

小银行“先行先试” 沪存量房贷利率优惠启动

◎本报记者 邹靓 石贝贝

在2008年的最后几日内,对于市场等待已久的存量房贷利率优惠政策,部分银行终于“松口”。股份制银行近乎一致地对首套普通住房“下放”优惠利率,中小银行从“暗战转按揭”阶段转入“保存量”阶段。市场人士预计,随着中小银行集体倒戈,大型国有银行也免不了对存量房贷调整利率方案。

一个星期前,深圳平安银行首家对首套普通住房放开“基准利率下浮30%”的优惠政策。本周以来,陆续有浦发银行、兴业银行、广发银行加入行列。记者自多家股份制商业银行获悉,对首套普通住房实施7折优惠利率已经在中小银行中基本取得一致。

其中,兴业银行存量房贷客户自即日起便可向相关业务分支行申请利率优惠。兴业银行上海分行相关人士表示,无不良还款记录的首套普通住房客户,原则上可享受7折优惠利率。非普通住房客户则视情况享受20%-30%的利率下浮。

知情人士透露,浦发银行上海分行在上周已对存量房贷拟定内部方案。对于贷款金额500万元(含)以上,且借款人家庭净资产达100万元(含)以上,或借款人贷款金额与家庭净资产合计达1000万元(含)以上的,最低可按央行贷款基准利率下浮30%的最惠利率标准予以调整;对于

贷款金额和借款人家庭净资产均达100万元(含)以上,或借款人贷款金额与家庭净资产合计达500万元(含)以上的业务,贷款利率原则上可下浮25%至30%;对于贷款金额和借款人家庭净资产均达50万元(含)以上,或借款人贷款金额与家庭净资产合计达100万元(含)以上的,原则上可按下浮20%至25%调整。但浦发银行总行人士则表示,该行关于二套房贷、存量房贷的调整方案尚未正式推出。

另有股份制商业银行总行个金部高层透露,该行对于明年新增房贷、二套房贷,以及存量房贷均已有了执行标准。如果客户申请第二套住房贷款,再次申请改善居住条件的普通住房,可以享受首套房贷的优惠。而对于非改善型的二套房贷还需要进一步明确,而且具体执行情况也要根据客户的综合评分来决定。

上述高层表示,对于原有享受最优贷款利率的客户,我们的利率下浮比例也可以适当扩大,最优惠达到基准利率下浮30%。但是,这些都需要客户重新提出申请,并且要经过风险评估后方可确认审批”。

在各行放行存量房贷优惠利率之前,深发展、广发行、浦发银行均对按揭业务不遗余力。只要是首套住房特别是普通住房,银行不但能给出7折优惠利率,还能免担保费、评估费,有的还送旅游产品”,上海九间



伴不动产物产顾问小王这样说。

事实上,正是商业银行暗战转按揭业务、抢夺存量客户的举动导致了中小银行对存量房贷优惠利率政策的集体倒戈。与其让其他银行抢我们的客户,不如我们自己留住”,一商业银行高层这样说。

也有商业银行为谨慎起见,在优惠利率年限上做起文章。某银行业务

人员向记者透露,该行原有享受贷款最优利率下浮15%的客户,如果转按揭至该行,也可以享有接近下浮30%的优惠,但是需要重新进行一次评估、申请的流程,贷款合同也先签一年,之后要等到明年年底看新的基准利率再说”。言下之意,如果明年央行继续降低贷款利率,银行可能会考虑盈亏而不再继续提供最低下浮30%

的优惠。

相比股份制商业银行来说,除农行外的几家国有银行至今金口未开。某股份制商业银行上海分行个金部人士说,“我们都在等大银行先出台房贷政策,毕竟他们占着大部分的市场份额。市场竞争这么激烈,我们先于大银行出来这些政策,压力也是很大的”。

业内动态

保监会再出红牌 违规个人被罚10万

◎本报记者 卢晓平

2008年岁末,保监会再举罚牌,华泰人寿原精算责任人连振雄违规个人被处罚10万元。

此前,保监会已经对中美大都会人寿和民生人寿公司进行了公开行政处罚,而这是首次对个人进行处罚。

据悉,华泰人寿保险股份有限公司2008年1月28日报保监会备案的“华泰人寿价值永恒两全保险(万能型)”产品结算利率和银行利率挂钩,变相提高保证利率,违反了《关于调整寿险保单预定利率的紧急通知》(保监发[1999]93号)预定利率不得超过2.5%的有关规定。

