

# 新政效应待解 房贷细则正在制定

◎本报记者 丁燕燕 邹靓

央行、银监会联手发布房贷新政后,记者昨日致电各大银行房贷部,相关人士向记者表示,实施细则正在制定过程中,预计将很快出台。由于此前已对新政内容有所预期,受访者大多对此表示认同,并认为将对投机性购房需求产生一定抑制作用,但在刚性需求推动下《通知》并不能从根本上改变房地产市场供需不平衡的局面,而房价或许仅仅是改为缓步上扬而已。

## 新政内容多在预期之内

农业银行有关房贷负责人向记者表示,房贷新政出台后,农行正加紧研究相关规定,拟起草具体的实施细则,并将很快在系统内下发,以贯彻落实新政策。他同时称,由于国务院之前已就住房保障工作召开专门会议,农行早已按会议精神和央行有关规定进行研究,新政的内容基本上都在预期之内。工行北京分行个贷部有关人士向记者表示,他们仍在等总行的通知。不过,由于年初预定的房贷目标早已基本提前完成,他预计,新政基本不会对今年的房贷销售业绩产生影响。至于政策的具体效果,还要在四季度进一步观察。

建行房贷部一位人士亦向记者表示,早在新政发布前,建行即已按照国家宏观调控有关要求,细化了住房贷款首付比例要求,提高了第二套住房首付比例至四成,同时对申请贷款购买第二套(含)以上住房且第一套住房贷款尚未还清的客户,实行了贷款利率不高于同期限同档次贷款基准利率的政策。目前,正根据新政做进一步调整。

深发展、招行等股份制商业银行则表示,将在“十一”前后出台细则。

## 对房地产市场影响有限

业内人士预计,新政将在一定程度上打击炒房类的投机需求,对目前的房价上涨产生一定抑制作用的同时,也会对房贷市场带来一定影响,但这种影响将很有限。

首先,第二套购房者大多能够承受房贷比例的提高。据国泰君安测算,因为居民收入和财富效应等长期因素

推动,出于消费升级、置业保值或投资等目的,很多第二套房需求首付比例本来就高于30%,很多都在50%以上。因此,首付比例提高预计不会影响大部分投资需求。

另外,第一套住房没有贷款的第二套住房贷款等同于第一套住房贷款待遇。根据政策内容,如果第一套住房贷款本息已经全部偿还,再购买第二套住房则不受以上第二套住房首付和贷款利率的限制。“不能低估此类住房需求的市场份额。”国泰君安在研究报告中说。

影响可能比较大的是第二套房的利率大幅提高。工行北京分行上述人士称,这是他们之前所没有估计到的。据东方证券研究员王树娟测算,由于目前所有购房者普遍享受8.5折的优惠利率,按现行5年期7.83%计,实际执行利率为6.66%。而按新政策,执行利率将提高到8.61%,相当于央行按0.27点的力度,加息8.5次,利率提升明显。第二套房购买者将因此导致年利息支出提高30%。

不过,建行上述人士向记者称,即便如此,购房者的分摊至每月的成本负担增加仍然有限。这不会导致那些自住型购房者的需求决策发生什么变化。此前他们已就相关部门要求进行压力测试,未来的房贷市场依然看好。

## 最终有赖楼市结构性平衡

此外,按照“商业银行不得发放贷款额度随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款;对已抵押房产,在购房人没有全部归还贷款前,不得再评估后的净值为抵押追加贷款”的通知精神,阶段性活跃的房贷按揭市场将寿终正寝,盛行一时但屡遭质疑的循环授信产品在特殊的市场环境不得不得暂避一时。

但商业银行人士表示,从需求入手抑制信贷风险和房价过快增长仅仅是权宜之计。某国有银行上海分行人士称,《通知》对刚性需求仅仅是延缓了供需对接的时间,在房地产市场供需结构性矛盾未解决之前房价上涨将不可避免地阶段性显现。深发展、招行方面人士则认为,抑制资产价格及信贷过快增长,最终还应通过促进房地产市场供需结构平衡及更为市场化的手段来实现。



