

房贷先息后本引关注 广州有银行推出“三段式”

在多地下调房贷利率、降低首付比例背景下,包括平安银行、建设银行、工商银行、邮储银行在内的多家银行陆续推出了房贷“先息后本”还款方式,能有效缓解短期内现金流偏紧的个人或家庭的月供压力。业内专家提醒,先息后本仅是还款方式的改变,应偿还的贷款本息总额并未减少,借款人应基于个人和家庭需求,理性申请个人住房贷款,不可因为前期还款压力较小而盲目借贷。

■新快报记者 范昊怡



■新华社发

●走访: 相关业务可在App上申请

近来,先息后本在社交平台上成为热门话题。先息后本,是指借款人按月或按季度偿还利息,在借款到期日一次性偿还本金。

有媒体报道称,房贷先息后本已至少在广州、北京、西安、郑州、苏州、清远等城市落地,提供先息后本的银行因城而异,而且部分银行只针对新增贷款,部分只针对存量贷款,还有一些银行则同时兼顾新增和存量贷款。

记者以客户身份咨询了广州多家银行,某国有大行广州一家支行的相关负责人表示,暂未听说有类似先息后本的按揭业务,短期应该也不会广州落地。面对记者的咨询,另一家国有行天河某网点工作人员则表示,目前可以申请提前还房贷,但没有听说房贷先息后本的新业务。

走访中,兴业银行天河区某网点的客户经理明确向记者表示,该行推出的按揭贷款“随薪供”产品已在广州落地,“客户有需要可以直接在App上申请”。兴业银行App显示,“随薪供”是指中长期个人一手住房贷款、个人二手住房贷款在发放后,可设定一个最长3年期限,在该期限内暂停归还贷款本金,只偿还

贷款利息,是降低近期还款压力的一种还款方式,适用于已正常还款12个月及以上、采用按月还本付息方式且信用表现良好的个人一手住房贷款/个人二手住房贷款客户。

此外,该行还推出了另一种“先息后本”的三段式房贷还款模式,其中前十年仅需还1%的本金+每月利息,“这个仅针对很少一部分的高优客户。”上述客户经理向记者强调。

平安银行的按揭贷款也推出了“二阶段还款”的特色还款方式,客户可在前三年内按月付息、无须偿还本金,在剩余贷款期限按月等额本息还款。开通城市包括上海、福州、成都、广州、合肥、宁波、佛山、银川、石家庄、济南、大连、厦门、惠州、长春、泉州、杭州和重庆。

●提醒: 选择还款方式要看借款人实际需求

针对银行推出的“先息后本”业务,业内评价出现了两极分化,有人认为,“先息后本”是变相降低了购房门槛,减轻短期还款压力,具有较好的减负和缓冲效应;也有不少质疑在还款方式贷款期限不变的情况下,“先息后本”会让实际支付的本金与利息总额更多,显著加大了后续还贷压力。

以贷款总额100万、时长30年、利率3.4%来计算,采用等额本息的还款方式,月供为4435元,共需还利息596532.44元。若以先息后本的新还款方式,前三年每月月供在2833.33元左右,总利息共需101999.88元,三年后,共还款利息529580.42元,因为延后偿还本金,共需还款631580.3元,较常规还款方式多了35047.86元。

招联首席研究员董希淼表示,这些灵活的还款方式主要针对两类人群:一是短期内收入有所下降、还贷压力较大的新市民;二是工作时间不长但未来收入有望增加的年轻人。较低的前期还款压力、灵活的还款方式,将能够帮助他们减缓短期还款压力,在更长周期内平衡好收入和支出。

对此,经济日报评论表示,房贷还款方式没有绝对的优劣之分,借款人要结合自身的收入状况与预期、突发事件储备、抚养子女、赡养老人、医疗养老等因素,综合考量、统筹谋划,如果借款人短期内急需将钱用于其他领域,“先息后本”方式不失为一种选择;如果借款人有固定收入,等额本息模式能够减少利息总额,更加划算;如果借款人预期未来的收入逐年增加、增幅较大,等额本息模式可能更契合需求。

上市公司CSR观察

观典防务实控人 占用1.6亿资金未归还

实控人质押股份为违规担保补充增信遭上交所火速发函

新快报讯 记者刘艳爽报道 6月11日晚间,观典防务公告称,实控人高明将所持49%股份进行质押,用于解决此前1.38亿元的担保增信。此举立即引来上交所问询,由于此前披露1.38亿元的担保涉及违规,上交所质疑再次质押增信的合理性。此次涉及的1.38亿元担保是此前审计报告的盲区,中间的被担保方被怀疑通过层层转账将资金流转至实控人手中。据悉,高明被称为无人机禁毒第一人。

观典防务公告表示,实控人高明在近日将其持有的7325.65万股公司股份办理了股票质押业务,质权人是北京银行股份有限公司光明支行。高明所质押的股份占其所持公司股份的49%。本次质押系为推动解决观典防务目前在北京银行未解除的1.38亿违规担保事项做出的增信措施。观典防务称,实控人在经历此次质押后的剩余股份无新增质押计划,不影响实控人控制权的稳定,不会导致公司实际控制权发生变更,质押风险在可控范围内,目前不存在平仓风险。

