

深圳公积金政策落地 最高可贷90万

9月28日业务正式上线,商转公方案预计明年推出;非深户籍亦可申请

证券时报记者 杨晨

证券时报记者昨日从深圳市公积金中心贷款政策新闻发布会上获悉,《深圳市住房公积金贷款管理暂行规定》(以下简称《贷款规定》)经深圳市住房公积金管理委员会批准,将于9月28日起实施。深圳市住房公积金管理中心相关负责人表示,公积金贷款将重点支持职工购买保障性住房和首套普通商品住房,同时兼顾职工的其他购房需求。

两大关键词:90万、12倍

根据前一段时间的意见收集,最新公布的《贷款规定》对早前公布的征求意见稿部分内容作了调整,包括将公积金贷款最高可贷额度从80万提高至90万(申请人个人申请的,最高可贷额度50万维持不变)、账户余额的倍数从10倍提高至12倍。7月份公布的征求意见稿中,公积金贷款可贷额度为申请人和共同申请人住房公积金账户余额的10倍;职工个人申请的,单套住房公积金最高额度为50万,申请人与共同申请人一并申请,且共同申请人在深圳市缴存住房公积金,单套住房公积金贷款最高额度为80万。

需要注意的是,按照《贷款规定》第二十九条,住房公积金贷款最高额度、职工住房公积金账户余额的倍数,可以根据国家、省、本市住房政策以及本市住房公积金缴存、提取和贷款情况适时调整,也就是说,住房公积金贷款最高额度、职工住房公积金账户余额的倍数将会动态调整,在不同阶段会有所不同,有的阶段会提高,有的阶段则会降低。

对于深圳市民普遍关注的商转公(商业贷款转公积金贷款)问题,该中心负责人表示,将在公积金贷款业务上线后,尽快研究商转公的有关事项,具体实施方案将在一年内拟定并报管委会批准,然后向社会公布。

二套房:只认房不认贷

对于反馈意见中提出的明确二套房以及90平方米以下住房首付比例

等政策的要求,《贷款规定》第十四条增加了“首付款比例不得低于国家规定的首付款比例要求”的规定。按照住房城乡建设部、财政部、人民银行、银监会联合印发《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》,使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,贷款首付比例不得低于20%;套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付比例不得低于30%。

深圳市公积金中心有关负责人进一步解释,首付两成的情况仅适用于纯公积金贷款,如果采用组合贷款的方式,超过公积金贷款部分将按照商业贷款的标准执行。

在二套房的认定上,与商业银行“认房也认贷”的标准不同的是,公积金中心将“只认房不认贷”。深圳市公积金中心表示,按照《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号),对贷款购买第二套住房的,首付比例不低于60%。按照上述文件规定,对购买第三套及以上住房的,停止发放住房公积金贷款。

此外,针对意见中部分非户籍职工能否申请公积金贷款的疑问,公积金中心在《贷款规定》第五条作出了明确,规定户籍和非户籍职工均可以申请公积金贷款。该项规定从意思上和原文一致,但更为明确,是参与住房公积金制度的非户籍职工的一颗“定心丸”。

链接 | Link |

深圳公积金贷款创新措施

创新措施一:父母没有作为子女公积金贷款共同申请人的,可成为子女公积金贷款的共同还款人,使用自己公积金账户余额为子女提前偿还公积金贷款。

创新措施二:实现房产交易、人行



IC/供图

征信报告的联网核查。

公积金中心经贷款申请人授权,直接实时联网核实房产交易的真实性,及时了解申请人有无不良信用记录。

创新措施三:贷款申请免填单。职工只需按要求提交联名卡、身份

证、婚姻证明、购房合同等相关材料,由公积金中心工作人员将其贷款申请信息录入系统,打印《公积金贷款申请表》,职工签字确认即可。

创新措施四:实现职工归集、提取、贷款信息的共享和统一管理。当职工办理公积金提取、贷款业务时,系统自动调取和校验相关信息,作为业务审批的参考依据。

(杨晨 整理)

