

# 房贷新细则出生首日就夭折

## 分析人士称,监管部门叫停可能缘于农行政策太松

央行上周出台房贷调整政策或许真的给国内商业银行出了一个难题。在众人的千呼万唤下,昨日上午农业银行出台了新房贷细则,深圳建行也公布了其收到的建行总行的一份指导意见。但昨日下午5点多,农行网站突然撤下该细则。据悉,该细则被收回皆源于相关监管机构当日下午下发的一份文件,各银行按照监管要求将对其中细节再做研究。对此,有业内人士称,农行出台的新细则过于宽松,或许没有获得银行业的普遍认同。农行紧急暂停房贷新政,或许还与监管部门可能出台新细则有关。

据了解,前日晚上农业银

行总行向各地分行下发了新执行的房贷细则。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房贷款需求,最低首付比例为20%;贷款最低执行利率调整为同期同档次基准利率的0.7倍。

一是对自住购房能否适用最优惠利率将综合购房类别、借款人信用记录和还款能力等风险因素进行考虑。二是规定借款人购买非普通住房的,即使是首次购房,首付款比例原则上不低于25%。三是规定借款人购买非自住房的,首付款比例一律不得低于30%,购买非普通住房的,贷款利率原则上不下浮。四是严

格控制对借款人一次性申请多笔个人住房贷款的发放。

对于存量客户,一种是自动调整,即对初始贷款发放金额在30万元(含)以上、原执行利率为同期同档次基准利率0.85倍的贷款,原则上通过银行内部的计算机系统自动调整利率,无需借款人申请,贷款执行利率自2009年1月1日起即

统一下调为同期同档次基准利率的0.7倍。另一种是手工调整,即对不符合自动调整标准或由于其他方面的原因无法进行自动调整的贷款,须先由借款人主动提出书面申请,银行在审批过程中要基于原合同约定,综合考虑原适用利率、客

户贡献度、客户资信及监管要求等要素提出最终审批意见,经借贷双方协商一致,于2009年1月1日(含)之后进行调整。对借款人有连续90天(含)以上逾期记录的,农业银行将不予受理其利率调整申请。

但昨日下午5点多,农行网站该新闻已经消失,某国有银行相关人士告诉记者,28日下午相关监管部门就房贷新政实施时需要注意的风险防范问题向各商业银行下达意见,因此农行紧急召回了新的房贷细则。有业内人士分析,农行出台的细则太宽松,或许没有得到银行业内的认可。还有业内人士透露,目前银监会正着手出

台一部新的房贷细则。

据悉,深圳建行已经收到总行下发的指导意见,称:“对于已经发放的个人住房贷款,其利率调整取决于贷款合同约定,以及银行根据借款人是首次购房或非首次购房、自住房或非自住房、套型建筑面积等是否系普通住房,以及借款人信用记录、还款能力等风险因素综合评估来确定。建设银行将在合同重新定价日(一般在每年1月1日)按照合同约定和综合评估结果进行确定。具体情况可以咨询贷款发放行的专业信贷人员。”

据《上海证券报》《深圳商报》

### 南京 降息当天老客户可调息

快报讯(记者 王海燕)碰上降息,老客户房贷利率要从明年才能调?现在不用了,你可以选择当天就调或者下月调整。记者昨日从民生银行南京分行获悉,即日起,该行针对新申请一年期以上个人贷款的客户,可以增加多种利率调整计划,包括利率调整当日调息、按月调整、按季调整,次年1月1日调整或者满年调整,一共有5种方式可供选择。

“如果利率进入降息通道后,选择当日调息就比较划算;反之如果是升息通道,按年调整则比较省钱。”有关人士介绍说,但这项活动目前对老客户暂不开放;同时,新客户一旦确定方式后不能更改。

除民生银行外,中信银行南京分行也为客户提供按月调整、按年调整两种选择。理财专家认为,在目前的降息潮中推此业务,而且只针对新客户明显是银行为了争取房贷客户,很容易吸引市民的眼球。

### 四川 签下新政细则第一单

10月27日,建设银行四川省分行已经签下“新政细则第一单”。该行房贷部负责人表示,该细则是在人民银行的政策框架和授予的权限内制定的。据《京华时报》

## 再出细则,高档房二套房仍将受限

昨天农行总行率先出台房贷新政中途“夭折”,目前南京各家银行也未出台过任何实施细则,不过夭折的房贷新政细则还是透露了一些信息。南京一些银行业人士表示,政策弹性空间很大,但是否第一套、是否高档房依然待遇不同。

首先,农行版的细则对于可享受7折利率的“首套”住宅,依然要求先对购房人的信用等进行评估,并不是所有“90平方米以下的第一套”都可以享受,其次,“卖小买大”是什么利率还是没摸清。

但非普通住宅首付不低于25%,这一条要比原来松。非普通住宅银行原来是规定

90平方米以上,而房管部门以144平方米为界,这需要明确。

同时,二套房首付和利率政策均略有放松。之前第二套房贷款首付至少4成以上,利率也被要求提高到基准利率的1.1倍,但本次却有银行出现“首付最低30%”的说法,这比原来的首付已经低了10%。

就“老客户只有30万商贷以上可享7折利率”的说法,有购房者表示不满:“原始商业贷款金额要在30万元以上,你想想,南京夫妻两人公积金就能贷到40万,剩下还要贷30万商业性贷款,也就是一共有70万贷款,这样的客户能有多少?”虽然市民可以

申请调整,但是不是就意味着要去银行找关系?

