

一场春雨过后,气温逐渐回升。明媚的阳光伴着和煦的春风,市民的户外活动明显增多,很多购房者开始辗转于各售楼部,楼盘的来访量有了明显的增加,而近期楼市新政的刺激下,坚定了很多人购房买房的信念,从举棋不定的徘徊状态,明显向购房欲望增强倾斜。



## 新政刺激济宁楼市 新盘量升价稳二手房交易活跃

本报济宁4月21日讯(记者齐兴) 二套房贷款首付降至四成、二手房营业税免征期“5改2”……上月底启动的房产新政实施两周后,济宁楼市开始产生微妙的新变化。但量升价稳仍是主基调,而二手房交易开始活跃,有房主调高挂牌价。记者近日走访城区楼盘,发现开发商正在积极促销。“五千抵五万”“总房款最高优惠十万”“买房送装修”……一系列实实在在的优惠轮番上阵,主城区的这些楼盘也想抓住政策利好市场的机会,提升销量。主题

营销活动的热度存在一定程度的减弱,大多以春季应景的主题为主,比如绿色公益自行车骑行活动、婚房展会、盆栽节、游园会等。根据媒体的统计,2015年第16周(2015.4.13-4.19)济宁房地产市场投放平面媒体广告有1个项目,平面媒体投放楼盘较上周减少1个,投放量与第15周相比有所下降。本周城区楼盘营销主题活动减少,广告投放量也出现缩水,大部分楼盘通过打折促销活动吸引客户购房。开发商们自然希望搭上政

策的顺风车,冲刺完成上半年销售目标。记从几家售楼部现场看到,人头攒动的看房现场,相比之前询价、成交少,观望气氛浓厚的现象,有了些许的变化。“现在购房者反复纠结的情况少了些,在两三次来看房子之后,能确定买房的多了。”高新区一家楼盘的置业顾问介绍说。但是业内人士认为目前济宁商品住宅库存较高,因此济宁房价总体不会有明显上涨,跑量去库存仍是主题,量升价稳是今年楼市主基调,但房产新政会带来楼盘两极分化,中

心城区地段好,配套齐全,品牌企业的楼盘销量不愁,而一些位置不好的偏远楼盘会有销售压力。根据新政,济宁二套房首付比例降至四成后,购房门槛会就降低了,以一套总价60万元的房子计算,原来首次要支付36万元的首付,新政出台以后,支付24万元的首付就可以再购一套新房了。这对于资金比较紧张的普通市民来说,不但能够实现提前购房的意愿,还能够缓解一次性支付的压力。记者昨日在一家房产中介看到,前

来看房的市民明显增多,多数选择看90平方米左右的小户型房源,以学区房为主。济宁嘉园地产有关负责人介绍,营业税免征期“5改2”,降低了换房成本,所以,部分业主卖掉现有房子,升级购买更合适的房源。满二年未满五年的房源,供给量明显增加。

## 解析：央行降准对楼市的几大影响

央行本次全面降准后,本轮央行累计已经有两次降息两次降准,那么,央行降准降息对于2015年楼市影响有哪些?对于房企、购房者来讲应该怎么做?

央行本次全面降准后,本轮央行累计已经有两次降息两次降准,那么,央行降准降息对于2015年楼市影响有哪些?对于房企、购房者来讲应该怎么做?中国人民银行决定,自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。在此基础上,为进一步增强金融机构支持结构调整的能力,加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设等的支持力度,自4月20日起对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率1个百分点,并统一下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平;对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率2个百分点;对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低0.5个百分点的存款准备金率。

央行本次全面降准后,本轮央行累计已经有两次降息两次降准,那么,央行降准降息对于2015年楼市影响有哪些?对于房企、购房者来讲应该怎么做?且看同策咨询研究部总监张宏伟的五大解读。

