

# 围剿“首付贷” 监管出重拳

近日“首付贷”再度露头,部分购房者以“房抵贷”、“消费贷”、“信用贷”、“装修贷”等方式从银行套取资金作为购房首付款。监管部门迅速启动排查和整治。专家表示,“首付贷”会加大房地产系统性风险。随着诚信体系逐步完善,各平台资金流向信息实现共享,“首付贷”生存空间将越来越小。

## 严查“首付贷”

北京市住建委等相关部门近日联合发布《关于开展房地产经纪机构违规行为情况检查的通知》。《通知》要求重点检查为购房人办理“消费贷”、“经营贷”、“个人信用贷”、“房抵贷”等作为购房首付款等经纪机构的违规行为。

记者在调研中发现,《通知》发布,中介机构对“首付贷”闭口不谈。记者以购房者身份向中介机构咨询,希望能解决首付资金问题。一些中介机构表示,现在没有办法做“首付贷”。如果被查到,会严重影响银行信用记录,对购房者不利。不过也有中介表示仍可以做“首付贷”,但购房者必须是手中只有这一套房子需要贷款,所有家庭成员都没有不良信用记录,而且不能贷的太多,否则容易被查到。

去年住建部、发改委、人民银行等七部门联合发布《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》,要求房地产中介不得提供或与其他机构合

作提供“首付贷”等违法违规的金融产品和服务。

今年3月,中国人民银行营业管理部等部门联合发布通知,加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知,要求银行严格审核个人住房贷款首付款资金来源,严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款。加强消费贷及其他无抵押信用贷款的管理,严禁以消费贷、个人经营性贷款等名义贷出资金用于支付购房首付。

对于“首付贷”再度露头,有关部门迅速采取行动。北京银监局、中国人民银行营业管理部日前联合印发《关于开展银行个人贷款资金违规进入房地产市场情况检查的通知》,要求银行业金融机构对个人经营性贷款和个人消费贷款开展自查工作,重点检查“房抵贷”等资金违规流入房地产市场的情况。

今年以来,个人消费贷出现高速增长。据东方财富choice统计数据,上半年居民新增短期贷款9527亿元,同比增长192%;去年居民新增短期贷款仅6494亿元。海通证券首席经济学家姜超表示,短期消费性贷款爆发式增长可能与地产销售密不可分。房地产销售仍在增长,但去年下半年以来银行房贷逐渐受限,部分居民购房贷款可能借道短期消费。

“‘首付贷’屡禁不止与房地产市场分化有关。”中国银行国际金融研究所

研究员梁婧表示,一线与热点城市对房地产的需求居高不下。部分二线城市因引进人才导致房地产需求上升。三、四线城市因为农村人口转移,房地产需求也有所上升。

## 线上贷款存漏洞

以往“首付贷”主要由房企或房企联合金融机构为购房者提供,而这新一轮“首付贷”以银行或网贷平台的“消费贷”、“信用贷”、“装修贷”等为主。

北京银监局相关负责人表示,近期北京银行业金融机构的个人经营性贷款和个人消费贷款规模快速增长,个别银行发放的这两类贷款违规流入房地产市场。借款人将贷款用于购买住房而非个人经营或日常消费。

对于“消费贷”,银行线上贷款和线下贷款的审核存在差异。某银行内部人士表示,线下贷款的审查与审批较严格,如果从业员操作不严,将追究到人。至于线上消费贷,系由银行的AI(人工智能)系统进行信用评估,并无直接责任人。线上消费贷如果出现消费者挪用贷款付房贷首付的情况,银行即使发现,也只能处罚该消费者,银行内部不可能追究到人。

值得注意的是,对于大多数消费者来说,出于方便,在线申请消费贷时在填写“用途”一般会选择“其他”,等到银行追查后才补充提交相关消费凭证。部

分不法商家便与借款人串谋,提供虚假的消费凭证以应付银行。

银行工作人员强调,如果挪用消费贷买房的行为被银行发现,银行会要求提前结清消费贷,由此造成的损失和后果由借款人自负。

## 维护金融秩序稳定

业内专家表示,“首付贷”使原本买不起房的人或者并不具备偿还房贷能力的人可以申请到房贷,从而加大不良贷款的风险。

“如果购房首付通过‘首付贷’补充,实际首付比例可能降到10%甚至5%,从而推高房地产业的系统性风险。”明源地产研究院首席研究员刘策表示。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,严查“首付贷”旨在维护房地产市场金融秩序稳定,防范炒房。

