

利好政策一扫假期清冷阴霾

2月签约量下降 利好频出或有利于楼市回暖

本报记者 巩雨晨

受春节假期影响签约量下降至冰点

2015年伊始,全国多地掀起新一波“救市”潮,在多项政策利好下,1月份的百城房价告别了环比8连跌,但进入2月份,正逢春节假期,楼市进入传统淡季,百城房价同比环比双双转为下跌。对此,中指院分析,春节期间房企新盘推广和价格调整意愿不足,百城住宅均价整体呈现稳中略降的趋势。

受春节假期影响,近期我市楼市签约量较低。据数据显示从2月16日到3月1日,我市各区楼市累计签约商品房119套,其中住宅签约85套,办公用房签约28套,商业用房签约6套。近两周最大商品房签约量产生在2月26日,即春假期结束的第一天。小长假结束后各个房企开始有所活动,暖场活动和推盘计划也逐渐多了起来。虽然是在节假日里,恒大生态城依旧为大家准备了别开生面的活动,趣味年俗展、龙狮大拜年等比比皆是。近日,全国音乐考级考试就在万里玫瑰郡成功举办,小朋友在这里迈向了他们音乐梦想之路的新台阶。

利好政策频出 楼市有望回暖

受春节假期因素影响,2月份的房价数据仍在下探,但从去年下半年开始,楼市已经迎来一系列利好政策,930新政、存款准备金率调低、普宅标准降低、公积金制度的调整等等,3月1日又迎来央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率的消息。业内人士分析,政策叠加会对楼市起到明显的拉动作用。

专家指出,公布的数据显示房价依然在调整,但2014年四季度一二线城市已经明显企稳,一线城市尤其是北京的二手房价格环比已连续几个月上行,再次降息会使这些城市“暖上加暖”,房价再跌的可能性越来越小。

随着柴静的“穹顶之下”被大家疯狂转载,由于担心空气质量,楼盘绿化率、容积率等指标开始成为不少购房者的考察重点,就有不少楼盘开始主打优质生态环境,以“好空气”作为销售策略进行宣传。各项利好政策的叠加,市场各方预期企稳,伴随着春天的到来,各种“微刺激”政策组合效应将持续显现,三四线城市虽然库存高,但房企若抓住有利时机,采取积极的销售策略,楼市有望企稳回暖。



央行两次降息将利好楼市 山东将要放宽贷款条件

2月28日央行宣布,自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。央行决定,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%。

央行两次降息后房贷能省不少钱

商贷方面,以一套房总价100万元计算,首付3成30万元,需贷款70万元。按照更改前5年期以上利率6.15%计算,贷款30年每月需还款4264.6元,累计还款总额为1535254.96元。更改后的5年期以上贷款利率为5.90%,贷款70万元,贷款30年每月需还款4151.96元,累计还款总额为1494704元,每月还款减少112.6元,累计还款减少40550.96元。

此次利率下调进一步让市民在住房公积金贷款中获益,以最常见的贷款50万元为例,以等额本息还款方式,按照更改前5年期以上利率为4.25%计算,贷款30年,每月还款2459.7元,累计还款总额为885491.8元。

楼市再次迎来窗口期

专家认为,由于楼市对信贷资金需求量巨大,因此此次降息对楼市来说无疑是个利好消息。有业内人士分析认为,新年新一轮的楼市刺激政策,从央行的降息政策开始或将陆续显现,加上不动产登记产生的相关侧面影响,楼市将迎来政策窗口期。公积金贷款政策对于房地产市场交易具有重要影响。春节前,山东省住建厅在相关年度会中透露我省今年将放宽公积金贷款条件。具体方向为提高贷款额度,推进异地贷款,鼓励对低收入家庭进行公积金贷款贴息。

记者了解到,这是我省首次提出公积金贷款贴息政策,这对于加大低收入群体的住房消费能力,扩大住房消费,增强市场信心有重要作用。

在房贷贷执行新利率还得等等

央行降息后,银行已经放了款,而且在供的房贷(还了1期的),购房者需在第二年或者次年元旦才能调整到最新的贷款利率。也有少数银行是从次月1日开始执行新的贷款利率。但是,降息后具体调整贷款利率的时间一般在贷款合同上都有相关约定,具体的时间也要按合同执行。

