

# 透支信用卡买房怎么不灵了?

希望透支信用卡买房的人今后别再把信用卡的主意了。8月份以来,在监管要求下,多家银行信用卡中心发布公告加强对房产类商户交易管控。总体来看,透支信用卡在开发商或中介买房都被叫停,缴纳物业费及分时用房(出租房)多被限制交易,单笔不超过1.5万或3万元。事实上,监管部门一直严禁消费贷款、个人经营贷款和信用卡透支等资金用于购房炒股。

## 透支信用卡买房被禁 缴物业费有限额

8月以来,农行、建行、招行、兴业、平安、光大等多家银行先后发布公告,全面加强房产类商户交易的管理。有的全面限制房产类商户,有的银行对特定类型的商户设定交易限制。记者在上述公告中看到,被限制的与房地产相关的商户类别主要涉及5个:住宅与商业地产开发(商户类别码1520)、不动产代理—房地产经纪(商户类别码7013)、建筑工程(商户类别码1771)、物业管理的别墅或度假用房(商户类别码7012)和不动产管理—物业管理(商户类别码6513)。

不同银行对这些商户的限制情况各有不同,前两类为可买房产,均被禁止交易;最后一类物业管理,是大众日常缴费需要的,都可以透支刷卡但有有限额,中间两类,有的银行禁止,有的银行限额交易。

## 可交易商户半年累计 交易金额不得超过5万元

从公告内容具体来看,平安银行、光



大银行比较简单,没有列出限制细节。8月20日,平安银行发布公告:“为落实房地产调控相关政策,依据相关规定,我行对房产类商户设定限制,当您持有我行信用卡在此类商户透支消费时,有可能导致交易失败。”9月30日,光大银行信用卡中心公告称:“根据监管部门要求,我行将于2019年10月8日起对信用卡资金流入房地产行业领域的交易进行管控,当您持我行信用卡在此类商户透支消费时将会导致交易失败。”

招行和兴业都分别列出了禁止和限制透支交易的商户类别,但后者限制金额多少没有明示。根据兴业信用卡中心9月12日发布的公告,除了物业管理(商户类别码6513),其他4类商户(商户类别码为1520、7013、7012、1771)都不能进行透支交易。即使在物业类商户,透支交易也设有限制,客户有可能交易失败。

9月27日,招行信用卡中心发布公

告称,该行信用卡不可在3类房产类商户(商户类别码为1520、1771、7013)进行交易;在物业类、分时用房类商户(如商户类别码为6513、7012等)设定交易限制。当客户持有该行信用卡在这些商户交易时,有可能导致交易失败。

相比之下,农行和建行的公告披露信息更加详细。具体来说,农行信用卡不得在境内开发商和房产中介(商户类别码为1520、7013)两类商户进行交易;在剩余三类境内房产类商户(商户类别码为6513、1771、7012)的单笔交易金额不得超过1.5万元人民币,日累计交易金额不得超过1.5万元人民币,月累计交易金额不得超过5万元人民币,半年累计交易金额不得超过5万元人民币,年累计交易金额不得超过5万元人民币。

9月26日,建行信用卡发布的公告称,该行信用卡不得在境内3种房产类商户(商户类别码为1520、1771、

7013)进行交易。对在境内物业管理和出租等商户(商户类别码为6513、7012)交易,按客户实施管控:单笔交易金额不得超过3万元人民币,日累计交易金额不得超过5万元人民币,月累计交易金额不得超过5万元人民币,半年累计交易金额不得超过5万元人民币,年累计交易金额不得超过10万元人民币。

## 专家称监管趋严 为管控信用卡风险的前提

央行最新发布的《2019年第二季度支付体系运行总体情况》显示,截至今年二季度末,银行卡授信总额为16.32万亿元,环比增长3.23%;银行卡应偿信贷余额为7.23万亿元,环比增长3.64%。信用卡卡均授信额度2.29万元,授信使用率为44.31%。信用卡逾期半年未偿信贷总额838.84亿元,占信用卡应偿信贷余额的1.17%,占比较上季度末上升0.02个百分点。

