

## 央行降息“接轨”限购松绑

# “房贷利好”乐了购房者

11月22日,中国人民银行发布下调金融机构人民币贷款和存款基准利率的消息。这是自去年9月限贷松绑之后,又一次关于房产贷款的利好政策。不少购房者认为,近期房贷利好政策频出,政府救市的意图明显,房价可能会上涨。但是记者在走访中发现,不同需求的购房者对央行调息的利好政策反应各不相同。各售楼处的房价价格相对稳定,并未出现明显的价格浮动。

### 改善型购房者 受限贷政策影响更大

两周前,央行将五年以上基准利率调整为6.15%,较此前的6.55%,下降了0.4个百分点。对此,不少改善型住房购买者认为,房贷利息轻微调整,受影响不大,现在买房受限贷松绑的影响更大一些。今年7月,济南限购政策取消,一部分改善型需求得到释放,三套房购买不再受限制,紧接着9月限贷松绑,只要还清名下所有贷款,可以按首套房计算。这对于从刚需房到改善房过度的购房者,是个不折不扣的利好消息。

昨日,正在鲁邦奥林匹克售楼处咨询193平米大户型的赵先生说“我现在名下已经有两套70平米左右的房子,本来一直属于限购的行列,后来限贷政策放开后,我就一次性还上50万元的贷款,准备再买套大户型,可以按照首套房贷款。”记者了解到,按照汉峪金谷片区楼盘均价9000元计算,一套180平米的改善型住房价格在160万元左右,首付30%与60%相差48万元,因此不少改善型购房者更倾向于先还清原有的贷款,再享受首套房子的贷款利率。

“大户型购房者一般都是改善型居住,近一两年内不着急入住,与刚需购房者相比,不会过分关心学区,更注重户型、物业、质量、地段等因素,因此选房的时候都比较理智,贷



款利率多一点少一点好像没有太大影响。”某楼盘置业顾问告诉记者。

### 刚需置业者加快办理房贷

此次央行调息之后,刚需购房者受影响比较大。以一套总价100万元的房子为例,除去30万的首付款,大约有70万元的房贷,每个月将会少还近200元。记者了解到,不少开发商对此次降息反应迅速,对交定金还未签约或签约还未办理贷款的客户进行了主动邀约,趁着政策利好促使成交。

记者在位于济南中部的安泰诚品售楼处看到,意向购房者王先生正在咨询贷款政策的问题,他说“我想今年年底尽快买房办贷款,主要还是担心明年的房价上涨,国家如果再调控楼市,说不定就没有这些房贷优惠了。”

“自从央行降息以来,到售楼处咨询房贷政策的购房者突然增多,可能与我们自身楼盘的定位有关,户型面积主要集中在85-108平米,有些因为结婚、孩子上学的购房者必须买房,不少购房者认为现在是购房的好时机。”安泰诚品售楼处李经理说。有业内人士认为,有些地方因为贷款利好接连推出,出现了热销的情况,不少楼盘在酝酿涨价,但是济南的楼盘价格还比较稳定,没有出现明显的价格浮动。

相于楼市对于降息的积极反应,银行对此表现淡定。某股份制银行从业人员认为,央行此次降息是非对称降息,对于低迷的楼市来是重大利好。消息发布至今,时间比较短,还看不出有特别大的变化。可能对开发商的影响更大一些,尤其是库存大、急需回笼资金的企业。

(楼市记者 刘亚伟)

## “鲁邦杯”装修设计大赛 活动报名进行中

近日,“鲁邦杯”装修设计大赛报名活动已经接近尾声,共有30多家设计单位及100多位设计师报名参赛,参赛作品将在12月15日报名截止后,集中展示并参与评选。齐鲁晚报《爱家》版也将在近期选择部分优秀作品进行刊登。

据悉,由齐鲁晚报与鲁邦·奥林匹克联合主办的“鲁邦杯”首届绿色装修设计,是针对鲁邦·奥林匹克的五种主力户型进行设计,分别为93平G、H户型,136平、160平、193平户型。作为济南东部的生态大盘,鲁邦·奥林匹克无论在社区环境,还是建筑设计上,一直都在绿色、节能、环保方面上力求完美,为的就是给业主创造一个健康舒适的居家生活。因此本次大赛同样是以“低碳、绿色”为主题,要求设计方案选用的建材必须体现绿色、环保、节能的理念,提倡对装修新材料、新工艺的运用与探索。此次活动吸引了不少已购房业主的关注,还吸引了许多专业的家装设计师前来报名参赛。

## 恒大天玺 打造城市高贵生活

恒大天玺踞西城发展核心中轴之上,毗邻三馆、大剧院,对望齐鲁之巅——恒大国际金融中心。项目占据西城核心地段,区位优势明显,与世界级顶尖城市配套一起成就泉城国际化魅力生活,打造城市地标性高端住宅区。

恒大天玺180-262㎡奢装大平层,城市稀缺型的殿堂级城市豪宅。项目承袭欧洲的建筑艺术精华,引入欧陆风情的皇家园林景观,2000平米中心景观湖,映射出城市里高端居住品质。全部9A国际豪装,坚守6000余条精品标准,运用国际名贵建材,缔造地标性城市豪宅,演绎典雅高贵的城市品质生活。

