

內地再收緊房貸政策

京二套房按揭縮至25年 穗滬削減優惠利率

春節長假期內地樓市交投冷清，但調控仍在繼續。近日內地多個城市收緊房貸政策：北京各銀行自2月8日起，首套房貸款利率不得低於基準利率九折，包括新房在內的二套房按揭最長期限從30年縮短至25年；廣州多家銀行的首套房優惠利率，也從原來的85折調至9折；上海有銀行被要求房貸發放額度要較上月減少10%。

■記者 海巖、帥誠、孔雯瓊
北京、廣州、上海連線



內地多個城市收緊房貸政策，上海有銀行被要求房貸發放額度要縮小。圖為上海一樓盤。

北京各銀行自2月8日起，首套房貸款利率不得低於基準利率九折，包括新房在內的二套房按揭最長期限從30年縮短至25年。而提供貸款等金融數據比價的平台「融360」數據顯示，昨天在北京地區，除匯豐銀行、平安銀行、南京銀行執行首套房85折即4.17%的優惠利率外，五大行、其他中小銀行及外資銀行均已執行首套房最低9折即4.41%的利率政策，首付比例最低為3.5成。而對二套房以上貸款，要求首付比例不低於5成，貸款利率最低為基準利率1.1倍，即5.39%。

另外，北京更首次提出將按揭貸款年限由原來的30年縮短到25年。銀行人士指出，在收入不變的情況下，縮短貸款年限意味著貸款總額將較少，削弱了購房者的支付能力。

穗首套房優惠利率升至九折

在廣州，近期郵儲銀行、興業銀行、廣州農商行等多家銀行將廣州地區的首套房優惠利率從85折上調到了9折及以上。受房貸利率折扣上調影響，不少年前已提交貸款申請的客戶，因所申請銀行房貸利率折扣調至9折而不得不重新選擇銀行辦理貸款業務。郵儲銀行天河區某支行一位個貸經理表示，此次調整是在年前最後兩天下發的書面通知，要求行內將廣州地區的首套房貸款利率優惠從85

折收緊至9折。與郵儲銀行同樣選擇在節後收緊優惠的，還有興業銀行、廣州農商行等多家銀行，均將首套房優惠利率上調到9折及以上。興業銀行廣州分行營業部的個貸經理稱，現在申請95折才能正常放款，申請9折要等有額度才能放款。而廣州農商行據悉在去年12月份最低執行82折，繼1月份上調到85折後，於8日再上調到9折，並且需要排隊。

與廣州樓市關係密切的佛山也開始收緊房貸，據工行佛山平洲支行相關人士透露，2月5日起，工行佛山地區房貸折扣普遍收緊至88折，僅中海、保利、萬科等前十大開發商的新樓盤可做85折優惠。

滬每月房貸發放量需減一成

目前，上海低於9折優惠利率已絕跡，更有業內人士稱目前銀行還有房貸放款同比下降的任務。日前一張某銀行「關於月末緊急壓降房貸餘額的通知」在網絡熱傳，通知內稱根據監管要求及目前房貸業務市場形式，要求各支行盡快着手聯繫客戶進行房貸提前還款工作，並對於部分提前還款免收違約金。

有業內人士稱，上述通知內容和實際情況基本屬實，由於今年的不少信貸都是去年的交易，信貸額度非常緊張，往往剛到月初就將當月額度放完，且還有銀行規定當月房貸發放量必須比上月減少10%。去年買房申請

貸款的紀先生向記者表示，去年第三季度開始辦理申請，結果房貸至今沒有放款消息，年前曾催過銀行信貸員，說是春節後會放款，但春節假期已經結束，依然沒有等到放款通知。

除了放款的速度放慢和數量下降，目前上海的房貸優惠利率也在收緊，去年的8字頭優惠利率已經難見蹤影，目前更多的都是9折至95折優惠利率。

「融360」數據顯示，深圳地區半數銀行開始執行首套房利率最低9折的政策，而武漢、西安等前期漲幅較大的二線城市，房貸利率優惠已提高至基準利率的95折。

京滬穗收緊房貸

- 北京**
 - 首套房貸款利率不得低於基準利率9折
 - 二套房按揭最長期限從30年縮短至25年
- 上海**
 - 放貸速度放慢、數量下降，有銀行規定當月房貸發放量須比上月減少10%
 - 房貸利率優惠已經升到9折或以上
- 廣州**
 - 首套房優惠利率從85折上調到9折甚至95折

