



房贷业务少了,挖空心思多做其他贷款

# 银行客户经理艰难“转型”

本报记者 桑海波

“在央行加息、楼市轮番调控的背景下,房贷市场的火爆短时间内恐难再现,市场变化了,我们房贷员的业务也得跟着转型”,济南一家股份制银行零售银行部的客户经理李健(化名)对记者说。

李健这样描述工作上的变化:如今,他不再天天到楼盘销售中心蹲守,周末加班的次数明显减少,按点下班也逐渐成了规律。不过,闲下来的李健却难言轻松,相比去年,他今年承揽的房贷业务量锐减了近一半,收入不免受到影响。为了完成业绩考核,李健从一门心思招揽房贷,转而千方百计多做其他贷款,比如经营贷款、消费贷款、银行中间业务等,凡是业务有一笔做一笔。

## 权威预测

食品拉高 水电气接力

## CPI短期仍将高位运行

本报记者 崔滨

今年前三季度,山东CPI同比涨幅达到2.5%,虽然全国2.9%的平均水平,但比去年同期水平高2.7个百分点,上升态势明显。国家统计局山东调查总队的孙瑞玲处长告诉记者,在今年CPI累积上涨的2.5个百分点中,食品类商品价格上涨了7.4%,涨幅比去年同期扩大了7.3个百分点,影响CPI上涨2.3个百分点,是物价上涨的主导因素和动力。孙瑞玲表示,构成食品商品大类的16个中类项目有15类呈上升态势,涨价面达93.8%。

“进入三季度以来物价涨幅再度扩大,主要是受灾害性天气、短期供求矛盾导致的粮、油、肉、蛋、菜等食品价格大幅反弹影响。”孙瑞玲分析,“另外,我省多个上调天然气价格,提高最低工资和社保标准。这些劳动力成本上升以及政策性调价也推动CPI成本型上涨。”

对于今年第四季度CPI的走势,孙瑞玲分析,“今年我省秋粮继续丰收,粮价快速上涨不具有持续性,大豆和食用油脂的进一步增加,生猪生产的供应仍高出正常水平。农产品的供应逐渐充足使得价格上涨的压力也将趋于缓解。”

不过,能源资源价格改革将在一定程度上推动物价的上涨。孙瑞玲分析,国家发改委正计划在全国推行居民用电阶梯电价,随着水、电、气等能源价格改革步伐的日益加快,关乎生产、生活的水、电、气价格将陆续调整到位,对居民消费价格指数走势的影响,以及对下游的生产、经营企业传导作用,其影响力不可小觑。

“综合各方面因素并结合山东经济运行环境及国内外市场价格变动情况,预计山东居民消费价格短期内仍会在高位运行,不过4季度涨幅有望逐步回落。”

## 不用在售楼处“盯盘”了

“从明年1月1日起,存量房才开始执行调整后的利率……”10月27日上午,李健在接听一位客户的电话。放下电话,他对记者说:加息后,每天都有电话打来咨询房贷利率变动以及提前还款的事宜。

“现在手头上的房贷案子明显减少了,换以前,我天天都得在外面跑业务,很难在办公室见到

面。”李健告诉记者,楼市火爆时,他每天往来于银行与楼盘销售中心之间,甚至更多时候他都是“蹲”在售楼处,按他们房贷员的行话来讲叫做“盯盘”。

李健向记者描述:多数楼盘选择周末进行预售,在预售的几天时间里,他必须提早跑到售楼处“盯盘”,向排队的买房人递发

宣传材料,宣讲房贷政策。待到楼盘正式开售后,他几乎每天都要到售楼处取件、送件,指导客户填写贷款申请,下午还要赶回单位受理申请,晚上忙到七八点钟是“家常便饭”。

今年4月、9月国家先后出台楼市调控政策,加上央行时隔三年后首度调息,“疯狂”的楼市遭

遇了“政策之手”的遏制,开盘销售的楼盘明显减少,买房人的观望情绪浓厚,房屋成交量大幅减少。李健说,近段时间,他手头上的房贷业务量明显减少,他渐渐地开始按点下班了,周末加班的次数也明显减少,即使偶尔加班,也很少是去售楼处“盯盘”,换成了业务培训或者企业客户推介会等。

