

Finance

■北京、上海、深圳三地银行房贷调查

首付比例没变 沪上房贷“门槛”未抬高

针对近日一些地区商业银行开始收紧一手房贷款和暂停二手房按揭的消息,本报记者分别连线上海、北京、深圳三地银行进行了相关调查。总体来看,上海和北京的房贷政策仍按现有政策执行,在未接到监管部门政策通知前,银行不会收紧房贷业务。

◎本报记者 石贝贝 特约记者 唐真龙

工行 房贷不受冲击 个人消费信贷和企业贷款偏紧

“房贷市场是各家银行都非常看重的一块,因此在监管部门没有正式文件出台的情况下,银行不会主动提高房贷门槛”,中国工商银行上海市分行消费信贷部总经理王洪海告诉记者。据王经理介绍,工行的房贷业务与此前相比并无变化,首付比例、贷款额度没有任何变化。

此前,有媒体报道,上海不少商业银行已经停止对第二套住房按揭贷款,对此,王经理表示,对于第二套住房按揭贷款,工行还是按照以前的规定进行受理。此前有媒体有关商业银行纷纷压缩住房信贷的报道

相反,工行上海分行还准备在今年下半年推出新的房贷品种刺激房贷业务,包括推出分段固定利率房贷、固定+变动利率组合贷款。另外,在还款方式上会更加灵活,即将推出约定周期还款、双周供、旬供、双月供等新的房贷品种,以吸引更多的客户。不过,王经理承认,由于上半年不少银行都存在过度放贷的现象,下半年这些银行面临着压缩信贷计划的压力,但他表示,“房贷市场应该不会受到大的冲击”,而受信贷紧缩政策影响最大的应该是个人消费信贷业务以及企业贷款业务。

建行 首付比例和贷款额度没变

除了工行外,其他各家银行的相关负责人也都向记者表示,近期银行在房贷方面并无大的变化。记者以客户身份拨打建行上海分行的客服电话,工作人员表示,办理房贷业务的程序同以前并无明显区别,不过她特别提醒记者,建行九十平米以下的一手房的商业房贷首付比例仍为20%,90平米以上为

30%,贷款额度分别维持在八成和七成。但她表示,这个规定并不是最近出台的,以前就有。而同工行一样,其他中资银行仍然在受理第二套住房按揭贷款,对于第二套住房按揭贷款,个人只需提供产权证、身份证、个人收入情况及财产证明等必要证明即可按照正常程序贷款。

外资行 二手房抵押贷款最高至七成

而与中资银行一样,外资银行的房贷门槛也没有任何明显变化。

针对市场上将住房按揭贷款首付比例调高至40%~50%的传言,某外资银行人士表示,也曾听到有关收紧房贷规定的传闻,但是具体细则、实施时间等因素尚不得而知。此外,不少外资银行人士表示,目前外资银行房屋按揭贷款业务依然保持30%左右的首付比例,但具体贷款额度将根据客户的信用状况、抵押房屋价格等因素来决定。

最初开展全面人民币业务的某家外资银行人士向记者表示,如果真的将房贷首付硬性调高至40%~50%左右,会导致银行房贷业

务紧缩。

花旗银行相关人士向记者表示,目前其二手房抵押贷款依然最高可贷至房屋价格的七成,贷款期限5~30年不等。“我们会对房屋、贷款人信用状况等进行专业评估,依据评估结果来决定实际贷款额度。”

目前,外资银行针对境内居民的个人房贷业务要求颇为“严格”,通常会要求贷款人提供收入证明、银行月结单、税单等。对于抵押房产的房屋也有较多限制,比如房龄、房屋总面积等。东亚银行某人士表示,抵押房产的房龄不能超过25年,二手房面积若超过90平方米则最高只可贷款至房屋价格的70%。



沪上房贷暂时不会变动

北京房贷仍按现有政策执行 房贷首付款比例或将按类区分

◎本报记者 谢晓冬

针对日前有报道称一些地区的商业银行开始收紧一手房贷款和暂停二手房按揭,北京多家银行的房贷部人士向记者表示,他们暂时还没接到新的政策通知,因此,其房贷仍按目前既有政策执行。