房貸利率或跟隨上調

專家解讀

此次銀行收緊房貸政策及上調房貸利率，市場普遍認為與此前逆回購中標利率上調有關。海通證券宏觀分析師姜超2月在其多份研報中指出，逆回購利率上升，將通過債券市場的傳導，逐漸向信貸市場擴散，導致房貸利率上升。

姜超指出，由於發放房貸資本佔用成本較高，按照過往數據分析，房貸利率大致應比國開債高出130個基點。現階段10年期的國開債利率已經接近4.2%，那麼合理的房貸利率應該在5.5%以上，這意味着「如果房貸利率還是很低，那麼銀行不如全部去買國債和國開債，而大幅減少房貸的供給，相應必然會導致未來房貸利率持續大幅回升，而按照目前4.9%的貸款利率，折扣房貸在未來會全部消失。」

不少銀行個貸部負責人則表示，房貸利率上調是大概率事件。受人行額度調整的原因，上調的可能性比較大，雖然目前額度暫時還有，但還得看月底額度情況再決定是否上調。

■記者 海巖

交銀：樓市調控漸見成效



交通銀行首席經濟學家連平。

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）內地樓市調控組合拳成效顯著，投資性購房需求被大幅壓制。交通銀行發佈的新一期《中國財富景氣指數報告》顯示，多套房家庭的不動產投資意願已經急挫16個百分點。但有消息稱，新年後樓市又有回暖態勢，監管層仍在加大調控力度，京滬低於9折的住房貸款優惠利率已全面絕跡。

多套房家庭買樓意慾降

在「抑泡沫」和「去庫存」的大背

景下，樓市前途未卜，小康家庭亦不敢輕易出手，對不動產投資明顯持謹慎態度。

交銀提供的數據顯示，本期不動產投資意願指數下跌7個百分點至118，其中現在不動產投資行為指數下行4個百分點，預期不動產投資意願跌幅更達到10個百分點。

多套房家庭的不動產投資意願下滑態勢顯著，現在及未來購樓意願均下滑16個百分點，顯示限購、提高首付比率等針對投資性購房的政策頗有成效。反之，剛需購房者的未來不動產投資意願則有增強趨勢，上行了10個百分點。若以城市區分，本期核心城市與非核心城市的不動產投資意願指數同時下滑，回落至2016年9月水平。

樓市調控並非朝夕可成。交通銀行首席經濟學家連平表示，今年內地一二線城市可能加大土地供應，但由於土地資源相對稀缺，未來房價仍不乏上漲空間；至於一些存量較大的三四線城市，則面臨緩慢的去庫存過程。

人行警告比特幣平台不得違規融資



■人行約見各比特幣交易平台負責人後，昨天比特幣價格及交易量均再次反彈。資料圖片

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報導）人民銀行營業管理部公佈，本周三約見9間在京比特幣（Bitcoin）交易平台負責人，明確要求比特幣交易平台不得違規從事融資融幣等金融業務。但比特幣報價經歷一輪短暫跌後，昨日價格再次逆勢上漲，最高曾突破7,500元（人民幣，下同）

關口，相較年內最低價有逾50%的上漲幅度。

人行約見平台包括「中國比特幣」、「比特幣交易網」、「好比特幣」、「雲幣網」、「元寶網」、「BTC100」、「聚幣網」、「幣貝網」及「大紅火」。人民銀行營業管理部檢查組於會中提出明確要求：不得違規從事融資融幣等金融業務，不得參與洗錢活動，不得違反國家有關反洗錢、外匯管理和支付結算等金融法律法規，不得違反國家稅收和工商廣告管理等法律規定。

