

# 央行降息或助力楼市好转

本报记者 董成成

5月10日,中国人民银行宣布:自2015年5月11日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。

金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%,一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%,同时结合推进利率市场化改革,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;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

率相应调整。

这组看似微小的数字,对于迫切期待走出“旱季”的楼市而言,被认为是一场“及时雨”。这也是继去年11月以来,央行短时间内的第三次降息。降息,最直接的后果是银行存钱利息变少,比如50万元1年期定期存,利息整整少了1250元;另一方面,贷款利率降低,房贷压力必然减轻,比如贷款100万,期限30年,降息后每月月供减少260元左右,总利息共减少9万

元左右。

结合此前降准降息的滞后效应,“3·30新政”对房贷利率、二套房首付比例下限的调整,以及4月30日中央政治局会议提出的“要完善市场环境,盘活存量资产,建立房地产健康发展的长效机制”,这一系列的动作预示着以货币政策工具为主的调控政策将常态化,以刺激楼市成交量的持续回升,完成房地产投资的探底过程。可以预计,银行对销售端的信

贷政策将持续宽松,推动购房成本继续下行。

“新常态下的持续刺激,有利于二季度楼市整体交易的活跃,未来楼市基本仍是量增价稳。”针对降息对楼市的影响,业内人士对本报记者表示,连续降息对于楼市而言有利降低购房按揭成本,有利于潜在的观望的购房需求的释放。他认为,随着“3·30新政”刺激的逐步减弱,本次降息有望延续楼市的复苏势头。

## 央行半年三度降息利好楼市

# 房贷少了 买房轻松了

本报记者 侯晓芸

## 三度降息降低购房成本 百万房贷20年省十几万

时隔上次降息仅两个多月,5月10日,央行再次宣布下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,这也是央行半年内第三次降息。一系列信贷政策相叠加,有利于降低购房成本,减轻置业者的购房压力,将对楼市产生积极的影响,楼市转折点或已来临。

近半年以来,楼市迎来多次信贷政策的调整。自去年9月底颁布“930新政”,涉及“认房不认贷”及“最低七折利率”,去年11月22日和今年3月1日两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。3月30日颁布“330新政”,二套房最低首付比例调整为不低于40%,而本次降息更是降低了置业者的购房成本,给购房者带来极大的实惠。

中原地产首席分析师张大伟为购房者算了一笔账:以贷款100万,贷款期限20年的房子为例,如果按照基准利率来计算,20年可以减少3.43万的利息支出,每月减少143元的月供。累计半年来三次降息的影响,20年将减少利息支出超过12.5万。

## 降息利于楼市进一步回暖 楼市转折点或已来临

在此次降息之前,多个城市的楼市已有回暖迹象,对于东营楼市,去库存仍是主基调,回暖的迹象不是那么明显。5月10日当天正值母亲节,央行再次降息的消息极大地刺激了一批购房者的信心,出现一波入市的行情。地产商抓住此次跑量去库存的“窗口期”,大力宣传,让利抢占客源。恒大·生态城制作了一个巨型蛋糕吸引购房者的眼球,科达·府左华苑也顺应主题,邀请50多名小学生亲手为自己的妈妈制作花束,除此之外,多家楼盘也是以极优惠的价格吸引客源。

业内分析称,本次降息之后,购房成本有所降低,市场信心将进一步提升,会出现一波入市的行情,尤其是北上广深四个一线城市,和南京、南昌、苏州等二线城市,成交量将出现反弹,价格有可能会逐渐坚挺。对于库存较高的三四线城市,出现全面回暖的可能性不大,但库存去化周期将会进一步缩短,可以说房地产转折点已经到来。

## 房贷少了

## 购房者需把控好政策短期红利

此次降息之后,购房成本进一步降低,对于购房者而言,把握好市场节奏变化过程中的购房时机,将成为关键。首先,公积金贷款利率跌至历史最低减少了置业者的购房成本;再者,二套房首付比例为40%,东营8家银行已执行,此次房贷新政让购房者买房轻松了不少。

对于购房者来讲,应该把握好市场节奏变化过程中的购房时机。购房者应该赶在短期市场还没有完全复苏好转的阶段入市购房,也趁当下开发商资金面仍然相对紧张阶段,选择购房性价比仍然较高的时机入市购房,把控好本轮两次降准三次降息等“救市”政策带来的购房“窗口期”。