银行资深专家董峰认为,对信用卡资金流入房产的管控一直存在,近期监管趋严一方面是房地产行业调控政策原因,另一方面更重要的是下半年信用卡风险管控的前提。

董峰指出,经过过去一段时间爆发式的规模增长,今年以来银行信用卡规模增速放缓,信用卡不良上升,有些银行甚至大范围封卡或降额,调整信用卡业务结构。在他看来,从风险形式来看,近年来信用卡业务的风险形式不同于以前,主要表现在投资领域,比如P2P、房地产等。下半年银行信用卡业务的重点是消化不良控制风险,管控房地产领域的消费,正是其中的重要内容。

据新华网

# 需求释放不及预期 楼市调整有望延续

今年“金九”成色不足,楼市能否重现“银十”引人关注。然而,今年国庆黄金周成交量依旧维持低位,“银十”开局不佳。专家预计,四季度楼市调整幅度将在供需拉锯状态下略有扩大,政策层面或保持严控不放松,四季度房企资金压力将进一步凸显。

## 观望情绪浓厚

据诸葛找房数据研究中心最新监测数据,2019年国庆黄金周,重点10城新房销售面积为77.22万平方米,较2018年同期下降8.1%,10城新房成交量更创下近5年来新低。

诸葛找房数据研究中心分析师任英指出,一方面,在“房住不炒”调控氛围下,购房者观望情绪浓厚。另一方面,随着楼市黄金时代褪去,对楼市的关注度降低。

中国指数研究院(简称“中指院”)常

务副院长黄瑜表示,今年黄金周,国内房地产市场整体需求不及预期。一线城市商品住宅成交面积调整幅度较大,北京、上海、广州销售规模同比出现下滑,深圳受益于供应改善,加之去年同期基数较低,成交规模同比增幅显著。

二线城市继续呈现内部分化格局。黄瑜介绍,武汉、宁波、苏州、南宁等地因前期需求释放较快,当前活跃度有所下降,市场出现阶段性调整。温州、福州等地市场规模经历持续深度调整后,伴随近期优质项目集中入市,购房需求较高,成交规模回升。三四线城市中,扬州受去年同期低基数影响,同比增幅显著,但惠州、韶关、东莞仍有下行压力。

## 促销力度未见加大

“十一”长假期间中国证券报记者走访上海市多个楼盘发现,大力度降价促销的情况较少,新盘优惠力度普遍不大。

上海地区链家经纪人告诉记者,除“十一”当天外,长假期间虽然每天都有“带看”4-5个楼盘,但明显感到成交力度不及往年。

中指院土地云事业部副总经理刘韧表示,很多企业在降价促销方面有所行动,但整体来看,促销力度并不大。“实际上,在黄金周期间过大的优惠力度未必能形成促销,反而可能加重市场观望气氛。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,房企促销成效有待观察,部分购房者依然持观望态度。降价促销效果成色不足主要原因在于,房贷首付政策依然从紧和部分二手房交易不畅影响换房需求,且银行贷款利率政策调整期间也会出现犹豫购房的现象。

## 预计楼市料继续调整

中指院认为,四季度房地产市场调

整幅度将在供需拉锯状态下略有扩大。考虑到近期房企的积极营销势头,四季度房价涨幅或进一步回落。

国仕英表示,7月以来监管层多次发布房地产金融相关政策,各相关部门针对房地产市场的资金监管并未弱化,仍处于严格调控状态。房贷利率“换锚”后的短期影响不大,也表明现阶段房地产调控仍以稳为主。预计四季度政策严控不放松,尤其在金融监管方面,将继续严防资金违规流入房地产市场。受市场长期调控影响,购房者观望情绪浓厚,入市积极性低,新房和二手房成交量或稳中有降。

