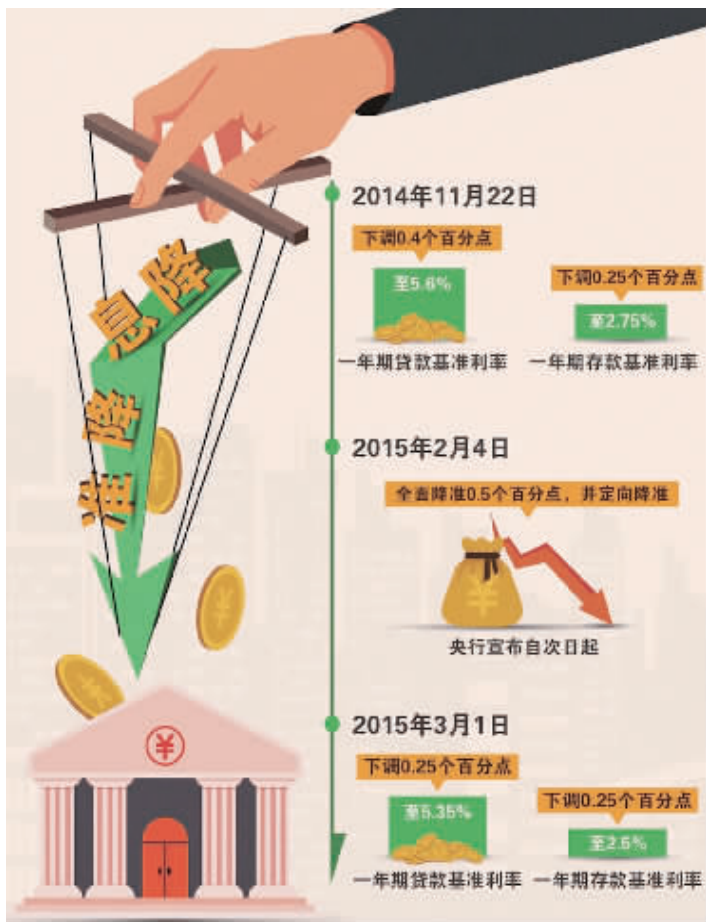


降息通道全面打开

# 下半年楼市持续复苏

**核心提示：**虽然上周末央行降息和定向降准的消息并没有“拯救”周一的股市，但“双降”确实再次给开发商和购房者“减负”，加上公积金、税收优惠补贴、全面放开限购等利好消息，刺激购房需求积极入市，或能够给传统7月楼市淡季注入一些“正能量”。

央行自6月28日起有针对性地金融机构实施定向降准，同时下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点，一年期存款基准利率降至2%，一年期贷款基准利率降至4.85%。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。



## 连续降息促进楼市成交

对于本次降息，易居智库测算，“6·28”政策出台后，五年期以上的房贷利率继续下行。如果按照上一次5月11日的房贷利率，即5.65%的利率，那么月供20年、等额本息的房贷计划下，月供为6964元。如果按照目前的房贷政策，即5.40%的利率，那么同样条件下月供为6823元。这样的话，此

次降息将使得购房者的月供压力减少141元。

今年以来，央行保持着每月降准(降息)的节奏，“从2014年11月末开始的本轮降息通道已全面打开。”中原地产首席分析师张大伟算了一笔账，按照基准利率计算，4次降息，百万20年利息减少幅度高达15.9万。

张大伟认为，楼市新政策持续出现，从央行到地方的刺激层出不穷，这种情况下，房地产市场的成交量复苏非常明显。

该机构数据显示，5月~6月全国主要的54个城市合计住宅签约套数明显上涨，截至6月28日，住宅累计签约24.87万套，预计将再次突破5月创造的年内成交纪录。

## 一线城市楼市回暖明显

“购房者对购房行为的决策除了居住需求外，最主要的是对房价的预期。”张大伟认为，目前全国房地产基本面已经不同，但本次降准(降息)不可能出现全面上涨，对于一二线城市，2015年市场走势将明显趋好，推动力继续加强。

