



推进建筑节能

建设生态城市

倡导低碳生活

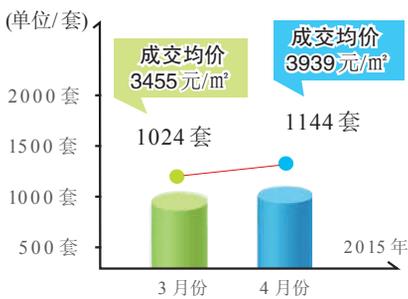
咸宁市墙体材料革新与建筑节能办公室  
电话:0715-8255137

### 新政叠加效果显现

# 4月城区商品房量价齐涨

文/黄兰芬 李进 图/唐超

受国家接二连三利好政策影响,我市城区楼市逐步回暖。4月,购房者观望情绪渐淡,出手买房速度明显加快,城区商品房销售量稳步上扬,销售了1144套,环比上涨11.7%。此外,当月商品房销售均价3939元/平方米,环比上涨14.0%。



#### 商品房销量1144套

数据:4月,城区商品房销售1144套,较3月增加120套,环比上涨11.7%,同比上涨2.6%。

商品房销售面积11.9万㎡,较3月增长约0.7万㎡,环比上涨6.5%,同比下降7.3%。

分析:据市房产有关工作人员分析,4

月城区商品房销量回升,主要是因为国家频出的利好政策刺激。降息、降低首付款、降准,国家金融政策逐步放松。

4月商品房销量回升,也跟楼盘的大力促销分不开。城区许多楼盘在4月推出了各式各样的活动,营造市场氛围,积极挖掘客户。受此影响,市民买房比较积极。

#### 住宅均价3041元/㎡

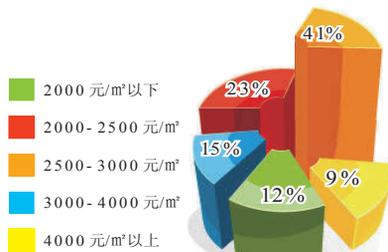
数据:4月,城区商品房销售均价3939元/㎡,较3月增长484元/㎡,环比上涨14.0%,同比上涨5.5%。其中,住宅销售均价3041元/㎡,较3月增加22元/㎡,环比上涨0.7%,同比下降0.4%。

在4月所销售的住宅中,2000元/㎡以下占比12%、2000-2500元/㎡占比23%、2500-3000元/㎡占比41%、3000-4000

元/㎡占比15%、4000元/㎡以上占比9%。

分析:自3月以来,利好政策频出,在销量回升的情况下,我市城区住宅价格也逐步走稳,朝正常水平回归。4月城区住宅价格较3月微涨了22元/㎡。

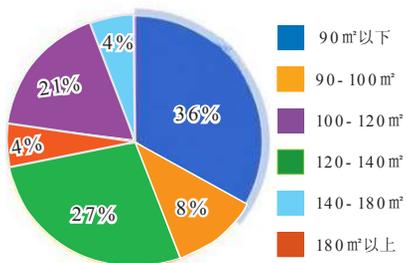
据了解,多项利好政策给了开发商很大的信心,他们在4月对销售策略进行了微调,取消一些住房优惠。因而,整个住房销售均价有所上涨。



#### 住宅套均面积110㎡

数据:4月,城区销售的住宅套均面积110.2㎡/套,较3月减少3.8㎡/套,环比下降3.3%。

4月住宅销售总量中,90㎡以下占比36%、90-100㎡占比8%、100-120㎡占比21%、120-140㎡占比27%、140-180㎡占比4%、180㎡以上占比4%。其中90㎡以



下住宅销量占比36%,较3月上涨了17个百分点。

分析:4月小户型住宅的需求量增加,中大户型的住宅需求减少。

据市房产局有关工作人员介绍,4月城区小楼盘的销量较好。商品房销量排在前五位的基本都是小楼盘,它们所销售的小户型占比量较大。

#### 预测:市场将逐步好转

4月,城区新推的普通住宅项目仅3个,批准的预售面积4.7万㎡,处于近3年来同期最低位。城区在售楼盘主要

在消化库存商品房。企业开发逐趋理性。

但从目前整体市场情况看,房屋销售难与高库存依旧是未来一段时期亟待解决

的问题。由此,市房产局有关工作人员预测,开发商以价换量的策略短期内不会改变,市场经过阶段性调整后趋稳,后期商品房成交量或稳中有升。

### 央行半年内3度降息,市民买房成本下降,累计下来——

# 20年20万房贷月供可少100元

□记者 黄兰芬

加上前天的调息,半年内央行3次降息。贷款基准利率短时间内一降再降,减少了市民购房成本,降低了房企融资成本。有地产人士认为,目前层出不穷的政策刺激,将加速楼市回暖。

#### 算账:20万房贷20年少还2.5万

自2015年5月11日起,人民币存款基准利率下调0.25%,商业银行5年期以上的贷款基准利率降至5.65%,住房公积金5年期以上的贷款基准利率降至3.75%。这是自2014年11月22日来,央行半年来的第3次降息,其中第2次降息是在2015年3月1日。

