调查

“哪有什么8折房贷，我今天才问了银行，还是85折利率呀。”面对降息后铺天盖地的“8折房贷”、“7折房贷”的网络新闻，市民李先生却怎么也开心不起来。记者昨日调查了南京十多家银行，发现虽然央行上周将首套房贷优惠利率调整为8折，但是目前并无银行跟进。目前南京能申请到的首套房最优惠利率仍然是85折。

□现代快报记者 王海燕




IC供图

# 首套房贷利率 南京最多打85折

## 探访 南京市场尚无8折房贷 最低85折

上周央行宣布降息的同时，将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.8倍。很多买房人盼星星盼月亮地等着能申请到8折优惠房贷。昨日网上也有报道称，房贷8折利率最快本周铺开，广东部分银行甚至给出7折优惠。但是记者昨日调查发现，目前南京尚无银行给出8折房贷的优惠，目前最低也要85折。

记者昨日以客户身份咨询了工行、建行、兴业、招行、邮储、广发、渤海银行等十多家银行，但是银行无一例外地告诉记者，目前并没有接到房贷利率降为8折的通知。

建行、广发、邮储、渤海银行等给优质客户提供的最优惠房贷利率为85折，而其他一些银行首套房贷利率则在9折至基准之间。“8折利率？我们银行没有。我也没听说哪家银行有。只是老百姓在相互传吧。”一家银行工作人员这样告诉记者。

## 业内 究竟会不会推8折房贷 很难说

记者在采访中发现，对于今后银行会不会推8折房贷，不同的银行之间也出现了不同的判断。多数银行人士认为，应该不会大面积推8折房贷，也有银行人士称，只要下半年再次降息，银行资金面宽松，那么推出8折房贷是迟早的事。

一家银行房贷部负责人判断，即使央行调整了利率浮动下限为8折，估计也不会有银行大面积推8折房贷。“现在银行一方面存款利息在涨，如果贷款折扣再降，那么银行的利差会更小了。有人经常会拿银行的利差说事，说我们的利差比国外银行高，但是国内的银行又不给乱收费，国外银行虽然利差小，但是他们很多中间业务都要收费。”

这位负责人表示，虽然在降息前最低的折扣可以达到85折，但是从现实各家银行的政策来看，执行85折利率的银行还是少数，多数银行首套房贷利率还是9折甚至是基准利率。即使推出85折利率的银行，一般也只是针对银行优质客户。“所以现在即使有8折的优惠政策，但是估计银行不会大面积去推，最多是为了挽留优质客户，个别实行8折优惠。”

另外一家银行相关人士也表示，当前宏观政策依然是对房地产调控的基调，银行只在房贷政策上有一点点小变化，都会引来监管层的特别关注。因此他们不会率先下调房贷利率。

不过，也有银行人士认为，8折房贷出现的可能性越来越大。“今年资金面已经比去年宽松了不少，如果2012年下半年再次下调利率，那么很有可能出现8折利率。”一位银行房贷部负责人告诉记者，今年以来他们明显感觉到房贷难做了，市场需求明显减少，现在市场竞争日趋激烈，很有可能会有银行推出8折房贷。

## 疑问 二套房贷将与首套房贷“一视同仁”？

日前，银监会正式发布《商业银行资本管理办法(试行)》，并于2013年1月1日起实施。值得注意的是，正式文件对二套房贷与首套房贷给予同样的风险权重。业内人士认为，这一调整有效降低了二套房贷的资金成本，可能会促进银行发放二套房贷款。

此前的征求意见稿对住房抵押贷款区分一套房和第二套房给予差别风险权重，一套房抵押贷款风险权重为45%，第二套房抵押贷款风险权重为60%。此次出台的正式文件删除了这一差别对待的规定，将个人住房抵押贷款的风险权重统一定为50%。对已抵押房产，在购房人没有全部归还贷款前，商业银行以再评估后的净值为抵押追加贷款的，追加部分的风险权重为150%。

