

银监会再发《通知》收紧房地产信贷

利益驱动 银行纷纷放宽个贷



昨日,中国银监会公开发布《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》,要求各金融机构防止盲目跟进和授信过度集中,确保房地产信贷审慎投放,同时要求银行积极开展个人住房消费贷款。

开发贷款越收越紧趋于零,在盈利大棒下,为挽救业务量,个人购房贷款业务成了各银行保持利润的救命稻草。下放个人贷款审批权,甚至给合作中介一定的费用补贴,各大银行再起新一轮个贷业务之争。

【银监会】收紧企业类贷款鼓励个贷

昨日,中国银监会公开发布《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》(以下简称《通知》),房地产开发贷款、土地储备贷款等企业类贷款被再次预警。其中严禁向项目资本金比例达不到35%(不含经济适用房)、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款,并强调房地产资金信托要合规。

但对个人贷款业务,银监会要求各家机构要积极引导合理的个人住房消费,加强管理。各银行业金融机构要积极开展个人首套自住住房贷款,稳妥发展二手房贷款市场。

【银行】开始下放个人贷款审批权 为了应对房地产类信贷不断收紧的状况,商业银行各家大举抢占个贷市场。昨日,一家国有大型银行传出消息,一向以一、二级分行审批为准的个人购房按揭贷款业务,已经开

始下放到各家支行直接审批受理。这意味着支行可以根据业务情况在可能的范围内调整信贷实施细则,以更灵活的方式参与个贷市场竞争。

【中介机构】与银行合作将有费用补贴

与此同时,中原地产、信义房产等中介机构相关人士介绍,自宏观调控以来,越来越多的银行向中介机构抛出合作诱饵,以图占领更多的房贷市场,做法多是由分行与中介公司签订合作协议,并指定一些合作支行放贷。显然,目前这种与银行直接洽谈合作的权力已经进一步下放。相关人士介绍,目前仍有不少来自各银行的合作洽谈正在进行。

一位银行人士介绍,现在的具体合作方式可能是支行直接给中介公司一定的费用补贴,并在办理时间上开设绿色通道,甚至可由中介公司填写审核表格等。

“但是,更详细的费用补贴方式不便透露。”该人士称。快报记者 于兵兵 唐昆

【专家分析】政策支持、盈利要求 银行放手搏个贷

房地产企业类贷款难直接导致银行面临收益困境。据了解,宏观调控前,各商业银行房地产类贷款在全行贷款中的平均占比约为50%,部分银行的该项占比甚至达到70%。

据悉,按照《通知》要求的35%自有资金比例和四证俱全的两项要求,有人估计目前80%左右的开发商无法满足这些贷款门槛。“现在很多开发商在民间资本市场以15%甚至20%的利息获得资金,以挺过困难期。”银行人士介绍。

相比之下,对个贷,银监会的基调是“合理引导”、“加强管理”。通知要求“各银行业金融机构积极开展个人首套自住住房贷款,稳妥发展二手房贷款市场。”

“这些信号都给地方分支行更大的放贷信心。”有分析人士表示。

90m²:房贷比例“分水岭”

90平方米以下小户型贷8成,90平方米以上大户型贷7成

“90平方米以下小户型占70%”的实际影响还未完全在各地楼市中体现,各家银行已悄悄以房贷方面的贯彻执行。

昨天,一家商业银行信贷部负责人透露,以“90平方米”为分水岭的新房贷政策,该行已于近日正式执行。“这是按照九部委调控意见中对信贷政策的规定予以的执行。”

同时,记者从各个渠道得到的信息证实,以面积标准为区分的二手房贷政策也已展开。

四大国有银行均有面积要求

昨天,中国工商银行热钱告诉记者,个人第一套自住住房如果单套建筑面积在90平方米以下(含90平方米),最高可贷八成贷款;而建筑面积在90平方米以上,则最高只能贷七成;同时,假如贷款总额超过300万元,则只能贷六成。

