

二套房认定标准:北京多数银行开始执行“认房不认贷” 南京二套房仍看贷款次数

北京房地产新政出台后,目前北京多数银行已经开始执行“认房不认贷”的二套房标准,记者昨日从南京多家银行了解到,目前南京的银行判断二套房标准,基本上还是“认贷”,看贷款记录。

□快报记者 王海燕

据介绍,北京地区的工行、建行、交行等多家银行在判断是否是二套房时,已经执行“认房不认贷”的标准,北京市住建委相关负责人日前表示,目前北京市各区县的住房权属系统已经全面联网,银行方面可以查询房屋产权所有人在本市的房产情况。

但是记者昨日从南京多家银行了解到,目前南京的银行在判断是否是二套房时,还是查询央行征信系统,以客户贷款记录来判断几套房产。“现在房产部门还没有授权我们银行查询客户的房产持有情况。现在房产部门虽然跟银行也有联网,但是银行主要通过这个网络进行网上预抵押、网上预解押,查询功能还没有放开。”建行一位房贷经理称,在这种情况下,银行也没法去认房不认贷。

另外一家银行房贷部负责人表示,如果让银行去查客户实

际持有房产套数,那么究竟是房产局信息开放给银行查?还是银行取得客户委托后去查?还是客户自己去查?这些都得出台细则,才能操作起来。而记者从相关部门获悉,目前南京市各个区的房产权属信息已经联网,也就是说只要房产部门信息跟银行联网,那么银行执行“认房不认贷”的标准指日可待。

记者了解到,目前南京唯一一家执行“认房不认贷”的银行是民生银行。在国务院出台房贷新政时,该行就已经调整了二套房贷的认定标准。“我们已经作出新的规定,以后客户只要有房子,即使没有贷过款,再买房也算二套。”那么银行怎么去查询客户原来是否有房产呢?民生银行南京分行相关人士表示,由他们要求客户自己去房产局档案馆打出证明,然后提供给银行,以证明自己的房产实际持有套数。

»相关新闻

5万块存一年 房贷就可打7折

“你在我们银行要是存5万元存款,存一年定期,你这套房子的贷款就可以打到7折,如果没有存款,那利率只能打85折了。”由于最近房贷政策频出,房贷的优惠利率也越卡越紧,一些银行就将优惠利率与客户是否有存款直接挂钩起来。

市民吴先生告诉记者,他最近贷款买了一套房,因为是首次贷款买房,所以到处找银行,看能否有利率优惠,最后终于找到一家股份制银行,说是在基准利率上打7折,但是客户经理却跟他提了一个条件,就是必须在该行存5万元,存一年定期。市民吴先生称,“我们就是因为没钱才去贷款的,钱全拿去付首付款了,有钱还要贷啥款呀。”该银行的客户经理听吴先生说没有存款,就对吴先生说房贷利率只能打85折。

市民张先生也在另外一家银行碰上了同样的遭遇,年初他就看中了江宁一套房产,但

是贷款合同自2月份递交上去后,因为贷款额度紧张迟迟没批下来,结果上月国务院出台了房贷新政,张先生原本7折利率、首付3成的优惠全都卡住了。“银行的客户经理就跟我谈,说我是老客户,如果能在他们银行多存点款,那么利率还可以给点优惠。”张先生称,自己买房首付已经付掉几十万,哪还有钱存银行?

一位银行人士表示,对于银行来说,其实都不愿意做7折利率的房贷,因为7折利率的房贷根本不赚钱。“现在银行贷款额度本来就比较紧张,所以银行即使给少量客户提供7折利率,也要跟客户的综合贡献度挂钩,比如存款、比如办理白金信用卡之类的。也就是说要成为银行的优质客户,或是对银行收益有其他方面的贡献,这样银行才会愿意放出7折利率的优惠贷款。”

快报记者 王海燕

期指时代机构抢180ETF

伴随股指期货的问世,股市ETF的“头牌”地位正在悄然发生深远的变化。4月最后10个交易日,180ETF净申购份额超过1亿份,居同期沪市ETF之首。由于在股指期货推出后,期货市场和现货市场一直存在较大的点差,期现套利的空间较大。而要进行期现套利,就必须先进行现货部分的配置。由于目前市场上还没有沪深300ETF基金,对沪深两市的ETF进行配置和调整,就成为期现套利现货配置的首选方案。而180ETF由于股票数量、指数权重的覆盖面较好,与沪深300指数上海市场的相关度高,成为投资者配置沪深300现货时,代表上海市场的首选ETF。 全景

券商系资产管理公司破题

日前,首家券商系资产管理公司——上海东方证券资产管理公司获证监会批复正式筹建。这也宣告券商资产管理业务开展5年之后,终于取得里程碑式飞跃。2010年是名副其实的证券市场创新年,随着融资融券、股指期货等创新业务陆续推出,中国证券市场已呈现出全新格局。现在多层次的资本市场建设又多了新成员,中国资本市场也迎来新的机构参与者——券商系资产管理公司。这是证券监管部门不断夯实市场基础,大力扶持各类机构投资者,促进市场平稳运行的又一个有力举措,从而为扩大市场长期资金来源开辟了崭新的途径。 全景

