

# 楼市前沿

# 老房贷利率元旦上调

## 折扣未变对还贷影响不大

12月是个人存量房贷实行“加息”前的最后一个月。从明年1月1日起,个人商业房贷和公积金贷款都将按新利率计息。面对贷款者利息支出的增加,由于“老房贷”利率暂未调整,潍坊各银行并未出现提前还贷潮,大多数客户均表示,加息幅度有限,对还贷影响并不大,不考虑提前还款。

据了解,根据央行规定,今年10月20日起金融机构人民币存款基准利率上调0.25个百分点。市

民存款利率从调整当日起上浮,而同样受关注的存量贷款利率,则是根据各家银行签订合同不同调整情况有所不同。大多数商业银行的规定都是从次年1月1日开始调整,也就是说,将在下月初开始调整。潍坊各大商业银行并未出现还贷潮,大多数客户还只是询问一下自己利息支出增加的情况,而并没有希望提前还款的意思。业内人士分析,其实最根本的原因还是加息幅度有限,客户支出变化不大。

存量贷款的利息增加对市民的影响到底有多大?业内人士分

析,这还要根据市民贷款数量的多少以及享受的优惠情况来确定。以20年期50万元的商业贷款为例,在目前6.14%的基准利率下,如按照原先7折利率计算,实际利率为4.298%,月供为3109元。倘若老房贷利率折扣也减少,变为8.5折,则利率增至5.219%,月供将增加至3360元。两相比较,利率增幅将近1%,贷款人月还款额增加了251元,20年还下来,多支出6万多元的利息。

“明年元旦老房贷的利率要上调了,是不是要赶在调利息之前把贷款还掉。”市民张女士去年买了一套投资用的小户型房,现在产生了提前还贷的念头。对此,

银行人士认为,“老房贷”客户完全不必担心。“按照现在的政策,明年1月1号之后,对老房贷而言,还贷量需随着新利率的调整而变化。但房贷利率折扣率是不变的。也就是说,之前享受7折优惠的客户,还是7折优惠。”

银行人士提醒客户,7折利率的取消只是针对新申请的房贷,对老客户暂时并不会调整。曾在2009年享受到改善型利率优惠的二套房借款人,已享受到的利率折扣也暂时不会上调至1.1倍;新的公积金二套房房贷利率上调前,已处于还款中的公积金二套房客户仍可享受之前的利率,暂未变化。

刘云

## 四季园筑火爆开盘

### 引领潍坊优居新时代

11月27日周六,怡和·四季园筑一期在金茂国际大酒店5F隆重开盘。如果说一次可能是偶然,两次那就一定是必然!继四季园筑购房者10月17日升级钻石VIP卡通宵排号后,再一次引爆潍坊。

8点30分,在漫天飞舞的鲜花中,怡和·四季园筑开盘典礼正式开始。据了解,选房按照客户的钻石卡的先后顺序进行,未开始选房的客户在候选区观看激情四射的表演。

8点30分选房正式开始,客户火爆抢购一直持续到下午2点30分,四季园筑一期开盘活动的圆满结束。为什么怡和·四季园筑受到众多置业者和业内人士的青睐?究其原因,超高性价比是其热销的关键。

四季园筑楼盘能够吸引消费者的主要因素除了它处在潍坊新城区重点建设中的景观大道北海路核心地带外,还有项目所营造的北海路坡地山水入户花园的奢华自然生态,为这个项目增添了与众不同的魅力。空中入户花园的设计,将室内景观、社区景观与市政景观融为一体,环境优势发挥到极致,将传统社区的景观概念质变升级,让业主观景、享景、住景,由此开启潍坊“鲜氧人居时代”。

刘冰洋

# 房价下跌只是浮云?

2010年什么最多?浮云最多!小月月是浮云,“我爸是李刚”是浮云,“七十码”是浮云,2012也是浮云,而对于广大的购房者来说,房子也快成为浮云了,不为何,只因期盼的房价下跌依然是浮云。

或许会有人反对,但是小范围的降价并不代表整体市场,而看整个房地产市场,月月围绕在我们周围的词汇就是“成交集体回落,房价不降反升”、“成交全面回升,房价企稳”、“成交全线上扬,房价稳中有升”和“调控影响低于预期”之类让众多刚需购房者越

看越冒汗的词。再来看看数据,从今年11月份到10月份,房价的同比涨幅从来没有低于8%。

今年,房地产市场最起伏的,可能要属楼市的成交量了,一会“成交量集体回落”,一会又是“成交全面回升”,可谓经历了诸多风雨。风雨何来?那就不得不提调控了。影响房地产市场最大的因素自然就是层出不穷的中央及各地方的调控政策,无论是“新国十条”还是之后的限购令,或者是房贷的收紧,可谓一波接着一波。怪不得今年要被称为调控年。

只是,成交量是起伏了,

还几次出现了“零成交”的情况,甚至还出现了一些退房和中介门店关门的情况,可谓给足了调控的“面子”。只是,即使如此房价也似乎特别的“不给面子”,再加上豪宅的数次“搅局”,使得整体房价在人们的印象中似乎从来没有跌过。时不时的再跳出来几位“砖家”大吼“房价明年必定下跌”等“豪言壮语”,是混淆视听还是给人希望,让购房者们越来越没了方向。

说到这里可能许多购房者要大骂了,不过这次估计是骂开发商无良,责怪政府调控不力。

仔细的分析一下就会发现,调控一开始所打出的旗号就是“抑制房价过快上涨”,意思很明显,上涨可以,不要太快就行。而从“国十条”开始,成交量有升有降,而房价同比增幅也是逐月的减少,而从环比来看,从五月开始就已经保持在0.5%以下,6月还出现过小幅的下跌,从这一角度来说,政府调控的目的已经达到了,而市场也依然朝着这个方向行进着。

2010年的中国,那么多的浮云,房价只是其中人们最关心的一朵。

孙思民

**欢乐岁末 畅享喜悦**

CR-V以上7项领先优势荣获2010年度40万车主推荐, 最佳SUV至高荣誉

CIVIC(思域)以卓越品质、卓越性能以及领先业内的高性价比, 成就中级车精品

CIVIC(思域) 精致生活 六重享受 文化新开启

**喜悦三重奏**

欢乐岁末,东风Honda汇聚思域(CIVIC)、CR-V、CIVIC(思域)安全车型,阵容豪华,与您分享喜悦!即日起到店,购车或试驾,均有精美礼品

真情相赠,精彩不停,购车更有多重惊喜,汽车金融更有超值礼遇,冬季保养检测,赠送送保养,冬季用车月报进行中,诚邀您!

正在火热展开,恭迎莅临!详情请咨询东风Honda各特约销售服务店。

**东风本田晟昱特约销售服务店** 地址:潍坊市潍州路金宝乐园南1公里路西  
 销售热线:0536-8821338 服务热线:0536-8820022 二手车置换:15910111569 24小时救援热线:15910117966

**东风本田晟地特约销售服务店** 地址:潍坊经济开发区玄武东街3号  
 销售热线:0536-6101128 服务热线:0536-6100119 二手车置换:15063636698 24小时救援热线:15063636683