



“马头”的方向，决定进退，原指作战的时候，士兵要看主将的马头。2014年关于房价涨跌的各种言论尘嚣而上，谁是？谁非？一切都在等待市场的考验。专家观点的汇聚、调控政策的解读，将更有利于购房者预测后市的走势，为置业提供一些参考。

利率上浮，刚需很受伤

2013年末至今，钱荒来袭，首套房利率优惠取消、贷款办理时间延长。不少专家及银行集体发声，称银行取消首套房贷利率优惠或者针对首套房利率上浮等政策对刚需购房者的影响并不大。但记者询问部分市民，大部分刚需购房者却认为首套房利率恢复基准，确实影响了他们的购房心情乃至购房计划。

首套房利率优惠已绝迹

基准利率仍属支持刚需

自2013年银行“钱荒”以来，全国各大银行的房贷一路趋紧。在济南的四大国有银行中，除中国银行表示首套房最低可优惠至基准利率外，工、农、建三家大行首套房利率均上浮5%。而像中信银行、兴业银行、民生银行等股份制银行的房贷政策相比国有银行而言，更为紧缩。“很多银行已经不把房贷业务作为贷款的主营业务了，更多的是关注小微企业贷款等。”一银行人士无奈表示，按照往年习惯，年初的利率优惠往往较大，但今年受到互联网金融的影响，吸收存款减少，各家银行的资金仍然不宽裕。

虽然首套房利率恢复基准或有所涨幅，但相比二套房利率而言，仍然较低。在二套房的利率政策上，所有的银行都在基准利率基础上至少上浮10%。记者咨询多家银行信贷经理，他们均表示近期内，不会将首套房利率上浮至二套房的利率数额，最多5%的上浮，仍然是考虑到要支持刚需购房者。

在商贷收紧的同时，公积金贷款也变得更难了。记者从济南市住房公积金管理中心了解到，从去年下半年开始，公积金贷款审批更加严格。如期房楼盘要申请住房公积金贷款，无论是多层、高层，都需要先封顶。不少申请要来回补充材料数次，放贷周期也随之变长。

60万贷款多还10万

不少刚需购房者犯愁

从事媒体工作的宋先生，从去年9月开始，他就有了买房的计划，然而在没有把房子最终定下来的时候，利率就已经涨上去了。“我看中了东部一个楼盘的房子，去年年末的时候，还有部分银行能有9折的利率优惠，但是开发商却没有和那两个银行合作，那时想等等今年年初会不会恢复利率折扣，结果没想到现在却上浮了。”宋先生给记者算了一笔账，如果按9折的利率折扣，按60万的贷款数额，30年的年限算，他需要还1280483万元，恢复基准了以后，他需要还给银行利息和本金1372377万元，多了将近10万元。而上浮以后本息就更多了。宋先生表示：“以前银行利率优惠大时，就怕因此买房的人多了，把房价炒上去。当时就像趁优惠大，贷款能便宜点，买一套，但是错过了。这次看到取消优惠是大趋势，心一下就凉了，房价没降，贷款又多了，担子又重了。真心地想买房，但是现在觉得心里很不平衡，反正现在房价也挺稳定，觉得还是再等几个月看看。”

还有些购房者，比较乐观的看待了这个现象：“虽然银行取消了首套房贷利率优惠，买房的钱又增加了，但是银行的这一做法，说不定会阻挡一部分人的买房脚步。没人买房，房价也许会降低一些。只不过刚需者又开始矛盾了，矛盾房价的走势，如果真是没下降，恐怕很多人又错过了良机。”

(楼市记者 韦超婷)

CBD·金谷·林隐之城

ECOLOGICAY CITY

有爱岂能无“巢”

93平新品两房盛装面市 让爱在此停靠
1万抵3万钜惠全城 前100名总价再减5000元

奥体中央生活圈，居享成熟地段上的醇熟生活；汉峪CBD千亿级配套，百米之内，享你所想；
45%超高绿化率，紧邻60000平绿地公园，不惧雾霾；
年内入住新家，美好生活马上开启。

The Golden Age



扫描二维码，关注鲁邦·奥林逸城



鲁邦 奥林逸城
CBD·金谷·林隐之城



奥体CBD核心住区



实力鲁邦精工品质



整体一次交付使用



全明通透臻品户型



45%绿化6万㎡公园



立体交通四向通达



420万㎡金谷配套

VIP TEL
0531

8202 8999

项目地址：汉峪金谷以南·龙奥北路与凤凰路交界处
投资商：鲁银投资集团股份有限公司 开发商：济南鲁邦置业有限公司
营销代理：百安居地产运营机构 整合推广：加速度广告

· 本案作品图片及文字资料仅供参考，不作为合同要约，所有细节以最终政府批文及双方签订的买卖合同为准，开发商保留最终解释权

