

# 央行调整房贷利率实际影响暂时不大

**新快报讯** 根据人行第16号公告,自2019年10月8日起,对于新发放的商业性住房个人贷款首套房贷款利率不得低于相应期限LPR;二套房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点;房贷调整频率是最高1年,最低可以不调整。融360大数据研究院分析称,央行根据LPR新基准进行的房贷利率调整,其指向性非常明显,保持个人住房贷款利率水平基本稳定。从短期的实际利率水平来看,仅会对极少数最优质的客户产生轻微影响,对绝大部分购房人来说,影响不大。

**近几个月平均房贷利率微弱上行**  
根据调整规则,暂时以8月20日

发布的首期新LPR计算,10月8日后新发放的住房个贷,首套房的利率不低于4.85%,二套房不低于5.45%;此前,按照显性或者隐形规定,一般首套房贷款利率不低于基准利率的9折,二套房一般不低于基准利率的1.1倍,由此计算出来的数值分别为4.41%和5.39%。

简单对比这两组数值,可发现首套房贷最低利率将由4.41%上升到4.85%,二套房贷最低利率贷将由5.39%上升为5.45%。如果10月8日之后的LPR大致维持目前的水准,那么理论上讲,最优质的新发放房贷借款客户的购房成本将有所上升。

不过,根据融360大数据研究院发布的35城市最新房贷利率数据来看,在首套房方面执行首套房贷9折乃至9.5折的城市已经非常之少,7月份只有上海的首套利率为4.84%,低于4.85%,35城市的平均首套利率则为5.44%,显著高于4.85%。二套房方面,7月份也仅有杭州(5.42%)、天津(5.41%)两个城市低于5.45%,35城市的平均首套利率则为5.76%,同样显著高于5.45%。同时,最近几个月来,无论是首套房还是二套房,35城的平均利率都呈微弱上行趋势。

**实际利率受银行信贷资源等影响**

因此,央行根据LPR新基准进行的房贷利率调整,其指向性非常明显,就是坚决贯彻落实“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,保持个人住房贷款利率水平基本稳定。从短期的实际利率水平来看,它仅会对极少数最优质的客户产生轻微影响,对绝大部分购房人来说,影响不大。

后期,如果LPR利率下调,根据央行的这一规定,首套、二套房贷的最低利率自然也会随之下调,但是需要注意的是,这仅指最低利率,实际发放的利率还会受调控政策、银行信贷资源的影响,预计执行利率短期内很难出现显著的、普遍性下降。(丁灿)

## 八盘齐发 华润在广佛肇正全速前进

**新快报讯** “金九银十”接近,开发商个个摩拳擦掌,而特别彰显实力的发布,可算是华润置地在广佛肇的八盘齐发。广州天河国际社区墅级综合体华润天合、“25万㎡有氧艺术社区”广州增城润悦、生态社区广州增城峰尚九里、广州白云润府、广州南沙灵山岛、佛山艺术人居悦里、佛山品质人居典范玖悦、肇庆观山悦等八大项目将相继亮相。其中广州中心区的新品,分别是天河华润天合的公寓产品以及白云华润润府的105-133㎡的复式四房。

布局70多城的华润置地,不乏“地标建筑”作品,让大家见识“偶像实力派”。例如总投资额约200亿元的华润深圳湾,由华润深圳湾体育中心“春茧”、中国华润大厦“春笋”、华润金融大厦、深圳湾万象城、悦府住宅、瑞府公寓、酒店及艺术中心等高端业态组成。此外,采用“街区+mall”的创新空间发展模式的万象天地,已成为城市潮流地标。“大黄鸭之父”霍夫曼为万象天地打造的“抱抱象”同样成为网红打卡点。而位于大亚湾霞涌镇的华润小径湾,则是集高尚住宅、万象海会所、小径湾艾美酒店、贝赛思国际学校、滨河电影院、滨海商业街于一体的都市滨海综合体,总投资约180亿元。(何璐诗)

## 保利花海湾 加推南向园景四房

**新快报讯** 在荔湾老城区白鹅潭CBD核心旁——花地滨水生活圈内,荔湾老城最后一块大型滨水居住板块,保利花海湾近日加推122㎡南向园景四房产品。根据规划,白鹅潭将以“一核四片”格局进行打造。其中,“一核”为白鹅潭商务区,“四片”分别是滨江时尚休闲区、新隆沙综合区、岭南宜居湖区、花地湾商贸区。同时白鹅潭商业是广州的西引擎,是广州实施“西联”与“中调”战略的主战场。项目靠近地铁1号线芳村站,未来地铁22号线白鹅潭站,未来11号线也会途经这里,30分钟内可达广佛核心区域。

临近花地河的保利花海湾占地约4万㎡,总建约14万㎡,绿化率达35%。小区内部配套有健身设施、儿童游乐场、游泳池等生活配套设施。作为荔湾老城项目,附近拥有花地人家商业街、沃尔玛、东百百货及各种生活超市、肉菜市场等配套。教育方面,1公里范围内拥有康有为小学(省一级)、芳村小学(省一级)、培英中学等教育配套资源,能满足2-16岁学童的教育需求。(何璐诗)

