

2015年,伴随着各项刺激政策的出台和落地实施,房地产市场迎来新一轮复苏,与此同时,市场分化走势继续加深,一线城市量价齐升与较多三四线城市的艰难去库存情形并存。近日,郑州晚报记者采访发现,郑州市场上,首套房贷款目前普遍实行基准利率九五折,放款速度也比较快,基本在1个月左右。市场人士分析认为,郑州房地产市场2016年仍然能保持比较好的走势,但是开发企业需要注意提高产品品质,提升服务,才能赢得更大的市场。

郑州晚报记者 胡申兵

2015年郑州市区商住房销量创6年新高 房贷利率九五折左右 郑州楼市2016年继续看好



首套房贷利率为基准利率九五折左右

近日,郑州晚报记者先后来到郑州市区多个楼盘了解情况。在冉屯路秦岭路附近一处楼盘,置业顾问王先生告诉记者,他们目前三房有141平方米、148平方米的,房价在优惠之后每平方米8000元多一点,合作银行包括工行、建行等,符合条件的购房者,首套房贷款利率可以在基准利率基础上打九五折,一般情况下,银行在45天贷款就能办理下来。

位于紫荆山路与南三环附近的一处楼盘,置业顾问张女士向郑州晚报记者介绍,目前他们是最后一次加推,房价在每平方米8900元~9200元;另一个项目在这个附近,房价在每平方米8200元~8600元,现在认筹,交1万元可以抵3万元房款。

采访中,记者从多个楼盘了解到,现在首套房贷款,只要符合条件,银行利率基本都能打到九五折。

能打到九五折。

另外,在销量方面,根据郑州市住房保障和房地产管理局公布的数据,2015年市区商住房累计卖了105451套,比2014年多卖21229套,仅次于2009年全年销量的112061套,为郑州市区商住房第二大年销量。2015年全年市区商住房销售均价为每平方米8857元,比2014年同期上涨了841元,涨幅为10.49%。

入选国内十大最适合房地产投资的城市

其实不仅仅是比成交量,把郑州市场放在中部六省省会城市中以及全国70大中城市来比较,2015年仍然是风景这边非常好。

《中国房地产报》根据近五年以及近一年各城市商品住宅价格涨跌因素,在全国选取了10个最适合房地产投资的城市,郑州市近五年房价涨幅全国第六、近一年涨幅全国第十,被列入第六位,

位于深圳、上海、北京、厦门、广州之后。

根据上海易居房地产研究院发布的《2015~2016年度全国房地产市场报告》,包括对郑州及北上广深在内的25个典型城市近五年的市场走势分析显示,2015年1月~11月,一、二、三线典型城市新建商品住宅成交面积分别为4005万平方米、14472万平方米和824万平方米,同比增幅分别为

48%、26%和-6%。其中,一线城市增幅最大,说明市场最为活跃。三线城市略显低迷,这和此类城市去库存压力相对要大是密切相关的。

郑州晚报记者统计显示,截至2015年底,郑州市区商住房库存量累计为742.12万平方米,如果按照2015年12个月的平均月销量测算,这些房子还可销售8.3个月,供求关系处于非常合理的状态。

二手住房成交量创历史新高

在欧美房地产市场成熟的国家,主要是二手房交易活跃。如今,在我国一线城市,二手房交易量已经超过新房交易量。郑州房地产市场中,二手房交易量近年来也出现了快速增长。

根据郑州市房管局发布的统计数据,2015年,市区二手住房累计成交了57176套,比2014年同期多成交了16718套。即使是与2013年受政策性因素影响,当年二手住房累计成交量47016套相比,也多出了10160套。也就是说,2015年郑州市区二手住房成交量再创历史新高。

如果把2015年郑州市区商住房和二手住房成交量进行对比,则二者比例也达到了

1.84:1。对此,21世纪不动产郑州区域总经理王川分析指出,郑州二手房成交量大幅上升,和新房成交量比值从以前的1:6、1:7到如今不到1:2的状态,说明郑州存量房地产市场越来越活跃,市场竞争也将比以前更激烈。

