



“降息”来了！对企业、买房人有啥影响

时隔20个月,LPR再现下降。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2021年12月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.8%,5年期以上LPR为4.65%。数据显示,较上一期LPR,1年期LPR下降5个基点,5年期以上LPR保持不变。在此之前,自2020年4月以来,LPR已经连续19个月未变。

LPR“降息”

对企业、买房人有啥影响

1年期LPR下降,降低实体经济融资成本。“在MLF(中期借贷便利)利率保持不变的情况下,1年期LPR下降,体现了银行持续加大对降低实体经济融资成本的支持力度,贷款市场报价利率改革潜力持续释放。”中国民生银行首席研究员温彬表示。

“本次1年期LPR下降主要由于银行资金成本下降达到了点差压降的最小步长。”温彬称,今年年初以来,银行加强负

债端的管理,对创新性存款、互联网存款、结构性存款进行规范,使银行总体的负债成本有所下降。特别是在7月、12月连续两次降准,使银行的资金结构进一步优化,同时降低了银行的负债成本。

招联金融首席研究员董希淼也认为,1年期LPR下降,是为了推动中短期贷款利率下行,降低实体经济融资成本;5年期以上LPR不变,主要是不向房地产市场发出宽松信号。

5年期LPR不动

释放房地产维稳信号

时至年末,房贷的调整期即将到来。虽然1年期LPR下降,但与房贷直接关联的5年期LPR并未变动。这会对楼市带来什么影响?

“下调1年期LPR,对于消费市场等影响会比较大。而对于中长期资金来说,去年疫情时已做过几次下调,若当前继续下调,有可能会引起新的问题,包括资产价格泡沫的问题、

金融市场投资收益率明显下滑的风险、通货膨胀压力增大的风险等,所以此次五年期并没有做出下调。”易居研究院智库中心研究总监严跃进称。

央行公布数据显示,今年10月、11月分别新增个人住房贷款3481亿元和4013亿元,比前月分别多增1013亿元和532亿元。温彬认为,在相关信贷需求逐渐得到合理满足的情况下,5年期以上LPR保持不变,有助于维护房地产市场的良性循环和健康发展。

“中小企业融资期限一般都在5年以内,5年期以上LPR不变旨在减少对房贷利率的影响。1年期降息虽然很难影响购房者,但对于当下资金链紧张的开发商来说,一定程度上也可以缓解资金压力。”中原地产首席分析师张大伟认为,“且已经出现了1年期降息,代表了整体信贷政策宽松的趋势,所以不排除后续5年期降息的可能性。”

新 华

这几种房子 再便宜也别买

每到年底,很多开发商都会推出购房优惠活动吸引置业者,而一些置业者也有了购房的冲动。置业专家提醒广大市民,虽然房子有一定的保值功能,但有三类房子,再便宜也不要购买。这三类房子,非但起不到保值的功能,还有可能使你的个人资产大幅缩水。

小产权房。“超值房源,每平方米仅需3×××元……”相信很多人经常会在微信朋友圈收到这样的信息,在买房时会遇到这种情况,市面上的房价普遍突破6000元每平方米,但有些个别楼盘能推出3000元每平方米的房子,价格远低于市场价。置业专家提醒,远低于市场价的房子很有可能就是小产权房。购买小产权房非但不会保值,还有可能使你的个人资产大幅减少。在房产交易过程中,不动产权证是必要证件,如果没有不动产权证,那么该房主就对该房子只有居住权,而并没有所有权,自然也就不能将该房子进行交易或者抵押。虽然小产权房的价格很便宜,但对于购房者来讲,此时无法获得

法律意义的产权证,仅仅是占有了房屋其实还不够,自身的利益也会受到损害。

没有电梯的房子。没有电梯的房子大多为老旧的二手房,但一些新建小区也会配建有未安装电梯的多层房子。置业专家说,一般情况下,没有电梯的二手房和新房的价格远远低于有电梯的二手房和新房,这是因为没有电梯的房子已经远远不能满足人们的日常居住需求,加之社会老龄化越来越严重,没有电梯的房子使老人出行很不方便。

