

七折房贷能否重现楼市

银行称“不会赔本赚吆喝”

本报济南6月12日讯(记者 桑海波)“房贷利率最多可以打七折?”日前有消息称,央行向商业银行发文重提七折利率,此举是否意味着房贷利率将出现松动?对此,有银行人士表示,在当前利率水平下,房贷利率打七折或八折,银行基本就不赚钱。

日前传出一则消息称,降息当天央行向各商业银行下发“特急”文件,称“房贷金融机构贷款利率浮动区间,个人贷款利率浮动区间下限仍为基准利率0.7倍”。

很多市民都认为,2010年4月开始的楼市调控,导致了首套房贷利率取消七折。对此,济南一家银行的基层信贷人员对记者说,“其实,我们行业内都知道房贷七折利率从未取消,只是实际操作来看,银行不可能给出这么大的折扣”。

时隔两年多,央行发文重提房贷七折利率,是否预示着房贷市场会出现松动,首套房七折优惠能否重现江湖?

对于这种猜测,济南一家股份制银行人士称,七折利率只是个人住房贷款业务浮动的下限,各家银行会根据业务种类、风险程度、资金价格进行定价。在当前的利率水平下,房贷利率打七折或八折,银行基本上不赚钱,不可能赔本赚吆喝”。

该人士给记者算了一笔账,当前,五年以上贷款的基准利率为6.8%,打七折后年利率为4.76%,而五年期存款的基准利率为5.1%,贷款利息不够支付银行资金成本,这还不包括人工工资、管理费用等。

不过记者也了解到,首套房贷款目前已出现松动:对于首套房,部分银行从前期的基准下调至九折,而中行山东省分行甚至表示“根据客户的情况,首套房最低可以打八五折”。不过,银行对于八五折优惠的要求比较苛刻,客户要想符合条件,必须具备一定的资产,而通常情况下,这样资质的客户至少拥有一套以上住房。

对于二套房来说,在当前的房地产调控背景下,短时间内更是难以出现松动。按现行规定,二套房贷款利率至少上浮1.1倍,有些银行二套房贷款上浮比例更高。“监管部门已定红线,在没有新政出台之前,二套房贷款利率不可能出现下调”,济南一家国有银行房贷业务负责人表示。

该人士称,目前来看,银行会继续强化落实差别化的房地产信贷政策,对楼市有保有压,支持首套房购房者的刚性需求,但是很难说房贷市场将会出现大规模的松动。

存贷款“利比三家”挑战银行盈利模式

本报记者 桑海波

央行降息和利率新规实行后,银行存贷款市场几经变动,存款利率上浮加大银行揽储竞争;贷款利率下浮则改变资金供求双方的心态,有银行人士称考虑对贷款业务重新定价。利率市场化渐进,让银行业经营模式迎来新的挑战。



多数银行只调1年内存款利率

“一年期存款利率是多少?”连日来,年过六旬的济南市民朱女士跑了好几家银行,她想打听一下哪家的存款利率最优惠。

经过几天调整,记者统计发现,此次存款利率调整大致分为三类情况,招商银行、光大银行、中信银行、民生银行等与五大行

步调一致,均调整了1年以内(包括3个月、6个月、1年)定期存款以及活期存款利率,其中1年期存款利率为3.5%,较基准利率上浮1.08倍。

另一情况是,兴业、华夏、广发、深发展、浙商银行等,对1年以内定期存款和活期存款利率按照利率上限执行,即基准利率的1.1倍,一年期存款利率为3.575%。

还有一类情况,齐鲁银行、青岛银行、恒丰银行、日照银行和莱商银行等银行则是“顶格上浮”,对活期、各种不同期限的定期存款均按基准利率的1.1倍执行。

银行考虑对贷款重新定价

“我关心从银行贷款的成本能够降低多少?”央行降息和利率新规实行后,济南一家小微企业负责人石先生说。

石先生说,降息后,贷款基准利率降低,意味着从银行融资的成本降低,对企业来说是一大利好;另一方面,按照利率新规,

对公贷款利率下浮区间扩大至0.8倍,如果银行贷款折扣出现松动,企业也能从中获得实惠。

新规执行后,记者也咨询了多家银行,某银行称贷款利率下限按不低于人民银行最新贷款基准利率0.9倍执行,但具体贷款利率要根据客户情况确定。

对于市场的变化,招商银行济南分行行长周伟林接受记者采访时称,利率浮动新规的出台,扩大了贷款利率的下浮空间,为商业银行的贷款定价提供了更大的可能的选择。商业银行会考虑对贷款业务重新定价,这将有助于减轻企业、个人的融资成本。