但在华泰人寿公司报保监会备案材料中,连振雄作为原精算责任人在签署的《精算责任人声明书》上声明:“产品精算假设和精算方法符合一般精算原理和中国保监会的精算规定”。

浦发银行完成 82亿元人民币次级债发行

◎本报记者 石贝贝

浦发银行30日公告称,该行已于26日在全国银行间市场完成次级债券的发行工作。本次债券发行由国泰君安证券担任主承销商和簿记管理人,发行规模为人民币82亿元,债券品种为固定利率附息债券,期限为10年期。本期债券前5个计息年度票面年利率3.95%,如发行人不行使赎回权,则后5个计息年度票面年利率为6.95%。本期次级债券所募集的资金将根据《商业银行资本充足率管理办法》等有关规定计入公司附属资本。

绵竹浦发村镇银行开业

◎本报记者 石贝贝

浦发银行30日公告称,该行发起设立的绵竹浦发村镇银行已获得上海银监局、四川银监局,以及四川德阳监管分局批复,该村银行已于26日在四川绵竹正式开业。

记者另获悉,绵竹浦发村镇银行注册地位四川绵竹市剑南镇,注册资本为5000万元人民币。浦发银行出资为2750万元人民币,占绵竹浦发村镇银行股份55%。

浦发银行相关人士称,为支持地震灾区的恢复重建,以及加快新农村建设步伐、促进城乡协调发展,浦发银行通过对绵竹金融生态环境、金融市场、以及经济发展前景的详细考察,决定在绵竹设立村镇银行。

杨超: 确保人员不大进大出

◎本报记者 卢晓平

日前,中国人寿保险(集团)公司召开专题会议学习贯彻全国保险工作会议上精神。公司总裁杨超指出,要把发展方式转变放在明年工作重要位置。

杨超指出,要把学习贯彻吴定富主席重要讲话精神作为明年重要工作来抓,确保业务不大起大落、效益不大增不减、人员不大进大出,实现公司的平稳可持续性健康发展。

他表示,要大力转变发展方式。无论是寿险、资产等老公司,还财险、养老等新公司,都把发展方式的转变放在明年工作的重要位置。要大力发展内涵价值高的业务,优化业务和效益结构,增强可持续发展能力。要加强管理,降低成本,提高资源的利用效率,实现公司由粗放型发展方式向集约型发展方式的转变。

西安信托 拟推天地源地产信托

◎本报记者 王原

西安信托近日拟推出“天地源曲江华府信托贷款项目集合资金信托计划”,这将成为其携手地产类上市公司的首次尝试。

该计划规模为4000万元,发行地为西安市,项目为一年期,信托资金将以委托银行贷款的方式投向天地源曲江华府项目,以支付部分工程款、材料款、销售费用等。记者了解到,作为上市公司的天地源地产背景深厚,资产规模雄厚,所开发项目均具有良好的品牌形象和市场号召力。曲江华府项目则已较为成熟,多层、小高层、高层住宅部分已取得预售许可证,别墅部分已取得4证,项目开发风险小、市场风险可控。尤其是其优越的地理位置值得重视,该项目位于国家级文化产业开发区——西安曲江旅游度假区”,与大唐不夜城、大唐芙蓉园、大唐芙蓉园紧密相连,已经成为西安高档住宅最为密集的区域。

中行人民币 储蓄存款突破两万亿元

◎新华社

中国银行30日称,截至12月19日,中行人民币储蓄存款余额突破2万亿元大关,达到20008亿元,当年新增3838亿元,增长率达23.73%。

2005年以来,中行人民币储蓄存款年均增长率达17.35%,占中行全部人民币存款余额50%以上,在工行、农行、中行和建行四大商业银行中排名第二。

中行有关负责人表示,中行人民币储蓄存款业务保持良好发展的一个重要原因,是全力推进个人金融战略转型和体制机制创新。

近年来,中行坚持以中高端客户为主,着力推进财富管理业务;创新发展方式,促进个人贷款业务又好又快发展;推进渠道建设和流程整合,提高网均效能和客服水平;实施海外条线管理,加强海内外业务联动;建立健全考核机制,突出对重点地区和重点客户的资源倾斜,做强做大客户基础。

中行五年内 融资3000亿元支持天津

◎新华社

中国银行30日宣布,于近日与天津市人民政府签署全面战略合作协议,今后五年内,中行将通过商业银行业务、投资银行业务和保险业务等金融业务,向天津市提供3000亿元意向融资支持。

根据协议,中行将在符合有关监管规定及内部风险管理制度的前提下,充分利用天津滨海新区在金融企业、金融业务、金融市场和金融开放等方面先行先试的政策优势,积极开展银行、保险、证券等方面的业务合作,进一步推进天津市的金融改革创新工作。

