

降息降准双至 助力楼市复苏

6月27日,中国人民银行决定,自2015年6月28日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,以进一步降低企业融资成本。业内人士分析,本次“双降”将有利于购房成本的降低,提高购房者入市的积极性,提高楼市成交量,加快楼市复苏节奏。

◆上周降息降准双至

继上周遭遇7年来最大周跌幅的“黑色端午节”之后,A股再次震荡下行。截至26日收盘,沪指跌至4192.87点,较之前近5200点的最高点回落约20%,投资者信心跌落谷底。

不过一天后,大家就等来了期盼已久的好消息。

6月27日下午,中国人民银行宣布,自2015年6月28日起有针对性地定向降准,对三农贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行降低存款准备金率0.5个百分点;对三农或小微企业贷款达到定向降准标准的国有大型商业银行、股份制商业银行、外资银行降低存款准备金率0.5个百分点;降低财务公司存款准备金率3个百分点,进一步鼓励其发挥好提高企业资金运用效率的作用。

同时,自2015年6月28日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,以进一步降低企业融资成本。其中,金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.85%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2%;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。

◆“双降”提振信心 楼市迎年中利好

近期出台的一系列信贷利好政策也切实推动了楼市的发展,使得今年上半年楼市逐渐走出低迷,70个大中城市房价总体走势转而向上。来自国家统计局的数据,70城房价环比综合平均涨幅由4月份开始由跌转涨,5月份环比上涨了0.7%,出现上涨的城市个数也由年初的2个增加到了20个,下降的城市由64个降为43个。

由于一线城市的拉动作用,房价整体呈现出了回暖态势。但城市间的分化也越来越明显,北上广深四个一线城市涨幅较大,二线三线城市房价整体较为稳定。

本次降准降息对于鹰城楼市又有什么影响呢?业内人士认为,降息降准增加了二套房贷首付落地的可行性,改善型需求后续持续释放得到保障。

对于各银行来讲,由于存款准备金率仍然相对较高,维持在18%左右,可以动用的资金规模受到存准率的限制,银行不可能在这么高的存准率情况下释放大规模贷款,因此,本次二套房贷首付虽然会导致改善型需求购房门槛降低,但是仍然难以释放较大规模流动性来支持楼市这样的放贷需求。这或许是各大银行二



套房贷降首付政策落地不彻底的原因之一。

降息降准之后,银行可动用的资金明显增多,贷款利率也进一步降低。在利好政策叠加效应的持续影响下,楼市的刚需和改善需求将得到进一步释放,高品质产品价格将稳步攀升。

“对于房企来说,资金是行业的血脉,而银行贷款又是资金的主要来源,降准降息有利于房企降低融资成本。”在专业人士看来,定向降准降息之后,大型品牌房企更易获得银行的信贷支持。

实际上,自去年下半年以来,楼市已迎来多次信贷政策的调整。央行曾在去年9月底颁布“930新政”,涉及“认房不认

贷”及“最低七折利率”;今年3月30日颁布“330新政”,二套房最低首付款比例调整为不低于40%。去年11月22日、今年3月1日和5月11日三次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,今年2月5日和4月20日两次下调金融机构人民币存款准备金率。

◆贷款利率下降,房贷压力减小

此次央行降息,1年期的存款基准利率

率由调整前的2.25%降为2%,意味着我们以后去银行存款,利息会减少。比如50万元存银行1年定期,利息就整整少了1250元。

对楼市影响:商业贷款和公积金贷款利率均下降,房贷压力小了。

个人住房公积金5年以上贷款利率由调整前的3.75%降为3.5%左右,商业贷款基准利率也由调整前的5.65%下调为5.4%左右。一般来说,公积金贷款或商业房产的贷款、还款利率是跟央行的基准利率挂钩的。

因此,此番基准利率的降低对于一些想要买房的个人和家庭来说房贷压力变小了。比如买房时商业贷款50万元,贷款期限30年,利用等额本息还款法,降息后每月月供减少130元左右,总利息共减少了4.5万元左右。

◆眼下或是购房“窗口期”

去年11月份以来,央行已经连续4次降息,对于供地量偏大与库存量偏大(库存去化周期在15个月以上的城市)的大部分二线、三线、四线城市而言,将加速去库存的可能性。

业内人士分析认为,下半年鹰城房价可能会有小幅上行,但不至于大幅涨价,因为多数开发商将重点消化2014年未消化的存货或者原本计划在2014年入市、最终却并未入市的项目。等这批库存消化到一定程度,房价才有可能进入上行通道。

多轮救市政策的落地,也是购房的“窗口期”。我市众多楼盘制定了一次性付款优惠3%至10%,按揭付款优惠1%至5%,买房送车、送装修等激励措施吸引购房者。

(石腾飞)



(资料图片)

点通传奇教育集团 解放父母·还孩子自学力 点通传奇教育风雨10年 万名优秀学子品质保证

点通传奇专注初高中

郑外、叶县高中等68位名师亲临主讲

◆ 鼎好数理化学分层特训 ◆ VIP传奇名师一对一 ◆ 初高中全科培优补差 ◆ 郑州名师新高一全科

0375+2263000 | 0375+2202111 | 0375+3936888 万老师:135 9216 8802 张博士:188 3759 9511

指南针教育 平顶山艺术教育 第一品牌 咨询热线: 0375-2980375

免费集训! 指南针画室高复班召集令

- 一、针对2015届复读生,免费学籍办理,免费档案保存
- 二、满足以下任何条件的学员可享受学费全额免费
 - 1.专业成绩过全国三大美院(央美,清美,国美)
 - 2.省联考成绩265分以上
- 三、满足以下任何条件的学员可享受学

- 费减半优惠:
 - 1.专业成绩过全国六大美院者
 - 2.省联考成绩255分以上者
 - 3.本画室往届学生
 - 4.团报5人以上者
- 四、参加画室入学考试可争取全免名额,以上条例凡满足一条即可使用,但不叠加优惠!

地址:平顶山市建设路与开源路交叉口(开源宾馆五楼) 电话:0375-2980375 13653759921