房贷"降门槛":多地推出延长贷款年限产品

本报记者 张漫游 北京报道

2023年的房贷市场热闹非凡。 为了进一步降低贷款人的门槛, 近日,多地推出延长贷款年限的房贷 产品。若有子女作为担保人,部分地 区房贷甚至最长可贷至100岁。

市场分析认为,从短期看,多 地房价稳中有降,居民买房积极性 不高,为了刺激更多人入市买房, 部分地区出台了延长贷款年限的 房贷产品,以扶持当地楼市;从长 期来看,随着延迟退休制度的推 进,贷款人收入保障的年限随之增

加,或会吸引更多有需求的购房人 贷款购房。

然而,业内人士对此亦有隐 忧。他们提示道,从宏观角度来 看,对整个金融市场来说,延长贷 款年龄上限的产品显然存在放大 金融杠杆、进而放大风险的可能。

谁是受益者?

推出延长贷款年龄上限产品的目的,本来是在楼市低迷时降低贷款人门槛、降低每个月的按揭压力,从 而刺激更多人入市买房。

即将从二人世界变为三口之 家的王萍(化名)一家,有了住房升 级的需求。"目前我们的房子是两 室一厅,有了孩子之后希望能换成 三室的房子。最近房贷利率下调 也很明显,首套房利率已经降到了 3.8%,是买房的好时机。"

王萍坦言,自己本想把现在的房 子卖了再买新房,这样可以享受首套 房的优惠利率。但在当地,二手房并 不好卖。"在我们这样的三四线城市, 二手房的价格甚至比一手房价格还 高,我们又不想亏本贱卖。"这也就意 味着,如果王萍再购买一套房,就会 成为"二套房",而当地"二套房"的房 贷利率仍高达4.9%。

有需求就有市场。如王萍一 样面临类似问题的购房者不在少 数。于是,售楼人员为其提供了一 个方式——以父母名义购房贷 款。"售楼人员介绍称,如果父母名 下没有未还清的房贷,那可以将房 产证写上父母的名字,并以父母名 义向银行申请贷款,就可以享受首 套房的优惠贷款利率。如果父母 年龄在70岁以下,便可申请首套房 贷款,贷款的最长年限可以到75 岁;如果这笔贷款由子女做担保 人,则贷款年限可以延长更久,最 长可以贷到100岁。"王萍称。

无独有偶,《中国经营报》记者 注意到,这种延长贷款年限的创新 型房贷产品近期已在多地推出。 然而,市场分析认为,延长贷款年 限房贷产品的推出,其初衷并非是 为了惠及"王萍"们。

诸葛找房数据研究中心高级 分析师陈霄认为,放宽房贷年龄限 制原本应该是出于两方面考虑:一 是如今人口老龄化加剧、人均寿命 延长,再加上近年来改善性需求加 速释放,中老年人成为购房群体中 的主要力量;二是近期延迟退休的 政策被重点关注,由此可以推断, 未来即便年龄较大的群体也同样 能拥有稳定的工作和收入保障,具 备稳定的还款能力。

"推出延长贷款年龄上限产品的 目的,本来是在楼市低迷时降低贷款 人门槛、降低每个月的按揭压力,从 而刺激更多人入市买房。"中国银行 研究院研究员叶银丹分析称,"购房 门槛、每月还贷压力等确实是当前影 响人们购房预期的因素之一,但不是 决定性因素。延长贷款年龄,本质上 需要购房者对未来收入的稳定性、增 长性等具有较强的信心、持有较为乐 观的预期,否则后期还款能力下降将 出现贷款违约。"

而从实际情况看,延长贷款年 限的创新型房贷产品更满足了"王 萍"们的要求。因此,惠誉评级亚 太区金融机构评级董事徐雯超认 为,延长贷款年龄上限的产品本质 上与此前的"接力贷"类似,而"接 力贷"在很多城市已经被限制了。

所谓"接力贷",是指当借款人 贷款年限受限或偿还贷款能力有 限时,可以以借款人的亲属(父母、 子女及其配偶)作为共同借款人或 担保人,向银行申请贷款购买住 房, 所购住房归一方或者各方共同 所有。在该业务中,借款人与其成 年子女作为共同借款人。