中国保险行业协会 启用新网站

日前,中国保险行业协会正式宣布启用新网站。

据了解,2008年4月份,中国保险行业协会成立了网站改版工作领导小组,对协会的网站进行了大幅改版,改版后的网站呈现出视觉明快、信息明确、分类鲜明、互动增强的特点,有效满足会员单位、从业人员、保险消费者和社会大众不同层次的服务需求,促进协会加强资源整合,增强服务主动性、针对性、有效性,提高交流互动能力,树立公信力与权威性,使协会真正成为行业自律监督平台、行业交流合作窗口。协会改版后新网站的域名保持不变,社会公众只需要点击www.i-achina.cn即能查看。(卢晓平)

上海拟建银团贷款中心 银行积极性有限

◎本报记者 唐真龙

随着未来半年内超过4000亿重大建设项目的上马,上海正致力于借此机会将其打造成中国最大的银团贷款中心。

记者从相关部门获悉,日前上海市发改委向各家商业银行公布了明年6月份前开工的项目清单,投资总额达4300亿元。上海市金融办相关负责人向记者表示,近年来上海一直大力推广银团贷款,而未来半年内开工建设的这些项目无疑为银团贷款的推广提供比较好的机会。据悉,日前已有9家金融机构与上海市政府签约,签约金额超过

1500亿元人民币,涉及签约项目11个。这些项目中的多个重点建设项目都将采取银团贷款的形式。

在银团贷款方面,上海一直走在全国前列。早在2005年,上海市银行业协会即根据有关法律法规,向各中外资会员行制定并印发了《银团贷款合作公约》。对于10亿元以上的项目,我们主张一律通过银团贷款的方式解决。”上海市银行业协会秘书长李源表示。

不过,对于银团贷款这种方式,商业银行并不积极。浦发银行公司银行部一位人士向记者表示,是否采用银团贷款是商业银行自主的经营行为,商业银行采取银团贷款主

要是根据项目的情况,采用银团贷款的方式可以实现风险共担,降低风险,但由于各家商业银行的风险容忍度不同,因此对银团贷款的考虑也不同。”而建设银行上海分行公司业务部一位负责人认为,银团贷款在某些情况下其实潜藏着更大的风险,由于不同的银行的风险厌恶程度不同,因此在企业出现财务困难的初期,风险厌恶程度较低的银行可能会率先退出,这对银团贷款的其他成员带来影响,从而造成各家银行争相撤资的情形,这将严重影响企业的正常经营。”

此外,由于目前的商业银行基本上都是集团化经营,而总部在上

海的商业银行数量较少,对跨区域的银团贷款授信都要经过总行审批,这大大限制了银团贷款在上海的发展。对此,目前上海正在寻找解决对策。李源透露,近期上海银监局政策法规处相关负责人到银行同业公会进行调研,其中主要内容之一就是研究如何更好地促进上海银行业银团贷款业务平稳、较快发展。我们希望在长三角地区能有一个联动,对于上下游都在长三角的企业实行区域内联动,为银团贷款创造跨区域的环境。”据悉,日前上海市银行业同业公会也对江苏省银行业同业公会进行了走访,并就相关问题进行沟通。

凤城信贷样本:需求下降与银行慎贷俱存

◎本报记者 唐真龙

货币政策犹如一根指挥棒,它决定着商业银行的经营动向。2008年10月之后,指挥棒骤然转向,在货币政策由“从紧”转向“适度宽松”之后,扩大信贷规模成为商业银行应对利差收窄的关键“法宝”,然而在经济快速增长下滑的过程中,有效贷款需求的萎缩正在成为商业银行经营中的“拦路虎”。

凤城样本

最近我们基本上把企业走了一遍,了解企业的经营状况,目前来看,短期内想大规模地把贷款放出去很难。”辽宁省凤城市一家国有商业银行信贷负责人向记者表示。

根据中国人民银行凤城市支行的统计,凤城市金融机构到2008年11月末各项贷款余额30亿元,比年初下降了9.78亿元,考虑到农行股改资产剥离因素,全市贷款实际比年初下降4亿元,而去年同期各金融机构各项贷款则增加11.4亿元。

从年初开始,受金融危机影响,凤城市如机械加工、农产品出口加工等主要行业受到较为严重的影响,几家主要商业银行对相关企业的贷款便日趋谨慎,由于担心经营状况不好的企业资金链出问题,商业银行对这部分企业的贷款慎之又慎,贷款余额从上半年开始即出现下降。”人民银行凤城市支行的夏志琼对记者表示。

