

深一度 浙江新闻名专栏

央行公布房贷新政已过半月，各家商业银行对首套房的认定标准已按政策兑现，开始逐步松动，但对于房贷利率的调整则有限。业内人认为，随着利率市场化的逐步推进，各家银行会根据自身经营情况和市场反应自主定价房贷利率，在房市新常态下，消费者不宜对利率放松期望过高——

房贷利率大幅优惠只是“画饼充饥”？

本报记者 杨绪忠



在宏观经济、库存压力等因素影响下，房贷新规对房市的刺激作用有限。

银行首套房利率多为95折

昨天，记者联系甬城的四大国有银行以及部分股份制商业银行了解到，部分银行已经接到总行下发的细则，不少银行对首套房房贷利率作了微调。

“总行下发的细则和政策要求基本一致，只是部分内容作了细化。”农行宁波市分行个贷部人士表示，对于贷款购买首套普通自住住房和拥有一套房并已结清相应住房贷款的家庭，房贷执行按央行政策要求，对于拥有2套及以上住房并已结清相应住房贷款的家庭，再次申请贷款购房的，细则要求首付比例最低不低于40%，单个客户的贷款条件将在《通知》和细则要求下根据客户的具体情况而定。

至于房贷利率，目前，农行市分行在首套房的利率方面执行的是差异化定价策略，其大部分客户可以申请到9.5折优惠，极少数优质客户可享受至9折优惠。“至于下一步是否会调低首套房利率，则需要视市场、同行等情况而定。”上述人士表示。

工行宁波市分行、建行宁波市分行个贷部的相关人士均表示，首套房贷政策按照央行的要求执行，首套房房贷利率方面，目前大部分客户可以申请到9.5折，是否继续放松要等到总行细则出来才可确定。

对于市场预期颇高的“首套房房贷利率最低7折优惠”，一家股份制商业银行的个贷部负责人昨天称据其了解“可能性并不大”。“我们平时私下也会和同行交流，好几家银行表示新规执行后，利率还是会以基准为主，会不会进一步下调，也要视市场等具体情况而定。”他说。

房市稳定或成常态

宁波市房产交易中心公布的数据显示：今年7月份，市区商品住宅销售量为2498套；8月份，市区商品住宅销售量为3970套；9月份市区商品住宅销售量为2922套；10月1日至7日国庆小长假成交263套，10月8日至16日成交1442套，“银十”过半，商品住宅的成交量达到了1705套，总体情况稳定。

二手房方面，数据显示，7月份市区二手房成交1562套，8月份成交1928套，9月份成交2182套。10月份尚未有足月数据，但10月1日以来，我市几家二手房中介机构的成交情况表明“市场形势良好且稳中有升”。以宁波市甬旺房地产经纪有限公司为例，7月份成交166套，8月份成交202套，9月份成交183套，10月1日至17日下午5时，已经成交113套。

一家银行个贷部经理对记者坦言，房贷新政对刺激楼市刚需有一定作用，但由于甬城房市去库存压力比较大，国内经济基本面仍面临

诸多不确定因素，再加上银行自身资金成本的压力，“房市在房贷新规刺激下大幅回暖的可能性不大”。

提前还贷要谨慎选择

“不管你名下有几套房，只要贷款还清了，再买房都算作首套。”招商银行宁波分行营业部负责房贷业务的职员如是说。记者了解到，目前甬城银行基本放开了首套房认定标准，不少已拥有房产、想再次涉足房产的消费者想到了提前还贷，以便享受首套房的按揭标准和利率优惠。

那么，提前还贷是否真的是最佳选择呢？据了解，目前提前还贷包括全额提前还款和部分提前还款。按照国家的房贷新政，如果想让二套房贷款变成首套房贷，就必须全额提前还款。而一般来说，只有在正常还款满一年后，才能申请提前还贷。另外，客户在向银行申请提前还款时，还需要权衡一下，因为部分银行在贷款合同中列明，提前还款可能需要支付一定的违约金，也就是俗称的“罚息”。

一般来说“罚息”为提前还款金额的1%上下或者月供的3倍左右。不过，由于银行信贷额度紧张，很多银行已经对提前还款客户免除了“罚息”。在提前还贷流程上，据银行方面介绍，提前还贷需书面申请，审核时间多在一周以上。此外，银行接受的还款数额通常是整数倍，每个银行还会设立一个提前还贷的额度，通常在3万元至5万元。

从理财方面来看，专家则建议，借款人除了把握还贷时机和方法外，还应考虑提前还贷是否划算。对那些手中资金不充裕而且随时都有大额支出的借款人来说，如果贷款本身的负债率并不高，最好不要提前还贷。“如今理财产品收益率也不错，如果转投银行理财产品或基金等其他融资渠道，可能是更好的选择。”