与"接力贷"不同的是,延长贷 款年限的房贷产品其借款人必须 是一个主体,其直系子女只能做担 保,不能作为共同借款人。

易居研究院研究总监严跃进 表示,从近期对延长贷款年龄上限 的宣传上看,其重点似乎都指向了 "接力贷",即大多提出"子女利用 老年人购房资格购房,并为老年人 偿还贷款"。"'接力贷'总体上是一 种打擦边球的做法,若是炒作太 多,不排除后续会有信贷政策管控 或规范的操作。"

叶银丹认为,当前影响房地产 市场销售端的最主要因素是市场 预期偏弱,居民对未来经济社会发 展、收入预期相对悲观,并预计未 来房价难以大幅上涨。"在这一背 景下,单纯延长还贷年龄对房地产 市场的提振作用可能有限,过度降 低门槛在一些城市和地区可能也 未必会带来市场的积极回应。"

"延长贷款年龄上限的产品目 前可能更多局限于面临更大楼市 下行压力的三四线城市,作为个别 城市短期内缓冲压力、刺激楼市的 补充性手段,并没有在全国范围内 大范围铺开。"徐雯超说。

被放大的金融杠杆

当借款人随着年龄增长还款 能力减弱甚至无力还款时,借 款人就有可能发生违约、放弃 抵押物。

截至目前,虽然监管层并未 对延长贷款年龄上限的产品进行 表态,但业内人士纷纷表示担忧, 称这类贷款背后存在诸多问题。

"这种延长还款年龄限制等 做法,实际上是在监管政策的边 缘试探。"叶银丹认为,部分银行 通过推出延长贷款年龄上限的产 品,意图规避政策的限制、实现更 多的销售,为此不惜降低零售端 的风控标准。

叶银丹指出,过度延长房贷 年龄势必将明显放大金融杠杆, 当借款人随着年龄增长还款能力 的减弱甚至无力还款时,或者抵 押的房产价格出现较大跌幅时, 借款人就有可能发生违约、放弃 抵押物。杠杆越高,发生这种情 况的几率就越大。此外,若大量 银行存在这类金融产品,当经济 下行、较多客户选择违约时,可能 出现银行集中拍卖出售房产,进 一步引起房产价格整体下降,房 产价格下降又会使金融风险扩散 传染,最终导致整个金融系统遭 受冲击,从而引发金融风暴甚至 引发金融危机,这显然是不符合 政策对房地产市场的调控目标。

上海市光明律师事务所律师 付永生提示道:"从长期来看,房 价一般都会随着物价和 GDP 增 长而缓慢上涨,继承人基本会选 择继承遗产,同时也继承了债务, 要继续还贷。《民法典》第1161条 规定,继承人以所得遗产实际价 值为限清偿被继承人的债务。极 端情况下,如果在房价最高点购 买,若房价暴跌,卖房总价不够偿 还银行贷款时,继承人会选择放

弃继承。银行会将房产进行拍 卖,用拍卖所得来抵偿房贷,不足 部分银行也不能再追究。"

近日,多地推出延

长贷款年限的房

视觉中国/图

贷产品。

徐雯超认为,过度大幅地延 长房贷年龄会显著增加子女的还 款压力,进一步增加年轻人口杠 杆。"目前,年轻人口的失业率仍 然较高,未来收入增长前景尚不 明朗。国家统计局数据显示,截 至2022年12月,16~24岁城镇青 年调查失业率仍然高达16.7%。 短期内通过此类形式大幅度增加 居民杠杆并不符合监管对于'房 住不炒'的政策框架。未来,具体 房贷年龄延长到什么程度、在多 大范围内实行,还要综合考虑我 国人口经济结构、政策导向的具 体变迁情况。"徐雯超表示。

值得一提的是,监管层对于 房贷的监管并未松懈。2月17 日,中国银保监会公布了严肃查 处的一批违法违规案件,5家金 融机构合计被罚没3.88亿元,其 中多起违法违规事项涉及房贷相 关事宜。