## 承揽的房贷业务锐减近半

“今年与去年相比,我们团队新增的贷款数额并没有减少太多,但是单就房贷一项来讲,业务量却锐减近一半。”李健说。

李健介绍,他们是一个2人的业务团队,业务范围包括房贷、经营贷款、消费贷款、单位团贷等,其中房贷又分为一手房、二手房以及公积金贷款。由于收益稳定、风险

较低,房贷一直属于优质业务,是各项业务的重中之重,占比达到八成以上。

记者了解到,去年,李健的团队受理贷款业务近300件,全年新增贷款达到了1.5亿元左右,这些业务中,有近200件是个人住房按揭贷款,50件左右属于公积金住房贷款,剩余的,经营贷款、消费贷

款、信用贷款,单位团贷加起来有几十件。

“去年房贷占到了总量80%以上,仅我们团队一年新增住房贷款1个多亿,从比例上不难看出,房贷业务对我们来说多么重要。”李健说。

不过,房贷“一枝独秀”的局面今年却发生了转变。李健说,今年1

-10月份,他们团队承揽了大约150件贷款业务,新增贷款额达到1.1亿元,其中100多件属于住房贷款,另外五六十笔则是经营贷款、消费贷款、单位团贷等业务。从数量上看,房贷业务仍旧是绝对主力,不过从放贷规模上看,房贷只占到了新增贷款的四成多,比去年减少近一半。

## 业务“转型”压力更大了

不用天天到售楼处“盯盘”了,也不用加班受理贷款申请,李健自言压力没有减轻反而增加了,他告诉记者“业务上的压力是双向的,一方面很多房贷业务做不了了,另一方面房贷萎缩意味着必须开拓新的业务”。

“现在一些楼盘的贷款业务找上门来,我们因接不了,因为给不了优惠的利率。”李健说,今年年初,该行从控制存贷比、调整贷款结构的角度考虑,主动收紧了房贷业务的规

模,房贷利率优惠幅度也不如从前。李健举例说,同样一笔房贷业务,有的银行利率能打七五折,该行却只打八五折,甚至只能是基准利率,客户自然选择利率更优惠的银行。

“房贷业务减少了,可是业绩考核却没有少,我们必须开拓新的业务。”李健说,自己以前不用为没活干犯愁,其他贷款业务有就做一点,没有也没关系,现在却不得不想尽办法,动用各种关系推销,无论消费贷款、经营贷款、信用贷款,

凡是业务有一笔做一笔。

“做一笔经营贷款耗费的气力,不亚于十几笔房贷业务。”李健感叹。今年他们团队加大了经营贷款的营销力度,相比房贷,经营贷款业务数量少,但是贷款额度大,当然业务的难度也更大。

房贷业务量萎缩,银行客户经理的收入也随之锐减。李健告诉记者,他的奖金与贷款数量挂钩,房贷业务减少,势必影响到收入。不过,李健同时表示,银行也在调整

考核机制,逐渐从数量考核向效益考核转变,也就是说,同一笔房贷,放贷的利率高低不同,考核也会有差异,贷款利率越高,考核成绩自然越高。

其实,不止李健所在的一家银行提出业务转型,记者了解到,随着楼市调控政策一次比一次激烈,房贷市场受限的情况下,各家银行纷纷开始调整优化贷款结构,图谋经营贷、消费贷等业务,只不过银行规模不一,调整的快慢有别。

