

“二套房”争论可休矣 银行应灵活执行房贷新政

◎本报记者 苗燕

九月底,央行和银监会发布的房贷新规出台后社会反响热烈,大部分公众对监管层提高多套房的贷款门槛拍手称快。受政策调控的影响,上海、北京等热点地区房价上涨的势头已经减缓。近日,商业银行纷纷确定房贷新规的执行细则,其中对于多套房的认定标准存在差异,引起了社会广泛关注。

笔者从商业银行了解到,在房贷新规出台前的征求意见过程中,各商业银行对于多套房的认定标准已经有过争论,但是监管部门考虑到各行风险承受能力不同,各地区房地产市场发展阶段不同,房贷需求构成差异较大,因而确定了因地制宜、各行自定、风险自控的原则,意图给商业银行制定实施细则保留一定的灵活性。但是,在商业银行纷纷确定了二套房贷实施标准后,一些媒体和社会公众开始质疑多套房的认定标准存在差异,笔者认为这是因为媒体和社会公众对于房贷新政的解读存在误区。

从国际惯例来看,西方发达国家商业银行的房贷政策差异较大,不仅对多套房的认定政策千差万别,而且收入标准和利率水平都大不相同。一般而言,房地产风险承受能力强的银行制定的房贷标准较宽松,而房地产风险管控能力弱的银行制定的房贷标准较严格;宏观经济存在波动风险的地区房贷标准严,经济增长稳健的地区房贷标准宽。因此,商业银行房贷政策存在差异在国际信贷市场上是自然合理的现象。

过去中国的商业银行制定房贷政策时,基本上千篇一律。为了争夺客户,信贷标准大都确定为政策允许的最低线,这种现象本不合理,蕴含着极大的信贷风险,却很少有人质疑。目前,各家商业银行根据自身的风险管理水平,和对各地区房地产金融风险的判断,出台了一些具有差异性的房贷政策,正说明了监管层和商业银行的监管和经营意识有了长足的进步。作为独立运营的金融机构,各家商业银行应该有自主决策贷款的权力,更应该有自主抵御风险的措施。

有人担心房贷标准不同,会引起商业银行之间不合理竞争,笔者认为大可不必担心。银行制定相对严格的房贷标准,虽然会失掉部分客户,但经营风险也会相应降低;而制定标准宽松的银行,短时期内可能会争取到更多的房贷业务,但对风险控制能力的要求也会更高。这里本不存在谁得利、谁吃亏的问题,而反映了商业银行对于金融风险的独立判断。目前,部分人呼吁监管机构出台一个全国统一、放之四海而皆准的细则,等于要求商业银行再回到信贷政策全国一刀切的老路。

笔者认为,关于多套房认定时贷是否还按“户”还是按“个人”的争议都不重要,关键是商业银行应该理解监管层的良苦用心,在监管环境越来越宽松、独立性越来越大的情况下,大力提高风险管理能力,确定适合自身特点的市场和客户定位战略,才是商业银行改革发展的“正途”,目前关于多套房认定标准的争论一叶障目,实可休矣。



房贷风控落点“银行自行把握”

◎本报记者 邹靓

在《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(下称《通知》)下发后的21天里,围绕“第二套房如何认定”的争论愈演愈烈。无论监管部门是否将统一标准,事实上,除了四大行之外的其他银行已经陆续开始由总行下达解释意见,或由分行根据地方房贷市场情况进一步细化执行措施,或由分行对部分优质客户“先试先行”。

截至目前,工农中建四大行总行仍未出台统一意见,但在“是以户为单位还是以个人为单位认定第二

套房”的问题上,均偏向于以户为单位认定。其中建行已明确这一点,并在北京实施50%的第二套房首付比例,相比《通知》采取了更为严格的风险控制。

四大行之外,交行、光大银行、招商银行已确定以个人为单位认定第二套房,且已还清之前房贷的再次贷款可视为第一套房放贷。此外深圳发展银行上海分行个人信贷中心负责人透露,虽然总行还未下达解释意见,但分行已对优质客户先行实行“以个人为单位认定第二套房,且还清即可视为第一套房”的政策。

