

长沙年后房贷再收紧,首套7折优惠已难觅踪影

贷款买二套房利率普涨一成

限量放贷“逼退”客户,银行“差别定位”渐趋升级

春节刚过,本打算在长沙再买一套房子的李丽不得不重新掂量“抢搭末班车”的计划。即使今年2月长沙房地产市场局部出现“犹疑”、“观望”情绪,但房价仍看不到下降的趋势,而银行的房贷优惠却越来越少。

“连续跑了好几家银行,除个别银行表示可按基准利率(5.94%)来办理外,其余的口径几乎都是第二套房贷款利率已经上浮10%。这样算下来,5-30年期的贷款利率高达6.534%,供房成本实在太高。”2月25日,市民李丽告诉本报记者。

与此同时,首套房贷优惠幅度也在日渐变窄,房贷业务“越来越紧”已经成为银行业人士的共识。

■记者 刘永涛

二套房 首付紧守4成,利率上浮10%

银监会在虎年春节后公布实施《个人贷款管理暂行办法》,这使银行在房贷业务上对客户的审核流程更加严格。

长沙一家大型银行的房贷业务负责人对记者表示,基本上每天都有客户向信贷员催款。目前长沙大多数商业银行都已收到了总行下发的关于控制房贷的指导性意见,但由于具体的操作标准并不明确,所以各地分行在结合当地市场情况研究实施的细则。

24日记者仍从中国银行湖南省分行有关人士口中获悉,目前该行二套房贷首付最低要4成,而贷款利率则要在基准利率基础上上浮10%。“严格执行人民银行的相关规定”。不仅如此,由于行内对个贷控制得严,现在提交的申请,都要报省行批准,何时能放贷还不好说。

记者同时走访长沙多个银行网点发现,浦发银行、农业银行目前购二套房利率是基准利率上浮10%,首付必须4成;而交行、招行等银行有关人士则表示“会遵循银监会要求来办理相关业务”;光大银行长沙分行的一位个贷负责人也明确表示,“优惠已无可能,至少也得按基准利率办理,下一阶段可能会进一步上浮”。

这10%的上浮幅度也不是“一刀切”。工商银行湖南省分行某位工作人员表示,该行二套房首付4成,利率不优于第一套房贷利率,“但7折利率难度异常大”。

“在1月份冲规模之后,特别是在政策以及资本金两面趋紧的情况下,各家银行只能先从二套房入手严格把关,估计今年很难再有放松的可能。”长沙一家股份制银行个贷部人士透露。



长沙二套房贷款利率大多已上浮。记者 童迪 摄

首套房 限量放贷,利率7折优惠几无可能

不仅是二套房贷在涨价,首套住房也不能幸免。虎年春节前,本报曾率先报道省内首套房7折利率或将彻底告别,时至今日,市场表现与此观点甚是一致。

相比二套房贷来说,首套房贷的政策限制较少,商业银行对首套房贷的态度一直都保持乐观。然而,出于规模控制与风险控制的需要,首套房贷与二套房贷同步调整,虽然没有大规模的收紧利率优惠水平,但是放贷量明显收紧。

记者昨日了解到,目前在长沙地区,中国银行、浦发银行、光大银行等已将首套房贷利率调整到8.5折。工商银行等个别银行虽表示还能

申请到首套7折的优惠利率,但同时称“办理时会很麻烦,一般都会上浮”。而农行、交行、招行、广发、兴业等则明确表示“按银监会的规定执行”,首套房贷利率优惠收紧的趋势可谓不言而喻。

“原则上首套房贷客户是能拿到7折优惠利率的,但是实际上今年商业银行普遍收紧的审贷标准,除个别优质客户能享受此优惠外,多数客户的利率优惠已经收紧。”浦发银行长沙分行一位个贷人士说。

“往年一过完春节,成交量就会开始活跃起来,但今年春节后市场非常冷淡,预计要3月之后成交量才会回暖。”某银行人士不无感慨地说。

记者手记

银行看房贷 “拿不起又放不下”

2010年,商业银行对个人住房按揭贷款的态度可谓“拿不起又放不下”。从历史资产质量来看,个贷业务一直是优质资产,但是在2009年经历了一轮房价疯狂上涨之后,即便是优质资产也出现了风险隐患。

用银行业内流行的话来说,“2009年的房贷业务可以说是赔钱赚吆喝,如果一直7折利率这么优惠,银行在房贷业务上就没有盈利空间了”。

在有限的信贷资源下,银行通常会“差别定位”,倾向把资源配给资质更好的客户,也意味着客户资质好,审核更顺利;资质不好,银行则会严格执行二套房上浮利率,以此“逼退”客户。

实际上,2010年1月“国十一条”出台,已是政策显著收紧的开始。易居房地产研究中心在分析报告中称,“从资金面分析,2010年货币政策必然会慢慢转向适度紧缩;今年可能还会多次提高存款准备金率,加息亦成必然之举”。

由此来看,目前的房贷收紧也许还只是一个开始。2010年各银行对房贷业务所持的谨慎态度或将延续,利率水平方面,也将采取更严格的风险定价。 ■记者 刘永涛

股指

上证指数	3060.62	+1.27%	↑
深证成指	12494.27	+1.73%	↑
恒生指数	20399.57	-0.33%	↓

外汇牌价

币种	钞买价
英镑	1007.81
港币	87.05
美元	675.87
瑞士法郎	607.58
日元	7.374
加拿大元	625.01
澳大利亚元	586.69
欧元	889.09

“带头大哥”率奶粉集体涨价

澳优美赞臣先已涨12%左右 惠氏或紧跟 买便宜奶粉去婴儿用品店

本报2月25日讯 今天是过年后谈女士第一次去超市给崽崽买奶粉,却被价格吓了一跳。“我崽崽常吃的那种奶粉,每400克竟涨了14块钱,太贵了!”

