

# 房贷改革有利于精准调控

房贷改革不是为了“放水”，是对利率市场化的顺势而为，利率的总体水平基本与此前相当，利息的实际支出基本不受影响。把房贷改革向精准化的纵深推进，要贯彻“以人民为中心”的发展思想。

前不久，央行发布公告称自10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（简称LPR）为定价基准加点形成。这条被称为“房贷新政”的改革举措引发多方关注。大部分解读从利率形成机制入手，分析政策对不同购房群体的不同影响，普遍认为改革前后的利息负担相当，对房地产市场短期作用不明显，更适合精准调控、因城施策。

首先，房贷新政是利率市场化改革的有机组成。应当看到，商业银行发放住房贷款本就应由“市场起决定性作用”，但目前贷款利率参照基准利率上下浮动，而基准利率又由行政部门确定，且长期相对稳定不变，这很容易造成资源错配、降低金融效率。所以，参照公开市场操作尤其是LPR，是解决基准和市场利率“两轨合一轨”的关键一招。由此，房贷利率按月再与LPR“对表”，自然会较为及时反映市场利率的波动，有利于风险释放与效率提升。可见房贷改革不是为了“放水”，是对利率市场化的顺势而为。

其次，房贷利率水平总体上没太大变化，更适合精准调控、因城施策。市

场上主要的担忧情绪在于新的利率形成机制的“任性”。但从中长期看，LPR水平的浮动并非信马由缰，基本上会反映金融服务实体经济的能力，同时还会受到必要的窗口指导。短期来看“加点”也是重要调节手段。比如，当前北京首套、二套房贷利率，为基准利率分别上浮10%、20%左右。改革后，房贷利率首套不得低于LPR，二套不得低于LPR加60个基点，再综合考虑各城市、各银行的自由裁量权，以及还贷过程中的“利率重定价”因素，房贷利率的总体水平基本与此前相当，利息的实际支出基本不受影响。

再次，从宏观调控取向来看，“房住不炒”定位未曾动摇，房地产决不会再成为短期刺激增长的手段。为避免房价尤其是热点区域房价的大起大落，房贷利率作为购房成本重要内容，也必然受到适时适度的预调微调，必然服从、服务于调控的目标和全局。另一方面，近来各类保障性、政策性住房的建设，比如上海将外来人口纳入共有产权房申报范围，大都属于“首套、首贷”范畴，贷款审批享受一定程度优待，事实上分流了相当一部分信贷需求，支撑了房贷利率整体上的平稳。

也要看到，一些地方房贷政策存在错位、越位的倾向。比如有的银行对改善性需求不分青红皂白收紧乃至拒贷，有的银行因为自身信贷额度或投放节奏的偏差，人为拖延审批时间。还有个

别城市为了平抑房价，对公积金贷款客户另设缴存年限、发放额度等种种不合理限制。刚性和改善性需求群体主要为工薪阶层，大数据时代完全可以做到详尽评估，“无差别”的“一刀切”有条件转化为精准施策。对此，未来全面深化住房信贷改革必须着眼于差别化、个性化、精准化的高质量金融服务。

房地产市场的发展，说到底要贯彻“以人民为中心”的发展思想；房地产市

场的调控，最终要紧紧围绕共同富裕这条主线展开。改革开放以来，城镇人均住房面积从6.7平方米跃升至36.6平方米，是非常了不起的成就。展望行进在城镇化后半程的房地产市场，我们有充满活力的微观基础，有坚实可靠的宏观保障，有多元高效的宏观工具，只要依靠科学规划、合理引导、审慎监管，我们就能实现住有所居的目标。

