

“误导”惹祸，银保退保难题

专家提醒：买保险不同于投资理财



□ 本报记者 王爽

省城某事业单位职工李女士，今年10月份其银行账户突然被划走2万元，查询后才知，原来是两年前在银行网点购买的一款中国人寿银保产品在“作怪”。

“近期在河南、湖北等地发生了银行保险挤兑的情况，济南还没出现这种风险，但我们也经常遇到投保人要求提前退保的情况。有些人自称买保险时被误导，要求全额退款。但按照合同，提前退保只能兑付现金价值（又称“解约退还金”或“退保价值”，指被保险人要求退保时寿险公司应该发还的金额）。”

寿险业保费收入近年一直处于高速增长状态，有些保险公司甚至连年翻番。但今年以来，资本市场不景气，寿险业也受到牵连。除了寿险保费收入增长速度放缓，寿险业的另一难题——退保也有所增加。

度退保明显高于前两个季度。

出现这一情况还有一个背景：继去年11月银监会发布规定整顿银保产品销售之后，保监会、银监会今年联合发布了《商业银行代理保险业务监管指引》细则。《指引》重申保险公司人员不得派驻银行网点；投连险产品不得通过商业银行储蓄柜台销售。

退保方面，前三季度寿险业退保率为3.14%，相比去年同期上升了0.96个百分点。

为什么退保突然多起来了？省保险行业协会常务副秘书长刘铭奎接受记者采访时说：“近期退保的投保人一般是一两年或两三年前通过银行渠道购买的保险，一些保险销售人员急功近利，故意隐瞒保险的特点，比如本来是10年期的保险，却告诉客户可以随时支取。”

据了解，为了防范银保营销人员误导客户，每家保险公司都会在10天犹豫期内对客户进行电话回访，提醒相关的权利和义务。

户在购买银保产品时忽略了其风险保障功能，只是与理财产品比较收益率。

记者发现，寿险的预定利率已经多年不变，只有2.5%，比目前一年期存款利率还低1个百分点。虽说很多保险产品有分红收益，但由于各家公司的经营管理能力不同，在资本市场长期低迷的情况下，一些保险产品的分红并不乐观。

急需用钱，退保不如保单质押贷款

□ 本报记者 王爽

济南市私营业主巩女士近日急需一笔周转资金，她拿着一份5年前买的万能险保单来到当时代售的银行网点，要求退保。

“保单质押贷款其实是保险公司的一项传统业务，不过之前很多人不知道或并不在意保单的这项功能。今年由于货币政策紧缩，流动性紧张，保单质押贷款作为一种融资方式受到了重视。”

■名词解释

银保产品

银保理财产品由银行、邮政、基金组织以及其他机构与保险公司合作，通过共同的销售渠道向客户提供产品和服务。

示，退保主要原因是“保险产品的投资收益未能达到心理期望值”。

刘铭奎说，从长期来看，寿险公司必须调整业务结构，从原来的单纯依靠理财型保险积累保费，转向以保障为主导的传统险种，这也是回归保险的保障本义。

平安人寿济南分公司客服部张黎说：“贷款额度不超过保单现金价值的80%，而保单的现金价值与具体险种、所缴纳的保费及投保的年限相关，累计的保费越多、投保年限越长，可以贷款的额度越高。”

从保险公司的财务数据来看，不少公司办理的保单质押贷款额度已经超过了去年全年。随着保单质押贷款的逐渐走火，其中暗藏的风险已经引起了保监会重视。

行柜台购买。它最大的卖点是“保障+收益+分红”，而最早通过银行销售的保险产品也是储蓄分红险。

银保产品需要长时间坚持投资，这就要求把保险产品当做储蓄来购买的消费者，在购买前一定要想清楚，这笔钱是否可以坚持这么多年不用。

我省拟用居住证代替暂住证

有效期限分别为1年和3年

□记者 张春晓 报道

本报济南11月21日讯 随着流动人口的增多，如何实现人性化管理、均等化服务成为新课题。记者从省政府法制办获悉，《山东省流动人口服务管理办法(草案)》开始征集意见。

草案规定，年满16周岁的流动人口应当自到达居住地之日起3日内，持本人居民身份证等有效身份证件和有关材料，向居住地公安派出所申报居住登记。

原有《山东省暂住人口管理办法》规定，流动人口需申领暂住证，暂住证有效期最长为1年。有效期满后仍然继续居住的，应当办理延期手续。

有下列情形之一的，经本人申请，可以发放3年期居住证：与用人单位签订劳动合同并按规定参加社会保险的；在工商行政管理部门取得工商营业执照的；已购买房屋或者已租赁房屋并持有房屋租赁登记备案证明的；符合本地落户条件，但本人尚未办理户口迁移的；其他可以发放3年期居住证的情形。

