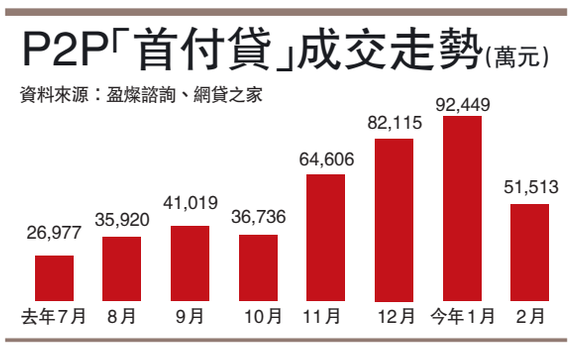
業界緊急封殺「首付貸」

各地監管部門摸底 按揭中介叫停



香港文匯報訊（記者 古寧、孔雯瓊 廣州、上海報道）被視為引發樓市泡沫的「首付貸」近日在多地連遭封殺。連日來，隨着北京、上海、廣州、深圳有關部門先後摸底排查「首付貸」，四市多家按揭公司和中介的相關墊資業務和部分互聯網金融平台的「首付貸」業務近日皆緊急叫停。

「首付貸」數據一覽

資料來源：《21世紀經濟報道》

1 全國P2P規模

盈燦諮詢數據顯示，內地近50多家P2P網貸平台有做「首付貸」，包括搜狐旗下搜易貸、多寶貸、合匯貸等。

2 深圳P2P參與「首付貸」規模

盈燦諮詢稱金額不足50億元（人民幣，下同）。深圳互聯網金融協會向深圳金融辦提交報告估計為20億元至30億元。

3 廣州P2P參與「首付貸」規模

穗一家互聯網金融平台負責人稱，廣州僅兩三家做「首付貸」平台，估計在幾億元人民幣。

有消息稱，目前廣東相關監管部門已經通過各種方式在摸底「首付貸」，防配資風險。廣州的相關中介表示，目前已全線停止了「首付貸」業務。除了深圳和廣州，東莞市的多家大型中介、房地產開發商以及互聯網金融平台均暫停「首付貸」業務。

廣東相關監管部門正在摸底「首付貸」。原有開展「首付貸」的公司基本已暫停業務。東莞世聯、搜房網旗下的互聯網金融平台房天下及中原地產東莞分公司等原先在東莞開設了「首付貸」業務，但這兩天皆宣告暫停。東莞中原市場策略部總監車德銳表示，東莞中原自己沒有做「首付貸」產品，但有和資方合作把類似產品推向市場，客戶用得也較少。從3月9日開始，中原合作資方的「首付貸」產品已暫停。

近兩年，有互聯網金融平台和房地產電商公司加入做「首付貸」。在無抵押貸款下，「首付貸」最低可貸1萬元，最高可以貸到房屋總價的20%。在部分互聯網金融平台，則把「首付貸」包裝成年化收益率8%至12%的P2P產品。

日前深圳金融辦發函，開始對深圳地區的銀行、P2P、小貸公司等機構相繼參與「首付貸」、高槓桿放貸、放大金融風險的現狀進行排查。北京市金融工作局亦正指導北京市網貸協會摸底涉嫌高槓桿房貸，目前通過監測預警平台查控風險。央行上海總部亦召集部分銀行，了解與個人住房貸款相關業務。廣東相關監管部門亦已通過各種方式在摸底「首付貸」。

或禁P2P資金進入

上海發改委日前舉行研討會，對影響樓市的金融槓桿提出嚴格監管要求，並建議對P2P公司提供「首付貸」相關產品，包括搜易貸、房金所、小牛在線等加強業務監管，或禁止P2P資金進入「首付貸」領域。目前上海已有多家中介叫停「首付貸」等槓桿產品，包括中原地產、鏈家、我愛我家等多間公司。

有中介籲別一刀切

不過，對於「首付貸」，廣州有中介人士有不同看法，有指「首付貸」不是新鮮事，部分人可能以為這是互聯網金融平台、互聯網中介弄的新產品，其實就是中介行業中最常見的「幫人墊資」的一個業務，只是進一步拓展延伸後，就變成了「首付貸」。廣州互聯網金融協會會長方頌也認為，對於「首付貸」不要全國一刀切，多考慮廣州的實際環境，在風險可控和嚴密關注風險下，支持去庫存和剛需購房者。