接近政策制定部门人士表示,

监管部门并无意对“第二套房”给出统一标准,更谈不上强制执行,“监管部门的职责在于提示风险,具体做法应由商业银行按照市场原则自行把握”。

对此,一位仍在等待总行出台解释意见的股份制商业银行房贷部门人士表示,政策制定部门进行风险提示并给出政策指导,已经尽到了监管的责任,房价走势并不在监管部门的职责范围之内。另一位沪上国有银行人士亦表示,既然商业银行的经营是遵循市场化的原则,那么“商业银行理应在监管部门的指导而非强制下进行风险控制”。

9月创投市场 投资规模创年内新高

◎本报记者 但有为

创业投资研究机构 China Venture 18日发布的最新研究报告显示,2007年9月份,中国创业投资市场投资规模达2007年月度投资规模最高峰。中国市场共披露29起创业投资(VC)案例,投资总金额3.6493亿美元,平均单笔投资金额1258万美元。

与8月份相比,9月份创业投资案例数量增加8起,月度增长率为38.1%,投资金额增加1.2908亿美元,月度增长率高达54.7%;平均单笔投资金额也有增加,与上个月的1123万美元相比,月度增长率为12.0%。

报告同时显示,9月中国市场PE投资依然活跃。虽然9月共披露6起PE投资案例,案例数仅为上月案例数量的一半,但投资总金额高达9.9亿美元,是上个月投资额的2倍多,月度增长率为110.6%;本月平均单笔投资金额达1.65亿美元。

另外,根据报告提供的数据,2007年9月份,中国创投市场非TMT行业投资案例数量和金额远远超过TMT行业。其中,TMT行业披露创投案例10起,投资金额为1.3870亿美元,平均单笔投资金额1387万美元;非TMT行业披露创投案例19起,投资金额为2.2623亿美元,平均单笔投资金额为1191万美元。

“2007年1月以来,非TMT行业投资发展迅速,其投资规模虽然各月份上下有所波动,但整体仍然呈现快速上升态势。至今年9月份投资案例数量披露19起,达今年以来最高水平,投资金额为2.2623亿美元,仅稍低于7月份2.3968亿美元的投资金额。TMT行业投资案例数量则大部分保持在10-20起之间,没有明显地上涨或下降趋势。”报告指出。

工行前9月 个人网银交易额达2.7万亿元

◎本报记者 但有为

中国工商银行18日提供的最新数据显示,今年1至9月,工商银行个人网上银行交易额已经突破了2.7万亿元人民币,较去年同期增长230%。截至今年9月底,工商银行个人网上银行客户已突破3600万,市场份额稳居国内各家银行之首,其中U盾客户超过350万户。

近年来,工行个人网上银行的功能不断完善。截至9月,通过电子银行渠道办理的业务已占其全部业务量的35.1%,电子银行已成为该行的最重要业务渠道之一。

在近日揭晓的美国《环球金融》杂志2007年度全球各地区网上银行评选中,工行连续第5年获得“中国最佳网上银行”称号。

北京银行发力零售业务

◎本报记者 谢晓冬

10月18日,刚刚登陆上交所的北京银行又在财富管理领域重拳出击,在北京金融街推出该行财富中心旗舰店,为个人高端客户提供更加专业、个性化的金融服务,向零售业务转型发展。

据该行财富中心负责人介绍,财富中心的目标客户定位为金融资产在100万元以上的客户,贵宾客户在此能够享受到舒适、私密的理财服务环境——现金交易区、非现金交易区、理财工作室、休息等待区、上网浏览区等。该财富中心可以提供量身定制的理财产品套餐,更配备了专业的金融理财师为客户提供全面的咨询和服务。

此前,北京银行已于今年4月在中关村地区成功推出首家财富中心。

刚刚于上月登陆上交所的北京银行,是中国目前资产规模最大的城市商业银行,其传统的业务优势在于公司业务。北京银行在上市期间曾表示,今后将在进一步加强公司业务的基础上,与其战略股东ING银行合作,大力发展零售,将北京银行打造成为一家国际型银行。