工行北京分行一位人士向记者表示,北京房屋贷款总体上增长比较平稳。且考虑到房贷一般系各家银行重点发展的业务和竞争的因素,因此在未见到总行政策前,一般都不会收紧。

记者获得的一份北京市各家银行最新的信贷统计数据对此提供了佐证。今年1到7月,北京市个贷余额净增98亿。四大行中,

工行、中行增长较多,分别达到16亿和25亿,相比之下,建行仅增加6亿。

有监管部门人士也向记者透露,目前央行正在进行提高首付款比例的研究,但相关政策可能将对购买首套住房和多套住房进行区分,从而避免一刀切政策所带来的负面影响。“比较大的可能是对于第一套住房仍将按照目前30%的首付款比例执行,而对第二套,第三套则提高首付款比例到四至五成”上述人士称。不过多位银行人士对此表示,即便区分多套住房设计不同的首付款比例可能也难以真正做到合理。因为很难说,在购买第二套或第三套住房时就可以被定义为投机性需求。

深圳银行收紧房贷业务

◎本报记者 王丽娜

事实上,自6月底以来,深圳各家银行就着手收紧房地产贷款,其中有部分银行近日将首付提高至四成,还有部分银行还停止了二手房按揭业务。

记者以办理业务为由咨询了深圳市一家担保投资公司,相关负责人坦言道,目前帮客户办理房屋按揭业务相对上半年来说明显变麻烦了,大部分银行都提高了房贷门槛。现在到任何一个家银行办理房贷都要查询客户是否为首次置业,大部分银行都挑首次置业客户才给办理。银行在审批贷款时,能提供的贷款

成数也相对减少,同时,银行对境外人士在深圳购房的按揭申请的审批也比较严格。

中行深圳分行相关人士介绍,该行目前实行信贷额度管理,对房贷业务中的衍生产品如再按揭、房屋抵押贷款等业务均暂时停办。华夏银行深圳分行称,目前该行已将所有住房按揭贷款的首付比例上调至四成。

招商相关负责人昨日也对记者表示,虽然行目前的二手房贷款首付一般为三成左右,不过对一些经评估认为价格偏高的楼盘,该行会上微调首付比例。深发展目前依照客户的具体资信情况和还款能力来确定首付比例。

建行十三地试点建设 个人出入境金融服务中心

◎本报记者 袁媛

记者日前从建行了解到,建行近期在北京、辽宁、江苏等十三个省市试点建设个人出入境金融服务中心,为个人出入境客户提供一站式金融服务,计划明年年底前将完成全国各大城市个人出入境金融服务中心的推广建设工作。业内人士指出,如此大规模设立标准统一的个人出入境金融服务中心,在国内银行业中处于前列。

有数据显示,我国19年间因私出国人数增长了50倍,银行自然不放过这块“金矿”。据建设银行个人金融部总经理赵富高介绍,试点建设中的建行个人出入境金融服务中心,除提供传统的银行服务业务外,中心所提供的服务内容涵盖出国留学贷款、保证金贷款、出国留学保函等融资类服务,结售汇、代售旅行支票等结算类服务,个人存款证明、携带外汇出境许可证、个人外汇买卖等委托类服务,利得盈系列理财产品,龙卡信用卡、乐当家理财卡等银行卡服务。

交行再推新股申购理财产品

◎本报特约记者 唐真龙

在国内A股市场一片火爆的形势下,在相继推出两款连接境内新股申购的人民币理财产品之后,今天,交通银行“得利宝·宝蓝3号”系列人民币理财产品将正式在全国发售,这也是交通银行发售的又一个连接境内新股申购的人民币理财产品。

宝蓝3号属于“优先受益结构信托理财”产品,其投资期为一年,所募集资金将投资于华宝信托有限责任公司聚金证券投资资金信托D计划链式信托的优先受益档。投资者以人民币投资,起点金额5万元人民币,预期年收益率4.9%,上不封顶。

瑞银上半年业绩同比增79%

◎本报记者 袁媛

瑞银集团昨日发布了2007年第二季度财务报告。报告显示,截止到2007年6月30日,瑞银集团上半年实现净利润56.22亿瑞士法郎,比去年同期增长79%,比2007年第一季度高出72%。

瑞银集团首席财务执行官Clive Standish表示,总额56.22亿瑞士法郎的净利润中,包括了出售Julius Baer银行20.7%股份的税后收益19.26亿瑞士法郎,以及停止狄尤·理德资产管理公司(DRCMI)业务所产生的税后花费2.29亿瑞士法郎。数据显示,在包括以上两项收支基础上,第二季度金融业务持续运营中产生的可归属利润为51.52亿瑞士法郎,股本回报率为33.0%,每股收益为2.69瑞士法郎,成本收益比率为62.0%。

光大证券关于停止传统人民币资金存取业务和关闭银证通业务的公告

尊敬的客户:

