

利好不断,楼市“金九银十”可期



近一段时间,前往各售楼部咨询的市民明显增多。

(资料图片)

去年9月份以来,有关部门和很多地方陆续采取了降低首套房贷认定标准、取消限购、连续降息等措施,特别是去年“9·30”政策和今年“3·30”政策的出台,使部分改善性需求得到满足,已经带来了成交量的阶段性回升,销售量和销售面积由降转升,增幅持续扩大。

从今年6月份起,信贷政策不断放松,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,创造了史上最低的房贷利率。有人预期,平顶山的房地产市场的供需两旺势头将保持相当长一段时间,两项利好措施将促使楼市迎来“金九银十”。

◆购房首付比例下调

首付比例下调,房贷成本也在下降,这些都利好于房地产市场。有人猜测,这是不是会导致房价上涨呢?中国人民大学财政金融学院副院长赵锡军表示,从目前的情况来看,稳增长已经成为经济工作中非常重要的任务,房地产市场也成为投资的重要组成部分。

目前开发商依旧面对较大库存,所以“双降”促使开发商通过调整推盘节奏达到去库存的目的,借“金九银十”的东风,完成年度销售目标。

不过,“双降”并不会使全国的楼市出现全面上涨。业内专家认为,政策刺激作用将会集中体现在一二线城市,对三四线城市的刺激作用不大。中原地产首席分析师张大伟认为:“房企最困难的时期已经过去。但从目前看全国房地产基本面已经不同。本次降准、降息不可能导致房价出现全面上涨。对于一二线城市,2015年市场走势将明显超好,推动力继续加强。”

房价反弹可能性最大的是下面这些城市:北京、上海、广州、深圳、厦门、南京。此外,一些人口吸引力较大、库存压力较小的沿海中心城市和中西部人口大省的省会城市房价也有可能迎来反弹,比如:福州、

苏州、青岛、大连、武汉、郑州、合肥、成都。

平顶山房产存量较多,去库存是楼市下半年的首要任务,房价上涨势必会打消购房者的入市积极性。因此,不少开发商推出以低首付换量的方式,以满足不同能力的购房者。恒大等都推出精装魔变户型首付15万起,常绿林溪谷首付2万元……低首付对于工薪购房者来说似乎更容易接受,可以促进大部分市民进入楼市,带动楼市及平顶山整体经济发展。

◆多家银行调整利率

5月11日,央行在宣布降息的同时也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。6月27日,央行宣布再次降息,各家银行仍然拥有执行基准利率上浮1.5倍的自主权。不过,笔者在采访时了解到,银行并没有“实在”地上浮1.5倍,而是延续以往利率上浮1.2倍或者1.3倍。

工商银行:笔者来到建设路与诚朴路交叉口附近的工行建东支行,看到有一张手写“最新利率”的A4纸张贴在银行营业大厅内。期限为3个月、6个月、1年、2年和3年的定期存款最新利率均在央行的基准利率上上浮了30%,分别为2.08%、2.34%、2.6%、3.38%和4.225%,5年期的定期存款利率为4.355%。不过,银行的工作人员告诉笔者,存款在100万元以上可享受3年期4.225%和5年期4.355%的利率政策。

中国银行:建设路与椽香街交叉口附近的中国银行建东支行,大厅内LED屏上显示的期限为3个月、6个月、1年、2年、3年和5年的利率为1.85%、2.05%、2.25%、2.75%、3.25%和3.35%,银行的工作人员告诉笔者,存款1万元以上可以享受基准利率上浮30%的政策,1万元以下为挂牌利率。

建设银行:建设路与光明路交叉口附近的建行煤炭专业支行,一年期以内,存款在5万

元以上的存款利率为基准利率的1.3倍,5万元以下的存款利率为基准利率的1.2倍。

农业银行:中国农业银行平顶山分行的工作人员告知笔者,一年期的存款利率为2.6%。

平顶山银行:平顶山银行湛北路支行在央行6月27日降息前,所执行的活期利率为0.385%,期限为3个月、6个月、1年、2年、3年和5年的定期存款执行的利率分别为2.405%、2.665%、2.925%、3.705%、4.55%和4.8%,此次降息后,只有期限为3个月的利率降为2.4%,其他均保持不变。

兴业银行:笔者在兴业银行体育路支行了解到,6月28日起执行的活期利率为0.385%,期限为3个月、6个月、1年和2年的最新利率为2%、2.25%、2.5%和3.1%,3年期和5年期的最新利率均为3.6%。