降息后看房者热情高涨。

## 面朝湖林,春暖花开

——248-290m<sup>2</sup>法式联排·实景呈现诚邀鉴赏

随着人们住宅消费的更趋理性化,选择住房不再是简单买一套房子,而“家”也不再是一个简单居所,“家”的外延已经提升到一种休闲养生的境地。公园地产正是承载着都市人这种“出则繁华,入则自然”的居住梦想应运而生的。公园,带给人们不一样的生活方式。胜大南苑,开启东营森林公园别墅新时代,将打造森林之中的首席温泉养生别墅社区。

胜大南苑处于城南森林公园之中,这就是东营的世外桃源,40000亩森林和4300亩辽阔水域,植被覆盖率达81.8%,林木覆盖率达20%,春天樱花、桃花、海棠花……各种鲜花盛开,汇成一个花的海洋,每到春暖花开的季节,东营市区的都市白领,都自发驱车前来赏花踏青,度过一段田园般的度假时光。

胜大南苑充分利用周边的环境资源,在4万亩森林之中,将有专门的运动区,将建设篮球场、羽毛球场以及各种户外运动器材,还将建设马场、高尔夫推杆果岭等高尚运动项目,开辟专门的烧烤区、垂钓区、采摘区、健身区……让各个年龄层次的人,都体会到休闲的乐趣。365天悠享森林假日,在生态氧吧中尽享闲适生活。

胜大南苑整体规划遵循“师法自然,和谐人居”的理念,让纯粹法式风格的建筑与自然和谐共生。现正开发的248-290平方米法式联排掩映于树林之中,小区将建设森林温泉会所,并将做到温泉入户,让业主享受回家泡温泉的休闲生活。住在这里,在森林氧吧之中沐浴天然温泉,置身于世外桃源之中,享受一种居家度假的绿色生活。

# 稳扎稳打 开发商从容应对楼市变化

本报记者 韩明烨

2015年已经快要度过一半,“央行降息救市”是新闻媒体和房产行业呼喊最多的一个词。央行相继三次的降息,为房地产市场的发展带来了更多的发展机遇。

## 政策利好 带来楼市发展契机

由于前些年国家对房地产市场调控的加强,在宏观调控政策的主导下,房地产市场在2014年伊始逐渐由狂热转向理性。政策对房地产业产生了直接影响,房地产市场明显表现出信心不足,购房者持币观望,住房成交量缩减,楼市深陷泥潭。

2015年伊始,国家加强了对房地产行业的调控,央行的三次降息及相关调控政策的颁布执行,无疑为深陷泥潭的楼市伸出一条橄榄枝,国内楼市也抓住机遇,全面进行发展,北上广等一线城市已经走出泥潭,步入稳定、有序、良好的发展轨道上。东营在国家政策及全国楼市

看好的大背景下,虽做为三线城市反应较慢,但在一定程度上受到了影响,开始进入良好的发展轨道中。

## 调整策略

## 开发商积极面对楼市变化

虽然房地产开发企业在很长一段时间内投资开发项目的实际收益率偏离了预期收益率,甚至有的企业都曾经面临过生存危机。但是楼市的转暖,并没有让开发商急于提高收益率,而是根据开发项目本身,通过对市场变化的预见,把房地产投资风险降到最低,使企业能在这段时间休养生息,以便在接下来的发展大潮中平稳发展。

开发商继续坚持以客户需求为导向优化产品的创新策略。坚持规划节能、省

地、环保标准,以创新理念指导项目开发,以新材料、新工艺打造生态型、体现时代前瞻性的不动产;优化小户型产品设计,挖掘有限空间内的功能价值;以精装修产品赢得市场,提高产品均好性和社会美誉度。在产品优化的同时,各开发商更是抓住节点举办相关活动及推出一系列的购房优惠政策,积极应对楼市变化。

## 面对独特的城市背景

## 开发商冷静思考,积极备战

近年来东营城镇化发展步伐迅速,城镇人口的增长速度远远快于总人口的增长速度。加之东营作为石油之城,经济发展良好,城市居民收入水平普遍较高,城镇化全覆盖必即将到来。

某楼盘项目经理告诉记者:“虽然东营的住房需求很大,房价也没有出现虚高,但受到14年全国楼市的影响,很多人都暂停了购房计划,显然很多刚需和改善购房者的需求还是无法满足的。今年伊始受到国家政策及楼盘各项优惠政策的带动,加之楼盘价格的触底反弹,很多购房者已经开始解囊购房。现在不同的客户群体选择不同的房源,有初步改善,也有再次改善。不同层次的购房者对改善的需求不同。现在刚需多,改善也很多,东城客源130至150平方米为改善住房,但是西城客源110至130平方米就可以是改善住房。根据客源的不同需求,各开发商根据项目的刚需与改善的配比率制定相关的优惠政策,以此来加快消耗库存量。”