

央行三年半来首次宣布降息 三线城市购房好时机

撰文 吴芸

在市场各方的期盼下,央行终于于6月14日宣布降息,这是三年半以来的首次降息,标志着本轮降息周期的正式启动。其中,金融机构一年期存贷款基准利率分别下调了0.25个百分点,同时,央行首次允许存款利率可上浮10%。此次降息和扩大存贷款利率浮动范围的政策,信号传递的作用大于它对实体经济的实际刺激作用,它对于存款利率的影响要大于对于贷款利率的影响。这种变化利好居民和实体企业,特别是房地产企业,对于持有观望态度的购房者来说,的确是一个出手的好机会。

降息令一出,楼市温和反转

毫无疑问,央行三年半来的首次降息将给楼市带来间接的刺激。有机构甚至预计,“房企最困难的时期过去了”,虽然态度过于乐观,但某些楼盘传出房价反弹的声音也从侧面说明了问题。从客观现实来看,在市场政策利好和支持刚需的情况下,再加上首套房贷利率的优惠,估计不少购房刚需客户会出手,所以近期成交量上升是大概率事件。

据统计,6月前20天全国54个主要城市累计新房销售套数较5月同期增加11%。其中,三线城市回升17%,明显高于平均水平。而今年6月22日-24日的3天端午小长假中,全国主要的54个城市新房合

计签约套数为17198套,较“五一”小长假的12232套上涨了40.6%,同比去年的端午小长假,上涨幅度更是达到了103%。这几个数据表明,在今年3月份以来楼市成交放大的情况下,5月份楼市回暖的势头因政策利好延续至6月份,上述统计数据还显示,54个城市近7周均保持了超过5万的单周成交量,这一情况也是自2011年调控以来首次出现,虽然限购政策未放松,但仅从成交量上看,楼市正在温和反转中,如果下半年政策、市场预期不变,房价和成交量都会缓慢回升。

非限购城市影响,大于限购城市

虽然降息令的颁发,加上各地

政府接连对限购政策微调,虽然让楼市升温,但并不代表国家将放松调控,在6月19日,住建部发言人再次表示,将继续严格执行好差别化住房信贷政策。据悉,今年以来,住建部已3次重申“坚持房地产调控不动摇”。

重点城市的限购给三线城市,尤其是长三角地区带来窗口性机会。“新国八条”出台后,限购令在全国重点城市全面推广,这一政策对限购城市而言无疑是利空消息,而事实上重点城市成交量也确实受到了较大的影响。而在流动性整体宽松的背景下,对一部分地区实施限购,资金必然流向没有限购政策的地区,这就对三线城市市场成交构成了直接利好。从数据来看,1-5月多数重点城市商品房销售面积同比下滑,而全国商品房销售面积同比

依然上涨了9.1%,这主要就是由于三线城市成交放量的拉动所致。

因此,降息的影响对非限购城市的影响大于限购城市影响。从结构上看,降息对于三线城市的成交量的推动作用大于一二线城市。因此,对于三线城市开发商的利好大于一二线城市开发商。从近期股价上看,三线开发商前期涨幅也优于一二线开发商。

三线城市购房,仍以品质为先

面对近期相关部门的先后澄清和政策重申以及市场似乎回暖的局面,购房者们蠢蠢欲动。“降息和利率折扣优惠可减少10万至20万元的购房成本。”这成为当下购房驱动的最重要因素,尤其在无限购却充满购房需求的长三角地区三线城市,诱惑更大。再加上许多地方性小开发商因为资金压力,不再捂盘,而是想方设法减少库存,以价换质,近期更是利用市场揣测引导需求。利用购房者心理微妙变化、市场对于政策揣测混乱,开发商释放有利信息,使得一些购房者趋之若鹜。

因此在现阶段,三线城市购房仍需谨慎,挑选一套有品位、有价值、有上升空间的品质房产,仍然不是一件容易的事。好在大批一、二线

城市面临的严厉调控,让保利、恒大、景瑞、龙湖、万科等大型开发商开始瞩目三线城市,在长三角地区都已经颇有建树,其中,景瑞地产在很早之前,就已确立了“深耕三线”的发展战略,扎根江苏太仓、泰州,浙江舟山的荣御蓝湾系列已经相当深入人心,成为当地标杆性产品,近日于浙江长兴、绍兴,江苏常州等地亮相的景瑞望府高端产品系列,也受到了业内好评,均为实力与品质具备的价值楼盘。这些大牌开发商们的扎堆,相信将会为三线城市带来新一轮良性竞争,自然淘汰掉劣质楼盘,以一线城市的高品质人居服务三线城市快速成长的中高端需求。

