五大行“中考”放榜 个人房贷增速减缓

近日，五大行半年报全部出炉，五大行净利润增速持续回升，不良率全部回落。中国银行业的寒冬过去了吗？

“银行业做好长期艰苦作战的思想准备，苦练内功，迎接漫长严冬的考验。”此前的2016年夏，银监会国有重点金融机构监事会主席于学军曾在一银行业论坛上向台下的各大银行负责人表达了自己的担忧和建议。

2017年半年报显示，五大行净利润增速回升，另一方面，随着各地出台多项调控政策，此前表现强劲的个人住房贷款业务增速放缓，从2016年30%左右的增速放缓到10%左右。

在业内人士看来，随着实体经济的企稳向好，五大行上半年表现向好。预计下半年中国经济延续上半年经济增长趋势，银行业下半年继续稳健，不会出现大的波动。

净利润增速回升 不良率回落

五大行今年上半年净利增速明显好转。

五大行半年报显示，工商银行、建设银行、中国银行、农业银行、交通银行上半年净利润分别为1537亿、1390.09亿、1105亿、1086.7亿、392.22亿，同比增幅分别为2%、3.81%、3.02%、3.4%、3.4%。净利增速均较2016年加快。

据媒体报道，2015年年报曾显示，三家大银行净利润增幅创下上市以来的最低增幅，从个位数跌至“趋零”。农行、工行、建行的净利润增速分别为0.7%、0.5%和0.28%，净利润增幅集体跌破1%。

2016年建行、农行的净利润增速均反弹至1%以上，不过，2016年工行的增速与2015年保持一致，为0.5%。

对此，多位业内人士表示，上半年银行业表现好转与实体经济回升有关。“银行业的表现取决于实体经济的表现，而从去年年底开始，实体经济开始好转。”民生银行研究院院长黄剑辉表示，目前银行业随着实体经济稳中向好。

中央财经大学金融学院教授郭田勇看法相似，“无论是信贷业务、中间业务、新金融业务，五大行在上半年的稳中向好与宏观环境有关。”郭田勇表示，因下半年经济状况会延续上半年经济增长的趋势，预计银行业下半年表现整体稳健，不会出现较大波动。

在净利润增速回升的同时，五大行资产质量也在改善。

今年上半年，工行、建行、中行、农行、交行上半年不良率分别为1.57%、1.51%、1.38%、2.19%、1.51%。五大行不良率全部实现回落。

“未来我行资产质量管控的压力仍然是存在的。”中国银行首席风险官潘岳汉解释，全球经济复苏还是存在不确定性，市场的预期敏感多变。从国内来看，随着供给侧改革的深化，过剩产能行业加速出清，企业信用风险持续暴露。

个人房贷增速从30%回落到10%左右

受政策影响，上半年银行业个人住房贷款增速明显放缓。

据央行发布《2017年上半年金融机构贷款投向统计报告》显示，上半年房地产贷款增速回落。今年上半年，人民币房地产贷款增加3.04万亿元，占同期各项贷款的38.1%，比一季度占比低2.3个百分点。其中，个人住房贷款余额20.1万亿元，同比增长30.8%，增速比上季度末低4.9个百分点。

银监会数据显示，今年上半年，新增个人住房按揭贷款占新增各项贷款比重的25.1%，比去年全年降低了10.9个百分点，比去年下半年的高峰期降低了19.9个百分点。

调控重压之下，五大行个人住房贷款从30%的强劲增速回落到10%左右的增幅。

2016年，随着楼市火爆，各大银行个人住房贷款激增。五大行2016年个人住房贷款涨幅均在30%上下浮动，农行、建行、中行、工行、交行分别较去年增长32.8%、29.26%、28.85%、28.8%、27.45%。

2017年这一强劲的增速明显放缓。工行半年报显示，上半年个人住房贷款36155.28亿元，个人住房贷款增加3746.90亿元，增长11.6%。

建行个人住房贷款39261.90亿元，较上年末增加3405.43亿元，增幅为9.50%，增速较上年同期放缓；中国银行上半年个人住房贷款增9.28%，同比下降7.7个百分点；交通银行个人住房贷款余额达8361.85亿元，较年初增长8.56%。农业银行上半年个人住房贷款较上年末增长11.6%。

各大行新发放贷款集中在首套房。中国银行、工商银行新发放的个人住房贷款首套房占比90%。

转身金融科技：“有危机感但不要太担心”

