



一季度信贷预计较为宽松 首套房贷利率有望调回基准

## 春节后申请房贷,可能便宜10%

新的一年,市民不但牵挂着房价的走势,还惦记着房贷利率的变化。

“今年一季度,信贷额度预计较为宽松,首套房贷利率有望进一步调回至基准。”长沙芙蓉路某银行网点信贷人员称。1月4日,元旦假期后的第一个工作日,不少人到银行咨询房贷。

### 房贷利率回调概率增加

首套房贷利率动辄上浮20%的现象已经不复存在。

1月4日,记者采访获悉,长沙有部分银行明确表示,根据客户个人情况,可将首套房贷开始回调至基准利率。一些银行虽然仍执行上浮的利率,也有松动的迹象,对部分符合条件的购房者实行回调,上浮的幅度可做到5%-10%,而不再是此前的20%左右。

国有四大行中,工行、农行、建行工作人员表示首套房贷利率仍要上浮10%,中国银行利率目前上浮5%-10%,部分特别优质的客户可享受基准利率。中信、招行、光大、浦发、华夏、邮储等股份制商业银行,客户只要符合条件一般上浮10%,但不排除部分优质客户可享受基准利率。

中信银行长沙东风路支行贵宾理财经理谢瑾坦言,与2008年金融危机时期相比,现在贷款买房的成本增幅之大已到极限,连续的加息,更有利率大幅上浮,令人望而却步。在今年宏观经济下行预期的背景下,房贷适度松绑几乎是一种必然。

### 春节后首套房贷或更易获基准利率

记者走访发现,目前银行房贷申请,尽管多数仍执行利率上浮10%的政策,但不少中小银行客户经理均建议客户迟一点再提交房贷申请,比如在春节过后,获得基准利率的机会更大。

长沙一家某股份制银行个贷经理透露,他已经建议了多位首套房贷客户到春节后再申请。如果客户现在递交房贷申请,批下来的贷款利率有可能是上浮的,而春节后,随着政策的进一步宽松,获得基准利率应该问题不大。

这位人士提醒,一些去年的积压客户,若不着急银行放款,完全可以等一等,审批通过慢一点,可晚点开始付房贷,争取更多主动。

据了解,今年的新增信贷规模大约为8万亿。对于今年信贷有可能放宽,银行业人士几乎没有异议。按照惯例,年初银行都会冲量房贷,去年底存款准备金率的下调,不少银行人士认为,今年初信贷有可能获得全面放开,个贷业务的额度供给也会明显好转。

■记者 刘永涛

### 支招

### 本月起还房贷需多存钱

本报1月4日讯 由于央行在2011年三次加息,从今年元旦起,各银行开始执行新的贷款利率。这意味着老房贷客户的月还款额,自本月起开始增加。目前5年期贷款利率已经从去年年初的6.40%增加到了7.05%,上涨幅度接近10%。长沙市公积金也执行新利率。调整后,5年期以下(含五年)贷款利率为4.45%;5年期以上贷款利率4.9%。

长沙住房公积金管理中心提醒市民,及时了解个人公积金月还款额以及账户余额,调整存款额度,不要因为一时疏忽造成余额不足,未能及时还贷以影响信用记录。

■记者 刘永涛 王文 实习生 陈龙

### 算账

如果是30万元20年期的公积金贷款,实行等额本息还款法,2012年1月起,每月要多还97.5元。凡去年7月7日前已经拨付到位的住房公积金贷款还款额都将产生变化。商业贷款每月房贷的月供增加115.82元。

部分2009年之前取得房贷的老“房奴”们,由于当时的合同享受基准利率打七折的优惠,因此加息后利率仍不到5%,对于这部分市民来说,提前还房贷是不划算的。

■记者 刘永涛 王文 实习生 陈龙

### 新闻链接

### 去年长沙10128户用公积金买房

长沙住房公积金管理中心最新统计情况显示,2011年长沙住房公积金管理中心共向10128户职工家庭发放公积金贷款25.65亿元。为20.21万人次提取公积金16.57亿元,直接支持职工家庭购房面积达84.82万平方米。至2011年11月30日,长沙市公积金中心累计向81593户职工家庭发放公积金贷款115.92亿元。

■记者 王文



系列报道之(15)

## 2011:同比降五成 长沙商品住宅成交量领跌

本报1月4日讯 在通过国家一系列的楼市调控之后,一路高企的楼市行情终于在2011年效果显现,据中国指数研究院日前公布的2011年中国主要城市住宅市场交易情报(数据至2011年12月28日)数据显示,2011年,全国楼市全线遇冷,全国一线城市商品房成交量同比下降19.49%,二线城市商品房成交量同比下降18.01%。长沙内五区商品住宅成交量同比下降53.2%。

长沙作为房地产业迅速发展的全国省会二线城市,也随着全国的房地产颓势,逐渐进入成交量下滑的轨道当中。据中国指数研究院数据显示,2011年,长沙市内五区成交商品住宅69358套,成交面积740.94万平方米,成交量同比下降53.2%,为所监测的全国30个城市当中成交量下跌最严重的。

业内人士认为,在过去两年房地产业的飞速发展当中,长沙的存量房数量也逐渐增加,加上保障房的建设,将给未来房地产业的发展带来巨大的压力,一位不愿意透露姓名的业内分析人士表示,长沙乃至全国,房地产价格仍未出现明显的下降,调控远没有达到预期目的,2012年的长沙楼市,是一个开发商与消费者之间深度博弈的一年。

■记者 肖祖华

### 观点

2011年楼市成交量全线下滑主要还是国家宏观调控效果的显现,商品房成交量的下降,表示消费者对市场变化的不确定,对市场的观望情绪浓厚,在国家表态将继续严控楼市的情况下,2012年的楼市情况还将继续下行。

——湖南大学研究生导师、省科学研究院研究员 王义高

长沙楼市在过去的两年中,不论是量还是价,增长速度都太快,透支了未来的商品房消化量,成交量下降得比全国其他城市明显也是理所当然的。不过,成交量下跌,国家继续严控楼市的背景,将促使长沙楼市回归理性的发展。2012年的楼市,依旧将在艰难中前行,因为长沙市场本身的刚性需求比较大,当房价下行到一定范围,消费者的购房欲望就会得到释放。

——长沙嘉业地产顾问有限公司总经理张拥军



### 观点

### 楼市调控尚难言放松

在工商银行湖南省分行资深理财专家朱沛琴看来,首套房贷利率的松动对刚需购房者虽是利好,但利率回归基准并非就意味着调控政策的放松,目前市场受此影响微弱,还将继续在低迷中深度调整,预计今年长沙楼市整体将呈现以价换量的态势。

### 外汇

货币	钞买价	货币	钞买价
英镑	951.51	日元	7.927
港币	80.21	加元	600.32
美元	622.98	澳元	629.52
瑞郎	650.35	欧元	792.79

外汇牌价由中国银行湖南省分行友情提供  
**中国银行**  
 BANK OF CHINA  
 100  
 咨询电话: 0731-82263495  
 中国银行网上银行提供个人跨境汇款服务

