



央行会否降准引发楼市热议

本报记者 刘文良

央行降准：“山雨欲来风满楼”

据《羊城晚报》报载：自央行于4月25日定向降准存款准备金率后，近日有关“央行或将全面降准”的言论愈传愈烈，风传于网络、微信和坊间，10日晚更是传得“有鼻子有眼”：“中国人民银行决定从2014年5月14日起，下调的存款准备金率0.25个百分点”。

记者的朋友圈中近两日多见此类微信，内容如出一辙，大意是央行决定自本月14日起下调准备金率0.25，将释放出4000亿资金，此举意味政府将出手救市，对房地产市场是一大利好，现在不买房房价会上涨。

然而，记者了解到，央行网站并未公布该消息。而关于央行是否会近期全面降准，以及降准是否意味着救市，对房地产市场产生何种影响，无论是见诸报端的金融界人士的说法，还是郑州地产界内的看法，各执一词，观点各异。

存款准备金率是央行用来调控市场上货币供应和流动性的重要工具，也被誉为宏观调控的“一剂猛药”。中信证券日前的一份报告率先明确推测，央行6日发布的一季度货币政策执行报告里，已现全面降准的信号，预计定向降准转为全面降准可能性大幅增加。

澳新银行大中华区首席经济师刘利刚也指出，4月份CPI仅录得1.8%，生产者物价指数则连续26个月负增长，这意味着中国的通缩风险已上升，但实体经济仍然偏弱，“央行应该降低存款准备金率”。

与此同时，也有不同的声音。摩根大通最新出炉的报告认为，中国最新数据表明近期央行放松货币政策的可能性很小。但鉴于经济数据的疲弱以及低通胀，央行可能进行政策微调，未来几个月央行不会普遍下调存款准备金率。

业界声音：“郑州不需要救市”

“靴子”尚未落地，郑州已是热议四起。连日来，记者有选择性地采访了学界专家、地产企业负责人，比较一致的声音是：郑州楼市走势总体平稳、健康，郑州不需要救市，但是寄望在稳增长、调结构的政策大势下，银行能推出稳健的货币政策和积极的财政政策，对首套房的贷款予以适当放松，以支持刚需。

河南财经政法大学房地产经济研究所所长李晓峰教授认为：一个基本的判断是不宜相信网络传言，网络是自由发声的空间，什么样的言论都会出现，虽能表现部分民意，但不能过分放大和解读，最终应以央行发布的准确而权威的信息和消息为准。

但是基于中国经济下行的压力依然存在，一季度GDP增速低于全年预定目标，适当微调货币政策刺激经济，稳增长，央行降准不无可能。不过即使真的降准，也不能简单理解为就是为了救市，准确地讲是为了刺激经济。具体到对楼市的影响，李晓峰则认为：如果真的降准，对楼市产生的影响需要假以时日进行观察，如果银根松动，进而对楼市的信贷政策也相应放松，则表明楼市在此次降准中深受其益，但如果不放松信贷政策，则此次降准着力点在于宏观经济，与楼市的关联度并不大。

河南省房地产业商会秘书长赵进京与李晓峰所见略同。他表示：纵使央行真的降准，意在激活经济，扩大内需，而非救市之举。他给记者提供了一份数据，从今年的2月19日起，即时隔7个月后，央行启动了正回购，从4月24日至5月8日，央行正回购资金达1550亿元，表明央行降准是有备而来，家有存粮，心中不慌。

新田置业总经理冯常生的观点则与赵进京相左，他认为：近期不应该降准，央行的正回购之举是一种公开的市场行为，说明市场上不缺乏流动性资金，正回购是为了降低流动性，与降准有些矛盾。目前网上盛传的降准，只是一种市场预期。说到救市，冯常生表示：“与其说是救市，不如说是救人。由于房贷周期长，加上通胀的因素，影响了购房者的切身利益，导致一部分刚需客户无力购房。前段时间个别地区放宽首套房政策，就是为了保护这部分需求。作为开发企业，我们希望央行在首套房贷上适当放宽，并不会奢望开发贷松绑。”

