

# 房贷利率优惠遭遇银行反口

1月26日银监会房贷政策新规出台后,深圳、北京等地购房者接连遭到银行的单方面反口,之前合同中约定的优惠利率一并取消。此次快报《第1金融街》“3·15金融消费民生行动”中,不少南京市民也向记者反映了类似的遭遇。

## 3·15金融消费民生行动 关注银行

### 合同签的85折放款时变成基准利率

去年10月,市民邱先生与某银行江宁支行签订了住房贷款合同,按照30年的期限以“同期贷款基准利率下浮15%”即八五折申请了60万元贷款。

随后一两个月内,邱先生多次与客户经理沟通放款事宜,对方声称贷款的人太多,只能排队等候审批。但该人士一直表示,根据邱先生的情况,按85折申请到贷款没什么问题。直到今年1月份,邱先生接到工作人员电话通知,说85折贷款利率已通过审批,让他准备在正式放款后还款即可。

然而3月7日,邱先生突然接到该客户经理的电话,被告知受银监会1月26日放款新规的影响,他这笔贷款只能按基准利率放款。

邱先生告诉记者,在接到这个通知的刹那,他相当意外,也很恼火:“去年10月份我就和他们签了住房贷款申请合同,今年1月份85折的利率优惠也批下来了,怎么能在放款前临时改口

呢?”他认为,银行所说的因为银监会新规无法执行房贷新政根本讲不通,双方已经签了合同,银行想以此为借口单方面毁约,简直就是霸王条款。

### 新规前受理的严格按合同约定执行

记者了解到,邱先生遭遇的事情近期比较普遍,不仅南京地区,北京、广州、深圳等各城市几乎都有同类案例发生,基本都是原本已经签好的房产抵押合同,银行却单方面变更还款利率。

针对近期各地多发的房贷利率反口的问题,银监会3月中旬专门出了说明,在《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1号)印发前,即2011年1月26日前受理的个人住房贷款业务,银行业金融机构要严格按照国发[2010]10号文、《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》(银发[2010]275号)等规定的差别化住房信贷政策以及当地行政限购规定办理业务,并根据风险状况合理确定首付比例、贷款利率等。

律师表示,如果购房者遭遇上述问题,可以参照银监会上述解释,如果购房者已经与银行签



房产抵押合同生效后,银行不能单方面变更还款利率 资料图片

订了住房贷款合同,且明确了执行的利率,则更加简单,因为银监会规定,银行业金融机构已与借款人签订不可撤销的书面合同,且该合同已发生法律效力,必须按合同约定及时发放个人住房贷款。银行业金融机构已受理并同意借款人的贷款申请,

且在个人住房贷款合同面签过程中,借款人已单方在贷款合同上签字的,银行业金融机构在确认贷款合同没有法律瑕疵、收益能够覆盖风险、符合贷款条件的前提下,原则上应继续签订合同并按合同约定执行。

快报记者 刘果

## 名品展



### 网银积分 既有惊喜又可兼顾理财

小林是一位典型的购物狂,大学期间便被朋友们封为“淘宝达人”。在当初网购刚兴起的时候,她便开始使用网上银行,很多朋友自己手里没有网银,网购时就直接将现金给她,让其为之代付。她当初曾笑谈,要是网银也能和信用卡一样将所有的交易记录积累下来变成积分就好了,那她一定非常乐意替每个人代付。

网购次数多可以积信用,信用卡刷得多可以积分,网银也一样。事实上,民生银行很早就推出了网银积分,并可以在民生网上商城兑换一万多种礼品,在购物的同时惊喜连连。小林说她前段时间办了民生银行的网上银行,吸引她的正是网银交易积分。“像我这种‘购物狂’,使用网银较多,若不能积分太可惜了。再说平时用它来缴费,也比较方便。”她笑言,最近经朋友“洗脑”,她也开始学理财了,跟着朋友买了一些银行理财产品,同样也是使用网上银行交易,在民生银行交易积分活动中购买理财产品,每10000元积300分,买基金和国债每1000元积50分。这样累积下来,早已达到了网银积分礼品兑换的标准,可以用这些积分兑换银行精心准备的各种礼品,惊喜连连。“玩转网银,乐此不疲。”小林表示。