中国股市迎来新版退市制度 造假者将被“除名”

受退市难题困扰已久的中国股市17日迎来新版退市制度，有欺诈发行和虚假信息披露等重大违法行为的上市公司将被从股市除名。细化之后的制度明确了退市的具体标准，“刚性”的制度加上“刚性”落实，有望开启中国股市一个顺畅的退出渠道。

中国证监会17日发布的《关于改革完善并严格实施上市公司退市制度的若干意见》中，明确规定上市公司存在欺诈发行、重大信息披露违法等市场反映强烈的两类违法行为的，如果被证监会作出行政处罚决定，或者因涉嫌犯罪被证监会依法移送公安机关，证券交易所应当暂停其股票上市交易。

新规自发布之日起30日后生效，这意味着从11月17日起，如果上市公司被证监会发现有欺诈上市或者重大信息披露违法行为，那么就面临退市风险。欺诈上市一旦认定，并由证监会作出行政处罚，股票将暂停上市，并由交易所一年内作出终止上市决定。

与此同时，新版退市制度强调严格执行市场交易类、财务类强制退市指标，这也将有望解决此前即便业绩连年亏损也难退市的问题。

看似简单的退市问题在中国股票市场上一直处于复杂境地。实际上，早在1993年，A股市场就确定了退市制度，但是“落地”情况却令人忧心。

从1995年到2012年，美国纽约证券交易所和纳斯达克市场有上万家上市公司退市。从市值上看，2005年到2012年，纽交所退市公司市值高达3.1万亿美元，而新上市公司市值仅有1.3万亿美元，退市市值超过新上市公司市值的2倍多。而这段时间里，中国股市新上市公司数量有上千家，退市的却仅有78家。

武汉科技大学金融证券研究所所长董登新说，退出机制不健全，使得市场淘汰功能几乎丧失，A股市场的投机氛围严重。扭转市场不良风气，回归市场定价功能，需要健全退出制度。

退市制度是证券市场市场化改革的基础性制度安排，也是证券市场推进注册制改革的重要配套制度安排。改革完善退市制度固然重要，但发挥退市制度的功能作用更要在监管实践中确保退市制度的严格遵守和执行。

“退市‘落地’的关键不在退市本身，而在后续保障的措施上。”财经评论员皮海洲说，如果追责、赔偿制度不完善，退市很难走出纸面。要将责任划清，该投资者承担的投资者承担，该上市公司承担的由上市公司来承担。

此次退市新规，在投资者权益保护上，特别明确了退市的民事赔偿责任。专家认为，

这也是资本市场由重融资者向保护投资者转变的重要一步。

“以往投资者起诉上市公司造假，需要等待行政处罚决定才予立案，但调查往往持续多年，这期间一些造假公司甚至还设法发债、再融资照旧‘圈钱’。”上海华荣律师事务所合伙人许峰说，新规有望加速股民索赔。也有专家认为，在罚责等方面，退市改革仍需与修改中的证券法相配合，其次，还要完善维权诉讼制度，通过集体诉讼和风险诉讼，保护投资者。

分析人士认为，一些依靠欺诈上市、报表重组手法，大玩突击“保壳”和财务游戏的上市公司，将成为改革后的重要监管目标，中国证监会此前已多次表示，对于应当退市的公司，必须采取有效措施，“出现一家、退市一家”，坚决维护退市制度的严肃性和权威性。

专家建议，对造假上市公司，还要进一步加强责任追究制度。复旦大学金融研究院教授张宗新认为，在股市注册制改革中，应当特别注重监管的转型。“监管应当由台前转向中台和后台，在市场化发行和定价机制的基础上，加强事中和事后的监管。”

(综合新华社、新华网)

本周最后一个交易日：沪深股市涨跌互现

本周最后一个交易日，A股走出先抑后扬走势，沪深股指涨跌互现，其中后者率先反弹。当日大部分行业板块涨跌，建筑工程、煤炭两大权重板块跌幅超过1%。

上证综指尾盘收报2341.18点，跌幅为0.65%；深证成指收报8151.52点，涨幅为0.50%。沪深两市仅600余只交易品种上涨，远少于下跌数量。不计算ST个股和未股改股，两市34只个股涨停。

沪深两市分别成交1794亿元和2019亿元，较前一交易日略有萎缩。

当日大部分行业板块涨跌，建筑工程、煤炭、运输物流、服装纺织等多个板块跌幅在1%以上。旅游餐饮、券商保险、酿酒造酒等五个板块上涨，不过整体涨幅都不足1%。

(据新华社)