物业服务差的小区。众所周知,业主买的不仅仅是房子,而是一种居住服务。这里所说的服务,很大程度上就是指入住后的物业服务。物业服务好的小区环境优美,业主与物业公司之间的关系和谐,小区内的房子往往一房难求;物业服务差的小区,业主与物业公司之间的关系好像是仇敌。久而久之形成恶性循环,业主长年不交物业费,物业公司服务越来越差,小区环境脏、乱、差,房子不要说出售,就是出租也鲜有人问津。阿 辉

佳节临近 购房正当时

在地产业内一直有一句话叫“年前人看房,年后房选人”。指的是买卖双方截然不同的心理。再过几天就是元旦佳节,你是否还在为2021年没有成功置业而耿耿于怀。置业专家说,年底置业者手中资金相对充裕,房企也会在节日里推出一波优惠,现在正是选房买房的大好时机。

从以往经验来看,大部分客户在年底前的置业想法是观望。等到年后,看有没有新的房产政策出台,看房贷利率是不是会下降。所以大量购房需求被压制到来年,造成每年春节后楼市的“小井喷”现象。但从开发商角度看,情况恰好相反。房地产开发商什么时候最缺钱?当然是年底了。这一时间段,每一个开发商都会面临诸如发放年终奖、偿还银行贷款利息等问题,所以年底房地产开发商更需要资金回流。业内人士说,房企要想资金回流快,就要推出更多优惠,吸引购房者。这意味着在房价上,置业者确实能得到一定的实惠。但要注意,每个开发商在年底推出的优惠时间都不会太长,置业者应该抓住机会,果断出手购房。

“受平时工作忙等因素限制,很多人都无法静下心来细细考察自己心仪的楼盘。元旦



假期,一些平时无暇看房的置业者可以静下心来考察楼盘。”业内人士提醒,节日期间,购房者可以有充足的时间考察心仪楼盘,从多个角度检验项目信息的真实性,有利于增加对楼盘的了解,可以仔细比较、推敲,不会头脑发热盲目跟风。

业内人士提醒准备购房的置业者,在看房时要仔细看看房子是不是真的“特价”。一些开发商在做促销时,往往会有各种各样的优惠,比如“起价”“均价”“送面积”“送家电”“巨惠价”等。其中“起价”会跟你理想的价格相差很大,“起价”

一般是整个楼盘里较差的那套房。同时,买房要看开发商的手续是否齐全,其中必不可少的就是“五证”,五证为国有土地使用证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售(销售)许可证书,只有开发商具备这五个证书才有卖房资格。阿 辉

上图 位于人民路附近的和兴·东方名城项目还有少量房源,其推出的优惠活动是置业者佳节期间的首选。图为该项目小区一景。

阿 辉 摄

地产服务台

怎样挑选好户型

问题提出:刘先生

问题陈述:最近,我想在老城区买套新房。请问,如何挑选好户型?

行动记者:郭 辉

行动结果:针对刘先生提出的问题,业内人士说,好的户型客厅空间应相对独立。客厅的设计应尽量方正,利于摆放家

具。阳台最好与客厅相连。阳台与客厅相连,可使客厅显得宽敞、明亮。卫生间门最好不要正对客厅。卫生间的门对着客厅很不美观,卫生间要满足洗面、化妆、淋浴等功能的需要,因此最好能与客厅这样的公共空间分离。

按什么面积收取物业费

问题提出:王女士

问题陈述:买房时置业顾问说,物业费按面积收取。请问物业费是按购房合同上的面积还是不动产权证书上的面积收取?

行动记者:王 倩

行动结果:就王女士的问题,相关工作人员表示,在不动产权证书办理前,物业费以《商品房买卖合同》上的销售面积来收取;不动产权证书办理以后,按照不动产权证书上的测绘面积来收取。