据《人民日报》

## 江天房产

地址：四牌楼菜市场对面 资质证号：3067  
服务热线：85890815 85890818  
24小时热线：13615285052

四牌楼菜市场附近一楼层面24m <sup>2</sup> 中装	78万	D7900景天花园20楼99m <sup>2</sup> 精装拎包入住	112万
南门外大街梳儿巷3/6 75m <sup>2</sup> 中装红旗学区	67万	D7971康复医院旁2/6 87m <sup>2</sup> 中装	83万
B2445江滨新村1/6 56m <sup>2</sup> 院30m <sup>2</sup> 开门高装设全	62万	D7869朱方路加油站对面2/6 109m <sup>2</sup> 库6m <sup>2</sup> 高装	88万
B2409步行街旁3/6 52m <sup>2</sup> 新装拎包入住	53万	D7733江滨新村3/6 77m <sup>2</sup> 中装设全	66万
B2395香山华庭对面2/6 49m <sup>2</sup> 新装	41万	D7723桃花坞八区1/6 72m <sup>2</sup> 院30m <sup>2</sup> 开门精装	76万
B2359解放桥装饰城旁3/6 57m <sup>2</sup> 简装库	45.8万	D7724贺家弄4/6 77m <sup>2</sup> 简装	53.5万
C9987康泰花园1.5/6 77m <sup>2</sup> 中装库7m <sup>2</sup>	65万	D7903瑞景山庄2/5 100m <sup>2</sup> 平台50m <sup>2</sup> 库8m <sup>2</sup> 高装	95万
C9983中南世纪城9/20 93m <sup>2</sup> 新装设全	93万	D7888如意江南20/33 110m <sup>2</sup> 中装设全	138万
C9997山泽园5.5/16 100m <sup>2</sup> 毛坯	90万	D7874万科沁园11/20 94m <sup>2</sup> 高装拎包入住	120万
C9959恒美嘉园C区9/10 89m <sup>2</sup> 毛坯	73.8万	D7779香江花城2/6 97m <sup>2</sup> 高装设全	99万
C9928金山水城A区8/9 89m <sup>2</sup> 库12m <sup>2</sup> 毛坯	65万	D7899东昊新村1.5/6 86m <sup>2</sup> 库6m <sup>2</sup> 中装	82万
C9926牌坊巷中山路学区3/6 63m <sup>2</sup> 新装	88万	D7926京河小区1/6 98m <sup>2</sup> 院子高装设全	89.8万
C9222金桥花园3/6 90m <sup>2</sup> 新装设全	89.8万	E2274桃花山庄二期3/6 165m <sup>2</sup> 库9m <sup>2</sup> 精装设全	145万
C8626花山湾小公园4/6 75m <sup>2</sup> 库7m <sup>2</sup> 中装	65万	E2262春江华庭7/9 118m <sup>2</sup> 高装拎包入住	165万
C7846解放桥旁3/6 83m <sup>2</sup> 库17m <sup>2</sup> 另算中装	72万	E2259世纪名门7/11 134m <sup>2</sup> 库13m <sup>2</sup> 新装	128.8万
C9972东岳巷14号2/4 60m <sup>2</sup> 中装	52万	E2680太湖花园4/6 128m <sup>2</sup> 库10m <sup>2</sup> 高装设全	132万
C9999中建大观二期4/20 91m <sup>2</sup> 精装中央空调	96万	E2346北固湾19/20 171m <sup>2</sup> 毛坯花园洋房大平层	270万
C7816华都名城8/11 94m <sup>2</sup> 库11m <sup>2</sup> 新装设全	112万	E2666华都南山联排230m <sup>2</sup> 汽车库前后花园高装	245万
C7809新城花园B区1.5/12 92m <sup>2</sup> 新装拎包入住	92万	E2777香江花城7/16 145m <sup>2</sup> 新装设全	136万
C7770古一巷3/6 69m <sup>2</sup> 库7m <sup>2</sup> 中装	66万	E2250香山华庭1-2层叠加210m <sup>2</sup> 院150m <sup>2</sup> 精装	258万

