外资行竞推房贷八五折抢生意

楼市火热带旺房贷市场,外资行瞄准高端客户,申请门槛较高

证券时报记者 蔡恺

随着个人住房交易持续升温，更多银行加入房贷市场抢生意。证券时报记者发现，年初多家外资行均推出了基准利率8.5折优惠，摆出一副与中资行争抢客户的架势，但申请门槛也相对较高。

房贷利率普遍8.5折

近日有杭州媒体报道，花旗银行（中国）杭州分行推出房贷基准利率8.2折优惠，令市场人士惊呼“市面最低房贷折扣”现身，但记者以客户身份致电该行杭州分行查询，得到的回应却称最低只能做到8.5折。

记者随后又向花旗中国相关部门咨询，相关负责人回应称，花旗的首套房贷利率会在政策允许范围内、根据客户资质及贷款风险进行区别定价。该人士还称，目前市场上首套房贷利率通常在8折~9折之间，在此区间内花旗会针对风险较低的贷款适当调整利率水平，但具体利率要视客户的综合条件而定。

证券时报记者调查发现，深圳地区的外资银行已普遍推出8.5折房贷优惠。一位花旗中国深圳分行的职员说，该行房贷利率折扣最低为8.5折；而恒生银行（中国）深圳分行的职员则称，目前该行最低房贷折扣也为8.5折，具体要求为有固定收入，月薪为月供的两倍。另外恒生职员还表示，虽然部分中资银行也有推出房贷利率8.5折优惠，但中资银行的放款速度普遍较慢，而该行的房贷客户只要办理完过户手续，贷款就会马上划账。

值得注意的是，去年曾有一段时间暂停房贷业务的渣打银行（中国），也带着8.5折的优惠利率重返市场。该行职员说，去年底开始渣打重开房贷业务，如果是非本行现有客户可打9.5折，现有客户可打8.5折，另外还推出多项优惠，包括减免律师费、评估费，以及还款期满三年后提前还款免罚息等。

当然，虽然有优惠让利，但外资银行也不会做亏本生意。建设银行高级研究员赵庆明表示，外资行业务的申请门槛较高，可能另外还有一些附加收费。

据证券时报记者了解，渣打房贷8.5折的前提是成为渣打银行客户，普通客户的存款门槛为10万元，高级客户则为50万元，且月收入要在1万元~4万元之间，才有较大希望申请到8.5折优惠。而花旗银行杭州分行职员称，申请该行相关折扣的条件是申请房贷的房屋建筑年代在1995年后、面积50平方以上、按揭金额60万元以上等。

楼市火热带旺房贷市场

对于近期外资银行纷纷推出房贷优惠的现象，赵庆明认为，这与年初流动性较年底改善、银行额度较宽松，以及外资银行更愿意扩展客户等因素相关。但也有外资银行人士表示，房贷优惠与各行的资金成本、客户定位以及所处地域的房贷竞争环境有关。“例如深圳地区的房贷竞争激烈，外资银行推出8.5折优惠可能是随行就市的无奈之举。”东亚银行（中国）总行房贷业务相关负责人说。

另外，外资行的房贷优惠也与火热的房地产交易市场有关。东方证券银行业分析师金麟说，房贷市场从去年下半年开始转暖，需求不断增加，接近去年年底时甚至出现供不应求的现象。

实际上，去年11月以来，银行的房贷开始火热起来，住房按揭贷款显示出强烈的增长态势。

IC/供图

央行去年11月金融统计数据显示，新增中长期贷款方面，企业中长期贷款首次出现减少，而住户中长期贷款持续增加，国泰君安（香港）研究报告认为，这主要是因为房地产交易大幅增加，令房贷增长所致。

此外，各地数据也显示一线城市住宅交易量已显著回升，近日深圳市规划和国土资源委员会的数据显示，2012年全市新建住宅成交套数达40190套，面积总计366.74万平方米，创三年新高。另外北京市住建委数据也显示，北京2012年新房成交量涨64%，创近三年峰值。对此，上述东亚银行人士认为，如果房产交易持续火热，部分银行将推出比8.5折更优惠的折扣。

内地首只家族信托面世

证券时报记者 张伟霖

龙湖地产主席吴亚军在香港通过家族信托避免了财产分割纷争，成为了去年富豪理财的经典案例。近日内地信托公司也开始开设相关业务，以求从庞大的富豪财富管理业务中分一杯羹。

