

# 利率调整 房地产市场再起波澜

□本刊记者 刘琨

10月19日晚,中国人民银行宣布自10月20日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。这是央行自2007年12月以来的首度加息,也是爆发国际金融危机以来央行连续进行5次降息后的第一次加息,因而格外引人关注。

央行通知称,金融机构一年期存款基准利率上调0.25个百分点,由现行的2.25%提高到2.50%;一年期贷款基准利率上调0.25个百分点,由现行的5.31%提高到5.56%,其他各档次存贷款基准利率均相应调整。

20日,住房和城乡建设部下发文件对住房公积金存贷款利率作出相应调整,个人住房公积金存款利率上调0.2%至1.91%;贷款利率5年期以下(含5年)上调0.17%至3.50%,5年期以上上调0.18%至4.05%。

## 加息对购房者的影响

加息后用商业贷款或公积金贷款购房,买房者比以前要增加多少成本呢?

**首套房50万元商业贷款:多还11338元**

如果购房者使用纯商业贷款,



(资料图片)

同样以贷款总额50万元,贷款年限20年为例,按照首套房普遍的优惠利率为基准利率八五折的等额本息方式计算,加息前利率为5.94%,八五折后利率为5.05%,月还款3313元,还款总额为795198元;调整贷款利率后为6.14%,八五折后利率为5.22%,每月还款3360元,20年还款总额达到806536元,20年一共多还11338元。

**50万元公积金货款:多还11359元**

假如购房者用住房公积金贷款50万元,20年还清,在公积金贷款利率维持在3.87%的基础上,以等额本息方法计算,每月要还款2995元,还款总额为718982元,支付利息共218982元;而在贷款利率上调至4.05%后,每月还款3043元,还款总额为730341元,20年支付利息共230341元。上调利率后,每月要多还48元,20年共多还利息11359元。

从上面计算得知,利率的微调

对目前购房的成本增加并不大,我市部分购房者认为房价上涨的预期还是远远大于利率的微涨,所以抓住机会购房,才不会后悔。

也有业内人士认为,加息虽然不是针对房地产市场的直接调控手段,但对处于调控敏感期的房地产市场影响重大。从二套房提高首付比例和贷款利率、三套房停贷再到增加一套房首付比例等,近几个月来调控政策频出,而加息主要是影响消费者的心理预期,加长观望期,

特别对于正准备出手且依赖贷款较多的“刚需”购房者来说,其影响较大,会使其暂缓购房计划而继续观望,再等后续政策。

## 加息对开发企业的影响

房地产是个资金密集型行业,是受加息影响最大的行业之一。对于那些主要依靠银行贷款的一些小开发商来讲,加息意味着其财务成本增大。这或将促使其加快开盘,缩短销售周期,以尽快回款还贷;同时有一些开发商可能还会通过提价等方式来化解其压力。

对于那些实力强大的大品牌开发商来讲,影响很小,一方面因为这些房企本身资金雄厚,另一方面目前房企的实际借贷成本肯定要比一年贷款基准利率高得多。由此看,加息将在一定程度上进一步加快房地产行业洗牌。

综上所述,本次加息对购房者的心理影响远远大于实际影响,在等待后续政策或者银行继续加息落实前,买卖双方都会经历矛盾的心理博弈过程。房地产企业与购房者同样关心后续的政策走向,最佳的购房机会也许就在眼前,或许转瞬即逝。购房者要根据自身的购房需求,理性分析市场走向,选择最适合自己的购房时机。

## “限外”吗? 洛阳没有大量炒房客涌入

(上接E01版)

### 市场供应增多 洛阳楼市供需比较平衡

为应对一线、二线城市的高房价风险,已有不少国内品牌开发商开始进入洛阳开发高品质的大盘、新盘,既降低了竞争压力,又能获得可观的利润。开发商到三线城市开发,已成为应对新政、防范市场风险的方式之一。

今年以来,洛阳楼市的市场供应量明显增多,1月~9月商品房批准预售项目达85个,批准预售套数22193套,建筑面积221.56万平方米,比上年同期上涨101.29%。其中商品住宅批准预售套数16477套,建筑面积

193.67万平方米,比上年同期上涨101.53%;非住宅批准预售套数5716套,建筑面积27.89万平方米,比上年同期上涨99.64%。

比去年楼市多出一倍的供应量,决定了洛阳楼市供需相对平衡的市场格局。

为何这些房企愿意到三线城市开发?他们主要看中的是洛阳市场的发展潜力。大量中高收入人群有升级换代的意愿,住宅的价格稳中略升,还有较多的可供开发的土地以及洛阳的宜居环境和国际影响。而目前,在楼市新政对一线、二线城市购房限制的情况下,开发商主动走进像洛阳这样处于上升阶段的三线城市,应该是个不错的战略选择。