河南豫发置业副总经理朱洪杰同样持郑州不需要救市的主张，他说：“央行降准不为救市，郑州也不需要救市。豫发置业在航空港区所开发的大运城住宅项目白鹭源，自入市以来一直备受客户追捧，每天到访的客户数量可观，这既得益于航空港区的发展前景，也表明正在建设成为千万级人口规模的国家中心城市郑州，市场需求依然强劲。”

八达威集团副总经理杨诚更是快人快语：此传言可信度不高，未见官方媒体报道，只能是某些人的臆想。第一，房地产市场并未坏到需要救市的地步；第二，不论是降准，还是取消限购，都是政策性的行为，终极的解决之道是还房地产市场以市场，让市场发挥作用。

一直站在市场前沿、对我省房地产市场律动着切身感知的前沿地产董事长雷广辉对此有着独到的看法：目前个别城市、个别地产项目出现降价的现象，只能算是个案，或者是一种促销行为，但是一经媒体放大或经一些专家误导，演变成我国房地产面临崩盘的危言，于是才有了救市的呼声。在他看来，中国城市化进程正处在加速发展阶段，以人为本的新型城镇化建设方兴未艾，大量农民进城和城中村改造会产生巨大的购房需求，改善性置业群体也是一股较大的购房力量，因此，且不论一线城市作为全国性市场表现为供不应求，作为二线城市的郑州根本不存在“泡沫”，更不会崩盘，从郑州楼市的现实表现来看，郑州不需要救市，只需要回归楼市的市场地位即可，将楼市交与市场进行调节。如果说央行真的降准，救的也是

中国经济，而不仅仅是楼市，受益的是中国经济，而非仅限于楼市本身。如果专家和媒体对楼市走势有着科学而客观的言论和报道，让百姓能够理性地选择和平静地判断，一切都归于正常。

近两日来，记者有意走访了郑州房企的部分董事长和营销副总，针对此次央行降准的传言，虽然持谨慎乐观态度，但言辞中也难掩期待之心。一位郑州地产界的资深营销人坦言：自今年以来，由于银行普遍紧缩银根，普遍上调了房贷利率，有的商业银行还对大户型的贷款不予放贷，客观上影响了房企的资金回笼，增加了资金的压力，也抑制了部分购房者的需求，因此，相当多的房企负责人均有今年市场走势不明朗、今年房企日子不好过的虞。纵使此次降准不是为了救市，但是会对购房者的心理产生影响，加速部分持币观望者入市，因此，就记者个人而言，倒也希望通过此次传言成真。

央行是否真的降准，我们将拭目以待，网络上纵有姑妄言之，郑州房企和购房者切莫听之。对于房企，与其心动不如行动，切切实实做好产品和服务，方是硬道理。而对于购房者来说，与其观望等待，不如尽早出手，因为对于刚性需求和改善性需求购房，等待和观望总会付出代价。

VANKE CITY 万科·美景 万科城 2期 · 幸福系

万科城二期【幸福系】

幸福有约 盛大开盘

约77-118m²优居装修空间

VIP升级火热进行中，开盘在即

30年万科，20000份家庭幸福问卷，【幸福系】开启全新人居典范。

近距约20000m²商业风情步行街，万余平主题公园举步即达。

社区健身会所配备恒温泳池与健身房，全业态配套畅享幸福生活。

最宽楼间距约达65米，容积率低至2.0，更丰富产品线，更多贴心细节设计，升级居住心享受。

8999 8999

项目地址：科学大道与西四环交会处

开发商：河南省美景之州地产开发有限公司

代理销售：泰辰/中原

营销中心地址：郑州大学新校区向西1000米路北

投资商：郑州万科房地产有限公司 河南省美景集团有限公司

整合推广：塞尚沟通

风险提示：本广告为要约邀请，以双方签订的《商品房买卖合同》及其附件约定为准。本资料内容不排除因政府相关规划、规定及开发商未能控制的原因而发生变化。

万科服务咨询热线：4008 00002



万科

30

美景集团