

# 楼市爬坡,鹰城房价企稳

## 3月1日降息: 仨月来再次降息

3月1日,中国人民银行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0.25个百分点至5.35%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍;其他各档次存款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

这是距离2014年11月22日央行时隔两年首度降息后,三个月以来的第二次降息。2月初,央行还下调了金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

对于采用商贷的购房者来说,此次利率调整后,100万元贷30年,之前年利率为6.15%,月供6092.28元。现在年利率为5.9%,月供5931.37元,减少16091元。按照贷款100万元、20年等额本息还款法,之前年利率6.15%,月供7251.12元。现在年利率5.9%,月供7106.74元,减少144.38元,全年可减负1732.56元。

房价,必然是每年楼市“年中考”的重点考题之一。今年上半年,各种利好政策频出,央行降息、二套房贷款松动、公积金贷款额度提升;各房企也是动作不断,低首付、分期付款……2015年上半年楼市整体处于爬坡阶段,鹰城楼市房价将走向何方?



资料图片

## “3·30新政”: 二套房放松,二手房利好

3月底,在银行降准降息利好下,房地产政策频出“大招”。

政策一:对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付比例调整为不低于40%。二套房首付比例的调整,带来的最大利好在于改善型需求置业的门槛得到大幅降低。门槛的降低,势必带来改善型购房需求的积极释放,市场需求量加大。

政策二:使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,最低首付30%。公积金首付下降势必会打破刚需购房者的观望情绪,刺激市场消化库存。

政策三:个人将购买两年以上(含两年)的普通住房对外销售的,免征营业税。在两项政策的叠加效应下,购房者尤其是改善置业者的购房成本将大大降低。

政策力度之大让不少地产界人士喜出望外。开心的不仅是地产界人士,还有普通的购房者。楼市新政意味着购房的门槛更低,二手房的交易成本也更低。从“红5月”的开盘情况就可以看出,随着政策的持续宽松,市场有望全面复苏。

## 5月11日再降息:房贷再减压,利率市场化

5月10日,央行宣布,自2015年5月11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0.25个百分点至5.1%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%,同时将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍;其

他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

在2014年11月22日和2015年3月1日,央行已经两次下调金融机构贷款及存款基准利率,前后相隔不到4个月。多名金融业内人士认为,央行此次降息意在继续发挥好基准利率的引导作

用,进一步推动社会融资成本下行,支持实体经济持续健康发展。此次降息,房贷按揭贷款利率将相应降低,给有买房需求的百姓带来实惠,有助于支持自住型、改善型住房需求。

我们再给房贷者算笔账:此次降息后,按照商业贷款房贷100万元,20年等额本息还款

计算,降息前利率5.9%,月供7106.74元;降息后利率变为5.65%,月供降至6963.87元,每月少还142.87元!20年共计少还利息34289.32元!

随着一系列的利好政策的颁布,降息能够直接带来按揭贷款成本的降低,这能够加快购房者的积极入市。

## 5月26日公积金政策调整:推行组合贷款,实行省内异地贷款

市政府近日出台了《关于进一步发挥住房公积金对合理住房消费支持作用的通知》,努力从进一步降低贷款门槛、放宽提取条件等方面,使住房公积金在支持居民基本住房需求、改善民生方面发挥更大作用。

此前,职工在我市连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上且符合我市个人住房公积金贷款其他条件的,可申请住房公积金个人住房贷款。现在进一步放宽了贷款申请条件,职工在我市缴存不满6个月但曾经在异地连续正常缴存住房公积金的,缴

存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。这为一些工作存在不稳定因素、跳槽频繁的年轻人提供了有利的入市机会,有利于刺激楼市成交量的增加。

推行组合贷款。职工申请住房公积金贷款,住房公积金贷款额不能满足购房需求的,可向已与住房公积金管理中心签订个人住房组合贷款合作协议的商业银行申请组合贷款。

实行省内异地贷款。职工在户籍地购买普通自住房的,可持就业地缴存证明向户籍地

住房公积金管理机构申请个人住房贷款。

放宽住房公积金提取条件。职工购买自住房的,可凭5年内的购房合同(房屋所有权证)申请提取住房公积金,并可同时提取配偶、父母、子女的住房公积金,提取总额不超过房价总额。职工连续足额缴存住房公积金满3个月,可凭无房产证证明提取住房公积金支付房租。非本行政区域户籍职工与所在单位终止劳动关系的,可申请一次性销户提取。

另据了解,根据国家有关政

策,住房公积金贷款发放对象为购买首套自住房或第二套改善型普通自住房的缴存职工,不向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。对购买首套房屋的认定以房产管理部门提供的缴存职工申请家庭名下现有住房套数为准。

伴随着我市此次公积金管理新政策的颁布,公积金提取范围进一步拓宽,公积金制度在公平方面的短板将逐步弥补,切实让公积金为职工的安居梦想发挥出更加积极的作用。(张磊)



资料图片