根据《证券法》的有关规定,按照中国证监会对证券行业实施第三方存管工作的具体部署,截止2007年7月31日,我司各营业部已基本完成存量客户交易结算资金第三方存管(以下简称“第三方存管”)工作。我司计划于2007年8月18日起正式停止传统人民币资金存取业务和全面关闭银证通业务。

为保证您的资金存取与证券交易得以正常进行,请您务必在光大开户营业部关闭上述业务前,至开户营业部办理第三方存管相关手续:

- 一、传统人民币存取业务包括:非第三方存管银证转账、柜台存取以及票据存取等。
- 二、传统人民币存取业务停止后,第三方存管银证转账将是您人民币资金存取的唯一途径。
- 三、传统人民币存取业务停止后,为保证您资金划拨的及时性,请您不要再向光大证券各营业部在商业银行开立的客户交易结算资金专用存款账户划付资金,否则将一律作退票处理。

四、光大证券以保证客户业务连续性为前提,已将原开通银证转账业务与银证通业务的大部份客户批量转换为第三方存管客户,该部份客户暂不必至开户营业部办理任何手续,您可通过开户营业部查询您是否已成功转换为第三方存管客户,并关注后续手续的办理时间与具体方式。

五、在传统人民币存取业务停止或银证通业务关闭后仍未办理第三方存管签约手续的客户,资金存取将无法正常进行,由此产生的一切后果由客户自行承担。

六、根据《证券法》的有关规定,按照中国证监会对证券行业实施第三方存管工作的具体部署,光大证券所有营业部均已开始全面实施第三方存管,客户办理第三方存管签约手续的方式:

1. 客户办理第三方存管签约手续须提交以下材料:
 - A. 个人客户需要提供的材料为:个人身份证;
 - B. 机构客户需要提供的材料为:工商营业执照(副本)、组织机构代码证、税务登记证、法定代表人身份证明书原件、法定代表人授权委托书、法定代表人有效身份证件原件及复印件、代理人有效身份证件原件及复印件。
2. 有关客户交易结算资金第三方存管的相关情况,请拨打全国统一客服热线(400888788、10108998)进行咨询或拨打附件所列电话进行咨询,也可登录光大证券网站 www.ebscn.com 获取相关信息。特此公告!

光大证券股份有限公司
2007年8月8日

附:三方存管业务营业部联系电话一览表

光大证券营业部三方存管业务咨询电话表				
营业部名称	区号	咨询电话1	咨询电话2	咨询电话3
光大证券重庆大坪正街营业部	023	68808572	68898689	68895963
光大证券重庆沙坪坝营业部	023	66212836	66236312	
光大证券重庆黄桷坪营业部	023	68516985		
光大证券深圳华强路营业部	0755	83637934	83637884	83634962
光大证券深圳新园路营业部	0755	82285197	82285199	
光大证券广州中山二路营业部	020	37631955	37630327	
光大证券广州天河营业部	020	38883535		
光大证券海口营业部	0898	68512830	68550103	
光大证券长沙营业部	0731	44465015	68550095	
光大证券武汉新华路营业部	027	85784820	68550095	
光大证券惠州营业部	0752	21172111	21176887	2101287
光大证券佛山营业部	0757	83333322	83337698	26391028
光大证券广州解放北营业部	020	86198353	86198306	
光大证券广州花地大道营业部	020	81598179	81598148	81598529
光大证券湛江营业部	0759	2232083	2680124	2660222 2230209
光大证券江门营业部	0750	3166118	31661106	
光大证券顺德营业部	0757	22382736	22381378	22382750
光大证券东莞莞城营业部	0769	22220278	22229808	22223398
光大证券东莞石龙营业部	0769	86656666	86600816	86620200
光大证券东莞寮步营业部	0769	83214905	83326263	83111277
光大证券南宁营业部	0771	5305083	5305001	
光大证券北京月坛营业部	010	68081198	68081286	68081218
光大证券北京莲花街营业部	010	64446360	64446361	64446362
光大证券天津营业部	0489	4621186	4622578	6380009 6380008
光大证券齐齐哈尔营业部	0452	6109666	6509111	2468555
光大证券哈尔滨营业部	0451	87656608	87656020	8889383
光大证券沈阳营业部	0436	8232267	8232263	8232265 8250560
光大证券天津营业部	022	23335728	23335768	
光大证券长春营业部	0431	89400519	89400655	89400509
光大证券北京东中街营业部	010	64182868	64182866	64182818
光大证券沈阳营业部	024	23283365	23283070	23283073
光大证券济南营业部	0531	86308800	82386616	86028166
光大证券太原营业部	0351	3020068	3038666	3020064
光大证券上海斜土路营业部	021	64878462	64649156	
光大证券上海延安西路营业部	021	64657198	64657088	
光大证券上海淮海中路营业部	021	64725020	64727070	64725250
光大证券上海中兴路营业部	021	56316568	56303702	
光大证券丹阳营业部	0511	6571128	6571121	
光大证券上海张杨路营业部	021	68769439	60811860	
光大证券南京营业部	025	83196910	83196986	83196968
光大证券福州营业部	0591	3129466	3137888	
光大证券福州营业部	025	87821108	-1821	87821108 -1822
光大证券福州营业部	025	87821108	-1821	63711961
光大证券重庆新华路营业部	023	63711962	63792613	63711961
光大证券重庆李家沱营业部	023	62860520	62860519	
光大证券重庆永川营业部	023	49828747	49810047	49804757
光大证券成都营业部	028	84313293	84339453	
光大证券内江营业部	0832	2041975	2034888	
光大证券内江营业部	0832	8239407		
光大证券昆明营业部	0871	3183840	3183887	3183848
光大证券昆明营业部	0874	3129466	3137888	
光大证券乌鲁木齐营业部	0991	2335395	2335271	2335262 2335810
光大证券西安营业部	029	83280088	83217688	
光大证券遵义营业部	0852	8258138	8258328	8229396
光大证券郑州营业部	0371	65766130		
光大证券青岛营业部	0532	85068365	88768690	
光大证券杭州营业部	0571	87925720		
光大证券全国统一客服热线		400888788	10108998	

