

# 降息后买涨

# 别错过买房“窗口期”



“史上最严厉的调控”深度作用后，大量需求被抑制。随后2012年6月的降息，直接带动了市场需求的释放。6月降息，7月许多楼市成交量就创造了年内新高。例如2012年7月北京二手房成交超过1.7万套，创下18个月新高。

再看看房价，从2008到2014年，北京商品住宅成交均价已经从每平方米不到13000元的水平，上涨到如今每平方米超过25000元的水平。

著名的地产预言家任志强也在11月底表示，长期看房价还会涨，估计还有10多年的上涨期。其中，“北京房价也不会下跌。”还有业界大佬谈到，降息让北京房地产市场一下子起来了，这背后是大量刚性需求和改善型需求仍然存在。

如果你已经错过了前些年，今年就不应该再次错过。

过。

**购房“低门槛”**  
在供应增加后显现

购房“窗口期”打开，选择什么样的房子就成为关键。

说到北京楼市，住宅稀缺的情形并没有改变；别墅，更是稀缺中的稀缺。

稀缺，就是一种资源最大的优势。

在这一次购房“窗口期”打开的时候，部分别墅项目已经敏锐捕捉到市场温度的变化。

最新的统计数据显示，11月，北京别墅市场有5个项目入市，相比上月增加两个。包括位于昌平的金隅·澜湾在内，5个别墅项目新增房源供应294套，环比增长238%，创造了近三个月的供应新高。

别墅楼盘增加供应的同时，“一成首付”带来购房门槛的下降，也吸引了买房人的关注。金隅·澜湾就强势推出“1成首付61万元起，住城市别墅”的口号。

“一成首付”降低购房门槛，为房企带来更高的市场关注。为买房人又带来什么？

在业内人士看来，“一成首付”可以帮买房人提前锁定当下抄底机会，锁定楼市价格上涨前的低价。毕竟在每一次楼市成交量复苏之后，价格的上涨几乎是必然的。

**购房“优选择”**  
在品质均好处生群

对于买房人来说，“低门槛”很重要，但更重要的则是上佳的品质。品质基础上的低门槛放大楼盘的性价比，这才是最重要的。

从6月开始，多个城市陆续松绑限购政策；9月30日，央行新政出台，首套房认定标准放松；11月22日央行降息，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。

**政策放松的背景下，楼市复苏的趋势越来越明朗。**

11月，全国楼市集体回暖。北京新房和二手房成交双双创出年内新高。

大家都出手了，你还在观望吗？走出观望，又应该做出怎样的选择？

**购房“窗口期”**  
在政策放松后打开

11月，北京新房成交突破1.2万套；二手房成交也在年内首次突破万套大关。

在业内人士看来，这一切从9月30日央行新政出台那一刻已经注定。到了11月，两年多来的首次降息出炉，政策叠加效果就打开了购房“窗口期”，推动了市场需求的释放。

回顾近几年降息，每次降息的“匆匆那年”，都会看到房地产市场的量价齐升。慧眼投资者最好命，每次及时出手都会把握住可观的增值收益。

**大数据时代，就让数据说话吧。**

2008年9月16日、10月8日、10月29日、11月27日，央行连续4次降息。首次降息后的10月，一线城市房地产成交量环比止跌回升。两个月后，一线城市成交量同比开始止跌回升。随后的2009年，全国房地产市场一路上扬。各地楼市量价齐升的红火，类似北京动辄几千人抢几百套的热闹，很多人记忆犹新吧。

当时间进入2012年，在此前两年以限购为标志的

## 楼市打出利率牌 利好购房“等贷族”



如果要给本轮房地产调整找几个理由的话，首套房贷款利率折扣上浮必然在所有的因素中名列前茅，由于众多商业银行执行上浮20%甚至更多的利率政策，购房成本因此大幅上升，让不少刚需人士很受伤。

虽然央行在早前已经降息，且发文表态称首套房贷款利率折扣可低至7折，但这一政策在郑州楼市给人的感觉更像是望梅止渴。

目前，郑州的商业银行对首套房贷款利率大多执行上浮政策，这一局面正亟待改变。

**开发商打出利率牌 利好购房“等贷族”**

随着9月30日央行发文松绑“限贷”，同时上个月21日晚央行宣布降息，楼市也诞生了一批楼市“等贷族”。买了房没有办贷款的，怕等不到利率优惠；没买房的，怕房价上涨。“焦虑”“兴奋”“担忧”成为这些“等贷族”的真实写照。

