

## 三次降息 楼市开泰



栏目记者 杨秀娜

5月10日下午,气温骤降的郑州吹来一阵暖风。央行网站发布消息称,从5月11日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。同时,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。近半年以来,楼市已迎来多次信贷政策的调整。央行曾在去年底颁布“9·30新政”,涉及“认房不认贷”及“最低七折利率”,去年11月22日和今年3月1日两次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,今年2月5日和4月20日两次下调金融机构人民币存款准备金率。3月30日颁布“3·30新政”,二套房最低首付比例调整为不低于40%。延续上周“豫十八条”的话题,央行此次降息为楼市带来哪些影响,购房者心理预期会随之发生怎样的变化?今年郑州后三个季度房地产市场将呈现怎样的走势,本期《微观楼市》为您解读——

**中国社会科学院副院长李扬:**目前中国的房地产市场还没有完整地经历一个周期,一个周期需经历危机、萧条、复苏、繁荣这样的正规经济周期的各个阶段。这样来看,中国房地产市场如今很可能在完成这个周期的过程中。经历过这个阶段后,我国房地产市场才算是经历了一个完整周期,然后会在这个基础上进一步向前发展,迎来一个更为健康的房地产市场。

**中原地产首席分析师张大伟:**本次降息能给购房者带来多大的实惠呢?为购房者算了一笔账:以贷款100万,贷款期限20年的房子为例,如果按照基准利率来计算,20年可以减少3.43万的利息支出,每月减少143元的月供。累计三年来三次降息的影响,20年将减少利息支出超过12.5万。

降息最大利好的板块就是房地产板块。因为,对于当前房地产行业来说,货币价格高和资金压力大是两个最重要的矛盾。上次降息后,市场迎来一轮购房潮,房地产企业的资金面压力有所缓解。如今,再次降息,不但会促进购房者购房,也会降低企业成本,故对房地产股来说是重大利好。

**凤凰财经:**降息对于何种模式的地产公司最为利好?第一,中期看市场反转的概率开始增大,因此2015年销量比较充足的房地产企业,很明显在2014年对增加土地的房地产企业将有正面作用。第二,此前的房地产行业政策主要利好改善类需求,而将此前无疑会直接刺激刚需,以刚需为主要产品的房地产企业在降息

过程中获益最大。第三,从年初至今资本市场地产板块已经有了一轮修复式的上涨。而政策推动行业将进入第二阶段的上涨,在这一阶段杠杆使用更加充分的公司将获益,持有更多资产的公司也将会获益。

**同策咨询研究部总监张宏伟:**本次降息之后,购房成本有所降低,市场信心将进一步提升,会出现一波入市的行情,尤其是北上广深四个一线城市,和南京、南昌、苏州等二线城市,成交量将出现反弹,价格有可能会逐渐坚挺。对于库存较高的三四线城市,出现全面回暖的可能性不大,但库存去化周期将会进一步缩短。从本轮货币政策表现来看,央行已经有三次全面降息与两次全面降准,货币政策已经走向宽松。

**河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清:**自去年11月第一次降息至今,央行已经连续三次降息,降息频繁,而且今年内再次降息的空间已被预留。这样的降息对于楼市而言,是个双刃剑,一方面可以降低开发商的融资成本,增加房地产企业的利润空间,有利于企业增强行业信心,开发出更多优质节能商品房;另一方面,在降低购房者贷款成本,减轻民众还贷压力的同时,增加了购房者对再次降息的预期,导致观望情绪滋生,持币待购现象出现。

本次降息累积了拉动楼市积极平稳发展的支撑力,使楼市向好因素增加,但由于三方面原因,短期内楼市活力依然不旺:一是宏观

经济依然困难重重;二是火爆的股市抽走了可能进入楼市的资金;三是商品房库存量依然高位,楼市供求关系没有出现明显好转。

但郑州楼市利好因素在增多,未来三个月是考验新一轮楼市调控效果的窗口期,预计郑州楼市整顿的重点将实现由房向企、由企向人转变,运用市场加政府双重手段,淘汰一批中小开发商,让企业优化,市场净化,行业形象美化,从而重拾行业信心,再铸行业前景。