证券时报记者从平安信托获悉，日前该公司发售了一款家族信托。该产品总额度为5000万元，合同期为50年，客户是一位年过40岁的企业家。根据约定，信托委托人将与平安信托共同管理这笔资产。委托人可通过指定继承人为受益人的方式来实现财产继承，收益分配方案根据委托人的要求来执行。值得一提的是，该产品是内地第一只家族信托。

从保护客户隐私信息的原则出发，平安信托仅表示，该产品为家族财富传承系列信托产品——平安财富·鸿承世家系列单一万全资金信托。至于委托人、受益人的身份，信托结构如何设计，50年期内是否有转让或提前结束，提供信托合同质押等流动性安排，平安信托并没有透露。

平安信托产品研发部相关负责人介绍称，相较普通类型的集合信托，“鸿承世家”万全系列信托的管理更注重与委托人的全方位沟通，根据委托人意愿特别定制产品。在产品存续期间，资产配置方式和策略亦根据委托人的实际情况和风险承受能力进行灵活调整。在受益人设置及信托财产的分配上，此类信托可设置其他受益人，可中途变更受益人，也可限制受益人权利。在信托利益分配上可选择一次性分配、定期定量（比例）分配、不定期不定量分配、临时分配、附带条件分配等不同形式。

平安信托产品研发部相关负责人认为，家族信托不仅可以保障富二代、富三代的基本生活，还可以通过“附带条件分配”有效约束信托受益人，避免因财产分割而起纷争。与此同时，通过对遗产的整体运作把家族利益统一起来，继承人可以参与或监督信托管理，但不能从其他继承人手里谋取不正当利益。

对于委托人如何监督信托运作的问题，平安信托表示，信托会定期或不定期将信托财产运作情况以正式报告或邮件等方式与委托人及受益人沟通。信托公司在做重大决策前，也会充分征询委托人意见，让委托人对运作信息有充分了解。如果委托人离世，则根据相关协议条款或法律执行信托。

平安信托称，目前家族信托规模5000万元起步，投资范围广泛，基本涵盖各类投资品种，投资风险由平安自身的风控机制和委托人的意愿共同控制。

平安信托负责人表示，“鸿承世家”万全系列是单一委托资金信托，不设预期年化收益。但据证券时报记者获悉，此前平安信托曾针对法人高端客户销售过“万全系列”信托计划，主要客户是全国五百强企业、事业单位、各类基金会。而从此前的“万全系列”公布的信息显示，其预计年收益为4%~4.5%之间，信托规模是500万元起。固定管理费年费率为信托资金的1%，年信托收益率高于4.5%以上的部分，收取50%作为浮动管理费。而从投向上看，过往系列产品大多投向于物业、基建、证券等领域。

渣打称第四季度中小企业融资满意度下降

渣打银行（中国）日前表示，该行发布的2012年第四季度“中国中小企业信心指数”在经历了两个季度的连跌之后出现微幅上升，但该季度中小企业融资满意度下降，主要因为银行对中小企业的贷款意愿下降以及利率上浮。

渣打中国表示，2012年第四季度的渣打中小企业信心指数为47.28，较上一季度增长了0.57个百分点，分指数类别看，该季度的“宏观信心指数”、“运营信心指数”和“投资信心指数”均较上期有略微上扬，不过，“融资信心指数”却比上期降低2个百分点。对于融资信心指数下降的原因，渣打中国称，从调研情况看，第四季度银行贷款利率上浮较为明显，企业融资成本略有上升，并且银行受到信贷额度限制以及风控要求提高，对中小企业的放贷意愿有所减少，因此，中小企业的融资满意度有所下降。

其中，银行贷款利率上浮在中西部中小企业中表现最为突出，超过半数的企业主表示利率有所上浮，南部和北部地区的中小企业则普遍表示银行对中小企业的贷款意愿不高。

（蔡恺）

■特写 | Feature

证券营业部总经理眼里的非现场开户:省钱又不折腾

证券时报记者 李东亮

“非现场开户就是省钱又不折腾。”对于监管层即将推出的非现场开户新政，一位营业部总经理陈嘉（化名）如是说，“不仅省钱，更重要的是既不用折腾自己，也不用折腾客户。”

