协办 乐清农商银行 工商银行乐清支行 华夏银行温州乐清支行、柳市支行
农业银行乐清市支行 中国银行乐清市支行 建行乐清支行

央行放松首套房认定

房价难现大幅上涨

国庆节前夕，房地产政策调整接连出台：从多数地方取消限购，到央行、银监会对房贷政策松绑，引发了市场的高度关注。

人们当然关心，短期内房地产市场能否改变此前的颓势？其实跳出简单的“救市或打压”思维模式，还有更为关键的问题：中国经济进入新常态后，房地产业将如何发展？房地产政策将何去何从？

房地产供求形势改变 市场出现分化

如同过去30多年以两位数高速增长的中国经济，近几年进入减速换挡、提质增效新阶段一样，1998年房改以来保持快速发展、价格快速上涨的中国房地产业，如今也步入了一个新阶段。

“市场分化，房价涨幅放缓，房地产企业利润下调，价格波动周期缩短。”来自市场一线的中原地产首席分析师张大伟这样概括新常态下房地产市场的新特征。

张大伟分析，现在一二线城市房地产市场的问题是价格超出了普通老百姓的购买能力，而此前的限购和限贷政策又抑制了改善型住房需求；三四线城市的问题在于，房地产供给出现了过剩。今后市场的变化，不会再出现以往那种全国房价都普遍快速上扬的情况，而是不同城市价格走势出现分化，价格波动周期也会缩短。

释放改善型需求 保持房地产市场稳定发展

虽然现在人们已经达成了共识，不能再用强力刺激房地产发展的办法拉动经济快速增长，但另一方面也不能由此走到另一个极端，认为经济发展就可以不要房地产业。保持房地产业健康稳定发展，对于稳住经济大局、提高百姓生活水平都是十分重要的。

合理的自住性住房需求是老百姓真实的住房需求，不是投机投资性需求。随着经济的发展，很多在房改之初买了小户型的家庭，在步入中年，收入提高后，需要扩大住房面积；随着单独二胎的放开，想要第二个宝宝的不少家庭，也产生了新的住房需求。这类需求通常有一定的购买力，在政府政策的支持下，就能释放和满足这种需求，既改善了百姓居住条件，又能避免房地产市场出现“断崖式”调整。

“释放改善型住房需求，目前起码可以增加30%的可购房人群，这部分人群恰好是之前被政策抑制的有意愿购房人群，也是银行的优质客户，银行会乐意向他们放贷。”张大伟分析认为。

张大伟预计，对改善型需求的释放，将会使房地产成交量触底反弹，除了小部分库存积压严重的三四线城市外房价可能将“止跌”，从而稳定房地产市场预期，有利于房地产市场保持平稳健康发展。不过，这次应当不会再出现房价全线大幅持续上涨的情况。

更加注重市场化手段 长效机制建立不可或缺

多数城市限购的取消和房贷政策的松绑，某种意义上也是房地产调控政策向常态的回归。未来的房地产价格走势，应当由市场来决定，关键在于长效机制的建立。

在银行眼里，松绑限贷并不乐观。某城商行房贷团队经理王强分析说，如今的市场环境与2008年不同，经济下行压力很大，银行的不良贷款余额和不良率都在上升，银行拿出很大一部分利润做拨备，净利润已经在下降。如果房贷利率再打7折，银行彻底赔本赚吆喝。他透露，不算人工成本，首套房贷利率8.7折时，银行刚保本。“7折是个姿态，绝大部分贷款不会那么低。”

某国有大行消费信贷部总经理告诉记者，限购取消解决了一批人“可买房”的问题，而央行重新认定首套房标准，并给出首套首付比例三成、利率最低7折的政策，彻底解决了这批人“能买房”的难题，估计会对市场有一定影响，但是影响不大，因为房子太多了。

“限购、限贷应当说是上一轮房价过快上涨时出台的不得已的行政手段。随着房地产供求和经济形势的双重变化，特别是在全面深化改革的大背景下，必然会逐渐淡出，还是要让市场发挥在资源配置中的决定性作用。”中国国际经济交流中心咨询研究部副部长王军认为。