但也有其他银行工作人员表示:“我觉得这一政策是放松了,原来许多银行都不愿让老客户享受到0.7倍贷款利率优惠呢!”

总之,以目前曾经出现的各种细则看,由于涉及银行自身是否亏本的问题,贷款政策并未如想象中的“对高档房、二套房”全面放松,但各家银行都“留了一手”,农行细则被召回后,多数银行业人士认为:如果后面出台统一政策,可能会比农行版更严格,对高档房、二套房、老客户享受优惠的限制会更多。

快报记者 王海燕

### 南京:四种情况查不出“二套房”

就在银行纠缠于首套房、二套房房贷政策怎么区分时,南京房地产业内人士却认为:这已经没有意义。因为就南京而言,至少有四种情况查不出是“二套房”。

这四种情况是:丈夫一套妻子一套,房产证上写小孩名字、主城八区有房再到江宁江北去购房、外地有房再来宁购房。

“银行在查询贷款人住房情况时,现在只能以个人名字来查询。”南京市房产局产权市场处人士表示,就算查出一套房上是两人共有,也没办法肯定两人是夫妻。

银行也表示,如果客户“谎称”自己没结婚,他(她)

要买房,银行核查是不是第二套就很难。各区民政局只能开出“该客户在该区没有结婚登记”的证明,在外地领结婚证,现在只能让客户自己写个证明”。

此外,目前江南八区、江宁、江北的房产登记系统都不联网,南京房产部门和外地房产登记部门也相互查不到信息。因此要钻二套房的空子并不难。

业内人士认为,从这一点上来说,对二套房的限制已经名存实亡,而对老客户利率的调整也无法激活楼市,房贷细则的利好并没真正刺激到房地产的“神经”。快报记者 尹晓波

# 践诺于行,金龙鱼再助女排



10月13日,金龙鱼与中国女排正式续约,继续成为其未来两年的主赞助商,并捐献一百万元用于奖励女排一直以来所表现出的拼搏精神。金龙鱼签约女排的举动表现出了更多的责任感和理性思维,其对拼搏精神的认可和身为企业公民的责任心都给当今社会树立了一个很好的典范。

### 续约,金龙鱼超越胜负的魄力

签约仪式上金龙鱼坦言本次与中国女排续约主要源于对女排拼搏精神的认可。

对女排在本次奥运会上表现出的“不畏强敌、顽强拼搏”精神大家有目共睹,女排的拼搏精神深深打动了与金龙鱼。因为和女排一样,金龙鱼在成长的道路上

一直在拼搏,拼搏精神是女排的精神,也是金龙鱼的企业文化。可以说,中国女排对胜利的渴望和金龙鱼一贯追求卓越、不断超越自我的企业精神高度契合。因此,续约的根本原因是二者在精神上的不谋而合,也是二者对于拼搏精神的高度认可。

在金龙鱼的眼中,女排的

拼搏精神是比金牌更珍贵的东西。金龙鱼对于女排团队精神的认可超过了功利性的胜负,这是发自内心的真心加油,也符合金龙鱼提出的“超越胜负 真心加油”的续约主题。

### 义务,金龙鱼敢于承担的勇气

从2006年开始,金龙鱼

就竭尽全力支持中国女排和中国排球事业的发展,2007年金龙鱼冠名世界女排大奖赛总决赛,这一比赛是在我国举办的最大规模的排球赛事,同年,在成立“金龙鱼排球球迷”俱乐部的同时,金龙鱼在全国多个城市举行1:1:1三人排球挑战赛。活动涉及30多个国内城市,上千个社区,一

系列的举措让国民感受排球魅力的同时也使女排精神得到了更为广泛的传播。充分体现了一个成功企业在承担社会责任方面所应尽的义务。

本次续约更是体现了一个企业应有的责任感。08奥运会已经过去,中国女排在面对未来的道路上还有很长一段路要走,在这样的情况下,现在的女排更需要国民的理解和支持。金龙鱼选择在此时与女排续约,通过自身强大的影响力倡导“女排精神”,号召全国人民支持女排、为女排真心加油,这一举动本身就是个信奉社会责任感的企业的行为。一个合格的企业公民不仅应该通过自身的商业成功回报社会,更应当表现出与其商业地位相等的责任感和敢于承担义务的勇气。

### 企业公民,我为中国强

一个企业凭借自身努力取得商业地位,推动社会的经济发展,这本身值得鼓励重视商业价值更无可厚非,

这是企业存在的根本目的,但在重视商业价值的同时如何去做一个优秀的企业公民去承担更多的社会责任就需要每个中国企业冷静的思考。金龙鱼在与女排的合作过程中通过自身力量推动国家体育事业的发展,所表现出了一个企业公民应有的价值观。弱化功利性,强调自身的能力和投入,这正是目前中国制造业和中国食品业应该强调和重视的价值观。

共建和谐社会不是一句口号。社会是一个有机体,每个企业、每个公民都是这个有机体的一部分,国家强则民族强,一个国家的兴盛与否关系到每个人的利益的同时更关系到这个国家企业在国际舞台的地位。反过来,作为一个成功的企业,必须要承担其应该承担的社会责任。金龙鱼的案例说明了什么?金龙鱼的案例最可贵的地方是让我们看到了一个成功企业对于这种社会责任的承担,看到了一个优秀企业将推动国家综合国力的发展与企业自身发展有机的结合在了一起。

玉红

