

坚持房住不炒 有效引导市场预期



近期,我国房地产市场供需好转,市场运行指标出现边际改善,主要是前期需求集中释放的结果。不过,也应警惕炒作苗头,需要继续坚持房住不炒定位,因城综合施策,有效引导市场预期,严防楼市投机炒作露头,全力促进楼市平稳健康发展。

当前,我国房地产市场边际改善,主要是疫情稳定之后,需求出现了集中释放。因疫情防控需要,春节前后我国房地产市场基本处于“冷冻”态势。从供给端看,因建筑工人难以到位,无法及时安排复

工,新建住宅施工进度明显落后。各地的售楼处整体“停摆”,线下住宅交易困难。从需求端看,疫情影响下购房群体蛰伏,刚性住房需求逐步累积。

从3月下旬开始,随着国内疫情显著缓解且整体趋向稳定,企业复工复产和复员复岗工作进展顺利,各地楼市逐步恢复,市场交易渐趋活跃,房地产开发投资、商品房销售、房地产开发企业到位资金等房地产市场主要运行指标出现改善。2020年1至5月,全国房地产开发投资同比下降0.3%,降幅

比1至4月份收窄3个百分点;商品房销售面积同比下降12.3%,降幅比1至4月份收窄7个百分点;房地产开发企业到位资金同比下降6.1%,降幅比1至4月份收窄4.3个百分点。期间,一些城市适时出台了购房促销活动,促进了楼市回暖。据国家统计局全国70个大中城市房价指数数据,新房和二手房价格环比上涨城市数量已经连续3个月提升,至5月份新房价格环比上涨城市57个,二手房价格环比上涨城市41个,出现了明显回暖。

但是,楼市炒作苗头再现,多地出现了“千人摇”“万人摇”的新闻,还有违规低息信贷资金进入楼市套利的现象,需要高度警惕。从历史看,但凡楼市出现了持续的“噱头”炒作新闻,必须要及时澄清并加以有效引导。从调控看,疫情对地方经济发展带来前所未有的影响,而房地产业能带动数十个上下游行业发展,若不能对个别地方政府的“擦边球”行为加以合理约束,过去根深蒂固的房地产业发展路径依赖很可能又会卷土重来。从资金看,当前我国金融市场流动性充裕,利率进一步走低,投资投机力量存在强烈动机,若不能实施严格和有效的监管,则低成本违规信贷资金可能会搅动楼市。从支撑看,疫情已经影响广大民营中小微企业的经营,社会就业压力加大,也很难支撑房价继续高位上涨,若不能对房价涨幅实施有效调控,则房价泡沫化将会加剧,实体经济恢复和调整将更加困难。

因此,在房地产市场回暖背景下,需要高度警惕房地产市场预期变化。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求,保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。坚持因城施策,守住不鼓励投资投机性需求、不刺激房价快速上涨的底线,紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标,完善长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。

政策未松动 多地房贷利率稳中微降

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2020年6月22日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%。1年期和5年期以上LPR均与上月持平。不过多位市场人士预期,后期LPR报价仍有下降空间,将有助于带动房贷利率的下调。

多家机构最新发布的报告显示,伴随今年上半年多次“降息”,多地银行的房贷利率已呈现出稳中趋降的态势。但目前涉房金融政策“房住不炒”基调未有调整。业内人士也表示,在利率下行,多地人才落户配套政策密集发布等因素的助推下,房地产市场显现出复苏迹象,不过受到部分城市疫情防控再度升级的影响,后期走势仍存不确定性。

LPR连续两月未变 下行仍有空间

6月LPR报价出炉,1年期和5年期以上LPR均与上期持平,基本符合市场此前的预期。国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼在接受记者采访时表示,本月MLF招标利率未做下调,与之挂钩的LPR因此也就没做调整。与此同时,目前央行加强打击资金空转套利行为,货币政策工具使用更加谨慎。

5月至6月,LPR报价已经连续两次未变。不过多数业内人士认为,后期LPR仍存在进一步下行空间。6月17日召开的国务院常务会议部署引导金融机构进一步向企业合理让利,助力稳住经济基本盘;要求加快降费政策落地见效,为市场主体减负。

