

房贷利率再次下降

稳步释放房地产市场需求

当前房地产市场仍在缓慢恢复,需求不稳已成主要制约因素。作为降成本、稳需求的途径之一,房贷利率近期再次下降。多位业内人士认为,接下来将重点关注居民的收入预期、房价预期、市场风险等因素,多措并举稳定市场需求。

市场活力有待激发

6月20日,1年期贷款市场报价利率(LPR)下降10个基点至3.55%,5年期以上LPR下降10个基点至4.2%。受此影响,根据目前商业性个人住房贷款利率的政策下限,首套房利率下限为“5年期以上LPR减20个基点”,即从4.1%降至4%,二套房利率下限为“5年期以上LPR加60个基点”,即从4.9%降至4.8%。

尽管房贷利率的政策下限下降了,但具体到不同城市,房贷利率走势有所差别,实际执行的房贷利率可能更低。中国人民银行货币政策司司长邹澜表示,在“首套房贷款利率政策动态调整机制”的作用下,截至今年3月末,已有83个城市下调了首套房利率下限,约低于全国下限10个到40个基点,低至3.7%到4%;此外,12个城市取消了首套房利率下限。

从整体看,今年以来,在多项政策措施推动下,房贷利率持续下行。3月份新发放个人住房贷款利率为4.14%,同比下降1.35个百分点。贝壳研究院最新数据显示,6月份贝壳百城首套主流房贷利率平均为4.0%,二套主流房贷利率平均为4.91%,均与上月基本持平。其中,6月份首套、二套主流房贷利率分别较去年同期回落42个基点、17个基点。

此次房贷利率为何再降?从5月份统计数据看,当前我国经济运行整体回升向好,但经济恢复基础尚不稳固。日前召开的国务院常务会议明确提出,要进一步稳定社会预期,提振发展信心,激发市场活力,推动经济运行持续回升向好。“LPR下降有助于进一步降低企业融资成本,提振经营主体的信心与预期,促进信贷有效需求回升,帮助企业加快恢复和稳健运行,进而带动投资修复性增长。”中国民生银行首席经济学家温彬说。

稳定预期是关键

当前,需求不稳已成为制约房地产市场恢复的主要因素之一。“今年二三月份,随着经济恢复常态化运行,前期受到压抑的住房需求较快释放,房地产市场出现了一定反弹,但随着经济运行逐步恢复到正常轨道,房地产市场也逐步进入常态化恢复运行态势。”国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖说。

反映到具体数据上,商品房销售面积、销售额均有所下降,房价也在一定程度上有所下降。前5个月,商品房销售面积46440万平方米,同比下降0.9%,较前4个月0.4%的降幅有所扩大;商品房销售额49787亿

元,增长8.4%,较前4个月8.8%的涨幅有所收窄。5月份,70个大中城市新建商品住宅销售价格环比整体涨幅回落,二手住宅环比下降。“新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨的城市分别有46个和15个,比上月分别减少16个和21个。”国家统计局城市司首席统计师绳国庆说。

需求不稳主要受三方面因素影响,即收入预期、房价预期、市场风险。“收入预期不稳导致居民的支出意愿不足,房价波动也在一定程度上改变了‘只涨不跌’的预期,部分购房者因此持观望态度,二者共同造成居民部门的购房支出意愿下降。”上海金融与发展实验室主任曾刚表示,此外,由于此前部分房屋无法按时交付、烂尾,部分居民对一手房风险的担忧有所上升,也影响了购房意愿。

“需求不足,房地产企业的销售就难以修复,资金回笼难,房企的高负债、甚至债务风险也就难以化解,将进一步导致房地产开发投资下滑。”曾刚说。

综合施策提振信心

市场普遍认为,本次房贷利率下降,将有助于稳定房地产市场信心。“LPR调降有助于降低购房成本,增强购房意愿。”温彬说,在内需构成中,规模庞大、上下游链条众多且与居民资产负债表密切相关的房地产行业仍然较为重要,通过LPR下降带动房贷利率调降,将成为扭转市场预期、促进楼市企稳的重要一环。

值得注意的是,此次房贷利率下降不仅涉及新发放贷款、首套房贷款,还覆盖了存量贷款、二套房贷款,涉及面更广、影响更大。“LPR下降有助于降低存量房贷利率,延缓居民降杠杆节奏,节约房贷利息,稳定消费预期。”温彬说。

