

# 降息利于楼市健康发展 购房者月供压力减轻



中国人民银行决定,自 2012 年 6 月 8 日起下调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点,一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点;其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。这是自 2008 年 12 月 23 日以来近三年半时间内的首次降息,经过此次降息后,5 年期以上贷款利率降至 6.8%,恢复至去年 4 月份的水平。

## 购房者:月供压力减轻

本次利率的下调虽并非针对楼市的专项政策,但是也在一定程度上减轻了贷款购房者的月供成本。据我爱我家市场部工作人员介绍,以等额本息贷款 50 万元、20 年还清、基准利率计算,降息之后购房者的月还款额由 3891.52 元降低至 3816.7 元,减少了

74.82 元左右,20 年还款总额减少近 18000 元,可以看出此次降息对于购房者月供压力的缓解有限,月供额度仍远高于 2010 年以来连续 5 次加息前的水平。

## 机构:对楼市影响有限

对此,链家地产市场部经理李晓炜分析说,央行此次降息是国家为了推动企业贷款扩大再生产,鼓励消费者增强购买力,以拉动内需,达到经济稳增长目的的一个微调政策。在楼市方面,尽管央行此次降息不能意味着救市,但是贷款利率下调意味着融资成本的降低,对于资金链日益紧张的房地产开发企业而言,无疑也是利好消息。而对于购房者而言,使得观望气氛可能会有所降低,入市的购房者数量会继续延续 3~5 月的趋势增加,与此同时,降息对于购房者来说

也增加了购买力,相信未来刚性需求的购房门槛会进一步降低,但是在国家对楼市严格调控不放松的大环境下,开发商的库存压力依然巨大,因而预计未来不会导致成交和价格大面积反弹的情况出现。

我爱我家市场研究中心经理郭燕认为,本次降息主要针对目前宏观经济增速滑落、防止通货紧缩对部分领域带来的风险,增强流动性而出现的货币调整政策。对于楼市而言,降息将在一定程度上减少贷款购房者的还款压力,但是在当前限购、限贷等楼市调控政策严厉执行的背景下,此次降息将难以撬动成交量的快速回暖。

中原地产三级市场部高级区域总监朱庆江认为:在今年下调存准率后不久下调存贷利率,房地产板块必将因为此次降息提振供求双方对后期市场的信心,成交量将快速提升,价格将稳步增长,抄底或将来临。与此同时,限购、限贷政策不会放松,供求关系并未完全明朗,价格不会大幅波动。

对于楼市而言,降息将有利于缓解开发商的资金压力,降低贷款购房者的购买成本,但是在楼市宏观调控“限贷、限购”的高压线下,降息将难以促进购房需求短期内迅速释放,市场观望氛围仍将持续。

对于开发商来说,此次降息将使其贷款利息有所减少,但是在当前需

求不足的背景下,利息的降低无法从根本上缓解资金压力,因此“以价换量”促销方式仍将持续,使得购房者对房价下降预期仍然存在;对于刚性需求购房者来说,本次降息对于购房者月供压力的缓解有限,加之当前政策及市场均使得购房者对于房价下降的预期愈加强烈,购房成本的小幅下降将难以使得此类需求短期内迅速出手。

业内专家表示,今年以来宏观经济增速有所放缓,目前央行已 3 次下调存款准备金率,加之本次降息都在信贷环节上为首次置业购房者带来一定程度的支持,下半年若宏观经济下行压力依然较大,仍存在利率下调的可能性,若年内出现多次降息之后,对于楼市的促进作用将有所体现,成交将有所增量。

## 专家:利于楼市健康发展

天津财经大学经济学院副教授丛屹表示,央行降息是对未来中国经济发展的悲观情绪导致,为了让中国经济平稳发展,央行推出降息的政策。降息之后投资行业将受益,对于楼市也有良好的影响。降息之后首套房等刚性购房者的贷款审核将更加轻松,刚需入市促进成交上涨,也将带动楼市的整体回暖。丛屹认为,尽管此次降息对于宏观经济调控是一个宽松的信号,但是楼市政策不会因此放松。

因为政府调控楼市的目的在于让楼市平稳健康发展,抑制投资性需求,因而限购政策不会取消,但是不排除在部分细则上有所调整,调整之后将更有利于刚性购房者出手购房。

卧龙传媒主编、地产资深评论员苏步超表示,自 5 月 18 日央行下调存款准备金率到央行此次降息,不到一个月的时间,可见政府对于下半年中国经济的预期比较悲观,为了推进中国经济整体向前发展,央行此次下调存款准备金率 0.25 个百分点。降息之后,将会有不少资金流入市场,作为中国经济主要支柱的地产行业也将因此获得资金支持。在此情况下,房企大幅降价的动作也将及时停止,在 6、7 月份房价或将有所反弹,房价反弹区间在 5% 左右。苏步超预测,此次降息是楼市调控放松的重要信号,之后一二线城市楼市微调政策将逐步出台,限购政策也将因此有所放松。而开发商因此也会信心大增,在加快推盘的同时,在价格上将做一些调整,未来大幅降价的可能性不大。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为此次降息对提振经济非常有利,将很大程度上刺激消费。本次降息对于具备自住型需求的购房人群是一项非常利好的消息。胡景晖表示,首套房贷利率优惠和降息两项措施对首次购房人群达到了一种“折上折”优惠力度,降低了购房者的按揭成本。