■探访央行上海总部系列报道之四

央行上海总部创造性开展征信管理



当商业银行在办理信用卡、发放贷款时越来越多的参考个人或企业信用信息,人民银行征信系统也逐渐进入了公众的视野。事实上早在2004年,人民银行就开始组织商业银行建设全国统一的企业和个人信用信息基础数据库。2006年1月及7月,个人和企业信用信息基础数据库分别实现全国联网运行。在此基础上,央行征信管理部门积极与质检局、环保局、信息产业部等部门展开合作,力求将更丰富的社会信用信息纳入其中。

央行上海总部金融服务二部主任李竞雄在接受《上海证券报》专访时表示,为了完善和推进央行征信系统建设,相关部门也正积极探索信用评级模式及征信立法。

上海证券报:建设企业及个人征信系统的商业价值及社会意义怎样体现?
李竞雄:征信体系建设的重要内容就是建立企业和个人信用信息基础数据库,即企业和个人征信系统。目前,查询人民银行信贷征信系统已成为所有中资金融机构办理信贷业务的必经环节。征信系统提供的跨行、异地的信息对金融机构防范金融风险,提高信贷资产质量发挥着越来越重要的作用。

同时,征信系统也有效地推动了金融创新。金融机构可以利用征信系统的信息数据监测已有的资产组合,建立消费者行为模型,开发和销售新产品,通过更准确的定价和产品定位,提高盈利能力。

最为根本的是,企业和个人信贷征信系统的建设和完善能够有效推动社会信用体系的建设。通过对系统的数据进行经济金融结构分析,能过帮助加强金融监管、为货币政策与宏观调控提供有效的依据。社会信用的概念一旦深入人心,

就能在一定程度上约束企业和个人的过度负债行为,维护社会稳定。

上海证券报:目前央行征信系统是否已能够覆盖所有地区及金融机构?
李竞雄:企业和个人信用信息系统于2006年建成并正式运行,实行全国集中建库,各金融机构一口接入。目前已连接了所有中资金融机构、部分外资银行和绝大部分农村信用社,信息服务网络遍布全国几乎所有金融机构和个人建立了统一的信用档案。

另外,总行已与最高法院、质检总局、国家环保总局、信息产业部、建设部、劳动和社会保障部联合发文,采集法院强制执行信息、企业产品质量信息、企业环保处罚信息、企业和个人电话缴费信息、个人住房公积金信息、企业和个人参保信息,部分信息已入库,与公安部、工商总局、税务总局等部门合作也正在积极推进。

截至2007年3月,企业信用信息基础数据库已收录1146万多户企业信息,其中500多万户企业与金融机构有信贷关系。个人征信系统也已收录了5.43亿人信息,其中有信贷记录的7800万人。从数量上看,个人征信系统

已成为世界上最大的个人信息数据库。

上海证券报:社会信用体系的建设还有哪些不完善的地方,央行征信管理部门对此是否将有所作为?
李竞雄:征信体系建设面临的问题,主要是我国信用体系建设法规体系尚不完善,各有关部门对信用体系建设还存在不同认识。

目前,人行正在积极开展《征信管理条例》的起草工作,上海总部也将充分利用上海金融机构集聚、贴近市场,以及人才优势等资源,在充分调查研究的基础上,配合总行做好《征信管理条例》的起草工作,推动征信立法。

同时,央行上海总部也进行了一些主动性、创造性开展征信管理工作的尝试。如在信用评级方面,上海总部始终坚持先试先行,稳步扩大借款企业评级的市场化进程,率先开展集团企业和中小企业评级,探索担保机构评级试点。

在中小企业信用评级体系建设方面,上海总部成立了中小企业信用体系建设协调小组,协调有关部门推动建立中小企业信用体系建设的长效机制以改善中小企业融资难问题。2006年已为1000多家中小企业建立了信用档案。