## SZY 尚品置业

本公司代理销售全市新楼盘，有优惠，免中介费，欢迎电话咨询。

浅水湾1至3F独栋186m <sup>2</sup> 毛坯院60m <sup>2</sup>	250万	13236366955	臻岳君庭20/33F三室二厅123m <sup>2</sup> 高装设施齐全	120万	13016827666
碧桂园滨湖湾3/8F四室二厅135m <sup>2</sup> 高装	182万	13236366955	江滨新村4/6F二室一厅78.88m <sup>2</sup> 中装设施齐全	65万	13016827666
中南世纪城7/8F五室141m <sup>2</sup> 毛坯	210万	13236366955	第一楼街1/1F一室43.44m <sup>2</sup> 高装门面	110万	13016827666
凤凰家园鸣凰苑4/6F四室二厅138.52m <sup>2</sup> 高装设施齐全库17m <sup>2</sup>	115万	13236366955	江滨新村3/6F二室二厅105m <sup>2</sup> 新装	91.8万	13016827666
山泽园12/33F三室二厅139m <sup>2</sup> 毛坯库8m <sup>2</sup>	135万	17361931530	牌坊巷3/6F二室一厅58m <sup>2</sup> 高装设施齐全	88.8万	13376163317
花山湾七区3/6F二室一厅67m <sup>2</sup> 中装设施齐全库	65万	17361931530	象山花园二区1/17F三室一厅121m <sup>2</sup> 高装院13m <sup>2</sup> 开门	88万	13376163317
中南御锦城5/16F二室一厅长90m <sup>2</sup> 高装设施齐全	97万	17361931530	世纪星华7/10F二室二厅118m <sup>2</sup> 高装设施齐全	98万	13376163317
福临广场8/11F三室二厅125.18m <sup>2</sup> 新装中央空调家具库15m <sup>2</sup>	133万	17361931530	瑞泰新城2/6F二室二厅99.47m <sup>2</sup> 中装库15m <sup>2</sup> 另算	78万	13511696455
京顺家园2/26F三室一厅长105m <sup>2</sup> 高装设施齐全	95万	13236368122	红豆香江银座14/22F一室一厅长44m <sup>2</sup> 高装设施齐全	42万	13511696455
中建大观天下3/28F二室二厅117.7m <sup>2</sup> 高装设施齐全	125万	13236368122	华海新村3/6F三室一厅长105m <sup>2</sup> 高装设施齐全库12m <sup>2</sup>	101万	13511696455
恒美嘉园B区2/6F三室二厅140m <sup>2</sup> 中装设施齐全	115万	13236368122	江滨新村3/6F二室一厅长82m <sup>2</sup> 中装设施齐全	66.5万	13236474358
中建大观天下20/34F二室二厅长115m <sup>2</sup> 新装家具中央空调	138万	13236368122	沃得雅苑2/6F二室二厅92m <sup>2</sup> 中装设施齐全库8m <sup>2</sup>	87万	13236474358
弥陀寺巷3/5F二室一厅长73.37m <sup>2</sup> 简装设施齐全	78万	13775360959	旭辉时代城14/31F三室二厅134.33m <sup>2</sup> 高装设施齐全	160万	13236474358
凤凰和润17/33F三室二厅长140m <sup>2</sup> 毛坯	199万	13775360959	御带河花园7/26F三室一厅长110m <sup>2</sup> 中装	65万	18652826228
米山雅居3/11F二室一厅长57.81m <sup>2</sup> 简装设施齐全	43.8万	13775360959	花山湾五区4/5F二室一厅长60m <sup>2</sup> 中装设施齐全	59.5万	18652826228
中冶蓝湾2/28F三室二厅长90m <sup>2</sup> 新装	87.8万	13775360959	上河御府28/29F四室二厅长139m <sup>2</sup> 高装设施齐全	200万	18652826228
东岳巷14号2/6F二室一厅长100m <sup>2</sup> 中装设施齐全	90万	13952812089	润江家园3/6F二室二厅长110.88m <sup>2</sup> 中装设施齐全	108万	18205046616
置业新村2/5F二室二厅长109.5m <sup>2</sup> 中装设施齐全库12m <sup>2</sup>	139.8万	13952812089	香江世纪名城3/18F二室二厅长113m <sup>2</sup> 中装设施齐全	105万	18205046616
花山湾1/6F二室一厅长51m <sup>2</sup> 高装设施齐全	64.8万	13952812089	招商北固湾27/33F二室一厅长92m <sup>2</sup> 中装设施齐全	145万	18205046616
三茅宫二区5/6F三室一厅长72m <sup>2</sup> 新装家具库4m <sup>2</sup>	76.8万	13952812089	美的城一期14/26F二室二厅长100.2m <sup>2</sup> 高装设施齐全	120万	18651407795
京顺家园24/33F三室二厅长125.48m <sup>2</sup> 高装设施齐全	118万	15282909033	南徐山庄5/5F二室二厅长82m <sup>2</sup> 中装设施齐全储藏室8m <sup>2</sup>	67万	18651407795
中建大观天下4/28F二室二厅长130m <sup>2</sup> 毛坯	122万	15282909033	景天花园7/20F二室二厅长60m <sup>2</sup> 中装设施齐全	69万	18651407795
学府华庭8/17F三室二厅长143m <sup>2</sup> 高装设施齐全	152万	15282909033	中南御锦城14/33F二室二厅长81.62m <sup>2</sup> 高装设施齐全	96万	18651280533
武将新居10/17F三室二厅长123.51m <sup>2</sup> 新装库10m <sup>2</sup>	91.8万	15282909033	象山花园一区2/9F三室二厅长139m <sup>2</sup> 高装设施齐全	126.5万	18651280533
协信太古城8/29F四室二厅长180m <sup>2</sup> 毛坯	250万	15051111945	花山湾九区3/6F二室一厅长77m <sup>2</sup> 中装设施齐全库	62万	18651280533
冠城国际4/5F三室二厅长120m <sup>2</sup> 高装设施齐全车位储藏室10m <sup>2</sup>	185万	15051111945	中南公园物语29/33F四室二厅长132m <sup>2</sup> 毛坯赠送10m <sup>2</sup>	150万	13101929088
万科蓝山4/6F二室二厅长127.5m <sup>2</sup> 高装设施齐全	170万	15051111945	松盛花园4/6F二室二厅长100m <sup>2</sup> 中装设施齐全库8m <sup>2</sup>	96万	13101929088
九华山庄香榭苑7/25F二室二厅长90.5m <sup>2</sup> 新装	72万	15051111945	亚东科技园1至2层叠加四室一厅长177m <sup>2</sup> 毛坯花园35m <sup>2</sup> 地下室50m <sup>2</sup>	320万	13101929088

