

## 南京各家银行首套房贷利率最低9折

# 为省利息 房贷客户大多想“跳槽”

随着南京不断有银行推出95折、9折房贷,一些正准备贷款买房的市民坐不住了,因为就在一个月前,各家银行的房贷政策还以上浮5%或是基准利率为主。为了节省利息,不少正在办理贷款途中的市民纷纷要求换银行。一名房产中介工作人员介绍,只要贷款还未放款,那么就可以换银行。而对于今年初已经按照上浮5%的标准办好了贷款的存量客户,想要“转换”到其他银行,目前还不可行。

□现代快报记者 王海燕  
实习生 毕霄杰



资料图片

### 算账 百万贷款可省十万利息

“我上个月看好房子正准备贷款呢,原来银行基本上都是上浮5%,现在听说南京有家银行房贷已经降到95折、9折了,所以我就准备换家银行申请,能省不少利息呢。”一位市民向现代快报记者表示。

记者了解到,上个月,南京各家银行的首套房贷利率还以上浮5%或是基准利率为主,到了本月,基本上都降到了基准利率,而一周前已经出现了95折、9折的优惠利率。

记者算了一笔账,如果以贷

款100万买房为例,还款期限为20年。如果客户以基准利率贷款,每个月需还款7783.03元,20年的贷款利息总额为86.7927万元。但以九折利率贷款,每个月需还款7364.76元,每月少还400多元,20年的贷款利息总额76.7542万元,少付利息10万元左右,这对许多暂未签订贷款合同的客户是个不小的诱惑。

南京一家银行房贷部负责人称,最近南京房贷市场竞争再度升级,一会出现95折,一会出现9折。

不过,记者调查发现,目前推出95折、9折优惠利率的银行大多设有门槛,比如个人收入情况、职业情况、资信情况,有些银

行还指定楼盘,所以并非所有借款人都能申请到最优惠的房贷。

### 提醒 存量客户无法换银行

那对于去年年底、今年年初已经办理了上浮5%、甚至上浮10%房贷利率的存量客户来说,有没有办法可以转到现在提供优惠利率的银行呢?

记者昨日咨询了多家银行,银行工作人员均表示,无法接受转过来的贷款。

“如果将贷款转到另一家银行,叫转按揭,但是现在这一项业务被叫停了,不给做了。”昨日南京一家银行房贷部负责人称,

5年前南京各家银行为了抢客户,纷纷推出转按、加按转按业务,可以由个人付笔费用给中介,中介垫资先将前面一家银行贷款还清,然后再转到另一家银行申请贷款,但是后来监管部门叫停了加按和转按业务。

“那么存量客户,能否先找中介把钱还完,然后再找有优惠利率的银行把钱再贷出来呢?”针对客户的这一疑问,银行人士称,肯定不行。“你找资金把前一家银行的贷款还清没有问题,但是到下一家银行再申请贷款,是什么贷款用途呢?现在监管部门已经严令禁止抵押房产获得的贷款拿来再买房,所以现在转按肯定做不起来。”

## 银行股分红 超越定存

随着年报陆续披露,银行股除了业绩亮丽外,现金分红也让市场惊喜。记者粗略统计,民生、农行、建行的股息率已超过一年期定期存款利息。这在悄然吸引着先知先觉的保险资金,在工行、中行、建行、兴业银行等身上均看到险资抄底迹象,领头的是平安和国寿。

### 丰厚的“红包”

长期以来,A股现金分红少的“怪胎”备受诟病。不过,年报让众多价值投资者们在长期低迷的银行股身上看到了希望。

除深发展A外,其他公布年报的银行股都有不错的现金“红包”。以3月27日收盘价和税前分红计,浦发股息率为3.29%、民生4.75%、农行4.96%、建行4.99%。此外民生甚至还实施每年两次分红,其2012年中期利润分配的现金分红比例不低于同期净利润的20%。

目前1年期存款基准利率为3.5%,这意味着不少银行的股息率已超越定存收益。

“银行板块保持较高的可持续的现金分红率可能是趋势,在股价表现相对低迷时期能有效提高投资者回报。”光大证券在一份报告中点评称。

银行股在估值上也堪称“白菜价”。大银行、股份制银行、城商行的PE仅为6.6、3.7倍,PB仅为1.17、1.08和1.17倍。

### 险资提前埋伏

总先行一步的险资已提前布局。暂且不说太保以42.16亿元买下浦发银行5.06亿股,早在去年4季度,国寿的账户就已悄然潜伏在浦发银行的十大流通股股东中。除浦发外,国寿的账户还开始在兴业银行露脸,持9713.77万股,居2011年第十大流通股股东,它还在四季度增持了农行、中行。

工行也是备受险资宠爱。在其股东名单中,除汇金投资、财政部和工银瑞信基金外,其余7家全为险资,其中生命人寿、国寿股份、太平洋人寿三家为新进。平安人寿的一款普通保险产品更连续两季度增持工行,仅2011年第四季度就增持了49910.26万股。此外平安人寿还增持了建行。

### 息差见顶回落?

虽然险资力捧,但2012年以来,银行股的表现并不抢眼,市场疑惑犹存。

“主要是担心两个方面,一是资产质量,包括房贷和平台贷会爆发风险;二是贷款需求小幅下降背景下,银行净息差会下降。”信达证券银行业研究员饶明表示。

银河证券的统计显示,除了华夏银行外,已经公布年报的5家银行中,去年四季度净息差环比均上升。于是,息差在一季度见顶回落成为不少机构的判断。不过招商证券认为,虽然当前贷款需求略有下降,但供需矛盾并未逆转,这依然对息差保持高位形成较大的支撑。