**河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰:**从去年11月到现在已有两次降准三次降息。两次降准,上一次降准降低1个百分点,力度可谓大矣。从金融政策层面而言,无疑是一个利好消息,同时与金融政策配合的还有一些房地产政策,比如“3·30新政”对首套以及二套房贷款政策的放松,多个政策叠加在一起,都会在市场上产生积极反响。这次降息是锦上添花,预计今年下半年还会进一步降准或降息。

如此密集政策出台的背景主要有两个:首先是经济增长压力比较大,稳增长的同时要采取一些措施使其更加平稳,比如企业融资成本也比较大,对企业的支持力度还不够;另外目前物价比较平稳,为出台政策提供了空间。政策的出台主要针对国民经济,平稳与促进国民经济的增长,有助于房地产业发展。

关于政策对房地产市场的影响,我的看法是,从去年到现在,全国房地产市场处于冷清、低迷状态,这些政策对市场有一定的刺激作

用;作为一些有良好市场基础的城市比如郑州而言,作用可能更明确,更有力。

判断今年市场的走势,我认为郑州市市场供求关系比较平稳,不具备大起大落、猛涨猛跌的条件,无论是政府、开发商、购房者都希望市场平稳、健康、有序。

**新田集团总裁冯常生:**今年政策出台较为密集,我认为,在今年之内还会再有一次降息或者降准,总之今年国家要持续释放流动性,让经济活起来。

降息,国家的本意是对宏观经济的干预,因为目前经济下行压力比较大,无论是国际环境还是国内民众的需要,都需要一个适度的经济增长,如果继续下滑,这是目前中国经济所不能承受的,所以宏观经济层面国家做这样一个调整。但是刺激经济观上会惠及到房地产。尤其是对改善型产品,刺激尤其之大。因为持续的降息政策会提振与保持购房者的信心。

从事实上来看,新田城在降息之后两天销量非常不错,大户型成交比例较之前提高,说明改善型需求在释放。今年以来,郑州市场的整体走势可以用“回暖”来表达,这从市场情况来看显而易见,新田城一期的别墅已经基本清盘,今年3月份和4月份项目销售额都在1.5亿-1.8亿左右,5月份销售额预计将突破3个亿,较之4月份会翻一番。

上周,新田城与首创奥特莱斯正式签约,医疗武警医院社区中心落户,各项配套日益成

熟,我们孜孜以求的“新生活”在新田城已然缤纷开启。从年初陇海高架开通以来,新田城客户发生两个明显变化:改善型客户比例明显升高,东区客户明显增多。目前我给购房者的建议是,改善型需求的客户抓紧出手购买。

**郑州清华园集团副总经理黄艳红:**去年以来,据市场观察,客户观望情绪比较浓重。之前虽有“降息”之声不绝于耳,但是一直没有落地。因此,这次5月10日降息政策的实施,一定会激起购房客户的购房热情。

清华大溪地主要是刚需客户,占到80%,清华·忆江南购房群体主要以改善型为主。降息对这两种置业类型来说都是很大的利好,降低购房贷款压力,促成购买意愿。

4月25日清华大溪地开盘当日房源去化率接近75%,清华·忆江南4月份销售额达到将近4个亿。目前,从5月份的订单量看,一定会比4月份更好。同时,不出意外的话,北四环7月底开通,江山路通车,将为清华·忆江南带来一大批自住型需求。

**记者点评:**半年以内政策频出,力量巨大,就郑州房地产市场而言,总体走势向好,预计在今后一个时期会迎来一个去化的小高峰,购房者的观望心理会打消,市场信心会大振,房企推出的优惠政策会有所紧缩,房价仍将平稳上升,因此,对于购房者来说,目前购房仍是最佳时机,对于刚需购房者和首次改善型客户来说,应果断出手购房。

