

2016年惠州楼市7变

◎ 转载

一说起变化，注定会让您期待。在2015年12月21日中央经济工作会议并发布公告，专家评估，其精神或将引发惠州楼市2016年十大变化：

房贷利率更低了

按照“次年1月1日”的调息原则，从2016年1月1日开始，新利率为4.9%，以贷款100万元、20年还清、等额本息还款计算，这笔房贷的总还款额将降至大约157万元，月均还款6544元。

房贷首付或下调至两成

会议指出，加速房地产业的去库存是2016年的重点任务之一。降低商业贷款的一套房、二套房的首付比例，将可能成为调控的主要方法，比如，首套房首付由25%下调为20%，二套房首付由40%下调为30%，都有较大可能性。

中大户型去化将加快

2016年“全面放开二孩”落地，并以法律的形式确定下来。原先一胎的家庭将面临着换房刚性需求，这必定大大促进大户型销售。自从去年10月底中央放出全面放开二孩口风后，惠州楼市中大户型产品，成交速度明显加快。

涨价的可能性大于降价

来自多家中介机构统计的信息显示，去年以来，大亚湾住宅量价齐涨，有个别楼盘的售价甚至比年初上涨了2000元/m²以上。在成本、税费没有相应降低，而且供求关系无法决定降价的基础上，明年的惠州市场上，涨价的可能性将大于降价。

惠城仲恺市场客户结构或将变化

业界预测，按照当前的态势，深圳楼市的置业者溢出效应还将持续，到了2016年，惠州楼市的外来置业者只会增多，不会减少，而且这股火，很可能会烧到惠城仲恺市场。

越来越多农业人口进城买房

中央明确提到“按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，消化库存。要落实户籍制度改革方案，允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求”。

本土房企加速转型

2015年恒大、万达的先后进驻惠州，在中国百强上市房企的前十强中，已经有七强落子惠州。这些外来房企必会对本地房企带来重大冲击，尤其是在中央鼓励“促进房地产业兼并重组”的新背景下，大鱼吃小鱼的现象，将促进本地房企主动转型。（黄蕾供稿）