

Finance

观望情绪“迷乱”上海房贷新年走向

◎本报记者 邹靓

2007年,上海市个人住房贷款市场走出了一波“低开高走、尾盘下挫”的行情。业内普遍预测,2008年的房贷市场将呈现盘整行情。一方面,监管部门已反复提示房地产信贷潜在的市场风险;另一方面,房地产市场尚未明朗的观望情绪将限制房贷市场的未来走向。

受2008年执行从紧货币政策的影响,2007年的最后三个月上海市房贷市场一片惜贷、限贷、停贷之声。受十一长假影响,上海市10月个人住房贷款增量环比降幅超过18%,11月增幅上扬后,至12月急速下挫。

数据显示,2007年上海市中资商业银行新增人民币个人消费贷款430.7亿元。其中仅个人住房贷款就增加了376.2亿元,占个人消费贷款增量的87.3%。而此前的2006年上海市个贷市场呈“W”型走势,当年个贷降幅高达60亿元。至2007年呈“U”型走势,1-4季度个人住房贷款分别增加9.35亿元、58.98亿元、191.32亿元和116.54亿元。

值得关注的是,去年12月份,中资商业银行个人住房贷款增加16.2亿元,较11月份少增34.3亿元,是近7个月来首度出现大幅下挫。一国有银行信贷部门人士分析,就正常的房贷市场供需状况来说,12月的房贷明显是受压制的。

“为限制2007年年度信贷增量在一定范围之内,年末各行都对信贷采取了或暂缓或限量的措施。个别信贷增长过快的中小银行,在多次收缩流动性政策效应下资金偏紧,不得不进行信贷额度转移以缓解业务压力”上述人士如是说。央行上海总部则认为,年底房贷缩量是源于年底房贷新政、楼市成交低迷、提前还贷增加和信贷规模控制等因素的综合影响。

挨过了年底的限贷风波,2008年的房贷形势并未轻易拨开云雾。工行上海分行房贷部门负责人分析认为,起码年初未见得房贷就会出现所谓的“延时放量”。反而他认为,监管部门已多次提示房地产市场价格变动给房贷市场带来的潜在风险,应当引起金融机构的警觉。据了解,目前上海房贷市场上四大行占有约70%的市场份额,其中工建两家份额就接近50%。

另据记者探访了解,部分股份制商业银行也已调整新年各信贷业务条线的放贷比例,其中房贷的份额普遍小于信贷总量缩减同比下降后的量。一股份制商业银行零售银行总部负责人称,2007年房贷做的如此火爆是基于上海市房地产市场的一轮复苏,而目前的状况是在第二套房贷新政全面实施及信贷规模控制的市场预期下,房地产市场观望气氛浓厚,“这将在很大程度上限制房贷业务的扩张”。

16.2 亿元

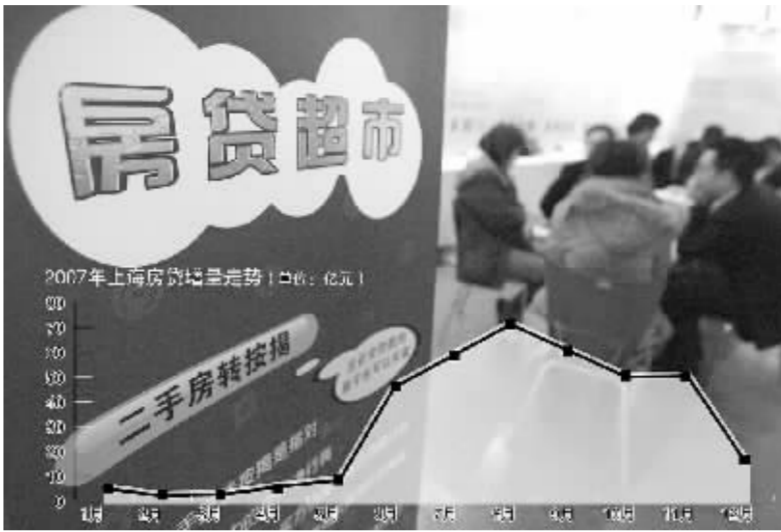
去年12月份,中资商业银行个人住房贷款增加16.2亿元,较11月份少增34.3亿元,是近7个月来首度出现大幅下挫。

深圳个人住房贷款审慎开闸

◎新华社电

备受关注的深圳个人住房贷款日前审慎开闸。记者从深圳各大银行了解到,目前各家银行已获得了2008年的贷款额度,但总体少于去年,而且贷款规模按季控制,其坚持调控的意味十分浓厚。

