

招行房贷细则出台 仅限首套房

如何发放贷款仍未做进一步规范

信息时报讯（记者 乔倩倩）房贷新政推行一周以来，继农行、光大、建行出台房贷细则后，招行日前也开始实施房贷新政，对于首次购房且住房面积在90平方米以下的购房人，首付比例为20%，且可享受30%的优惠利率，但对于二套房暂不享受优惠。

二套房暂不享受优惠

招行房贷新政自11月1日起正式实施，对于首次购房且面积在90平方米以下的，首付二成，优惠利率为基准利率的0.7倍，但是对于二套房的利率优惠则要根据各支行的审贷规定自行决定执行。

招行广东分行有关人士表示，目前银行严格按照银监会的规定执行房贷新政，即优惠利率范围仅限于首次贷款买房，而贷款买第二套房则按照去年9.27的房贷政策执行，首付四成，且利率上浮10%。

不过，对于业内关注的“改善型普通住房”是否享受优惠，上述人士强调，是否享受优惠的标准取决于是否属于首次贷款买房，如果是改善型住房，不是首次贷款买房也不行。

银行静待央行细则

据媒体报道，央行上周一次“非正式座谈会”中，对房贷新政相

关细则进行了讨论，就“改善型自住房”提出了3条建议：

一是以购买时间为限制，在购买首套住房若干年之后购买的第二套住房，可以界定为改善型自住房；

二是对第一套住房所计算出来的家庭人均住房面积进行规定；

三是对第二套住房的面积进行限定，依然执行90平方米以下的中小户型标准。

央行有可能针对“改善型住房”出台有指导意义的明确意见。

对于房贷新政，目前多家银行的执行原则是，央行银监会有明确规定的，则按规定执行，没有明确规定的，则按原来的规定执行。招行上述人士告诉记者，对于“改善型住房”等有争议的问题，现在也在等待央行的细则，目前严格按照银监会的要求执行。

即使农行、光大、建行出台房贷细则，但对于“改善型普通住房”如何发放贷款仍未做出进一步规范，需要各分行自行确定，截至记者截稿，尚未收到上述银行广东分行的具体执行细则。

据了解，外资银行在房贷细则的制订上显得更加谨慎，汇丰、渣打、花旗、东亚四大外资银行对外称，仍在就新规中的部分细节和监管部门进行沟通。

已出台房贷新政细则



出台时间：2008年10月28日

农业银行

1.居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房贷款需求，最低首付款比例为20%；贷款最低执行利率调整为同期同档次基准利率的0.7倍。购买非普通住房的，即使是首次购房，首付款比例原则上不低于25%。

2.对初始贷款发放金额在30万元(含)以上、原执行利率为同期同档次基准利率0.85倍的贷款，原则上无需借款人申请，贷款利率自明年1月1日起统一调整为同期同档次基准利率的0.7倍。对不符合自动调整标准的，须先由借款人主动提出书面申请，经银行审批后，符合条件的明年1月1日(含)之后进行调整。对借款人有连续90天(含)以上逾期纪录的，将不受理其利率调整申请。

3.改善型普通自住房尚未有明确定义。



出台时间：2008年10月31日

光大银行

1.购买首套房符合套型建筑面积在90平方米以内等条件，首付比例为20%、贷款利率在基准利率的基础上下调30%。如果买的是二套房(此前在银行有1笔未结清房贷，以下类推)，如符合条件，首付比例为20%、贷款利率在基准利率基础上下降18%。是第三套房首付款比例将提高到30%、利率不享受优惠。对首套和二套住房、三套住房的界定以家庭为单位。

2.对于已发放贷款，可于12月15日前提交书面利率调整申请，是否享受优惠利率，对此前执行基准利率或下浮15%利率的贷款，若借款人未提出调低利率申请或审批未通过的，只要符合相应条件，会将执行利率调整为基准利率的0.82倍。所有已发放的商业性个人住房贷款，调整后利率均从2009年1月1日起执行。