对于此次质押,上交所发出的问询函提到,根据前期问询回复,观典防务在北京银行的相关违规担保未履行审议及披露程序,在相关担保事项存在明显程序违规、效力存疑的情况下,高明为相关违规担保提供增信措施的合理性,以及高明及其近亲属与北京银行的业务往来情况,是否存在实际控制人高明及其关联方新增负债或融资事项。此外,上交所还要求观典防务说明此前的资金占用、违规担保,高明已采取的实质性补救措施,是否有明确的解决方案及时间安排。

观典防务此前被外审机构出具保留意见审计报告,其中提到公司曾以4300万元大额存单为其他公司作保,虽然该存单已经于2024年4月解除质押,但外审机构认为无适当审计证据证明披露的完整性。不过这并非观典防务全部违规担保,经过上交所催问,观典防务称截至5月28日,共有1.38亿元的定期存单处于质押受限状态,另有3552.56万元债务,形成原因为其他公司提供无商业实质的融资便利。

虽然观典防务未详细披露上述违规担保的借款公司,但新快报记者结合此前4300万元违规担保被曝光的声明以及后续的披露文件,至少确证鑫致远、蹊由数据、昭阳文化三家公司的参与此次违规担保。其中昭阳文化是实控人高明的关联公司,而鑫致远和蹊由数据也与高明有着千丝万缕的联系,此前,高明通过包括上述公司在内的诸多外部公司账户转走观典防务多笔款项,至今仍有1.6亿元资金占用未归还。



优卡集团递表港交所 市场份额小 “卖信息”合规风险大

新快报讯 记者张晓蕾报道 近日,金融居间机构科技服务商优卡集团递表港交所,拟登陆港交所主板。近年来,优卡集团的业绩“增收不增利”,在相关监管条例变化背景下,其导流业务的财务表现出现了恶化。此外,其服务平台因违规收集个人信息被通报,公司未来可能会面临更高的合规成本。

业绩“增收不增利”

所谓的“金融居间机构”即贷款中介,优卡集团主要通过自研平台“融享客”帮助金融居间机构拓展和激活客户群,来促进贷款的达成。据灼识咨询的资料,以2022年的营收规模计,优卡集团在中国所有金融居间机构科技服务商中排名第一。虽为“第一”,但其所占市场份额却不高,仅为3.7%。

从业务来看,优卡集团收入来源来自精准营销服务、科技订阅服务、广告三部分。其中,精准营销服务是其主营业务,该业务通过短视频平台等渠道获得流量,邀请对服务感兴趣的个人提交个人信息,在得到用户同意的情况下,将其信息匹配后提供给金融居间机构,从而实现对接。

2021年—2023年,该部分收益从1.76

亿元增长至2.98亿元,复合年增长率为29.9%,且每年收益占比均在总收益的90%左右。不过,在主要业务逐年上涨的情况下,优卡集团的利润却出现了下滑,2021年—2023年分别实现收益约为1.91亿元、2.2亿元和3.34亿元,分别实现年内溢利及全面收益总额为1.55亿元、1.03亿元和0.91亿元。

记者了解到,公司出现“增收不增利”的原因与公司终止的一项业务有关。过去,优卡集团运营移动应用程序向线上消金平台进行用户导流,然而,导流业务的财务表现于2022年开始恶化,并于2023年出现亏损,公司表示这种情况是“因监管部门加强监管而加剧”,因此,2023年,公司将这项曾在2021年给公司带来6864万元溢利的业务进行了转让,交易对价仅为288.7万元。

数据流量获取成本占比较高

招股书显示,优卡集团很清楚所处行业常常面临合规问题,因此,出售引流业务后,优卡集团于招股书中将其与目前专注的SaaS解决方案业务(包括精准营销服务和科技订阅服务)撇清了关系,并认为SaaS解决方案业务客户主要集中于线下,互联网金融监管条例的变化对

其该项业务影响不大。

优卡集团在招股书中强调,其在贷款相关业务中的身份仅为“技术服务商”,但其也不得不承认,也存在会因金融居间机构的行为面临用户纠纷或投诉的风险。

其实,优卡集团自身也曾存在不合规情况。2023年5月,优卡集团旗下“融享客”平台因违规收集个人信息、超范围收集个人信息,且整改不及时,被重庆市通信管理局通报。公司也于招股书中直言,预计未来监管机构及公众将更加关注数据安全及保护,可能会增加合规成本,面临与此相关的更严格的审查及挑战。

此外,公司依赖各种第三方渠道以获得用户流量,并且数据流量获取成本在营运开支中占比最大,2021—2023年,分别为人民币7790万元、1.17亿元及1.67亿元,分别占总收益约40.8%、53.5%及50.0%。优卡集团认为,公司在用户流量获取方面已产生巨额开支及投入大量资源,且日后可能继续这样做。概不保证始终能够以具成本效益的方式进行此类活动,公司的开支增速或会快于收益,且可能高于公司预期,这可能会损害公司的盈利能力。