叶银丹认为,加大涉房贷款 的检查,引导银行业金融机构依 法合规经营,有助于更好地防控 金融风险,推动"房住不炒"目标 实现。尽管自2022年下半年以 来,政策持续从供需两端加大对 房地产行业的支持力度,但在"房 住不炒"政策主基调下,监管层对

房地产贷款严格监管不会放松, 防范化解风险仍是工作重点。

徐雯超表示,根据央行最新 披露的数据,目前涉房贷款增速 尚未恢复、购房者信心修复仍需 时间,监管方面也接连发布了刺 激房地产市场的政策组合,但监 管方面"房住不炒"的大框架没有 改变,规范贷款资金用途、加强合 规审慎要求与引导涉房贷款健康 增长并不矛盾。

谈及下一步房地产调控政策 的方向,叶银丹指出,应进一步提 升精准度,聚焦刚性和改善性住房 需求。"从需求端,应继续加大差别 化住房信贷政策实施力度。改善 性需求的潜力进一步释放,对市场 企稳回升十分重要。在很多城市, 改善性需求日益增多,且这部分人 群的贷款偿还能力较强。目前,信 贷政策的支持更多集中在刚需购 房群体。未来,不仅应继续给予刚 需购房者大力支持,而且改善性住 房需求的相关支持政策也应进一 步细化和落实。"

叶银丹建议,金融机构要支 持刚需、改善型群体正常的购房、 换房需求,可以在有条件的城市 尝试实现放松限贷政策,部分"认 房又认贷"的城市可逐步调整为 "认房不认贷"。此外,LPR 仍存 在一定的下调空间,在必要时,可 继续尝试下调首套房贷款利率。

全面注册制时代开启 长江证券精耕投行把握战略机遇

2023年2月17日,全面实行股 票发行注册制相关制度规则发布并 实施,资本市场改革再提速。作为资 本市场的重要参与者,券商早就摩拳 擦掌备战已久。一直以来致力于打 造"精品投行、特色投行"的长江证 券,早在数年前便以资本市场改革逻

辑为准绳,加快转变投行角色定位, 着力于风险定价和综合服务的核心 能力提升,以专业化创造价值。

"全面注册制实施后,投行将从 传统的'通道提供商'转变为'价值 创造者'。"长江证券方面提到,全面 注册制下,一方面券商迎来发展机

遇,另一方面券商作为资本市场"看 门人"的责任更重,要履行责任所需 的能力也更加具体。"在此背景下, 我们不断调整投行业务布局和执业 理念,重视自身行研能力与定价销 售能力建设,不断升级合规风控体 系,保障公司投行业务与管理水平 持续提升。同时充分发挥投行专业 优势,实施区域和行业深耕,并通过 从初创期到成熟期全生命周期的投 融联动,以长期合作建立相互信任, 与企业携手同行共同成长,从而在 全面注册制的推进下,更好地实现 券商服务实体经济的责任担当。"

从"通道提供商"转变为"价值创造者"

2019年中国资本市场走过"改 革年",随着科创板的设立和注册 制的试点,各项重大改革举措不断 落地,资本市场自身的生态环境加 速变化。到2023年2月17日,全面 实行股票发行注册制相关制度规 则发布并实施,这不仅意味着占A 股总市值约2/3的主板市场新股发 行定价将完全市场化,更意味着资 本市场基础制度将进一步完善,为 资本市场服务高质量发展的空间 进一步打开。

具体来看,"目前,中国已经是 中等收入国家,要避免落入中等 收入陷阱,就要在继续巩固传统 产业优势的基础上,将中国建设 成为居于世界前列的创新型国 家。自2019年科创板实施注册制 以来,创业板和北交所相继试点 注册制改革,充分体现了资本市 场在服务'硬科技'企业、成长型 '三创四新'企业以及'专精特新' 企业方面的独特优势,极大地激 发了全民的创新热情。"长江证券 方面提到,"此次全面实行股票发 行注册制,是国家在贯彻新发展 理念,构建新发展格局方面的又 一重要举措,必将极大地发挥市

场配置资源的效率,极大地提升 资本市场服务实体经济的广度和 深度,不同行业、不同规模、不同 发展阶段的企业均可以享受注册 制的红利。"