## 白云新城“CBD云山全景”样板间开放



**新快报讯** 理想的豪宅生活是“以水为财,以山为靠山”。背靠白云山,并把水生态引入小区,用水景贯穿园区串联景观,实现了山水相融的意境,这是“首开龙湖·天奕”的奇想。对于顶豪的理解,项目直接用设计展示于整个项目。近日开放的24楼黄金楼层的182㎡户型样板间,依然是由全球顶尖设计公司HWCD亲自操刀,室内精装设计深度还原西伦敦贵族风格。

在样板间必须打卡的是厨房,厨房内配置了全球TOP1奢侈品级

厨电品牌嘉格纳,包括烤箱、嵌入式双冰箱、燃气灶套装等厨电,还有“橱柜界的迈巴赫”的海格橱柜等。海格攀登者吊柜,只要轻触橱柜底板的感应装置,电动玻璃面板就会徐徐打开或关闭,人性化设计使得开关只在一触间完成。来到客厅,看着7.6米超长大阳台,南向连续景观面近20米,带来“开门见山”的即视感。此外,从门口鞋柜的除臭系统、衣帽间低调奢华设计等都是值得细味的地方。项目样板间目前已对外宣布开启预约。(何璐诗)

## 美林 M·LIVE 天地开业 将拥有宜家家居和山姆会员店两大主力

**新快报讯** 28日,美林基业旗下商业项目美林M·LIVE天地开业。该项目位于广州第二CBD、地铁5号线三溪站上盖,近日最受关注的宜家家居新店即为美林M·LIVE天地主力店。美林M·LIVE天地携手124个国内外知名品牌,填补了广州东一直没有综合性购物中心的市场空白,为周边居民提供了一站式休闲的购物体验 and 多元的生活选择。

“地铁直达,真的很方便”这是现场很多人最感慨的,美林M·LIVE天地周边交通全方位覆盖,地铁5号线、13号线双地铁直达项目,并有数十条BRT路线经过,5公里范围内辐射中高端家庭消费人群超过40万,10公里范围内辐射中高端人群逾120万人。

据悉,美林M·LIVE天地总规

划建筑面积约为28万平方米,定位一站式家庭休闲购物中心,同时也将成为国内首家同时拥有山姆会员店和宜家家居两大国际商业巨头的购物中心。此次开业的为美林M·LIVE天地一期,建筑面积8.16万平方米,共三层,可停车数量约为1000个。全球最大的家居用品品牌商——宜家家居,2万平方米旗舰店领先入驻,GAP、H&M、星巴克、肯德基、阿迪达斯、耐克、安德玛、潮宏基等国内外潮流品牌加盟,并打造时尚餐饮街区,项目汇集全城年轻潮流消费群体。而明年9月,美林M·LIVE天地二期也将开业,山姆会员店将成为二期主力店,届时的美林M·LIVE天地,将成为广州东都会级综合性购物中心。(丁灿)

## 400天签约千家门店 贝壳广州如何“逆势扩张”?

**新快报讯** 400天时间,签约门店数达1000家、经纪人超过10000名、连接新经纪品牌多个、覆盖全广州11个城区,400天时间,涵盖二手房、新房、租房和海外等众多类目的“新居住”服务平台贝壳找房广州站达成“千店万人”的现象,这在房地产行业整体平淡的情况下如何做到?

对于贝壳广州快速发展的根本原因,贝壳广州城市运营事业部总经理杨学宇分析称,“广州的房产中介市场环境还是比较复杂的,第一就是中小中介比较多,大家各做各的,免不了会产生摩擦和竞争;第二就是假房源这个老问题,让用户的满意度也比较低;第三就是,经纪人流动性大,专业性的服务也不够好;当然也存在吃差价、收费混乱的情况。”而贝壳从合作、真房源、经纪人职业化三方面着手,致力于房产中介行业的品质正循环。

通过行业品质正循环一是推动行业效率大幅提升,二是让消费者需求得到最大满足。据贝壳广州新房事业部总经理赵遵明介绍,全广州大概有400个新房楼盘,而贝壳广州现在的合作项目盘有近200个,合作覆盖率已经接近一半了。(丁灿)

## 广州全城5000把雨伞 免费取用

**新快报讯** 今年8月起,广州链家正式开启“公益伞爱心传递活动”,在全广州的近300家链家门店配备5000多把公益雨伞,届时,凡有需求的市民皆可前往就近的链家门店借伞,并可以在其他任意门店归还。

今年是链家公益伞活动开展的第4年,自2015年起,活动正式启航,全国链家每年都会投入逾10万把公益伞、投入费用超100万元来维持活动的展开。据悉,除了公益伞,链家还为市民提供10大便民服务,例如免费打印复印、应急电话、应急上网、便民饮水、应急厕所、询路指引等,市民走入任意一家链家门店,都能免费享受到这些服务。(丁灿)