近年，伴随着互联网企业和商业银行的全面崛起，“传统银行不行了”的声音不时传出。与印象中的“弱势”不同的是，各家传统银行在互联网金融业务上显示出发力的迹象。

比如，上半年工商银行各项手机银行、电商平台均保持快速增长，其中融e行手机银行平台客户达到2.67亿户，增长7.3%。

“实际上银行的传统优势始终是保持着，因为我们有信用，我们有强大的资金实力，所以对于整个创新这块只要采取一些措施，我们是能够扬长避短。”工行董事长易会满称。

合作成为了“主旋律”：除了工行与京东开启合作外，中行与腾讯携手成立金融科技联合实验室、农行与百度成立金融科技联合实验室、建行与阿里签署战略合作协议——在监管加强对互金监管力度的情况下，互联网企业与传统银行的“抱团”成为了今年上半年的行业常态。

“在座的记者朋友不要对我们传统的商业银行过度担心，我们会有危机感，但是也不要过度担心。”易会满言语之中充满自信。

对此，也有行业人士提醒相应的风险问题。厦门国际银行首席信息官王鹏举此前公开指出，不管是金融科技公司还是传统银行的金融创新，都必须要有制衡与监管，需要政府“有形的手”。在一定程度上，金融科技创新如果缺失“有形的手”监控，就会更容易导致系统性风险。

讲述

银行离职员工：现在待遇多30%以上

刘明（化名）在今年上半年选择离开了体面的银行工作。

“年初开始留意周围的工作信息，最终选择了与银行无关的行业。”刘明是某国有大行北京郊区一网点的员工，在网点内担任科级干部。“从整个行业的状况以及自身发展规划考虑，选择了离职。”

在刘明看来，银行业近年来在衰退。“近年来，五大行的净利都是个位数低增长状态，收益率、营收等状况也不理想。”他说，随着行业严监管状态的持续，各大银行都力图瓜分市场蛋糕，行业竞争加剧。

刘明所在的网点位于郊区，收入低于市内网点员工收入。“不同岗位，收入不同，一般员工收入一年十二三万。”刘明说，薪水待遇是离职的一个因素。“现在的待遇比原来多30%以上。”

在他看来，从职业发展路径上看，银行业内晋升路径越来越窄。“一方面，要自身素质过硬，有业绩；另一方面，要有人脉和资源。如果这两方面表现不突出，晋升很难，毕竟一个萝卜一个坑。”

但刘明周围选择从银行离职的人并不多。“在郊区银行工作还是比较体面，选择离职的多是年轻人。”刘明说。

购房者：房贷审批了6个月才下来

历经半年，通州的谢女士的房贷终于批下来了。

今年2月，通州谢女士通过了首套房房贷的面签。“当时银行跟我说两三个月贷款就下来了，但后来一直没有跟我再联系。”谢女士说，近日其联系了银行被告知“要等一等”。

“三天前我的房贷批下来，审批了6个月。”谢女士对这个审批时间并不惊讶，其办理房贷的朋友中，最快的房贷审批期限为4个月。“银行告诉我说，因为我的额度为80万，数量较小，所以给审批下来了。额度更大的房贷需要等更久时间。”

在“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，政策提出要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。随着房贷额度收紧，上半年房贷放贷时间变缓并不少见。

媒体在此前的采访中从一股份制银行个贷客户经理李明（化名）处了解到，其所在的银行在监管全面趋严的形势下，6月份基本没有个人住房按揭贷款额度，已经到了主动“劝退”购房者的地步。“如果购房者主动愿意承受上浮利率，放贷速度会快一些，否则要等很久。”

据新华网

成都首家无人超市亮相 开业第一天门禁系统被刷崩溃

上周末成都出现第一家无人超市，尽管没有马云无人超市刷脸的智能配备，但一亮相就引发成都市民的“强势围观”。9月3日记者实地探访发现，无人值守、24小时营业是无人超市最大的特色，不过耗时长、存在安全隐患以及系统不够便民也成为其能否迅速铺开的掣肘。

据记者调查了解，该无人超市开业当晚因为扫码进超市的人太多，导致扫码系统故障“无法进门”，市民只能现场下载APP才能进门。该超市当晚八点半开业到晚上十点半就有上千人围观，约百人进到店内购买产品，但大多数都是尝鲜心态，买瓶水体验一下，最多的消费了80多块钱。无人超市的模式在成都是否能生存下去尚待观察。

弱系统 开业第一天系统就“扫炸了”