随后,记者走访了长沙部分婴幼儿商品专卖店和大型超市,发现部分品牌奶粉已全线上调,涨价幅度在12%左右。其中,长沙市场上的澳优、美赞臣等品牌婴幼儿奶粉则在春节前后悄然上调。

【市场扫描】 澳优、美赞臣等品牌悄然涨价

2月25日下午,记者走访长沙沃尔玛、家乐福等大型卖场发现,奶粉柜的多个品牌婴幼儿奶粉已经悄然涨价。

以400克盒装奶粉为例,沃尔玛超市的澳优金装健儿奶粉一、二、三段的价格从一个月前的78元、76元、73元全线上调至87元,涨幅最高达16%。销售员何团告诉记者,澳优涨价已经算晚的了,是2010年1月才开始的。

记者看到,现在美赞臣婴幼儿400克盒装一、二段价格分别是98元、90元,而在2月10日之前,却为90元、82元。经营婴幼儿奶粉多年的湖南琨璋商贸有限公司总经理彭国军告诉记者,2月10日,美赞臣婴幼儿奶粉已上调出厂价,涨幅8%~12%。

【原因调查】 奶粉综合成本上涨

澳优乳品有限公司CEO陈远荣表示,奶粉成本上涨太快,仅进口奶源一项,每吨采购价就从之前的1万多元,涨至去年11月份的3万多元,涨幅非常大。据他介绍,目前市场上流通的婴儿奶粉采用的是去年下半年采购的奶源,而那时正是进口奶源疯狂上涨的时候。

彭国军也认为,奶粉价格上涨源自乳企增加的成本,进口奶源成本上涨是综合成本中的一项,其他成本包括运输、能源、糖等也都上涨,“再加上现在国家对婴幼儿奶粉产品质量要求严格,也增加了企业的生产成本。”

【价格走势】 三四月将有新一轮涨价潮

彭国军告诉记者,据他了解,惠氏可能3月份要再次涨价,多美滋等也有涨价意向。陈远荣则估计,从下个月开始至三四月份几乎所有品牌都会涨价,“大企业涨了价,跟随者也会增多。”

另外,还有业内人士指出,目前正在各大乳企征求意见的国家婴幼儿配方奶粉新标准,估计将会在3月份出台,届时乳企可能借实施新标准的势头,实施提价。

■记者 未晓芳 实习生 傅筱 罗颖芳



许多婴幼儿奶粉企业酝酿三四月份涨价。

巧妇报信 婴儿用品店奶粉还没涨

不同于大型卖场一片涨声,长沙婴幼儿商品专卖店看上去风平浪静。记者了解到,长沙啾啾母婴、贝贝熊、佳雅等母婴用品店婴幼儿奶粉自去年7、8月份惠氏等涨价后,还未涨过。长沙啾啾母婴用品店蔡锴北路店邓姓店长告诉记者,婴幼儿用品店主营衣物,奶粉量少,价格敏感度不如大型卖场。

业内人士分析,母婴店暂不提价的原因是店家出于自身经营考虑,“母婴店一般操作灵活,它们有可能压缩利润争取客户”。该人士同时指出,调价是厂家的统一行为,母婴店不涨价,不排除其尚有存货的可能。

采访中,记者发现虽然奶粉价格上涨,促销却仍在继续,惠氏、澳优、施恩等多数品牌仍在赠送玩具、少量奶粉等。销售人员告诉记者,这是奶粉销售的传统,涨不涨价都会赠送礼品”。

外汇牌价由中国银行湖南省分行友情提供
中国銀行
 BANK OF CHINA
82580992
 咨询电话: 0731-

瑞星反病毒反木马一周播报(3.1-7)

梅勒斯美女吸引眼球 偷隐私

据瑞星“云安全”系统统计,本周瑞星共截获了175万个挂马网址。

本周关注的挂马网站:“唐山热线”、“宁夏新闻网”、“第一星座网”等网站的部分页面曾被黑客挂马,黑客利用微软最新漏洞和服务器不安全设置进行入侵。用户访问这些页面后,可能会感染恶性“后门”。

本周关注病毒:“梅勒斯美女后门(Backdoor.Win32.Mnless.drp)”警惕程度★★★★

病毒通过将自身伪装成“我的照片.exe”的图片文件,欺骗经验不足的用户点击运行文件。用户一旦打开就会显示出病毒捆绑的美女图片,转移用户注意力。病毒运行后,黑客将可以直接利用病毒的“控制端”在家远程控制用户电脑,给用户的信息安全造成极大危害。

防范方法:1.使用“瑞星全功能安全软件2010”;2.安装卡卡上网安全助手6.1自动修复漏洞;3.拨打客服热线400-660-8866咨询,登陆http://csc.rising.com.cn寻求帮助。

瑞星2010版
智能杀毒
 新品上市 www.rising.com.cn