## 楼市快讯

## 长基·雁月湾市区营销中心开放

**本报讯(记者 田晓玉)**5月9日,雁鸣湖生态湾居大盘长基·雁月湾市区营销中心正式开放。

上午9时,当记者到达活动现场时,已经有大批客户及媒体代表聚集在营销中心门前。人头攒动,热闹非凡。长基·雁月湾的置业顾问整装待发,工作人员将精美餐点摆放整齐,表达对来宾诚挚的欢迎和感谢。

上午10时,在一阵热闹的鼓乐表演之后,营销中心开放活动正式开始。主持人王宁登台对项目进行了简要的介绍。在营销中心内,雁月湾置业顾问带领来宾参观了项目区位图和沙盘模型,并围绕项目的种种核心优势,与嘉宾进行深入的交流。

据悉,长基·雁月湾是长基集团十三载积淀之后,于雁鸣湖生态区开发的2500亩、200万平方米生态湾居大盘。地处雁鸣湖畔32平方公里生态走廊之内,项目周边聚集着城市高端生活资源和度假资源,雁月湾独享的十里一线湖景,是项目的一大亮点。项目产品形态包括别墅、高层、洋房。

## 华启·唐宁1号楼王面世

**本报讯(记者 杨秀娜)**5月9日,华启·唐宁1号在售楼部现场进行一场别开生面的楼王新品发布会。活动当天,各大媒体、地产人士纷纷到场,共同见证“观景楼王”的面世。

发布会现场热情洋溢,各大媒体与地产人士对楼王满怀期待。此次推出的楼王是项目的12号楼,位于社区中心核心位置,360度瞰景高层,三大公园,人文生态走廊环抱,80%得房率,50%绿化率,涵养生活大格局;150米超阔楼间距,悦享充足空间。同时,此次的楼王产品做到了双卧室向阳朝南,88至117平方米全明通透三房,独享有360度景观阳台,在新郑龙湖区域极为稀缺。

楼王·唐宁1号,临河而建,滨河入园,绿化面积高达4万平方米。由别墅景观设计专家重庆道合景观设计精心匠造。项目高层区内规划有领衔新郑龙湖的“五大主题庭院、五大主题乐园”,景观散布于社区之中,让建筑有机融入葱茏的花海树阵之间,无论处在什么位置,推开窗户即可享受美好英伦景观。身处其间,尽享龙湖自然生态,内瞰社区英伦风情。

华启·唐宁1号,距新郑国际机场18公里。项目周边交通路网十分发达,新郑龙湖区域将规划“五横六纵”立体交通网络,加强与郑州主城区的连通,另外市政规划的龙湖大道,建成后拓宽至双向四车道,形成郑州到龙湖的一条景观大道。项目西侧107国道,现在被规划为郑许快速路。东侧郑新快速路距项目仅500米,双向8车道设计。

## 康桥地产全民经纪人平台启动



**本报讯(记者 田晓玉)**5月8日下午,郑东新区CBD万豪酒店3楼内气氛热烈,康桥集团高层与各优秀合作伙伴、业主代表、数十家媒体齐聚一堂,共同见证了康桥地产全民经纪人

平台的启动。

下午2时30分,康桥集团副总裁吴建强上台致辞,对各位来宾的到来表示热烈欢迎。吴建强回首康桥的发展历程,阐述了集团E战略的发展观

点,获得台下听众的一致赞同。康桥企业介绍,采用了卡通片的创新形式,让大家倍感亲切。接下来的发布活动环节中,康桥集团营销总监余合深入浅出地分析了康桥全民经纪人的优势。本次活动最大亮点在于丰富的互动环节,现场的点钞大战、抢红包游戏等,让整个活动高潮不断。

据介绍,康桥地产专注于高端精品住宅的开发,形成“温馨系、幸福系、品质系、尊享系”四大产品系,累计开发面积达700万平方米,塑造了多个区域标杆楼盘,实现了7万业主的品质居家梦想。

本次康桥地产正式推出了“全民经纪人”平台,与明源软件合作,在郑州首创了全民经纪的软件系统,集功能优化、简易注册、便捷荐客、透明结佣等诸多亮点于一身,简单三步即可轻松赚取佣金,此举顺应了全民推介的大趋势,也是康桥地产回馈大家支持的最好福利。