实际上,一位不愿透露姓名的中介机构负责人分析指出,如今很多机构已经瞄向了二手房市场,比如搜房网直接进入二手房业务,北京链家也开辟了线上业务,包括21世纪不动产、易居中国等都开始介入二手房市场,包括提供金融服务等,而这些机构的大举进入,也将影响着郑州二手房市场的交易竞争。

分析 2016年楼市会怎么发展

上海易居房地产研究院分析报告认为,2016年全国商品房销售面积可能持续小幅增长,预计全年同比增幅为5%,成交量将创历史新高。而包括郑州在内的25个大中城市商品住宅成交面积在2016年会维持小幅增长的态势,预计增长2%左右。主要原因:一是2015年住房需求有效释放,大增近三成,使得2016年成交量难以继续大幅增长;二是市场基本面和政策皆稳中偏暖,成交量不会出现所谓的断崖式下跌。所以,以一二线城市为主的25个典型城市的成交量总体上呈现高位震荡中微增的状态。

对于2016年的房价走势,上海易居房地产研究院预计全国商品房成交均价继续上升,全年增幅为7%左右。不过,对于受关注的70大中城市房价变动情况,该机构预计2016年70个大中城市房价将继续上涨,源于房价上涨的逻辑并没有发生改变。从房地产短周期规律看,每轮房价上涨都会至少持续十个月份,2015年只上涨了8个月,2016年仍将上涨。预计环比增幅在2016年第三季度见顶,峰值可能为0.8%左右;预计同比增幅呈扩大态势,2016年年底达6.6%左右。

2015年地王不断在各城市出现,上海易居房地产研究院预计2016年土地平均购置价格增幅将进一步扩大,全年增长10%左右。主要原因:一是2015年房市进入

复苏通道中,2016年地市也将进入升温通道;二是从成交结构上看,地价最高的一线城市土地供应有限,价格继续大涨,地价较低的三四线城市则接近土地开发成本,跌无可跌,稳中有升是大势;三是2015年土地购置价格基数较高,2016年涨幅不会太高,但总体上涨幅度可能会大于2015年。

对于后市的政策变化,河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰认为,从当前政策情况来看,除了一线城市,我国的房地产调控政策的宽松程度,基本上已经回到2008年四季度和2009年宽松水平。另外,深圳房价暴涨、上海房价大涨,少数城市地王频出,也将制约中央政策。不过,地方政府有着较大的自主权与回旋余地。去库存的关键是刺激需求,目前看来这方面可以使用的工具主要有降准降息等货币政策、首付款降低等金融政策、存在减税可能性的财税政策、支持农民进城购房的户籍政策等措施。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京指出,河南是人口大省,加之二胎政策的放开,未来会有一批人口红利;同时,河南也是推进城镇化发展的重要试点,户籍制度改革也对中未来的城市化以及内需都起到巨大的作用,二三线城市将成为最大受益者,房地产在我国经济中仍发挥着重要作用。

都市健康

刊登热线:56722588/13526506733 60100518 刊登范围:医疗机构、整形医院、药品、保健品、养老机构

《巧吃核桃抗百病》来电申领

全新科普书《巧吃核桃抗百病》ISBN978-75308-8834-6 免费送。

“本书是作者多年实践经验的总结汇编,揭秘大脑衰老与慢性疾病的关系,利用“核桃健脑、脑健一身”的原理,通过巧用核桃内的“脑磷脂”促活、再生大脑细胞,达到“总控”全身免疫及内分泌系统,使其达到平衡,从而减少各种慢性疾病的发生。主要章节包括:心脑血管病的启迪、慢性病不可逆转、慢性病的真相、长寿老人的秘密等七个章节。介绍了大脑功能退化是各种慢性疾病的主要元凶,更用大量临床事实证实了——巧吃核桃

补大脑康复慢性病这一简单实用的方法。”(摘自本书内容提要,国家新闻出版广电总局CIP数据核准内容提要。)

即日起,50岁以上的糖尿病、高血压、冠心病、心脑血管疾病及并发症、前列腺疾病、失眠便秘、耳鸣耳聋、视力下降、肾虚肾亏等患者均可来电申领一本《巧吃核桃抗百病》。只要你一个电话,书本即可送到家!

声明:申领到本书有机会享受大额健康补贴!

全国领取热线400-079-7805