(辛华)

## “大手牵小手”传递邻里友爱

# 佳利邻里节赛歌会高潮迭起



□记者 李国阁 文/图

本报讯 “大手牵小手”传递邻里友爱,歌声连笑声表达邻里情谊。6 月 9 日晚,河南佳利伟业房地产开发有限公司在文昌新卷售楼部广场,举办第二届佳利邻里节赛歌会,文昌新卷业主自编自导自演的节目丰富多彩,歌声嘹亮,舞姿婆娑。大家在一起载歌载舞,不仅度过了一个难忘的周末,还加深了友谊和了解。

当晚,文昌新卷售楼部装扮一新,上千名业主让偌大的广场显得有些拥挤。业主们都是组团来参加



活动的,中年人或带着老人或带着孩子,三五成群。大家到一起聊生活、拉家常,在签到板做手模,拍卡通全家福,做“白雪公主与小丑”游戏,领佳利地产赠送的礼品,现场笑声阵阵,其乐融融。

晚 7 时 30 分,赛歌会开始前,河南佳利伟业房地产开发有限公司总经理林梁发表了热情洋溢的致辞。她说,一年来,就在活动现场的周围已发生了巨大的变化,看西边,幸福花开已脱下施工时的外衣,露出美丽的多彩身躯;看东边,金色东方沐浴着新城的光芒,即将开盘。而就在广场对面正在拆迁的旧楼废墟上,丹尼斯将在这里开周口第一家旗舰店,很快一条全新的商业街就出现在我们眼前。林梁关于文昌大道变迁实实在在的评价赢得大家热烈的掌声。“我们佳利伟业有一句话:房子不是家,房子+爱才是家。佳利伟业建的房子再好,也比不上家人的亲情和邻里的友谊珍贵,家在文昌新卷,享受现代都市便利生活的同时,让我们打开心扉,走出家门,认识邻居,结下友谊,这就是我们一年二届持续不断搞邻里节的目的……”林梁拉家常式的发言语重心长,又一次赢得业主们热烈的掌声。

业主李娜家人演出的《荷塘月色》拉开了赛歌会的序幕,两名小年儿童演唱,一名幼儿伴舞,尽管演出还显青涩和稚嫩,可是场下的业主还是用热烈的掌声给予鼓励。随后,或父子、或母女登台,大手牵小手,或歌唱、或舞蹈、或乐器演奏,场下总是报以热烈的掌声和由衷的喝彩,现场气氛一次次达到高潮。赛歌会结束后,13 位业主又进行了才艺表演。

据了解,幸福花开施工进展迅速,一期目前正进行电梯安装,二期正做外立面粉刷,三期已封顶,一期预计今年 10 月份交房,金色东方正处在销售认筹阶段。

## 父亲节

### 全省看楼团为爱筑家

6 月的第三个星期天(6 月 17 日)将迎来一年一度的父亲节。6 月 16~17 日,大河购房俱乐部组织的全省看楼团为这个父亲节献礼,父亲带着儿女,儿女陪着父亲,为爱筑家。

其实,全省看楼团连续举办多年,已经为不少家庭找到了爱的居所,前几周的全省看楼团中,就发现有不少父亲跟随看房直通车,到郑州帮助子女看房、买房。

现在看房团正在召集中,已经有多位购房者致电,希望看房当天为其多留一个位置,而全省看楼团的工作人员也根据报名者提供的报名信息进行房源匹配,力求让每一个有需求的购房者都可以在看房的过程中省时、省力、省心。而报名的看房者也表示,全省看楼团就应该举行这样有主题的看房活动,使购房者可以有针对性地看自己需要的相关房源。本次全省看楼团在这样一个有爱的日子进行,希望为更多的购房者提供饱含着爱的住所。

本次看楼团活动,精选一些能对父母表达“爱”的楼盘为父亲节献礼:

美景鸿城 升龙国际中心 东方鼎盛时代 康桥·金域上郡 永威·东棠 亚星盛世 正弘·蓝堡湾 升龙又一城 财信圣堤亚纳 中原新城 方圆经纬 升龙城 中力七里湾 绿地卢浮公馆 锦艺城

报名电话:0371-65798762 18339462217