记者观察 | Observation |

高房价欲壑难平 90万根本不解渴

证券时报记者 陈中

深圳住房公积金管理中心昨日宣布了最新的贷款政策,一石激起千层浪。

还没等到相关机构的确认,一些房地产网站等“地产媒体”就迫不及待地用微博将“深圳住房公积金最高可贷90万”的消息广泛传播,惊呼“深圳也开始救市了”。

然而,深圳住房公积金管理中心的新闻发布会后,一位负责人却对记者反复交代:这只是很平常的政策,千万不要解读为“政府救市”。是否“救市”不论,但各方对“救市说”或担忧或紧张张倒的确说明,这项政策确实出台于一个比较敏感的时点。

能“救市”吗?

深圳选择在楼市“金九银十”期间推出公积金贷款政策,并且在征求意见后将贷款上限调高,自然难逃“救市”、“托市”之嫌,从而卷入“救市”的舆论漩涡之中。

其实,从今年上半年开始,郑州、沈阳、呼和浩特、南昌等城市就纷纷上调住房公积金贷款上限,即被媒体解读为变相的“救市”行为。

不过,深圳地产界专业人士认为,

住房公积金贷款政策适度放松,可能会在一定程度上刺激楼市中潜在的刚性需求,但无论是从具备购房实力的人群看,还是从具备购房资格的人群看,对楼市的带动作用都将十分有限。例如,根据《深圳市住房公积金管理暂行办法》,住房公积金贷款应当重点支持职工购买保障性住房、安居型商品房和首套普通商品住房等等,而这些购房群体均十分有限。

此外,由于深圳实行公积金时间短,住房公积金贷款不会对楼市造成直接冲击。”综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁表示。

90万额度实在不算高

事实上,在深圳住房公积金管理中心看来,最高可贷额度从80万元上调至90万元的这项修改,可谓是“顺应民意”之举:由深圳市互联网信息办公室官方微博“深圳微博发布厅”发起的一项“您对深圳住房公积金贷款方案怎么看?”的投票里,近七成网友认为总额度太低。

那么,这一额度究竟是低还是高呢?根据公开信息,目前北京、上海、广州、杭州、温州、宁波等城市的最高贷款额度大多不超过80万元。

如此算来,深圳的最高90万并不算低。事实上,两年之内,深圳将自己从一个没有住房公积金制度的城市一举变成了住房公积金贷款额度最大的城市之一。不过,在畸高的房价下,住房公积金制度或许只是一剂暂时减轻疼痛的吗啡。

毕竟,相对高高在上的房价来说,这样的贷款额度实在难言有多高。

2010年底,《深圳市住房公积金管理暂行办法》正式出台,深圳市开始要求单位和个人强制缴存住房公积金。根据相关规定,深圳住房公积金缴存基数不得低于上一年度职工月最低工资标准,但也不得超过月平均工资的5倍;单位缴纳和职工个人缴存比例均不得低于缴存基数的5%,但不得高于缴存基数的20%。但在实际操作中,很多单位仅选择了5%的最低缴存比例,再加上缴存年限还不到两年,这就使得大多数深圳市民的公积金账户余额非常有限。

为普通的深圳市民算一笔账:如果按照5%的缴存比例,按去年深圳在岗职工平均工资收入基数来算(约5000元),缴存两年,住房公积金账户余额仅为1.2万元,即便以最高的12倍的标准,能够拿到的最高贷款额度仅为

14.4万元。如果想要贷到50万(目前个人的最高贷款额度),那意味着个人需要交足83个月,也就是将近7年。14万,对于“百万豪宅”遍地的深圳来说,实在是杯水车薪。”有“刚需”如此感叹。

按目前深圳新房均价2万元/平方米来算,一套80平方米的房屋总价即在160万元左右,假设首付30%,则贷款额度将超过110万,90万的最高房屋贷款相对于欲壑难平的高房价来说,只能算是勉强望其项背。更何况,均价两万的假设并不适用于深圳关内绝大部分区域。而在深圳关外,当前均价在2万元以下的楼盘也不是特别多。