对于如何杜绝“首付贷”,刘策认为,应修正人们对房价上升的预期。如果房价持续稳定甚至出现下降,则买房的人会更加考虑,资金提供方也会更关注房贷风险。

梁婧表示,目前虽然跨行的资金来源审核存在困难,但未来随着诚信体系建设的推进,同一家银行不同省分行甚至是各家银行、全行业贷款平台的资金流向信息都能实现共享,对借款人的行为将构成有力约束。

据《中国证券报》



## 今年以来 52 家企业 IPO 申请被否 被否率明显提高

9月13日,创业板发审委召开2017年第71次、第72次会议,审核7家公司的IPO申请,4家企业遭否决,3家全部被否。其中,第71次会议审核的3家全部被否。此外,9月11日,森达电气宣布撤回IPO申请文件,理由为“公司调整上市计划”。

统计数据显示,今年以来共有376家企业上会,307家通过,52家未通过,9家暂缓表决,8家取消审核,过会率约为82%。证监会发审委相关人士告诉记者,8成左右的过会率是上发审会后的结果,不少项目在预审阶段就主动撤了材料。如果算上这部分企业,过会率不到7成。而持续盈利能力、内控规范、信息披露等方面的问题是相关企业不能通过的主要因素。

## 3 家企业被否

第71次创业板发审会议引发市场热议。多位保荐人称,项目全部折戟,这种情况此前尚未有过。IPO发行节奏提速的同时,首发申请通过的比率大大降低,远低于去年同期的90%比率。

三家被否的企业分别是珠海市赛纬电子股份有限公司、智业软件股份有限公司、世纪恒通科技股份有限公司。赛纬电子成立于2007年6月,公司主要从事定制化锂离子电池电解液的研发、生产与销售,是国内知名的锂离子电池电解液生产企业。2014年-2017年上半年,公司扣非净利润分别为1927万元、1760万元、4986万元、2706万元。

智业软件成立于1997年,从事医疗卫生行业信息系统软件的研发、工程实施及维护服务,是目前国内最大的提供医疗卫生信息化整体解决方案的开发商之一。2014年至2017年上半年,公司扣非净利润分别为3396万元、2013万元、4350万元、185万元。

世纪恒通是移动信息服务提供商,从事移动增值业务,属于增值电信业务范畴,主要客户为三大电信运营商,最终服务用户为移动终端消费用户。2014年至2017年上半年,公司扣非后净利润分别为2196万元、1670万元、3416万元、2016万元。

此外,9月11日,新三板挂牌企业森达电气公告撤回IPO申请文件。公司产品涵盖高、低压成套开关设备及电气元件等,各类产品已形成规模化和系列化。2014年至2016年,公司扣非后净利润分别为1000万元、1700万元、1700万元。

森达电气董秘谢贵运9月13日晚间接接受记者采访时表示,公司撤回IPO申请的主要考量因素是业绩压力,目前净利润规模尚小,净利润率为10%。2017年虽然接下一批较大订单,但业绩释放需要时间。至于何时重启IPO事宜,谢贵运表示等公司规模做大做强之后再做打算。

## 持续盈利能力是关键因素

剖析赛纬电子、智业软件、世纪恒通被否以及森达电气主动撤材料的案例可以发现,这四家公司存在一共同特征,扣非净利润规模不足3000万元。业内人士表示,净利润超过3000万元是一个重要门槛。

不过,证监会发审委相关人士告诉记者,业绩规模只是IPO审核的其中一项,净利润规模较大在审核时是个加分项,但并非净利润未达3000万元就容易被否,也不是说净利润超过3000万元就上了“保险”。IPO审核是个系统工程。

温彬则表示,在当前人民币升值预期强化的背景下,降低法定存款准备金率不仅有空间,也有必要。实施降准后,央行完全可以通过“减少MLF规模+正回购”的工具组合,防止可能出现的流动性过剩,继续保持稳健中性的货币政策基调不变。因此,适时降准对降低金融机构资金成本,进而降低实体经济部门融资成本有积极作用。

据新华网

## 严防资本大鳄兴风作浪 险企股权穿透式监管呼之欲出

近期,渤海金控宣布终止收购华安财险股权、东吴证券调整东吴人寿股权收购比例、完美世界转让长城人寿股份等案例表明,一度火爆的上市公司收购保险企业股权的热潮正在“退烧”。

业内人士指出,这主要是受近日保监会发布的《保险公司章程管理办法(第二次征求意见稿)》(简称“办法”)的影响,提高了不同类别股东的准入门槛,挡住了一部分抱着特殊目的入场的保险业投资者。

