



房贷收紧的传闻在一片风声鹤唳中成为现实。紧接着建行北京分行上调首套房贷利率的步伐，湖南多家银行亦将首套房贷的利率门槛从原来的“优质客户还有可能优惠”提高到“上浮10%—20%”，迅速定格了当前首套房贷利率上浮的主基调。

记者获悉，目前在湘的中信、交行、浦发、华夏等大多数银行首套房贷利率为基准利率的1.1倍，建行、光大等银行上浮了20%，而民生银行则暂停了房贷业务。

■记者 刘永涛 实习生 吴蕊

长沙多数银行首套房贷利率上浮20%



【现象】
银行首套房贷利率全面上浮

据记者了解，受市场资金面的影响，从今年3月起，各家银行就已降低了首套房贷的利率优惠幅度，首套房贷利率从8.5折变成9折、9.5折，乃至基准利率。而银行对首套房贷业务的热衷程度也大不如前，部分银行或暂停了首套房贷的受理，或上调了20%的幅度。

一家股份制银行个贷部门人士接受记者采访时并不讳言：“以前，银行的信贷员纷纷盯紧客户到自家银行办理按揭，而现在，客户若对银行给出的利率不满意，银行会建议他到别家问问。”

“目前首套房贷利率能做到多少，整体还是由客户的资质、忠诚度、贡献度等因素综合决定的，但我行对当前首套房贷的利率起点已作了刚性控制，即为基准利率。”招行有关人士表示。

而省内的中信、浦发、兴业、华夏等银行，已明确表示对首套房贷利率上浮10%，并强调“只有极少数客户能享受基准利率，想打折优惠已无可能”。值得一提的是，同样是执行差别化信贷政策的体现，兴业银行目前首套房贷利率已上浮15%，建行、光大则上浮了20%。

【探因】
资金面紧张致银行“惜贷”

导致银行相继上调首套房贷的最直接原因，是市场资金面紧张。

“首套房贷目前要是仍执行优惠利率，银行肯定是要亏钱的，即便是基准利率，也是考虑到客户的良好资信微利放贷。”湖南一家股份制银行个贷业务部负责人表示，在信贷规模受限、存款准备金率上调压力之下，银行可用于房贷的资金越来越少，只有吸收存款，若是存款上不去，便只能向外借钱。由此，银行在受理按揭业务时不得不考虑收益，“惜贷”在所难免。

除此之外，业内人士表示，当前，楼市成交量和成交价格同步下滑，使银行对房地产市场的监管更加严格。

事实上，据记者了解，即便是上浮5%或10%，与动辄上浮30%以上的其他贷款业务相比，首套房贷业务对于银行的吸引力确实不大。据悉，当前，银行二套房贷利率上浮幅度在20%以上，个人经营性贷款上浮幅度超过25%，而银行对企业贷款的利率上浮更是在30%以上。

中信银行长沙某支行一位人士直言，该行增量房贷客户已比较有限，大多在

消化存量客户。据悉，该行正将更多的信贷资金投向中小企业和消费、经营性贷款。

【影响】
楼市拐点或正在临近

近期央行对银行家的调查结果显示，自上季房价预期指数走低进入不景气区间后，三季度续降12.7%。这意味着，银行对于房地产开发贷将更加谨慎，房地产开发商回笼资金越发需要依靠销售新房。

“首套房贷利率上调的消息对于开发商而言又是一盆冷水，因为这种调整直接影响到‘刚需’客户的购房心态，同时，投资者购房冲动也会进一步抑制，长沙这样的二线城市也将受到影响。”长沙一位不愿具名的开发商坦言。

而当下的一个共识在于：首套房贷款利率进一步上浮表明楼市信贷政策并未放松。湖南中原地产总经理胡治钢表示，从限购、限贷等措施出台后交易量大幅下降可以判断，楼市投机成分较严重，但正逐渐被挤出市场，一线城市楼市拐点正逐步确立。不过他分析，长沙整体房价目前仍居于平稳状态，尚无明显下降的迹象，至于后市走向如何，最大的决定因素仍来自于政策面。