据《21世纪经济报道》



现代快报将联手华泰证券推出大型活动

### 为股民 提供“账户诊断”

为引导公众正确树立理性投资、长期投资的理念,现代快报将联手华泰证券举办投资者权益保护大型活动。活动时间定于4月7日(周六)9:00至15:00,地点为南京新城市广场。活动内容丰富,包括举办投资报告会。邀请华泰证券研究所资深研究员陈慧琴等人与投资者进行面对面互动交流。华泰证券投资顾问将给投资者现场提供“账户诊断”服务,为投资者提供投资建议。同时,对投资者情况进行问卷调查。

另外,4月1日上午9:30,现代快报将联手华泰证券鱼市街营业部(南京市鱼市街96号三楼)举办快理财讲座,由资深投资顾问李松为投资者把脉投资机会。感兴趣的读者可以直接前往。

现代快报记者 王海燕

## 新开4S店不得代办车险

### 保险公司未来会在4S店设点?

4S店不仅卖车,还代卖车险,方便理赔。不过,新开的4S店不能再代办车险了。昨日,保监会发布《关于暂停区域性保险代理机构和市场准入许可工作的通知》(以下简称《通知》)指出,暂停金融、邮政以外的所有保险兼业代理机构资格核准,这意味着新开4S店代理保险业务将不被核准。

### 在4S店买车险有点贵

市民张先生这个月刚刚买了一辆新车,买车险的时候一算,交强险、三责险加上车损险,一共要8000多元。张先生有点意外:“同样的车险电话车险购买要便宜好几百元呢。”实际上,这已经成为“潜规则”。一家车险公司的工作人员透露:“一般新车的保险都在4S店买,4S店也要赚取一部分利润,所以价格会高一些,大概不高于10个点。”虽然贵,但由于4S店在维修、理赔上的天然优势,因此大部分车主还是会选择在4S店购买保险。此外,近几年4S店联合车主骗保的事件时有发生。

据了解,目前保险代理销售

市场的“小、散、乱、差”问题已严重影响到保险市场的效率并破坏了行业形象,清理整顿工作刻不容缓。事实上,除兼业机构外,一些受保险公司委托的专业代理销售机构也饱受诟病,由于他们是靠为保险公司提供保费而获得收入,因此这些机构经常发生违规销售、虚开发票、违规套利等现象。

数据显示,目前保险兼业代理机构已超过19万家,除13万多家银行、邮政兼业代理机构外,其他近5万家机构大多只代理机动车辆保险,4S店占比较大。《通知》一出,现有4S店是否将被取消保险销售资格也受到市场关注。据了解,未来将引导、推动汽车销售和维修企业等兼业代理机构逐步转型成为保险专业代理公司,同样需要转型的还有机场、车站等。

### 执行上有难度

虽然已经出现了一些资本实力较强的全国性保险代理公司,但区域性保险代理公司仍占了大多数。根据《通知》内容,对于新建的车站、机场售票大厅、汽车4S店将无法再从监管

部门处获得保险兼业代理资格,也就无法再开展车险销售业务了。换言之,现在通行的汽车4S店代售汽车保险模式可能逐渐退出市场。

有专家认为,尽管保监会的定调为暂停,但是以后类似于4S店做兼业代理的许可权应该不会予以批设。至于现行已经获得许可的4S店,根据《保险兼业代理管理暂行办法》显示,《保险兼业代理许可证》有效期为三年,保险兼业代理人应在有效期满前两个月申请换证。

上述车险公司的工作人员告诉记者,未来兼业代理市场准入门槛将大幅提高。此外,保监会日前专门发布的一个与《通知》相关的解释,拟涉足保险代理业务的单位或者个人今后可以依法申请设立全国性的保险代理公司,也可以与现有代理机构建立规范、透明的合作关系。

不过,一位保险业资深人士向现代快报记者透露,如果未来真的不让4S店卖保险,那么保险公司也有对策。他说:“在4S店边上设个出单点也是一样,执行上可能有难度。”

现代快报记者 张波

**全省版 覆盖 广告热线:025-84519772**  
信息涵盖:各类公告、启事、  
招聘、招商、房产、贷款、  
转让、销售、遗失、寻人

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!

**招聘信息**  
聘 任徐州、盐城、泰州、镇江、扬州、各市区  
的灾鼠操作员,55岁以下,做过工人按劳计  
酬可兼职。021-56770719(周),短信报名  
18801674084(姓名、年龄、居住地址、联系方式)

**招商信息**  
**中天万运快递**  
招省、市、县级和网点加盟商  
电话:400-0056-001,0531-86169296  
www.wanyun56.cn

**粮油求购**  
武钢后勤快餐粮油供应  
公司常年采购大米、大  
豆、玉米、高粱、碎米、小  
麦、及饲料养殖原料。  
联系人【王经理】13871347271 027-86894598

**在家赚钱 月挣万元**  
北京市华丰网络集团公司免费提供高收费电话平台,  
无需技术日获利700元以上,当天结算,我方报销售所  
有费用。电话:010-56127102,15652594789 吴经理

**贷款咨询服务**

**股票期货 配资 咨询**

- ◆炒股指期货资金平台,您的资金放大5倍(不分成,自负盈亏)。
- ◆无需抵押,当日办理,立时得款,区域不限(盈利随时取)。
- ◆低服务费,按天计费,千分之一,每天,空仓不收费。
- ◆快速办理房产、股票抵押贷款(当日得款)。

所有合同均有公证处或律师楼律师见证,安全有保障。

**富汇达投资** 4006227889、18952099388  
地址:南京市洪武路359号福鑫大厦1501室