## 股权收购频告吹

近日,渤海金控发布公告称,公司将终止收购华安财险14.77%股权。公告称,经审慎研究、分析与交易各方友好协商,渤海金控董事会一致同意终止本次重大资产重组事项,并同意签署本次交易的终止协议。

除终止保险公司章程外,调整投资计划的案例亦不在少数。如东吴证券近期公布的保险公司章程收购方案显示,其调降了拟收购股权的比例。东吴证券称,拟向创元集团收购东吴人寿1.99亿股,拟定收购价格为每股1.11元,收购总金额为2.21亿元。收购完成后,东吴证券持有东吴人寿股权比例为4.975%。与2016年年底东吴证券披露的股权收购计划相比,新方案的购股数减少了1.1亿股,股权比例下调2.75个百分点。

另一方面,已经成立的保险公司股权也出现了“甩卖”。北京产权交易所近日披露,完美世界已于8月11日将所持有的长城人寿保险2700万股份(占公司总股本的0.96%)公开转让,转让价格6210万元。

此外,A股上市公司永泰能源(600157)8月4日发布的公告显示,包括乐视投资管理(北京)有限公司在内的七家公司拟共同参与设立一路带一路财产保险股份有限公司,而此后不久,乐视方面宣布放弃投资财险公司。

当前,多起案例明显反映出保险公司章程市场的变化:热度下降,趋于理性。相关统计数据显示,2017年上半年,发布公告拟参与设立保险公司的上市公司数量为14家,同比减少59%,拟设保险公司11家,包括5家寿险公司、3家健康险公司、2家财险公司和1家保证保险公司。

值得关注的是,保监会对于保险公司批筹已经放慢,目前拟建保险公司依然有200多家排队等待批筹。

## 8月新增居民短期贷款占比升7%

央行最新发布的数据显示,8月末,广义货币(M2)余额164.52万亿元,同比增长8.9%,增速分别比上月末和上年同期低0.3个和2.5个百分点,维持低速增长。与此同时,当月人民币贷款增加1.09万亿元,同比多增1433亿元。

8月新增人民币贷款规模大体符合市场预期,分类来看,非金融企业贷款新增4830亿元,其中,短期贷款增加695亿元,中长期贷款增加3639亿元,票据融资增加318亿元,非银行业金融

机构贷款减少513亿元。住户部门贷款新增6635亿元,其中,中长期贷款增加4470亿元,占全部新增人民币贷款的41%,较上月回落14个百分点,短期贷款占比20%,较上月提升7个百分点。中国人民银行首席研究员温彬表示,近日监管机构加大了对部分城市个人消费贷、个人经营性贷款、信用卡透支、房贷贷等资金用途检查,防范短期消费贷资金违规流向房地产市场,确保短期消费贷平稳健康发展。

第三类则是其他股东的股权质押和托管给险企控制人,通过代持协议控制其他股东手中股权。

近年来,部分保险公司销售投资理财类金融产品业绩骄人,显示了保险行业募集资金的能力较一般非金融类行业要强。为此,国内许多非金融行业如互联网、医药、房地产等领域的资本竞相跨界角逐保险牌照。

朱俊生表示,保险牌照的稀缺性决定了资本对它的追逐性和盲目性。由于一段时间以来,房地产企业在资本市场直接融资受限,因此保险作为金融资本聚集平台的作用被地产商们所看重;相对银行、证券而言,保险行业的股权获得控股地位要容易很多,这为很多对保险牌照有想法的各路资本留出了控股险企的空间。

“一旦‘办法’正式出台,在保险公司持股比例较高的民营资本以及正在等待批筹的诸多机构或将首先受到影响,民营资本占比较大的保险机构股权变动更为频繁,保险资金监管越来越严格,将造成一些产业资本知难而退,估计下半年选择退出的数量还会增加。”某投资公司投资总监表示。

保监会副主席陈文辉曾表示,在金融创新大背景下,资金通过各类通道业务、变形创新,增加了市场准入和入股资金审查难度。尤其像股权代持、表决权转让、一致行动约定等,大多是私下签订,监管手段无法查明,只有通过诉讼等司法手段才能获得线索证据,对保险机构虚假增资问题,保监会查起来很困难。

## 穿透式监管呼之欲出

不过,监管部门亦面临难题。个别在市场上备受关注的,被认为存在较多问题的险企或保险集团,从表面看来却并无单个股东持股比例超过三分之一的情况,这对于监管真正贯彻落实穿透式监管构成挑战。如何有堵有疏地让“跑偏”的险资回归正道,是这场“保险业姓保、保险姓监”的行业监管风暴的终极目标。

