



现房市场，你怎么看？



央行的再度降息,尽管因为落实此前中共中央政治局会议上强调的“货币政策的稳健性”而被市场认为力度低于预期,但降息后的商业贷款利率还是达到5.65%,甚至低于2009年5.94%的记录。市场各方都在考虑一个问题:几次降息效果的累积,是否意味着房价将要必然反弹?

“天天紧盯房价,是舍本逐末的做法。”清华大学教授刘洪玉近日在接受记者采访时给出了这样一个态度。事实上,除了房价以外,当前的市场更有其他的一些有趣的数字值得分析。比如,亚豪机构统计数据 displays,截至4月25日,北京(楼盘)期房住宅存量为40797套,现房住宅存量41012套,现房存量超过期房。

以往,在三、四线城市现房超过期房属于正常现象,但在北京这样的情况并不多见。作为带有风向标性质的北京市场,这一变化值得关注。

很长时间以来,在北京工作生活的人可能有一种共识:现房的投资价值一定不好。这种感觉虽未必科学,但也是以往市场造

成的客观效果,因为那时候好房、赖房都不愁卖。

与以往只图高周转、把房子尽快卖个好价钱的做法不同的是,未来的市场操作可能更需要开发商做好拉长战线的准备。比如绿地集团京津事业部总经理欧阳兵11日就对媒体坦言,部分城市的库存量已经大到10年以上都卖不完,已经不可能再支撑起房地产企业每年大幅的业绩增长。而类似2009年的“深V”形价格反弹,也恐难再次出现了。

上周,本刊《一周观察》栏目已经指出降息是大概率事件,这也是机构基本一致的声音。从宏观经济的角度来看,2015年一季度以来的经济运行所面临的下行压力、物价总水平保持低位,因此利率的适度下调是实现实体经济融资成本稳中有降的客观需要,并以此稳定实体经济运行预期,而非非为了“救”什么。房地产投资方面,除增速进一步放缓外,土地购置、房屋新开工、房屋竣工和商品房销售等指标同比持续走低。如果一定要谈及房价,那么只能说支撑房价快速、持续上涨的

力量在近两年内已经显出疲态,源自上述大经济环境和市场自我调整的阶段性需求。

所以,即使在今年楼市进入政策宽松期以后,市场的供应也没有出现集中爆发。一方面说明房地产开发企业总体上缺乏信心,另一方面也说明库存高位的压力仍然存在。北京的房价虽历来坚挺,但2014年北京商品住宅(不含保障房)共实现销售78834套,而同期新增住宅预销量为120964套,供需比1.53:1,已达到历史最高峰。一方面是有部分项目在等待市场转暖,但另一方面也有不少项目在取得预售许可后因为去化过慢而不得已成为“库存”甚至“转现”。在现房超过50%开始“控股”以后,市场的供需关系、购房人的心理变化或许将对开发企业的拿地战略和项目的操盘策略造成一定的影响。据悉,5月北京入市的10余个“老盘新推”项目中,不仅现房项目数量增加,精装项目也达到6个。精装再次成为市场竞争中“加分”的选项,这应该是市场的一个积极变化和有趣的新开始。(董亦弟)

降息后频出利好的公积金新政

5月10日,中国人民银行决定,自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相应调整。

而事实上,为应对经济放缓,这已是央行6个月以来第3次降息。其中,这次还特别强调“个人住房公积金存贷款利率相应调整”。据悉,此次降息后,5年期以上商业贷款利率降至5.65%,85折后仅有4.8%;而5年期以上住房公积金个人贷款利率3.75%,将达到了历史最低点。

历史资料显示,在2008年年底,5年期以上住房公积金个人贷款利率曾降至3.87%,随后房地产市场一路反弹,住房公积金的个贷率从2008年的50.3%提高到2010年的61.5%。购房贷款利率触底往往是市场回暖的信号灯,住房公积金个人贷款利率水平则对刚需的改善性需求影响尤为显著。

5月11日,北京住房公积金管理中心发布通知,自5月11日起,下调北京住房公积金存贷款利率。其中,5年期(含)以下的公积金贷款利率由3.5%下调至3.25%,5年期以上的贷款利率由4%下调至3.75%,均下降了0.25个百分点。

通知还显示,期限在一年以上的个人住房公积金贷款,5月11日后仍执行原利率,自明年1月1日开始,执行调整后的公积金贷款利率。而5月11日(含)后发放的个人住房公积金贷款,将直接执行调整后的利率,对于不同还款方式的个人住房公积金贷款,分别依据相应的还款公式确定新的月还款额。此外,对于已经签订借款合同,且放款日为5月11日(含)后的个人住房公积金贷款,须在借款人签订调整贷款利率的通知单后,才可发放个人住房公积金贷款。

如此看来,在政策持续利好之下,5月楼市仍将继续向好。还有分析认为,此次降息很可能不是央行放松货币政策的最后一次行动。(综合)

信报房产超市

**帮买房人买房
为卖房人卖房**

微信扫一扫
优惠少不了

非凡房产	美好家园	瑞丰房源
非凡房产 联系电话:13503766180	美好家园 联系电话:13103760031	瑞丰房源 联系电话:13103760031
铁建领秀城 100平方米 47万元	幸福人家 112平方米 53万元	中铁领秀城 97平方米 45万元
恒大大名都 139平方米 71万元	弘昌运动城 114平方米 52万元	北京路鑫河小区 134平方米 48万元
建业森林半岛 116平方米 55万元	弘昌运动城 125平方米 50万元	康诗丹郡 123平方米 55万元
长虹花苑 143平方米 52万元	茗阳天下 115平方米 49万元	新天地 113平方米 65万元
政和花园 130平方米 55万元	旺角天缘 135平方米 55万元	政合花园 150平方米 56万元
中乐百花公馆B区 141平方米 70万元	市政雅苑 230平方米 75万元	东方经典 95平方米 52万元
金杯花园 158平方米 66万元	柳堤春晓 155平方米 80万元	康诗丹郡 118平方米 53万元
东方京城 90平方米 32万元	茗阳天下 137平方米 58万元	雅典阳光 109平方米 58万元
白果树小区 80平方米 40万元	茗阳天下 136.7平方米 58万元	红太阳 102平方米 42万元
茗阳天下 123平方米 52万元	聆波苑 160平方米 58万元	金都花园 99平方米 45万元
报晓新村附近 83平方米 28万元	宝石山庄 220平方米 50万元	金顶花园 125平方米 50万元
泰安第一城 220平方米 47万元	红太阳小区 120平方米 53万元	政和花园 131平方米 56万元
新华西路单位房 80平方米 31万元	建工小区 116平方米 46万元	双汇欧洲故事 95平方米 52万元
申城桥头公园门口 109平方米 41万元	茗阳天下 98平方米 46万元	幸运小区 99平方米 50万元
康诗丹郡 77平方米 32万元	茗阳天下 120平方米 69万元	金杯花园 105平方米 49万元
明珠花园 96平方米 40万元	书香世家 115平方米 45万元	
希望花园 154.6平方米 60万元	银杏苑 78平方米 28万元	
希望花园 137平方米 54万元	奥星小区 90平方米 30万元	
博林和谐家园 128平方米 56万元	天朗花园 139平方米 70万元	
四季花城 120平方米 50万元		
军分区家属院 93平方米 43万元		
茗阳天下一期 130平方米 45万元		
昌建欧洲故事一期 124平方米 52万元		