

## 01 节后冷热不均, 品牌项目 看房人增多

春节过后,尽管截至目前,郑州市市场尚无正式开盘项目,但各项目售楼部早已是暖意倍增,各种活动轮番登场。

2月20日,奥兰和园景观示范区开放,现场0元入会并享2000元购房基金;2月20日~21日,金地格林小城举办元宵喜乐会,并推出18号楼新品89㎡小三房;2月21日,海亮首秀作品海亮时代ONE也举办入会活动,主推30~35平方米公寓以及40~45平方米挑空复式;高新区万科城四期高层、洋房咨询者众多,目前火热排卡中;2月22日由新合鑫置业主办“缘聚新合鑫 欢乐闹元宵”灯谜大会在嘉百惠广场举行,新合鑫置业全体员工出动,和大家一起欢度元宵,现场还设置了抽奖环节,让在场的每一位业主都满载而归……

上周末,记者走访市场发现,品牌房企的高品质项目得到市场一致青睐,市场整体呈现冰火两重天格局,在高新区莲花街与银杏路交会处某国内一线房企项目售楼部,销售人员轮番接待客户,全面有序讲解项目优势,样板间内更是人头攒动。

但同样在高新区,科学大道沿线某项目偌大的销售中心内只有寥寥三两人。

“现在一套房企动辄上百万,同样的价位下肯定大品牌房源更受宠,相对值得信赖。”节后看了多个项目,准备入手学区房的陈磊这样说道。

业内人士预测,随着购房者的日趋理性,市场分化会明显加剧,借成熟配套、高品质开发、领先服务模式等诸多优势,实力房企将强者愈强。

## 02 150平方米的房子少交了两万多元税,连续利好新政为购房者减负

“契税调减后,我这套房子可以少交差不多2万多块钱的税。”本周一,是契税优惠政策执行的第一天,不少购房者已经享受到了政策红利。记者了解到,除了在售新房售楼部人增多,前往房地产中介咨询的人数也明显增多。

22日下午,记者遇到正在缴税的李女士,她表示:“自己把以前的房子卖了换了一套新的大房子,没想到刚好赶上了享受新的契税优惠政策,本来总房款150万的这套房子,原来需要交纳契税4.5万,新政之后,只需要缴纳2.25万,少缴2.25万,这个政策发布的太好了。”

对楼市产生了积极作用不只有契税新政,记者了解到,目前已有多家驻郑银行开始执行首套房最低首付比例20%政策。首付策略基本是这样的:没有贷款记录的可以首付20%,有贷款记录但已经还清贷款的需要首付25%,有贷款但没有还清购买二套房的首付比例30%。

利率方面,2015年经过5次降息,贷款基准利率从6.15%一路降至4.9%,降幅达20%。2016元旦过后,房奴们的月供已开始减少。

有业内人士表示,新政策对购买门槛的降低,将带来大量的居住需求释放,中小户型产品的销售将会有较大利好和提升。

## 置业减负迎利好 购房者“急入场”

连续利好新政搅动了一池春水。郑州房地产市场看房客逐渐增多,房价稳中有升,较为充足的需求也吸引了很多一线房企加速布局。

不过有业内人士表示,虽然未来存在一定发展机遇,但楼市健康有序发展仍需市场参与者谨慎对待,尤其是面临房价上涨快、政策刺激下需求透支导致后期需求增长乏力等问题。

郑州晚报记者 王亚平



扫一扫有惊喜

## 03 房价稳中有升,郑州说“降”不容易

连续利好新政搅动了一池春水,郑州的房价走势如何,恐怕是购房者最为关心的。

据克而瑞数据显示,与2015年全年的住宅成交均价相比,2016年1月中原区、二七区、金水区、郑东新区的房价起伏不是很大,但高新区、经开区和中原区则保持增长态势,特别是高新区和经开区地王不断,区域楼盘价格有上浮苗头。

近日,记者走访了高新区多楼盘,在售项目均价较前期都有上浮,基本在每平方米8500元以上,部分项目甚至突破万元。

除了教育资源丰富,万科、恒大、金科等一线房企纷纷进驻,更提升区域居住价值,使得区域热度居高不下。

上海研究院获得的最新报告显示,截至2016年1月底,研究院监测的35个城市新建商品住宅库存总量为25852万平方米,环比减少0.9%,同比减少4.7%。

2015年下半年开始,全国35个城市库存总体呈现下滑态势,而到了2016年1月份继续出现下滑。目前库存规模已出现连续4个月环比下跌、连续6个月同比下跌的态势。

2016年1月份,35个城市新建商品住宅月度新增供应量为1657万平方米,环比减少29.0%,同比增长12.6%。一、二、三线35个城市新建商品住宅库存总量分别为3264、18300和4288万平方米,环比增幅分别为-3.9%、-0.8%和0.9%,同比增幅分别为-12.9%、-3.9%和-0.8%。

此外,35个城市新建商品住宅存销比为12.0,这也意味着市场需要用12个月的时间才能消化完这些库存。

而郑州同致行数据研究中心发布的楼市指数显示,截至1月底,郑州市商品住宅市场库存量362.04万平方米,按照近3个月月均101.26万平方米的去化速度计算,库存去化完毕需要3.5个月,去化无压力。

研究院智库中心研究总监严跃进认为,去库存周期总体处于低位水平,会进一步加剧城市房价上涨的压力,尤其对于一些重点城市而言,去库存周期远远低于12个月的水平,后续房价看涨预期会继续强化。