3日上午10点左右，记者来到大悦城广场一角的无人超市。该门店面积在30平米左右，提供的商品与一般的小型便利店别无差异，包括各种零食、饮料以及日常用品等，现场还有两名身穿制服的人员对消费者进行使用引导。

记者通过门前的使用说明了解到，进入超市主要有三种方式：下载APP后扫码、关注微信公众号后扫码以及会员卡扫码开门。不过现场的工作人员说道，由于昨晚扫码的人太多，导致系统故障，暂时无法使用微信公众号的途径开门，加上会员卡也还没批量售卖，现在只能下载APP扫码开门。

下载APP后扫码进门后，记者选择了一瓶饮料后便走进结账通道，几秒钟一旁的显示屏便出现了饮料的详细信息和价格，随后打开支付宝的支付二维码贴在感应器上，支付过程便告结束。随着出口的门自动打开，顺利地走出了超市。

“不管购物车里有多少商品，走进通道后几秒钟即可知道总金额，不用像传统商超那样一件件地去点，此外，我们还可以实现全天服务。”GOGO无人超市的运营总监黄常透露，今年内成都将铺设10家无人超市，包括春熙路、宽窄巷子、环球中心等热门商圈及景点。

费时间 买一袋瓜子花10分钟？

虽然已经临近中午，但是在这家无人超市的周围还是聚集着一些好奇的行人。市民张女士也尝了一把鲜。不过对手机支付流程不熟悉的她在里面呆了10多分钟后才出门。“这种购物方式确实挺酷的，很适合我们这些年轻人的口味。”张女士告诉记者，由于附近的便利店并不多，有了无人超市后，购物会比较方便。

不过相比人工售货，她认为无人便利店的时间效率并不一定更高。“比如我只想买一袋瓜子的话，进门出门都扫一次码，时间上并不会比去一家普通的便利店更少。”此外，相比于传统的便利超市，这家无人超市的商品种类也稍显不足。

对于商家而言，无人超市的优势在于减少人工成本。然而除却数十万的资金投入，商品安全问题也不容忽视。例如，在记者打开出口后，后续的顾客即使没付款也可以尾随而出，无人阻拦。事实上，目前的无人超市普遍存在此类安全隐患。

现场的工作人员朱先生说，未来无人超市将设立报警系统以预防此类情况，更重要的是，由于用户已经绑定手机号等信息，“如果用户出现不诚信的行为，会被系统拉黑，以后便不能进入我们的无人超市购物。”

站风口 无人超市只能是补充

无人便利店将成为共享单车后下一个投资风口？目前各项资本开始关注和投入无人便利店的开发，目前缤果盒子和小麦便利店均已完成A轮融资，融资额都超过1亿元。

不过，在业内人士看来，如此前卫的购物方式并不会取代传统零售。四川省连锁商业协会会长冉立春告诉记者，目前来说，由于需要使用智能手机进行一系列操作，这类无人超市对于中老年消费群体而言使用并不方便。加上没有人工操作，生鲜、大米面粉一类商品也无法上架。“要取代便利店是不可能的，只能作为一种补充。”

专家认为，无人便利店未来发展的最大的瓶颈，还是供应链、选品、品控、物流等在内的运营能力。此外，无人便利店的发展与政府管理息息相关，有关部门应进一步明确无人便利店的税务、运营执照等政策问题。

据新华网

“金九”楼市盛况难现？

北京预计仅9项目入市，与去年34个入市数量比相差较远；房企对市场预期高，但面临定价难

在房地产市场上，素有“金九银十”的说法。事实上，近些年北京房地产市场也的确在九、十月份出现开发商“推盘井喷”、成交量和成交金额上涨的情况。只不过，今年以来，强力的政策调控让整体市场降温，在这样的背景之下，“金九”是否能够“火”得起来？

房企积极预热

从8月底开始，各家房企就已经开始频繁举行活动，为其即将推盘的项目造势。近两周来，万科、龙湖、中骏、金地、保利等企业均举办了一系列产品发布、品鉴活动，并且其中部分企业还明确地提出旗下项目将于9月份开盘。

如果仅从市场预热情况来看，房企对于9月的市场预期还是比较高的，部分位于城市核心地段的项目预期要取得14万-15万元/平方米的预售证。而一些位于郊区的楼盘也大多将产品总价定在1000万-2000万元之间。

