

针对房产中介二套房贷松动的迹象,各大银行表示—— 严格按照银监会规定执行

业内分析

二套房贷 仍有放松可能

日前,央行表示取消商业银行信贷硬性约束,实行“适度宽松”的货币政策,业内人士认为,此举意味着对银行信贷紧缩的放松,二套房贷有破冰的可能。

申银万国一位分析师则表示,信贷规模取消对银行构成利好,但银行担心的是贷出去的钱能否收得回来,目前银行的许多风险尚未完全暴露出来。放松有一定投机因素的二套房贷,未来不良贷款率有上升的可能。

不过,暨大金融系教授陆磊表示,楼市进一步调整对实体经济产生的负面影响较大,如果楼价继续下降,二套房贷政策就有可能会放松。



多家银行房贷新政细则仍难产。

已经贷款买过一套房的借款人,由于银行细则还没出台,目前银行只能按照第二套房的标准放贷。

银行:

二套房贷方案未明确 房贷细则仍“半遮面”

房贷新政推行以来,农行、建行、光大、招行、交行等银行陆续推出房贷细则,截至记者发稿,仍未收到中行、工行等银行房贷细则的最新消息,多家银行房贷新政细则仍难产。

此前业内人士称,“改善型普通自住房”有望为二套房松绑。不过,从已经推出的房贷细则来看,对于“改善型普通自住房”尚无明确定义。近日,交行公布的放贷细则显示,银行对新增客户首次利用贷款购买普通自住房的,贷款利率可执行基准利率的0.7倍,首付比例20%,其他客户首付比例和利率政策继续执行央行359号和452号文件规定,对存量客户利率如何调整正在研究制定中。

此前,光大银行房贷细则规定,二次贷款买房者可享受两成首付和基准利率下浮18%的优惠,但该细则在近日亦被叫停。光大、招行广州分行有关人士均表示,关于二套房贷的细则还在研究中,银行仍严格按照银监会规定执行二套房贷政策。

信息时报讯(记者 乔倩倩)“首次贷款买房,可按照首付两成,利率最高优惠30%来发放贷款,对于二套房,可首付三成。”昨日,有房地产中介有关人士如此称。尽管中行、工行等多家银行房贷细则尚未出炉,但记者昨日从满堂红、合富置业、美联物业等多家房地产中介获悉,除首套房可按规定享受优惠外,二套房贷也出现放松迹象。对此,各大银行表示,将严格按照银监会规定执行。

现象:

房贷新政悄然推行 二套房可享3成优惠

昨日,记者以客户身份咨询房贷业务,美联物业有关人士告诉记者,当前贷款买首套房,均能享受首付两成、利率最高下浮30%的优惠,如果此前贷款买过一套房产,一般不能享受2成首付,但3成首付应该没有问题,如果将原有房产卖掉,将视借款人的资质情况来判定是否可以享受2成首付,利率下浮30%的优惠。上述人士称,中行、招行、建行已经按照新政发放首套房贷款,最快1个星期左右可以发放贷款。

合富置业有关人士表示,如果已经贷款买过房产,再买房一般可按照首付三成来放贷。汇瀚按揭有关人士则表示,如果首次贷款买房,可在中行、工行申请首付两成,利率最高下调30%,对于

保险会计准则将接轨国际标准

投连险万能险 将不计入保费

信息时报讯(记者 袁峰)

昨日,有消息传出,财政部正与保监会就《企业会计准则解释第2号(征求意见稿)》中涉及保险业的内容进行讨论。其中,最大的变革在于保险会计准则关于保费的计算方式将与国际标准接轨,投连险、万能险等投资险种将不被计入保费,而分红险则仍可计算在内。

对此,国内某大型保险公司人士告诉记者,此举一旦成行,将对保险业的业务方向带来很大的改变,近年来一直以投连险、万能险等银保险种为主打的保险公司不得不改变产品策略,而会

着力发展长期寿险、重疾等保障型险种,保险业将回归“保障”本质。同时,此举将在一定程度上改善保险公司“不计利润冲保费、冲规模”的顽疾。

保费计算方式接轨国际

事实上,目前国内采用的保险会计准则与香港、美国等通用的国际会计准则有较大的差别。

以中国人寿2007年年报为例,按照内地准则,其保费收入为1913.72亿元,较2006年增长29.9%,净利润为281.16亿元;

而香港会计准则下,其保费收入及保单管理费收入为1118.86亿元,同比增长12.5%,净利润达388.79亿元。

中国人寿广东分公司有关人士告诉记者,两地关于保费收入的确定竟然相差近800亿,之所以产生如此大的区别在于两地会计准则关于保费的确认有区别。内地准则将所有保险险种,包括投连、分红等投资险种都计入保费,而香港则不会计入。同时,香港准则还将分红险划出一部分作为保费存款的,不能全额记入。

保费收入或大幅缩水

据有媒体报道,有寿险公司负责人预计,若国内调整保费计算方式,按照今年我国寿险保费的结构来看,调整后的寿险保费收入至少减少1/4。

最新数据显示,截至2007年底,投连险、万能险、分红险占寿险公司保费收入的比例合计高达70%。即使是分红险能够计入保费,但作为保险公司近年的主打产品,万能、分红险不列入保费之内,也会让保险公司失去半壁江山。

以中国人寿2007年年报为例 保费收入相差近800亿

按照内地准则,其保费收入为1913.72亿元,较2006年增长29.9%,净利润为281.16亿元

香港会计准则下,其保费收入及保单管理费收入为1118.86亿元,同比增长12.5%,净利润达388.79亿元

声音

此举引导 保险公司 回归保障本质

中山大学金融学教授黄伟则指出,保监会的意图很明显,就是要将会计准则逐步与国际接轨,这是一个潮流,也是中国企业走向国际化必须经过的一步。因为,此举的影响不仅仅局限于人寿、平安、太平洋三大上市公

司,同样也适用于其他保险公司,所以此举还将引导保险公司回归保障本质,将产品策略逐步转向寿险、重疾等保障型,而不会盲目地追求保费规模而大力发展投资型险种。

有人士也表示,此举也

可能让“以保费论英雄”的保险公司排名制度作古,保险公司可能会按企业实际利润进行排名,这样就能在一定程度上改善保险公司“不计利润冲保费、冲规模”的顽疾,同时引导保险公司健康有序的发展。