以在商业银行贷款20年20万元为例,按基准利率、等额本息来算:3次降息后月供1392.8元,总利息13.4万元;3次降息前月供1497.0元,总利息15.9万元。

以在住房公积金中心贷款20年20万

为例,按基准利率、等额本息来算:3次降息后月供1185.8元,总利息8.5万元;3次降息前月供1265.3元,总利息10.4万元。

这意味着,仅仅不到半年的时间,市民贷款买房,不管是商业贷款还是公积金贷款,可以少几万元的利息支出,每月还可少还几十上百元,购房成本降低。

据银行、市住房公积金中心的工作人员介绍,市民现在买房,就能享受最新的降息政策。而已在供房的市民,要享受到政策“红利”,则要等到明年1月1日,这还要在年内贷款基准利率不变情况下。

#### 影响:促进房地产业稳健发展

降息会影响一部分人的购房行为,或将刺激他们趁此好时机买房。对开发商而言,降息后融资相对容易。

降息降低了房企在银行贷款的利息,直

接降低了其融资成本,一定程度缓解其在资金面上的压力。

咸安一楼盘负责营销的黄先生说:“两次降准、三次降息、利率最低7折、第二套房首付4成,半年来货币政策逐步放松,房企和购房者对房地产业的信心增强。”

资深地产人士韩先生认为,降息等信贷政策调整,并不能直接带来房屋成交量,对市场影响是潜移默化的,能促使房地产业稳健发展。

从目前城区市场看来,许多楼盘的房价稳定,大家不再低价竞争,低价房源逐渐淡出人们视野。有楼盘表示,一二线城市的房价都涨起来了,三四线的城市房价或将跟着涨。

还有开发商表示,咸宁房地产业要健康发展,要解决房屋供需平衡问题。目前咸宁商品房供大于求,市场上的楼盘众多、商品房库存量大,而购房需求有限。

### 各地楼市

#### 苏州:公积金最高可贷70万

记者10日从江苏省苏州市住房公积金管理中心获悉,该市住房公积金贷款新政将于15日实施,今后家庭、个人最高贷款额度分别可达70万元和45万元。

本次政策,家庭贷款最高限额从原来的新建住房50万元、存量成套住房(二手房,下同)35万元统一调整至70万元,分别提高了40%和100%。个人贷款最高限额从原来的新建住房30万元、存量成套住房21万元统一调整至45万元,分别提高了50%和114%。

本次调整还涉及降低首付款比例。职工首次使用公积金贷款购买自住住房的,首付款比例统一调整为不低于住房总价的20%。即将原来首付款比例不低于住房总价20%的适用对象,从购买90平方米以下新建住房,扩大至购买所有自住住房。(新华网)

#### 陕西:去年城镇化率52.57%

记者从陕西省统计局了解到,陕西省城镇化水平稳步提升,2014年全省城镇化率为52.57%,在全国各省(市、区)中居第十八位,在西部十二个省(市、区)中居第四位。

2014年,陕西省城镇常住人口为1984.58万人,较2013年增加了53.43万人,城镇化率52.57%,较2013年提高了1.26个百分点,高于全国同期1.01个百分点的增幅。2010年来的四年间,城镇人口增加了278.7万人,年均增加69.7万人,比2000—2010年的十年间年均53.1万人的增长水平增加了16.6万人。

三大区域城镇化差异逐年缩小,陕南、陕北发展加快。2014年,关中城镇化率为55.59%,较2013年增加了1.03个百分点,较2010年增加了6.03个百分点;陕北城镇化率为54.64%,较2013年增加了1.36个百分点,较2010年增加了6.86个百分点;陕南城镇化率为42.79%,较2013年增加了1.92个百分点,较2010年增加了9.21个百分点。(新华网)

#### 广州:开征建筑施工扬尘排污费

征收建筑施工扬尘和挥发性有机物(VOCs)排污费列入广州市政府2014年度重大行政决策之一。目前已经完成了公众参与、公开听证等程序,并通过了广州市政府、广东省环保厅和国家环保部的批准,履行完所有手续。

酝酿一年多的扬尘排污费即将开征。近日,市环保局在网站公示了广州建筑施工扬尘排放量核算办法以及VOC排放量核算办法。其中明确,农民自建低层住宅、总投资在30万元以下或建筑面积300平方米以下的小型房屋建筑工程、施工5日以下且施工面积200平方米以下的工程等无需缴纳。根据估算,预计每年能征收建筑工地扬尘排污费4500万~5000万元。(新华网)

#### 深圳:一周卖房1185套

上周深圳有7个项目入市,总共推售套数为1728套,虽然推盘项目较上周减少3个,但是总推售套数增加了近400套,市场热度明显升温。

根据深圳规土委官网数据显示,上周(5.4-5.10)一手住宅成交1185套,成交面积为12万平方米,环比上升35%,均价约为3.08万元/平方米,环比上涨13%。由于规土委数据滞后,无法反应这两周的开盘狂潮,故12万平方米的成交量仍低估了市场热度,实际成交面积应该远高于此数。

分区来看,龙岗、宝安和南山在新房市场持续性领跑,其中供给集中的龙岗区的供应持续上升,牢牢占据榜首位置。(新华网)