在交通银行首席经济学家连平看来，虽然现在房地产市场供大于求，但其实很多需求比如改善型需求是存在的，只是受到一些行政手段的抑制，现在就要顺应市场变化，取消这些行政限制。今后的房地产市场政策，要更加注重采用市场化手段。

“为了防止市场的大起大落，按照十八届三中全会和有关会议的部署，要积极稳妥地推进有关工作：一是不动产登记，二是个人住房信息联网，三是房地产税的立法并适时推进。”中国房地产业协会名誉副会长朱中一建议，房地产税的原则和政策趋向在基本形成框架后要尽早向公众征求意见，以此引导公众对房地产业长远发展形成合理的预期，也便于公众作出理性的决定。 （本报综合）

阿里六问六答网商银行

在一系列令人眼花缭乱的股东轮转后，首批5家民营银行中的最后两家华瑞银行和网商银行在上个月29日终于获准筹建。

下面是阿里方面发布的关于网商银行的六问六答。

1.现在银行名称已经确定了么？

我们申报的银行名称叫做网商银行，网商银行就是互联网商业银行，我们期望能用互联网的技术、互联网的理念，尤其是互联网信用，去提供适合小微企业和草根消费者的金融服务，拓宽网络商业的边界。

2.网商银行的业务模式如何？

在我们向监管层的申报中，网商银行以互联网为主要手段和工具，全网络化营运，为电子商务平台的小微企业和个人消费者提供金融服务，提供有网络特色、适合网络操作、结构相对简单的金融服务和产品。

网商银行会坚持小存小贷的业务模式，主要满足小微企业和个人消费者的投融资需求，具体来说是指主要提供20万以下的存款产品和500万元以下的贷款产品。

在具体的筹建中，我们将会依循监管层的指导，进一步完善我们的业务方案。

3.网商银行大概什么时候会开业？

依据监管要求，筹建工作应自批复之日起6个月内完成。同我们之前申报的筹备一样，网商银行的筹建，同样会在监管层的指导、要求下，有序推进。

4.银行和小贷的关系？未来小微金服的小额贷款公司会消失么？

我们所筹建的银行，和现有小贷业务，在数据能力、服务理念等方面一脉相承。

银行的筹建会吸取阿里小贷这么多年在数据、风控等环节所积累的丰富能力；同时，在服务理念、体验上，也会依循阿里小贷所提供的小微企业信贷服务的经验，希望能呈现互联网化、便捷的服务。民营银行筹备完成，未来一段时间，我们也会保持两者的并行，以维持我们服务小微企业、消费者的各种服务，这两者中间并没有冲突。

5.网商银行的注册地？

网商银行申报的注册地在浙江杭州。

6.关于网商银行参与筹建的其他股东，持股比例？

我们所申报的网商银行的主要发起人股东，包括小微金服、上海复星工业技术发展有限公司、万向三农集团有限公司、宁波市金润资产经营有限公司等，其持股比例分别为30%、25%、18%、16%。 （财经）

另类理财产品遇冷

普益财富数据显示，2012年及以前银行推出的另类理财产品的投资标的不仅包含各种白酒、红酒还包括手表、钻石、瓷器、字画，甚至影视投资和火腿都成为投资的对象。但这一热潮在2013年以来出现快速冷却。

2013年-2014年，仅有5家商业银行发行了共十四款另类理财产品，并且投资方向上，除了建设银行与中国联通合作推出合约机理财较为新颖外，只有酒类、贵金属投资这两大类投资品种。

2013年，南充商业银行发行了“‘熊猫理财’高端酒类投资’系列理财产品，该系列人民币非保本浮动收益型产品投资期限在一年左右，平均年化预期收益率达到5.88%。同年，农业银行发行了一款预期收益率为6%、投资于实物黄金的理财产品；民生银行也发行了两款理财产品，分别投资于实物黄金和实物白银。

