

央行再次加息搅动地产业京城高端楼市悬念再起 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/244/2021_2022__E5_A4_AE_E8_A1_8C_E5_86_8D_E6_c51_244822.htm 上周末年内第三次加息终于尘埃落定，5月份CPI同比上涨当然是此次加息预期的主因，加息指向主要是平抑资产价格的上涨速度，然而在加息消息公布之前，比较敏感的京城万元以上二手高端楼市已然有所波动，一手住宅市场走向如何成为业界关注焦点，楼市悬念再度迭起。 高端楼市冰火两重天 按照中国人民银行制定的3%预警线，国家统计局公布的5月份CPI3.4%的上涨幅度显然已经亮起了红灯，而27个月以来首创新高，更引起央行高层及业界经济学家的普遍关注。一方面，加息呼声再次响起。国家发改委宏观经济研究院经济学家李军杰曾撰文表示，央行应持续提高利率水平，抑制资产价格上涨速度。另一方面，也有专家表示担忧，加息在打压CPI数据增长的同时，是否会给楼市带来不利因素。在两种观点的拉扯中，京城楼市尤其是高端项目也在经历着冰火两重天的煎熬。为规避风险，二手高档住宅集体跳水即是其中一个极为明显的反应。据链家地产市场研发中心统计，今年5月份，价格在12000元/平方米以上的高档二手房源，供应量比4月份上涨了27%。“本想用房租抵消房贷，但不断加息压力增大，而房租却没涨，将来的升值空间越来越小。”在CBD投资了一处高档物业的王先生说。加息消息传来后，与王先生有着同样不安心理的大有人在。对于王先生手持的CBD区域物业而言，租金收益不高也是事实所在。按照国际上年租金收入达到房价的1/10才有纯投资价值的标准，一套100平方米、

售价35000元 / 平方米的高档公寓，其租金年收益要达到350000元才有投资价值，而目前其在CBD的年租金市价仅为115000元左右。戴德梁行方面也曾告诫投资者须慎重考虑。受加息预期影响，部分有意向投资房产的人开始重新调整自己的投资计划。自住型产品看涨走热 尽管之前加息传言已经沸沸扬扬，但其并未影响新盘的陆续入市，7月份，大约有59个项目入市，其中万元以上项目就占到约1 / 3，燕莎Class均价达到23000元 / 平米，国瑞城推出的A区精装公寓最高价位达到400万元 / 套。业界曾有人预言，加息再至，京城高端项目无疑将雪上加霜，然而近期事实却是部分自住型的高端项目销售不降反升。地处中央政务区和金融街两大核心商圈的西豪逸景二期近期销售形势非常良好，记者从北京市房地产交易管理网上看到，该项目所售的是5号楼与7号楼，其中批准销售套数为239套的5号楼，目前仅剩15套；批准销售套数237套的7号楼目前也仅余1 / 3。“对于真正有购房需求且产品符合自己需求的人，加息后产生的利息基本上可以忽略不计，而西豪逸景户型配比较为丰富，60 - 159平方米的一至三居让我有很大的挑选余地。”刚刚成为西豪逸景业主的刘先生说。一位不愿透露姓名的开发商曾表示，加息只可能助涨楼价，越加息，楼价越涨。而此观点恰恰与前几次加息后的楼价走势不谋而合。据记者了解，今年4月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.4%。业内人士据此分析认为，加息对于楼市的影响不尽相同，一些高端豪宅可能受到一定影响；而受“70 / 90”新政影响日渐稀缺的大户型可能成为投资市场的又一个热点；此外，受土地供应限制，今后城区内住宅项目将愈发稀缺，尤其是那些高性价比产品，

未来升值空间值得期待。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com