

财经现场

AIJINGXIANCHANG

4月70个大中城市房价稳中略升 因城施策楼市总体保持稳定

近日,国家统计局公布的数据显示,4月份,一二线城市新房价格环比涨幅略有扩大,三线城市涨幅回落,在“一城一策、因城施策”调控下,我国房地产市场基本延续平稳态势。

一二线城市新房价格环比涨幅略有扩大 三线城市涨幅回落

从环比看,国家统计局数据显示,4月份,新建商品住宅价格环比上涨的城市数量达67个,较上月多2个,最高增幅为河北秦皇岛的1.8%;下跌的城市有2个,比上个月少2个,韶关和赣州以-0.1%并列跌幅第一;仅桂林一城持平。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读称,4月份房地产市场基本延续平稳态势。从新建商品住宅销售价格看,4个一线城市环比上涨0.6%,涨幅比上月扩大0.4个百分点;31个二线城市环比上涨0.8%,涨幅比上月扩大0.2个百分点;35个三线城市环比上涨0.5%,涨幅比上月回落0.2个百分点。

易居智库研究总监严跃进分析,4月份70个大中城市新建商品住宅价格指数环比涨幅较3月份基本不变,近期一二线城市购房需求积极释放,市场较为活跃,但这并不表明楼市整体回暖。

市场分析人士称,去年“金九银十”褪色,春节期间市场成交低迷,市场积蓄大量的购房客户在3至4月份走出一波“金三银四”的市场行情。



一二线城市新房价格同比涨幅扩大

从同比看,4月份70个大中城市一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均略有扩大;三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅回落,二手住宅涨幅与上月相同。

国家统计局数据显示,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.7%,涨幅比上月扩大0.5个百分点;二线城市销售价格同比上涨0.3个百分点;三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨12.3%和8.3%,涨幅均比上月扩大0.1个百分点。三线城市新房价格环比上涨11.3%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格上涨

8.4%,涨幅与上月相同。

从具体城市来看,西安、呼和浩特和大理新建商品住宅价格同比涨幅分别达到23.8%、22.3%和21.0%,其中,西安连续5个月领涨全国。

严跃进说,一二线城市同比增幅扩大与过去几个月环比增幅数据相对偏高有关。“3月以来,部分城市高价楼盘密集入市,市场交易量上升,这带来价格的反弹。”

一位开发商告诉记者,今年以来,房企融资环境明显改善。目前土地市场出现回暖,楼市预计将逐步恢复正常成交量水平。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为,市场预期容易受到炒作影响,各地政府应警惕市场炒作再度抬头。

“一城一策”调控定力不变

业内人士预计,今后一段时间房地产市场将保持总体平稳的发展态势。

欧阳捷认为,4月份楼市趋稳的态势愈发明显。研究机构的统计数据表示,2月和3月各地房地产调控总计不超过40次,但4月份以来,各地包括中央部委累计针对房地产的调控措施超过60次,调控频率明显增加。

在中央层面,重申“房住不炒”定位不动摇;住建部对房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示;自然资源部确定2019年住宅用地供应五类调控目标,保持住宅用地供应稳定,引导市场预期;银保监会官网发文称继续遏制房地产泡沫化,控制居民杠杆率过快增长。

在地方层面,近期调控政策具有很强的针对性,体现了“一城一策”甚至是“定点调控”的特征。以苏州为例,此轮限售范围仅针对苏州房价上涨过快的工业园区和高新区部分重点区域。

此外,多地采取了诸如下调土地最高限价、公积金贷款“认房又认贷”、契税税率调整等调控手段,北京等地立案查处了多家房地产经纪的违法违规行为。同时,一些地方出台加大公积金贷款支持等利好刚需和合理自住需求的政策。

严跃进说,中央和地方在房地产调控上形成合力,政策的连续性和稳定性,对保障房地产市场的长期健康稳定发展具有至关重要的作用。

据新华网

银行开启新一轮客户信息核实 不配合者账户或受限

近日,多家银行陆续发布公告称将开展客户个人信息核实工作,与以往不同的是,此次核实信息包括姓名、性别、国籍、职业、联系电话、联系地址、身份证件类型及号码、证件有效期等。核实信息之多,可谓史上最严。特别要提醒的是,多家银行均表示,对留存身份信息不完整、不真实的客户,银行将中止其名下账户的金融服务。