陈嘉所在的营业部位于广东省佛山市中心区，而这家大型营业部需要覆盖的区域包括整个佛山市的郊区及农村。他告诉记者，为了节省成本，公司总部只在佛山开设了这一家大型营业部，由该营业部负责当地所有的经纪业务。

陈嘉皱着眉头坦言，由于券商在佛山竞争异常激烈，纷纷采取了近乎“献媚”的营销策略。比如，为了让住在郊区的客户到本营业部开户，先得驱车数小时把客户接到营业部，中午还得请客户吃饭，之后再将客户送回家中。出于礼貌，登门拜访时还要带上礼物。如此一趟下来，几乎要花费一天时间，既折腾员工，也折腾客户，还搭上不少油钱和礼品花费。

“为了公司的面子，证券营业部都配置了好几辆豪车。”陈嘉说，每年请客吃饭、礼物和用车费就得花费几十万元，员工们也对每天的舟车劳顿有所抱怨。

“非现场开户新政就解决了这些问题。”陈嘉喜上眉梢，他告诉记者，其实在非现场开户新政在业界和监管层间开始讨论前，他所在的公司一直向监管层建言，允许券商开设新型营业部，新型营业部可以通过降低规模来压缩成本，大量开设新型营业部可以有效降低资金成本，也方便客户和员工。

陈嘉没想到是新型营业部尚未成型，非现场开户却被提上日程，“非现场开户新政使我不再对新型营业部迫切期盼。”

陈嘉称，如果客户选择见证开户方式，他指派工作人员与客户协商一个地方，面见客户、确认客户身份并见证客户签署开户相关协议后为客户办理开户即可；如果客户选择网上开户方式，客户凭有效的数字证书登录证券公司官网即可办理开户。“如果客户选择见证开户，员工只要搭公交或打的一个来回即可。且不说客户选择网上开户，那更为方便。”陈嘉说。

此外，陈嘉认为，非现场开户也对客户有利，因为客户佣金费率将逐渐降低。“网上开户新政实施后，各大券商营业部可能会大量招聘业务人员，深入各大社区和偏远地区开展业务，竞争的加剧将使偏远地区的佣金费率降低。而由于整个营业部运营成本的下降，城市中心区的佣金费率也将下降。”

A股反弹一月间账户清仓逾50万户

尽管自2012年12月初A股市场连续反弹一个月以来，沪深股指分别从低点上涨两成左右，但在股市回暖、成交回升的同时，不少投资者却在一个月内撤离股市，共有50.73万A股账户清仓离场。

中国证券登记结算公司的最新数据显示，截至2013年第一个交易日，A股持仓账户数量从2012年11月末的5559.99万户下降至5509.26万户，一个月内50.73万户A股账户选择清仓离场。

但就在同期，沪深股市全线触底反弹，上证指数和深证成指一个月内从阶段低点最多上涨17.8%和20.9%，金融、房地产、基建、生物医药等行业板块的一大批个股反弹幅度甚至超过30%，不少股民的撤离与之形成鲜明对比。

对此，证券市场业内人士分析指出，一方面，从本轮A股市场反弹特点看，股市止跌回升的主要动力是基金和境外合格机构投资者（QFII）等机构投资者的买入，很多中小投资者却借机抛售，从而导致持仓账户下降；另一方面，市场中每周参与交易的账户数量持续上升，显示出不少投资者在本轮反弹中进行短线炒作，获利盘持续抛售也使得持仓账户下降。

（据新华社电）

浦发银行:中小企业业务利差收入高于一般业务

浦发银行中小企业业务经营中心总经理汪素南日前表示，2012年该行中小企业贷款已占全行贷款增量的三分之一，同一般业务相比，中小企业业务的利差收入要高71个基点。他说，2012年该行中小企业存量贷款已经达到了2253亿元，名列同类股份制银行首位。其中，2012年全年中小企业贷款增加了680亿元，占全部贷款增量的三分之一，增长速度同样为同类股份制银行之首。

汪素南说，中小企业贷款业务已经给浦发带来了可观的利润，去年全年中小企业业务收入增长75%。从不良贷款率看，中小企业贷款业务不良率低于1%，尽管超过了全行0.58%的平均水平，不过从中小企业业务高于其他业务71个基点的收益方面考虑，已经足够覆盖这部分风险。