中国银监会 公众金融教育专栏

警惕非法金融活动

当前我国投资渠道还相对有限,不法分子利用部分群众法制意识、风险防范意识不强,易受贪利和盲目从众的心理支配,投资行为缺乏理性等方面的不足,特别是对“快速致富”的渴望,从事各种非法金融活动,给群众造成了重大损失,同时也扰乱了我国的金融秩序,增加了社会不安定因素。为避免此类事情发生,任何时候您都应该牢记,只有在合法成立、合规经营的金融机构办理的业务,才能得到法律的保障,千万不要通过非法金融机构参与非法金融活动。

所谓非法金融机构,是指未经监管部门批准,擅自设立从事或者主要从事吸收存款、发放贷款、办理结算、票据贴现、资金拆借、信托投资、金融租赁、融资担保、外汇买卖等金融业务活动的机构。而那些非法金融机构的筹备组织,也被视为非法金融机构。

至于非法金融活动,则是指未经有关金融监管机构批准,擅自从事金融活动,包括非法从事银行类业务、非法从事证券类业务和非法从事保险类业务活动等。

非法从事银行类业务活动是指未经银监会或人民银行、外汇管理局批准,擅自从事的下列活动:非法吸收公众存款或者变相吸收公众存款;未经依法批准,以任何名义向社会不特定对象进行的非法集资;非法发放贷款、办理结算、票据贴现、资金拆借、信托投资、金融租赁、融资担保、外汇买卖;银监会或人民银行、外汇管理局依法认定的其他非法银行类业务活动。其中非法吸收公众存款,是指未经国家管理部门批准,向社会不特定对象吸收资金,出具存款凭证,承诺在一定期限内还本付息的行为。

非法从事证券类业务活动是指未经证监会批准,擅自从事的下列活动:证券、期货经纪;证券、证券投资基金、期货投资咨询;与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问;证券承销与保荐;证券资产管理;证券投资基金募集、管理。

非法从事保险类业务活动是指未经保监会批准,擅自从事的下列活动:保险、再保险;保险代理;保险经纪。

非法集资也是非法金融业务的一种,尽管非法集资的名义多种多样,但其实质仍属于非法金融业务活动。

非法金融活动典型案例:
1.辽宁营口东华集团非法吸收公众存款案:2005年6月,辽宁省公安机关破获了营口东华集团非法吸收公众存款案。经查,2002年7月至2004年12月间,营口东华集团以养殖蚂蚁为名,以给予投资者35%~60%不等的高额利息为诱饵,通过设立的13家分公司及代办点,向3万余名群众非法集资近30亿元。2007年2月,营口市中级人民法院一审宣判,主犯汪振东犯集资诈骗罪,判处死刑,其余案犯,以犯非法吸收公众存款罪分别判处有期徒刑。

2.云南曲靖戴雁、梁莉等人非法吸收公众存款案:自1997年8月至2005年5月,戴雁、梁莉等人以支付高额利息为诱饵,采用民间“拨会”的方式,先后“拨会”41个,向900余名群众非法集资4000多万元,严重扰乱了当地金融秩序,对社会稳定造成了极大危害。2006年12月,云南省高级人民法院终审裁定,维持曲靖市中级人民法院的判决,以非法吸收公众存款罪,判处戴雁、梁莉有期徒刑4年至7年。

中国银监会公众金融教育服务区
咨询电话:010-66279113
地址:北京市西城区金融大街甲15号
邮政编码:100800
网址:www.cbrc.gov.cn

西部证券股份有限公司关于创设南航认沽权证的公告

依照《关于证券公司创设南航权证有关事项的通知》,经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理相应登记手续,西部证券股份有限公司此次创设的南航认沽权证数量为1亿份,该权证的条款与原南航认沽权证(交易简称:南航JTP1、交易代码:580989、行权代码:582989)的条款完全相同。

本公司此次创设的南方航空认沽权证从2007年10月19日起可以交易。(相关信息请登陆西部证券网www.westsecu.com网站查询)特此公告。

西部证券股份有限公司
2007年10月18日