

央行上调存款准备金率对楼市的三大影响

中国人民银行决定,从 2011 年 6 月 20 日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。

这是央行年内第 6 次上调存款准备金率,也是去年以来第 12 次上调,这将使大型金融机构的存款准备金率升至 21.50%的历史高位。

中国 5 月居民消费价格指数(CPI)同比上涨 5.5%,CPI 创 34 个月新高

业内专家认为,本次提高存款准备金率主要是为了继续抑制通货膨胀收紧市场的流动性,一定程度也是为了配合楼市调控,再次提高存款准备金率对楼市的影响主要有三点。

继续抑制开发贷

根据统计局最新公布的全国前 5 月的楼市情况看:1-5 月份,房地产开发企业本年资金来源 32340 亿元,同比增长 18.5%。其中,国内贷款 5803 亿元,增长 4.6%;利用外资 266 亿元,增长 57.3%;自筹资金 12486 亿元,增长 30.9%;其他资金 13785 亿元,增长 14.6%。在其他资金中,定

金及预收款 8259 亿元,增长 23.3%;个人按揭贷款 3443 亿元,下降 8%。

其中虽然贷款占比资金来源从 3 月份的 16.3%下调到了 15.8%。到 5 月份的 14.4%。但是楼市调控的压力依然很大。总投资依然保持上涨的趋势。

在成交量下调、贷款收紧的双重

影响下,调控政策的影响逐渐清晰。贷款将继续明显收紧。目前来看治理通货膨胀与调控楼市已经同时发力,在持续加码的政策重压下,目前来看房价下行的可能性愈来愈大。市场在三季度出现从结构性价格下调转变为实际价格下调的可能性大涨。

购房贷款难度明显增加

相比去年底,目前不仅贷款利率已经明显增加,贷款的额度明显减少,贷款时间也明显拉长,购房者申请贷款大部分需要根据银行额度而排队,而且各银行对贷款者的资质也要求更加严格。预计在再次提高存款准备金率后,这一要求将更加严格。

部分银行已经针对资质有一定问题的购房者明显提高了首付标准。

而提前还款难及第一年提前还款收取违约金等现象在目前已经逐渐减少。可见各家银行的贷款额度都明显减少。而在再次增加存款准备金后,这一难度将继续增加。

贷款难度增加后,购房者还面临着很可能出现的再次加息,目前来看 6 月份再次加息的可能性非常大,而一旦加息购房首套房的实际利率很可能数年来首次突破 7 的高点。相比调控前利息更是翻倍。

增加开发商资金利用成本

在连续多次上调后,开发商从银行贷款也越来越难,而信托资金的募集明显增加了开发商利用资金的难度和成本。会逐渐增加开发商加快项目销售追求销售回款,降低压力。

5 月份国内 54 家信托公司共成立房地产信托产品 47 款,其中被纳入统计的 26 款房地产信托产品募集资金达到 96.24 亿元。上述 26 款房地产信托产品平均募集金额为 3.7 亿元,远远超过其他信托产品 2 亿元

的平均募集规模。

目前房地产信托产品许诺给投资者的最高收益率普遍超过 10%,这意味着房地产信托背后房地产开发企业付出的融资成本已经相当高了。而银行紧缩信贷是使得信托量增加的主要原因。

预计在下半年开发商将遇到非常大的资金压力,开发商将面临销售萎缩及贷款收紧的双重压力。部分敏感的开发商可能从二季度后期就开始就明显的出现降价求量的行

为。北京等城市很可能率先出现市场调整。而二三线城市可能明显滞后。

就直接影响来看,很可能部分城市已经出现银行暂停购房贷款或者是暂停部分购房贷款的现象逐渐增加和蔓延。而对于购房者来说,想要获得贷款的难度也更加加大。叠合信贷政策的第三轮楼市调控目前来看,力度将继续增加。但是,实际市场走势需要根据宏观流动性被控制的实际效果来判断。

宋都·晨光国际——投资杭州住宅物业的首选 倾情抱团献礼瑞安



日前,由宋都房产主办,杭州智冠广告策划公司承办的“宋都·晨光国际瑞安专场推介会”在瑞安华侨饭店举行。参加此次活动的包括宋都·晨光国际、宋都·阳光国际、宋都·大奇山郡三大重点项目。

沿江居住板块作为下沙新城重点打造的版块,傲居“杭州东大门”核心。宋都·晨光国际雄居东部国际湾核心,以近 46 万平方米的恢弘体量,必将成为东部国际湾首席新贵豪宅。另外,宋都·晨光国际作为地铁江景大盘,与地铁 1 号线始发站仅约 200 米,位居上风上水之地,拥有畅达的立体交通网络。与此同时,随着沿江景观大道的开通,直达钱江新城仅需约 18 分钟车程。

据了解,宋都·晨光国际在户型

上进行了创新设计,推出稀世绝版户型。为实现空间最大化利用,亮相瑞安专场推介会的 3 大明星户型皆有大面积的赠送、增值空间,如 89 平方米的叠公馆有 35 平方米的赠送空间,89 平方米的逸公馆有 20 平方米的增值空间,138 平方米的悦公馆也有 11 平方米的增值空间。

据宋都房产的相关负责人介绍,阳光国际、大奇山郡的加入为支持宋都地产的购房者提供更多的选择。宋都阳光国际位于九堡南片区,在售“江御”精装修江景房 2 号楼、3 号楼,为 170-172 平方米的三房户型。大奇山郡项目位于浙江省桐庐县桐君街道剪溪坞,大奇山郡则主打双拼、法式庄园大宅。

(林长凯)

九洲房开捐款 300 万支持村庄道路建设

日前,温州市九洲房地产开发有限公司一次性向瑞安市慈善总会塘下分会捐款 300 万元,用于塘下镇陈宅村道路建设费用。

据了解,温州市九洲房地产开发有限公司董事长李志豪一直热衷于公益事业,看到塘下镇陈宅村电信路路面因年久失修而破损严重,便决定出资修复该路面。电信

路路面修复工程将对该路段的地下管网、电网、污水管网、绿化带、人行道进行改造,并铺设柏油路面和路灯安装。施工工程完工后,新的电信路将建成一条长约 260 米、宽约 32 米的村庄主干道,将进一步完善陈宅村的道路网建设。

(林长凯)

2011 年存款准备金率调整一览:

- 2011 年 5 月 18 日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
- 2011 年 4 月 21 日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
- 2011 年 3 月 25 日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
- 2011 年 2 月 24 日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
- 2011 年 1 月 20 日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。

2011年 7月9日-10日 18:00-22:00
瑞安日报夏夜汽车展暨红七月摇滚音乐会

地点:瑞安体育馆 详情请咨询:65819098