居住证一人一证，有效期分别为1年和3年。用人单位聘用流动人口，应当自聘用之日起3个工作日内组织流动人口申报居住登记；与流动人口终止或者解除劳动关系的，应当自终止或者解除劳动关系之日起3个工作日内报告公安派出所。

流动人口连续居住一定年限并按照国家规定参加社会保险，符合当地人民政府规定条件的，可以申请登记常住户口。

违反本办法，骗取、冒领、出租、出借、转让居住证的，由公安机关收缴居住证，处200元以上500元以下罚款；行为人有非法所得的，处以非法所得1至3倍、最高额不超过3万元的罚款。

交警违规拦车收费 山西两县公安局长被免

新华社太原11月21日电 记者从山西省公安厅了解到，针对吕梁岚县运煤车无故被罚、阳泉盂县交警双向拦车罚款不开票和高速交警执法不规范等问题，山西21日决定在全省公安交警系统开展为期一个月的纪律作风整顿活动。

10月28日凌晨，一辆运煤车行驶至山西岚县境内时被交警拦下，在收取了货车司机100元人民币后，交警未开任何单据便放行。

11月21日，此事被媒体曝光后，山西省纪委、监察厅立即作出决定，先行对岚县、盂县公安局长、分管交警的副局长和交警队长等相关责任人免职。

据了解，为杜绝公路“三乱”现象，山西省今年已举办130多期执勤执法规范化培训班，分四批在全省省道、高速公路进行明察暗访。

据了解，随着运煤高峰期的到来，山西省公安交警系统将把压事故、保畅通和规范执勤执法作为考量干部和民警工作业绩、政绩的主要标准。

单位行贿外国公职人员 二十万以上立案追诉

据新华社北京11月21日电 最高人民检察院、公安部21日联合印发《最高人民法院、公安部关于公安机关管辖的刑事案件立案追诉标准的规定(二)的补充规定》，对公安机关经济犯罪侦查部门管辖的对外国公职人员或国际公共组织官员行贿案件、虚开发票案件、持有伪造发票案件的立案追诉标准作出了规定。

补充规定明确，为谋取不正当商业利益，给予外国公职人员或者国际公共组织官员以财物，个人行贿数额在一万元以上的，单位行贿数额在二十万元以上的，应予立案追诉。

补充规定加大了对发票犯罪的惩处力度。按照补充规定，涉嫌虚开发票一百份以上或者虚开金额累计在四十万元以上等情形，持有伪造的增值税专用发票五十份以上或者票面金额累计在二十万元以上等情形，应予立案追诉。

据了解，2011年5月1日起施行的《中华人民共和国刑法修正案(八)》新增设了对外国公职人员、国际公共组织官员行贿罪、虚开发票罪和持有伪造的发票罪，均为公安机关经济犯罪侦查部门管辖的案件，需要补充制定立案追诉标准。

30余条项链珠宝被抢 青岛警方 48小时内破案

□薄克国 王进 梁云海 报道

本报青岛11月21日讯 经过48小时的昼夜奋战，青岛市警方成功侦破“11·18”特大抢劫金饰品案。今天凌晨，民警将3名潜逃至淄博市的犯罪嫌疑人押回青岛。

11月18日晚8点45分左右，众目睽睽下，3名男子闯入城阳区春阳路一家大型商场内，用铁锤敲碎珠宝柜台抢走30余条项链珠宝。

案发后，青岛市公安局刑警支队会同城阳公安分局组成专案组，专案组民警兵分几路迅速开展工作。一路民警在现场勘查的同时，对目击者进行了大量的现场访问。

专案民警根据3名犯罪嫌疑人逃窜的方向，调出沿线700多个监控点的监控录像，派8名民警昼夜进行分析。经过调查，城阳某小区为3人的暂住地。而且，住在城阳该小区的一名犯罪嫌疑人还有一个淄博的女朋友。

11月20日下午2时许，抓捕民警向淄博出发。查明了位于淄博市博山区的一处房屋内，确实有3名男青年在此居住，且与案发后的时间相似。11月20日晚6时许，民警破门而入，3名犯罪嫌疑人中，两人在里屋睡觉，另外一人正在客厅里玩游戏，民警将他们分别按倒在床上和椅子上。



上图：缴获赃物。 右图：作案现场视频截图。(图片由青岛市警方提供)

面积出现误差，购房者有何权利

济南房产测绘部门详解“3%”