哪些股票将遭遇「最严退市新规」？

A股退市新规17日正式发布，哪些股票将受到新规“冲击”？随着三季度财报披露拉开序幕和“年关”将至，A股2500余家上市公司中，谁能遭遇退市风险？

记者梳理沪深交易所公告发现，“ST公司”及创业板的部分个股，可能成为今年两市退市风险的“重灾区”。

四成“ST公司”连亏，多家可能暂停上市

新版退市制度强调，严格执行市场交易类、财务类强制退市指标。而根据沪深交易所规则，“三年连亏”依然是暂停上市的主要条件。随着第三季度的陆续公布，ST公司前三季度盈利情况浮出水面：Wind数据统计显示，目前两市已公布三季度业绩预告的约20家ST公司中，有四成继续亏损，8家将面临暂停上市窘境。

据统计，其中业绩亏损幅度较大的包括\*ST新民、\*ST东力、\*ST三鑫、\*ST仪化、\*ST东数等。这些企业在2012年、2013年年度已连续两年亏损，且今年中报、三季度业绩预告继续亏损甚至亏损有所扩大。如果其年底仍不能扭亏，将面临暂停上市的命运。

不过根据以往情况，如果已连续两年亏损，上市公司往往会在第三年的四季度想尽办法扭亏或者重组。以2013年问鼎A股“补王”的\*ST南化为例，其在两年连亏后，去年年末以2.9亿元的政府财政补贴，位居当年单次确认财政补贴数量之首，顺利扭亏避免退市。

创业板或成重灾区，造假万福生科忙“保壳”

从已公布的三季度业绩来看，多家创业板公司的业绩堪忧，可能触及更为严格的创业板退市标准。受关注度较高的退市风险股票中，就包括造假上市的万福生科。

近日，已连续两年亏损的万福生科发布了三季度业绩预告。公司预计，前三季度净利润亏损幅度在2550万元与2850万元之间。不过公司此前表示，正在积极处置闲置资产并寻求相关支持，争取2014年扭亏为盈。

另一家公司天龙光电三季度业绩预



告修正公告显示，公司业绩进一步被下调，亏损幅度进一步加大。对于“保壳”的天龙光电来说，公司2012年、2013年净利润已接连出现亏损——按照创业板上市公司规定，公司今年无法扭亏的话，将直接被暂停上市。

此外，宝德股份近日也发布了股票可能被暂停上市的风险提示公告，该上市公司也于2012年、2013年连续两年亏损。目前，万福生科和宝德股份均因为重大资产重组未公布而处于停牌中，公司能否走出经营困境，很大程度上取决于未来的重组能否成功。

南纺股份是否适用新规尚待确认

作为新规中“最大亮点”的“重大违法公司强制退市制度”，也引起了股民关注。特别是在今年被立案或通报的造假上市公司中，有哪些存在法律风险？

根据南纺股份公告，公司于今年5月15日收到证监会的《行政处罚决定书》，公司及相关负责人被给予罚款和警告的处罚。去除虚构利润计算，南纺股份从2006年至2010年这5年中，利润皆为负值，公司实际已多年亏损。

“按照规定，南纺股份如果不虚构利润的话，上市公司早就该退市了。”南纺股份虚假陈述案代理律师、上海华荣律师事务所合伙人许峰介绍，投资者诉南纺股份证券虚假陈述责任纠纷一案，已于10月15日在南京市中级人民法院首次开庭，仍待进一步审理。

此外据记者了解及公司公告提示，目前还有宁波富邦、宝安地产等个股卷入证券投资者索赔诉讼。皖江物流近日被证监会稽查总队立案调查，上市公司已公告并提示存在法律风险。

业界十分关心，对于已经查处的欺诈上市和信息披露违法案例，此次退市新规能否适用。证监会17日公布的退市意见将于30日后生效，但对于之前发生和查处的重大违法行为是否适用并未明确。

国泰君安证券一位风控负责人表示，按照法不溯及既往的原则，新的制度对南纺股份等近日被立案、诉讼中的问题公司是否适用，还需要监管层在细则中确认。“新规还需要各交易所‘重大违法’的解释上给出一个合理的标准，不能留下太大的操作空间。”

(据新华社)

“双链融合”助力现代服务业

本报讯(记者余晓辰 通讯员王蓉)我市现代服务业培训平台浙江万里学院分部授牌仪式于日前举行，物联网技术高级研修班随之正式开班，30名高研班学员将通过平台接受智慧产业相关的教育培训。

我市现代服务业培训平台是宁波搭建的职业培训公共服务平台，集资源整合、市场培育、培训服务和信息服务四大功能为一体，面向现代物流、现代金融、文化创意、科技信息等我市现代服务业重点发展的行业，培养紧缺人才，促进教育与产业“双链融合”。

