

央行宣布将于4月25日降准 楼市是否能迎来利好?

4月15日,央行传来重磅消息,降准!此次全面降准共释放长期资金约5300亿元。这是自2020年疫情以来的第6次降准。

此次降准的目的有三:一是优化金融机构资金结构,加大对实体经济的支持力度;二是引导金融机构积极运用降准资金支持受疫情影响严重行业 and 中小微企业;三是降低金融机构资金成本每年约65亿元,通过金融机构传导可促进降低社会综合融资成本。

在短期经济下行压力加大的关键期,此番降准可谓是给中小微企业下了一场“及时雨”,至于对房地产市场的影响,仍有待进一步观察。实际上,市场复苏仍面临多重制约因素,尤其是近期疫情反复,居民对未来就业、收入预期更加悲观,市场观望情绪有增无减,因此市场端仍存在较大不确定性,成交回升空间也将受限。

降准对房地产市场影响几何?

回顾央行每轮降准周期,房地产行业或多或少均有所受益。其中,2015年和2016年最为典型,彼时央行连续5次降准,累计降准300BPS。受此影响,全国商品房销售面积单月同比增速随着连续降准而一路走高,2015年前2月,全国商品房销售面积同比增速进入谷底,同比下降16.3%,至第5次降准后,全国商品房销售面积增速迅速回升至顶点,2016年4月同比上涨44.1%。

类相比于2014-2016年,房地产行业能够迅速好转,与央行接连放松信贷政策不无关系。值得注意的是,降准同一日,市场利率定价自律机制召开会议,鼓励中小银行存款利率浮动上限下调10个基点左右;这一要求并非强制,但做出调整的银行或将对其宏观审慎评估(MPA)考核有利。预计4月20日的LPR大概率将适度下调,而此番将进一步拉低主要城市房贷利率水平。

此外,据央行统计,自3月以来,全国已经有100多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况,自主下调了房贷利率,平均幅度在20个到60个基点不等。多地房贷利率已降

至低点,以广州为例,目前广州首套房贷利率从5.6%下降至5.4%,二套房利率从5.8%下调至5.6%。再如杭州,首套房贷利率从5.9%下调至5.6%-5.65%,二套房贷利率从6%下降至5.8%左右。

目前来看,居民按揭贷款有望继续松绑,主要涉及下调商贷首付比例、调降房贷利率、缩短按揭放款周期、放松公积金贷款四个主流内容。从实际效果来看,下调商贷首付比例更能刺激居民购房消费,其对房地产市场影响或将更为直接有效。但需要指出的是,不同于2014年、2016年,房地产市场已经发生天翻地覆的变化。首先,2021年以来受疫情影响,中国经济面临需求萎缩、供给冲击和需求压力,2022年短期内经济下行压力加大;其次,房地产市场逻辑发生根本转变,全国层面的刺激政策很难再现;第三,市场需求和购买力明显透支,城镇化趋势放缓、住房需求趋于饱和, M1低速增长,房价超预期上涨、居民过度加杠杆购房等均意味着市场购买力已透支。基于这样的大背景,此次降准对房地产市场的影响可以说微乎其微。

疫情仍是楼市最大的不确定性

此番央行降准,叠加各地方纾困政策作用下,短期内对房地产市场信心恢复有一定的积极作用。但长期来看,房地产行业规模已见顶,政策解绑也难以改变成交规模下行的趋势。短期而言,疫情仍是楼市复苏过程中最大的不确定性。

3月以来,部分重点城市诸如上海、长春遭遇疫情反复,楼市近乎停摆。而长春等二三线城市,“四限”工具箱基本见底,未来进一步放松的空间不大。以长春为例,自去年9月开始便下场救市,但收效甚微,2022年一季度长春楼市维持低温运行,叠加疫情影响,3月以来至今,长春实行封闭式管理已接近40天,3月项目月均到访量仅80组,转化率低至6%,3月成交同比下跌8成,房企和购房者均对二季度市场持悲观预期。

再如上海,3月多个项目加推,但疫情突发叠加外围项目缓慢去化,使得成交环比回落28%。即便政策面正趋于缓和,2022年“政策底”已现,理想状态下,市场底或将在二季度出现。但城市基本面、楼市供求关系、市场需求及购买力等多方面因素影响下,各城市市场将加速分化。首先,一线城市加速回暖,沪杭热度保持,京深回暖速度加快;其二,强二三线城市或将轮动复苏,比如惠州、珠海、南京、无锡、常州等城市;最后,弱二线及多数三四线城市

或将继续盘整。当前楼市正面临修复期,行情“急转直下”与疫情反复密不可分。国家统计局数据显示今年2月末,商品房待售面积增量突破6000万平方米,创历史新高,这意味着居民购房热情正在迅速消退,观望情绪蔓延,即便是政策不断,短期内仍难修复行业信心。目前,疫情多地集中爆发负面影响下,购房需求将递延至5月甚至更长周期内释放。

