



又降息了

但不少售楼处来访量 还未走出“春节模式”

当“金三银四”遭遇连续降息，传统的小阳春回暖似乎也将成为一种必然。然而，尽管政策面给出了利好刺激，但短期来看市场的反应却并不明显，与此同时，库存高压一直持续未减。降息的助力，是否能够撬动市场走向回暖？

现代快报记者 威海芳

幸福来得太突然 降息首周市场影响暂较为有限

2月28日，央行宣布从3月1日起降息，其中金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%，贷款利率的下调意味着还款负担的降低。以贷款100万元、20年等额本息还款为例，降息后如果按照基准利率，采用商贷的购房者月供将减少144.38元，全年可减负1732.56元。

然而，从南京楼市数据上来看，央行

降息对楼市的影响有限。据南京网上房地产数据统计，3月1日-3月4日，南京楼市认购853套房源，与春节后的认购数据相差不大。从售楼处的来访量上看购房者对于央行降息的反应也并不敏感，在城南某售楼处，一位年轻购房者表示，“降息后月供少了100多块，对于房价只是九牛一毛。买房更看重开发商给出的优惠力度。”

不少置业顾问也表示，目前售楼处还未完全走出春节的余味儿，除了周末以外，客户的来访量还不是很高，个别售楼处一天的来访量甚至是个位数。宏图上水云锦的置业顾问小潘则告诉记者：“售楼处的来访量每天都不少，但购房者很少把‘降息’挂在嘴边，我们在接待客户时也不会将其作为‘杀客’的重要卖点。”

上市量缩水近7成 “金三银四”缺货源于无货可供

据某地产家居网统计，“金三银四”期间南京楼市八大板块加溧水、高淳，将有41家楼盘，约6000套新房上市。这个数据，同比去年的近1.9万套，缩水近7成。其中，纯新盘仅6家上市，对比去年同期的14家差别明显，也成为一大主因。

在传统的销售旺季，这样低迷的上市量数据无

疑令人咋舌，但却在情理之中。保利地产江苏公司营销负责人表示：“在南京，开发商已经基本不存在‘有货不出等涨价’的现象。‘金三银四’货量不足，很大程度上在于无货可供，一方面去年年底跑量过快，很多楼盘在售少量尾房，我们旗下的很多楼盘都是这种情况；另一方面，去年拿地多集中在下半年甚至是年底，新盘的开发节奏还跟不上。”

不过尽管预期上市量少，但购房者并不担心无房可买。据南京网上房地产显

示，截至3月5日12时，南京的可售商品房套数达55627套。不难发现，去库存，将成为“金三银四”期间开发商的“重头戏”。那么，如何去库存？在采访中，仙林的一位开发商表示，降价促销固然是最直接的办法，但目前不少开发商成本过高，大幅降价几乎不可能。在他看来，想要“毕其功于一役”很难，一些库存少的开发商甚至不排除利用购房者“买涨不买跌”的心理喊“涨”；库存量大的开发商则可能采取隐性或变相降价来跑量。

观点

降息扭转低迷作用有限？

在新房供应明显不济的前提下，降息无疑被视为市场的一大助力。但能否拯救“金三银四”？业内人士给出的答案是，很难。保利地产营销负责人认为，从一线城市的反应来看，近期市场回暖比较明显，市场正向积极的层面发展。“央行降息对楼市短期的影响固然有限，但更大的意义在于，它释放了一种信号，即政策调控愈发宽松，政府支持房地产市场向好。这对于开发商来说，无疑是一大重要利好。”

蓝风机构副总经理翁忠平表示，降息一定程度上减少了消费者的购房成本，但实际上，现在买房人对成本的重视远比不上房价预期，小幅降息助力有限。从宏观经济上来看，整体不景气、市场购买力疲软，楼市仍处在低迷阶段。他开玩笑称：“春暖花开，说不上哪天市场就好了。但从整个上半年来看，无论是回暖还是低迷，都将是一个缓慢的过程。”



“3·15维权在行动”

《金楼市》即将重拳出击 买房潜规则

楼市的潜规则依然梦魇不散。

以交付环节为例，延期交付在2014年大面积爆发，即使交付，绝大多数楼盘也执行“先收后验”，更让人吃惊的是，去年麒麟某楼盘交付时竟爆出一套房验出上百个问题，这让经验丰富的验房师都备感吃惊……而这些只是买房人忍受高昂房价之后遭遇的一部分潜规则。

今年“3·15消费者维权日”主题是“携手共治，畅享消费”，意在加强社会监督和引导，营造安全放心的消费环境，让消费者愿意消费、无忧消费、畅享消费。

那么，如何才能让买房人真正无忧消费、无忧置业呢？站在2015年，《金楼市》将立足行业健康发展、聚焦一年来国内及南京地产的典型问题，并将结合互联网时代背景，重磅推出《互联网时代买房指南》，全方位解析互联网浪潮下从建房、选房、贷款到后期物业管理等多个环节的置业变革。

欢迎更多市民提供房屋质量问题线索，线索一经《现代快报》或“南京买房”微信公众号采用，即可获赠价值300元的丁渤验房/翘楚验房的验房卡一张。目前，《金楼市》3·15维权爆料平台已正式启动！

联系我们——

1.《金楼市》3·15维权热线：

84783628

2.微信维权平台：南京买房



降息相关房贷知识链接

[背景调查]

两次降息相隔不足百日，市场的反响却并不明显，还有一个很重要的原因，9.5折优惠是目前大中小型银行房贷利率的主流，个别银行针对优质客户或合作楼盘，可有9折优惠，但门槛相对较高。某商业银行个贷部负责人表示，此次降息后，他们接到了很多客户咨询房贷优惠的电话，不少购房者觉得今年还会出现9折或更低的贷款折扣，希望再等一段时间买房。

1.Q:我刚买的房，还没有下款，请问我商贷部分的基准利率是执行降息以前的6.15%，还是降息后的5.9%？

A(兴业银行工作人员):“如果已经下款了，那就按照此次降息前的6.15%计算，如果是在2月28日后下款的，当年就可按照新的5.9%基准利率执行。”

2.Q:如果在降息前刚刚下款的，必须到第二年1月1日才能调整基准利率？

A(某商业银行工作人员):不是说要拖一年，几乎所有房屋按揭合同都是浮动性利率，均按照当时下款的利率标准计算当年月供，然后会在次年的1月1日，再参照当时的基准利率重新做评估。如果是降息，调整月供还得等一年，看起来有些亏，但如果是遇上加息，购房者也要等一年，这么看来反而是省钱的。

3.Q:听人说，对于我们买房人来说，降息只是暂时的，影响更明显的是房贷利率的折扣，是这样的吗？

A(某银行业人士):正因为利率是不断浮动的，所以购房者在今后的还款期限内，可能还会遇上数次利率的变动，像从2010年至今，已经有过5次左右的调息，有升有降，总体来看，此消彼长的调节手法，对“房奴”的支出影响并不大。而折扣并不会随着市场变化而变化，所能带来的实惠才是一劳永逸的。

现代快报记者 马文煜