

房贷新规或将进一步完善

北京多家银行初步确认第二套住房认定标准

◎本报记者 袁靖 但有为

中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合发布的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》中,关于“第二套”住房的认定标准,多家银行已于昨天基本完成确认方案。

记者昨天从北京某楼盘的现场银行贷款咨询处了解到,包括工行、工行等在内的多家银行北京分行已确定将“借款人在有未归还房贷情况下所购买的第二套住房认定为‘第二套’房”,而如果借款人此前名下拥有住房,但该房屋未进行

贷款,或贷款已经还清,则可以认定为首套住房。

光大银行对第二套房的界定采取的是以个人为单位(包含主借款人和共同借款人),而不包括其家庭成员,也就是说夫妻二人都可以分别贷款买房。但是在对首套住房的规定上,光大银行的规定比较严格,首套自住房是指借款人第一次利用贷款所购买的用于自住的住房。另外,即使在此前的房贷已经还清,再贷款买房仍被视为第二套房。

这与此前央行和银监会在答记者

问中表述的“‘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”基本相符。

几位银行的工作人员表示,从昨天开始他们按照新规发放房贷。部分银行的首套住房贷款将享受优惠政策,即在央行规定的基准利率基础上上浮15%;而二套房贷将严格恪守“首付40%、贷款利率为基准利率1.1倍”的政策,并且没有任何优惠。该规定适用于两人共同贷款时,主贷款人的情况。

据了解,在《通知》出台后,众多拟购房人向银行信贷部门就二套房

认定问题进行咨询,但不少银行由于不能明确二套房的标准,所以迟迟没有对贷款申请予以处理,而是表示正在等待央行和银监会出台关于《通知》的实施细则。

但记者从权威人士处了解到,通知出台后,相关监管机构一直在跟踪市场反映,并将根据市场反馈对《通知》中存在的一些不完善之处进行完善。但该人士也透露说,可能会对《通知》的有关条款做进一步说明,但目前还没有确定究竟是以细则形式还是以指导意见形式出台。

北京部分银行叫停 5年以内二手经适房贷款

◎本报记者 周吴 李文

昨日,据北京中原三级市场部权证部得到的消息称,各合作银行如工商银行、深圳发展银行、光大银行、广发银行、中国银行、上海浦东发展银行现已停止对二手5年以内经济适用房发放贷款事宜。随后,光大银行房贷部人士证实了这一说法。

该人士告诉记者,根据北京市的最新规定,经济适用房只有住满5年以上才能出售。目前,光大银行已经停止了向二手经适房的所有贷款业务。

相关人士还告诉记者,此前就有5年以内的经济适用房要按原价出售,并且只能出售给取得经济适用房购买资格的购房者的规定,因

此相关业务量并不大,此次叫停这方面的贷款不会对银行产生多大影响。

对此,北京中原三级市场部副总经理官萍分析认为,受“叫停贷款”加之此前经适房“新规”影响,经适房成交量将会下降。

有关经适房的“新规”最近的是上月29日北京市建委网站上公布的《北京市经济适用房管理办法(试行)》规定,其中规定经济适用房5年以内的房屋不得上市出售,若出售需由政府来回购。

另据北京中原三级市场部研究人士调查显示,目前市场上大量的经济适用房建于2003年及或者更晚,因此许多经济适用房还不满5年,从经济适用房成交来看,5年以内成交占到80%左右。

■聚焦央行上海总部三季度货币信贷报告

占新增贷款总量超7成 三季度个人房贷“非正常”猛增

◎本报记者 邹靓

2007年上半年中资商业银行的新增个人消费贷款仅占各项贷款的不到10%,而在三季度,仅个人消费贷款中的个人住房贷款一项就占到了中资银行所有信贷增量的75%。

2007年6月,上海市中资银行当月新增个人住房贷款猛增至45.5亿元,环比涨幅达417.1%。接下去的两个月,新增个人住房贷款呈直线上扬态势,增幅分别为58.7亿元、71.3亿元。与此同时,企业贷款却呈萎缩状态。当时即传言,由于央行多次宏观调控措施的累积效应,部分商业银行出现资金期限错配和流动性结构性不足的问题。特别是中小银行出于资金压力,选择压缩大型项目贷款和大企业贷款,转而主攻个人消费贷款,特别是资产质量最优的个人住房贷款。

