

政策逐渐“松绑”，信贷成为关键

长沙房贷吃紧，刚需购房者请看“三锦囊”

长沙楼市遇冷，与存量去化压力和银根紧缩等因素密切相关。一个无法回避的事实是，目前长沙各大银行的商业贷款优惠利率基本绝迹，普遍上浮至基准利率的1.1至1.2倍。“房贷难”成了公开的秘密。

与此同时，紧缩的楼市宏观调控大背景下，已经出现了一些松绑的迹象。5月5日，安徽省铜陵市政府网站发布消息称，日前铜陵发布《铜陵市人民政府关于促进房地产市场持续健康发展的意见》(以下简称《意见》)，表示要以最大限度惠及市民。这意味着，加上日前南宁、天津滨海、杭州萧山、无锡四城，“救市”城市已增至5城。



楼市

政府托市篇

全国“松绑”大军增至五城

据了解，此次铜陵市发布的《意见》从契税补贴，到公积金贷款首付比例下调等方面配套制定一系列房市利好政策。《意见》指出，2014年5月1日至12月31日，在铜陵市购买家庭唯一普通商品住房(含二手住房，普通商品住房是指单套建筑面积144平方米及以下的)，由同级财政按房价1%的比例给予契税补贴。政府还对公积金贷款和开发企业方面给出了不同的优惠政策。

此前，无锡、南宁等地已

纷纷出台楼市新政，通过调整限购范围、放松户籍限制、提供财税支持各种手段，希望为房地产市场松绑。不过，在中原地产首席市场分析师张大伟看来，本轮市场转冷更多是由于前期房价过快上涨等市场本身风险因素积累，以及前期成交集中释放带来的需求断档。他认为，市场能否回暖的关键还在于信贷能否放松。“在信贷不放开的情况下，地方的救市作用有限。”

■据《经济参考报》

楼市

长沙房贷篇

长沙房贷全面收紧，利率上浮

然而，自去年下半年开始，长沙地区的房贷利率却呈现持续上扬态势。据融360发布的一份长沙房贷数据表反映，无论是中资银行还是外资银行，拉紧的“房贷之结”至今仍未松动。

违规房贷行为暗涌

记者走访了解到，无论是国有银行、股份制银行还是外资银行，房贷利率一直吃紧，普遍上浮至基准利率的1.1至1.2倍。

除了上浮利率外，还有更多迹象表明银行对房贷的态度正在产生根本性的转变。

尽管有监管部门的明令禁止，但一些“擦边球”甚至违规的行为在一些银行出现。比如，有银行要求客户购买50万元以上金额的理财产品，通过成为银行VIP客户享受房贷“快速通道”；对于那些急于获得贷款的客户，有银行会要求上调房贷利率以推进审批进度，称系

统会自动将利率较低的排在后面，审批时间无法保证。

银行房贷比例下降

此外，将房贷的额度“腾挪”用于投放收益更高的信贷领域也是业内的“潜规则”。某股份制银行个贷部门负责人坦言，因为信贷利率在8%—18%不等，不少外资行更是达到22%—24%，远高于房贷利率。

长沙银行业内人士肖先生认为，银行对于房贷态度的改变，有资金面紧张的因素，但更多是出于防范房地产风险的考虑。也有业内人士坦言，房地产的资金链风险将在今后一段时期处于高位，未来银行对房地产相关贷款将持续采取谨慎态度。一家股份制银行的个贷部负责人向记者透露，他所在的银行房贷在全部贷款中占比已经出现了明显下降。

■三湘华声全媒体记者 梁兴

长沙部分银行房贷利率标准

★国有银行方面，工商银行、建设银行首套房贷利率均上浮至基准利率的1.05倍，二套房贷利率上浮至基准利率的1.1倍；农业银行、中国银行首套房贷利率上浮至基准利率的1.1倍，二套房贷利率上浮至基准利率的1.2倍。

★股份制银行方面，招商银行、华夏银行首套房贷利率上浮至基准利率的1.05倍，二套房贷利率上浮至基准利率的1.1倍；浦发银行、光大银行首套房贷利率上浮至基准利率的1.1倍，二套房贷利率上浮至基准利率的1.2倍；还有几家股份制银行暂停审核新增房贷业务。

★外资银行方面，汇丰银行首套房贷利率还有9折优惠，二套房贷利率上浮至基准利率的1.1倍；恒生银行首套房贷利率实行基准利率，二套房贷利率上浮至基准利率的1.1倍；花旗银行、渣打银行首套房和二套房贷利率均上浮至基准利率的1.1倍。

★公积金贷款的情况也不容乐观。按目前长沙公积金贷款的情况来看，首套房贷利率为4.5%，二套房贷利率上浮至基准利率的1.1倍为4.95%，但审批时间长，不少客户反映需要等5个月以上。

■三湘华声全媒体记者 梁兴/整理

楼市

购房锦囊篇

刚需购房者可巧用三招

虽然目前银行对于房贷放款普遍收紧，但在投放额度的总量上与去年大体相同。只要掌握了一定贷款的方法，仍可以在贷款的道路上做到游刃有余。专家建议，长沙的购房者不妨顺势而动，掌握方法巧贷款。

踩准时间点：由于今年银行不再进行“突击式”放款，而是采用按月配比额度的方式进行放款，因此购房者可以尽量赶在每个月的月初阶段提交贷款申请。一般来说，银行月初的额度会相对充裕一些。在放款方面银行也是按照提交申请的顺序进行，因此赶在月初申请可以适当缩短获得贷款的时间。

请担保机构帮忙：一方面，专业担保机构和多家银行都有稳定的合作关系，拥有丰富而稳定的资源，比购房者自己单枪匹马向银行申请要优越很多，而且在放款速度与利率上具备一定的优势。另一方面，担保机构拥有

一批专业的贷款人员，可针对不同借款人的情况，设计出更为合适的贷款方式，为急于用钱的借款人提供了平台。选择正规品牌贷款机构进行贷款，为购房者早日拿到贷款提供了保障。

打“公商”组合牌：由于商贷和公积金的利率不同，放款和办理的情况也不同，购房者可以多咨询几家银行，也可以巧用公积金利率低的贷款形式进行贷款。由于公积金贷款最高额度是50万元，因此贷款不足的部分也可以通过商贷+公积金组合贷的形式弥补，巧省贷款利息。

■三湘华声全媒体记者 梁兴



长沙市楼盘夜景。记者 童迪 摄