光大证券关于实施上海银行银证通客户交易结算资金第三方存管批量转换的公告

尊敬的客户:

根据《证券法》的有关规定,按照中国证监会对证券行业实施第三方存管工作的具体部署,我司各营业部已开始逐步实施客户交易结算资金第三方存管(以下简称“第三方存管”)。为充分保障投资者利益,保证客户正常进行证券交易及资金进出,我司将与上海银行进行上海银行银证通客户第三方存管的批量转换工作,现将相关事项公告如下:

一、批量转换是指:上海银行银证通客户且经光大证券与上海银行数据核对无误的客户,光大证券与上海银行系统对其实施系统批量转换,转换后客户可进行正常的交易与银证转账。

二、本公告中客户交易结算资金第三方存管业务只涉及A股、基金、权证等人民币业务,不涉及外币业务。

三、实施批量转换的客户范围:凡已在光大证券开立证券交易资金账户且为上海银行银证通的规范账户客户。

四、批量转换实施日:2007年8月18日。

五、批量转换实施后,提请客户特别注意以下事项:

1. 转换日后第一个交易日,即8月20日起,所有上海银行银证通客户原有的银证通交易方式将停止,客户需通过电话、网上自助转账方式进行资金划转。客户须从我司提供的网上交易、电话委托等方式发起交易。
2. 成功转换的客户,需在我司规定期限内至当地证券营业部办理第三方存管三方协议的签约手续,当地没有证券营业部的客户可以前往就近地区的营业部办理。逾期未签订协议的,我司有权暂停其“证券转银行”功能,并禁止其办理转账或撤销指定,直至三方协议签订完毕。批量转换实施后即可开始办理第三方存管三方协议的签订手续,针对未签订协议客户暂停“证券转银行”功能的时间我司将另行公告通知。
3. 未成功转换的客户,我司将尽力通过电话方式通知,客户需及时至当地营业部办理第三方存管签约手续,以便转入转出资金,未办理前客户不能进行银证转账。
- 六、客户办理第三方存管手续的方式:
 1. 客户务必首先电话咨询当地营业部,咨询具体的办理地点和办理方式。
 2. 客户前往我司营业部办理第三方存管签约。
 3. 客户办理第三方存管签约手续时,需携带本人有效身份证原件及复印件、沪深证券账户卡及复印件。
 - 七、实施上海银行第三方存管以后,个人客户既可以通过上海银行提供的柜台渠道、电话银行和网上银行办理银证转账业务,也可以通过光大证券提供的网上交易、电话委托方式办理银证转账业务。
 - 八、个人客户通过光大证券渠道进行银证转账的流程如下:

附:光大证券营业部三方存管业务咨询电话表

营业部名称	区号	咨询电话1	咨询电话2	咨询电话3	咨询电话4
光大证券上海淮海中路营业部	021	64725020	64727070	64725250	
光大证券全国统一客服热线		400888788	10108998		