业内人士认为,房贷新政将对投机性购房需求产生一定抑制作用 史丽 资料图

## “第二套住房”如何界定成难点

◎本报记者 邹靓 丁燕燕

记者在采访中了解到,对此次紧缩房贷的主要对象——“第二套住房”如何界定,成了各大商业银行房贷部门争议的焦点。

与提高首付比例和利率相比,银行更关注的是如何界定第二套房。尽管新政提出通过利用人民银行个人征信系统等手段,以及要求银行提示房贷者履行诚实守信原则,但由于潜在的利益冲突,银行依然面临如何界定第二套房的难题。

依照央行、银监会就调整房地产信贷政策答记者问时的解释,“第二套(含)以上住房”是指借款人利用贷款所购买的首套自住房以外的其他住房。仅从字面上理解,此次政策调整并非针对“第二套住房需求”,而是针对“第二套住房信贷需求”。

多家商业银行人士预计,对“第二套(含)以上住房”的监测将通过央行个人信用信息基础数据库来进行。也就是说,有信用记录即进行过住房按揭贷款的客户才会被归类于“第二套(含)以上住房”信贷调整之列。那么,实际拥有第二套(或以上)住房,但仅为首次贷款的客户,依然可进行正常优惠授信,此其一。

其次,《通知》中并未对“第二套(含)以上住房”的主体进行严格界定,是以户为单位还是以个人为单位,商业银行对此仍未达成一致。也就是说,如果夫妻双方购买两套住房,只需分别单以一人名义贷款,即可规避“第二套(含)以上住房”贷款利率上调。

对“第二套(含)以上住房”界定未明,不仅使得游走于边缘地带的消费者有可能规避政策调

整,对某些实际为第一套住房购房者亦可能出现“超常波及”的危险。比如“以小换大”购房者,如果首次购房时曾有信贷记录,则可能在二次购房时被列入“第二套(含)以上住房”客户的范畴。

而另一尚未定案的疑点在于,目前公积金贷款的个人信用记录还未完全进入央行个人信用信息基础数据库,也就是说,部分进行二次贷款购房的客户可能由于首次仅进行了公积金贷款而被排除在“第二套(含)以上住房”贷款购房者之外。

多家商业银行人士表示,虽然目前对于“第二套(含)以上住房”的认定仍颇多争议,但最终在各行细则出台之前,将协调定义以方便政策落实。同时随着央行个人信用信息基础数据库的完善,兼顾信贷需求与风险控制的调控将更加平稳。

## 第四期特别国债 发行利率为4.55%

昨日2007年第四期特别国债通过全国银行间债券市场,面向2006年—2008年记账式国债承销团招标,最终票面利率为4.55%,落在市场预期下端的下端。

本期特别国债为15年期固定利率附息债,每半年付息一次。昨天竞争性招标结束后,甲类成员又追加了43.2亿元,使本期国债实际发行额达到了363.2亿元。(涂艳)

## 9月份人民币升值0.58%

昨天人民币汇率止跌回升,中间价报于7.5108,较前日上涨49个基点。数据显示,9月份人民币累计升值幅度达0.58%。

受到美国经济数据疲软的影响,周四纽约期货交易所 DXY 指数和美元兑主要货币纷纷创下新低,人民币因此获得了不小的反弹动力。

昨天询价市场人民币同步上涨,收盘报于7.5061。(涂艳)

## 工行10月10日发行 首单信贷资产支持证券

工行昨日发布公告称,将于10月10日起发行总额为40.21亿元的首单信贷资产证券化产品(ABS)。

此次工行ABS产品共分为四档:优先A1档、优先A2、优先B档和高收益档,发行量依次为21亿元、12亿元、4.95亿元和2.26亿元,加权平均期限分别为1.39年、1.53年、2.29年和3.38年。其中优先A、B两档证券采用公开招标方式发行,次级档证券采用定向方式发行。优先A1档为固定利率,其余均为浮动利率,利率基准是一年期定期存款利率。