今年，工商银行发行了两款投向酒类的另类理财产品，其中‘工银财富专属理财产品(宁夏红‘杞酒元年’)”为期限370天的人民币非保本浮动收益型理财产品，预期收益率为6%；另一款投向酒类的理财产品为“‘工银财富’特定资产收益权组合投资型人民币理财产品(SDJ14ZHX)”，同样为期限370天的人民币非保本浮动收益型产品，预期收益率为5.5%。

普益财富研究员叶林峰表示，近年来，政策和市场的共同推动使得理财市场逐步迎来‘大资管’时代，再加上互联网金融理财的兴起，使得各类金融机构发行的理财产品丰富性和多样性大大增加，此前一度具备强大‘吸睛’效应的各种另类银行理财产品逐渐失去吸引力。

另类投资产品通常具备稀缺性特点，具有较高的价值，要求投资者对其所投资标的商品的质地、性能、功用有足够了解，这两者决定了进行另类投资的客户多是小众的高端人群。因此，另类理财产品的购买门槛历来较高。近两年发行的另类理财产品门槛有所降低，但普遍仍然集中在15万元以上。

“除上述原因以外，最近两年通货膨胀得到有效抑制，使得投资者对获取实物收益的偏好逐渐降低，这类产品似乎也在逐渐淡出人们的视线。”叶林峰认为。

某大行资产管理部相关人士告诉记者，这类产品研发成本、发行成本、运营成本都很高，而且如果发行产品后市场遇冷，就会造成银行成本增加，是很不划算的。事实上，这类产品要求的投资者风险承受能力较高，在目前，符合条件的投资人群并不多，因此银行也没有研发新产品的动力。 （财经）

中国建设银行 China Construction Bank 汽车分期
要买车 找建行
详询：62535711

农行个人贷款
建立“存贷通” 利率更优惠

乐清农商银行 YUEQING RURAL COMMERCIAL BANK （原乐清农村合作银行）
乐清人自己的银行
客服热线：96596 www.yqbank.com

中行力推手机银行交易

■通讯员 张海也

即日起至2014年10月31日，凡中国银行手机银行个人客户，均可参加“中银掌上行 天天赢豪礼”手机银行交易有礼活动，活动具体内容如下：

活动期间，每日使用“中银掌上行”手机银行进行1笔活动有效交易（单笔交易金额满30元人民币，不含查询、关联账户转账及电子支付交易）的个人客户，可获得当日抽奖机会（多次交易仅计算1个当日抽奖资格），赢取每日大奖iPad Air(16G WIFI版)1台。同时，满足上述交易条件的客户还可获得当期季度豪礼抽奖机会。季度抽奖活动分为三期（1月至3月，4月至6月，7月至10月），每期有10名幸运客户可获赠10克投资金条一根。

活动规则：

本次活动交易数据以中国银行系统记录为准。

整体活动期间同一客户仅可获得每日大奖和季度豪礼各一份。

当周每日大奖的获奖名单将于下一周的周五在中国银行官方网站公布；每期季度豪礼获奖名单将于当期活动结束后的下一月15日前在上述官方网站公布，如遇节假日则顺延。

获奖名单公布后15个工作日内，中行客服将致电获奖客户，确认礼品寄送地址等信息，并于确认后的15个工作日内寄出。

对于活动细节若有疑问，请咨询客服热线95566。

活动期间，关注“中国银行电子银行”官方微博的网友，可在第一时间获得中行电子银行的信息，参加微博有奖转发活动，还可赢取惊喜好礼！

中国银行 BANK OF CHINA
要贷款，找中行，规模充足，利率优惠，手续便捷。 详询：62592509

工行获评“中国最佳公司信用卡”

近日，在美国《环球金融》杂志（GlobalFinance）举办的2014年“中国之星”评选中，中国工商银行凭借在企业公务信用卡领域的优异表现，获评“中国最佳公司信用卡”奖项，成为国内唯一获得这一奖项的金融机构。

