

降息,对我们的生活有何影响

南京楼市响起一点“涨声”

河西“谷底价”楼盘打算奔两万

降息消息释放的第二天,南京楼市就传出涨价声。河西一家楼盘表示,即将取消现有优惠,让房价“回归”到两万元之上。还有多家楼盘反映,售楼处的访客明显增多。但业内人士普遍认为,虽然有降息刺激,但房地产政策尚未变化,楼市还没有到全面上涨的时候。

□现代快报记者 马乐乐

河西“谷底价”楼盘要奔两万

有意涨价的楼盘是河西奥体地区的天正滨江。这家楼盘的营销人员昨天表示,预计在6月中旬涨价,取消目前的85折优惠。这个计划目前只差公司高层最后拍板了。

天正滨江已经很久没有尝到涨价的滋味了。去年限购令出台后,定位于大户型豪宅的这家楼盘销售陷入低谷。去年年底,在万科金色领域宣布低价入市的当晚,天正滨江宣布以特价房的形式降价销售,折后15000元/平方米起售,均价只有15900元/平方米,一度成为河西地区的“谷底价”。通过“高台跳水”,天正滨江取得了一定的销量,但直到今年春节后才迎来了大量买房人。目前,在售的183~260平方米房源仍然可以享受85折优惠,折后均价在17000元~18000元/平方米。

“与降息没有关系。”营销人员表示,涨价与卖得好有关,由于年初较为悲观,天正滨江制定的销售任务并不算高,此后市场的回暖让开发商自己也没想到,目前已经完成了全年任务的95%。另外,涨价也与周边形势有关。在河西地区,多家改善型楼盘都已经悄然涨价,华润悦府今年涨价2000元,仁恒江湾城涨价1000元,中海凤凰熙岸缩小了优惠幅度。天正滨江如果取消85折,意味着河西将暂时找不到房价低于两万元的楼盘。

降息刺激,看房人渐多

昨天下午两点多,城北一家楼盘的售楼处里有5位客户,3人站在沙盘前听销售人员介绍,1人在销控表前观察价格,另外1人在与销售人员进行交流。“在沙盘面前的客户是今天第一次来访,今天的来访客户数量是本周一到周四的总和,明显比往常多。”案场经理葛辉说。

看房人钟先生就是第一次到售楼处来,他表示自己属于被限购人群,而这家楼盘正在卖的是商业性质房源,自己最近正在到处观察有没有值得出手的。“我比较关心楼市政策,最近一段时

间明显感觉楼市有起色,虽然房价还没涨起来,但是估计差不多到底了。”他承认,降息的消息让他坚定了投资计划。

“降息对我们正在卖的商业性质房源肯定是利好,不过,要说涨价还为时过早吧。”葛辉说,昨天到售楼处来看房的客户都是最近准备出手的,虽然也有人与销售人员谈到降息,但他觉得影响暂时还没有显现。

城东的招商紫金山1号在售的泰格公寓目前只剩下为数不多的几十套。“已经取消了一些优惠,毕竟存货不多,今天突然有几个新客户打电话来询问,好像意向比较大。”一位销售人员表示,降息对买房人心理上肯定有影响。

昨天下午,城南的宏图水上庭院突击开盘推出122套房。据了解,中等户型房源较之前的16500元/平方米价格有明显的涨幅,但买房人依然热情高涨,昨天下午两个小时就卖掉了80套。

降息会不会让楼市全面上涨?