### 降准对楼市的影响之一

降准之后,增加了二套房贷首付落地的可行性,改善型需求后续持续释放得到保障。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,对于各商业银行来讲,由于存款准备金率仍然相对较高,维持在20%左右,可以动用的资金规模受到存准率的限制,银行不可能在这么高的存准率情况下释放大规模贷款,因此,本次二套房贷降首付虽然会导致改善型需求购房门槛降低,但是,对于银行来讲,仍然难以释放大规模流动性来支持楼市这样的放贷需求。这或许是各大银行二套房贷降首付政策落地不彻底的原因之一。降准之后,银行可动用的资金明显增多,此时,对于银行来讲,也增加了二套房贷降首付落地的可行性,改善型需求后续持续释放得到保障。

### 降准对楼市的影响之二

一线城市及部分二线城市房价势必会涨。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,此次央行降准一个点后,本轮央行累计已经有两次降息两次降准,对于楼市来讲,在央行降准降息等政策刺激之下马上会出现一波入市的

行情,短期内来看,楼市接下来几个月成交量势必会短期反弹,价格有可能会逐渐坚挺,尤其是对于一线城市及市场基本面良好的城市(库存去化周期在15个月以下的城市,比如合肥、南京、苏州、南昌等城市)来讲,接下来几个月势必会出现涨价的现象。

### 降准对楼市的影响之三

两次降息两次降准之下楼市“分化”特征将更加明显。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,在两次降息两次降准等政策刺激之下,一线城市楼市房价步入上涨通道,甚至下半年会再次步入“买涨不买跌”的行情;二线城市将加速去库存的进程,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,比如合肥、南京、南昌、苏州、石家庄等城市,而15个月以上的城市楼市还有去库存压力,但部分城市由于加速去库存,市场去化周期将回归至合理区间;对于大多数三四线城市来讲想法设法跑量主题不变,因为库存量大去化周期长,还是要坚持去库存。总体来看,各个城市在降准降息的刺激之下走势将进一步“分化”。

### 降准对楼市的影响之四

把控制好两次降准降息之后的跑量去库存的“窗口期”。

同策咨询研究部总监张宏

伟认为,对于房企来讲,首先应积极调整推盘节奏,把控制好两次降准降息之后的跑量去库存的“窗口期”,增加上半年销售业绩在全年的比例,防止市场环境在下半年出现变化而导致企业被动推盘的局面;其次,调整并优化库存结构,积极去库存,不要恋战(期待房价再次快速上涨,或继续博弈市场,即使市场具备涨价条件也不要捂盘惜售,因为楼市已经进入下半场,市场需求已基本得到满足,捂盘惜售的结果只能是错过放量的“窗口期”,错过企业扭转局面的机会),尽快实现销售业绩回升;第三,通过调整企业城市布局,优化储备项目结构,降低企业运营风险。

### 降准对楼市的影响之五

把控制好降准降息等“救市”政策短期红利带来的购房“窗口期”。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,对于购房者来讲,显然,应该把握好市场节奏变化过程中的购房时机。简单来讲,购房者应该把握好上述市场节奏的变化规律,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,把控制好降准降息等“救市”政策短期红利带来的购房“窗口期”。

(宗合)

### 家居生活的好帮手

商  
讯

买了新家具不好搬运不会安装怎么办,旧家具处理掉换套新家具该找谁,坐便器该换了,洗手盆不时兴了,淋浴头出水不利了,买新的、换好的、想省事,找谁呢?哈哈,那就通知金师傅吧,一个电话,立马搞定。

金宇家居金师傅,今日服务到您家,逐渐得到市民认知明熟悉的金师傅服务队,近日又增加了新的服务项目。在持续做好免费上门维修服务的同时,还可以为用户提供家具配送安装,家装建材施工等服务。信得过的金宇家居,信得过的金师傅,终身售后服务保修,您要是家里有事就找金师傅吧,可别再信“打一枪换一个地方”的街边游击队了。

金宇家居“金师傅服务队”是山东金宇商贸有限公司创立的公益性质的便民服务队,成立以来已经跑遍济宁市大部分居民社区,走入市民家中维修清洗家具,修理管道漏水、更换灯饰及家装零部件等。不管是金宇客户,还是从未在金宇消费的普通市民,只要有需求,金师傅服务队随时会根据用户要求及时上门服务。金师傅的队员们热情周到,业务娴熟,知识丰富,技术过硬,得到社区居民和客户的一致赞扬,打造出我市商贸服务业新的服务品牌。

(海波)