



# 降息 刚需抄底时刻真的到了?

## 刚需抄底时刻已经来到

央行为什么此时下如此猛药?有人认为是,房地产市场跌入谷底,无论怎么刺激,大家突然都不买房了。虽然去年初至今,各地刺激政策不断,从松绑限价限售,到放开限价限贷,但对于市场的作用微乎其微。

今年1—4月,百强房企销售额均值同比下降50.3%,百强房企拿地金额同样腰斩。而一季度房地产业GDP更是负增长,从刺激经济沦为拖累经济。

最新发布的金融数据,更是加剧了市场的担忧。根据央行发布的数据,4月份,M2同比增长10.5%,但人民币贷款同比少增8231亿元。其中住户贷款减少2170亿元,同比少增7453亿元。在住户贷款中,住房贷款减少605亿元,消费贷款减少1044亿元。M2保持两位数增长,说明市场上并不缺钱。然而,人民币贷款大幅减少,住户贷款更是同比负增长,无论是短期的消费贷款,还是中长期的房贷,双双出现罕见的收缩。

这无疑说明,松绑不断的背后,居民买房热情不复存在,这是为什么呢?

“当对疫情迟迟难以终结的预期,对经济未来增速放缓的预期,对各种黑天鹅事件的担忧,深入人心底,自然就难以刺激需求扩张和信用扩张。”有业内人士分析,伴随着国内外经济形势严峻,疫情来势汹汹,人们的工作生活遭受了巨大影响,最明显的就是因为疫情防控措施无法正常上班,导致收入大幅减少,而各种生活成本却没有降低,人们的消费预期逐渐降低。

毕竟,对于真正想买房的大部分普通家庭而言,买房还是一件需要咬咬牙、踩踩脚的事情,而当下,随着“烂尾楼”“断供房”“年轻人不想给银行打工了”等词条多次登上热搜,广大购房者的观望情绪也逐渐加大,信用扩张遭遇了最大的阻碍。

“此次央行新政虽然很少城市能够执行到LPR的最低标准,政策也只是针对首套房贷,实际利率需要等待各地落地细则来执行。但无论如何,政策的风向标意义十分巨大。”专家分析,疫情影响大家的收入预期,进而造成消费信心不足,在这样的市场情况下,降低房贷利率、降低首付、减轻契税、增值税等直接降低买房人负担的政策,才是楼市的最大强心剂。

“准备跟女友明年结婚,今年想把婚房买定。政策力度这么大,还是很心动。”二十多岁的吴先生是这个城市买房一族的一个缩影。刚过去的五一,株洲出台房地产促进政策,涉及契税、人才新政,力度空前。要知道,这是株洲楼市从未有过的“日常操作”。如今,加上央行新政加持。买房人,尤其是刚需,此时正是下手好时候。

“买现房,最主要就是买的放心!可以现实住,不需要漫长的等待期,并且可以清楚地了解自己房子的小区环境、空间布局、户型层高以及通风采光等情况,居住品质也会更加有保障。”复杂环境下,越来越多的人跟吴先生一样,将目光锁定现房。笔者走访市场发现,目前株洲市面上,中建·玥熙台、湘江府、万达广场、第四代住房等多个项目多为准现房,购房者即买即得,这无疑也给很多购房者吃了一颗定心丸。另外,淡季下的楼市,不少购房优惠也纷纷放出来,多条省钱渠道打通,购房者的置业动力也逐渐加大。

(文/白天天 图/网络截图)



▲央行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。



央视再放大招!近日,央行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》,首套房贷利率下限调整为不低于LPR基准利率(贷款市场报价利率)减20个基点,二套房按现行规定执行。这一举动预示着未来房贷利率的大降,折扣利率也有望重出江湖,对于降低买房人置业门槛意义重大!

## 首套房利率或将低至4.4%

近几年,央行救市并不稀奇,要知道,从2014年11月开始,央行进行了大大小小数次降息,房贷利率从6.55%降低到4.9%。如今,央行首次明确首套房贷利率可以在LPR基础上减20个基点,那么首套房贷的利率可能会逼近4%左右,直逼历史最低水平。而在这之前,房贷政策是商业性个人住房贷款利率以最近一个月LPR为定价基准加点形成,买房人的贷款利率普遍远远高于当月LPR,至于二套房,房贷利率更是普遍要加点达到60个基点以上。

这次调整作用到底有多大?举个

例子,目前5年期以上LPR利率为4.6%。按照新的政策,首套房贷的利率可在LPR4.6%的基础上再降20个基点,也就是4.4%。

按照贷款100万元30年月供计算,新政前月供为5126.44元,总利息为845519.73元;新政后月供5007.61元,总利息802739.28元。不论是月供还是利息,都迎来了显著下降。

由此可见,这将一定程度上减轻了购房者的买房压力,也可以为楼市复苏增添动力,从而扭转近期房地产交易的颓势。

## 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退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。



壬寅年四月十九  
2022/05/19  
星期四  
今日12版  
株洲日报社主管、主办  
国内统一连续出版物号  
CN 43-0061



微信公众号  
新闻热线 28829110  
广告热线 28835396  
总第7396期

## @高校毕业生

# 到这些基层单位就业可获学费补偿 连续工作三年及以上,本科生每生每年5000元,连续补偿三年

A03



## 粉红爱心高高挂

5月20日即将到来,位于神农城广场的神农塔上挂上了一颗巨大的粉红色“爱心”,引得市民驻足拍照。

5月20日,我市将举行“2022株洲首届青年人才集体婚礼”,本次活动由市委、市政府主办,市委组织部、团市委承办。

“这样的株洲,我们爱了!”市民张洁来自湘西,来株洲工作5年,她表示,株洲这座城市越来越美。比如天台路的爱心斑马线既美观又充满温情,城市里的每一处细节都充满爱与关怀。

株洲晚报融媒体记者/戴莹 摄影报道

## 没想到吧? 株洲竟然是个缺水的城市

A02

## 虚假宣传、恶意差评、吃霸王餐……探店博主套路多

A06

## 绿阴幽草胜花时



早就来了。

可能对于现代的大部分人来说,只在几个重要的节日比如春节、中秋前后,才会特别留意农历。其余的日子,农历只是标注在日历不显眼的数字。但眼下的农历四月还是值得拿出来讲一讲的。因为根据民间的传统,这是夏季的第一个月份。跨进这一个月,热热闹闹

过了这么久清凉的春日,我们总有一种恍惚感,夏天什么时候才来?其实,即使在农历,夏天也的夏天就开始了。因为夏季的第一个月,送春迎夏,农历四月还有许多好听的别名,每一个都充满了诗意和季节感。比方说,农历四月,最普遍的称谓叫做“孟夏”“初夏”“维夏”。其中“维夏”出自《诗经·小雅·四月》的“四月维夏,六月徂暑。”“桐月”“麦月”“舒月”“清和月”,这些关于农历四月雅致的别称,都满载着你我对于夏天的期盼。即使本周接下来的天气,依然是雨天,依然很清凉,但我想,当下城市里处处是“绿阴幽草胜花时”,盛夏的身影,总归在不远处了。

(王娜)

今天	阴天转阵雨	18—26℃
明天	中到大雨	17—21℃
后天	阴天有阵雨	17—24℃
风向:	北风	
风力:	2—3级	
(市气象台 18日16时发布)		

雲集湖商·創業湖南 距第十屆全球湘商大會開幕還有 4 天