事实上，在限购解除、限贷政策松绑的大背景下，楼市可谓利好不断，但由于信贷额度紧张，贷款难、贷款成本高成为楼市回暖的最后一道“紧箍咒”。

据悉，随着央行930新政喊话限贷松绑以来，尽管各大银行纷纷表态积极贯彻新政，但实际情况却不是不少银行的房贷细则还没有完全落地，优惠利率似乎更是无迹可寻。于是，“等贷族”数量再次大增，有出了手在等待贷款批复的，也有在等着更优惠利率出台而酝酿出手的。

“目前别说利率折扣了，能执行基准利率就算不错了。”一位房地产从业人士坦言，现在银行对于楼市并不偏爱，在信贷额度紧张背景下，指望银行给房贷利率“打7折”有些不太现实，基准利率购房就可以接受。

**降息不等于利率打折，基准利率是“王道”**

上月21日，央行在时隔28个月后再次宣布降息，让很多等贷族看到了“曙光”，而购房成本的降低，也让他们兴奋不已，“可以省不少钱呢！”

按照细则，对商业房贷客户来说，根据央行此次发布的金融机构人民币存款贷款基准利率调整表，5年以上贷款基准利率为6.15%，较此前的利率下降0.4个百分点，相当于此前利率打了9.4折。对住房公积金客户来说，央行将5年期以上个人住房公积金贷款基准利率由此前的4.5%降至4.25%，下降0.25个百分点。

点，降幅不及商贷。

央行的降息，等于给购房者的利息打了9.4折，这是不是等于所谓的利率折扣？

事实并非如此，因为所谓的房贷利率折扣更是一个系数，如果在贷款时执行了上浮20%的利率折扣，整个贷款周期内无论基准利率升降，都要乘以1.2倍，对于普通购房者来说，这是一笔不小的支出。

按照贷款100万元计算，贷款期限为30年，按照现在6.15%的基准利率计算，每月还款6092元，还款总额为2193221元；而如果按照利率上浮20%计算，每月还款为6910元，还款总额为2487657元。也就是说，如果执行基准利率，每月将少还818元，总房款更是少还294436元。

不难看出，尽管降息是巨大利好，也实实在在降低了购房成本，但对于支付能力有限的刚需一族而言，如果首套房贷款利率仍然上浮20%的话，纵使有开发商的优惠让利，其购房总成本也增加很多，可以说是得不偿失。

**明年或迎利率折扣 刚需一族可择机入市**

央行降息也释放出了宽松的货币政策信号，意在降低实体经济的融资成本，因此不少银行业人士表示，未来不排除房贷利率还会进一步下调的可能。

在此背景下，在融资成本和资金环境宽松双重利好下，更多银行将推出优惠房贷利率，明年年初不排除房贷利率将实现真正的打折的可能。

同致分析人士就认为，面对经济下行压力，本轮央行利率下降的通道已经开启，绝不会仅仅降息一次就结束，估计未来半年内连续两次降息的概率非常大。而且，郑州楼市迎来国家新一轮货币宽松政策周期，势必对郑州楼市市价形成较大影响。

“这意味着，未来首套房的利率折扣仍将明显增加，2015年郑州楼市优惠利率成主流。预计2015年开年郑州市场9折利率将成为主流，甚至有出现8.5折或者8折的可能性。对于购房者来说，这种直接的信贷刺激影响非常大。”上述分析人士表示，随着信贷政策的利好，未来楼市将进一步回暖。

而且，进入10月以来，伴随着限贷解禁的新政落地，也有不少楼盘推出低首付方案，以分期首付，甚至“零首付”面世，搅动市场。业内人士表示，低首付购房方案把部分现金流不足的购房者“扶进了买房的门槛”，扩大了购房人口基数，如果未来真的迎来房贷利率回归基准利率，那么市场成交量回升是大概率事件。

