

而如今，随着时代的发展进步，打拼一天后，最想看到的就是守候自己的那一盏灯，那一处温暖的避风港。

但时代淘汰我们时总是一声不响，现在的居民收入水平已赶不上居高不下的房价，而国家的一系列住房政策的调控，让大家的购房情绪有所恢复。

现在房贷利率下

降到4.4%-4.9%，但前期5.6%-6

.3%的房贷利率，

面对利率下调，已购房的人有什么样的影响？对此业内人士做出回应。

房地产调控发展历程

其实，房地产调控政策是影响中国近20年发展的重要因素。1997年，由于国际汇率波动，亚洲金融危机爆发。虽

然中国及时应对，

但外贸发展这条路也暂时封堵，转向国内发展是当下最好的选择。

对于地大物博的中国，房地产业是当时最稳妥、也是能最快拉动经济的发展项目。

次年，

《国务院关于进

一步深化城镇住房制度改革加快

住房建设的通知》正式印发，走上房地产业崛起之路。

经过10年的波澜曲折，房地产已然占据国内经济发展的主要位置，甚至一度需要下压调控。此时，2008年的全球金融风暴对中国经济再次发起考验，而经历风雨后的房地产市场，迎着GDP的高增长率，开始空前上涨。

在“稳增长、去库存”的政策下

，一线城市房价飙升，二三线城市房价稳定的局势，逐渐分化。

房地产业现今局势

时至今日，房价波动已经是最热门的话题之一，房贷也成为70后、80后甚至90后的主要压力。

据国家统计局

发布数据

，2020年房地产销

售额为17.36万亿元，面积17.61亿平方

米；买房、租房双双上涨，各大楼盘预约看房人数甚至超过万人！

虽然首套住房5.6%、商铺甚至6.37%，但人们依然掏出积蓄，投入房市。一方面是刚需，另一方面，房价逐年上涨的势态也让大家觉得是投资的好时机。

流动资金受限，新楼盘的开发进度减缓，房价一度回落。

对于新购房的人来说，同样的20%首付比例，利率降1%，按照30年最长房贷时间算，100平米的房子，能省出近20万。

利率变动带来的影响

对于已经买房的

人来说，这样的差距是很大的，

而基于这种状况，业内人士表示：其实，对于已购房的人来说，不必太焦虑。

首先，银行执行的利率现在都是LPR

浮动利率，即国家公布的基础利率+银行上浮比例后，就是老百姓的房贷利率。

在这种情况下，除非自身要求利率固定不变，自2019年年末，银行已全部变更为浮动利率，而亚洲其他国家房贷基础利率已经降至2%-3%。虽然我国目前最新LPR基础利率为4.45%，但和国际利率接轨的意向，已经非常明确，逐年利率下降已是定局。

其次，通货膨胀是经济发展中一直存在的，5年前的房屋价值，已经有了很大的升值幅度，有了不动产权证这个“大红本”，已购房者可以交易自己的房产。

而新购房的人，开发商交房一般都在两年以后，而办理产权证也得两年。这近5年的时间，先买房者先交易，资金的再投资也是一笔巨大的利润。

最后，目前各大城市已经出台新的政策，只要名下征信及房屋证明上，没有显示贷款的房子，就都按照首套房来对待。所以，先购房者也可以根据自己的情况，换置一套新房，也是享受新政策的。

结语

总的来说，不管是新购房还是已购房的人，对于房市的波动已经不必看得太重，房住不炒，已经是国家对于楼市规范的重要思想，与此同时，契税打折、首付比例下调、鼓励租房等政策也让市场有所缓和。

成为支柱产业的房地产，带来的不仅是高楼大厦，更是下游的钢材、装修、家电、就业等多方面的带动者，在政策引导下，“拖底不刺激”是最好的治理方法，而中国老百姓的“有房才有家”的想法，也在年轻人的观念里发生了转变。

希望在今后的发展中，能有更贴近百姓实际，更有利于长期发展的政策执行，让国内的房地产市场健康良好，稳步向前！