<p><b>综合招聘</b></p> <p>日照市建筑设计研究院招聘</p> <p>结构桥梁设计数名</p> <p>勘察监理各一名</p> <p>0633-8899168</p> <p>www.rzrc.gov.cn</p> <p>◆高薪诚聘花生油创品牌带团队,销售总经理总监,东平盛铎商贸 18660887778</p>	<p>◆年薪10万聘销售 0539-3275008</p> <p><b>文教招聘</b></p> <p>◆聘招生代理 053186222222</p> <p><b>医院招聘</b></p> <p>◆潍坊聘肛肠医生一名 13953699109</p> <p>◆东营协和聘可注册放射、B超 13561081111</p>	<p><b>医院招聘</b></p> <p>◆聘执业口腔医师 15318812001</p> <p>◆东营武警医院诚聘:中医师、外科、耳鼻喉、男科、妇科医生、B超、检验、中药师、护士、网络技术、咨询、企划 18857916888</p> <p>◆聘医助 15098850999</p>	<p><b>招生培训</b></p> <p>招生培训</p> <p>济南熟食名店鸡鸭鱼肉制作 13645318850</p> <p>山东建筑大学</p> <p>建筑工程施工预算脱产业余培训,脱产班10.30开课 053186557888</p> <p>山东中医药大学针推学院</p> <p>保健按摩师培训班招生,培训内容:针灸、推拿、足疗 053182622187</p> <p>◆土建安装施工预算资料员发证 053188917871</p> <p>◆技能+开店培训到山东省中医针推整骨学校,发国家高级及技师证书 053182928887</p>	<p>◆上海建冶公司生产高压磨、微粉磨、制砂、石料生产线 021-50325203/01 www.shjygz.com</p> <p>◆净水、污水设备 053185998961/2</p> <p>◆尔宽水厂设备 053186666668</p> <p>◆售发电机组 15165373222</p> <p>◆售控机 13356736788</p>	<p><b>公告声明</b></p> <p>◆烟台牟平宇阳服装厂(注册号:3706122900621)经股东决议,拟向公司登记机关申请注销登记,清算组已成立,请债权人自本公告之日起45日内向本公司申报债权债务,逾期不报视为自动放弃,特此公告</p>	<p><b>房屋商铺</b></p> <p>小投入,大回报,无限商机!</p> <p>电话:67886628、67886638、67886618</p>
<p><b>齐鲁分类招聘</b></p> <p>全鲁17地市 同步发布 10元/序</p> <p>广告发布热线:0531-67886618/28/38</p>	<p><b>建华管桩聘</b></p> <p>车间操作工,22-45岁,3000-4500元/月,提供吃住,奖金+岗位津贴;另招小车司机、保安员,月薪2000元以上。天津市宁河县经济开发区 022-69118207 13502036052罗先生</p>	<p><b>车辆信息</b></p> <p>◆出售抱夹叉车4台 013785683855</p> <p>◆转大宇220挖机 13954379312</p> <p>◆转08年50铲车 13791306416</p> <p>◆售搅拌车 13306412222</p> <p>◆转让大客车 15866645826</p> <p>◆转神钢230挖机 15554370537</p> <p>◆售中挖 15562518373</p> <p>◆急转叉车 15169002511</p>	<p><b>机械设备</b></p> <p>售全自动多功能制钉机 拔丝机等设备 05363826888</p> <p>◆胜大豆腐机 0531-88968426</p>	<p><b>综合转让</b></p> <p>◆注塑机转让 13515385399</p> <p><b>公告声明</b></p> <p>◆公司注销公告济南远航旅行社有限公司(注册号370102000001373)经股东会决议,拟向公司登记机关申请注销登记,清算组由王恩红、刁利群、张砚锋组成,请债权人于2010年10月28日起45日内向本公司清算组申报债权。</p>	<p><b>房屋商铺</b></p> <p>为了孩子的未来 铺就轻松就学之路</p> <p>天津蓝印户口 静海首选楼盘</p> <p>买现房 即可办理 产权证 蓝印户口</p> <p>东方仕嘉 二期已开盘</p> <p>网址: www.tjdfsj.com</p> <p>022-68922555/3777 13820415727</p>	<p><b>房屋商铺</b></p> <p>小投入,大回报,无限商机!</p> <p>电话:67886628、67886638、67886618</p>