

## 财眼

# 楼盘抢跑首套房两成首付 审批不过定金未必可退

《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》以及一系列楼市利好新政出台后，首套新房的首付门槛从三成变为两成，过了一个周末，政策落地情况如何？9月4日，新快报记者实地走访了多家银行和新房项目，发现不少楼盘已“率先抢跑”，在银行未出台政策细则的情况下，提前与购房者签订两成首付的认购书。

■新快报记者 何璐诗 范昊怡

## 签下认购书，退定有风险

“周末人流比平时多了一半，我们提前执行首套房首付两成，现在就可以签认购书……”9月4日，在万汇天地项目中心内，销售人员表示，目前虽然大部分银行还未有细则出台，但已经可以以个人住房贷款最低首付款比例下限政策来支付首付；新世界云耀销售人员同样向记者表示，可以先签认购书，再等银行细则出台后详细审批资格。

记者发现，上周末新政出台后，已有多个楼盘迅速响应，新世界云耀、中海保利朗阅、龙湖金地天峯、万科城市之光等多个楼盘打出“提前执行首套20%首付比例”的海报，同时海报上以括号以及小字体标记“具体以银行审批为准”。

## 银行表示细则尚未落地

9月4日下午，新快报记者就首付比例20%一事走访广州地区多家银行，多家国有行均表示，目前具体细则尚未落地。

“如果是一手楼的话，贷款银行多为开发商指定，能否落实首付20%，需要和开发商指定的银行协商。二手楼则可以

由买家选定。”工行广州某网点的贷款经理向记者表示，“我们目前还未接到相关通知，暂时未能办理。”

建行广州一家网点的工作人员也向记者表达了同样的意思：“暂未接到通知，何时落地也没有具体的时间点，您可以留意我们的公众号消息。”

签了认购书，代表着购房者需同步付定金。银行还未出细则，如最终未能审批通过是否可以退款？

“那要看购房者是什么原因审批不通过，例如个人流水不够，就是个人问题，这种情况是无法退定金的。”荔湾某楼盘销售人员直言，这种情况如果客户继续买房需要补齐三成首付。该销售人员表示，目前审批主要分三个方面，一是征信，二是工资流水是否满足月供的两倍，三是购房名额。“如果客户实在有需要，可以在下定金前，我们按照20%首付比例向银行提交预审材料，再确定是否认购。”当记者问到如非个人原因但审批不通过，退款需要多久？“退款要2个月”，该销售人员说道。



VCG/图

## 律师提醒 |

### 看清认购条款 避免违约责任

先下定金，待政策落地之后再进行网签的购房顺序，是否具有风险？

广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋告诉新快报记者，这类情况下购房者是有风险的。因为购房者签约认购后，有可能是银行政策的调整，会导致不能获得相应贷款；也可能是由于个人原因导致不能付的贷款。如果按一般合同的约定，那么可能要承担相应的违约责任，比如被没收保证金、定金等，或者承担相应比例的违约金。这种情形建议购房者要在合同中约定清楚，如果是由于银行政策的调整导致不能获得贷款，或者是由于自身原因导致不能批下来的，这种情况不能视为违约，销售方不能没收定金，或者让购房者承担违约责任。

## 积极把握改革“东风” 券商北交所业务有望扩容

据新华社电 作为资本市场新兴板块，开市运行即将满2周年的北京证券交易所日前收获了一份别样的“生日礼物”：9月1日，证监会发布《关于高质量建设北京证券交易所的意见》，明确了北交所市场未来的发展目标，以及加快高质量上市公司供给、稳步推进市场改革创新、全面优化市场发展基础和环境、强化组织保障等多方面工作，引发业内热议。

自诞生起，北交所便被视为支持包括“专精特新”企业在内的中小微企业的重要阵地，开市运行不到2年时间，上市公司总数超过210家，累计公开发行融资超440亿元。

开市一年多以来，北交所在推动创新型中小企业上市融资方面取得了引人注目的成效，但也面临诸如市场流动性不足以及由此引发的部分企业融资渠道不畅等“成长”的烦恼。此次《意见》着眼于促进投融资两端动态平衡与结构优化，在投资、完善交易机制、优化中小企业上市融资制度方面给出了“一揽子”方案，引发市场高度关注。

中国银河证券研究院院长、首席经济学家章俊表示，当前北交所相对其他主要股票交易所来说规模较小，一定程度上导致市场流动性不足，限制了投资者的选择和交易活动；而《意见》从多个方面布局促进投融资平衡，不仅旨在支持创新型企业融资和发展，更是为了促进资本市场的高质量发展，这对稳定金融体系及促进经济增长具有重要的意义。

