



中信银行
CHINA CITIC BANK

长沙分行
CHANGSHA BRANCH

出国金融全程通热线:0731-84582189

准备金率再度上调 银行拧紧房企融资水龙头

房价回调,最高或降20%?

开发商遭遇“夹击” 房价下跌已成趋势

从来没有哪次楼市风暴,来得如这一回猛烈。

“五一”小长假期间,央行宣布自10日起上调存款准备金率0.5个百分点。对已处于房贷新政重压之下的房地产业来说,此举可谓雪上加霜,那些资金链已经多处受堵的开发商,或被迫提前打破对楼市的观望。而刚刚结束的长株潭首届房博会,则是最新的一个佐证:惨淡的成交量表明,纵然是“房价洼地”长沙,房价暗降已成趋势。

■记者 刘永涛 实习生 罗闻

银行拧紧房企融资水龙头

尽管,上调存款准备金率并不直接针对房地产,但流动性收紧对银行的房地产贷款势必产生影响。而随着此前一系列房地产信贷政策的日渐落实,未来银行房贷紧缩的步伐将全面提速。

“调高存款准备金率在房地产企业融资上拧紧水龙头。”湖南恒嘉地产公司总经理易建国的言语透露出丝丝忧虑。

一切皆有缘由。分析显示,本次存款准备金率上调,预计资金回笼在2500亿元左右。不过更为重要的是,管理层向市场发出了明确的信号:无论是对开发商,还是个人房贷,房地产资金都将收紧,并且还将向市场产生传递效

开发商遭遇双重夹击

自4月中旬开始,楼市遭遇严厉的宏观政策调控,长沙楼市成交也快速出现反应,起伏不定,并在月底交易步入僵持阶段。

记者从可靠渠道获悉,刚刚结束的长株潭房博会,尽管场面热闹,但实际成交量惨淡,叫众多开发商深感紧张。

观望、硬挺,还是买卖双方走向和解?最终答案尚未揭晓。

但在系列表象的背后,却渐次勾勒出楼市的真实图景:尽管刚性需求已悄然成为购房主流,不过买卖双方拉锯战已然形成。

“房博会是张晴雨表。”湖南

而这一次,银行反应亦是一致的快速利落。

一些银行虽尚未叫停三套房贷款,但已普遍提高了三套房贷的首付比例和利率水平。“目前对于房贷发放比较严格。”中信银行长沙分行个贷中心负责人于辉告诉记者,在二套房贷款政策调整后,中信对三套房贷款已要求首付六成以上,贷款利率是基准利率的1.15倍到1.2倍。

“在货币政策收紧、信贷额度紧缩、调控政策不支持大量按揭的宏观背景下,各家银行陆续上调存量按揭利率是大势所趋。”于辉表示。

恒嘉地产公司总经理易建国透露,此次长株潭房博会上,几乎没有人前往株洲、湘潭置业,而来长沙置业者,也是“问多买少”。

易建国还分析说,以GDP总量、收入房价比以及长沙房价涨幅来看,长沙很可能将归于房价“快速上涨”的城市,后续的地方调控政策可能更严厉。

一位不愿具名的房地产顾问机构人士则向记者表示,“准备金率提高,就意味着更难让银行拿钱出来,再加上楼市交易受到政策调控影响,开发商无疑受到双重夹击。”

4月份国务院严控房价措施出台。而早在3月份,各大银行已纷纷宣布调整房贷利率,基本上取消了原来最低7折优惠的房贷利率。同时,随着中国经济的复苏,通货膨胀的压力加大,对央行提高基准利率的预期也愈发强烈。在“加息”预期下,购房者成本增加,最简单的办法就是提前还贷,但对于没钱提前还贷和资金收益率高于贷款收益率的人不适用。我的房贷该怎么办?成为越来越多的人关注的话题。

首先要盘点好自己的家庭财务状况。只有搞清楚自己的家底和确定自己的理财目标,才能为房贷规划做出正确决策。简单的方法就是对家庭的资产和负债进行一次清理,一是看看自己有多少存款,将来要用于什么方面,二是看看自己有多少贷款,当初借贷的目的是什么,原来准备怎样还贷。在认真盘点和分析基础上,再对自己的房贷是提前还款还是继续贷款做出决策。

其次可以灵活选择还贷方式。房贷常见的还款方式主要以等额本金和等额本息两种还款方式最为普遍。



银根收紧可能导致开发商降价销售。记者 童迪 摄

明年初可能见低谷

“长沙房价肯定会调整下行,只是幅度还需要观察。”于辉分析,长沙房价在极短的时间内突破5000元/㎡,有点失去理性,年内回调应该当属正常,“预计将在4500-5000元/㎡”。

浦发银行长沙分行副行长黄旭东表达了类似的观点,银根紧缩可能导致部分开发商提前放弃观望,加入降价销售行列。

湖南恒嘉地产公司总经理

易建国的表达更为直接,“长沙房价回调幅度将在10%-20%,最低谷将在今年11月到明年3月出现。”记者采访的大多数开发商表示,现在既不是买房也不是卖房的最佳时机。