中指院认为,四季度房企资金压力将进一步凸显,进而影响房企投资开工积极性,预计全国房地产开发投资额及新开工面积增速将延续放缓势头。

据《中国证券报》

# 代销规模攀升 混合型基金受券商青睐

金融产品销售日益成为券商财富管理的发力点,今年各大券商纷纷扩大基金代销规模。Wind数据显示,截至10月11日,年内共有122家证券公司从事基金代销业务,其中代销基金数量超过3000只的有16家;从代销品种看,混合型基金更受券商青睐,因存在代销金融产品违规情形,年内至少有4家券商收到罚单,合规意识仍需进一步提升。

## 规模进一步扩大

Wind数据显示,截至10月11日,今年以来共有471家机构开展基金代销业务,其中122家为券商,占比达25.9%,与券商同台“竞技”的还有基金公司、商业银行、期货公司等机构。相比传统商业银行业务,证券公司在基金代销数量上仍保持领先地位,排名靠前。

数据显示,中信建投、中信证券、中信证券(山东)有限责任公司是年内代销基金数量最多的券商,截至10月11日,三家券商今年以来代销基金数量分别为4212只、4196只、3983只。

绝大多数券商今年代销基金规模进一步扩大。Wind数据显示,截至10月11日,合计83家券商代销基金数量较今年年初增加100只以上,占比近七成,其中39家券商代销基金数量较去年年初增加200只,超过500只的券商合计5家。

从代销基金种类看,券商更偏爱混合型基金,其次才是股票型基金和债券型基金。数据显示,有70家券商代销的混合型基金数量占其自身代销基金总量比重超40%。

有3家券商代销基金产品数量仅为1只。业内人士认为,此举意义在于“保牌照”。今年2月份,证监会发布《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法(征求意见稿)》及配套规则,规定了多项不予续展基金代销牌照的指标,其中一条便是“最近一年度基金销售日均保有量(货币市场基金除外)低于10亿元”。该业内人士认为,通过仅代销1只基金满足上述指标希望保住牌照存在较大难度。

## 警钟长鸣

今年以来,多起券商员工违规代销私募基金等金融产品案例曝光,引起市场广泛关注。

据不完全统计,今年以来,就有至少4家券商因存在代销基金等金融产品违规情形收到罚单。《证券公司产品代销业务管理规定》第六条明确规定,证券公司代销金融产品,应当建立委托方资格审查、金融产品尽职调查与风险评估、销售适当性管理等制度。证券公司应当对代销金融产品业务实行集中统一管理,明确内部门户和分支机构在代销金融产品业务中的职责。禁止证券公司分支机构擅自代销金融产品。

据《中国证券报》

# 三季度土地市场量价齐跌 房企拿地回归理性

近日,克而瑞地产研究中心监测的全国土地市场行情显示,2019年第三季度,土地市场形势较二季度更加严峻,在融资环境越发收紧的影响下,企业的拿地态度也转向审慎,市场整体呈现出环比量价齐跌的走势。

其中,一线城市第三季度提供地积极性不减,虽然保障性地块仍是主流,但其中不乏优质宅地,如上海、广州均有稀缺地块出让;二线城市受成交结构变动及调控政策等多方面因素影响溢价率大幅回落;三四线城市由于市场预期不佳导致地市场热度明显不及去年同期,成交量更是同比大幅减少了15%。

事实上,自今年7月份开始,全国受监测的336个城市土地市场成交量由高位逐渐下降至低位;截至9月份,第三季度经营性土地成交建筑面积环比第二季度下降11%,同比去年第三季度降幅达到10%。

综合今年前三季度,受监测城市土地市场成交总建筑面积为164223万平方米,同比也下降了8%。在土地价格方面,今年第三季度土地成交均价开始高位回落。其中,7月份土地成交均价为2686元/平方米,9月地价为2482元/平方米。第三季度的整体成交均价为2494元/平方米,环比下降12%。

一方面是由于热点城市高价优质地块成交减少,成交结构变动的影响,另一方面是由于融资环境持续收紧,房企拿地积极性明显降低,低价成交地块比重明显上升,从而使得土地成交均价有所下调。“克而瑞地产研究中心相关分析人士说。

