

“双降”又至，楼市再传利好

距离上次“双降”尚不足两个月，央行再次祭出“大招”，宣布自10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点，分别至4.35%和1.5%，其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整，但个人住房公积金贷款利率保持不变。与此同时，下调存款准备金率0.5个百分点，以进一步降低社会融资成本，保持银行体系流动性合理充裕。这也是今年以来第五次降息和第五次降准，业内人士分析，此次“双降”有利于降低购房者置业和房企融资的成本，有利于四季度楼市的继续回暖。

实际上，今年以来央行频繁运用信贷杠杆，我国信贷政策日渐宽松。据统计，本次已是今年第五次降息和降准了，五年期以上贷款基准利率由6.15%下调到了4.9%，五次降息的调整幅度达1.25个百分点。



●年降息5次，“房奴”明年可省多少月供？

算上这次降息，今年已经是5连降了。对于准备出手买房的朋友，10月24日后申请房贷的可按最新的4.9%利率（5至30年）计算。对于已背负房贷的购房者要等一等，因为要明年1月1日才会执行今年调整的利率，也就是说，明年1月1日后的房贷会大幅减少。

以去年最后的利息调整日期（2014年11月22日）计算，2016年负担的利率一下子从2015年的6.15%下降到4.9%。

●首套房贷款利率可能下调

在降息、降准的作用下，房地产市场或将继续回暖。融360分析认为，降息、降准增加了银行的信贷资金，可用于房贷业务的资本也会增加，个人申请房贷会更加容易。同时，银行可能会提供更优惠的房贷利率，全国范围内提供优惠利率的银行也会增多。随着银行房贷业务的优惠增加，首套房贷款利率可能会继续下调，二套房贷款利率有望松动。

融360表示，对房企来说，开发商从银行贷款的利率可能会降低，融资成本相应也可能降低，这将刺激开发商花更大的成本拿地、盖楼。

中原地产首席分析师张大伟则认为，预计后续还会有再次降息降准的可能性，未来一二线城市的房价将继续上涨。对于个人购房者而言，如果贷款百万，分20年还清，利率基准月供将减少139元。从去年11月末以来，至今已降息6次，按照基准利率计算，贷款百万、分20年还清的利息减少幅度高达22.57万元。

（张秀秀）

●本次“双降”使房贷成本再度下降

宏观经济疲软，三季度GDP回落，股市表现不佳，是本次“双降”的主要原因。但对于楼市来说也无疑是一项重大利好，最明显的莫过于购房者房贷成本的下降。本次利率调整将会为购房者节省多少“银子”呢？本次调整后，五年以上贷款下降了0.25个百分点至4.9%。从中新网房产频道计算得知，以贷款100万元，每月等额还款分20年还清为例，本轮降息后，总购房成本可减少33182元，月供减少138元。

不仅仅是购房者能够直接受益，房企的融资成本也将大幅下降。据伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，随着资金流动性的增加，利率的进一步下降，企业的融资成本将会进一步降低，有利于提振开发企业房地产开发投资的信心。

与以往不同的是，本次利率调整后，个人住房公积金贷款利率并未随之下调，而是保持不变。对此，易居研究院副院长杨红旭

分析称，“这次降息后，商业贷款降至4.9%，而公积金贷款目前利率水平已经处于3.25%的低水平。另外，各地公积金贷款年底额度吃紧，再降低利率的话，申请人数预计会增加，恐怕公积金管理中心会受不了。”

央行此次“双降”的举措，意义不仅仅在于为购房者和房企“减负”，也向市场释放了一个积极的信号。专业人士分析，由于房贷成本的降低，购房者的积极性会有所提高，交易量预计会趋于活跃，一二线较发达城市的房价或将会继续上升，助力第四季度房地产市场继续复苏。

另外，也有业内人士提醒，央行货币政策的持续宽松，将导致楼市需求大量透支，楼市在下半年疯狂后，2016年初可能将再次陷入调整期。另外，后续发债利率的降低，会刺激房企加大融资规模，后续几年偿债期或将密集到来，房企需加大对此风险的警惕。

●商业贷款和公积金贷款利率均下降，房贷压力小了

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100万元，贷款期限30年，利用等额本息还款法，降息后每月月供减少157元左右，总利息共减少了565万元左右。

如以公积金贷款额为80万元，贷款年限30年为例，按照旧政策，基准利率为3.75%，月供为3704元，总利息53.3万元；按照新政策，基准利率为3.25%，月供为3482元，总利息45.4万元；月供少还222元，30年少付利息7.9万元。

“香港城、商贸中心”再续中心繁华

——“两大中心”项目采风侧记

10月28日，笔者来到位于市区开源路中段鹰城世贸南侧的鹰城商贸中心一期工地，工地施工现场一派繁忙景象；据现场施工人员介绍，目前鹰城商贸中心一期主体已全部封顶，所有工人正全力加班加点进行商场内外装修，确保春节前商场开业。随后，笔者来到建设路中段152医院西侧香港城项目工地，现场机器轰鸣、十几台挖掘运输车辆有条不紊地作业中。据施工单位负责人介绍，香港城项目一期工程4栋高层主体已基本完工，5栋高层正在做基础工程，香港城进入全面动工阶段，预计明年年底项目整体11栋高层主体可基本完工。

笔者随后询问了两个项目的营销负责人，据介绍，鹰城商贸中心、香港城“两大中心”项目，总建面约120万㎡，是第一、第二届华合论坛重点签约项目，平顶山市政府重点工程、卫东区一号工程，由河南鹰城集团与台湾基泰建设集团共同投资36亿元人民币开发建设。鹰城商贸中心项目，主体商业近30万㎡，全部由开发商自持，涵盖大型百货、大型超市等多种业态，建成后将成为市区最大的一站式购物中心。香港城项目特色商业街区近12万㎡，将引入上海新天地运营模式，以体验式消费、公园式购物为主题，打造鹰城人的“不夜城”街区。

（张秀秀）

泰·圣荷美胸美体会所

关爱乳房活动启动

关爱女性 关爱乳房 关注健康

凭此报纸或微信进店免费检测一次，疏通一次

开源路总店：2900292

开源路鹰城世贸B座8楼

光明路店：4970780

光明路湛南路交叉口向东100米路北

迎宾路店：2232966

联盟路与迎宾路交叉口东南角