随着5月底到6月初楼市成交量的放大,南京楼市涨声渐响。有网站统计显示,涨价楼盘渐多,抽样调查的71家楼盘中有4成有涨价的动态。房价真的要涨了吗?在降息之后,这个疑问再次出现在不少买房人脑海中。

对于一些楼盘近期在价格上进行微调的现象,不少业内人士认为,在前期资金压力有所缓和之后,一些热销楼盘对销售策略重新调整,对于后市的乐观预期也让开发商在定价上有了底气。

南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,已经涨价或者有涨价冲动的楼盘还只存在于局部,也仅限于少数楼盘,未来一段时间,南京整体房价依然将保持稳定。但同时,不少业内人士都认为,降息的信号意义大于实际意义,降息之后房价的下降空间将会被压制。

也有不少人认为,楼市的现状并没有到全面上涨的时候。吉合田机构董事长石旭升认为,“降息是‘慢药’不是‘猛药’。无论是经济形势、货币政策、房地产政策,都不会出现快速反转。”所以买房人依然应该等待房价再降。”

住房的信贷支持和税收优惠政策;另一方面,必须严格执行商业性个人住房贷款的二套房认定标准、首付比例、贷款利率和三套及以上住房停贷政策,坚决遏制投机投资性购房需求。此外,针对大量刚需入市,各地要采取有效措施,切实增加中小套型普通住房及其用地供应,满足居民合理住房需求。

应当清醒地认识到,“稳增长”并不等于放松楼市调控。近期一些地方以“稳增长”为名,试图放松房地产市场调控政策的做法被叫停,国务院常务会议明确要求“稳定和严格实施房地产市场调控政策”,住房城乡建设部也明确表态“坚持房地产市场调控政策不动摇”。凡此种种,都传递出中央坚持房地产调控不动摇的决心。

当前,房地产市场总体上朝着调控预期方向发展,投机投资性购房需求得到遏制,房价涨幅回落,部分城市房价有所下降,但一些城市房价与百姓收入尚未达到合理水平,“降价换量”的空间依然很大,坚定实施中央调控政策、审慎把握调控节奏和力度仍是当前楼市调控的第一要务。

新华社记者 杜宇

各家银行的存款利率不再“千人一面”

去银行存款可以“货比三家”了

昨天是存贷款利率下调的第一天,由于央行给出上限1.1倍的浮动空间,一直以来都是“千人一面”的银行存款利率出现了戏剧性的一幕:在记者调查的21家银行中,有11家股份制银行全部执行的是央行下调后的基准利率,而工、农、中、建四大行以及交行、邮储针对1年期及以下的定期存款,全部保持以前的利率水平不变,也就是相当于接近1.1倍的上限。而宁波银行和杭州银行针对1年期及以下定期存款全部按1.1倍执行,南京银行只要是1万元以上存款,所有期限存款的利率全部上浮至1.1倍。

□现代快报记者 王海燕

【抱团】

五大银行一年期以内存款利率均上浮

记者昨天在采访中发现,工、农、中、建、交五大行在最终挂出的存款利率上惊人的一致:三个月、半年、一年的定期存款利率全部没有调整,仍按下调前的利率标准执行,分别为3.1%、3.3%和3.5%。也就是说,相当于在央行基准利率基础上上浮了接近1.1倍的幅度。而二年、三年、五年这些中长期存款利率全部执行下调后的基准利率。

记者昨天上午打开工行网站看到,三个月、半年、一年的定期存款利率没有变化,如果和央行最新公布的基准利率相比,其上浮幅度接近1.1倍上限。活期存款利率直接执行了1.1倍的上限,为0.44%。而二年、三年、五年这些中长期存款利率全部执行央行下调后的基准利率,分别为4.1%、4.65%、5.1%。

除了五大行,邮储、江苏银行昨天步调也惊人一致,存款利率均挂出了同样的标准。

项目	年利率(%)
活期	0.44
定期三个月	3.1
定期半年	3.3
定期一年	3.5
定期二年	4.1
定期三年	4.65
定期五年	5.1

【意外】

11家股份制银行全部执行基准利率

此次央行下调存贷款利率的同时,给予了银行上浮1.1倍的权限。本以为受存贷比考核揽储压力巨大的股份制银行,会率先上浮1.1倍的存款利率,但记者昨天调查发现,结果恰好相反。在记者调查的21家银行中,有11家银行(全部为股份制银行)均执行的是央行的基准利率。