“冬天过后还是春，房地产的市场性春天也不会很远。从长远来看，房子作为特殊的商品，其价格走势将稳定上行。一旦让眼前的几连跌冲昏了头想抄底很可能掉空儿里。”一位业内人士分析说，目前郑州楼市购房人群依然以刚需为主，而且巨大的人口基数决定了房价的高成长空间，这就要求刚需一族在条件成熟时择机入市，莫要错过了机会。

## 购房者想换房应该注意哪些？

随着限购限贷等相关政策的松绑，以及银行利率下调等利好政策的刺激，换房族逐渐增多。根据改善型居住需求的不同性质，换房族有这样两种类型：一是目前的居住条件比较差，迫切需求改善居住环境而购房；另一类是收入颇丰，平时生活品质比较高，对现有住房不满意，在现在的高品质楼盘出现后，为了追求更高的生活质量，而去购买新房。先卖房、再买房，还是先买房，再卖房？有哪些相关税费和政策？在买房过程中要注意哪些细节？央行新政之下，如何换房是一件颇具技巧性的事。

**有房有贷有资金：防止得不偿失**

对于一些有房有贷有资金的购房者来说，原本购买二套房，贷款需要执行1.1倍的高额利率。现在若还清贷款又可以继续享受基准利率甚至基准利率打9折的优惠，那么不妨考虑将手头一部分用于投资的、或是闲置的资金将原本的贷款还清，然后再申请优惠利率的房贷购买新房。如此一来，就能节省一笔大笔利息支出。

不过，这就需要购房者根据自身情况来仔细算上一笔总账了。毕竟，前几年购房者在购房时往往能更多地获得8.5折，甚至7折这样的优惠利率，而当前新政后则未必能真正达到这样的利率水准。因此，如果为了在新政下“达标”，而把过去更优利率的贷款提前还清，反倒未必划算了。所以，购房者也不要盲目地因为新政而急着还贷。

**有房少贷资金紧：可以先卖房再买房**

一些贷款已大部分还清，但手头资金有限的购房者，想要换房就最好是走先卖、后买的改善型路线，这就需要购房者还贷后一边联系二手房买家，一边寻觅新房并申请新政房贷。卖房后，由于自己无房，原本的贷款记录也不再追溯，就能把卖房款用作首付，其余部分再享受新政优惠利率，达到自己的改善性需求。

有房无贷有资金：可以直接买房  
对于贷款已还清、手头资金也较多的购

房者来说，考虑到当前楼市环境因素可能不急于卖房，那么也可以通过新政享受优惠利率，在保留原有一套住房的基础上，购买二套房。原有的房产则可等待今后更好的时机再考虑卖出。

**买二手房：第三方资金监管很重要**

购买二手房的业主，不妨采取第三方资金监管的方式进行。这样，可确保资金的安全。资金监管业务范围包括定金、首付款、贷款资金、尾款等，交易双方在二手房交易过程中可将相关款项打入专用账户进行监管。当交易双方履行交易合同，实现“资金监管协议”约定条件后，银行按协议约定，协助双方完成房屋交易资金的交割；若双方因故不能达成交易，银行则按照“资金监管协议”的约定对交易资金进行退回处理。

近期二手房交易中资金风险案例频出，严重损害了买卖双方的利益。而资金监管可以防范上述各类风险的发生，因为在交易完成前买房资金处于“监管”状态，只有在交易完成时资金才转给卖方。且整个过程采取同步受理，保证“一手交钱，一手交房”。

**“卖旧买新”注意权益保护**

购房一定要看土地、房屋产权的关系是否明晰，有无遗留纠纷问题，防止一房两卖；审定房屋产权的完整性、真实性、可靠性。注意产权证上的业主姓名与售房者是否相符，有无抵押或共有人等；要搞清楚所购房子是商品房还是安置房、经济适用房等性质。购房后应尽快办理房产证，并督促卖方尽快迁出户口，千万不要简化程序，不要私下交易，要合法、彻底办理过户手续。如果买期房，更要了解楼盘周边的规划、配套等。

另外，对新居住区域的选择一定要有全面的考虑，如区域房价水平、生活配套、住房条件、小区环境、周边交通、学校等的分布情况，全面衡量自己的经济能力和换房的要求。综上所述，换房族在抓住政策利好的同时，也要对自己的置业规划做出妥善的安排，在升级置业购买新房或“卖旧买新”时注意自己的权益保护。