显然,央行再次上调存款准备金率,远非徒具象征意义。这个意味深长的调整,或会加速开发商确定对未来的预期,并让其明白,延期开盘、僵持房价不再是上上之策。



财经微博

“假离婚”小心鸡飞蛋打

媒体最近密集报道为了规避房地产新规而出现的“假离婚”现象,风险提示如下:一,即使通过假离婚,获取十多万利息的好处,但房价一旦下跌,这些好处将不复存在;二,道德风险,坏男人多,坏女人亦多,一旦一方假戏真做,则鸡飞蛋打也。慎思慎思。(马光远的微博 <http://t.sina.com.cn/lawma>)

股指

指数	收盘价	涨跌幅
上证指数	2835.28	-1.23%
深证成指	10960.77	-1.81%
恒生指数	20763.05	-0.23%

贵金属

品种	最新价
Ag(T+D)	4153.00
Au(T+D)	258.20
Pt99.95	392.50

外汇

币种	钞买价
英镑	1001.37
港币	87.05
美元	675.82
日元	6.9654
澳元	605.79
欧元	865.07



ICBC 中国工商银行
工银财富专家理财团队
理财热线: 0731-95588

共赢财智愿景 尊享金质人生

工银财富服务是工商银行集中优势资源、倾力打造的个性化、全方位、专家级财富管理。

您只要成为工行的财富客户,便可以在工行遍布全国的16000家营业网点享受到最高级别的优先、优惠服务,为您量身定制财富规划,提供专属资产管理服务,同时您还可以拨打4006695588贵宾服务专线或登录贵宾版网上银行享受贵宾电子银行服务。

工行将从今年6月开始联合国际SOS、中国人寿财产保险有限公司等国内外知名服务机构为财富客户免费开通工银财富客户专享的私人助理服务。私人助理服务目前主要包括家庭保障服务、旅行与私人商务助理、高尔夫与奢侈品服务、环球医疗救援与中国汽车道路救援等五项服务。

加息预期下的房贷理财策略

等额本息还款方式是在还款期内,每月偿还同等数额的贷款(包括本金和利息),这样由于每月的还款额固定,可以有计划地控制家庭收入的支出,也便于每个家庭根据自己的收入情况,确定还贷能力。等额本金还款方式是将本金每月等额偿还,然后根据剩余本金计算利息,所以初期由于本金较多,将支付较多的利息,从而使还款额在初期较多,而在随后的时间每月递减,这种方式的好处是,由于在初期偿还较大款项而减少利息的支出,比较适合还款能力较强的家庭。以100万元20年期(以基准利率5.94%计算)的房贷为例,采用等额本息还款法,每月要还款7129.74元,还款总额为171.113745万元,所产生的利息超过71万元。但如果采取等额本金还款法,首月还款9116.67元,第二个月还款9096.04元,还款总额为159.6475万元,支付利息款59.6475万元。两者相比,等额本金比等额本息节省利息超过11万元。目前银行大部分可以允许贷款者转换还款方式,不过由于等额本金还款方式在前期还款压力较大,因此在改变还款方式时,银行将根据个人的还款

能力进行评估。

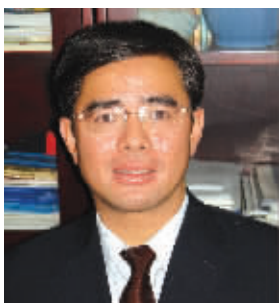
此外,还有一种加快还款的“双周供”还款方式,也可节省不少利息。所谓“双周供”,就是将原本按月支付的房贷改成每两周支付一次,两次扣款的总额基本相当于原来一次扣款的数额,借款人每月还款负担没有增加很多,但每年共有26个双周,“双周供”事实上每年要还13个月的贷款,且每月的上、半月要各还一次贷款,通过加快每年的还款频率和还款总额,可以起到缩短还款时间和节省总利息的效果。“双周供”的还款方式,特别适用于每月发两次工资,收入较为稳定和均衡者的借款人。

最后可以巧用存款抵扣贷款利息。为了帮助房贷族节省利息,很多银行相继推出一系列节省房贷利息的理财产品。其基本思路就是以存款利息抵扣房贷利息。只要与客户贷款挂钩的卡内有一定的活期存款,即可按相应比例抵扣贷款利息,本应获得活期存款利息,但却抵扣了贷款利息,并且卡内存款还是活期存款,随时支取,不受限制。不过,此类产品一般均设有存款的抵扣起

点,并且抵扣比率各行不一样。房贷族不妨比较一下各家银行的房贷理财产品,挑选适合自己的一款产品。以工行的存贷通理财产品为例,某借款人账户中有20万元的资金,贷款利率5.94%。其贷款可获得的抵扣额为:(20-5)×80%=12万元。如果借款人将20万在存贷通账户内存1个月,其获得增值收益为12万×(5.94%-0.36%)×1/12=465元。这种产品特别适合于由于生意往来账户上经常有大量资金流动,或是活期存款相对较多,但又不愿意提前还款的客户。

唐成

唐成 国际金融理财师(CFP) 单位:中国工商银行湖南省分行个人金融业务部



唐成 国际金融理财师(CFP) 单位:中国工商银行湖南省分行个人金融业务部