9只QDII一年平均涨51.71%

首批出海的QDII在过去一年里表现抢眼,截至4月8日,9只QDII过去一年平均净值增长率达到51.71%(据wind),远远超过普通股票型基金32.08%(据银河证券)。有关理财专家表示,在2007年市场高点时购买QDII基金的投资者,目前依然有部分亏损,但仔细分析这类基金下跌的根源,则是由于遭遇了金融危机,其实国内A股基金平均损失丝毫不少于QDII基金。正在发行的工银全球精选基金基金经理表示,QDII基金分散单一市场风险的效果已逐步显现,全球股市虽然经过2009年的反弹,但整体市盈率仍处于历史均值下方,未来具有较大提升空间。 快报记者 王慧娟

5月首周 13只新基打擂

新基金发行市场已渐入白热化竞争,据了解,五月第一周同时在发新基金已达13只,且下周仍有新基金陆续加入。而延续去年“黑马”本色,今年业绩持续表现突出的华商基金将于5月11日起发行华商产业升级基金。据WIND最新统计显示,截至5月5日,华商盛世逆势上涨10.12%,在208只股基中排第1。华商产业升级拟任基金经理胡宇权表示,为确保中国经济增长的可持续性,经济结构调整和产业升级的要求越来越强烈,今年陆续出台的产业升级相关政策开始逐步细化,我们将重点投资受益于产业结构调整 and 产业升级的优势企业。 快报记者 王文

基金闪电发行欲抄底

募集期仅7个工作日,中邮核心主题股基5月7日起发行。为何再次选择闪电发行?银河基金研究中心研究总监王群航认为,中邮基金给市场留下的印象就是:如果是股基,那么通常是在牛市行情中最会赚钱的基金之一;如果是混基,平衡了风险与收益之后也可获得较好投资收益。中邮旗下三只产品长期的、全面的暂停申购,使得该公司旗下的新基金在一定程度上成为了一种稀缺品。中邮核心主题之所以延续了中邮一贯的快速销售风格,一方面是为提高募集效率,让该来的资金快速集中;另一方面也是对募集结果有良好预期。 快报记者 王文

今年股市不会大起大落

对于今年A股表现,建信上证社会责任ETF拟任基金经理梁洪均认为,今年市场相比过去四年的大起大落总体上会平淡一些。结构性机会和风险并存。市场在基本面上存在着支撑,如经济的持续复苏、人民预期中的升值、1季度上市公司强劲的增长数据、金融创新等,对市场都是积极因素,因此市场如果回调会存在反弹的空间,当然,不会出现暴涨。从结构上看,中小股票估值过于高昂,泡沫化的风险凸显。通胀和经济过热风险的升温,也可能导致调控政策的出台,这对市场上行有一定的抑制作用,市场还是比较难以摆脱盘整的格局。 中证

欧元大跌三天 现在换最划算

夏先生最近比较烦,因为儿子今年要去荷兰留学,他准备换点欧元给儿子带去用。但是最近欧元下跌趋势明显,如果现在兑换,欧元继续下跌,自己就亏本了,但是如果现在不兑换,他又怕后面欧元会涨上来。“是不是汇美元过去,更保险?”针对夏先生的烦恼,兴业银行理财专家称,现在欧元汇率已经跌到了一年多来比较低的水平,所以这两天兑换欧元是比较划算的,短期内欧元可能会有反弹。

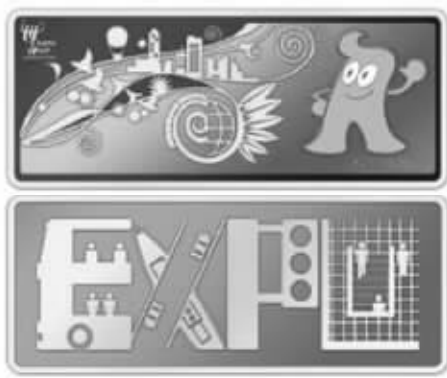
夏先生最近很关心欧元的走势。4月27日下午,标准普尔宣布,希腊和葡萄牙国债降级,希腊国债更是由BBB+直接降为了BB+,这意味着其已经成为没有投资价值的垃圾债。当日,欧美股市普跌,欧元也受挫,开始大跌,当日欧元对美元报收1.3181,创下一年以来新低。这两天希腊大罢工再次拖累欧元,欧元连续三天大跌,昨天最低已跌至1.2732。

“想换欧元的市民,这两天可换一些。”兴业银行南京分行首席金融分析师赵嘉健称,这两天欧元已经跌至一年多来的低点。去年3月份欧元对美元最低1.25左右,去年11月达到最高点1.5195,此后欧元一路下跌。最近三天接连大跌,这在欧元史上很罕见。“欧元所有利空因素全摆在那了,而且大跌之后都有一波反弹,预计欧元短期内可能有一波反弹。”

夏先生却有个疑惑,现在美元看涨,欧元大跌,那他能否直接换点美元给儿子带出国,到当地再换成欧元呢?他听别人建议,也可以带张欧元信用卡出国,刷完后随时可以用人民币购汇还款。这两种办法划算么?