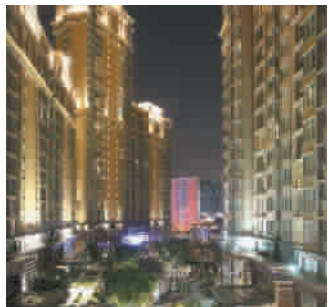


选择徐汇苑 选择看得见的品质生活

地产评论员 马颖之

纵观沪上楼市,诸多楼盘纷繁林立,真正意见上的“精挑细选时代”已然开启。千挑万选,品质首选。

徐汇苑·至臻,凭借不可复制的“便捷舒适性地段”、满足客户需求的“多户型选择”,以及“新加坡式物业服务”,超越客户期望的同时,更实现其自身在沪上楼市中脱颖而出



多元户型 超越市场预期

徐汇苑以前瞻性的创意规划,充分考虑市场多元选择,为客户提供十多种户型,满足客户个性化选择需求;以人性化功能设计理念,明晰划分公共空间和私人空间,始终超越市场预期期望。现推精装修现房,更可实现拎包入住的便捷生活模式,为白金商务人士首选。

环保自然 人本科技住宅

徐汇苑创新错列式格局,阳光户户满屋、动静分域考量,令许多客户首次看房便颇为赞赏。动静分域

设计,既保持卧室安静,又不影响客厅区域的日常娱乐活动。此外,室内装修的科技水准和社区的智能化设计系统,也是提升居民舒适度的一大亮点。国际家居品牌的选用,十二大系统的科技性融入,引领节能环保风潮,完美兑现国际精装风范。

绿化增倍 健康伴随左右

徐汇苑社区内植有银杏、造型黄杨、牡丹、海棠、樱花、紫荆、木槿、红梅、青枫、苏铁、构骨、杜英、紫玉兰、大阪松、黑松、锦松、雀梅、对节白腊等上百种名贵花卉。平时在植物园才能一睹其景,而在徐汇苑,这

仅是居民日常生活的一道风景。

品质服务 礼遇格调生活

新加坡式物业服务,科技感与人性化兼具。空调保养、洗衣、干洗、代定中/英/日文报纸、定期家政、地铁班车/机场接送、24小时保安/维修、双语服务,让您邂逅“舒心、安心、放心”之家。十年来,航新人不论社区的硬件配套,还是人性化科技服务体系的整合,皆可谓煞费苦心。“社区环境和物业服务——软硬兼优”的品质属性,终使徐汇苑成为一处不可多得

东方·御水湾为刚需打造优越生活 刚需群体置业需要着眼当前,也更加需要放眼未来



86折优惠,置业中环良机

近期,东方·御水湾推11层小高层及5+1层电梯多层房源,面积有65平方米小2房及89平方米2.3房,总价200万元以内。项目位于浦东核心区位康桥镇康桥路与御山路交汇处,邻近中环沪南路出口。

由于上海有着庞大的人口数量聚集,在外环以内的楼盘越来越少,绝大部分的楼盘置已经处于外环以外,而东方·御水湾处于中环附近是不可多得的置业良机。

交通便捷,生活配套完善

东方·御水湾周边有多条快速

干道,除了在建的轨交11号线外,还有规划中的规交13号、18号线等,未来东方·御水湾周边将出现三轨交线环间的交通体系,届时,交通网络形成后,居住在东方·御水湾生活无后顾之忧。

实验学校、英国学校等完善的教育系统,以及世纪联华御桥购物广场、苏宁电器、红星美凯龙的大型综合商场环伺周边。此外,周边1公里内有五星级酒店及大型购物中心在建,为业主打造了一个醇熟的生活圈。

高性价比,放眼项目未来

随着国家政策方面的限制,以后买房送面积将予以“杜绝”,

因此仅剩的买房送面积机会并不多。东方·御水湾是在政策规定之前规划和建造的户型,其中64-89平方米小户型两房和小三房都有不同的赠送面积,而复式和联体别墅的户型赠送面积更多,这意味着该项目总价更加合理,因此,若购买同样的户型,在东方·御水湾更实惠。

更令人心动的是,项目直达在建的迪士尼,一旦迪士尼建成将会吸引成千上万人群到访,因此项目价值肯定也随之提升。据佑威机构数据表明,近期浦东地区商品房成交均价达3.2574万元/平方米,随着大浦东的飞速发展,区域价值将被持续看好。

(程威菁)



看房召集

4006358880
转 999

申亚花满庭

小高层:
2房变4房,全复式,刚需置业一步到位。

集合地点:8号线航天博物馆站2号出口对面公交车站候车
发车时间:7月7日、7月8日每天10点、12点、14点准时发车,不需预约,过时不候。
(注:若找不到车请及时与售楼处联系)