



# 加息后公积金购房贷款受关注

## 距上次加息仅 24 天,央行年内第 5 次上调人民币存贷款基准利率

本月 14 日晚,中国人民银行宣布决定自 9 月 15 日起,上调金融机构人民币存贷款基准利率。这是今年以来第 5 次加息,距离上次加息仅 24 天。

### 能否抑制房地产过热

根据决定,自 2007 年 9 月 15 日起,金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点,由现行的 3.60% 提高到 3.87%;一年期贷款基准利率上调 0.27 个百分点,由现行的 7.02% 提高到

7.29%;其他各档次存贷款基准利率也相应调整,个人住房公积金贷款利率相应上调 0.18 个百分点。

毫无疑问,央行连番加息,将增加商业银行的储蓄存款利息支出,这对抑制房地产过热,会起到给经济降温的作用。然而,另一个现象却是本周一上证指数大涨 2.06%。从市场反应看,市民对央行的一再加息也能客观接受,但是加息能不能抑制房地产市场的火热,还需要观望。为什么 5 次加

息,房价却依然我行我素?各路专家、学者就该现象纷纷作以讨论。

### 郑州市场还没有明显效应

“从郑州市场现状看,连番加息对房地产市场还没有明显的效应,但这是一个长期的过程,如果再出台其他配套政策来调节市场,解决问题的时间可能会缩短很多。”有专家表示,“加息的目的是为了扭负为正,此次加息后的一年期定期存款利

率为 3.87%,而 8 月份 CPI 同比涨幅 6.5%,仍然存在较大的负利率效应,大量资金依旧迫切寻求增值的投资需求,股市和楼市就成为选择重点。”

### 一套房子年初年尾差几万

据相关数据显示,9 月 17 日,郑州商品房成交均价为每平方米 4326 元。“今年初,我就开始选房子,那时候房价还没这么高,现在买一套市区的房子,每平方米动

辄直逼 5000 元,一套房子年初年尾差几万元没问题。不过,我已经定好了一套。”市民刘伟说。

因此,只要房地产市场的刚性需求不减,可开发土地资源紧缺,郑州商品房价格可能会存在波动,总体还会平稳上升。但是,目前个别银行内部已经开始酝酿对房贷进行严格的要求,对“抵押消费贷款”等非交易类融资产品将进行更为仔细的审核,针对各种违规现象做足防范措施。在有关专家看来,

这对房地产投资者会造成一定影响,未来投机应该难成“气候”。

在年内 5 次加息后,市场也出现一个值得关注的现象,郑州市民对于公积金贷款的关注度在日渐上升,进入加息周期后的公积金贷款与商业贷款相比,月还款额能节省几十,甚至上百、上千,这对普通购房者而言,显然是不小的诱惑。有专家认为,以后会有更多购房者使用公积金贷款。

晚报综合

人居幸福指数是品质生活的重要指标,是一个衡量百姓居住幸福感的标准。它既可以全方位反映楼盘的各项综合指标;又可以了解购房者对所购楼盘的满意度。可以说,它是楼盘的“晴雨表”,也是楼盘发展的“风向标”。

# 幸福在哪里?

## ——本报启动“寻找郑州幸福楼盘”活动



圆月将满,今天,距离中秋佳节还剩下 5 天。中秋象征着团圆、美满与幸福,“月圆梦圆,阖家团圆”,佳节的临近让那些行走在购房路上的人们不禁发问,幸福社区在哪里?郑州能称得上幸福的楼盘又有哪些?

作为双月购房展重要组成部分的“寻找郑州幸福楼盘”活动已正式启动。近 10 位地产记者奔赴一线,寻找郑州的“幸福楼盘”,为跋涉在购房路上的消费者提供全方位的购房参考。晚报记者 袁瑞清

### 寻找幸福 我们启程

有这样一个传说。在一座山上,住着三个小和尚,有一天,他们问方丈,什么是幸福?方丈笑而不答,让他们自己去寻找。于是,三个月后,他们来到一个村庄。看到村民们赖以生存的水井快要干涸了,于是他们便历经艰辛,终于为村民们修了一座新的水井,让大家再次喝上了甘甜的泉水。两年后,三个小和尚回到了山上,但他们仍然不知道幸福是什么。十年过去了,当年的小和尚也长成了大和尚,又一次来到了他们曾修水井的村庄,

看到村民们都在喝他们修的水井里的水。三个和尚笑了,突然间明白了幸福的涵义。

在《新华字典》里,幸福一词的解释是,“生活、境遇愉快美满”。随着人们生活水平的提高,大家对幸福的考量标准也逐渐发生了变化。但对于住宅,这个承载着家的物质实体,人们为之付出的不仅仅是一大笔真金白银,而是对于幸福生活的所有憧憬。我们所要购买的也不仅仅是钢筋水泥的堆砌,而是一个温馨、舒适的居家空间,一生的美满、幸福与房子、与家

的联系千丝万缕,早已密不可分。

有房才有家,有家才有幸福,在中国,中秋便是幸福美满的象征,房子与中秋有着内涵的相近性。然而,楼市中,佳节前,不知又有多少人仍旧在苦苦找寻自己心目中的“幸福楼盘”,在他们心中,或许充满了个疑问,郑州之大,何处方有幸福楼盘?自己千万次抉择后的楼盘幸福指数又有几何?