## 华启·金悦府洋房体验区华美呈现

**本报讯(记者 田晓玉)**5月9日,华启·金悦府洋房体验区在众人的期盼中,终于揭开神秘面纱。

开放现场吸引了不少购房者前去体验。唯美的花园生活,法式风格的浪漫风情,人性化的装修设计,让众多购房者赞不绝口。此次推出的样板体验区,从用色、家居、软装等多个环节层层把关,在追求尊贵、明快、格调的同时,营造出千姿百态的生活乐趣。超高的空间利用率,别出心裁的下沉式庭院,尽享无限私密空间,独享专属影音室、酒吧,满足居住者全方位生活需求。华启·金悦府将高品质的洋房生活演绎得淋漓尽致。

为了给业主带来美好的体验,华启·金悦府精心布置园区,将童话世界还原,为到访者带来一场天真童趣的奇幻之旅。现场最扣人心弦的要数抽奖环节,苹果手机、iPhone6、iwatch、iPad等大奖的抽出掀起阵阵热潮。

华启·金悦府紧邻规划中的地铁3号线、5号线、郑汴城际轻轨,坐享多维立体交通,享郑东新区百万商业配套。华启·金悦府的园林景观具有丰富的感染力,7600平方米城市公园,与15000平方米的府心园林、1800平方米中央绿地无缝衔接,营造独一无二的花园人居资产。中原独特特斯特恩风情建筑,从都市玻璃幕墙中脱颖而出,采用真石材精雕细琢,真性情个性流露。

## 豫发大运城·园园产品推介会闭幕

**本报讯(记者 田晓玉)**5月10日,500余名豫发集团老业主、园园项目客户以及豫发人,共聚永和铂爵大酒店维也厅,静待豫发大运城·园园产品推介会完美绽放。云袖漫舞的开场舞,港区未来情景体验,iPhone6、iPad mini 2、1000元加油卡等大奖的悉数抽取,园园产品细节的一一呈现,让现场嘉宾在欢快的氛围中了解豫发大运城·园园。

据介绍,豫发·大运城园园项目,立足航空港经济区北部综合服务区的核心地带,周边分布双地铁站点口、大运河生态走廊,毗邻西湖公园、恩平湖公园、依傍郑州一中、省实验中学、英迪国际学校等优质学府,繁荣锦荣国际、中部国际设计中心、锦荣悦汇城等商务商业配套。

园园回归中国传统的院落居所理念,斥资3600万元打造了“一环两轴五重院落十大庭院”的整体景观规划格局。结合“天圆地方”的人居理念,每个户型都达到方正稳重的室内规划,赠送面积达70平方米;在户型设计上兼顾人性化设计,提供舒朗有致、醇美规制的生活。

园园项目的工作人员,通过演绎港区未来情景体验剧,呈现出一幅“随着港区未来自由贸易区的推进,第一时间世界各处吃喝玩乐,不再遥远”的画面。

正如推介会上河南豫发集团有限公司董事长王建树所言,择址空港区,打造园园这一新中式洋房作品,是为了更好地将住宅地产做到极致,为中原人赢取一种考究生活。这种生活不仅仅是拥有这所房子,更多的是畅享居住、商业、教育、生态、交通等全服务链条的品质。

## 平板支撑运动 谁来挑战吴秀波



作为一个风靡全球的时尚健康运动,plank(平板支撑)既简单又全面,潘石屹、舒淇、黄晓明等众多名人都是平板支撑的爱好者。这一次,中部大景观将平板支撑普及到全城每一个人,引领健康时尚风潮。

作为此次活动的主办者,中部大

景观秉承“唤醒生活之美”的理念,12载潜心经营,从5400亩思念·果岭国际社区,到璞丽中心、大观国贸、苏荷中心,以及即将启动的金水·含嘉仓、中原·含嘉仓等大型城市综合体项目,致力成为“中国美学生活方式的倡导引领者”,打造“美学地产”。