数据显示,三季度上海市个人住房贷款增加191.3亿元,比上半年多增123亿元,其中9月增加61.3亿元。其中新建房和二手房贷款接替成为单月个人住房贷款放贷主力。受个人住房

贷款推动,三季度上海市中资商业银行新增人民币个人消费贷款209.9亿元,为上半年个人消费贷款增量的两倍。

从上海市中资银行放贷的整体数据来看,三季度个人消费贷款占同期人民币各项贷款增量的比重已经超过8成,对商业银行信贷增长直接起到了拉动作用。而个人住房贷款,在三季度则占到了各项新增贷款总量的3/4。

央行上海总部人士称,往年企业贷款和项目贷款在上半年比较多,但像今年三季度个人住房贷款一项能占到这么大比重实属罕见。“虽然个人住房贷款质量比较好,但是房地产资产价格波动对商业银行资产质量的影响已经积累到相当大的程度,不得不引起商业银行的注意”,他说。

对此,一股份制商业银行上海分行房贷部门负责人也表示,随着央行出台关于第二套住房信贷政策的最新意见,关注房地产资产价格风险与银行信贷风险联动的态度已相当明显。他认为,各银行对第二套住房信贷新政具体实施之后,放贷速度应当会相应减缓。



个别外资行贷存比超过500%

◎本报记者 石贝贝

受外资银行业务扩张动力增强等因素影响,三季度在沪外资银行贷款增速强劲,人民币贷存比迅速攀升。据央行上海总部11日发布《三季度上海市货币信贷运行报告》(以下简称《报告》),9月末外资银行人民币余额贷存比为152.8%,较年初上升23.4个百分点,个别外资银行贷存比超过500%。

此前,根据相关规定,外资银行应当于2011年12月31日前符合《商业银行法》“贷款余额与存款余额的比例不得超过75%”的规定。央行上海总部特别指

出,需关注外资银行信贷快速扩张对流动性管理的影响。

业内人士指出,外资银行贷存比飙升主要由于人民币贷款增速过高引起。据央行《报告》,第三季度,上海市外资银行新增人民币各项贷款220.3亿元,同比多增112.1亿元,创外资银行人民币贷款季度增量历史次高(仅次于今年第二季度225.1亿元的单季最大增量)。

一银行业人士表示,外资银行人民币贷款主要集中在企业贷款。“三季度中资银行新增人民币个人消费贷款占同期人民币各项贷款增量的70%,这说明大部分中资银行人民币企业贷款‘流向’了

外资银行。”

但业内人士指出,外资银行贷存比过高“只是业务扩张过程中的暂时现象,随着进一步业务发展,出现过高贷存比的可能性将降低。”

据央行《报告》,从贷款种类看,外资银行新增的贷款中,中长期贷款增长幅度最大。当季短期贷款、中长期贷款和票据融资分别增加80.5亿元、97.3亿元和42.5亿元,同比分别多增2.2亿元、78.9亿元和31亿元。从贷款投向看,外资银行当季新增人民币贷款主要投向制造业、房地产业、租赁商业和批发零售业等,四行业新增贷款占全部贷款增量的63.2%。

今年沪金融机构新增贷款或再创新高

央行上海总部再拉信贷风险警讯

◎本报记者 邹靓

宏观调控措施下依旧高企的银行信贷,让监管部门再次拉响警讯。央行上海总部在最新发布的三季度上海市货币信贷运行报告中严令,“中外资商业银行应积极落实国家各项宏观调控措施,针对未来可能出现的流动性环境变化,合理控制信贷规模,处理好同业竞争与市场经济健康发展的关系,确保贷款合理适度均衡

投放,维护金融秩序稳定”。

今年三季度,上海市中外资金融机构本外币各项贷款余额达20962亿元,同比增长14.9%,增幅比6月末上升3个百分点,创近3年来贷款增速新高。今年1-9月,全市金融机构新增本外币贷款2364.1亿元,同比多增869.5亿元,比去年全年贷款增加额多增506.4亿元。