招销售人员30名，底薪2000元加提成

- NO1. 桃花山庄店 NO2. 学府路店 NO3. 梦溪路店 NO4. 江滨新村店
- NO5. 中南店 NO6. 黄山店 NO7. 代理销售部

## 阿福房产

地址：四牌楼烟草大厦旁 资质证号：2056  
服务热线85038288 85897523  
24小时热线15051147357

C2901牌坊巷2/6 68m <sup>2</sup> 中山路学区设全中装	86.8万	D3097恒美嘉园2/6 114m <sup>2</sup> 库设施全精装	97.8万
C2902江滨新村1/6 54m <sup>2</sup> 院30m <sup>2</sup> 全明设全精装	68万	D3098古一巷2/6 74.5m <sup>2</sup> 双学区设全中装	71.2万
C2903九洲双子星11/20 89m <sup>2</sup> 设全中装	84.6万	D3099医政路4/6 82m <sup>2</sup> 库6m <sup>2</sup> 设全中装	73.8万
C2904古一巷3/6 69m <sup>2</sup> 库5m <sup>2</sup> 三中中装	66.2万	D3087金山水岸3/5 105m <sup>2</sup> 库16m <sup>2</sup> 拎包入住精装	105万
C2905如意江南26/33 99m <sup>2</sup> 拎包入住精装	133万	D3086环球花园3/6 83m <sup>2</sup> 双学区设全中装	81.8万
C2906桃花坞三区1/6 60m <sup>2</sup> 院15m <sup>2</sup> 外国语中装	54.6万	D3112滨江花城10/11 99m <sup>2</sup> 车位车库全明精装	81.6万
C2907香山华庭4/6 107m <sup>2</sup> 库11m <sup>2</sup> 设全中装	107万	D3113如意江南14/33 111m <sup>2</sup> 地暖拎包入住精装	150万
C2908红星桃花源17/18 104m <sup>2</sup> 南北通透毛坯	87.6万	E4905江南世家本部6/6 162m <sup>2</sup> 库14m <sup>2</sup> 买断车位精装	126万
C2909花山湾小学附近2/5 46m <sup>2</sup> 边户平台15m <sup>2</sup> 精装	55万	E4906弥陀寺巷1/6 100m <sup>2</sup> 院40m <sup>2</sup> 建30m <sup>2</sup> 可经营	139万
C2293桃花坞三区5/5 78m <sup>2</sup> 库6m <sup>2</sup> 外国语简装	53.6万	E4907金山西路1/6 104m <sup>2</sup> 院30m <sup>2</sup> 全明中装	94.6万
C2388如意江南8/33 73.88m <sup>2</sup> 双学区全明毛坯	85万	E4908滨河路5/5 121m <sup>2</sup> 中山路学区70m <sup>2</sup> 库6m <sup>2</sup>	146万
C2276南大街2/6 73m <sup>2</sup> 平台80m <sup>2</sup> 设全中装	72.6万	E4976瑞泰新城5-6/6 156m <sup>2</sup> 路边汽车库26m <sup>2</sup> 精装	109万
C2290斜桥街2/6 75.5m <sup>2</sup> 双学区设全中装	82.6万	E4965香江御花园13/33 143.9m <sup>2</sup> 买断车位边户毛坯	136万
C2262梦溪园巷3/6 67m <sup>2</sup> 库6m <sup>2</sup> 设全短期精装	85.8万	E4953京润国际4/6 117m <sup>2</sup> 双学区库7m <sup>2</sup> 车位中装	165万
D3092花山湾六区1/6 83m <sup>2</sup> 院30m <sup>2</sup> 全明双学区精装	78万	E4966如意江南25/33 155m <sup>2</sup> 设全品牌精装未住	232万
D3093金山水城A区1.5/9 109m <sup>2</sup> 库14m <sup>2</sup> 平台15m <sup>2</sup> 毛坯	71.8万	E4961象山花园二期2/17 122m <sup>2</sup> 库13m <sup>2</sup> 院15m <sup>2</sup> 精装	87.8万
D3094仙鹤巷6/6 88.5m <sup>2</sup> 院30m <sup>2</sup> 库7m <sup>2</sup> 设全中装	77.6万	E492翠堤春晓2/5 148m <sup>2</sup> 库10m <sup>2</sup> 设施全精装	159万
D3095花山湾九区2/6 80m <sup>2</sup> 库6m <sup>2</sup> 设全中装	59.8万	E4324万科沁园11/17 125m <sup>2</sup> 南北通透精装	146万
D3096臻岳君庭14/33 114m <sup>2</sup> 南北通透精装	92.8万	E4896香江花城2/6 115m <sup>2</sup> 拎包入住精装	107.8万

