

重大利好难解地产现金流难题土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/525/2021\\_2022\\_\\_E9\\_87\\_8D\\_E5\\_A4\\_A7\\_E5\\_88\\_A9\\_E5\\_c51\\_525300.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E9_87_8D_E5_A4_A7_E5_88_A9_E5_c51_525300.htm) 对于资金密集型的行业来说，每一次降息都被视为利好。在利空阴影的笼罩下，谁也无法预测拐点将在何时到来。央行决定从2008年11月27日起，下调金融机构一年期人民币存贷款基准利率各108个基点，其中个人住房公积金贷款利率均下调54个基点。此次是今年9月来的第四次降息，是11月国家实行适度宽松的货币政策以来首次降息。尽管降息已在市场预期中，但幅度之大出乎市场预料。“如此大幅度的降息，表明随着[被屏蔽广告]经济下滑趋势明显，国家刺激经济决心加大。虽然此次大幅降息并非直接针对房地产行业，但大幅降息能直接降低地产企业财务成本。”广发证券分析师沈爱卿对本报记者表示。广发证券提供的数据显示，2008年10月底，银行贷款占房地产资金来源的比重为19.4%。今年三季度末，房地产开发贷款余额为1.97万亿元，假设所有贷款期限均为1-3年，降息后，房地产开发企业一年的利息支出为0.112万亿元。和九月份以来四次降息前相比，企业一年利息支出的减少幅度为25%。降息再一次为房地产业带来利好消息。SOHO中国（00410.HK）董事长潘石屹也随即向媒体表示，此次降息首先是让一些负债高的房地产企业喘了口气。比如，万科等一些大型房地产企业的贷款额都在百亿元左右，此次降息意味着企业的财务成本一下降低了上亿元，幅度很大。对SOHO中国来说，虽然公司负债率不高，但该政策有助于整体经济的转暖，对公司也是绝对的重大利好。同时，此次降息还有利于恢复楼市

信心，进一步减轻购房人负担。尽管购房人负担在逐步减轻，但是四次降息以来，房地产市场交易量没有大幅度增加。销售回款不畅，难以缓解房地产企业现金流紧张的局面。在四次降息之间，财政部还出台了一系列促进房地产交|百考试题|易的措施，但悲观气氛仍未完全散去。富力地产

(02777.HK) 联席董事长、总裁张力日前在接受媒体采访时表示，2009年将是更为困难的一年，明年甚至后年都是房地产企业的调整期，明年底楼价将到底并站稳。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](http://www.100test.com)