近日,浦发银行在其官网重点发布《关于开展个人客户身份信息核实工作的公告》,要求核实个人客户的客户信息,包括姓名、性别、国籍、职业、联系电话、联系地址、身份证件类型及号码、证件有效期等。如身份信息需要进行完善更新,可通过浦发银行的电子渠道或本人携带有效身份证件至该行业务网点办理。公告称,自6月起,浦发银行将对留存身份信息存在不完整、不真实等情况的客户名下账户中止提供金融服务。

多家银行陆续发布信息核实公告

记者注意到,发布类似公告的不止一家银行。广发银行也公告要求在银行留存的身份信息存在不完整、不真实、有误等情况的客户,携带本人有效身份证件于5月17日前到该行任一网点办理核实或修改,逾期广发银行将对客户名下账户中止提供金融服务。工行此前发布的相关公告也表示,对在银行留存的身份信息存在不完整、不真实等情况的客户名下账户中止提供金融服务。

重点排查身份证过期和多人使用同一电话

银行为何要启动身份信息核查工作?银行人士介绍,当前各类违法犯罪活动中用于转移非法资金的银行账户,大部分是不法分子利用已挂失或者已失效的居民身份证冒名开立的账户。

该行人士指出,在近期的核查身份公告中,身份证过期是银行重点提醒的一种情况。同时,排查多人使用同一电话的防止,防止非法控制多张银行卡的现象发生,如果无法证明合理性的将被暂停业务。

广发银行最新发布的公告要求,2016年12月1日后,若客户同一证件号在该行新增开立1类户,导致本人名下1类户超过一个的,请携带本人有效身份证件及相关账户资料到该行网点办理降级或销户,只保留一个1类户;若客户在该行留存的身份信息与多人重复,请携带本人有效身份证件及有效手机到该行网点办理核销或提交合理说明。这两种情况如未逾期,该银行将暂停账户的非柜面业务。

并非涉及所有客户

浦发银行表示,如不能依照要求补充信息,浦发银行将从6月开始对留存身份信息存在不完整、不真实等情况的客户名下账户采取措施,直至客户更新信息并经信用卡中心核验。措施包括停止受理客户主动发起的兑换积分需求;禁止客户非面对面溢缴款转出、取出;不予新增或调高授信额度;不予办理各现金类分期业务;降低信用卡额度。

记者从多家银行获悉,此次大规模排查自3月开始,各家银行对自家客户中的存疑客户进行系统性排查,并非涉及所有客户。银行会主动向存疑客户预留手机号发送短信通知,这种短信是定向发送的,没有问题的客户不会收到。如果客户还不放心,可主动致电银行客服或到银行网点查询自己的账户情况。而由于各家银行科技系统能力、风控能力差异化较大,各家银行的时间表也并不统一。

【提醒】小心不法分子借此诈骗 不要随便打开链接

需要特别提醒的是,如果接收到短信,并要求点击短信中的链接来完善个人信息,一定要提防其中有诈。有银行表示,日前有银行客户接到短信称,所有个人信息不完整的客户需进行完善,可以自行网上补充,否则影响业务办理,同时还附有一个网址链接,点击进入后需要在网页上填写包括月收入、账户信息和验证码等。据了解,这是不法分子冒充银行发送的短信,一旦点击链接并按提示填写,个人账户安全将面临极大风险。

前述银行人士提醒,看到这样的信息不用慌,可致电银行客服电话查询,目前银行提供两种个人身份信息完善和更新的渠道,一是银行的电子渠道(手机银行、网上银行、微信银行等),二是本人携带有效身份证件到该行业务网点办理。切记,千万不要随便打开短信中的链接。

据新华网



收益率创26个月新低 银行理财风光不再

“传统预期收益型理财产品的收益率(年化、下同)基本都在3%左右,比我房贷利率还低;净值型产品的收益有高有低的,但都显示售罄,剩下的收益也跟预期收益差不多。”打开某国有大型商业银行手机银行APP,刚成为二宝妈的刘女士想买点银行理财产品,但宝来选去也迟迟下不了手。

事实上,银行理财产品的收益率已持续下降较长时间。融360大数据研究院数据监测显示,2019年4月份银行理财平均预期收益率跌至4.26%,环比下降5BP(基点),基本和2017年3月份的银行理财预期收益率持平,创26个月最低值。