具体来看,对于已购房群体来说,假设其购买的是首套房,商业性个人住房贷款100万元、期限30年、等额本息还款,那么购房者的月供将减少约57元;若为二套房,月供将减少约60元。对于准备入市的新购房者来说,由于目前部分城市已下调、取消首套房利率下限,其房贷利率可能在3.7%至4%的基础上进一步下行。

“但也要看到,除了贷款价格,影响居民购房意愿的因素还有收入预期、房价预期、保交楼等,因此,要综合施策,多措并举稳定房地产市场信心。”曾刚说,一是维持优质房企的流动性,满足其合理融资需求,避免风险传导;二是因地制宜,进一步优化、执行好差别化住房信贷政策,释放合理住房需求;三是探索适度加大金融政策层面的支持力度。“还要持续做好稳就业工作,落实落细就业优先政策,改善居民的收入预期,提升各类主体信心。”中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏说。

“下阶段,随着经济恢复向好,政策显效,市场预期好转,房地产市场有望逐步企稳。”付凌晖说。(郭子源)



6月23日,在秦岭脚下的西安市长安区“南山有渔”农场内,一群小小“农夫”下稻田体验插秧,感受每一粒粮食的来之不易。 杜成轩 摄

夏日时节,黄河壶口瀑布进入了最佳观赏期,“霓虹戏水”等独特景观,吸引众多游客“打卡”观赏。这个端午假期,黄河壶口瀑布旅游区(陕西侧)推出“文化端午·畅游壶口”节日活动,让游客感受浓浓的节日氛围。 王智超 摄



安全使用燃气 记牢相关知识

燃气事关千家万户安全,如何判断燃气是否泄漏?发现燃气泄漏怎么办?一起来学习相关知识,拧紧生活用气的“安全阀”。

问题一:什么是燃气

燃气的种类很多,主要有天然气、人工燃气、液化石油气和沼气、煤制气,它们都属于可燃气体,当密闭空间中燃气浓度达到一定浓度时,遇到明火便会发生爆炸。当燃气燃烧不充分时,还会释放出一氧化碳。因此,安全用气十分重要。

燃气在什么情况下会爆炸起火?

管道里流动的燃气或者罐装燃气在没有受到强力破坏的情况下是很安全的。通常来说,燃气爆炸起火需要同时具备三个要素。

一是燃气泄漏。燃气泄漏主要发生在三个部位:连接处泄漏、燃气软管泄漏、阀门泄漏。当然使用不当,也会造成泄漏,比如汤水外溢浇灭燃气灶火焰时,燃气有可能泄漏。

二是达到爆炸浓度。人工燃气、天然气主要成分是甲烷,空气中的甲烷浓度过高或过低一般不会引起爆炸,但当介于两者之间时,就可能引起爆炸。

三是遇到引火源。当处于爆炸浓度范围内时,如果有触控开关产生的小火花、静电产生的火花和未熄灭的烟头等,都有可能引发爆炸。

问题二:如何判断燃气是否泄漏

闻——用鼻子闻

一般民用供气,都对燃气进行加臭(乙硫醇)处理,使燃气带有类似臭鸡蛋的气味,这样易于发现泄漏。所以一旦察觉到家中有类似的异味,就有可能是燃气泄漏。

看——看燃气表

在完全不用气的情况下,查看气表的末位红框内数字是否走动,如走动,可判断为气表阀门后有泄漏(如灶具和热水器连接气表之间的胶管、接口等地方)。

涂——喷涂肥皂水

肥皂或洗衣粉用水调成皂液,依次涂

抹在燃气管、燃气胶管、旋塞开关处等容易漏气的地方,以检查燃气是否发生泄漏。如遇燃气泄漏,皂液就会被吹出泡沫。当看到泡沫产生,并不断增多,则表明该部分发生了漏气。对于极微小漏点可能无法观察到,要以专业检测工具检测结果为准。

问题三:发现室内燃气泄漏怎么办

一是迅速关闭燃气阀门,并立即打开门窗进行通风换气。需要注意的是,不要情急之下打开排气扇进行通风,排气扇是通电的。

二是杜绝一切火源,不要开关任何电器,更不要动用明火。穿脱衣服会产生静电,特别是混纺、尼龙织物,静电也可能引燃空气中一定浓度的可燃气体。

三是转移到室外安全地带后,拨打燃气公司及119电话,寻求帮助。需要注意的是,通话时手机内部有可能产生微小火花,也会引起爆炸,拨打电话求助时应远离现场。(周圆 叶昊鸣 吕译)



绿色低碳出行