基于此,保监会的监管利器再度出鞘。2017年以来,保监会首次对131家中资保险机构和52家外资保险机构的治理情况进行大排查,目前已有多家保险公司迎来监管部门进场,内部控制、股权的真实性以及关联交易的可靠性成为排查重点。

同时,为进一步严格股东准入标

数据还显示,8月社会融资规模继续保持平稳较快增长,增量为1.48万亿元,比上月多增2594亿元。温彬表示,从结构看,委托、信托、未贴现承兑三项表外融资合计增加1303亿元,扭转了上个月下滑走势,反映出实体经济融资需求旺盛,在表内信贷额度有限的情况下,通过表外融资满足需求。

M2增速维持低位也符合市场预期。交通银行金融研究中心发布报告称,短期货币政策仍以稳为主,阶段性

据新华网

万元。净利润以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据;(三)最近一期末净资产不少于二千万,且不存在未弥补亏损;(四)发行后股本总额不少于三千万。

“以往的过会案例,上创业板的企业净利润都远超1000万元。净利润基数太低,监管层难免担忧其主营业务是否过于单薄,是否具备持续盈利能力。但现在各种新经济、新业态层出不穷,监管层也要与时俱进调整审核理念。相关公司若能证明其可持续盈利能力,依靠资本市场的力量可以迅速壮大,监管层也不会过分纠结于现状,只要符合发行条件就可以。”上述人士表示,这并不意味着创业板的上市标准降低了,而是选拔一批未来有前景的“种子选手”。要够得上这一标准也是很有难度的。

“在符合发行条件的前提下,发审委不会纠结于净利润规模,但企业必须具备较强的可持续盈利能力。”上述人士表示,如今年3月28日,证监会发审委共审核9家企业的IPO申请,其中8家过会,1家被否。过会企业中,深圳市建筑科学研究院股份有限公司前两年扣非后净利润都是1000多万元,杭州园林设计院股份有限公司2015年扣非后净利润1400多万元。

## 三大问题成“杀手”

记者对近年来未过会企业进行梳理发现,主要存在八个方面的问题:持续盈利能力、内控规范、信息披露、主体资格、募集资金使用、会计核算和中介报告瑕疵。其中,前三个问题是发审委关注的重点。如果在这三个方面存在问题,IPO申请基本被否。

数据统计显示,持续盈利能力问题是拟上市企业被否最大主因。部分公司上市后不久,营收和净利润开始下滑,说明这些公司持续盈利能力不足。拟上市公司如果持续盈利能力存在较大的不确定性,在上会时被否的可能性较大。记者根据发审会审核结果公告,持续盈利能力问题最受关注,不少企业倒在这一枪口之下,如利泰制药、吴海生物。

从财务会计信息来看,盈利能力主要体现在收入结构组成及增减变动、毛利率的构成及各期增减、利润来源的连续性和稳定性三个方面。从公司自身经营来看,决定企业持续盈利能力的内部因素——核心业务、核心技术、主要产品以及其主要产品的用途和原料供应等方面。从公司经营所处环境来看,决定企业持续盈利能力的因素——所处行业环境、行业中所处地位、市场空间、公司的竞争特点及产品的销售情况、主要消费群体等方面。

内控规范问题容易被忽视。这类问题涉及管理层未尽职、环保问题、税务问题等多个方面。因此这类问题被否的企业不在少数。一些容易被忽视“行业普遍性问题”也可能对IPO申请造成致命伤害。圣华曦药业、西点药业都倒在这个“缺陷”上。

立信会计师事务所合伙人葛晓萍告诉记者,内部控制是一个广泛的体系。在实质性的控制程序方面,从上而下可以划分成治理结构、业务流程、会计系统三个不同层次。治理结构是对管理层的制约和分层授权机制,业务流程是业务在部门、岗位、人员之间的流转过程,会计系统是财务核算的体系和规则。广义的理解,内部控制与财务报告的可靠性紧密相关。

信息披露方面,证监会对上市公司的信息披露的完整性、准确性等方面要求越来越严。信息披露问题主要表现为重大遗漏、不完整、不准确及存在重大遗漏或误导性陈述等。复大医疗因在业务批准、资质核准、临床应用合规及相关业务资质等方面存在说明不清的问题,2015年5月上会时被否。另一个因为信披不全被否的例子是亿邦制药。

据《中国证券报》