中国民生银行首席研究员温

彬表示,国务院常务会议政策部署释放了积极的信号,有助于对市场关于政策收紧的预期给予一定修正。下一阶段,货币金融政策将继续加大对实体经济的支持力度,随着CPI涨幅进一步回落,降准和降息仍有空间和必要,适时适度调降存款基准利率,引导LPR下行,实现直接融资和间接融资成本“双下降”。

东方金诚首席宏观分析师王青也表示,考虑到海外疫情对国内宏观经济运行带来的影响,下半年GDP增速向潜在经济增长水平回归过程中,仍需要宏观政策进一步发力,其中对货币政策逆周期调节的需求并未减弱。“由此我们判断,今年在金融系统加大对实体经济让利的同时,以宽货币推动宽信用仍是货币政策的主要传导路径,下半年政策性降息、降准过程有望持续推进。”他说。

多地房贷利率稳中有降 住房交易活跃

上海易居房地产研究院22日发布报告称,从历史数据看,今年上半年LPR已公布了6期,其中在2月份和4月份分别做了下调,体现了降息的政策导向。对于商业银行来说,在今年上半年三次降准的政策带动下,落实降息政策的积极性也在提高。

实际上,多地的房贷利率已呈现出稳中有降、温和下行的趋势。融360大数据研究院对全国41个重点城市674家银行分支机构房贷利率的监测数据显示,在5月20日至6月18日的数据监测期内,全国首套房贷款平均利率为5.28%,环比下降4个基点;二套房贷款平均利率为5.60%,环比下降

3个基点。

融360大数据研究院分析师李万斌表示,一线城市目前房贷利率变化还是比其他城市更稳一些,和LPR变动幅度的同步性更高;其他城市变化差异更大一些,平稳、小幅微调和大幅下降的都有。

“每个银行在LPR基础上的加点基本是一致的。今年以来,LPR在下行,因此房贷利率也在下行。”北京一位房地产中介人士介绍说。

“上半年市场流动性合理充裕,商业银行资金成本持续下行,有空间下调房贷利率。”董希淼表示。与此同时,房贷资产一直是相对优质的银行资产,银行也有动力继续积极布局该领域业务。

易居房地产研究院报告分析称,今年上半年房贷利率的下调有助于减少月供的压力,客观上有助于激活部分观望的购房需求。其发布的最新数据显示,6月上半月,其重点监测的13个城市二手房成交量为41663套,较2019年同期增长19.5%,创2016年10月以来的新高。

“预计下半年LPR有进一步下调的空间,这有助于带动房贷利率的下调。结合新盘供应增加、房企积极降价促销等因素,住房交易有望进一步活跃。”该报告称。

楼市现回暖迹象 “房住不炒”基调不变

业内人士表示,虽然今年第一季度房地产市场受疫情影响降到冰点,但目前市场已经显现出持续回暖的态势。住房交易量的大幅回暖就是例证之一。

“房地产市场的小阳春已经出现。”中原地产市场研究中心首席分析师张大伟表示,除了房贷利率

的稳中趋降之外,多地最近密集发布人才落户配套政策也是助推房地产市场复苏的重要原因。

南昌市6月22日发布《关于支持大学毕业生和技能人才来昌留昌创业就业的实施意见》明确了落户有奖励、就业有补贴、创业有扶持、购房有优惠等多项措施。6月20日,浙江省义乌市也进一步调整人才政策,指出取消户籍要求、调整在义乌工作(社保缴纳)满2年以上要求及调整按揭贷款首付比例要求。

“累计来看,截至6月中旬,我国已有超过百城发布吸引人才的新政。在人才配套政策中,放松落户、给予购房补贴等成为各地吸引人才主要手段。”张大伟说。他认为,信贷政策与人才政策微调将对未来房地产市场走向产生重要影响。

不过,部分城市疫情防控再度升级或给后期楼市走势带来不确定性。诸葛找房数据研究中心分析师王小婧预计,随着疫情防控再度升级,6月市场需求将延缓释放,各城市价格上涨动力或有所不足。

值得注意的是,在流动性合理充裕、房贷利率有望继续下行的情况下,房地产调控仍将坚守“房住不炒”的定位。央行日前发布的《中国区域金融运行报告(2020)》指出,下一步,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求,保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。坚持因城施策,紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标,完善长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。

装修时, 衣柜究竟怎么选?

一、衣柜分为哪三种?