■被視為引發樓市泡沫的「首付貸」近日在多地連遭封殺。 中新社

銀監傳促銀行嚴查過剩行業

香港文匯報訊 路透社引述消息人士指，中國銀監會近日下發通知，要求股份制銀行加強對產能過剩重點行業存量客戶生產經營和現金流的監控力度，摸清可能引發的信用風險敞口和資產損失，及早制定處置和應急預案。同時，要求城市商業銀行對長期虧損、失去清償能力，或環保、安全生產不達標且整改無望的企業及落後產能，堅決壓縮退出相關貸款。

允設子公司制改革試點

在支持樓市去庫存方面，銀監會明確城商行可按當地確定的房貸最低首付款比例要求，以及本行住房貸款投放政策、風險防控等因素，並依據借款人的信用狀況、還款能力等合理確定具體首付款比例和利率水平。

銀監會並支持符合條件的股份行和城商行的探索開展投貸聯動試點；同時，在有效隔離風險、切實加強集團統一管理的前提下，審慎引導符合條件的股份行探索對信用卡、理財、私人銀行等業務進行子公司制改革試點，由法人獨立經營。

堅決壓縮落後產能貸款

加強銀行流動性風險管理水平亦是今年的監管重點工作。銀監會要求，股份行要持續關注互聯網金融、股票、債券等市場風險對銀行流動性的聯動效應，繼續開展資產證券化、信貸資產轉讓等業務，提高資金流轉速度。城商行則要做好壓力測試，強化主動負債管理，拓寬負債渠道，改善負債結構，提升負債來源的穩定性，推動設立城商行流動性互助基金。

銀監會還要求，對長期虧損、失去清償能力，或環保、安全生產不達標且整改無望的企業及落後產能，堅決壓縮退出相關貸款。對出現短暫經營困難的企業，在風險可控前提下可通過收回再貸、展期續貸、併購重組等方式，幫助其渡過難關。

在資本補充方面，城商行要拓寬資本補充渠道，通過引進合格股東增資擴股、境內外上市、發行二級資本債和優先股等多渠道補充資本。另外，鼓勵股份行合理利用優先股和合格二級資本工具等證券化資本補充工具，支持有意願有條件的股份行參與研究新的權益類資本工具常態化發行工作。

此外，銀監會還將加強民營銀行監管，探索開展民營銀行試評級工作。

「超級周末」前夕 觀望氣氛濃厚

■昨日A股觀望氣氛濃厚，兩市成交萎縮至約3,000億元人民幣。 中新社

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道） 本周末將迎來多場重磅記者會，昨日市場觀望情緒濃厚，A股全日維持弱勢震盪，最終滬綜指小幅收漲0.2%，兩市量能則進一步萎縮至約3,000億元（人民幣，下同）。

今日迎來「超級周末」，「一行三會」及國資委將陸續召開記者會，備受矚目。中國央行行長周小川、國資委主任肖亞慶、銀監會主席尚福林、證監會主席劉士余、保監會主席項俊波將登場。此外，1月至2月工業增加值、固定資產投資、社會零售銷售等關鍵經濟數據亦將出爐。

滬A微升0.2% 險守二千八

滬綜指昨低開0.82%直接破位2,800點，深成指和創業板指均低開逾1%。之後兩市維持震盪，滬綜指低見2,772點，臨近午盤逐漸企穩。尾盤銀行股拉升，助指數上行，再次將2,800點收入囊中。

截至收市，滬綜指報2,810點，漲5點或0.2%；深成指報9,363點，跌26點或0.29%；創業板指報1,934點，跌2點或0.11%。本周滬綜指跌2.22%，深成指周跌1.82%，創業板指周漲1.46%。昨日兩市僅成交3,041億元，再創近期地量，較上日縮量近500億。

交運設備領漲兩市，漲幅超2%，其中中國中車漲近3%。券商、保險、貴金屬股緊隨其後，漲幅均逾1%。受國際市場影響，黃金概念股昨日再起升勢。銀行股亦漲約0.9%。船舶製造、醫療概念等則跌幅居前。

天信投資認為，目前市場大的環境沒有改變，投資者仍需保持理性，短線操作者可根據周末發佈會的消息在下周做個短差。

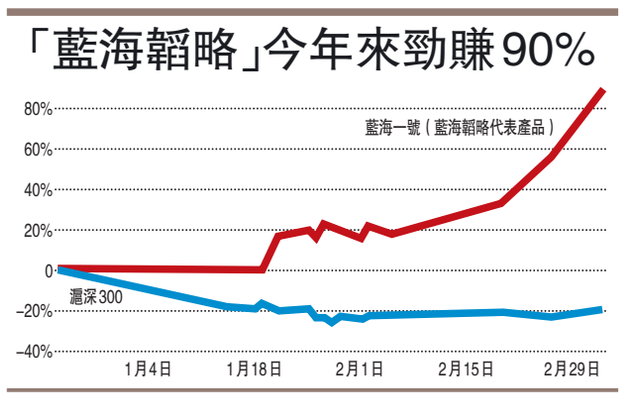
中線投資者則可根據對兩會後政策推出的預判，關注未來國家重點扶持的行業，如近期一直提到的供給側改革、科技創新股和改變民生的行業等。

