

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

编辑部外传

做个房产记者有多难

小的时候看武侠片,最敬重与羡慕的不是故事中的主角某某大侠,而是那些在两大高手内功对峙而又欲罢不能之时,突然出现打破僵局、避免两败俱伤的神秘高人。

做房产报道越久,越觉得《金楼市》编辑部的兄弟姐妹在被硬往这种“神秘高人”的方向赶。只是,既然是明知不可为而为之,自然少不了吃苦头、吞苦水。

建筑,凝固的艺术;房子,家庭的传承;居所,人生的目标。这些伟大、神圣的描述曾令我们这群房产记者亢奋不已:想想那么多人置业安家需要我们的指导,得铆足了劲好好干!

事实是,房子对于买的人来说是家,对于卖的人来说就是商品。卖房人在把左手向前推,买房子的人想要的其实是右手的东西。理想与现实的差距,多方利益的拉扯,你就知道,做一个找到左右平衡点的“神秘高人”真不容易。

先说咱老百姓,辛苦一辈子,为了房子就把钱全交出去了,要不就是年纪轻轻就被房子压得直不起腰。我相信,许多市民在交钱或画押的刹那,内心除了少许激动

外,恐怕就剩泪水了。

再看开发商,是否就能尽欢颜呢?“是人不做地产,做地产不是人。”不止一次听到开发商这样去描述这个行业。对于他们来说,不仅累,还要时刻准备好受“株连”挨骂,同时还要冒巨大风险,一不小心触及高压线。咒骂这个行业的,也不排除它的最大受害者。

至于政府,恐怕也是“想说爱你不容易”。楼市火爆时,害怕房价高了遭抱怨,睡不着觉;楼市萧条时,担心房价跌得太厉害出乱子,财源也大受影响。管与不管,总有人骂。他们骂谁去?唯有地产。

某周日阳光灿烂的下午,大家照例坐在一起商讨《金楼市》八周年的特刊策划。领导建言:“借这个机会,肯定要好好回顾一下南京地产过去几年的历程。”Y记者若有所思地接话说:“恐怕谈起来会让很多人伤心,房价过去八年里至少翻了三番。”那态度,那语气,甚是凝重。F说,她常会为某个读者的惨痛买房经历忧伤好一阵子。做房产记者有多难?你知我知《金楼市》知。

快报记者 刘果

连续两次降息之后——

该不该“固转浮” 先算个账再说

连续两次降息后,对于进入“降息通道”的这一说法,已经得到业内共识。这对于身背房贷的人来说,是有人欢喜有人忧。贷款利息可以跟着浮动利率走低的自然高兴,但此前选择了固定利率贷款的恐怕就要好好算笔账,看看是否需要适时地将固定利率转为浮动利率。如何去应对,《金楼市》来为你支招。

【背景阅读】

央行进入“降息通道”

今年9月16日,央行宣布贷款基准利率降低0.27%,四年来首次降息。仅隔了三周后,央行决定自10月9日起再次将存贷款基准利率分别下调0.27个百分点。

“第一次降息,说明我国维持四年的加息周期结束,而第二次降息则表明我国自此进入降息通道。”对于当前“降息通道”的说法,浦发银行南京分行的一位业内人士表示认可,作为国家宏观调控最常用的一种货币政策工具,是降息还是加息取决于全球经济环境、国内经济形势、各项经济指标等多标准,可以看作是宏观调控中的一种短期行为。

“虽然不好判断这次降息周期将维持多长时间,但从现在的经济走势看,在2009年上半年之前,央行再次加息的可能性不

大。”他分析说。值得注意的是,受华尔街金融风暴的影响,美联储自2007年9月18日降息0.5个百分点之后,从此进入“降息周期”。当前,欧洲其他国家也陆续进入降息通道。

【市场现状】

固定利率房贷面临调整

2004年,商业银行才被允许推出固定利率房贷,由于此后几年内央行处于连续加息周期,固定利率的优势明显,也很受客户喜爱。随着近期央行进入“降息通道”,固定利率房贷的这种优势正在消失。

记者了解到,光大银行、建设银行、农业银行、招商银行等几家银行都在南京市场上推出过这种房贷产品,近日已有市民开始将固定利率房贷转成浮动利率房贷。光大银行南京分行零售业务部相关人士告诉记者,办理固定利率房贷产品的客户开始关注

“固定利率转浮动利率”是在央行第二次降息后,这是因为二次降息让他们相信央行已进入“降息通道”。“但我们接触的这五六六个客户中,一般都是前来询问的,在算了细账后并没有立即从固定转到浮动,因为目前这种差距还不是很明显。”她表示,固定利率是否就比浮动利率更划算也要看客户所选择的具体期限。

中行江苏分行一位理财师认为,如果央行接下来连续降息,选择固定利率房贷肯定会变得不划算,进行产品转换的市民才会大批出现。以一家商业银行的房贷利率为例,去年办理的10年期固定房贷利率为6.93%,经历两次降息后,当前对应的优惠后的浮动利率为6.35%,两者相差0.58个百分点。如果央行继续降息,房贷一族的利息损失将更多。

(下转 B26 版)
快报记者 刘果

购名宅读名校

南师附中江宁分校幼儿园/小学部/中学部一步到位

九龙湖畔 • 学府美宅 • 宜居宜读宜投资

三期绝版景观房,启动“湖景”生活 / 97—133m²精品两房、舒适三房诠释品质生活 / 商机无限,临街旺铺同期火热发售中

◆ 3000亩九龙湖,18万平米人文湖居大宅 ◆ 南师附中江宁分校一路之隔,东南大学咫尺相望 ◆ 地铁1号南延线,双龙大道、机场高速无缝对接主城区

◆ 同仁医院、九龙湖图书馆、全民健身中心等成熟生活 ◆ 于2008年12月31日前购买龙湖·文馨苑,即可优先就读南师附中江宁分校

52721000/52124999

项目地址: 江宁区兰台街99号(九龙湖畔)

投资商:天创建设 / 开发商:天久置业
全案代理: 根地南京代理機構