开源证券副总裁、研究所所长孙金钜表示，引导公募基金扩大北交所投资，为北交所市场流动性提升、投融资两端平衡发展提供了有力支撑，未来更多北交所主题和指数基金产品的推出将进一步畅通中小投资者参与北交所投资的渠道；允许除创业投资基金之外的私募股权基金通过二级市场增持其上市前已投资的企业在北交所发行的股票，是立足北交所上市企业大都处于成长期的实际，可以更好地促进私募机构“投早投小投科技”，同时也能起到很好的股价维稳作用。

作为北交所市场的重要中介机构，券商不仅仅是市场建设的参与者、付出者，同样也是获益者。多位业内人士在受访中表示，券商应当积极把握此次改革“东风”，实现北交所业务板块的进一步扩容。

孙金钜认为，此次《意见》提出的诸如加快高质量上市公司供给、扩大做市商队伍、扩大融资融券标的范围等举措，将有利于券商的投行、做市、经纪等业务。此外，《意见》还提出要形成支持证券公司深度参与北交所建设的激励约束机制，未来北交所全链条业务的开展将为券商带来可观的业绩增量。

“投行+投资+投研”的大投行业务模式近年来越来越得到券商的认同。孙金钜认为，券商研究部门可以“专精特新”和“隐形冠军”为抓手，持续加大北交所企业的研究覆盖力度，为北交所和新三板相关公司做研究赋能，同时通过深入研究帮助机构投资者和个人投资者充分认识到北交所上市公司的投资价值。



## 金融科技中概股盈利水平分化 海外业务成为业绩第二增长点

新快报讯 记者张晓茵报道 中概股金融科技企业上半年“成绩单”亮相。据新快报记者不完全统计，在7家金融科技公司中，4家公司营收净利双增，然而陆金所、奇富科技两家头部企业营收净利却双降。随着近年中国大陆地区现金贷业务监管政策持续加强，不少金融科技企业将业务拓展至国际市场，海外业务已成为企业业绩第二增长点。

## 两头部企业营收净利双降

据新快报记者不完全统计，目前陆金所、奇富科技、嘉银金科、维信金科、信也科技、小赢科技、乐信7家中概股金融科技企业中，4家公司营收净利出现双增，维信金科一家公司出现“增收不增利”，而陆金所、奇富科技两家头部企业营收净利出现双降。

2023年上半年，陆金所实现营收193.48亿元，同比下降40.7%；净利润17.36亿元，同比下降78.9%。奇富科技实现营收75亿元人民币，同比下降11.76%；净利润20.23亿元，同比下降5.86%。阅读财报可以得知，两家公司业绩下降均与贷款规模下降导致的服

务费减少有一定关系。奇富科技的首席执行官兼董事吴海生曾指出，业绩下降主要原因系受到“提前还贷潮”影响。而记者注意到，贷款规模下降也波及到了两家公司的其他业务。

从增速来看，嘉银金科、小赢科技两家公司增速较快，上半年分别实现营业收入24亿元、22.25亿元，同比增长81.44%和30%；分别实现净利润6.06亿和6.51亿，同比增长50.06%和99.81%。不过，从贷款逾期率看，两家公司上半年31—60天贷款逾期率均较2022年出现上升，分别为0.7%和0.96%，而2022年分别为0.67%和0.93%。

## 出海仍面临合规挑战

近年来，中国大陆地区现金贷业务监管政策持续加强，在该背景下，众多金融科技公司纷纷将业务拓展至国际市场，从财务报告中可以明显看到，海外业务，正逐渐成为金融科技公司业绩增长的关键推动力。

以主要在印尼布局业务的信也科技为例，根据其财报数据，今年第一季度和第二季度，其国际业务分别实现

营收4.47亿元和5.03亿元，同比增长高达165.9%、112.1%；而嘉银金科除在印尼等东南亚国家布局业务外，二季度尼日利亚业务的稳健也彰显了其对开拓非洲市场的决心。

但需指出的是，随着行业的发展，海外市场也开始走向合规，嘉银金科旗下印尼现金贷平台就曾因合规问题被收回过牌照。与此同时，华泰证券研报指出，印尼金融服务管理局于2022年7月发布了更加严格的法规，新法规要求P2P公司的实收资本和净资产水平大幅提高。与此同时，印尼市场P2P贷款的不良贷款率呈现上升趋势，需后续观察。

厚雪研究首席研究员于百程指出，跟国内市场类似，海外的数字信贷发展也会经历从野蛮增长到监管政策明确，到市场规范发展的过程。国内机构拓展海外市场，也要注重与当地监管和市场环境的融合，以免出现“水土不服”或合规问题。在业务构建和展业上，遵守当地监管规范，采用与当地金融机构、场景方联合的方式，或可实现资金、技术和场景各方优势的互补和利益共赢。