实际上,房地产行业仍然是稳经济的支柱,降准稳经济的同时,对稳定房地产有一定的积极意义,综合2020年以来的6次降准,此番降准整体较为“克制”,不排除继续降准的可能性。整体来看,中央政策将适度松绑,货币政策方面,降准之后二季度有望继续降息,房地产行业也将从中受益。信贷政策层面,继续支持房企合理融资需求,支持居民合理按揭贷款需求。需要说明的是,现阶段中央政策也仅限于适度松绑,并不会走向全面刺激楼市。

市场端,受疫情和行业信心不足影响,一季度房地产市场整体的供求和成交都没有明显转暖迹象,一旦二季度疫情得到有效的控制和缓解,随着市场的正常运转,热点城市房地产市场大概率会迎来一波行情。(据乐居房产)

2020年以来的第6次降准

为支持实体经济发展,促进综合融资成本稳中有降,央行决定于4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。此外,加大对小微企业和“三农”的支持力度,并对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于5%的农商行,再额外多降0.25个百分点。本次下调后,金融机构加权平均存款准备金率为8.1%。

这是疫情爆发以来,自2020年1月至今的第6次降准,从降准幅度来看此次降准较为保守,降准幅度为25BP,往年基本在50-100BP;此外,从释放资金来看,此次降准共释放5300亿元,仅次于2020年3月的定向降准释放的5500亿元资金。

值得注意的是,降准的大背景不容忽视,即应对经济下行压力、疫情冲击,兼顾内外平衡的重要举措。尤其是3月以来,受国内疫情反弹影响,制造业、服务业景气度大幅转弱,预示着短期经济下行压力加大。

此次降准后,央行明确将继续实施稳健货币政策。虽然降准幅度略低,但我们认为后续仍将有其他宽松政策出台,比如不排除降息的可能性,以积极应对疫情负面冲击。



株洲市全面提高文明城市创建水平推进大会召开 举全市之力打好文明城市荣誉保卫战

A02

三一智慧钢铁城 进度怎样了



▲4月20日,天气晴好,三一智慧钢铁城项目施工正酣。今年3月,项目一期一标段全部完成封顶,现在正在进行一标段外立面和首三期项目施工。该项目一期占地2400亩,总投资100亿元,旨在打造国内领先的智能制造产业链园区、中部最大的钢铁供应综合枢纽、湖南工业互联网示范园区。株洲晚报融媒体记者/谢慧 摄

一天23个! 业主遭装修公司电话“轰炸”

A07

出售客户个人信息500余条 通信公司员工被判拘役5个月

A05

虽然将下雨 春日不再冷



没有,就在这样的反复中,春天已经过了一半。现在,一段稳定的、平和的春日,也终于要开始了。

就比如说本周接下来的日子,虽然有晴也有雨,但气温却稳定了不少。从目前的预报来看,今天,晴到多云,最高气温29℃,最

总觉得,这个春天不稳定性,气温总是蹦来跳去。但是你注意到没有,就在这样的反复中,春天已经过了一半。现在,一段稳定的、平和的春日,也终于要开始了。就比如说本周接下来的日子,虽然有晴也有雨,但气温却稳定了不少。从目前的预报来看,今天,晴到多云,最高气温29℃,最低气温14℃;明天起,新一轮降雨要来,并形成雨的两形态——明后两天,多阵雨或者雷阵雨,局地大雨,最高气温26℃;24日到26日,则换成了大雨,局地暴雨的天气。气象学上说,春天的开头,冷空气势力犹存,暖空气又是“新贵乍到”,两者你来我往,交织纠缠,天气也就忽冷忽热地变化着。但随着时间推移,太阳直射点也逐渐北移,冷空气势力终究会越来越弱,这就意味着“春如四季”的现象也会逐渐减少。眼下,虽然还不能断言,未来的日子一定不会不再回冷,但概率已经越来越小了。(王娜)

今天 晴天到多云 14—29℃

明天 多云间阴天 有分散性阵雨 18—26℃

后天 阴天有中等阵雨或雷阵雨,局地大雨 19—26℃

风向:南风
风力:2—3级
24日至26日全市有一次大雨,局地暴雨天气过程。(市气象局20日16时发布)

株洲市住房和城乡建设局 购买新建商品房提示

广大的购房者:为维护您的合法权益,现将购买新建商品房过程中应注意事项提示如下:

- 一、要认真核查所购房源情况。要核实所购商品房《商品房预售许可证》及载明的预售资金监管账户。
- 二、要将购房款缴存至监管账户。应直接将定金、首付款、一次性付款等购房款缴存至《商品房预售许可证》上所注明的预售资金监管账户。

在缴款时,每一套商品房都有缴款通知单,购房者可以通过专用扫码POS支付或转账支付等方式缴存。未将购房款缴存至监管账户的,有可能出现该资金不能用于工程建设,导致房屋不能如期交付的风险。

三、要及时网签《商品房买卖合同》。应通过株洲市房地产市场监管平台与房地产开发企业网上签订《商品房买卖合同》,以防出现监管漏洞,导致购房纠纷。

四、要警惕降价销售行为。对于大幅降低销售价格并明显低于市场正常价格销售的楼盘,后续可能会出现房屋交付或质量风险。

五、要警惕销售陷阱。在购买新建商品房时,不要相信、认可销售商推出的定期向购房人返还购房款等促销活动或开发企业承诺在一定期限内承租或者代为出租所购商品房的行为。