据记者了解,由于监管层对各商业银行的贷款规模进行严格控制,各商业银行深圳分行今年的贷款额度普遍少于往年。一位不愿透露姓名的银行业人士透露,深圳四大国有商业银行的新增贷款额度都不到100亿元,其中工行约60亿元,建行60亿元,农行40亿元。而



建行深圳分行去年一年就发放了140亿元的个人住房贷款。

同时,今年的贷款规模控制将实行按季控制,使各季度均有一定比例的贷款额度。这就意味着,全年的额度将被分配至每月或每季度,这能在一定程度上有效地控制银行的贷款规模,避免某一时间段无款可贷。而此前银行在贷款方面一般以“早放贷、早盈利”为经营思路,往往在每年的上半年会发放出全年贷款规模总量的大部分。

此外,记者还注意到,深圳各家银行都对曾经“兴风作浪”的炒房者收紧了钱袋。“我们的态度很明确,个

人住房贷款主要满足自住需求。”中国农业银行深圳市分行个人业务部有关人士表示,他们在房贷方面保持了比较稳健的发展,其方针就是满足自住、规范投资、遏制投机。

据他透露,目前深圳的个人住房贷款业务仍然处于试探恢复阶段。从业务受理情况来看,新年以来农业银行发现申请按揭贷款的基本以自住型人士为主。深圳市场自去年底以来个贷增速明显放缓,一个重要原因是,去年底人民银行叫停转按揭和加按揭业务,并要求各家银行严格执行“家庭首套房”标准,有效地遏制了房地产投机行为。

■银行突围信贷紧缩

地方政府“游说”信贷额度 “从紧”或遭多重博弈

与银行的资金可以做到主动控制不同,企业的信贷需求则相对刚性。与此同时,各地一些新增的项目也使资金缺口更加扩大



◎本报记者 谢晓冬

“信贷紧缩紧张的首先还是地方政府,我们倒还其次。”昨日,一家股份制银行南昌分行的行长对记者表示。几天前,他刚刚参加了由当地政府组织的银政座谈会。当地相关负责人一方面对“从紧”货币政策表示理解,另一方面则提出,“与会银行能否多想想办法,加大对当地的信贷投放力度。”

这并非单一的现象。记者昨日从全国各地采访获悉,在中国货币政策十余年来首度转为“从紧”之后,一向主要依赖银行信贷发展本地经济的地方政府正在产生不小的“焦虑”。年关岁末,他们开始频频召开银政座谈会或者一对一拜访,对那些手握信贷指标的银行进行大力公关。

与此同时,各地银行亦从自身业绩发展,纷纷向总行积极申请指标,谋求在固定信贷总量盘中谋得更大份额,或者与其他银行开展多种合作,寻求在最终不违反信贷增量控制的变通措施。诸此种种背后,2008年从紧货币政策能否得到有效执行仍存悬念。

地方政府“游说”银行

“各银行一定要统一思想,千方百计扩大贷款规模,促进岳阳经济又好又快发展。”就在上月中央经济工作会议将2008年的货币政策定调为“从紧”之后一周,湖南岳阳市

政府专门召开市内各银行负责人举行座谈,该市常务副市长郭振斌在会上做了上述讲话。

岳阳市委机关报《岳阳晚报》对此做了报道。报道引用郭振斌讲话指出,目前岳阳贷款增幅和金融增加值占全市GDP总值的比重仍然过低,这与岳阳市城市地位和经济发展的要求不相适应。在2008年从紧货币政策下,各银行要坚持“一手抓银企对接,一手抓向上的审批力度”,扩大信贷规模来满足当地企业尤其是中小企业的融资需求。

不只在岳阳。在厦门上月27日举行的资金与项目对接会上,该发改委组织了当地16家中资银行和15家外资银行与市政府130多个项目进行了洽谈。政府鼓励商业银行通过银团带贷款、信贷资产转让等方式,争取信贷空间,为当地优质项目提供资金支持。

在广东,常务副省长钟阳胜上月月底亲自率队,带领省内各家国有银行、股份制银行、政策性银行有关负责人对粤东四市进行了巡回深入调研,考察各类项目,号召金融机构“重新认识粤东”,给予粤东科学发展以金融方面的大力支持。

在四川,政府建议监管部门督促指导政策性和商业性银行积极主动向总行争取信贷总量,保持有效满足四川经济建设需要的合理信贷增长;千方百计盘活信贷存量,提高贷款周转速度和使用效率。

“一般来说,政府正在放弃直接

的行政干预,但仍会对你提一些要求。作为商业银行你当然可以坚持自身的原则,但从本地长远发展计,你不得不认真在其中仔细权衡。”兴业银行西部地区一位分行负责人对记者表示。