如發現有比特幣交易平台違反上述要求，情節嚴重的，檢查組將提請有關部門依法予以關停取締。

三大平台交易價量齊升

人行約談後，比特幣價格一度應聲大跌，不料

抑制價格效果維持不到半天，就再次反彈。從三大比特幣交易平台最高報價來看，比特幣中國報7,589元，幣行（Okcoin）報7,640元，火幣網報7,630元。這些報價雖然與歷史最高報價有差距，但相較今年最低價的4,902元上漲幅度達54.8%。此外，三大比特幣平台的交易量亦有觸底反彈趨勢，春節後各平台交易數量僅在1萬個左右，但昨日三大平台交易量都突破2萬個。

為進一步遏制比特幣交易的反常行為，昨日火幣網、比特幣中國、幣行（Okcoin）相繼發佈公告稱，將採取相關措施防範通過比特幣進行的非法行為，若發現可疑用戶行為，將採取限制提幣、交易、凍結可疑資產等相關措施。同時稱會進一步抑制比特幣市場的投機行為，防範通過比特幣進行的非法傳銷和洗錢、換匯活動的可能性。

業內人士稱，雖然目前比特幣平台增加了交易手續費，但目前全球匯率波動背景下，比特幣仍是黃金外另一個對沖美元和其它紙幣的重要工具，因此不排除一些機構或個人依然熱衷比特幣投資。

人幣中間價回升 A股報捷

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）近來A股狀態回勇，昨天延續震盪向上，兩市均傳捷報。滬綜指收市小幅上揚0.51%，深成指和創業板指分別上行0.52%及0.55%，總成交額也回升至逾4,500億元（人民幣，下同）。

「一帶一路」概念股紛漲

面對超過萬億逆回購資金扎堆到期，央行依然按兵不動，連續5日暫停逆回購。人民幣兌美元匯率中間價波幅加劇，在周三調低245個基點後，昨升139基點，創逾兩周最大漲幅。

早盤滬深主板上幅低開後衝高，滬綜指創出近兩個月新高3,186點後維持震盪，最終放量突破60日均線，全日收報3,183點，漲16點或0.51%；深成指報10,182點，漲52點或0.52%；創業板指報1,914點，漲10點或0.55%。兩市共成交4,587億元，較周三放大近兩成，其中滬市成交2,097億元。

行業板塊普漲，水泥建材、工程建設、造紙印刷、環保工程、鋼鐵、釀酒升幅居前，「一帶一路」概念股集體大漲，中鐵二局、北新路桥等多隻概念股漲停。僅航天航空、電信運營板塊微跌。

IPO監管嚴 發行漸放緩

廣州萬隆認為，隨着1月商業銀行信貸規模大，部分機構資金出現加槓桿趨勢，QFII更是罕見地密集調研上市公司，這些都足以說明，機構主力正藉着養老金即將入市的契機，為中長線抄底進行緊鑼密鼓的開年佈局，春季行情必將躁動不已。

此外，新華社當日下午發表文章稱，春節後A股新股發行的速度有所減緩，較節前每周至少10家甚至14家的新股發行速度而言，本周僅8家新股啟動申購。當前IPO常態化下監管趨嚴，再融資審核加強，避免過度融資將成為2017年監管政策的主基調。



■A股昨天回勇，兩市均傳捷報，總成交額也回升至逾4,500億元人民幣。

另消息稱，中證監已部署券商專項檢查，此次檢查將全面覆蓋證券公司的上市公司併購重組財務顧問、公司債券、資產證券化和新三板公司掛牌推薦業務。

廣電運通擬減持神州數碼

香港文匯報訊 深圳上市公司廣州廣電運通（002152.SZ）此前通過滬港通大手買入神州數碼（0861）累計24.67%或3.13億股股份，並成為第一大股東，現在決定減持套現逾21億港元，惟未披露獲利金額。

料套現逾21億港元

據廣電運通昨在深圳交易所的公告，董事會審議通過在12個月內，以集中競價交易、盤中交易等法律法規允許的方

式，減持不超過3億股神州數碼股份，減持價格不低於每股7港元。以此計算，減持金額將不低於21億港元。神州數碼昨收升1.12%，報7.21港元。

廣電運通表示，經與神州控股經營層多次溝通、洽談後，雙方在業務的相關合作方面未產生預期的協同效應，故公司擬根據市場情況，擇機減持部分所持有的神州控股股票，回籠資金，尋找有利於公司產業佈局的其他戰略性投資併購機會。