不过,对于贷款余额下降的主要原因,夏志琼认为是贷款需求不足。随着经济增长快速下滑,企业对未来市场活跃度降低以及投资回报率减少的预期,尤其是中小企业生产投资积极性下降,而农民由于农产品价格不断下滑,出现了增产减收甚至增产亏钱的情况,也大大降低了其投资生产的欲望,减少了信贷需求。



企业经营收缩

从今年下半年起,铁粉就走不出去了,铁矿也压了很多。”凤城市一家采矿业负责人表示。由于受上游企业减产停产的影响,凤城市的采矿、选矿、机械配件制造业等支柱产业遭受较大打击,很多中小企业处于停产半停产状态。此外,外部需求的萎缩还给凤城本地的农产品加工行业造成了较为严重的影响,记者从当地相关部门了解到,今年以来,出口到欧盟、日本、韩国等地的板栗、草莓等农产品需求明显减少,不少农产品企业感到“寒潮”袭来。

上游企业和出口市场萎缩还造成了中小企业库存积压增多。凤城市君澳食品是一家农副产品加工出口龙头企业,往年年秋季农产品收购时节,这家企业一般都要增加收购资金贷款1000多万元,然而今年该企业没有增加这笔贷款。经调查发现,今年下半年以来,这家企业产品出口需求减少,目前库存积压价值4000多万元。

君澳食品的例子并非个案,经调查发现,不少中小企业都存在类似的情况。企业如今遇到的最大难题就是库存积压,从而不得不减产和裁员。”凤城市农村信用联社信

科科长黄电飞表示。对此,银行也是一筹莫展,有风险的企业不敢贷,资质好的企业不愿意贷,解决中小企业的问题目前暂时还没有更好的方式。”黄电飞对此显得颇为无奈。

降息催生提前还贷

进入第四季度,凤城市的金融机构出现提前还贷企业骤然增加的普遍现象。有能力的企业基本上都把先前的贷款还清了。”黄电飞告诉记者。

为落实“适度宽松”的货币政策,自9月份以来,央行已连续5次降息,在降息周期中,提前还贷可以降低融资企业成本,以一年期贷款基准利率为例,目前已经累计降低2.16个百分点,不少中小企业由于原来的贷款成本较高,愿意将原有贷款提前还清并按新利率续贷。然而在凤城市,更多的企业是出于自身经营状况的考虑,提前还贷之后则不再继续贷款。

企业选择提前还贷,这也意味着整个原有的信贷市场需求也在萎缩。”夏志琼表示,由于对未来预期的下滑,企业之间的信用链条在逐步萎缩,生产企业不愿意过多积压存货,亦不愿意持有大量的应收账款

款,这必然带来整个社会生产经营规模的缩小。

农户贷款需求下降

在企业贷款需求下降的同时,农户贷款需求也呈萎缩趋势。往年此时,正是当地农民贷款发展棚菜和养殖业之时,贷款需求旺盛,然而人民银行凤城支行调查发现,今年以来农户贷款需求明显下降。

黄电飞告诉记者,去年凤城市农村信用联社新增贷款达到3.3亿元,而今年到年末净投放贷款也不会超过1.5亿元,其中仅农民这一块就直接减少贷款需求7000万元。以该联社的艾阳信用社为例,今年新增贷款比去年下降7成,辖内矿山、运输、餐饮等行业和农户的贷款需求减少了3000万元。

造成农户贷款需求萎缩的主要原因是由于农产品价格的持续下跌,使得今年很多农民虽然增产,但没有增收,甚至出现亏本的现象。据了解,凤城市占有全国炸蚕茧产量的50%,去年每公斤蚕茧的收购价在15元左右,而今年则下降到最低每公斤3-4元,大大低于生产成本,还很少有人收购。

在经济下滑的过程中,商业银行惜贷和信贷需求萎缩总是如影随形。尽管对于明年整体的信贷需求,多位专家在接受本报记者采访时多持乐观态度,但专家普遍认为,信贷需求相对不足的情况确已出现。社科院金融所货币理论与政策研究室副主任杨涛认为,信贷需求不足并非短期能解决的,企业信心的恢复需要等待经济走出低谷而回暖,也需要一系列相关政策的支持。夏志琼认为,目前局部区域出现的信贷需求萎缩将对区域经济的平稳发展造成不利影响,对此政府要充分运用中央政府投资,加大对保障民生、扩大内需、转变发展方式、结构调整和“三农”的支持力度,以提高贷款的有效需求。