他进而强调,随着现在银行之间的竞争日益加剧,重新输理和维护与当地政府的关系日益重要。“这样,有时候你可以吸收到政府的财政存款,有时候也能拿到比较好的项目。现在国家的调子是‘从紧’,但不可能一直这样。所以你必须认真考虑政府的意图。”该人士说。

信贷指标博弈

“现在我们分到的指标比较少。但今年这里我们确实有一些优质项目,我们现在看能不能再打报告,可以调剂一下。”中行江苏某地一位支行负责人向记者表示。尽管2008年刚刚过去了一个星期,一些国有大型银行的基层负责人已经开始为受控的信贷指标感到忧虑了。

中行总行一位人士向记者表示,银行每年在年初都会做一个信贷投放规划,并在全国各地分行之间进行预分配。分配的原则将基于各地往年的信贷投放情况,业务发展潜力以及总行的地区发展战略。“以前监管层对总量控制的不是很严,各地的规模弹性也相对比较大,今年一下子严了起来,各地之间的调剂估计也会很难。”上述人士说。

在中国货币政策十余年来首度转为“从紧”之后,一向主要依赖银行信贷发展本地经济的地方政府正在产生不小的“焦虑”。年关岁末,他们开始频频召开银政座谈会或者一对一拜访,对那些手握信贷指标的银行进行大力公关。

不过,与银行的资金可以做到主动控制不同,企业的信贷需求却相对刚性。与此同时,各地一些新增的项目也使资金缺口更加扩大。这催生了各地如何获得更多信贷指标的想法。厦门市银监局一位负责人透露,他们现在正考虑建议推荐特色优势项目,由各有关分行直接上报总行,进行“点对点”的项目与资金对接,争取总行的特殊信贷支持,而不用挤占当地的信贷额度。

与此同时,各地监管机构开始鼓励本地银行开展业务创新,变相增加信贷额度,优先支持本地的大项目。山西一位股份制银行的人士向记者透露,他们在2007年通过与政策性银行、城市商业银行、农村信用社银行做信贷转让,实际超过信贷预控规模的几倍。今年他们预计

还将这样操作。另一方面,他们也与当地的产业规划部门、经济统计部门进行合作,对本地的经济和行业发展前景进行充分估计和预测,合力挖掘当地的优质项目,以期能从总行获得更多的信贷额度。

“现在看来,初期的信贷控制应该是没问题的。但随着各地今年新一轮换届,新项目的上马,银行会越来越感受到来自地方的融资需求压力。因为我们的直接融资市场毕竟还不发达。最后能否控制住还真不好说。当然就我们来说,主要是担心三四季度的信用风险问题,如果一旦经济周期逆转,企业资金链条绷紧,而来自信贷的行政控制依然很强,坏账届时发生的风险就比较高了。”上述兴业银行人士说。

央行上海总部:

正确处理“从紧”与各地发展经济热情关系

◎本报记者 邹靓

中国人民银行上海总部1月10日召开工作会议,对2007年中央经济工作会议和2008年人民银行工作会议提出的实行从紧的货币政策精神进行重点部署。会上,中国人民银行副行长、上海总部主任苏宁,中国人民银行副行长、上海总部副主任马德伦提出从紧的货币政策需对政策与实际、供给与需求进行有效引导,同时对辖区内金融运行保持预警和监测。

会议同时要求,总部和辖区各级行要加大对经济金融运行的预警和监测,加强跟踪调研,及时分析、反映和解决政策执行中的新情况、新问题,提出客观的、实事求是的货币政策执行建议,在货币政策执行方面起到积极、主动的作用。

会议同时也对推进上海国际金融中心建设、推进长三角金融协调发展作出了进一步安排。上海国际金融中心建设的重点将放在推动市场产品创新、完善市场监管平台、加强制度建设

度,促进货币政策传导有效性的不断提高;再者引导金融机构根据实际信贷需求均衡放款,促进经济结构调整;并通过“窗口指导”,加强对地方性金融机构贷款进度和投向的引导和监测并及时反馈。

会议同时也要求,总部和辖区各级行要加大对经济金融运行的预警和监测,加强跟踪调研,及时分析、反映和解决政策执行中的新情况、新问题,提出客观的、实事求是的货币政策执行建议,在货币政策执行方面起到积极、主动的作用。

会议同时也对推进上海国际金融中心建设、推进长三角金融协调发展作出了进一步安排。上海国际金融中心建设的重点将放在推动市场产品创新、完善市场监管平台、加强制度建设

“四招”推进上海国际金融中心建设

央行上海总部:完善金融协调发展组织框架

◎本报记者 邹靓

央行上海总部在昨日举行的2008年工作会议上提出,推进上海国际金融中心建设与长三角金融协调发展要将推动市场产品创新、完善市场监管平台、加强制度建设和市场监管力度作为重点。

