

6月27日晚,中国人民银行决定,自2015年6月28日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,同时针对性地对金融机构实施定向降准,以进一步降低企业融资成本。



虽然央行此次“降息+定向降准”并未直接针对楼市,但是,上述降准降息将给传统的楼市淡季7-8月带来更多的“正能量”,也会给正在复苏的房地产市场继续注入新动力。那么,此次“降息+定向降准”会对房地产市场产生哪些影响?对于房企和购房者来讲应该怎样应对?

央行双降对楼市有明显影响

“分化”特征将更加明显



本刊 综合

一线城市及部分二线城市房价势必会涨。

从2015年上半年经济背景来看,半年度经济数据不景气,恰逢股市又大跌,此次“降息+定向降准”短期内来看是为了救经济救股市,但是,此次“降息+定向降准”对房地产市场的作用更明显,更直接,可以说此次央行“降息+定向降准”的政策救市房地产。

业内分析人士认为,此次央行降息降准后,本轮央行累计已经有四次降息三次降准,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,楼市接下来几个月尤其是下半年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)来讲,接下来几个月势必会出现涨价的现象。

降息降准之后,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。

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18%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,“330新政”之后,虽然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,仍然难以释放较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。降息降准之后,银行可动用的资金明显增多,贷款利率也进一步降低,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。

四次降息三次降准之下楼市“分化”特征将更加明显。

在四次降息三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,市场将没有去库存压力,

下半年预期会涨价或会出现买涨不买跌的现象,“日光盘”的现象也将再现。

当前库存去化周期在15-20个月之间的城市预计库存去化周期将回落至15个月以下,去库存的压力将进一步减

轻,短期市场基本面将回归合理,比如一些二线城市和少数三四线城市,这些城市的房价将趋于合理,甚至部分城市房价也将进行温和上涨。

其他城市尤其是库存去化周期在20个月以上城市则仍然面临去库存的压力,这些城市房价则难以有上涨压力,甚至部分城市仍然要坚持“以价换量”去库存。

总体来看,对于半数二线城市、大多数三四线城市楼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,“救市”政策频发短期内尚无法改变这些城市供大于求的问题,各个城市在降准降息的刺激之下走势将进一步“分化”。

把控好降准降息等“救市”政策短期红利带来的购房“窗口期”。

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的阶段,选择购房性价比仍然较高的时机入市购房,把控好降准降息等“救市”政策短期红利带来的购房“窗口期”。

《我是大明星》耀动中德广场 海选活动华彩落幕



7月5日,由山东综艺频道与中德地产共同举办,为期三天的第六季“我是大明星”济宁赛区海选完美落幕。

活动主办方中德地产特意邀请了第五季“我是大明星”四强选手——魔术哥文章、退伍文艺女兵胡宜春莅临现场对本次参赛选手给予专业的点评,同时还带来了精彩的节目表演。本次活动总计有近千名选手参加,其中不乏专业水准较高的民间艺人,选拔出的优秀选手将前往山东综艺频道“我是大明星”栏目演播厅参加复赛。

本次活动由中德地产全程赞助。2014年,中德地产斥巨资30亿重金布局济宁任城核心区,打造中德广场和中德公园城两大居住标杆项目。中德广场是济宁任

(刘兰兰)