中国建设银行热线同样以“90平方米”分界贷款成数变化。中国银行热线则透露,原先新房贷款仅仅以套数和房屋类型为区分标准,目前按照新细则,增加了套型建筑面积要求。

记者从中国农业银行得到的信息为,除同样以90平方米为划分标准外,还多一条:假如购买首套个人住房在90平方米以上,贷款利率可打9折。

“使用面积”是原来的标准 在九部委意见中明确规定,“除购买自住住房且套型建筑面积在90平方米以下的,仍执行首付款比例20%外,其余情况下,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。”

据一位银行业内人士介绍,由于“套型建筑面积”的讲法之前难以明确,因此有银行在实际操作中曾按使用面积的标准来实行。“这样一来,实际的建筑面积放宽许多。直至建设部对于套型建筑面积进行了概念明确后,各家银行才根据要求,正式以建筑面积90平方米作为衡量标准。”

该人士说,但是这个只是最基本的框架,其他的利率优惠标准、总额的贷款要求仍然由各家银行自己定要求。”

【新、二手房】都将实行新标准 “90平方米”的个贷标准同时也在二手房贷款中开始实行。据上海房产之窗副总经理聂圣聆介绍,原先二手房贷款比例按宽与否,与房龄、地段、总价、套数、客户资质等有联系,“90平方米”并未作为标准。但目前各家银行的二手房贷细则,已将“套型建筑面积90平方米”列为明确要求之一。

昨天,记者从各大银行也确认,考虑以套型建筑面积90平方米为界,小于等于90平方米的房贷八成,大于90平方米则降一成。“这个也是总体框架,具体细则标准仍然得由各家支行的房贷部制定。”

快报记者 唐文祺

南方证券 正式破产清算

昨天上午,深圳市中级人民法院经公开审理后依法宣告:南方证券股份有限公司严重资不抵债,破产还债,法院指定成立破产清算组对南方证券进行破产清算。

深圳市政府成立的南方证券清算组委托德勤华永会计师事务所有限公司深圳分所出具《南方证券股份有限公司2005年12月31日执行商定程序的资产负债专项报告》显示:截至2005年12月31日,南方证券的资产总额为106.31亿元,负债总额为228.08亿元,资不抵债金额为121.77亿元,资产负债率高达214.55%。

南方证券的破产清算,是贯彻落实我国对证券公司综合治理及风险处置的重要举措。南方证券的债权人,将按照法律的规定,在司法程序中获得公平受偿。

《深圳特区报》供稿

宝钢权证 仅剩5个交易日

上证所今日发布《关于“宝钢JTB1”权证到期的风险提示》,强调2006年8月30日是“宝钢JTB1”(证券代码:580000)的到期日,同时也是其唯一行权日,其行权价格目前为4.20元。根据《上海证券交易所权证管理暂行办法》,“宝钢JTB1”存续期满后终止上市。“宝钢JTB1”的最后交易日为2006年8月23日,距今仅剩5个交易日。为此,上证所郑重提示广大投资者注意交易和持有风险,务请理性投资。

分析人士表示,“宝钢JTB1”近期始终处于价外,但其走势异常。如果到期宝钢权证仍处上行价外,即宝钢权证价格仍高于行权价高于宝钢正股价格,则权证价值为零,成为一张废纸。

另据上证所网站显示,宝钢股份已将其2006年中报的披露日期调整为8月29日。分析人士认为,这将有助于“宝钢JTB1”的持有人在行权日更理性地判断是否参与行权。

快报记者 王璐

Table with 10 columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 换手率. Lists various stocks and their performance metrics.

Table with 10 columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 换手率. Lists various stocks and their performance metrics.

Table with 10 columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 换手率. Lists various stocks and their performance metrics.

Table with 10 columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 换手率. Lists various stocks and their performance metrics.

Table with 10 columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 换手率. Lists various stocks and their performance metrics.