## 翘楚秀

### 中行江苏省分行 跨境人民币业务破85亿

自2010年6月22日率先办理省内首笔跨境贸易人民币结算业务以来,中行江苏省分行持续开展产品创新,业务规模迅速增长,截至2011年2月末,该行跨境贸易人民币业务总量达87.16亿,仅今年就续做180笔、新增38.4亿。

据中行江苏省分行相关业务负责人介绍,该行拥有内地超过10000家网点和遍布港澳台及全球31个国家的900余家海外机构,并与1600多家国外银行总部及其分支机构保持业务往来。该行现有的国际结算和贸易融资产品均适用于跨境贸易人民币结算业务,并还可根据具体项目需求,为客户量身定做境内外全方位的跨境产品组合服务方案,提供各项海外人民币存款、融资、现钞配送、清算和资金产品,并通过投行、基金、保险、投资、租赁等为客户提供全面优质的金融服务。截至目前,中国银行集团共开立跨境人民币清算账户352个,开户银行遍布亚洲、欧洲、美洲、大洋洲和非洲的40个国家和地区。2010年,该行境内行业务量突破1600亿元,较2009年业务量增长百倍以上。快报记者 刘果 通讯员 倪萌

# 保监会、银监会联合发文禁止在储蓄柜台销售投连险有望减少投诉率

## 3·15金融消费民生行动 关注保险

去年末,银保驻点叫停,代理人不得在银行驻点销售保险产品,大大降低了银保渠道的投诉率。近日,记者获悉,保监会和银监会又联合发布《商业银行代理保险业务监管指引》,自此,投资连结保险产品不得通过商业银行储蓄柜台销售。对于业内来说,这一规定出台,将让“存款变保单”的情况进一步得到改善。

据了解,近年来,商业银行代理保险业务发展迅速,银行代理渠道逐渐成为人身保险销售

的重要支柱。通过银行渠道销售的保费收入占人身保险保费总量近50%,对保险业尤其是人身保险业的发展起着举足轻重的作用,对银行业增加中间业务收入、丰富产品体系也具有重要意义,同时,也在一定程度上满足了客户的综合理财保障需求。时值3·15之际,保监会和银监会联合发布了《商业银行代理保险业务监管指引》,进一步明确了保险公司不得在银行驻点销售,规定投连险产品不得通过商业银行储蓄柜台销售。对于保单期限和缴费期限较长、保障程度高、产品设计相对复杂以及需较长时间

解释说明的保险产品,可以由理财专柜、财富中心、私人银行等专门区域销售。

上周,本报《第1金融街》“3·15金融消费民生行动”就接到两起关于银保产品的投诉。目前,已经与所属保险公司取得联系并为客户妥善解决。试想,如果投保人在投保前就被告知种种可能存在的风险,或者销售人员没有以“收益”为诱饵而故意回避风险,后续的纠纷都是可以避免的。

《商业银行代理保险业务监管指引》出台后,有专家认为,“存款变保单”的事件会大大减少。为此,记者昨日咨询了在南京的多家保险公司银保渠道负责人,

他们均表示暂时未收到相关通知。一旦接到通知,都会严格按照规章制度销售。当被问及该新规是否会影响到产品销售时,业内普遍表示乐观。太平洋寿险江苏分公司银保部门一位负责人告诉记者,该公司现在没有在售的投连险,因此新规不会对保费收入造成影响。同时,他还表示,该新规也不会对产品销售造成影响,反而更有利于涉及相关产品的险企发展高端客户。保户对投资渠道、收益等也能了解得更详细,使险企的服务更为完善和明确。

快报记者 谭明村

3·15行动热线: 84783629, 84783615

**贷动小企业 赚动大未来**

抵押率最高达**98%**

无附加费用

真正的**阳光信贷**

**中小企业便捷贷**

- 抵押范围广
- 贷款额度高
- 授信期限长
- 办理速度快
- 综合费用低
- 优质服务好

咨询热线: 96086

地址: 邮政储蓄银行南京市分行小企业信贷中心(中山路19号6楼 原南京邮电局)