



本报讯(记者 任志伟)6月3日,上海升龙集团倾力打造的纯居住式景观双气社区——升龙·玺园VIP会员购房摇号活动正式开始。该项目凭借创新式全南户型设计与纯居住式景观规划的优势,当天吸引了众多客户到访。

升龙·玺园是未来路货站街片区唯一的高档社区,创新式户型采用户户朝南设计,景观园林物种丰富,金桂、银杏、广玉兰、龙爪槐高档

树木,3大阳光庭院,首层架空景观布局,还能共享升龙凤凰城的5所名校资源。

升龙·玺园是继升龙凤凰城之后,上海升龙集团再度发力郑汴商圈,抢占货站街,借势推出的升级力作:纯居住式“落地景观”双气社区。据了解,升龙·玺园所有户型设计都是全南向79-80平方米阳光两房和138-139平方米雅奢三房,还有创新式的入户花园和超大阳台设

计,再加上随着中原经济区战略的确定,“新南城”规划的出台,让货站街的区域价值变得不容置疑。

升龙集团作为中原首席城市运营商,相继开发了曼哈顿、升龙国际中心、中原新城、升龙凤凰城、升龙城、升龙又一城、升龙广场等精品项目,如今再造升龙·玺园,在升龙凤凰城产品之上,又融入了许多创新设计,产品迎来市场的一致赞誉。

三年终闻降息声 楼市利好知多少

利好 楼市迎来降息“甘霖”

自6月8日起,金融机构一年期存款基准利率下调0.25个百分点,一年期贷款基准利率下调0.25个百分点;其他各档次存款贷款基准利率及个人住房公积金存款利率相应调整。此外,央行还将金融机构存款利率浮动区间的上限调整为基准利率的1.1倍,将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.8倍。

与此同时,国家住房和城乡建设部也宣布:自6月8日起下调个人住房公积金贷款利率:五年期以上个人住房公积金贷款利率下调0.20个百分点,由4.90%下调至4.70%;五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点,由4.45%下调至4.20%。

两个消息一经发出,如同东风乍起,吹皱一池夏水,让原本平静的楼市泛起层层涟漪。

“对房地产市场而言,降息无疑是利好信息。”接受记者采访时,我省著名房地产经济研究家、河南财经政法大学研究生院常务副院长李晓峰明确表示:“需要说明的是,此次降息并不针对楼市,而是在内外需求不足,经济下行压力增大,治理通货膨胀取得一定效果的背景之下,国家为了稳增长而出台的经济调控措施,但作为保证经济增长的重要一环,房地产业毫无疑问将从中受益。”

“就资金层面而言,降息及连续两次降低存款准备金率所释放出的流动性资金会有部分流入楼市,这会在一定程度上缓解目前开发商普遍患的‘资金饥渴症’。”李晓峰如是分析。

楼市水暖,一线先知。作为身处市场最前沿的营销人员,郑州新芒果房地产开发有限公司副总经理李涛告诉记者:“从降息之后短短几天的市场反应来看,虽然成交量还没因此上升,但看房、踩盘的刚需购房者明显更活跃了。”

“对开发商而言,降息及贷款利率下限调整为基准利率的0.8倍,并不意味着开发商有可能以更低的利率从银行贷款,也释放出货币政策进一步放松的信号,地产企业资金成本压力会因此而减少。”李涛表示。

本报记者 李莉



制图 柴莹莹

反响 降息微撼购房心理

相对于些许兴奋的开发商,面对降息,意向购房者似乎更“淡定”。

虽然5月份郑州刚需购房者已经开始全面释放购买力,但面对开发商推出的各种优惠和降价措施,市民马先生依然没有出手,希望“抄底”的他固执地选择了继续等待。

“突然降息了,这个变化我并没有想到,这样以来买房的人应该会增多,如果购房需求加大,房价应该不会再降了,或许目前就是低点。”马先生告诉记者,降息让他内心有点忐忑:“万一政策有变,还是担心房价回升。”

和马先生一样“紧张”的人还有不少,一直在何时出手购房这一问题而犹豫不决的

“80后”赵女士告诉记者,近几日降息已经成了开发商推销的理由,去楼盘咨询,有不少置业顾问就会把“降息利于楼市”的言论搬出来,这让她觉得“现在不买,以后说不定会后悔的”。