## 象山房产

NO.1 经折巷18栋102室 85023114 85211927  
NO.2 金山片区专线 13327764185  
NO.3 古更楼巷1栋206室 85213315  
24小时热线：13218387188（国际饭店东万祥高厦巷口）

A2975 府学新村2/7 38m <sup>2</sup> 设全简装双学区房	49.6万	C10497 梦溪园巷3/5 66m <sup>2</sup> 设全中装二室朝南	85万
A2982 仓巷3/6 45m <sup>2</sup> 设全简装车库	55万	C10495 世业江岛人家3.5/6.5 82m <sup>2</sup> 毛坯库26m <sup>2</sup> 另算	32万
A2984 白莲巷2/6 45m <sup>2</sup> 设全简装车库	73万	C10496 凤鸣新村1/6 60m <sup>2</sup> 设全中装院18m <sup>2</sup>	65万
A2991 花八区2/6 40m <sup>2</sup> 设全中装库8m <sup>2</sup>	45万净得	D15649 御珑湖6/18 102m <sup>2</sup> 设全精装三室朝南	140万
A2976 清华园6/9 32m <sup>2</sup> 中装公寓适合投资或居住	24.5万	D15647 南大街2/6 88m <sup>2</sup> 设全简装车库	89万
B5352 华海新村4.5/6.5 58m <sup>2</sup> 设全简装库15m <sup>2</sup> 朝南可住人	60.8万	D15644 万科润园楼王5/5 126m <sup>2</sup> +90m <sup>2</sup> 设全简装未住	198万
B5351 将军巷2/6 46m <sup>2</sup> 设全中装中山路学区房	73万	D15642 甘露苑5/5 144m <sup>2</sup> +阁楼同大设全中上装库15m <sup>2</sup>	148万
B5349 庙巷2/6 55m <sup>2</sup> 设全简装	39万	D15641 健康路4/5 92m <sup>2</sup> 设全中上装中山路学区房	119万
B5319 市政路6/7 57m <sup>2</sup> 设全简装合库	15000元/m <sup>2</sup>	D15639 京顺家园22/28 126m <sup>2</sup> 设全精装急售	140万
C10543 光明新村4/6 79m <sup>2</sup> 设全中装二室朝南	65万	D15638 富润华庭二期4.5/6.5 104m <sup>2</sup> 毛坯库10m <sup>2</sup>	57万
C10528 酒海街5/6 61m <sup>2</sup> 设全简装车库	45.5万	D15637 富润华庭二期5.5/6.5 104m <sup>2</sup> 设全中装库11m <sup>2</sup>	67万
C10525 滨江花城9/26 96m <sup>2</sup> 设全简装库19.6m <sup>2</sup>	76.8万	D15633 华星新村3/6 85m <sup>2</sup> 设全精装库8m <sup>2</sup>	11000元/m <sup>2</sup>
C10523 运河路6/6 81m <sup>2</sup> 设全中装库6m <sup>2</sup>	55万	D15618 府学新村4/6 86m <sup>2</sup> 设全高装库5m <sup>2</sup>	93.8万
C10518 财富广场7/31 86m <sup>2</sup> 新装车库	120万	D15601 领东天地16/25 144m <sup>2</sup> 毛坯车库急售	122万
C10513 东郡华庭12/23 90m <sup>2</sup> （实98m <sup>2</sup> ）设全精装车库	82万	D15596 九州广场23/30 152m <sup>2</sup> 设全中上装	163万