赵嘉健称,如现在换美元带出去,那么面临一个问题,夏先生的儿子在当地还要将美元兑换成欧元,而国外银行对于外汇兑换收费比国内银行高出许多,可能还不如现在直接兑换欧元带出去划算。带欧元信用卡出去也会有问题,“兑换汇率是以购汇当天的牌价为准,但是谁也不知道购汇时汇率的高低,还不如现在就趁欧元低价锁定成本。”快报记者 王海燕

世博最重金条 33公斤售价3280万



世博会金条(资料图片)

“史上世博会最重的金条”现身上海世博园A片区的一家世博纪念品特许商店,游人纷纷与这三根总重量达到100公斤的大金条合影留念。相关负责人介绍,这三根大金条每根重量为33.33公斤,一个壮小伙不借助特殊的工具无法轻易将其中任意一根拿起。每根金条的表面都铸有2010年上海世博会的标志和精美的花纹,三根金条摆放在一起则形成一个完整的凤凰图案。

这套纪念金条从2008年铸造第一根开始,每年铸造一根。为了保证金条的惟一性,铸造模具已经销毁。暂定售价为3280万元人民币,而仅黄金原料的成本就高达2600多万元。 华商

五一大额刷卡,如何减轻还款压力

分期还款并非免费午餐

五一期间商场促销活动不断,市民纷纷拿出信用卡大笔大笔“喜刷刷”。不过刷完之后,面对高达数千、上万的账单,不少市民却犯了愁,如何减轻还款压力?用最低还款、分期付款虽然能减轻持卡人的资金压力,但其中“成本”并不小。

免息期最长 56 天

信用卡都设有免息期,在免息期内能及时全部还清,银行免收利息,多数银行最长免息期为50天,工行信用卡最长免息期可达56天。如错过免息还款期的透支款则要从消费日起,按日息万分之五的利率计算利息。若持卡人在最后还款日过后不还款,银行除对刷卡总额按每日万分之五的利率收取利息,此外还要加收滞纳金(最低还款未还部分的5%),同时,过了最后还款日,持卡人不还款或还款低于最低还款额时,银行将视其没有正常履约。信息会被收集到央行征信系统,会影响今后个人向银行借贷。

最低还款没有免息期

对于五一期间大额消费、一次性还款有压力的持卡人,银行往往会劝持卡人选择最低还款额进行还款,但这样的

成本也并不低。记者昨天从多家银行信用卡客服中心了解到,如果持卡人利用最低还款额偿还欠款,那么就不会影响持卡人的信用记录,但是持卡人就不能享受“免息期”待遇,“因为享受免息还款期待遇的前提是及时足额还款,只还了最低还款额而没有足额还款,当然不享受免息期。”银行一般会从消费当日或者次日开始按照每天万分之五的标准收取透支利息,一直到还清欠款为止。

假设一持卡人刷卡消费了1万元,为了减轻还款压力,他只还了最低还款额1000元,那么银行就会对他的1万元从刷卡人账日开始按每天万分之五的利率计算利息,假设持卡人30天没有将欠款还清,那么银行就要收取他150元的透支利息。

除了工行,国内大多数银行计算透支利息时,仍会按原本的刷卡额度计算,即使已经归还的款项也要算利息,更可怕的是,如果下个月,持卡人依旧没有还清欠款,那么这部分利息就会被纳入到最低还款额中,并且通常会按月计收复利。

值得注意的是,如果产生了利息和滞纳金,通常会100%计入到最低还款额里。持卡人很难计算出应支付的最低还款额是多少,一旦还少了,那么银

行还会收取最低还款未还部分的5%作为滞纳金。

分期还款并非“免费午餐”

分期付款业务现在成为各大银行争夺的战场,都推出了多种组合方式,期数从3期至24期不等。工行、招行分期手续费在第一次还款时就需要一次性支付,建行、广发银行则按月支付。

以工行为例,如市民12000元的账单需分24期还款,根据工行收费标准,分24期还款需一次性支付15.6%手续费,也就是说除每月需还500元本金外,第一个月还款时还要支付1872元的手续费。此外,银行均允许信用卡持有人缩短分期,即在申请分期还款到期前提前还全部本金,其中工行、中行、招行是一次性收取手续费,因此不退还剩余期数的手续费。建行等则需要提前还款时支付剩余期数的全部手续费。

分期付款的手续费率通常会高于同期贷款利率。对于收入不稳定的持卡人来说,不建议使用分期付款,因为提前消费可能会导致未来生活的压力。

快报记者 刘芳 王海燕