

楼市“年中考”模拟题

站在房地产业的角度看,去年以来,各种政策频出,在房价下行压力下的开发商义无反顾地坚守造房梦想,仍在战战兢兢地行走,买房在路上的购房者在调控下徘徊。借今年以来发生过的楼市大小事件,我们顺势出一出楼市“考题”,读者不妨也做回考生,测测对鹰城楼市的了解程度。

◆ 第 I 卷

选择题

(在每小题给出的四个选项中,只有一项符合题目要求)

1. 目前我市经济适用住房保障准入条件是:

- A: 市区常住城镇户口,但受迁入时间限制
- B: 有无住房均可申请
- C: 人均住房建筑面积不超过 20 平方米
- D: 人均月可支配收入低于城镇居民最低生活保障标准的 3 倍

正确答案:C

解答:5月,平顶山市经适房准入条件再次放宽,实行市区经适房随时申报、随时审核、随时分房制度,平顶山市目前经济适用住房保障准入条件为:户籍:市区常住城镇户口,不受迁入时间限制;住房:无住房或人均住房建筑面积不超过 20 平方米;收入:人均月可支配收入低于城镇居民最低生活保障标准的 4 倍(当前为低于 1540 元)。其中:符合上述条件的大龄单身青年须年满 26 周岁,离异家庭离异须满一年。新就业大学生(含大专)毕业及军队人员转业、复退满一年的,不受年龄和收入限制。

2. 今年 1-4 月,平顶山楼市商品房共销售多少套?

- A: 4080 套
- B: 6096 套
- C: 8060 套
- D: 9456 套

正确答案:B

解答:根据平顶山市房管中心统计,商品房上市量方面,今年 1 月至 4 月,全市商品房上市量同比增长较为明显,上市 9456 套、110.99 万平方米,同比分别增长 57.2% 和 81.0%。在商品房销售方面,全市



商品房销售量虽然有所增长,但供销比进一步扩大。1 月至 4 月,全市商品房共销售 6096 套、70.47 万平方米,同比分别增长 14.8% 和 20.9%。全市商品房供销比为 1.55 比 1,较去年同期上升了 0.42 点。

3. 某网站与建业·十八城联合推出“百房团购”活动,每平方米团购价格是?

- A: 2900 元/平方米
- B: 3900 元/平方米
- C: 4900 元/平方米
- D: 5900 元/平方米

正确答案:B

解答:某网站房产交易平台以线上线下的推广和渠道服务模式(O2O 模式),通过优惠折扣的链条传导,集合购房者、开发商、经纪人三方所需,构建一套完整的产业生态系统。目前,该网站与建业·十八城于 5 月联合推出“百房团购”活动,团购活动价格是 3900 元/平方米。

4. 5 月 26 日,公积金政策调整,公积金贷款购买商品房最长能贷多少年?

- A: 25 年
- B: 30 年
- C: 35 年
- D: 40 年

正确答案:B

解答:5 月 26 日,新政利好楼市,随着交易量的攀升,需要贷款购房的职工日渐增多,公积金贷款政策渐成热点话题。购买商品房、限价商品房、定向销售(安置)经济适用住房公积金贷款期限最长 30 年。

购买私产房公积金贷款期限最长 20 年。确定贷款期限还受借款人年龄的限制,政策规定:借款人年龄与贷款期限之和不得超过法定退休年龄后 5 年。法定退休年龄一般按照女性 55 岁、男性 60 岁计算,国家另有规定的,退休年龄按其规定执行,但最高不得超过 65 周岁。

◆ 第 II 卷

判断题

1. 3 月 30 日,“3.30 新政”政策力度不大,跟楼市没关系。

答案:错

解答:3 月底,在银行降准降息利好下,央行再出重拳,将二套房的最低首付比例由之前的六成降为四成,同时对二手房的重大利好也同步推出,个人转卖已购普通住房,免征营业税的期限由目前的购房超过 5 年(含 5 年)下调为超过 2 年(含 2 年)。楼市新政超预期来临,政策力度让不少房地产界人士喜出望外。开心的不仅是房地产界人士,还有普通的购房者。楼市新政实施后,购房的门槛更低,二手房的交易成本也更低。这次力度空前的利好政策被称为“3.30 新政”。

据市房管中心数据统计,2015 年 1 月至 4 月,全市商品房供销比为 1.55 比 1,较去年同期上升了 0.42 点。从“红 5 月”的

开盘情况可以看出,随着政策的持续宽松,市场有望全面复苏。

2. 房贷一族压力不断加大。

答案:错

解答:5 月 10 日,央行宣布,自 5 月 11 日起对称降息 0.25 个百分点。这也是央行于 2015 年 3 月 1 日降息后,再一次进行降息。央行同时决定,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍。

2014 年 11 月 22 日和 2015 年 3 月 1 日,央行已经两次下调金融机构贷款及存款基准利率,前后相隔不到 4 个月,本次降息距离上一次降息的时间更短。央行有关负责人在就此次降息并推进市场利率化改革的答问中表示,此次进一步下调存款基准利率,重点就是要继续发挥好基准利率的引导作用,进一步推动社会融资成本下行,支持实体经济持续健康发展。降息除了能让企业到银行贷款减轻利率负担之外,还能让贷款买房的购房者负担进一步降低。5 年以上贷款基准利率降至 5.65%,对于“房奴”来说,20 年期 100 万元房贷按照等额本息还法,月供将减少 143 元。降息能够直接带来按揭贷款成本的降低,加快购房者的积极入市。而且近期房价处于一个止跌态势,降息会促使此前部分观望的购房者改变策略。

3. 好消息不断,该买房了。

答案:?

解答:央行三次降息两次降准,各地救市政策等利好频发,为楼市提供了最好的机遇,对于普通购房者来说,购房时机到了吗?

从二季度以来楼市的表现来看,尽管救市政策出了好几轮,但有反应的城市仅为一线城市及少数二线城市。“救市”政策很难促使市场规模化放量,效果不是很明显。对于供地量偏大与库存量偏大的二线城市、大部分三四线城市,上述特征会更加明显。从上述角度来看,央行可能继续降息以进一步刺激楼市复苏和好转,通过楼市基本面的好转拉动宏观经济增长。

房地产企业首先正在调整推盘节奏,把控好两次降准三次降息之后的跑量去库存的“窗口期”,增加上半年销售业绩在全年的比例,防止因市场环境在下半年出现变化而导致企业被动推盘的局面;其次,调整并优化库存结构,积极去库存,尽快实现销售业绩回升;最后,通过调整企业城市布局,优化储备项目结构,降低企业运营风险。(张磊)