□ 本报记者 昆明春 本报通讯员 于春宁

3%，一个几乎可以忽略不计的比数。但在房价高企的今天，房屋面积上3%的差异却足以刺痛购房者的神经——近一段时间，一个面积误差比3%的数据，就在省城购房者当中引发不少疑问。

“在日益增多的房地产交易纠纷中，由购房实测面积与购房之初和开发商签订的合同约定面积发生误差而引发的纠纷占了相当比例。”11月21日，济南市房产测绘研究院副院长李玉兵在接受记者采访时表示：“面积误差比3%是国家房产主管部门在商品房销售中为保护购房者权益而提出的一个数据，而不是说可以允许房产测绘部门有3%的正负误差。

“3%”的由来

所谓的面积误差比有一个算式，即(产权登记面积-合同约定面积)/合同约定面积×100%，产权登记面积即交房后的实测面积。

据介绍，3%的出处来自于原国家建设部于2001年4月4日发布、现在执行的《商品房销售管理办法》。该办法第20条规定：“按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的，按以下原则处理：(一)面积误差比绝对值在3%以内

(含3%)的，据实结算房价款。(二)面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。”

由于近几年房价涨势趋猛，交房时的房价往往已大大超过当初签定购房合同时的房价，开发商巴不得以微小的房价款利息付出让购房者退房。因此，为保护购房者权益，该条款接着规定：“买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由房地产开发企业退还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍退还买受人。”

该办法同时规定，因为规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更等造成面积差异，当事人不解除合同的，应当签署补充协议。

“因此，这样一个面积误差比3%的数据只是原建设部合同范本中对于面积差异的处理办法，与房产测量误差没有关系。”李玉兵解释说。“严格意义上讲，房屋建筑面积的测算结果是依据其边长的真值计算而得，不存在误差。如果房屋已经进行过预测，实际施工时又严格按照审批图纸的要求进行，没有进行施工

变更，并且共有建筑部位的实际使用情况经核实后没有发生变化，则实测后的面积必须与预测面积相一致。如果不一致，那就是错误，或者是施工中变更了，或者是测错了，而绝不是误差。”

误差因何而生

购买商品房子时，为何交房后的实测面积与之前的合同约定面积会出现不一样的情况？

“这主要是两者执行的技术标准不同所致。”李玉兵说。“济南市在2006年以前，合同约定的面积有几种情况：有的是开发单位自己计算的预售面积，有的是设计单位计算的面积，还有的是施工单位或测绘单位计算的。但在交房办理房屋产权时，所采用的必须是房产测绘部门实测提供。不同单位执行标准不同，就难免结果存在差异。”

据了解，为减少商品房面积纠纷，国家和省市有关部门2006年出台规定，要求房地产开发企业对在建商品房实施预售之前，必须进行预测绘并网上公示。预测绘是依据设计图纸和相关资料按照房产测量规范来计算的房屋建筑面积，预测面积即作为合同约定面积，开发企业不得擅自变更共有建筑分摊部位。依法经批准变更规划设计的，应办理预测绘变更手续；已预售的，应书面通知并征得买受人同意。

实测是指房屋竣工后，房产测绘部门依据设计图纸对房屋的现状进行实地丈量、核实楼房的分户情况、尺寸、共有建筑部位的使用情

况等，计算房屋的建筑面积。“如果施工中没有变更，则实测面积与预测面积应该一致；如果有差异，则意味着施工中有变更之处。无论如何，办理房屋产权登记面积时应以最终的实测面积为准。”李玉兵说。

分摊面积怎样计算

老百姓买房，分摊面积也是一个很大的疑问。哪些共有建筑面积应该分摊？分摊系数多大才合理？不少购房者一头雾水。

据介绍，按照房产测量规范，共有建筑面积包括：电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等，以及为整幢建筑服务的公用用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算。此外，还包括套与公共建筑之间原分隔墙，以及外墙水平投影面积一半的建筑面积。但独立使用的地下室、车棚、车库、为多幢服务的警卫室、管理用房、作为人防工程的地下室，都不计入共有建筑面积。

“所以，一幢房屋分摊系数的大小，取决于户型设计的大小和规划设计的共有建筑面积的多少，像一幢6层的多层住宅，分摊系数可能是十几，同样的户型如果设计成30层的高层住宅，就要增加电梯间、电梯机房、送排风机房、风井、公共门厅等较多的共有建筑面积，分摊系数就会在20%—30%。”李玉兵告诉记者，“由于建筑形式的多样性，共有建筑的设定必须满足规划设计的要求。”