中信银行:笔者从中信银行官网看到,定期3个月、6个月、1年和5年的最新执行利率与兴业银行相同,2年期的利率为2.9%,3年期为3.5%。此外,该官网还注明:表中利率为中信银行人民币存款同期同档次指导利率,自2015年6月28日起执行。

广发银行:广发银行的官网上显示:期限为3个月、6个月、1年的定期存款利率均上浮30%,分别为2.08%、2.34%、2.6%;2年期上浮11.54%,利率为2.9%;3年期上浮10.77%,利率为3.6%;5年期利率为3.75%。

邮政储蓄银行:笔者来到建设路与劳动路交叉口附近的邮政储蓄银行平顶山市卫东区支行,该行目前一年期以内执行的新利率为基准利率的1.3倍。

洛阳银行:建设路与体育路交叉口附近的洛阳银行,活期基准利率为0.35%,洛阳银行为0.42%,一年期执行的最新利率为2.6%。

笔者以10万元为例做了计算,按央行基准利率,3个月、6个月、1年、2年和3年所得利息分别为:400元、900元、2000元、5200元和9750元。上浮

30%以后的所得利息分别为:520元、1170元、2600元、6760元和12675元。

◆楼市迎来“金九银十”

平顶山市房地产市场长期出现泡沫迹象,楼市分化明显,已经进入存量房时代。高档楼盘“烂尾”、到期迟迟无法交房、房价大幅打折、看房多出手少……楼市出现了热中藏冷的现象。央行宣布,自2015年8月26日起,金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%。近日,住建部、财政部与央行发布通知称,9月1日起,调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付比例,拥有1套住房并已结清购房贷款的公积金最低首付比例由30%降低至20%。政策影响给鹰城楼市带来了许多不确定性。今年接二连三的政策利好,使近期楼市出现了些许回暖,在一定程度上给开发商舒缓了压力。

受制于楼市普遍的高房价,新政策的实际影响力仍然有限,但确实降低了购房者的门槛,减少了消费者的购房压力。从购房者的角度分析,房贷利率与房奴每月还款息息相关。“双降”之后,5年期以上房贷利率降为5.15%,个人住房公积金5年以上贷款利率为3.25%。为此,有关机构给购房者算了一笔账,以贷款100万元,期限20年为例,每个月月供减少了13982元,20年下来降息前的本息合计是163.7万元,而降息后为160.4万元,降息后为购房者节省了3万多元的利息。

此番基准利率降低对于一些想要买房的个人和家庭来讲,房贷压力变小了。有意向的刚需族应该把握“空窗期”积极出手,趁短期市场还没有完全复苏好转的时段,利用降准、降息等政策给楼市带来的短期利好效应入市,趁利率走低房价平稳尽快做出决定。

不但如此,政策利好也普及改善型购房者,公积金二套房贷款政策必将刺激更多的改善型购房者入市。有人预期,平顶山的房地产市场就像股市一样,已经到了探底阶段,供需两旺势头将保持相当长一段时间,两项利好措施将促使楼市迎来“金九银十”。 (张秀秀)

第四季度, A股将走向何处?

中行 A 股证券投资策略报告会 20 日举行

本报讯 近期,随着 A 股股指的起伏,股民的心也随着在股海浮浮沉沉。在本年度的最后三个月,A股将走向何处?中行平顶山分行9月20日联合中银国际举办一场报告会,以“中银财富发现之旅——新常态 新机遇 新挑战”为主题,为您阐述2015年四季度A股证券投资策略。

据该行有关工作人员介绍,本次报告会的主讲人是中银国际证券有限责任公司副总经理张伟。张伟为中银国际证券有限责任公司财富管理团队的首席策略顾问、央行研究生部博士。他主要负责高净值客户服务规划和全球投资策略研究,对宏观经济周期和货币体系有着独到见解,善于从经济周期出发结合产业发展趋势,挖掘具有全球估值比较优势的成长型公司,进行股票推荐。

同时,该行也希望通过邀请中银国际证券权威专家对2015年四季度A股市场及投资策略进行分析和讲解,引导客户抓住市场行情,发现投资契机,增强客户投资信心。

为了活跃现场气氛,报告会还安排了投资者答疑互动环节。另外现场设有证券开户等为客户提供中银集团专属服务,开立证券账户还可以获赠精美礼品一份。

活动时间:9月20日上午9时至12时

活动地点:新城区长安大道与育英路交叉口中国银行三楼多功能厅

(王红梅 杨焕娜)