12月13日、14日来济南恒大天玺营销中心,参加“园艺美学,乐享生活”为主题的花艺、养生活动,丰富的来访大奖等你拿。现场还将组织来访抽奖活动,美食多多,精致糕点、新鲜时令水果邀您尽情享受。

36万起买海南精装现房,享受畅快呼吸

# 住在海南让我多活了几年

作为全国唯一的热带岛屿省份,海南岛凭借得天独厚的气候条件,每年冬季吸引了全国不少地方的老年人前来过冬,五指山市更是凭借独特的地理位置吸引了大批购房安度晚年的“候鸟”老人。由齐鲁晚报组织的第7批海南看房团,将于11月7日出发,目前席位还剩最后2席。此次看房团到访的重汽蝶泉湾,是重汽地产在海南开发的最大楼盘,清新的空气、良好的社区环境,早已成为中老年人的养生居所,甚至有业主赞叹:“正是因为海南良好的空气环境,让我多活了几年愉快的日子!”

### 五指山环境养人的奇迹

谈起为何在海南买房,今年已经年近七十的,来自北京的资深蝶泉湾业主张先生感慨颇深。“前两年检查出肺纤维化的疾病,大夫说这个病是不可逆的,这基本就是下达了死亡通知书。”张先生说,北方雾霾越来越严重,尤其是对他这种有呼吸疾病的老人影响很大。孩子体恤老人,就给他们在五指山重汽·蝶泉湾买了一套80多平一楼带院子的洋房,孩子也经常过来一起陪老人生活。

已经居住一年多时间的张先生气色日渐好转,今年夏天回北京复诊,肺部情况令医生也深感讶异,连赞是奇迹,说“空气和环境实在是大养人了”。谈起齐鲁晚报组织的看房团,张先生表示:“买房之前孩子也经过考察对比,最终选定安家五指山重汽·蝶泉湾那。虽然我不是跟齐鲁晚报看房团过来的,但是只要是想来海南买房的,我就一定会向他们推荐重汽蝶泉湾。”

据了解,五指山市是海南岛中部地区的中心城市和交通枢纽,北距海口市223公里,南至三

亚市65公里。这里冬暖夏凉,气候宜人,空气中负氧离子含量每立方厘米达10000个以上,森林覆盖率达83%,是纯天然氧吧,素享“天然空调”、“南国夏宫”、“海南绿肺”的美誉。近年来,五指山市先后被省政府评为“省级园林城市”和“省级卫生城市”,连续4次荣获“全国双拥模范城”称号,而这也为众多海南养生养老需求的购房者们所称赞。

### 到重汽·蝶泉湾养老养生

今年83岁的邓爷爷是济钢的退休职工,也是五指山市重汽·蝶泉湾的第一批业主,每当说起现在的居住环境,邓爷爷总是赞不绝口。

年逾八旬的邓爷爷精神抖擞,谈笑风生,状态非常好。“五指山风光美,水质好,民风淳朴,是我养生的好地方。”邓爷爷说,五指山的水是清凉甘甜的,他的烧水壶用了3年多了,都没有水垢,可见五指山水质是一流的。“我专门研究过房产和小区设计,去过全国很多省份的小区,少说也有几百个,像五指山蝶泉湾这样的热带雨林公园式小区不多见。”邓爷爷给森林湖小区非常高



重汽蝶泉湾实景令购房者驻足

的评价。

过去邓爷爷呼吸道有些小毛病,走路喘粗气,在五指山居住3年后,身体感觉越来越好。邓爷爷说,他身边还有很多活生生的例子,他的几位朋友有哮喘、脑血栓等疾病,在内地常年吃药、打针,到五指山市居住一段时间后,就不需要吃药了。

五指山市的负氧离子含量高,邓爷爷每天只要睡5-6小时,一整天都很有精神。据邓爷爷介绍,他的朋友和退休了的同事有不少人在五指山重汽蝶泉湾买了房子。邓爷爷表示,他和老伴每天除了看书,就是游泳、爬山,觉得在这里生活非常幸福愉快。

(楼市记者 田晓涛)

## 第十批海南看房团火热招募 报名电话0531—87505777 85196595

齐鲁晚报购房俱乐部海南看房团活动启动以来,在读者中引起强烈反响,据悉,第十批看房班机拟于12月19日启程,目前正在火热招募中。

据了解,由于北方的冬季寒冷而漫长,且雾霾严重,不少购房者将目光投向海南,而位于海南省中部的五指山市,是全国空气质量最好的城市之一,因其高海拔低纬度的地理优势,拥有独特清爽的空气,又因当地民风淳朴,植物葱郁,成为人们理想的养生居所。

“吃在海口,玩在三亚,住在五指山”,在海南三地居住过贸易公司总经理李军表示,目前,他的家人也都居住在五指山。

据悉,购房俱乐部自1998年成立,帮千万购房者圆了购房梦,而海南看房团则是齐鲁晚报的延伸服务之一。只要报名加入齐鲁晚报海南置业会,即可在楼盘所有优惠基础上,独享一万抵两万购房优惠。

本次实地考察的蝶泉湾项目由中国重汽房地产所开发,购房者大多来自山东,被称为“山东人在海南的家”。