本期资产支持证券的发行人,为华宝信托投资有限责任公司。经评级,优先A1档和优先A2档为AAA级,B档的信用等级为A级,高收益档不评级。(涂艳)

## 服务低收入人群 保监会力推小额保险



◎本报记者 卢晓平

中国保监会主席助理陈文辉25日在农村小额保险业务交流会上表示,保监会已把小额保险作为一项重点工作,一如既往地推进保险服务低收入人群;下一步将继续积极协调国务院相关部门完善外部环境,出台监管政策,促进小额保险在产品、渠道、经营机制等方面的创新,推动多种模式的小额保险试点,并加强国际交流合作,以

推动小额保险又好又快发展。

陈文辉称,我国一直对保险如何服务低收入人群的问题非常重视。近年来,我国“三农保险”取得了较好的发展,保险业积极参与的新型农村合作医疗、低保人群医疗救助、被征地农民养老保险、计划生育保险以及农民工保险等都是对小额保险的有益探索。发展小额保险具有重要意义,有利于构建和谐社会,建设社会主义新农村。

数据显示,截至2007年上半年,共有7家保险公司参与了11个省区124个县区的新型农村合作医疗,筹集基金16.7亿元,覆盖农村人口2921万人,参保率94.6%,共补偿150.5万人次农民7.5亿元医疗费用。4家寿险公司在全国7个省区的36个县开展被征地农民养老保险业务,参保人数6万人,保费收入3.2亿元。6家保险公司在全国18个省区的605个县开展计划生育保险业务,参保人数173万人,保费收入7278万元。8家寿险公司在全国9个省区的42个县开展低保人群救助业务,覆盖214万人,保费收入5768万元。

### 上交所固定收益证券平台成交行情(9月28日)

### 上交所固定收益证券平台确定报价行情(9月28日)

了一些深受农民欢迎的小额保险产品;三是保险业探索了小额保险的各种经营模式,并积累了有益的经验。

据了解,目前中国保险业对于发展小额保险进行了有益探索,认识也在不断提高。中国人寿、平安人寿分别提出了“两乡战略”、“二元市场战略”,太平洋人寿以及一些新成立的公司都开始关注农村保险市场。仅前三大寿险公司在县及县以下的乡、镇、村的机构总数就达4380个,农村网点(含保险站、所)16087个,销售人力近60万人,基本建立起遍及全国农村的保险服务网络。

陈文辉认为,目前我国发展小额保险的时机已经成熟。一是党中央国务院和有关部门都很重视。中央关于“三农”的四个“一号文件”,以及新农村建设和保险业改革发展等一系列政策为小额保险发展创造了良好外部环境。保监会已专门成立小额保险课题组研究我国小额保险的发展思路,保险公司也有积极性;二是保险业已经开始发

### 资料链接

小额保险是一种依据保险经营原理,为低收入人群提供保险保障的机制。小额保险的保险金额较小,保费较低,保险期限较短,产品形态一般是风险保障型,投保和理赔手续比较简便,基本属于微利经营。

### 业内快讯

## “亚洲银行家300强”排名揭晓 招行、浦发和中行入选内地三大强势银行

◎本报记者 金莘莘

记者日前获悉,本年度亚洲银行家300强排名已于近日在新加坡揭晓。该评选被誉为当前亚洲银行界权威性年度排名,是针对亚太地区规模最大、实力最强银行的全面调查,由《亚洲银行家》发布。它以每个国家或地区为基础,评选出“三大强势银行”,中国内地的三大强势银行分别是招商银行、上海浦东发展银行和中国银行。

据悉,亚太地区300家最大最强银行去年盈利创历史新高达1182亿美元,实现了7.8%的同比增长率。各家银行在关键财务指标上的表现,以及亚洲银行300强组成的变化揭示了亚太地区银行业不断变革、不断强化的地区性趋势。