存款实际降幅有限

此次降息后,一年期存款基准利率均已接近10年来的最低水平。不过,央行同时扩大了存款利率浮动区间。以一年期存款利率为例,本次降息前,上浮20%到顶后利率为3.3%;而本次降息后,一年期存款利率上浮到顶则是3.25%,实际存款利率降幅有限。预计年内利息还有50个基点(1个基点等于0.01个百分点)的下调空间。降息后央行还将降准。而降准的空间更大,年内预计会有5次降准机会。货币政策对经济的实质拉动效果会比较缓慢,但形成货币宽松的趋势后,最终会使得实际利率有一个明显下降,其对实体经济的作用会在今年下半年逐步体现出来。

(综合)

存贷款基准利率下降 未来几月是最佳购房窗口

本报记者 朱晓晓

央行称稳健货币政策未变

最新公布的数据显示中国经济增长放缓,2014年全年经济增速放缓至7.4%,为25年来最低水平。同时,1月份CPI同比上升0.8%,为2009年以来的最低升幅。此前,多家机构就预测央行将在春节后降息,更有机构预测到了2月底前的时点,央行此次降息符合公众预期。

两次降息让楼市逐渐回暖

社科院易宪容先生说,就目前中国的房地产市场来说,最大的问题在于如何消化库存的问题,如何增加住房需求的问题,而对于购房者来说,央行降息绝对起重要的作用,这不仅直接降低了购买住房者的还贷成本,还会影响整个住房市场预期。

业内人士认为,降息其实是对房地产行业的刺激,尤其是贷款利率的下调对极缺钱的开发商来说更是一个利好消息,这意味着房地产开发商从银行得到的贷款利率更低,融资成本也随之降低。但对于购房者来说,首套房的利率折扣将明显增加。预计一线城市9折利率将成为主流,甚至会出现85折或者8折的可能性。

从2014年四季度开始,一二线市场楼市已经明显企稳升温,再次降息后,房地产市场将再一次温暖人心。房地产趁热打铁降价促销成为正途,从业人员更为乐观。据东营科达置业有限公司相关销售人员称,中央出台相应政策,无疑给房地产商以及意向购房者提供了良好的时机,对于购房者来说有利于降低他们按揭成本,促进购房需求,形成对楼市的进一步托举效应,成交量也比去年同期提升不少。

央行近期宣布,自3月1日起存贷款基准利率下降0.25个百分点。央行称,此次调整是适度微调,稳健的货币政策并未改变。专家称,楼市量价齐涨可能性很大。对于首套房自主需求者,这次降息无疑为其提供了良好的购房时机。

如何省房贷之购房还贷的小技巧

贷款成为现在买房的重要流程,买房之后需要每月还一笔数额不小的房贷。如何才能轻松还房贷呢?

技巧一:房贷跳槽

房贷跳槽就是“转按揭”,是指由新贷款银行帮助客户找担保公司,还清原贷款银行的钱,然后重新在新贷款行办理贷款。如果你目前所在的银行不能给你7折房贷利率优惠,就完全可以房贷跳槽,寻找最实惠的银行。

技巧二:按月调息

从2006年开始,不少商业银行推出了固定利率房贷业务。由于固定利率推出时尚处在利率上升通道,所以在设计时比同期浮动利率略高,只要央行加一次息,它的优势就立即显现出来。因此,在目前降息趋势下,市民以前若选择的是房贷固定利率,那就赶紧转为浮动利率才划算。不过,需要提醒大家的是,“固定”改“浮动”需要支付一定数额的违约金。

技巧三:公积金转账还贷

申请购房组合贷款时,一方面尽量用

足公积金贷款并尽量延长贷款年限,在享受低利率好处的同时,最大程度地降低每月公积金的还款额;最大程度地缩短商业贷款年限,在家庭经济可承受范围内尽可能提高每月商业贷款的还款额。这样,月还款额的结构中就会呈现公积金份额少、商业份额多的状态。公积金账户在抵充公积金月供后,余额就能抵充商业性贷款,这样节省的利息就很可观。

技巧四:双周供省利息

每个月仍然偿还同样数额的房贷,但

是由于“双周供”缩短了还款周期,比原来按月还款的还款频率高一些,由此产生的便是贷款的本金减少得更快。因此,还款的周期被缩短,同时也节省了借款人的总支出。

贷款人每月向银行还款的日期就将不断提前,一年下来就要多还一个月的贷款,会增加每个月资金不宽裕的贷款人的压力。因此对于工作稳定,收入稳定的人,选择双周供还是很合适的。

(综合)