也正因为如此,在众多质疑住房公积金制度的观点中,有一个声音非常尖锐:“这是穷人给富人筹钱买房。买不起房的贷了公积金,还是买不起房;真正有钱买房的,也瞧不起这点钱。”

曾有学者发表论文指出,住房公积金制度作为我国主要的住房保障制度之一,其建立的初衷是通过“劫富济贫”的方式解决低收入阶层的住房问题,然而,在实际运行过程中,在一路飙升的房价面前,各大城市的住房公积金制度显然已经有些跟不上趟。

大打利率优惠牌 香港银行争抢人民币存款

证券时报记者 李明珠

8月1日起非港居民允许在港开户,恒生银行随即推出人民币存款优惠利率6.38%的措施,香港各银行亦纷纷推出利率优惠争夺人民币存款。近日,证券时报记者走访香港各大银行发现,永亨银行、中银香港已纷纷加入了利率优惠“军团”。

记者在香港永亨银行中区分行了解到,永亨银行此次推出的人民币定期存款年息高达3.3%,年利率与内地四大银行一年期人民币存款相当。不过,永亨银行有一定的条件限制:首先必须是全新的资金即现金、或其他银行支票、汇票或电汇和电子结算存入银行的资金;其次有金额限制,必须是人民币30万元或以上。据该行理财专员袁小姐介绍,这是该行首次推出如此高的人民币存款利率优惠,从已经推行的一周情况来看,打电话咨询和预约的香港居民非常多。她表示,目前优惠的名额有限,额满后即停止该项业务,但她并未透露具体的名额和资金额度限制情况,仅表示每家分行会有一个资金上限,达到要求即不再办理此项业务。

为了吸引存款,率先推出利率优惠措施的恒生银行将人民币存款首周6.38%的优惠期延迟至9月29日。而中银香港则推出了人民币定存三级跳优惠,具体要求为个人客户以2万元人民币新资金或通过兑换而成的资金,开立12个月人民币定期存款,第一阶段(首120天)优惠年利率2.2%,第二阶段(次120天)优惠年利率2.6%,第三阶段(剩余天数)3.6%。事实上,据记者了解,中银香港推出的三级跳定存优惠实际上并不是一个新产品,过去也有推出,截止日期也为9月29日,非港居民也可办理此项业务。

对于香港银行的利率优惠举措,毕马威发布的最新研究报告指出,利率上升是由于市场竞争激烈所致,特别是定期存款业务。报告称,香港银行需要在存款成本增加导致净息差收窄的环境中找到新的对策。毕马威中国合伙人黄宝珊认为,由于香港银行须达到新资本要求,因而有动力在市场上提供高利息去吸收存款。

据香港金管局统计数据,香港人民币存款今年前4月都维持负增长,5月起开始反弹,7月份存款额较前一月增加1%达到5632亿元。业内人士指出,香港作为主要的人民币离岸中心,有关人民币的金融产品增加、贸易服务的加深使得人民币相关贷款需求上升,而存款却并没有跟上节奏,银行间人民币同业拆借利息升高,因此业界纷纷调高人民币存款利息以吸纳存款。

毕马威报告称 香港银行业前景堪忧

证券时报记者 吕锦明

毕马威会计师事务所于昨日发表的最新银行业年度调查报告显示,持续下降的净息差、日趋低迷的集资活动以及更加严格的流动资金新规,都令香港整个银行业的前景堪忧。

统计数据显示,2011年香港银行业的税后纯利总额上升19.6%,至1280亿港元。但由于全球经济困难重重,香港银行业的净息差维持在低位;另外,股

票融资活动低迷,也令银行业的非经营收入增长缓慢。

报告称,几乎所有银行的利润增长都来自于香港以外的业务,其中以中国内地、东盟和其他亚太地区的贡献率较高。

据悉,为了符合2013年1月1日起执行的巴塞尔协议III对于银行业流动资金的要求,多数香港银行表示今年会减少贷款,以便预留更多的现金及流动资金。与此同时,一些银行为了吸引存款将进一步提高利率,利息收入可能因此受压。