资金宽松拉低收益率

除了银行理财产品收益率下跌,产品发行量也缩减了。数据显示,2019年4月份银行理财产品共发行10290只,环比减少1.16%,同比减少5.15%。但相比之前同比20%以上的规模增速,4月份银行理财产品发行量增速放缓。“随着监管政策的逐渐清晰,银行理财规模和发行量逐渐趋于稳定,大幅下降趋势有所缓解。”融360大数据研究院分析师杨慧敏表示。

尽管有所缓解,但在不少业内人士看来,目前银行理财还处在转型期,规模难以实现高速增长,受此影响,银行理财产品的收益率也难以增长。

“最近一年来银行理财总体预期收益率持续下滑,主要原因有二。”普益标准研究员余新告诉记者,一是资管新规颁布以来,理财产品非标投资受限,随着原有较高收益的存量资产到期,一定程度上影响了总体预期收益率;二是受前期央行宽松货币政策影响,市场流动性处于合理充裕状态,带来银行资金面宽松和货币市场利率不断下行,从而导致理财收益出现下滑。”

目前投资者普遍关心的一个问题就是“银行理财收益率会不会跌4%?”对此,余新月表示,“封闭式预期收益率人民币理财产品平均收益率预计短期不会跌4%。由于目前银行体系内流动性总量总体稳定偏宽松,经济基本面指标呈现好转,央行在降准降息方面持

提示
2019年4月银行理财平均预期收益率跌至4.26%,创26个月最低,短期内银行理财收益率仍将保持低位。当前,市场流动性持续宽松,利率持续走低,加之产品转型压力,银行理财收益率走高的可能性不大。



谨慎态度,银行理财平均收益率近期大幅下滑可能性不大。”

从行业银行来看,统计数据表示,全国性股份制商业银行的平均预期收益率最高,为4.5%;其次为外资银行,为4.49%。国内其他银行的平均预期收益率环比降幅最大,较3月份下降56个BP(基点),主要为农村信用社。

银行间竞争加剧

2018年上市银行年报数据显示,大多数银行的理财业务收入出现大幅下降,降幅最高的是无锡银行,下降了82.59%。仅贵阳银行、青岛银行和苏农银行的理财业务收入同比2017年出现上升。披露相关数据的31家上市银行中有28家银行的理财业务收入下滑,占比超90%。

融360大数据研究院认为,2018年理财业务收入大幅缩水,主要原因在于银行理财收入模式的变化。原有银行理财除了收取管理费,最主要的收入来源是利息。由于之前非标投资的收益较高,利息收入可观。但在资管新规之后,要求

下,90天以下的短期封闭式产品退出历史舞台;同时,银行有投资于非标资产以增厚产品收益的需求,为防范期限错配,对接此类资产的产品期限普遍拉长,以适应资产到期日。

净值型产品表现亮眼

相比传统预期收益型产品,净值型产品的平均收益则更亮眼一些。据融360大数据研究院统计,4月份存续的净值型理财产品净值的产品有2737只,占比为54.19%。期间收益的平均年化收益率为5.5%,较上个月上升2.12个百分点。

值得注意的是,据普益标准统计,4月份银行理财产品中,净值型产品期间收益率最高的产品为工商银行发行的“工银财富系列工银量化理财——恒盛配置CFIHO1”,期间收益率为112.67%。

“该产品收益率是进行年化处理过的,由于核算期内该产品净值周期较短(2019年2月27日至2019年4月1日),短期净值出现上涨导致了最终年化收益飙升。”普益标准研究员于康表示,投资者购买产品获得的收益,要以到期收益为准,这和投资者购买进入的时间点和持有期有关,此外核算到收益时还需扣除相应管理费和赎回费用等费用。

实际上,不仅是工行这款产品,还有一些净值型产品的期间收益率也达50%以上,应该如何解读该现象?“需注意,用短期收益年化处理后的产品收益不能代表产品的实际年化收益,投资者在选择时,应关注产品成立以来运作情况与收益情况。”于康表示,投资者想选取高收益理财产品,可通过理财产品过往实际年化收益排序实现,选择过往投资业绩能持续高于行业平均的产品,但也需关注产品风险,选择与自身风险承受能力匹配的产品。

展后市中,杨慧敏预计,短期内银行理财收益率仍将保持低位。市场流动性持续宽松,利率持续走低,加之产品转型压力,银行理财收益率走高的可能性不大。

据《经济日报》