

# 刚需旺盛,价格偏低但逐渐提高,房贷利率优惠…… 业内:购房迎来最佳买点

记者 刘波

9月22日,市区一医院职工刘园来到雪峰南路的文星佳苑楼盘营销部,与开发商签订了购房合同,交付了购房的首付款。手续办结后,他兴奋地说,自己也成了有房一族。

今年,刘园和女朋友共同决定走进婚姻的殿堂。唯一遗憾的是,他们没有自己的房子。于是,买一套婚房迫在眉睫。

过去的十多天里,刘园和女朋友走遍了市区的楼盘。最后,他们在文星佳苑挑中了一套三室两厅的房子——他觉得楼盘有品质保障,性价比高,更重要的是离女朋友单位近。买房后,他高兴地说:“在邵阳买房,真划算。”

刘园的观点,也是很多业内人士的观点。随着经济的回暖,邵阳楼市正走出“寒冬”,逐步回暖,回暖之初,即是购房最佳买点。



城南公园周边楼盘拔地而起。  
申兴刚 摄

## 市民购房意愿增强

受多重因素影响,邵阳楼市在过去的数年间,经历了一场“寒冬”:楼盘销售不动,购房者持币观望,购房意愿不强,楼市一度萧条。

从2016年下半年以来,邵阳楼市出现了复苏的迹象。其中最直观的特征便是进售楼部的购房者多了。而在这些人中,刚需一族人数最多。

文星佳苑营销经理刘先生介绍,经过摸底,文星佳苑的购房者中,85-90后人群是主力军,他们都属于第一次置业的刚需人群,占比达到80%以上。双清区境内的一家楼盘负责人也表示,购房者以刚需族为主。

当然,为改善居住环境而购买房子的人也不在少数。肖海燕今年就出手了。

15年前,肖海燕在资江北购买了一套90多平方米的房子。随着儿女的长大,再住小房子多有不便,便想着换一套宽敞的房子。不过,前两年她一直观

望,希望房价下降,却未能如愿。今年8月,她看着周边越来越多的人买房了,她也按捺不住,在邵州路购买了一套大户型房子。

除了刚需人员外,随着我市城市经济的发展,越来越多在外地的邵阳人返乡置业,他们也成为我市购房的一支生力军。

今年35岁的喻莲和老公之前一直在广州打工。两年前,喻莲决定回邵阳。一是孩子在那边读书问题很难解决;二是年迈的父母需要照顾;更重要的是,他俩的积蓄买不起当地数百万元一套的房子。

今年7月,喻莲在江北购买了一套120余平方米房子。房子总价为40余万元,她选择全款购买。

刘先生表示,随着购房者的增多,带动了市商品房交易量的逐年上升。它反映出我市楼市正从最低谷爬起来。在楼市转寒回暖之际,往往会存在巨大的价格优惠,如今正是购房者购房的最佳时期。

## 多重因素或助推房价稳中有升

和兴·怡景销售经理邓新燕对省内各个城市的房价进行过了解。她说,目前,邵阳的房价是全省最低的城市之一,别说跟长株潭比,就连永州、娄底等地也比邵阳高。2015年以前,永州商品房的均价一直低于我市,去年,该市的房价一下子爆发,由每平方米3500元上涨到每平方米4000多元。

事实上,从2012年至2015年这几年来,市区房价处于“横盘”状态。市不动产登记中心数据显示,2015年,市区

商品房均价为每平方米3290元,这一价格与前几年相比并无较大差别。

2016年下半年起,市民明显感受到商品房交易量大了,均价也有了一定程度的上涨。数据显示,2016年全年商品房成交面积比上年度增加28.02%,均价提高了9.5%。

分析上涨原因,我市不少业内人士均表示,与前期新建楼盘不多,购房者增多,楼盘开发成本增加等有直接关系。

土地供应量直接控制着一座城市楼市的大小,也对楼市价格有着重要影响。前几年,我市严格控制土地供应,很多开发商拿不到地开发新楼盘,导致新楼盘不多。在多年的刚需消耗中,市场存量并不太大。随着购房者的增多,在供求关系原理作用下,近期的房价自然会稳中有升。

近年来,我市楼盘开发成本的上升,也推动了房价的上涨。如今,建材成本大大增加。建房需要大量钢筋,在2016年,钢筋价格比2015年增长了150%,达到了每吨4000元,水泥、沙石的价格也普遍上涨。此外,拆迁成本也在上涨。

## 房贷降息带来购房实惠

在购房的人群中,不少人需要贷款买房。因而,房贷利率一直牵动着购房者的神经。

让购房者欣慰的是,近年来,商业银行房贷利率一直在下调。

据了解,2002年2月21日商业贷款利率降为5.76%。此后多番调整,房贷利率起伏不定,2007年9月15日涨至7.83%,2008年12月31日下调至5.94%,2011年7月7日又为7.05%。此后房贷利率一路下调。特别是在2015年,央行先后进行了5次降息,降幅高达20.33%。五年以上的商业贷款基准利率从2015年初的6.15%,到2015年底的4.9%。与此同时,公积金贷款贷款利率也由4.25%降到3.25%。

4.9%的商业房贷基准利率一直维持到现在。这种利率对普通市民来说,无疑是一种巨大的利好。邓新燕认为,信贷市场经过多次降准降息,已经非常宽松了。在这个窗口期购房,不仅能享受较低价格,也能抓住货币信贷政策的“红利”,对购房者而言是鱼与熊掌兼得的好事。

## 商业地产迎来投资新商机

在楼市中,不少市民还会选择投资商业地产。

过去,市区也曾出现过一批实体商业地产项目。很多项目基本上都延续着建商场、卖百货的经营模式。在互联网平台及支付平台的强烈冲击下,已经显露出颓势,大量中小企业在市场洗牌中被淘汰。在这一过程中,不少市民遭受重大损失,也致使他们对在邵阳投资实体商业地产缺乏信任。

业内人士许先生认为,邵阳商业地产将迎来新商机。

许先生表示,在“互联网+”时代,实体企业生存难度加大。要生存,实体企业就需要革新,转变经营理念,提高服务意识。

目前,我市在建的实体商业地产项目,很多改变了过去

拿地、建房、卖房子、赚差价的经营模式,更看重的是中后期的运营与服务,推行线下体验式购物的经营理念,努力将其打造成集线下体验购物、休闲娱乐于一体的商业综合体。如购物中心、书吧、餐饮、影院等场所,消费者来到这里,除了购物,还能拓宽自己的社交广度,提高自己的心情愉悦度。

事实上,外地不少商业地产早已采用该模式运营,并获得较好发展。由此可见,将该模式复制到邵阳势必也能取得成功。

许先生表示,今明两年,多个商业地产项目将投入运营。它们填补我市在该领域的市场空白。现在市民投资商业地产,就相当于拿到了我市新一轮商业地产发展的“原始股”,自然也是最划算的。



市民正在选购新房。  
申兴刚 摄