一家股份制银行客服人员告诉记者,昨天他们已经接到了央行下调存款利率的通知,其中一年期存款利率下调为3.25%,其他各档次也已经按照央行公布的基准利率下调。当记者问及存款利率有无上浮时,这位客服人员称:“我们存款利率不上浮的,是下调。”

记者调查发现,招行、光大、深发展、中信、浦发、广发、兴业、民生、华夏、渤海等银行昨日均挂出了央行下调后的基准利率标准。

项目	年利率(%)
活期	0.4
定期三个月	2.85
定期半年	3.05
定期一年	3.25
定期二年	4.1
定期三年	4.65
定期五年	5.1

注:由于银行利率政策也在观望,可能随时调整,最终利率以银行大厅公告为准。

【给力】

三家银行大方给出1.1倍利率

记者在昨天的调查中也发现,一些银行比如南京银行、杭州银行、宁波银行在部分存期或是针对一定金额的存款,大方地给出了1.1倍的上限利率。

其中南京银行的存款利率是以1万元为界,1万元以下存款全部按央行下调后的基准利率执行,1万元以上(含)的存款不论存期,全部给出了1.1倍的利率上限。比如一年期定期存款,只要资金在1万元以上,就可以享受3.575%的存款利率。跟降息前3.5%的利率水平相比,高出了0.075%。也就是说,对于资金在1万元以上的客户来说,南京银行的存款利率是不降反升。

而杭州银行和宁波银行是针对短期的银行存款,执行的是1.1倍的利率上限,其中活期存款利率为0.44%,三个月、半年、一年的定期存款利率分别为3.135%、3.355%、3.575%。

南京银行		
种类项目	年利率(%)	
定期存款整存整取	一万元以下	一万元以上(含)
三个月	2.85	3.135
半年	3.05	3.355
一年	3.25	3.575
二年	4.1	4.51
三年	4.65	5.115
五年	5.1	5.61

宁波银行、杭州银行:	
项目	年利率(%)
活期	0.44
定期三个月	3.135
定期半年	3.355
定期一年	3.575
定期二年	4.1
定期三年	4.65
定期五年	5.1

【算账】

同样10万元存款一年利息能差325元

根据记者昨天调查,执行基准利率和央行1.1倍利率之间,对于市民来说,利息能差不少。

同样以10万元存款为例,如果存一年,执行基准利率3.25%,那么一年后可得利息3250元。如果执行1.1倍利率即3.575%,一年后可得利息3575元。两者相差325元。如果是同样存两年、三年、五年,那么利息差额将分别达到800元、1395元、2500元。

整存整取期限	基准利率	1.1倍利率
三个月	2.85	3.135
半年	3.05	3.355
一年	3.25	3.575
二年	4.1	4.51
三年	4.65	5.115
五年	5.1	5.61

新华时评

降息更考验楼市调控的决心和智慧

央行降息,发出了货币政策微调信号。对当前正处在关键时期的房地产调控而言,降息绝不意味着调控的松动,却无疑是一道严峻考验:考验各地各级政府楼市调控的决心和智慧。

众所周知,房地产市场的发展不仅受调控政策影响,也与宏观经济政策,特别是货币、信贷政策密切相关。本轮房地产调控较之以往成效明显,关键点就是持续的限购限贷政策,其中,限贷从供需两端收紧资金,逼迫开发商“以价换量”,加紧售房,有助于房价从高位合理回归。

此次央行降息,加上此前连续降低存款准备金率,预计将有数千亿元的资金被释放。相对宽松的货币环境,一定程度上会缓解开发商资金压力,刺激购房者入市。如何在稳增长与巩固房地产调控成果间取得平衡,考验着各级政府和相关部门的智慧。

重要的是,在楼市调控管理举措上,应当更加严格执行差异化信贷政策,防止投机类资金通过各种渠道流向房地产市场。一方面,要在中央统一政策框架内,落实好对居民家庭购买首套普通自

楼市



银行