会上,央行上海总部提出要充分发挥贴近市场一线的优势,围绕推动上海国际金融中心建设,加快金融市场创新发展。同时要完善金融协调发展组织框架,构筑区域金融合作交流平台,尽快形成长三角经济金融协调发展的新局面。

会议同时也对2008年上海总部及辖区人民银行各项工作作出了部署。涉及以下12个方面:维护国际收支平衡,提高外汇管理水平;加强调查统计研究,为履行央行职能提供决策支持;切实履行好金融稳定职责,积极推动各项金融改革;深化对外交流与合作,发挥金融对外交往窗口作用;加快推进支付体系建设,提升支付结算服务水平;提升货币金银管理水平,确保货币供应和安全流通;推进国库电子化建设,提高国库经理水平;加强征信体系建设,改善社会信用环境;健全反洗钱工作体系,提高反洗钱工作水平;加强办公管理,提高金融信息化水平;全面推进依法行政,切实提高履行职责水平;完善内控机制建设,切实加强内部管理。

中行报告:1月或再调存款准备金率

◎本报记者 谢晓冬

中国银行全球金融市场部昨天发布的最新一期研究报告预计,央行在2008年将继续“竭尽全力、尽其所能”地回笼流动性,1月可能会再次提高存款准备金率至少1个百分点。

报告指出,在政府从紧的货币政策之下,银行贷款增长尽管仍会维持在较高水平,但增长势头将受到控制。货币政策将以继续大幅回收流动性和小幅提高利率为主,预计将有2-3次加息,一年期存款利率水平可能升至4.68-4.95%。

同期,人民币对美元升值幅度预计将在8%-10%左右,上半年升值速度将高于下半年。如果汇率政策延续以提高人民币升值幅度来抑制通胀的方向,预计人民币名义有效汇率在2008年将升值8%-12%,远远超过2007年的幅度。人民币升值对于出口企业利润的负面影响将远远超过2007年,特别是对出口至欧元和英镑地区的企业,加上2008年国际宏观环境寒冷,国外需求降低,我国部分出口行业可能会遭受很大的打击。

报告预计,2008年下半年通货膨胀水平将回落,央行的加息空间已经有限,第4季度很可能进入加息通道,债券市场收益率将会开始回落;随着企业利润增幅回落,商业银行贷款资产质量在下半年可能开始下降,商业银行将会将更多资金配置在债券资产上。

光大银行财富中心首现杭州

◎本报记者 唐真龙

一边是紧锣密鼓的上市筹备,一边是由对公业务向对私业务的零售转型,近来光大银行动作频频。昨日光大银行针对高端客户的首个“阳光财富中心”正式在杭州亮相,阳光财富中心的成立正是该行向零售银行转型的一项重要措施。

光大银行副行长李季卿介绍,光大阳光财富中心主要定位于金融资产50万-100万元以上的高端客户,财富中心配备专业团队,针对客户的投资理财需求,提供全方位咨询和服务,并为客户量身定制理财组合。财富中心可以为客户提供投资咨询、财务规划、在外汇、保险、税务等领域的专业服务以及提供工商信托、共同基金、私募计划等金融超市模式的金融产品投资渠道。

“在信贷紧缩的背景之下,银行业正面临巨大的经营压力。”李季卿表示。在此背景之下,银行的经营重心将发生重大转移,金融创新和拓展中间业务将成为重要发展方向。

李季卿认为相比于传统的存贷款业务,理财业务和资产管理业务所带来的中间收入几乎是一种没有风险的业务,“目前光大银行的中间业务收入占比为10%,相比于国外大行还有很大的差距。”这也意味着中间业务有很大的拓展空间。

此次亮相的杭州财富中心只是首批四个中的一个,接下来上海、北京、太原财富中心也将相继成立,李季卿表示,光大银行计划用两年的时间将财富中心开到30-40家。

工行电子银行去年交易额首超100万亿

◎本报记者 但有为

记者10日获悉,工行2007年电子银行交易额达到102.9万亿元,同比增长127%,成为国内首家电子银行年交易额超过百亿元的银行。其中,该行网上银行交易额为89.9万亿元,同比增长136%。

除交易量外,工行电子银行的客户规模在国内同业中也遥遥领先。2007年新增个人网上银行客户1583万户,企业网上银行37.6万户,累计分别达到3908万户和98万户;电话银行新增个人客户1107.8万户,企业客户14.7万户,累计分别达到3440万户和99.6万户。