近年来，工行信用卡业务一直保持着良好的发展势头，截至8月末信用卡发卡量已达9690万张，消费额1.19万亿元，贷款余额达3384亿元。其中在企业公务信用卡领域，工行的发卡量、产品功能、信息系统、品牌价值等持续领先，产品涵盖了中国银联、美国运通、威士、万事达、大来、JCB等主要国际卡组织品牌，为国内龙头企业、世界500强外资企业以及众多的中小微企业提供了优质高效的公司信用卡服务。

据了解，美国《环球金融》每年邀请第三方独立专家和资深国际金融业内人士从全球筛选出最优秀的金融机构，所评出的奖项具有较高的国际认可度。此次《环球金融》对公司信用卡的评选综合考虑了发卡银行在信用卡业绩规模、风险管理、市场拓展、客户服务、产品创新、全球业务、科技优势等方面的表现。 （工行）

ICBC 中国工商银行 天天益二期
收益高、资金使用灵活
网站www.icbc.com.cn 服务热线95588

信用卡消费先上好安全课

让上班族翘首期盼了许久的“十一”黄金周终于到来了，信用卡自然成为旅游、购物必不可少的支付助手，而每年此时也是信用卡盗刷案件频发的时候。那么，该如何保障自己的信用卡安全呢？对于持卡人来说，失卡保障是银行给予信用卡的第一道保障，一旦发生盗刷，持卡人将可以获得银行的赔付。

目前，许多银行都提供信用卡失卡保障，保障时间可以是挂失前24小时、48小时、72小时或120小时，但并非所有银行都提供信用卡失卡保障服务，而且各家银行对于失卡保障的规定和保障限额也并不一样，因此，持卡人最好提前做足功课。

据银率网提供的信息显示，目前工商银行、中国银行、兴业银行和民生银行的信用卡没有失卡保障。农业银行仅针对部分卡片如喜羊羊与灰太狼信用卡、携程联名信用卡、海航联名信用卡、盛大联名信用卡等卡种推出了信用卡保险，对于挂失前72小时产生的盗刷给予一定额度的赔付。

建设银行、光大银行、中信银行、广发银行对挂失前48小时有失卡保障，但中信银行要求需开通“0起点交易短信提醒服务”，每年收取48元。光大银行要求非密码、非本人交易，普通卡每年不超过5000元(含)、金卡每年不超过1万元(含)、白金卡每年不超过3万元(含)。建设银行则规定，普卡最高可获5000元的损失补偿、金卡最高可获1万元的损失补偿、白金卡最高可获得2万元的损失补偿，且只针对在境外发生的盗刷情况，不包含网络和电话等非现场交易以及刷银联通道输入密码的交易。

交通银行和浦发银行失卡保障时间为挂失前72小时，交通银行保障金额最高达4万元/卡/年，且需申请“用卡无忧”服务，4元/卡/月，统一按每3个月12元/卡扣收，不包括取现、转账、网上交易(指定网上交易)或电话交易(网上或电话订购后通过线下POS机完成支付的交易除外)等交易。浦发银行最高赔付10万元，要求非密码非本人交易。

银率网信用卡组分析师华明表示，大部分银行的信用卡失卡保障保护的是挂失前48小时，华夏银行保障时间最长，是挂失前120小时，但是需要注意的是，失卡保障赔付是有限额的，如果超出限额只能由持卡人自己买单。另外，信用卡失卡保障大部分都不包括网络消费和境外消费，所以对于网购族或是出境旅游的人来说，失卡保障是没什么作用的。 （新华）

Jinrong 链接

信用卡盗刷后如何获得赔付

目前，银行对于信用卡失卡保障赔付基本流程如下：

■通过电话或柜台进行挂失，由银行冻结信用卡。

■到公关机关报案，并将公安机关的报案回执送交信用卡中心。

■等待公安机关与银行的调查，补办新卡。

■在规定时间内持卡人需要将银行要求的失卡保障材料提交给银行。

■银行收到材料后会通知持卡人处理方案。

华夏银行 HUAXIA BANK 乐清支行 柳市支行
龙盈理财 滚动发售
期限多样 收益稳定
详询：95577 61510028 61766718