一位不愿具名的房企人士表示：“之前北京已经供应了大量的限价房用地，如果从市场均价的角度来讲，未来将有效地拉低价格。因此房企普遍存在着政府会适时放量一些高价房预售证的判断。毕竟现在北京市场上的高端产品库存有待消化。”

“今年9、10月份市场处于一个调控周期内，总体来讲无法和往年相比。”懋源地产营销策划总监刘强认为：“政策面上也没有进一步的调控政策释放。所以我们觉得未来两个月，北京市场可能总体来讲会比上半年略好。高端市场的需求变化不大，但是供应量这些年是在大幅度下降。因此对于高端市场的未来仍有信心。”

目前，一些资金压力没有那么大的企业继续采取观望策略。比如在孙河、丰台等区域握有优质地块的懋源地产就表示，其在今年九、十月份并没有推盘入市的打算。

亚豪机构市场总监郭毅认为，自今年年初开始，大量限价房且执行90/70的住宅地块出现，这些地块面临“高成本、低售价”的利润压力，因此加快周转将成为企业共识，预计从四季度开始，这类中小户型的“限价”项目也将逐渐开启供应。

史上最黯淡“金九”？

从亚豪机构的统计数据来看，在2017年9月，北京市场包括住宅和别墅在内预计有9个项目入市，是近些年来数量较低的一年。

“住宅项目入市量不足的现象，实际上自去年开始就初现端倪。”郭毅指出，去年9月北京住宅市场34个入市项目中，纯商品住宅项目有13个。而今年调控收紧，以及商办“限购”后，北京住宅市场供应“低迷”已成常态，前8个月预售项目数量月均13个，而今年9月也将成为史上最黯淡的“金九”。

之所以出现最黯淡的“金九”，郭毅认为，去年土地市场中，住宅用地，尤其是纯商品住宅用地出现成交低谷，这也成为今年供应市场无力破局的根本原因。

此外，值得注意的是，今年市场调控中对二套房认定以及信贷方面的调整，尤其是对二手房市场的打击，影响到了商品住宅市场的销售。亚豪机构的统计数据显示，北京二手住宅成交已连续三个月低于10000，而今年最高成交量的3月份成交高达近26000万套。进入8月份后，截至28日，二手住宅成交仅6331套，相比去年同期减少70%。

郭毅表示，二手住宅成交的衰减使“卖一买一”客群新增购置需求大量受限。同时新盘取证受限，老项目入市动力不足，由此可见，今年北京住宅市场“金九银十”盛况难现。

中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰也表示，北京今年9、10月份的市场由于政策、信贷双重压力不放开，再加上本身地价高、房价高，“金九银十”不容乐观。

“现在房企项目普遍存在一定的销售压力。对于近两个月的市场，企业一方面有信心，觉得需求在；但对于政策的不确定性也有担心。”陈云峰表示，“我了解到一些单价比较高的项目，也大多将在售产品的总价控制在2000万元量级下。从目前情况来看，这是市场比较能够接受的，如果高于这个量级，房企也会遇到销售压力。”

定价仍存悬念

从供应结构上看，根据亚豪机构统计信息显示，9月开盘项目主要包括紫金印象、首开龙湖天琅、城市之光?翡翠四季等在内的8个老项目后期，以及北京城建?龙樾西山一个纯新盘。其中别墅项目占据5席，另有一个普宅、别墅混合居住项目。

不过，在机构统计数据之外，记者也了解到，一些项目同样有开盘计划。比如，龙湖的景粼原著项目正在积极取证过程中。除此之外，电建金地华宸也计划将于9月份开盘，据项目销售人员介绍，预计入市的产品将以大平层和别墅为主，总价在1000万元以上。

从单价来看，虽然8月份开始，昆仑域、中国玺、北京金茂府这三个单价8万以上的项目通过预售审批，但郭毅认为，供应取证完全放开的可能性较小，一些高价地新盘仍将处于排队取证的通道内。

记者注意到，低单价、大面积的别墅类产品仍是“更容易”取证的项目，这也将是近期市场供应的主要特征。

“现在市场房价依然是个敏感话题，每一个区域都会刻意地控制房价。”陈云峰表示：“总的来讲，北京市场现在面临的还是政策问题，一个是限价、一个是预售证的办理。房企希望预售证能够放开，所以对市场预期较高。但事实恐怕并不乐观，8月份取证的几个高价项目其实都只是个例，同时其取证价格也远远不及项目预期售价。所以对于大部分项目来说，取证难度依然较大。”

据新华网