

2014年降息利好兑现

本月起,房贷族月供将减负

本报记者 高宇

去年11月央行降息给房贷族带来的“福利”,在新的一年里开始兑现了。5年以上贷款基准利率从6.55%降至6.15%,按照新利率,房贷一族月供将“减负”。

降息利好2月将真正兑现

把房贷月供还款日定在每月10日的王女士近期告诉记者,按照新利率,降息后她的月供应该减少122元,但实际上1月份她只少交了18元。而新房买在开发区的何先生更纳闷,他月初收到的银行短信通知,1月份的房贷月供比2014年12月还要多60元。

目前,各大银行普遍执行了房贷新基准利率,但为何市民月供“降得少”甚至“不降反增”?记者走访多家银行,发现这与市民房贷的还款方式、与银行约定的计息方式有关。

招商银行一位房贷业务经手人介绍,商业住房贷款方式有“定息”和“合同约定利率”两种,前者不根据央行利率变化,后者可随央行利率变化而调整,也是购房者的较多选择。房贷采用“合同约定利率”的月供者,采用“按年调息”,也就是次年1月1日调息,才会有新的月供变化。“其中以‘等额本息还款’且还款日集中在前半月的客户,才会出现首月房贷月供增加的情况。”

提前索取全年房贷月供变化表

按照等额本息还款的月供一族,每月房贷月供额相同,在月供额里“本金与利息”的分配比例中,前半段时期所还的利息比例大,本金比例小,还款期限过半后逐步转为本金比例大,利息比例小,且每月还款数额是前一个月的还款本金和利息之和。

以2012年贷款40万元,还款期限20年为例:选择等额本息还款方式,月供2994元,但降息后,1月份的月供为3060元,多供了66元。信贷人士解释,新年首月月供增加,一是1月1日起执行新利率后,利息部分减少,造成本金相应增多;二是由于1月所还贷款跨年,去年12月的部分按老基准利率计算,1月的部分才按新基准利率计算。而2月起,部分市民的房贷将正式“减负”。

记者采访的多位银行高层人士分析认为,今年央行有可能进一步降息或降准,房贷利率还将有所变化。银行人士提醒市民,房贷还款方式不同,月供额度不一,房贷月供可能年年变,要养成年初索要年度房贷月供变化表的习惯,以免影响个人征信记录。

减负:50万20年期每月可省117元

2014年11月,央行采取不对称降息,即贷款基准利率的下调幅度大于存款基准利率。其中,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%,其他各档次贷款和存款基准利率相应调整。

贷款利息的下降,让背负房贷的“房奴”欣喜不已,那具体能省多少钱呢?在这儿,记者帮您算了一笔账:此次央行降息后,金融机构五年的贷款利率为6%,五年以上为6.15%。以50万商业房贷为例,银行房贷利率采用基准利率不上浮,等额本息计算,15年分期贷款,目前每月还款4369.29元,降息后每月还款4259.91元,每月省109.38元。20年期,目前每月还3742.6元,降息后每月还3625.56元,省117.04元。25年期,目前每月还3391.67元,降息后每月还3267.51元,每月可省124.16元。

央行降准,为谁而来? ——来自行业大腕的声音

依靠货币政策刺激信心

这一次降准同样是为了刺激信心,但这对房地产的影响不是很大,房地产的问题是很多城市价格过高,中国的供需水平跟不上,量的供应过多,供应过多在二三线城市是普遍的,而一线城市的房价价格过高,因此来看,降准不会对房地产的供求产生直接影响。对购房者来说,价格预期应该是朝下,房地产的钱越多,开发的量越多,价钱也就越低,这儿是一个基本的道理。(谢国忠独立经济学家)

降准是救市政策 鼓励消费

无论是“930”房贷新政,或是现在的降准降息,都是一个救市政策。降准实际上会对房地产的消费起到拉动作用,把老百姓的整个费用降低,提振房地产消费,都是让老百姓多买房,拉动房地产以提振中国经济,也就是救房地产以提振中国经济,这个是完全特别明确的政策,完全是房地产的利好,鼓励老百姓买房,鼓励开发商去购置土地,鼓励开发商新开工。(陈宝存独立经济学家)

央行降准房地产市场迎利好

央行降准降息对于借贷者有利,负债一方的成本会下降。资本与货币市场会更趋活跃,A股市场正处于牛市发初期,信心不是太足,此次降准相当于给股票市场提供了一支强心针,直接融资将会大幅增长,这对于房地产市场也是一大利好。(叶檀财经评论家)