央行上海总部预测,今年上海中外资金融机构新增贷款可能再创历

史新高。

在央行上半年五调存款准备金率、二度加息之后,月度放贷曾一度控制有序。然而,三季度各商业银行新增本外币贷款同比多增580亿元,同比增速高达392.2%。央行上海总部表示,三季度各项贷款增长明显偏快,“各商业银行应进一步控制信贷投放,防止信贷总量过快增长”。

国有商业银行、中小商业银行、外资银行在信贷投放中策略各有不同。

其中当季中小商业银行为人民币贷款增长主力,占全部中资金融机构增量的62.3%,同比多增104亿元;而国有商业银行则是外汇贷款增长主力,占全部中资金融机构增量的78.2%。外资银行则在法人银行陆续成立之后,各项贷款增长强劲。今年1-9月,上海市金融机构新增本外币贷款中,外资银行和国有商业银行分别增加750.6亿元和744.3亿元,同比分别多增381.4亿元和319.4亿元。

而随着今年一系列宏观调控政策累积效应的释放,各类银行的资金压力和流动性管理难度明显加大,尤其是中资商业银行。数据显示,9月末上海市国有商业银行和股份制商业银行备付率较二季度末分别下降0.4个和1.8个百分点。央行上海总部分析人士称,虽然备付率仅仅是流动性管理的参考依据,但是备付率持续下降应当引起商业银行的注意。

胡少杰：我们做了同行认为不可能的事

联合银行总裁详解与民生银行的“两情相悦”



◎本报记者 王尧

国内投资者了解甚少的美国 NASTQ 上

市公司联合银行控股公司近来在中国知名度大增。这一切缘起于中国上市公司民生银行对其进行的股权收购。记者在北京见到联合银行总裁胡少杰的时候,他希望与民生银行的合作树立能够成为一个合作的典范!

截至今年6月底,联合银行总资产达106.5亿美元,净利润复合增长率达26%。担任联合银行总裁已经10年的胡少杰谦虚地说:“我们是一家小银行,民生银行比我们大10倍。”

胡少杰担任总裁以来,联合银行的每一步扩张,都有自己明确的目标。在香港设立分行是联合银行向中国扩张的第一步,香港分行设立后业务量高速增长。今年将触角伸向了内地,今年3月,收购了我国首家全外资银行德富泰银行。联合银行在中国有了自己落地的平台,最终获得了经营人民币业务资格。而此次与民生银行的“两情相悦”,是胡少杰做出的又一个重要决定。

在过去的6个月里,胡少杰与中国的3家银行高层有过接触,最终与民生银行几乎是一拍即合,民生银行方面更是以“门当户对,两情相悦”来形容与联合银行的合作。

胡少杰反复说:“民生银行有很多地方与

我们相似。民生银行的管理团队做事很积极,效率很高,令我欣赏。”

专业的角度来看,民生银行和联合银行的确有着互补性的需求。中国是美国最大的贸易伙伴,在美国,越来越多的企业想到中国投资,迫切需要找到好的银行为他们提供服务。联合银行虽然通过收购拥有了经营人民币业务的资格,但是用胡少杰的话说“我们很了解自己,在中国我们没有经验,根本无法和民生银行这样的银行去竞争这块业务。”因此,联合银行需要找到国内的合作伙伴,快速打通国内业务链条。民生银行同样有着国际化,为客户延伸服务的需求,而联合银行对美国则非常了解。

一个要走出去,一个要跨进来。或许正是这种历史的机遇促成了民生银行和联合银行这两家新兴且同处高速发展期企业之间的合作。

按照双方的约定,民生银行对联合银行的投资计划要分三步实施,前两步的投资额合计约为25亿元人民币,将获得联合银行9.9%的股权,之后民生银行可以增持股权至20%,但超过9.9%的比例就需要向美国联邦储备委员会及加利福尼亚州金融管理委员会进行申请。双方还约定,在民生银行持股比例达到9.9%

后,民生银行将向联合银行派出董事,联合银行亦将进入民生银行董事会。胡少杰说:“这样双方可以更加了解!”