“降息给开发商带来的变化体现在信心上,而对置业者来说,降息将给他们置业的心态带来影响,尤其是会刺激他们入市的热情。”针对消费者反应,河南省房地产业商会秘书长赵进京颇为理解。他认为,“购房者对购房行为的决策除了取决于现实居住需求以外,最主要的就是对房价走势的预期。对置业者,尤其是部分正在观望的刚需者来说,降息不仅降低了刚性需求的购房门槛,更释放出‘本轮房地产调控政策基本见底,房价降无法进一步下降’的信号,很多人会

因此产生对未来房价走势看涨的预期,这将进一步加快他们入市的步伐。”

“降息虽然并不意味着房地产政策的放松,但仍将会给项目销售带来更多的正面影响。”李涛也表示,对于地产企业而言,降息以及首套房贷未来可能出现的8折优惠,降低了刚性需求的购房门槛,有利于刚性需求的释放,从而促进楼市成交量进一步回升。

在桐柏路某在售楼盘售楼置业顾问顾晓看来,本次降息对购房者的影响,心理预期远远大于月供减少的实质效应。该房产顾问问:“贷款利率下调后,贷30万元20年还,月供不过减少了45元而已,但是对房价未来预期的改变,将促进更多购房观望者走进楼市,进而撬动房产成交量。”

业界 短期房价仍将维稳

度过了销量剧增的“红五月”,眼下,开发商的推盘热情依然高涨。而降息政策出台至今,房价是否会因此而上扬的争论也一直未停息。

记者在采访之中发现,大多数业内人士认为,6月份是不少房企冲刺半年报的关键时刻,加之目前库存量仍居于高位,因此,对绝大部分开发商而言,短期内涨价仍缺少现实基础。而一些开发商也坦言,只要限购政策不取消,房价就不会出现大的变化。

住建部政策研究中心副主任王珏林认为,降息对楼市将产生积极作用,但由于降息的幅度有限,能刺激进入楼市的资金是有限的,房价并不具备大涨的基础。因为影响

楼市走势有多方面因素,降息只是其中一环,并不影响楼市的根本。

“降息早在预料之中,对楼市没有什么影响。”地产大佬任志强表示,对地产而言,降息虽然降低了消费者支付压力,但还不足以支撑房价全面反弹。

在李涛看来,尽管在降息和利率优惠之后,购房者有了更强的购房动机,开发商生存压力比之前有所减小,但由于限购、限贷这些对楼市影响较大的根本政策并未松动,中央对房地产宏观调控态度坚定,楼市的购买需求依然是有限的,未来房价走势难以迅速反弹。

“虽然降息及未来市场走势的不确定性会刺激一部分刚性需求甚至投资者加快出手节奏,但就郑州房地产市场而言,房价并

不具备上涨反弹的市场基础,预计短期内房价仍将保持相对平稳。”李晓峰分析称,一方面,目前楼市所积压的库存量相对仍然较大,市场供给关系短期内不会有大的改变,开发商目前的主要任务还是去库存化,另一方面,刚性需求依然是目前支撑市场成交量的主力军,这部分消费者对价格相对比较敏感,这使得开发商在定价方面依然会采取保守态度。

而在赵进京看来,在目前市场已经逐渐复苏的情况下,各大房企目前推出的各种优惠措施或将逐渐减少,不排除房价在第三季度会出现反弹。他建议消费者:“在贷款利率下降及利率进一步打折的利好之下,刚需购房不妨抓住目前优惠较多的时机,赶在第三季度之前出手。”

昌建·誉峰 TOP MANSION

销售中心风华荣启 领誉生活恭迎品鉴

这个世界总有一些事物卓尔不群,就像总有一些人注定被仰望。

昌建·誉峰,以承历史精髓与时代精神之本源居所,
崇礼城市,与成功者共襄盛举!

人生领誉·步步为峰
Every reputation of life can be for a peak

昌建地产
CHANGJIAN REAL ESTATE

0371-86602666
项目地址/郑州南阳路与博颂路交汇处

开发商//昌建地产 建筑规划/北京中外建 景观设计//北京北林地景 全案代理//TOSPUR同策咨询

本广告为形象广告,文字和图片仅供参考,不作为合同要约,最终解释权归开发商所有