降准利好来袭房地产又要任性起来了

- 第一大理由:信贷政策松绑的通道已经开启,楼市将获益最大
- 第二大理由:再也不相信政府调控
- 第三大理由:一二线城市,楼市资金面将明显好转
- 第四大理由:目前不管是中国经济还是全球经济均依然不乐观
- 第五大理由:一线城市1月土地成交530亿,平均溢价率为最近一年最高
- 第六大理由:1月创一年最高纪录,20大标杆房企拿地426亿
- 第七大理由:地方政府救市赤膊上阵
- 第八大理由:下一次降准降息将很快
- 第九大理由:一二线城市的供需结构逐渐开始紧张
- 第十大理由:提前完成销售业绩的房企可能涨价

(张大伟中原地产首席分析师)

总之,综合以上观点,基本上可以得出这样的结论:本次央行降准,旨在提振楼市信心,刺激楼市交易。对于房企来说融资减负,资金链紧张可望缓解;对于购房者而言房贷折扣或加大,部分城市可能回归8.5折;对于整个房地产行业的影响就是:房价或迎来反弹,三四线城市不容乐观。

麻辣博客

房地产正面临较大风险—— SOHO中国董事长潘石屹



中国的房地产不可能再像5年、10年前那样发展了。如今中国的人均住房面积已经达到30平方米以上,可是现在中国每年竣工的房子是十几亿平方米。如今,地产商应该思考如何把已建好的房子充分利用起来。

2014年全国楼市降温之际,我认为中国的房地产就是泰坦尼克号,马上就要撞到前面的冰山。撞到之后,不但是房地产行业的风险,更大的的是金融行业的风险。

城镇化成地产发展利好—— 万达集团董事长王健林



不要再对房地产行业再次高潮抱有任何幻想,除了北上广深等局部地区,行业整体已经呈现过剩局面。中国房地产不会崩盘,城镇化发展是最大利好因素。中国有强有力的政府,也会适度调控。再加上一个最大利好——中国城镇化率还比较低,约为52%,剔除农民工等并未享受到城镇化人群,估计真实的城镇化率在40%左右,所以我们还有一段时间的转型期。

除一线城市外稳中有降—— 万科集团董事会主席王石



随着城镇化进程的加快,房地产会有很好的前景。不过“买了就能赚钱”的阶段已经过去了。2015年,房企真正稳定持续、有效率、有质量的增长才开始。现在一线城市房价已经控制住了,其他城市稳中有降,如果这个趋势能保持住,那么整个房地产就会进入一个良性健康的轨道。

美心家装俱乐部 成功举办贵宾答谢会

2月7日晚,东营美心家装俱乐部辉煌2014巅峰致谢贵宾客户答谢会在蓝海国际大饭店举行,形式多样的文艺演出、真心温情的新年祝福、惊喜不断的轮次抽奖,让与会的600余位贵宾度过了一个难忘的夜晚。

当天晚上,答谢会在激昂的团队士气展示中开启,随后,各位嘉宾上台致辞,对美心家装俱乐部的未来送上了美好的祝福。作为年度的总结,美心家装俱乐部也现场揭晓了各类奖项,表彰了为俱乐部发展做出突出贡献的员工和团队,其中一位员工获奖宝马x1一辆,彰显了俱乐部2014年的光辉业绩。

伴着《荷塘月色》动听的音乐和优美的舞姿,答谢会开启了文艺演出的序幕,歌曲《绿叶对根的情谊》、《时间都去哪儿了》、《套马杆》让现场感受到了美心人的动人歌喉,动感舞蹈《阿拉伯之夜》让现场掌声雷动、高潮迭起,小品《形象大使》、《美丽的误会》让会场欢声雷动,笑语连连。

最激动人心的当然还是节目演出过程中一轮又一轮的抽奖环节,餐具、烧烤机、自行车、按摩椅,100多个奖项随着演出的层层深入依次抽出,让到场嘉宾不但欣赏到了精彩的演出,还满载而归。

东营美心家装俱乐部成立于2006年,八年来先后举办了近百场团购活动,取得了巨大的成功。美心家装俱乐部已成为东营人民心中最信任的服务品牌,连续四年被评为东营最具影响力家居建材联盟品牌。