与民生银行合作以后,按照胡少杰的说法,双方将有望很快在贸易金融方面展开合作,比如信用证、商业融资等等。今后联合银行的客户在中国的业务需求“我们做不到的,就交给民生银行去做”。胡少杰肯定地说:“德泰富在中国肯定不会走零售的道路,和民生银行没有竞争”。但他透露,德泰富在未来的3-5年时间里会在国内开设分行,他透露了在山东和成都设立分行的意图。

最近3个月来,胡少杰和民生银行的的相关人员在中国和美国之间穿行。2007年7月4日双方开始接触,10月1日敲定最终结果,恰从美国国庆节开始,到中国国庆节有了圆满的结果。

这是个结果,也是一个开始。双方都在自己的发展史上跨出了重要的一步,属于双方的未来也只是刚刚开始。“董文标和我说要把这次合作树立成一个合作的典范”,胡少杰表示了他的信心,他相信自己能够做到,“因为我们和民生银行都做了许多同行认为不可能做到的事情”。

摩根大通 本地法人银行成立

◎本报记者 袁媛

摩根大通银行本地法人银行——摩根大通银行(中国)有限公司昨日在北京正式宣布成立。摩根大通由此成为在京成立本地法人银行并开展业务的首家外资银行。

摩根大通中国区主席李加表示,这次本地银行成立以后,是摩根大通的批发性银行在中国业务本地化、本地化的正式开始,这个过程将是持续渐进的,现在还没有计划要特别大规模地增加人员。

摩根大通(中国)总行行长霍康(Carl E. Walter)则表示,建立本地法人银行,主要是希望更多地参与证券市场。

摩根大通在中国一直推进批发银行业务。摩根大通资金及证券服务业务全球首席执行官 Heidi Miller 表示,现在还没有计划进入中国零售业务行业,目前也不会计划在地方设立分支机构。但不排除在中国进行零售银行和消费者银行业务的可能性。

摩根大通对中国证券公司进行合作也和其他外资机构一样保持了浓厚兴趣。摩根大通表示,跟很多中国伙伴谈判过,也跟中国的监管机构进行过讨论,目前尚需等待监管部门在这方面发布新的条例,而在条例发行之前很难做出任何实质性的决策。

中国银监会 公众金融教育专栏

何为个人银行账户

银行账户是客户在银行开立的存款、贷款及往来账户的总称。它是银行为国民经济各部门、各企业事业单位、个体经营者及个人办理资金收付等各项业务,进行记录和反映所设置的一种簿籍。

个人银行账户一般分为个人储蓄账户和个人结算账户两种。

储蓄是指个人将属于其所有的人民币或者外币存入储蓄机构,储蓄机构开具存折、存单或者银行卡作为凭证,个人凭存折、存单或者银行卡可以支取存款本金和利息,储蓄机构依照规定支付存款本金和利息的活动。活期储蓄是银行最基本、常用的存款方式,客户可随时存取款,自由、灵活调动资金。由此产生的账户称为个人储蓄账户。

个人银行结算账户是指存款人凭个人有效身份证件以自然人名称开立的,用于办理现金存取、转账结算等资金收付活动的人民币活期存款账户。目前我们使用的银行账户大部分都是结算账户。

与使用现金相比,个人银行结算账户会带来更多的方便之处,它不仅可以帮助您进行支付结算、管理资金,而且还具有比现金更安全、能获得利息收入等优点。

目前,经中国银行业监督管理委员会审核批准开办个人业务的国有商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、农村信用社、外资银行和邮政储蓄银行等金融机构可以开立个人账户。个人账户可以以存折、存单、银行卡等形式开立。

如果您需要开立个人账户,可以持本人的有效身份证件,到开户银行的营业柜面亲自办理个人账户的开户手续。在开户的时候,银行的工作人员一般会要求您预留密码或者预留印鉴、签名,这是为了便于日后交易的时候用来验证您的身份。

如果您是请别人代办开户手续的,还需要出示代理人的有效身份证件。需要提醒的是,个人结算账户不允许别人代办开户。

当然,您如果需要办理销户手续,也需要持有本人的有效身份证件,到开户银行的营业柜面亲自办理相关手续。

接下来,将对个人账户和个人储蓄账户作更进一步的介绍。

反馈邮箱:tuyan@ssnews.com.cn

联系电话:021-38967575

联系人:涂艳