另外,这些企业在洛阳开发

的都是中高端楼盘,利润比较可观,并不比在一线、二线城市差多少。这些开发商在洛阳新开发的项目,大多针对中高收入阶层,项目的利润率及抗跌性都比较好。

### 增加市场供给 促进楼市长期健康发展

以往的调控政策,对需求面的关注远远超过供给面。由于需求通常是短期因素,一旦调控政策执行力度减弱或者没有新的政策出台,会出现快速反弹,从而再次成为推高房价的动因。

增加供给主要有两个途径:一是优化现有城市规划设计,另一途径是控制闲置土地的面积。我市不少房地产专业人士认为:

促进洛阳楼市长期健康发展,需要更多地从供给面着手,规划合理的城市发展布局,扩大各类住宅的有效供给。从我市房地产目前的供应和销售来看,还没有必要“限外”,即限定外地人在洛阳购房。

要实现“居者有其房”这个宏观调控所希望达到的目标,我市应在立足扩大供给的基础上,积极建立多层次的住房供给体系,如廉租房、经济适用房、普通商品房、中高档精品商品房等,用来满足人们购房的多元化需要,尽快形成洛阳住房市场多层次的供给体系,既有保障房的供应体系,又有不同层次商品房的供应体系,从而满足不同购房群体的需求。

## 为规避“限购令”出现“缓婚族”



(资料图片)

在当前房贷政策背景下,有的人选择“假离婚”。而对于准夫妻来说,选择“房产证”还是“结婚证”,成了他们纠结的问题。

近日,一些原已敲定结婚的准夫妻,纷纷表示已将婚期推迟。至于推迟的原因,当事人回答很直接:“就是为了规避‘限购令’。”

国家注册高级婚介师蔡先生介绍,最近的一起缓婚案例就很典型。

女方是家中独女,在几年前父母就将名下的房子过户给她。

现在她准备结婚,并打算与男友共同购房,但新政打乱了他们的计划。

如果两人先结婚再买房,就算是二套房,出于购房压力,两人决定将婚期后延,等男友先贷款买房再考虑婚事。

据业内人士测算,假如一对准夫妻其中一位已有房产,先结婚再买房就将被执行二套房贷政策,相对基准利率上浮10%。

以贷款50万元买房为例,按照20年等额本息还款方式计算,20年累计支付利息约41万元。而同样是需要贷款50万元,如果他们先买房再结婚,就可以按照首套房贷政策执行,利率可八五折,月供只需3360元,20年累计支付利息约30万元,可省下11万元。

迟点结婚,就能省下一大笔钱,这么看来,出现“缓婚”甚至“假离婚”,实属情理之外,意料之中。(据人民网)

## 央行:三季度新增房地产贷款环比降50.7%



(资料图片)

央行26日公布的三季度金融机构贷款投向统计报告显示,前三季度,主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社人民币贷款新增1.72万亿元,其中,三季度金融机构房地产贷款新增约为3400亿元,相比上半年房地产贷款平均每季增加6900亿元的规模出现大幅下降。

### 前三季度个人房贷新增1.16万亿

前三季度,主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社人民币贷款新增1.72万亿元,9月末余额同比增长32.9%,比上年末低5.2个百分点。具体来看,前三季度,地产开发贷款新

增1602亿元,房产开发贷款新增3990亿元,个人房贷新增1.16万亿元。

对比上半年的数据来看,三季度房地产人民币贷款新增约3400亿元,其中房地产开发贷款新增1169亿元,个人房贷新增约2277亿元,增速均明显放缓。跟上半年房地产贷款、开发贷、个人房贷季均新增6900亿元、2211.5亿元和4661.5亿元相比,环比下降50.7%、47%和51.2%。

### “数据未反映8、9月购房小高潮”

中易安房地产担保公司北京总经理宛玉敏表示,新建住房

贷款一般是在签订销售合同后1个月~2个月才开始发放,因此8月、9月的购房小高潮并未反映在前三季度的数据里。三季度随着第二轮调控政策的开始,开发商融资难、拿贷款难,也有不少购房者因为各种限令也无法贷款买房,交易量萎靡直接导致涉房类贷款的下降。她同时表示,经历了上半年的火爆销售,大开发商的资金得到很好的补充,短期内不会出现大问题,但一些中小开发商或是没赶上这轮行情的开发商将面临严峻的资金考验。

此外央行数据显示,前三季度,全部金融机构人民币个人消费贷款新增1.50万亿元,同比多增2510亿元。(据《新京报》)