1、整体定制衣柜
定制衣柜,近年来非常流行,定制衣柜就是直接找专门的衣柜定制团队,让他们上门量好尺寸后回去进行定制。定制好后再到现场安装。

二、3种衣柜的优缺点对比

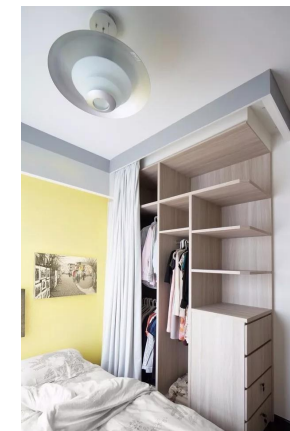
整体定制衣柜
1、整体定制衣柜都是工厂机器生产、有专业设计师和安装工人及售后工人,在做工和售后方面都比木工打造强。
2、价格方面弹性很大:会因为选择的品牌、用的板材、五金配件等不同而有所变化。
3、整体定制衣柜要谨防厂家用的板材质量,验收时要注意板材的甲醛含量是否符合要求。

成品衣柜

1、颜值是三种衣柜中最好,无论是款式还是花纹还是颜色等,选择都非常多样。

2、成品衣柜一般都是根据固定尺寸和款式批量生产的,所以没办法完全匹配每一个家庭的需求,会出现大小不一定匹配的情况。无法恰到好处地适应每个家庭的装修。

3、高度比较尴尬。成品衣柜的高度一般在2-2.2m之间,但是普通房子的层高在2.8-3m,通常顶部就会有一块空间剩余。影响美观,而且容易积尘。



定制衣柜价格=柜门+抽屉+配件+柜体价格(柜体+顶线收口线等)+非标费用+利润

2、成品衣柜

成品衣柜就是直接到家具商购买现成的衣柜。成品衣柜选择比较多,不过没办法完全跟家里的空间匹配,毕竟是直接购买的成品。



成品衣柜价格=商场现价

3、木工现场打造衣柜

木工现场打造衣柜,就是直接找信得过的木工根据个人的衣柜设计需求和位置大小进行一个现场制作。



木工打造柜子价格=柜门+抽屉+配件+五金+柜体投影价格(主材+辅材+人工)+油漆+利润

木工现场打柜子

1、木工现场打柜子可以根据现场尺寸定制,不浪费空间。

2、时间短。准备好材料、找好工人,基本上三五天就能够做好,很省时间。

3、木工现场打柜子,需要业主自己选购板材。也可以直接让木工自己准备,但是如果不放心的话还是要自己来。虽然安心,但是也比较麻烦。

缺点:

1、五金件还有柜门要单独购买,板材要自己选,相对麻烦。

2、质量跟木工水平挂钩,不是每个木工都有好的手艺。

3、而且款式单一,甚至设计不一定合理,因为不是专业的设计人员。

三、怎么确定自己选哪一款?

1、根据预算:如果预算紧张,可以入住后再考虑成品衣柜。如果预算足够,就可以考虑整体衣柜定制。

2、如果追求外形,建议找成品衣柜或者厂家整体定制,木工打造颜值肯定不是最好的。

3、如果担心成品衣柜和厂家整体定制板材有问题,可以考虑木工打造,更放心。但是要通风彻底后再入住。



1、通风法
最好的办法就是通风。
2、植物吸收法
植物有极强的吸收甲醛的能力,如仙人掌、吊兰、芦荟、常春藤、铁树、菊花等。一般来说,大叶面和香草类的植物吸收甲醛的效果较好,如吊兰、虎尾兰等。

3、民间流传土方法
把茶叶渣、柚子皮、洋葱片、菠萝块等放在刚装修完的房间内或者用白醋熏蒸整个房间。
4、活性炭吸附法
固体活性炭具有孔隙多的特点,对甲醛等有害物质具有很强的吸附和分解作用,活性炭的颗粒越

小吸附效果越好。
5、光触媒分解法
光触媒中的催化剂在光的刺激下,与空气中的氧气与水分生成负离子和氢氧自由基,能氧化并分解各种有机污染物和无机污染物,并最终降解为二氧化碳、水和相应的酸等无害物质,从而达到分解污

染物、净化空气的作用。
6、化学制剂净化法
目前,市场上的甲醛捕捉剂分为两种,一种是通过中和甲醛,生成无害物质的方式来净化空气;另外一种是通过封闭甲醛,阻止甲醛的挥发来净化空气。