3.广州地区对于二套房的方案仍在探讨中。



出台时间：2008年10月28日

建设银行

对于普通住房，按照住房面积大小确定，具体要以当地政府或有关部门的规定为准。改善型普通自住房的理解为，如果现在贷款买的房子由于面积比较小等原因不能满足住房需求，需要贷款再购买一套普通住房用来一家人居住，被认为是改善型普通自住房。分行可以自主制定细则。



未最终定稿

广发银行

对首次贷款购买套型建筑面积在90m²以下的为普通自住房，经银行审核后，符合条件的可享受首付两成，利率下浮30%的优惠。“改善型普通自住房”如何界定仍在斟酌当中。

全球金融机构最困难时期已过去?

信息时报讯（记者 袁峰）次贷危机引发的全球金融风暴，对广大投资者的资产和信心带来了极大冲击。在日前举办的荷兰银行梵高贵宾理财研讨会上，荷兰银行私人投资产品中国区业务主管蒋纪康预测，目前全球正处于信贷紧缩的历史周期中，现金主导全球金融市场。目前，金融机构最困难的时期已然过去，风暴平息仍需要大致6个月时间。

最黑暗的时刻已成过去

蒋纪康先生分析指出，金融机构最困难的时期已然过去。理由是全球金融机

荷兰银行人士预测，金融风暴平息仍需要大致6个月时间

构因次贷危机减值共计6502亿美元，截至目前已筹集资金6197亿美元，大致与损失持平。同时，全球各大股市市盈率回归合理水平，A股为14-15倍间。

对于全球市场的持续下跌，他分析指出，尽管各国中央政府均采取注资、降息、担保等措施强力救市，市场情绪仍处于不理性时期，需要更多时间消化政策导向。而正是这种不理性，导致各大股市市

盈率回归正常后继续下跌。

他还预测，由于实体经济反应的滞后性，即使金融市场已经触底反弹，实体经济尚需一段时间完成真正复苏。以石油危机为例，1974年股市见底后，美国74、75连续两年依然面临GDP负增长。

中国是否被“绑架”引争议

目前，由于全球处于信

贷紧缩的非常时期，拥有最大外汇资产之一的中国成为为各国政府竞相争取的对象。日前，美国为了刺激经济，缓解信贷危机，再次发行国债，希望中国政府认购。对此，业内争议很大：一种是中国被绑架论，认为中国成为这次全球金融危机牺牲者；一种期望中国扮演重要角色，类似98年亚洲金融危机一样给予全世界承诺。

国内著名报人秦朔认

为，在这场危机当中，中国并不是牺牲者，也不是被动接受者。中国在全球化背景下参与竞争，一度带来了出口加工业的腾飞，促成了过去30年GDP高速增长率的实现。当然，中国也不能简单遵循全球自由化贸易准则，因为这次金融危机已然证明资本主义垄断市场存在内部结构问题。

他建议，中国政府下一步需要做的，一是加大实体经济开放力度；而对于虚拟经济，因为操作经验不足，对内开放应优于对外开放。不要过度相信国外投资银行，首先要保障中国居民的财产性收入。

“中意大讲堂”本周六举办

信息时报讯（记者 乔倩倩）11月8日，由中意人寿广东省分公司主办、信息时报协办的“寻找感动瞬间”精彩新闻图片赏析暨摄影技术交流会将于广东大厦举行。本次交流会将以图片的形式重温2008年的激动时刻。从年初华南罕见的雪灾，到5·12强烈惨痛的四川大地震，再到精彩成功的北京奥运会，以及神州七号顺利升空，中国人实现首次太空漫步……由信息时报摄影部主任冯宁宁现场讲解摄影技巧。

据悉，由中意人寿广东分公司主办的“中意大讲堂”活动今年已举办三场，曾邀请知名业界专家，围绕投资理财、儿童教育、心理健康等话题展开演讲，为客户提供各种实用资讯和指导。