



您购房有烦恼吗? 请告诉我们。您的合法权益受到过侵害吗? 也请告诉我们。即日起, 郑州日报·中原楼市开通购房维权热线。作为党报, 我们将秉承权威和公正来维护您的合法权益。

维权热线: 67655262
67655260

短信平台: 编辑“lp”加投诉内容, 移动、联通用户发送短信到 1858355, 小灵通用户发送到 126680255 (每条信息费 0.5 元, 不含通信费)



5月19日, 央行再次上调人民币存贷款利率, 央行的一再加息, 对目前急速升温的房地产市场是否就真能起到抑制作用呢, 各方说法不一。

又加息了, 地产业界对此看似平静却又波涛涌动。但对于普通市民而言, 他们对加息却有着最为简单的计算方式。自2004年10月29日以来, 中国已经6次上调了房贷利息, 而对于5月19日央行再次加息, 有分析人士指出, 郑州的房地产市场又将迎来一个不平凡的日子。

本次央行货币政策一览

货币政策	调整前	调整后	调高	调整后实行日
存款准备金率	11%	11.5%	0.5%	6月5日起
一年期存款基准利率	2.79%	3.06%	0.27%	5月19日起
一年期贷款基准利率	6.39%	6.57%	0.18%	5月19日起
个人住房公积金贷款利率(五年以上)	4.77%	4.86%	0.09%	5月19日起
人民币兑美元交易价浮动幅度	0.3%	0.5%	0.2%	5月21日起

金融机构人民币存贷款
基准利率调整表

	调整前利率	调整后利率	调整幅度
一、城乡居民和单位存款			
(一)活期存款			
(一)活期存款	0.72	0.72	0.00
(二)整存整取定期存款			
三个月	1.98	2.07	0.09
半年	2.43	2.61	0.18
一年	2.79	3.06	0.27
二年	3.33	3.69	0.36
三年	3.96	4.41	0.45
五年	4.41	4.95	0.54
二、各项贷款			
六个月	5.67	5.85	0.18
一年	6.39	6.57	0.18
一至三年	6.57	6.75	0.18
三至五年	6.75	6.93	0.18
五年以上	7.11	7.20	0.09
三、个人住房公积金贷款			
五年以下(含五年)	4.32	4.41	0.09
五年以上	4.77	4.86	0.09

利率上调 房贷继续增加

本次加息结构非同寻常, 长期贷款息差收窄, 5年以上存款利率调整幅度达0.54个百分点, 而贷款利率的调整幅度只有0.09个百分点, 低于5年以下的贷款利率0.18个百分点的调幅。有资深金融人士指出, 这是央行出于保护长贷消费的考虑, 尽量减轻多数购房贷款人的利息负担。以总额50万元、期限20年的住房按揭贷款为例, 按等额本息还款方式算, 加息前利率为7.11%, 每月需还款3909.58元; 加息后利率为7.20%, 每月需还款3936.75元, 月均增加还贷额达30元。

尽管单次加息幅度不大, 但央行在不到两年半的时间里已6次提高住房贷款利率, 以最低优惠下限计算, 累及利率上调幅度超过了100个基点, 房贷因此累计的负担已不小。一般贷款买房的期限都超过5年, 照此档基准利率计算, 加息前商业房贷利率下限为6.0435%, 加息后提高为6.12%, 只增加0.0765个百分点。加息前, 1万元20年期房贷的月供约为71.89元左右, 总利息负担为7254.63元, 加息后, 同期商业房贷的月供为72.34元, 增加0.45元, 利息负担变为7360.91元, 增加106.28元。以50万元的20年个人住房商业贷款计算, 每月月供在加息后比加息前增加22.5元, 20年的总利息负担增加5300多元。

加息后遗症 地产商说法不一

一家地产商表示, 加息主要会有两方面直接影响, 一是房地产商的贷款成本会有所提高, 贷款负担加重; 二是老百姓购房按揭贷款会增加。不过, 由于历次加息的幅度其实都不高, 多在0.27个百分点左右, 所以对开发商而言虽有影响, 但只是短期性的。整体来说, 加息对房价的影响很小。另一位开发商告诉记者, 他们公司只开发了一个很小的楼盘, 目前基本销售完毕, 加息对他们目前运作的项目没有影响, 只对即将贷款的企业有一定影响。银行加息政策主要是为了抑制投资增长, 紧缩银根, 要开发项目的开发商最多增加一些运营成本, 而且比例不大。但若是资金不能及时回笼, 那影响就会比较大。

中低收入者压力大

中低收入人群受收入限制而购买中小户型, 每月还款压力大, 虽然每月还款额增加不大, 但一而再再而三地持续加息, 给他们带来了巨大心理压力。同时, 中低收入人群一般选择较长还款期, 其提前还款能力有限, 漫长的还款期所蕴涵的巨大不确定性同样令他们忧心忡忡。

加息对高收入人群影响相对较小, 这部分人往往手握重金, 很多人买房根本不需要贷款, 有的也是出于资金周转目的才临时贷款, 贷款年限一般不长, 即使利率突然上调

幅度很高, 他们也有能力提前还贷。

二手房市场受震荡

有行家指出, 这次加息对依靠银行资金融资的炒房者有一定的打击。本次利率上调, 对郑州的二手房市有一定的抑制作用, 不少买家开始持有观望态度。今年前两次贷款利率的上调, 对二手房市影响不大, 而5月19日的这次加息使不少原本买二手房的人, 暂时取消了置业的打算。

本报记者 徐孟国

专家观点——

很明显, 本次加息主要是基于对上一季度宏观经济过热——信贷规模过大, 增速过快、固定资产投资规模居高不下, 调整。但从微观层面分析, “每一次加息, 都会催发提前还贷, 并抑制新增需求。”某银行的一位权威人士指出, 6次加息释放的市场信号, 毫无疑问将会令市场观望气氛在此前基础上深度加剧。

每次加息, 都会令贷款者风险增大, 可以抑制某些开发商不敢过量地使用贷款。6次加息下来, 一些利润率本来就不高的竞争性行业, 企业的利润空间将再度受压缩。

恭贺富田·太阳城4月份单月销售额突破2个亿! 5月份购房节再度红火热销!

中州大道第一中央生活区

富田·太阳城 品质大盘狂销诱惑

“5月购房节”火爆热销, 如火如荼!

一亿中原人聚焦富田·太阳城 再掀购房/投资狂潮!

8000元礼卡欢乐送, 6重精品房源快乐挑

5月购房节期间, 购房就送东方国际家居广场5000元礼金卡+东风音乐台3000元贵宾卡
部分多层、小高层、小户型、底层商铺全城公开抢购, 2期豪景高层新房源震撼推出, 先到先得

两室一厅: 70.80m²—96.09m²/三室两厅: 107.65m²—143.91m²

温馨提示: 5月购房节之后, 富田·太阳城全面提价! 价格上涨! 迫在眉睫! 抢到即赚到! 敬请火速掌控!



Fortune sun-town
富田·太阳城

东南第一商街财富之王富田·太阳城279-411m²独立临街现房商铺盛装上市! 带租约销售炙手可热!

66837111 / 66837222 / 66837333 / 69163788 / 69162788 / 69162918

开发商: 郑州市振兴房地产开发有限公司 | 物业坐落: 航海路与中州大道(原107)交叉口 | 广告策动: 道丰沟通



2007年5月23日 星期三