（赵缜言）

农业保险连续五年被列为安徽省民生工程项目

据了解，2013年安徽省计划投入605亿元，继续实施33项民生工程，其中，政策性农业保险连续第5年入选。数据显示，2008年~2012年间，安徽省政策性农业保险品种扩展到8项，累计承保农作物3.87亿亩，各类牲畜963万头，参保农户7346万户（次），提供风险保障1112亿元。共计向近2000万户次农户支付保险赔款30.4亿元。

（徐涛）

融通基金管理有限公司关于新增代销机构的公告

为了更好地满足广大投资者的理财需求,根据融通基金管理有限公司(以下简称"融通基金")与恒泰证券股份有限公司(以下简称"恒泰证券")签署的代理销售协议,从2013年1月14日起,恒泰证券新增代理销售融通基金管理的下列开放式基金:

一、新增代理销售基金名称及基金代码:

1.基金名称:融通巨潮100指数证券投资基金

基金代码:161607(前端收费)、161657(后端收费)

2.基金名称:融通易支付货币市场投资基金

基金代码:A类161608、B类161615

3.基金名称:融通领先成长股票型证券投资基金

基金代码:161610(前端收费)、161660(后端收费)

4.基金名称:融通内需驱动股票型证券投资基金

基金代码:161611(前端收费)、161661(后端收费)

5.基金名称:融通四季添利债券型证券投资基金

基金代码:161614

二、投资者可通过以下途径咨询有关详情:

1.恒泰证券客服热线:0471-4961259

公司网站:www.cnht.com.cn

2.融通基金客服热线:400-883-8088、0755-26948088

公司网站:www.rtfund.com

三、风险提示:本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。投资有风险,敬请投资者在投资基金前认真阅读《基金合同》、《招募说明书》等基金法律文件,了解基金的风险收益特征,并根据自身的风险承受能力选择适合自己的基金产品。敬请投资者在购买基金前认真考虑、谨慎决策。

融通基金管理有限公司

二〇一三年一月十四日

关于暂停招商理财7天债券型证券投资基金大额申购业务的公告

公告送出日期:2013年1月14日

1 公告基本信息

基金名称		招商理财7天债券型证券投资基金	
基金简称		招商理财7天债券	
基金主代码		217025	
基金管理人名称		招商基金管理有限公司	
公告依据		根据法律法规及《招商理财7天债券型证券投资基金基金合同》、《招商理财7天债券型证券投资基金招募说明书》等相关规定。	
暂停相关业务的起始日、金额及原因说明	暂停申购起始日	-	
	暂停大额申购起始日	2013年1月17日	
	暂停转换转入起始日	-	
	暂停大额转换转入起始日	-	
	暂停赎回起始日	-	
	暂停转换转出起始日	-	
	暂停定期定额投资起始日	-	
	限制申购金额(单位:人民币元)	100,000,000.00	
	限制转换转入金额(单位:人民币元)	-	
	暂停(大额)申购(转换转入、赎回、转换转出、定期定额投资)的原因说明	为了保证基金的平稳运作,防止套利资金,保护基金持有人利益。	
下属分级基金的基金简称		招商理财7天债券A	招商理财7天债券B
下属分级基金的交易代码		217025	217026
该分级基金是否暂停/恢复(大额)申购(转换转入、赎回、转换转出、定期定额投资)		是	是
下属分级基金的限制申购金额(单位:人民币元)		100,000,000.00	100,000,000.00
下属分级基金的限制转换转入金额(单位:人民币元)		-	-

注:-

2 其他需要提示的事项

为了保证基金的平稳运作,防止套利资金,保护基金持有人利益,招商基金管理有限公司自2013年1月17日起暂停招商理财7天债券型证券投资基金的大额申购业务,具体内容如下:

暂停招商理财7天债券型证券投资基金单日单个基金账户单笔或累计高于1亿元的申购业务;如单日单个基金账户单笔申请金额高于1亿元的交易,本基金将确认该笔申请失败;如单日单个基金账户多笔累计申请金额高于1亿元的,则对申请按照申请金额从大到小排序,逐笔累加至符合不超过1亿元(含)限额的申请确认成功,其余笔数确认失败。

在上述期间的交易日,本基金的赎回等其他业务仍照常办理。本基金的定期定额申购及转换业务尚未开通。

如有疑问,请拨打客户服务热线:400-887-9555(免长话费),或登录网站www.cmfchina.com获取相关信息。

特此公告。

招商基金管理有限公司

2013年1月14日