统计局日前发布的数据显示，5月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有20个和37个，分别比上月增加了2个和9个；下降的城市分别有43个和28个，分别比上月

减少了5个和6个。

统计局分析指出，5月份房价环比上涨主要是一线城市涨幅较大所致，城市间分化加剧。5月份4个一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比平均分别上涨3.0%和3.8%，最高涨幅分别为6.7%和6.3%，分别比上月扩大4.9和3.9个百分点；二线城市房价整体较为稳定；大部分三线城市房价仍然下降。

“2014年四季度开始已经明显企稳升温的一二线楼市，在再

次降息的影响下难免出现再次回暖上加暖现象，房价指数显示房价已经开始全面上涨，这种情况下，降息将放大市场利好，购房者对市场的预期将明显向好。”张大伟说。

易居智库研究总监严跃进分析认为，此次“6·28”降息政策将加快房价上涨速度，预计下半年房价月均增幅或达到0.5%的水平。大城市的房价增幅或达到1%以上，部分大城市则在2%以上的水平，即出现房价上涨过快的影响。

## 预计楼市下半年持续复苏

2015年已过半，房地产市场进入下半场。中国经济网记者翻阅多家机构报告发现，券商对下半年房地产市场情况普遍看好。

中金公司报告强调对H股房地产板块下半年走势的乐观预期，认为H股房地产板块作为明显落后的一个板块下半年有望启动。中金预计下半年地产成交量环比增长63%(去年增速为49%)。

高华证券认为，预计下半年将持续复苏，但更多受益于房价上涨，销量增长的影响较弱。预计未来销量月环比改善幅度较小，同比增速也将因去年四季度基数较高而处于较低水平，而更多城市的房价将会复苏，预计接近年底之时288个城市中将约有半数出现同比上涨。

同策咨询研究部总监张宏伟分析认为，从未来楼市趋势来看，

在央行降准(降息)、二套房贷降首付、营业税降低免征门槛等“救市”政策刺激之下，一线城市楼市房价将步入上涨通道，甚至下半年会再次步入“买涨不买跌”的行情，二线城市存销比开始普遍降低，15个月以下去化周期的城市房价稳中有升，15个月以上的城市楼市还有去库存压力，大多数三四线城市楼市依旧设法跑量。(中国经济网)

## 验房带上8件宝 房子好坏就知晓

### 矿泉水



●检查室内是否渗水。要等24小时之后才能检查结果。用矿泉水瓶子倒在卫生间厨房地面上，尽量多倒些水，一方面可以检查出地面的平整度，另一方面24小时之后就可以去楼下去看是否渗水了。

### 小锤子



●检查墙面。敲击墙面是否空心、墙面开裂情况、瓷片等都需要用到小锤子，使用小锤子时要拿捏好力度，可别把墙面敲坏喽！

### 小镜子



●检查门底部。入室门和精装房的室内小门底部人眼看不到，要用镜子反射才能看到门底部是否刷漆，是否贴面板，底部是不是和外面一样。

### 乒乓球



●检查地面平整度。把乒乓球放地上，稍微有点坡度都躲不过乒乓球的滚动！卫生间要求地漏处要稍低于周边，将乒乓球放置在卫生间，滚至地漏处说明地漏出水没问题。

### 电笔



●大检查电源通断情况。打开电闸检查所有电源是否有电，关上电闸所有电源是否断电，这些都需要用电笔一个一个测，因此电笔是必须的啦！

### 方便记录、收纳

### 备忘贴纸



验房时会有很多问题出现，在相应问题上记录问题的详细情况很有必要，以方便事后和开发商交涉。

### 插页式文件夹



●收藏重要单据。验房时要记录很多数据和验房情况。开发商的票据、证书、材料也有一大堆，收纳很重要。

### “人”字铝梯



●检查高处。检查空调插座是否松动、测量每个房间的层高等都会用到，有梯子，爬得高！