另据万科最近发布的调查报告显示，受这次首套房利率调整影响，开发商为争取现金流，促销将成为最直接也最有效的手段。

统计

首套房贷利率最高上浮50%

记者注意到，首套房贷款利率上调城市一共有14个。对上浮首套房贷款利率的城市盘点发现，各城市首套房贷款利率上调幅度差异较大。目前北京、上海、广州、深圳、杭州的大部分银行上调幅度普遍在5%—10%；而成都、济南在5%—20%；长沙、武汉则更高，为10%—30%；长春创各城市纪录，部分股份制银行最高上调50%，利率高达10.575%。

文交所开办狂潮被叫暂停 频改交易规则，天津文交所面临诉讼

各地疯狂上马的文交所，近日被中宣部一纸文件全面暂停了审批业务。记者从知情人士处获悉，关于文交所何时重新放开审批，未来的发展何去何从，目前正静候十七届六中全会的“定调”。

而引领这波文交所开办风潮的天津文交所，一直频触红线顶着争议前行，终于也将成为第一个被投资者告上法庭的文交所。

全国文交所暂停审批

据知情人士透露，近日中宣部文化体制改革和发展办公室下发了一个文件，全面暂停了各地准备上马的文交所的审批工作，一切静候正在召开的十七届六中全会的“定调”。这次中央全会第一次以文化改革发展为主题。“届时国务院将会有一个规范性的文件出台，指导文交所的未来发展方向，可能涉及文交所的开办门槛，以及交易规则”。

目前由各地政府自己批准设立的文交所，正陷入一场没有统一游戏规则混战中。关于各地仓促上马的文交所的数量，目前并无一个确凿的统计，但保守估计已挂牌开业以及筹备中的文交所已近50家。由于仓促上马，有的文交所只是一个空壳，有的连网站都照搬“前辈”设计，目前正式开放业务的更是少数。

对此市场分析人士认为，各地画地为牢缺乏统筹安排，再加上过剩的流动性，是大量交易所遍地开花的重要原因，目前迫切需要监管部门对其进行甄别及统一规范。

天津文交所面临诉讼

而引领这波文交所开办风潮的天津文交所，一直频触红线顶着争议前行，终于也将成为第一个被投资者告上法庭的文交所。

由七八位投资者组成的维权团队，财产普遍亏损超过八成，他们要求天津文交

所给予适当的赔偿。截止10月14日，曾经让许多人一夜暴富的份额化产品《黄河咆哮》和《燕塞秋》，收盘价分别跌到了2.59元和2.24元，而它们最风光的时候，曾经创下了18.7元和18.5元的“轰动价”。如果最高位时接棒入市，至今财富缩水将超8成。

北京市邦道律师事务所主任律师武绍智表示：“各地文交所的交易规则都是自己制定的，当中有些条文甚至有欺诈的嫌疑。因此这次诉讼只针对交易规则，也希望以此促进各地文交所的健康发展。”而天津文交所之前为扭转被爆炒的局面，频频改动

交易规则，正是其最被诟病的方面。

按照最初的天津文交所交易暂行规则，艺术品股票的日涨跌幅为15%，月涨幅比例为100%，年涨幅比例为900%。但修改规则一度成了天津文交所的“家常便饭”，3月21日最疯狂的时候，曾一天连发20个公告。如日价格涨跌幅先从最初的15%降到10%，后来更降到5%，而且若连续20个交易日累计6个交易日日价格涨跌幅达到30%就将被特殊处理，日价格涨跌幅降为1%。

■据羊城晚报

外汇

外币	钞买价	外币	钞买价
英镑	971.12	日元	7.9463
港币	81.1	加元	611.57
美元	630.48	澳元	636.58
瑞郎	689.21	欧元	853.4