值得关注的是,此前的亚洲银行300强排名,日本的银行都占据了极大份额,今年共有109家日本银行入围。但是基于日本银行缓慢的资产扩张速度,越来越多的小型日本银行让位于来自中国内地和印度的后起之秀。今年日本银行入围的个数比去年少了6个,日本银行对亚洲银行300强总资产的贡献率也由2005年的37%下降到了2006年的30.4%。

每一年的亚洲银行家300强都包含两项颇具影响力的排名:按照资产规模排列的300家最大银行和根据打分分析所排列的300家最强银行。今年的排名显示,亚洲银行在资产质量、运营效率和资本充足率上普遍有所提高。其中,中国香港、新加坡和澳大利亚的银行占最强银行排名的前列,汇丰银行列第一。入围的中国银行对亚洲银行300强总资产的贡献率由2005年的20.7%上升至2006年的23%,同期中国银行对总盈利的贡献率也由16.1%上升到了21.1%。这一部分是因为入围的中国银行个数有所增加,但更主要的是因为中国银行业不断提高盈利水平。

## 招行首次发布现金管理品牌体系

◎本报记者 卢晓平

28日,招商银行在京举办“现金管理品牌体系暨跨行现金管理平台(CBS)发布会”,这是招行针对机构客户进行的首次全面发布现金管理品牌体系。

招行此次正式推出了其批发银行业务品牌“点心·公司金融”旗下以“C+”为标识的现金管理品牌体系,该品牌体系包括账户及交易管理、流动性管理、投资管理、融资管理和风险管理共五大类解决方案三十多项产品和服务,有效地帮助企业资金管理资源、改善流动性状况、降低财务成本和资金风险、增加现金收益。

此外,招商银行在发布会上首家推出适应最新现金管理实践需求的创新产品“跨行现金管理平台(CBS)”。针对目前各商业银行网上银行及现金管理系统相对独立的现状,招商银行通过建立统一的现金集中管理平台,打破银行间沟通壁垒,帮助拥有多家银行业务关系的集团企业实现真正意义上的跨行资金管理。

## 交行泉州分行开业 国内分号增至100家

◎本报记者 唐真龙

9月28日,交通银行泉州分行开业,这是该行在境内设立的第100家分行。至此,交行在国内148个城市设立分支机构,营业网点总量达2600家。

交行负责人表示,交行在泉州设立分行,有利于完善区域品牌网络,更好地服务于福建海峡西岸经济区发展。记者还获悉,目前交行已经草拟了未来三年的网点建设计划。其中,进驻经济发达的县级城市是下一阶段网络布局的重点之一,同时,不排除对合适的当地金融机构采用并购等方式,来加速延伸经营触角。

交通银行机构领导办公室主任周兴文表示,交行计划到2010年,国内的分支机构每年新增5-7家,这些分支机构均具有独立核算资格;同期,该行还计划每年投入近6亿元,对现有网点进行改造。

## 建行入选恒生AH指数系列

◎本报记者 袁媛

节后第一个交易日,建行将正式计入恒生AH指数系列。恒指服务有限公司昨日宣布,从10月8日起,恒生AH指数系列将加入建设银行和中海油田服务两个新成份股。

建设银行和中海油田服务均于2007年9月登陆A股市场,并且符合被纳入恒生AH指数系列的其他条件。恒生AH指数系列包括同时以A股形式及H股形式上市、市值最大及成交最活跃的中国内地公司为成份股。此次调整后,恒生AH指数系列成份股数目将由31只增加至33只。

## 特奥会发生首例医疗保险理赔

◎本报记者 黄蕾

2007年上海世界夏季特殊奥运会开幕已经进入倒计时最后几天。9月27日,太平人寿联手SOS国际救援组织,将本届特奥会一名因突发疾病在上海就医的外籍工作人员送上返回美国的航班,到洛杉矶继续接受治疗,这也是本届特奥会首例医疗撤离和转运保险理赔。

作为本届特奥会唯一保险合作伙伴——中国保险集团旗下成员公司太平人寿接到报案后,迅速启动重大理赔应急机制和“绿色通道”,以专业保险服务全力保障被保险人生命安全。