创业“黑马大赛”在深举行 投资人青睐模式创新

证券时报记者 杨丽花

近日,一场创业者“黑马大赛”在深圳华侨城洲际酒店上演。当天,不仅最大的会议厅坐满了人,甚至连周边的过道都挤满了人。创业大赛人满为患的场景,与冷清的资本市场形成鲜明反差。

本次大赛共发出225份投资邀约函,最终广州盒成动漫、广州伯秀服装和苏州欧姆尼克新能源成为选拔出来的三甲。有分析人士指出,取胜的三家基本上特征鲜明:一是都是已经盈利的

企业,二是它们都以商业模式而非新技术取胜;三是这些创业企业基本上不缺钱。其中一位企业负责人甚至放言:“我不缺钱,现在都不知道钱怎么花。”

盘点本次创业大赛,作为主评委之一的360董事长周鸿祎评论称,“中国很多领域由于技术积累不足,实际的技术领先程度并不能做到排他,反而在模式创新型企业中,由于用户体验更好,更容易获得投资人的青睐;另外,技术创新型企业想要获得更好的发展,也要创建更好的产品模式和营造更好的用户体验。”

证券代码:000712 证券简称:锦龙股份 公告编号:2012-42

广东锦龙发展股份有限公司关于完成注册资本工商变更登记的公告

公司及董事会全体成员保证公告的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

广东锦龙发展股份有限公司(以下简称“本公司”)非公开发行的143,376,952股新股已于2012年8月27日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记托管手续,于2012年8月31日在深圳证券交易所上市。

根据本公司2012年2月16日召开的第五届董事会第二十二次(临时)会议和2012年4月6日召开的2012年第一次临时股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》,股东大会同意授权公司董事会

在本次非公开发行股票完成后,依据公司总股本变动后的情况及时办理变更公司注册资本的工商变更登记手续”。本公司2012年非公开发行股票完成后,公司注册资本和实收资本由30462.3048万元变更为44800万元。

本公司变更注册资本及修改公司章程相关条款的工商登记备案手续已于2012年9月11日办理完毕,并取得了东莞市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》,注册号为44000000021235。

特此公告。

广东锦龙发展股份有限公司 董事会 二〇一二年九月十二日

“审计重举,明画深图”:熊市里的快枪手

——访招商证券大赛8月第1周周赛季军

自招商证券第二届智远理财杯实盘投资大赛开赛以来,北京建国路营业部已迎来众多荣获不同奖项的投资者。在8月第1周的周赛中,客户丁先生以综合收益率27.64%的成绩一举夺得季军。欣喜之余,丁先生也坦然分享了其独到的投资体系与操作体验。

首先,树立适合自身的投资理念,并审慎地制定交易计划。《孙子兵法》有云,“审计重举,明画深图”,实际上讲的就是做好审慎的计划,对一切可能性提前做好应对

和防范,这样就可以平和的心态来应对市场变化,小心使得万年船。第二,认清大势,并制定贴合当前市场特征的交易策略。丁先生笑谈,他的投资风格偏于激进,因此在当前市况下,他致力于成为一个“熊市里的快枪手”。第三,关注政策热点,建立符合自身的投资体系。丁先生认为建立符合自身的投资体系并选择一些长期可靠的信息源作为参考就显得尤为重要。丁先生指出,需要更多的关注国家宏观政策及行业的产业政策,尽可能充分的了解基本面的现状和预期,选

择有国家政策扶持和成长前景的行业和龙头企业,并将其列入自选股逐日跟踪,结合市场表现的动态来制定交易计划。

智远理财 财富管理计划

- 专业的投资咨询
- 专业的培训团队
- 专业的交易方式
- 专业的增值服务

招商证券 KOWAL SECURITIES