宁波保险创新“再落一子”

本报讯(记者杨绪忠 通讯员陈鑫磊)宁波保险创新示范区建设有新进展——宁波蓝达实业有限公司日前向太平洋产险余姚支公司投保了短期出口信用险，成为太平洋产险宁波分公司自6月中旬正式取得短期出口信用保险业务经营资格后成功落地的第一单。

这单短期出口信用险保额320万美金，承保海外风险买家近10家，同时配套签订了国内贸易信用险保单，保额1000万元人民币。太平洋产险宁波分公司负责人表示，公司将继续积极参与宁波保险创新示范区建设，进一步扩大对我市出口企业的信用保险保障支持，通过与全球第一专业信用险保险公司裕利安宜的技术和再保合作，重点构建市场一流的技术力量和服务能力，为宁波外贸经济的健康发展保驾护航。

移动定制版 iPhone6/6 plus 登陆甬城

本报讯(记者余晓辰 通讯员余佳敏)昨日，移动定制版 iPhone6/6 plus 正式在全国移动营业厅发售。早上7时，位于海曙区中山西路的宁波移动天宁旗舰店就排起了长队，不少市民前来购机，希望能够拿到第一手的“新鲜”苹果。

“我很早就预约了，接到开售的通知后从出差地赶来，用移动已经12年，iPhone每更新一代换一个。”现场第一位拿到手机的陈先生如是告诉记者。据了解，早在9月中旬，宁波移动就通过各大营业厅、浙江移动网站、微信和天猫商城等平台开启 iPhone6/6 plus 的预约活动。截至10月15日，通过宁波移动预订的移动定制版 iPhone6/6 plus 已超过3.3万台。

此次移动营业厅发售的机型不仅可以支持中国移动2G/3G/4G网络，到了国外同样支持WCDMA、FDD-LTE网络。

宁波作为国家首批4G(TD-LTE)规模试验网建设试点城市之一，目前全市所有乡镇已开通移动4G网络，距离象山大陆约27海里的渔山岛等多个海岛的4G基站也已开通。同时，宁波的4G网络建设已进入第二阶段，网络质量和速度都进一步提升。

金融系列谈

做好外汇金融的“普惠”文章

上海银行宁波分行行长 张连怀

近年来，随着港、桥、海联动发展战略的加快实施，以及要素集聚能力和对外辐射能力的不断增强，宁波在长三角经济圈的对外贸易战略地位大大提升。因而，做好外汇金融服务，服务广大外贸企业，显得尤为重要。

上海银行宁波分行作为城市商业银行跨区域经营的首家分行，紧紧依托总行的产品特色和服务优势，从融资渠道、业务流程、产品创新、服务价格等多个方面做好外汇金融服务“普惠”文章，为宁波建设国际化贸易门户城市的战略推进发挥了积极作用。近3年来，上海银行宁波分行的外汇资金投放以年均近50%增速，累计为全市320多家涉外实体提供了金融服务支持。

首先，广拓渠道提升融资支撑。依托沪港台两岸三地“上银金融平台”的优势和特色，分行通过“三行”资金组合和客户跨境担保资源的优化使用，积极扩大银团贷款、跨境担保贷款、贸易融资、中资企业OBU授信。仅今年上半年，分行累计引进境外资金1.5亿美元。为帮助企业降低汇率风险，提升国际竞争能力，分行大力推进跨境贸易人民币结算业务，引导外贸企业使用人民币办理结算，同时积极发挥海外代理行网络优势，通过“走出去”企业提升海外融资服务，支持企业产业结构调整。

其次，产品创新助推持续发展。为积极满足市场差异化需求，分行结合外汇市场发展动态，加大产品创新应用力度。如：针对汇率频繁波动，在资金业务方面，积极推进外汇掉期、外汇期权等衍生产品的开发；在融资产品方面，大力推介便利赢、汇利赢、汇生利，以及人民币“三合一”产品等。同时，通过多种产品组合为涉外实体企业提供更多汇率避险和保值工具，实现了多项新业务和新产品突破。

再者，优惠让利降低融资成本。在结售汇汇率、国际结算手续费率、融资利率等方面，分行对涉外企业提供了实质性优惠，重点加大了对中小企业和出口业务实绩显著的制造业企业的优惠力度。如在进口开证手续费方面，以低于行业标准水平25%至30%的价格，降低企业财务成本。

服务实体经济是银行经营之本。上海银行宁波分行将在牢牢把握服务区域实体经济发展的同时，以服务为“支点”，进一步强化金融支持和金融服务，助力宁波外向型经济的可持续发展。(杨绪忠 整理)