

央行降息 鹰城楼市有何反应

□本报记者 李京晶

中国人民银行近日宣布,自11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%,一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%。对房地产市场来说,这无疑是一枚“重磅炸弹”,威力不仅仅关乎“钱”,更关乎整个社会对渐不景气的房地产市场的信心。消息释放已有多日,市场反应如何?记者进行了采访。



□制图 李麟芳

政策要点解读

降息对购房者利好最大

对这次降息,反应最大的应该是房地产市场特别是那些正准备买房的消费者。到底有哪些利好?让我们分别来看一下。

解读一:非对称性降息,利好购房者及房企。

值得注意的是,此次降息金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%,一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%,也就是说,此次降息为非对称性降息,即贷款基准利率的下调幅度大于存款基准利率的下调幅度。

河南和创房地产营销策划有限公司相关负责人分析认为,此举有助于改善地产销售,住房抵押贷款利率降低会带来一定的销售回升,加速地产企业去库存化。最重要的是,降息减轻了购房者的还贷压力。

解读二:公积金贷款利率降0.25个百分点。

另外,公积金贷款利率也降低了0.25个百分点,即便购房者是使用公积金贷款,也能够享受到此次降息带来的利好,有助于房地产销售。

算笔细账

40万元20年商贷省利息2万多元

贷款基准利率降低,直接的利好就是减少了“房奴”的月供。市区一处楼盘的销售人员给记者算了一笔账。商业银行贷款40万元20年,以按月等额还款法来计算,按照原先的贷款基准利率6.55%,月供是2994元,按照降息后的利率来计算,月供是2900元,每个月比降息前可少还94元。从支付的利息总额看,原先20年总共需要支付的利息款是318578元,如果按照降息后6.15%的利率来计算,20年要还的利息是296107元,总共可少还款22471元。

对住房公积金贷款用户来说,央行将5年期以上个人住房公积金贷款基准利率由此前的4.5%降至4.25%,下降0.25个百分点。还是以贷款40万元20年为例,采取按月等额还款法,按照降息前4.5%的利率来计算,月供是2530元,按照降息后的利率来计算,月供是2476元,每月可少还54元。从支付利息总额看,原先总共需要支付的利息款是207343元,如果按照降息后4.25%的利率来计算,总共需要支付的利息款是194465元,总共可节省12878元。

市场反应

A 开发商冷静 刚需族看房积极

一边用手机记事本记录各套房的价格,一边不断询问销售经理购房细节。昨日,在市区中兴路一处楼盘的营销中心,市民吴女士表示,降息消息一出,让她觉得买房的好时机来了。她最近转了好几个楼盘,进行了详细比较。该楼盘销售人员任女士告诉记者,近几日看房的人明显比之前多了,一些观望客户的购房意向更明确了。

降息对楼市来言,无疑是一枚“重磅炸弹”。自消息公布之后,市区各楼盘的工作人员纷纷表示,一部分有购房需求的市民观望情绪变淡了,购房意愿更加明显,看房选房比之前更加积极了。

降息政策出台后,楼市是否会迅速升温?面对此次降息,不少开发商比较冷静。“这对楼市销售确实是个好消息,但可能起到的作用没有想象中那么大。”得知降息消息后,我市一房地产公司负责人认为,虽然此次降息幅度不算小,但

对其作用也不会高估,“短期内作用不会太大,但如果未来还有连续降息的话,可能作用会更加明显”。同时,他表示,此次降息可能会促使销售量有一到两成的提高。

据了解,此次降息非专为楼市,而是为整个经济的发展服务。但我市不少房地产业内人士认为,由于楼市对信贷资金需求量巨大,因此,此次降息对楼市来说无疑是个重大利好。



B 搭上降息顺风车 二手房交易或回暖

市房管中心发布的平顶山市2014年房地产市场监测分析报告显示,今年1至10月份,全市二手房成交3751套、35.9万平方米,同比分别减少37.5%和34.4%。其中:市区成交2874套、26.2万平方米,同比分别减少39.8%和36.9%;县区成交877套、9.7万平方米,同比分别减少28.5%和26.8%。数据表明,今年前10个月,我市的二手房成交量同比下

降明显。记者从市区几家房产中介机构了解到,自今年9月30日以来,各种楼市利好消息公布后,市民到店咨询量有了明显提高。

“对于想买房的人来说,这两个月来先后出台的政策都是好消息,我也在观望,年底之前肯定会出手。”市民陈先生说他留意二手房已有近一年的时间,上周,他看上了一套房子,

结果这周预约看房时被告知已卖出。

位于市区矿工路中段的一家专业房产中介机构的客户经理李先生说,按揭贷款成本的大幅度下降会改变购房者的心理预期,刺激其加快入市,因此短期内降息对二手房市场的刺激作用可能会更加明显;由于购房者加紧入市,成交量或上涨,因而二手房涨价的可能性也随之增加。