那么二套房贷与首套房贷给予同样的风险权重后，是否意味着二套房今后的门槛也会降低呢？昨日南京一家银行房贷部负责人解释称，风险权重不一样，会直接导致贷款额度不一。“比如我们银行的小微企业风险权重为1，一手房贷的风险权重为0.45，也就是说，如果小微企业能放1亿的额度，那么一手房贷的贷款额度能达到2亿以上。所以二套房的风险权重和一套房的风险权重取消差别后，银行发放二套房的贷款额度就会比原来增多。”这位负责人告诉记者，其实在他们眼中，二套房风险反而比一套房低，“购买二套房的都是改善性需求，这些人的收入相对更高。而且二套房的首付更高，利率更高，所以风险更小，对银行来说利润也更高。”

至于二套房贷与首套房贷给予同样的风险权重后，二套房贷是否会降低首付或者利率，“这得看银监会是否会出台相关政策。银行不能突破目前首付6成、利率1.1倍的框框。”

# 靠储蓄让钱翻一番 至少要花14年

近日，一年期定存利率从3.5%降至3.25%。您手中钱需多少年才能翻一番？其实有一个非常简单的快速计算方法，即“72法则:72÷(投资收益率×100)=资金翻一倍所需年限”，一位理财师介绍，“72法则”是以1%的复利来计算的，经过72年以后，投资收益额就相当于起初的本金。另外，业界还有一种计算本金增长两倍所需时间的方法，即“115÷(投资收益率×100)=资金增长两倍所需年限”。两者计算方法是一样的。以下是7大投资方式翻番年限对比：

### 1 储蓄 最长要22年

记者调查发现，钱存银行拿利息，风险小，收益也比较小，要想使资金翻一番所花时间也比较长。

本月8日，央行下降基准利率0.25个百分点，并放宽了上浮幅度。而在实际执行中，大多数银行对一年期定存利率作了上浮，上浮幅度有两种，而少数银行执行基准利率，这样一来，一年期定存形成了三档利率。记者按照“72法则”计算后发现，要使本金翻一番，银行储蓄整存整取所需时间，最长要22年多，最少14年多。

### 2 货基 目前需要20年

在2011年股债双杀的背景下，股基和债基大面积亏损。据统计，截至今年3月29日，43只货基平均年收益率3.60%。如果我们按照此年均收益率计算，本金翻一番所需时间为:72÷3.6=20年。

### 3 人民币理财 一般需要18年

目前，不少银行推出的人民币理财产品，也成为市民一大投资渠道。一般而言，人民币理财产品要高于一年期定存年利率，若以年收益为4%计算，本金翻一番所需时间为:72÷4=18年。

### 4 国债 至少需近12年

国债多数是三年和五年期。今年4月10日，财政部向个人投资者公开发行2012年第一期凭证式国债，最高年利率达6.15%。按照此利率计算，本金翻一番所需时间为:72÷6.15=11.7年。

### 5 开基 乐观的话要9年

当前开放式基金业绩参差不齐。据业界介绍，如果选择一只好的基金，其回报率可达8%左右。如按此计算，本金翻一番所需时间为:72÷8=9年。

### 6 信托 乐观估算8年多

信托产品之间彼此的年利率相差也较大。据记者昨日调查，目前信托产品年利率较高的达8.5%，照此乐观计算，若购买信托产品，本金翻一番所需时间为:72÷8.5=8.47年。

### 7 炒股 风险大难以预算

大家都知道，炒股收益率可能特别高，但风险也特别大。选对了也许一夜暴富，但是没选对就是血本无归，基本上难以预算。我们暂且按照15%年利率计算，炒股投资本金翻一番所需时间为:72÷15=4.8年。