在此背景下,作为资本市场中 介机构,券商也亟须加快转型布 局,提升核心能力,发挥专业所长, 以更好地在改革浪潮下履行"看门 人"责任、助力资源配置效率提升、 服务高质量发展。

"全面注册制实施后,投行的 能力不再仅仅局限于尽职调查的 充分性。"长江证券方面提到,投 行将从传统的"通道提供商"转变 为"价值创造者"。这就使得投行 需要深刻理解发行人所处的行业 现状和发展趋势,准确把握发行 人的盈利模式,充分揭示发行人 目前和未来经营面临的风险,精 准判断发行人适合的上市板块。 从而全面评估发行人是否符合发 行条件和上市条件,保证信息披 露的真实、准确、完整,为履行"看 门人"责任提供能力保障。同时, 注册制对于证券公司的行研能力 与定价销售能力也提出了更高的 要求。



优质项目来自锲而不舍的全方位服务培育

剧券商行业"二八"分化,中小投 行面临更加严峻的竞争挑战。但 数据显示,在注册制改革加快推 进的四年来,长江证券取得了投 行业务行业排位和IPO项目储备 的快速攀升。

"长江证券的经营理念始终 是'为客户创造价值,与客户共 同成长'。具体而言,就是树立 '服务国家绿色发展战略,服务 国家自主发展战略'的经营理 念,实施区域和行业深耕,积极 服务技术先进、市场认可度高、 市场空间广阔的优秀企业。"长 江证券方面提到,"在公司的初 创期,我们会依据对行业发展 趋势的理解,与客户共同制订 明确可行的发展规划,完善内控 制度和公司治理,协助客户引入 风险投资;在公司的成长期,我 们会协助客户实施股权激励方 案,引入产业资本。通过上述全 方位的服务,帮助客户解决创 新发展过程中面临的人才短缺、 资金不足、基础制度不全、市场 能力欠缺等一系列典型问题。 因此,我们的优质项目是经过 我们锲而不舍的全方位服务培 育出来的,而不是从头部券商那 里'抢'来的。我们与客户之间 通过长期合作建立的相互信任, 是我们与客户携手同行,共同成 长的基石。"

事实上,梳理近年来长江证 券的转型改革历程可以看到,早 在2018年,长江证券便已意识到 随着中国经济发展战略机遇期 和资本市场核心制度改革的推 进,全市场的生态环境将发生重 大变化。在此判断下,长江证券 持续推动改革体制与机制。2019 年全力提升总部能力与投研能

业内认为,全面注册制将加 力,把专业能力打造为长江证券 的核心竞争力。2020年推进全 面强化专业能力建设。2021年 进一步深化探索"能力型"发展 模式,同年长江证券IPO业务突 破式增长,在数量和质量上双双 提升,同时在台企、物业、化工、 设计等多个领域形成了较强的 行业优势和行业并购整合基础。 到2022年,长江证券在持续巩固 上述几大领域优势的基础上,布 局开拓新能源、新材料、新一代 信息技术、高端装备制造"三新 一高"等重点行业新赛道,不断 建立细分领域竞争优势。同时 深化协同合作,整合上下游产业 资源深耕产业链,在持续巩固优 势行业的基础上向产业投行逐 步转型。

> 用数年的时间练好内功,长 江证券即将迎着改革的东风扬 帆。全面注册制改革已然启动, "长江证券已做好充分的准备工 作。"长江证券提到。

> 据长江证券投行条线负责人 介绍,目前长江证券为备战全面 注册制及时做好制度准备与衔 接,例如保荐质量控制、发行等相 关制度的调整,专项核查指引、尽 调方法、底稿要求、工作流程的完 善等。同时,长江证券强调信息 披露的质量是注册制改革的核 心,强化执业人员和内控人员的 专业胜任能力。如定期对热点问 题、难点问题进行总结与宣导,总 结质控过程中的问题和经验,以 保证相关执业人员及时更新、完 善知识储备等。此外,"通过对照 各注册制板块的要求,全面梳理 各项制度、业务流程、系统建设等 内容,做好全方位自查自纠工作, 确保注册制改革在公司层面落地 生根。" 广告