与此同时,由于房企拿地理性回归,三季度各线城市土地溢价率均显著回落。克而瑞数据显示,综合前三季度,土地成交溢价率为15%,与上半年溢价率相比下降3个百分点,较去年同期也降低了3个百分点。此外,第三季度重点城市的土地流拍数量较二季度明显升高。

针对四季度市场,业内人士指出,冬季即将到来,许多北方城市将迎来停工潮,对新开工等指标会产生一定负面影响;另一方面受到房企到位资金减少,融资难,资金面趋紧等因素制约,新开工面积增速也难以有亮眼表现。综合而言,近期多数房企的拿地态度趋于审慎,尤其是对于一二线城市的高价地块,已有“无人问津”的现象。预计四季度地市场延续低热度运行。

据《经济参考报》

# 上证科创板50成份指数延后发布

上交所11日消息,为进一步优化指数编制发布工作,经研究,延后发布上证科创板50成份指数。发布时间另行公告。市场人士认为,科创板指数延后推出符合市场预期,适合当前市场环境。

## 暂缓推出

上交所7月份发布消息,将于科创板上股票与存托凭证数量满30只后的第11个交易日正式发布上证科创板50成份指数。科创板第30只股票为9月25日上市的天奈科技,按11个交易日计算,科创板50成份指数或于10月16日左右推出。

不过,上交所11日表示,截至目前,科创板受理企业达到182家,其中42家公司完成注册程序,共33家公司完成挂牌上市。从板块规模来看,已挂牌家数较少、体量较小。期间,包括基金公司在内的大部分专业机构投资者,科创板指数作为上证科创板成份指数,需着重于指数的代表性和可投资性。在参考借鉴市场建议的基础上,上交所与中证指数公司经过深入调研和研究决定暂缓推出科创板指数。

上交所表示,科创板50成份指数发

布时间将另行公告。这意味着首个科创板指数尚需等待多久目前无法确认。

## 符合市场预期

从目前的市场情况来看,科创板指数推出确实无需急在一时,市场人士对监管机构的务实行为表示认可。

“现在科创板公司的供求仍不平衡,价格博弈还没有充分形成,所以个股价格波动较主板公司仍较大。等市场更具规模时再推出,将更能客观反映板块的整体情况。交易所的做法是值得肯定的。”某资深市场人士对中国证券报记者表示,科创板指数延后推出符合市场预期,也适合当前市场环境。

前述资深投行人士王骥跃接受中国证券报记者采访时说,“这次调整是务实的,也是应当的。”作为试点新机制的新市场,市场运行与政策预期存在差异可以理解解。随着6月30日之前受理的公司逐渐都进入上市委员会及注册阶段,市场对科创板新股发行的预期也会有所调整,届时再推出科创板指数可以更准确反映整个科创板的市场运行态势。

某市场人士分析,“基金公司会根据指数来开发产品,买基金产品的多为普



通投资者,什么时候推出应该根据市场环境灵活判断,现在确实不是推出指数的最佳时机。”

前海开源基金首席经济学家杨德龙表示,作为体现一个板块运行整体情况的成份指数,需要有比较高的投资价值,波动不宜过高。当前科创板板块的较少,推出指数会缺乏代表性,为基金公司开发相关产品提供的参考性也有限。未来随着科创板市场逐步完善,指数的推出只是时间问题。

据新华网

# 大健康产业提速利好医药板块 中银创新医疗基金发行

近日,国家发展改革委联合多部门印发《促进健康产业高质量发展行动纲要(2019-2022年)》,中银基金旗下新一

只医疗健康主题基金——中银创新医疗基金于10月14日发行,未来将积极参与挖掘医药及健康产业的投资机遇。

在2019年的“颁奖季”中,中银基金跻身十大金牛基金管理公司之列,荣获基金金牛TOP公司大奖,并荣获济安金信

“群星汇”评选五星奖,成为一举荣获以上四项大奖的唯一一家银行系基金公司。

# 遗失声明

刘欢不慎将高、低压电工作业证(身份证号码:152631198909070034)丢失,声明作废。