贴近民生,为消费者提供购房参考,郑州晚报第一地产率行动起来,启动“寻找郑州幸福楼盘”的大

型活动。近 10 位地产记者兵分东、西、南、北、中五路,奔赴郑州众多住宅楼盘,倾听业主对楼盘的幸福感言,找寻每一条幸福楼盘的考量标准。同时,独具特色的“幸福之旅”也将启程,郑州晚报购房俱乐部的数百名业主将有机会走进各大楼盘,亲身感受和体验楼盘的“幸福颜色”。

主办方负责人表示,将通过调查,对郑州楼盘的幸福指数进行评测、量化,以幸福为标尺,去衡量每一个楼盘的购买指数,“为消费者提供全方位的购房参考。”

### 幸福楼盘 在于品质

有人说,幸福就是每天吃好、睡好、穿好、玩好,满足现在的,并不放眼未来的。有人说,幸福就是拥有花不完的金钱,想买什么就买什么,想干什么就干什么。有人说,爱一个人就是幸福,或者有一个小家庭能和爱的人在一起就是幸福。也有人说,幸福是拥有一个舒适的工作岗位,或者每天能按时上班按时下班兢兢业业地工作着。

对于在购房路上的广大跋涉者来说,能找到一个理想的楼盘或许才是最大的“幸福”。然而,郑州之大,能够得上“幸福”的楼盘又有多少?随着消费者住房观念的不断改变,住房产品的多元化使人们对于不同的住房所带来的生活质量有了一个与以前不一样的衡量标准,这个便是“幸福感”。

“住房商品化以来,中国的房地产市场不断地发展壮大。为了打动购房者,形式新颖、花样繁多的产品及卖点让人眼花缭乱,概念、产品、地段;文化、旅游、运动、教育;古典欧式、现代美式、传统中式;海景、湖景、高尔夫景观;270°观景大阳台、廊院、跃式;人文社区、生态社区、和谐社区等。”郑州道丰沟通地产运营机构总经理晁杰表示,住房商品化带来的益处是住房产品越来越人性和多元化,楼盘的种种营销诉求在吸引眼球的同时,也在诠释一种其所理解的幸福生活。

“高品质的楼盘未必就是一个幸福的楼盘,幸福的楼盘除了具有高品质的质量,比如优越的地段,绿化率高的景观,功能合理的户型,成熟完善的配套等等,还要具有良好的社区文化,这样的楼盘才是性价比高的人居环境,才是所谓的幸福楼盘。”一位专家表示。

### 幸福指数 考量楼市

“我认为衡量幸福楼盘的标准大致有这样三条”,河南财经学院教授刘社告诉记者,能成为幸福楼盘,首先楼盘产品质量要可靠,包括建筑质量、环保节能性能、户型等都要达到国家标准,并满足消费者的需要;其次小区内部的景观、商业、教育、医疗和周边交通等配套设施要完善;再次是房价与住宅性能与消费者的支付能力相匹配。“目前的突出问题在于房价较高,而且许多质量较差的楼盘也混迹其中,性价比比较低,在一定程度上侵害了消费者的利益。”

“高性价比的房子才是幸福楼盘的唯一标准。”晁杰表示,可以从购房需求的几个主要方面,诸如位置、户型、物业、环境、配套、交通等方面列出各因素所占的百分比,然后对这几项分别进行分值评定,最后与价格作个对比,综合分值高的房屋就是性价比高的房屋。

幸福是一种感觉,很难量化。但如今,幸福指数这个概念已经走出了经济学的象牙塔,被应用到各个领域,出现了股民幸福指数、工作幸福指数、恋爱幸福指数等各种新名词,有人甚至建议将居民的幸福指数提升到 GDP 的高度,将二者共同作为衡量社会和谐发展的指标。可以预见,幸福指数将越来越大众化,越来越受到人们的重视。

“将幸福指数引入对地产项目的衡量,也为整个地产行业的发展提出了新的要求。”刘社表示,郑州晚报首次在郑州提出将幸福指数运用到地产项目上,是一次大胆的尝试,也将在一定程度上促进地产业的发展,同时为消费者提供更多的量化参考。

作为一位在地产业打拼多年的业内人士,晁杰也认为,幸福楼盘的提出将对开发商提出更高要求,促进行业更加健康有序的发展。“开发商只有在品质上很下工夫,才能赢得更多的市场,这既是一种机会,也是一种挑战,随着消费者需求越来越高,必将导致开发商对自身提出更严格的要求,这在无形中加速了品质地产到来的步伐。”