银行盈利模式迎新挑战

利率市场化的渐进,对商业银行的盈利模式提出了巨大的挑战。招商银行济南分行行长周伟林说,传统上银行以信贷业务为主,利差收入是利润的主要构成。利率的市场化,使传统上依靠利差为主的业务模式难以为继。

根据麦肯锡估算,未来5年,间接融资的比重将由目前的80%降到50%,银行传统的聚集与分配资金的功能将受到削弱。对此,周伟林认为,当前,市场需求正从传统的存贷款转向要求

化增值服务。商业银行与客户的关系,由传统的融资中介和支付功能变身为资金提供者和产品的供应商等多重角色。因此,必须突破原有的经营思路,以客户为中心,以产品为手段,切实转变营销理念,实现专业化和精准营销。

我省本外币贷款余额首破4万亿

本报济南6月12日讯(记者 桑海波 通讯员 刘伟厚)记者从人行济南分行获悉,5月末,全省本外币贷款余额首次突破4万亿元,有力地支持了实体经济发展。同时,各项存款大幅增加,较年初增加4060亿元。

个人消费贷款环比回升。1-5月,全省本外币个人消费贷款增加195.8亿元,其中,5月份增加31.9亿元,比上月多增15.3亿元。5月份个人住房消费贷款增加32.6亿元,较上月多增13.7亿元。

各项存款大幅增加。5月末,全省本外币各项存款余额51044.9亿元,比年初增加4060.1亿元,同比多增413.3亿元;其中,5月份各项存款增加1003.5亿元,同比多增281.7亿元,较上月多增1188亿元。

2.94亿竞得60%股权

ST鲁北如愿控股鲁北盐化

本报济南6月12日讯(记者 马绍栋) ST鲁北今日公告称,公司6月11日与山东鲁北企业集团总公司签订了《产权交易合同》,公司以2.94亿元的底价竞买到鲁北盐化60%股权。此次收购完成后,公司将持有鲁北盐化100%股权,ST鲁北将借此打造海洋产业链。

根据公告,ST鲁北以2.94亿元的底价竞买到鲁北盐化60%股权,其中现金支付2.17亿元,剩余部分以旗下6万吨氯碱装置资产支付。此次收购完成后,公司将持有鲁北盐化100%股权。

鲁北盐化2011年实现营业收入1.6亿元,净利润5010万元,净资产收益率高达11.14%。相对于ST鲁北当前脆弱的盈利能力,鲁北盐化相对稳定的利润将成为公司未来重要的利润增长点。

据了解,由于2007、2008、2009年连续三年亏损,*ST鲁北于2010年5月25日暂停上市。*ST鲁北在多方鼓励下开展自救。公司先后将不良资产予以剥离,并加大技术改造力度。



山东历来是生源大省,济南、济宁、临沂、菏泽、潍坊和聊城等地因优秀考生人数多、考生综合素质高而备受高校青睐,为给考生及家长与全国招生院校搭建一个权威、快捷的交流平台,齐鲁晚报将组织全国近千所知名高校举行“名校走齐鲁——山东高考招生咨询会院校大联展”活动。

举办地	济南	济宁	临沂	菏泽	潍坊	聊城
综合场	6月25日	6月26日	6月26日	6月26日	6月26日	6月26日
高职场	7月26日	7月25日	7月25日	7月25日	7月25日	7月25日
地址	济南舜耕国际会展中心	济宁市新体育馆	临沂市联通体育馆	菏泽市牡丹区人民路中央公馆售楼处广场	潍坊学院体育馆	水城明珠大剧场

千所名校走齐鲁——山东高考招生咨询会院校大联展即将启动

主办:齐鲁晚报 生活日报

潍坊咨询会:齐鲁晚报与潍坊晚报联合举办

临沂咨询会:齐鲁晚报与鲁南商报联合举办

院校报名方式:0531-85196575 85196195 85196197 85196151 传真:0531-85196151