据《成都晚报》

缺乏法律支持，企业存侥幸心理

# 环责险叫好不叫座

这几天，南京的天气阴霾不散，环境问题越来越受到普通百姓的关注。那么，发生环境污染事故该怎么处理？谁来为环境污染埋单?普通老百姓如果由于环境污染而受到损害谁来保障？实际上，多年前，国家就开始推广环境污染责任险，南京近日也有近70家高风险企业达成投保意向。这就意味着，南京为环境污染事故上保险，最高赔偿将达4000万元。

## 2万可保100万

石化、冶金、电力等企业一直是南京市重要的支柱基础产业，环境污染事故隐患复杂风险大，开展环境污染责任保险十分必要。目前江苏省内无锡市、苏州已开展环境污染责任险，南京是江苏省第三个开展该保险的城市。日前，南京环责险已完成招标，由5家保险公司将结成共保体参保，截至昨天，南京近70家石化、冶金等高危风险企业与5家保险公司达成合作意向，企业保费分为7档，从2-20万不等，一旦发生环境污染事故，将根据企业规模、产值和风险等级获赔，获赔保额100万~4000万元不等。

## 先理赔防“扯皮”

以前如果一辆装满化学品的槽罐车在高速公路上侧翻，造成化学品泄露。通常情况下，如果在肇事者找不到的情况下，都由当地政府买单进行处理。有的企业倾其所有也难以将赔偿到位。这样的结果，就导致在环境污染事故中受害的群众不能及时获得赔偿。另外，发生环境污染事故后，为生态环境损害采取的必要应急处置措施也常“扯皮”。

保监局相关人士称，保费里就有专门的公共应急基金，专门解决在肇事者找不到的情况下的赔偿问题。据了解，这次签订的标书有1个主险8个附加险。投保企业要承担一定社会责任，保费5%用于设立风险基金用于应急事故处理。

## 为何叫好不叫座?

实际上，环责险推广几年来，成效并不显著。我国每年由于环境污染造成的经济损失数额不小，而实际赔偿数额却非常少，绝大部分损失由受害者、政府和社会承担。而有效的环境责任保险可分散环境污染的巨大损害，同时有利于强化企业的环境风险意识。然而，目前这种环责险还不是强制险，企业主动参投环责险并不多。

业内人士认为，一方面，很多企业存有侥幸心理，认为不会出事，或者说出了事买保险也无济于事，因此主动投保的很少。一些企业认为，环保行为达标、环境应急措施到位，就不会发生突发性环境污染事故。只要企业注意安全生产，加大监管力度，做到有效避免环境污染事故就好。参投环境污染责任险，在一定程度上浪费了企业有限的资源。另一方面，保险公司也有顾虑。有保险公司认为，只有高危行业出于风险转移的想法才会购买环境污染责任险，保险机构担心风险太大将面临巨额索赔。一旦遇到重大污染事故，保险公司将损失巨大。 现代快报记者 张波

招聘信息
项目投资诚聘商务代表
手机 13716665990
轻松赚钱好项目
北京诚讯科技:现在全国内诚聘业务经理,年薪15万元,详情来电咨询! 010-56125148 15652120613 王经理 网址:www.xckj888.com
公 告
声明公告
张祥性别男,身份证号320924198503045 27x,由于个人严重违反公司规章制度(已开除)因造成的损失由个人承担,自登报日起,其后原工作业务发生一切事情均与本单位无关,特此声明。
南京鼎轩建筑装饰艺术设计有限公司
2012年6月12日
招商信息
全省版 覆盖苏皖 广告热线 025-84519772
友情提示:请客户仔细查验对方真实情况,本栏目广告仅供参考,不作为承担法律责任的依据!
创业就做特百惠
Tupperware 特百惠
地址:江苏省南京市长江路188号德基大厦13层E座
电话:025-86827277
13912946190(陈经理)
网上预约专区:
www.tupperware.com.cn
活动有礼
特百惠74华诞,
6月15日-17日
凭此广告前10名到店会员可免费领取水杯1只!
诚邀零售行业代理商进行商场和城市合作,新的机会,让您的事业更上一层楼!