

三次加息“一揽子”政策难抑自住购房需求 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E4_B8_89_E6_AC_A1_E5_8A_A0_E6_c67_274786.htm 2007年7月19日，国家统计局发布了上半年经济运行状况，居民消费价格同比上涨3.2%，其中6月份更是同比上涨了4.4%，明显超出了临界线3%的标准；同时，投资增速继续在高位运行，固定资产投资同比增长25.9%，其中房地产开发投资同比增长28.5%；另外，上半年贸易顺差达1125亿美元，比上年同期增加511亿美元，依然处于高位增长。面对宏观经济层面的“三高”现状，央行于7月20日下午宣布：“自2007年7月21日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。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3.06%提高到3.33%；五年期以上贷款基准利率上调0.18个百分点，由现行的7.20%提高到7.38%；其他各档次存贷款基准利率也相应调整。”同时，国务院决定，“自2007年8月15日起，将储蓄存款利息所得个人所得税的适用税率由现行的20%调减为5%”。此次加息是自2004年10月29日以来的商业贷款第七次加息，也是2007年以来的第三次加息。对于这一次业界传闻已久的再次加息，业内人士普遍认为对房地产市场自住消费者的影响仍然不大。北京中原三级市场部副总经理宫萍认为，此次采取存贷加息和降低利息税同时出台，可谓是双管齐下，目的主要是为了减少货币市场流动性，抑制和稳定通货膨胀预期。对于房地产市场自住消费者来说影响不大，因为加息幅度不高，五年以上增幅为0.18%，其月供增长在几十块钱左右(贷款50万元，20年月供增加43.61元)，不会影响自住消费者的生活水平。“链家地

产”副总经理金育松在具体谈到此次加息时则认为，年内的第三次加息给市场所带来的影响首先是，包括上调存款利率、上调商业贷款利率、上调公积金贷款利率、下调储蓄存款利息所得个人所得税税率等“一揽子”政策的出台，其对市场调控的力度将会明显超出单个政策逐步推出所会达到的一个预期效果。应该说，政策发挥的“效用”不仅仅是单个政策逐步出台的一个叠加，而且将会是一个放大的效用。其次，虽然此次政府出台了“一揽子”政策，但短期内对于房产市场的冲击不会很明显。因为此次央行的加息应该在市场的预期之内，消费者对此次加息已经有了较长时间的消化期，可以说，市场上对于此次加息已经进行了提前消化；同时，存款利率的上调和储蓄存款利息所得个人所得税税率的下调，其最直接的影响在于消费者对于储蓄意愿的增强，而与其密切度相对较高的应该是资本市场，而不是房产市场。因此，短期内对于房产的冲击并不会产生较大的影响。第三，利率上调幅度不大，实际成本支出增幅有限，而这样的成本增加对于普通自住消费者来说还是可以承受的。而与此前多次加息一样，业内人士同样认为这一次加息对消费者的实际影响不大，更多的仍是一种心理影响，且由于未来加息预期很高，对于投资需求会起到一定的抑制作用。尽管受到此次利率上调的影响，对于投资者来说，可能会更加青睐能够规避利率上调风险的固定利率产品。但考虑到三家拥有固定利率产品的银行很可能也会将其固定利率进行再次调整，从而使得固定利率与浮动利率、固定利率与固定利率之间呈现彼此的优劣竞争差异化趋势，房贷市场的竞争将趋于白热化。此外，由于此次公积金利率上涨0.09个百分点，使业内人士普遍

认为，同五年期商贷的0.18个百分点相比，公积金贷款的优势将变得更加明显，会吸引更多消费者的目光。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