深二手估價下月升50%

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道），深圳市房地產經紀行業協會昨發佈提示，從4月1日起對房產交易評估價格進行例行更新，二手房交易評估價格將上調50%左右，這將導致交易稅費大幅增加。

據有關發佈稱，深圳市根據房地產市場變化，將於2016年4月1日起對房產交易評估價格進行例行更新。深圳市房地產評估發展中心於2013年首次推出房產評估價格諮詢服務，並依據房地產市場變化進行例行更新，上一次調整時間為2015年10月。這次調整距上次僅隔半年時間，業內人士認為與近半年深圳樓價增長較快有關。資料顯示，由2015年9月至2016年2月，深圳一手樓均價上漲33%。在目前樓市火爆下，房產評估價上調勢在必行。

徐翔舊部出山 今年來勁賺90%



香港文匯報訊 曾經因為徐翔被帶走，沉寂多時的寧波澤熙團隊，再現私募江湖。這一次，他們出現在一家黑馬私募，年初僅兩個月（到2月26日）獲利55.1%，今年以來（到3月4日）累計收益高達89.5%。

據內地《中國基金報》報道，私募排排網數據顯示，今年1月至2月，股票策略私募產品的第一名被北京一家叫「藍海韜略資本」的黑馬私募一舉拿下。旗下「藍海一號」，截至2月26日收益率高達55.1%，超出第二名「大地期貨——永樂春」將近27個百分點。今年以來由於受股災影響，股票策略私募產品平均收益率是-13.2%。

近期3月一波反彈，市場繼續波動，好買基金數據顯示，截至3月4日，「藍海一號」的最新淨值已經達到1.895，今年以來累計收益率達到89.5%。相較而言，其他主動股票型基金平均虧25%，混合型基金虧15%。同期上證綜指則大跌約20%。

報道指，「藍海一號」基金經理叫蘇思通，但僅僅是掛名，實際投資團隊是來自澤熙團隊的人馬。

「中國私募基金一哥」徐翔由於涉嫌內幕交易、操縱股價，被公安機關帶走後，有些澤熙的人開始重新找工作，成為廣大私募爭搶的對象。以此來看，澤熙團隊點石成金的眼光不遜當年。

馬雲建樓6折賣員工

香港文匯報訊 公司業務好，福利自然多。內地樓市發高燒，馬雲旗下的阿里巴巴為了讓一線員工能在杭州置業，找來好友宋衛平旗下的綠城發展置業，在杭州造了380套房子，以市價6折出售給自己的一線員工；單位面積從87平米至118平米不等，2018年交樓。由於申請該房源的員工眾多，最終採取抽籤的方式，中籤結果於4月5日公佈。

內地澎湃新聞網消息指，購買這批單位的阿里員工是有門檻的：第一，要求申請者為今年3月1日前在阿里工作滿三年的員工；其次，P8（資深專家）或M3（高級經理）及以下層級的員工。公司還規定，在杭州地區無房的員工具有優先購買權。

此次內部出售房源價格約為每平米10,000元（人民幣，下同），地盤位於杭州常二路文一西路口。同區域在售的項目中，交悅西溪等項目售價從每平米17,000元至20,000元不等，換言之，馬雲的內部房源價格僅是市場價的60%。

恒大免費公寓軍事管理

阿里給員工起樓並非業內首創。恒大地產（3333）也有內部員工房。針對剛剛入職的新員工，恒大提供員工免費的公寓，就位於恒大廣州的總部旁邊，但是入住該公寓就要遵守恒大的軍事化管理：比如幾點回公寓、幾點出門皆有嚴格的規定，不少員工積存一定的買樓能力後，就相繼退出了。當然，對於內部員工購房恒大也是每三年給予一定的折扣。

格力員工宿舍永不收回

格力電器亦曾投資億元給員工建樓，董事長董明珠曾放言：「格力每位員工都有一間20平米的宿舍，如果結婚了，則有一套50平米的兩居。只要員工在格力，房子永不收回，退休也不會收。」

■馬雲旗下阿里巴巴在杭州造了380套房子，以市價6折出售給自己的一線員工。 資料圖片

華為在深圳總部廠區附近為員工建了保障住房給內部員工，每平米均價僅為8,296元左右，而當地的均價是15,000元左右。