



新政之下 探问楼市

本报记者 黄晓娟

人间四月，芳菲落尽；楼市4月，新政频出。继国务院决定以综合政策遏制高房价后，近日，国务院再出重拳，发布通知要求各地严格限制各种目的的炒房和投机性购房，二套房首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍，房价过高地区暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款……这个被称为史上“最狠一脚”的楼市新政出台前后不到10天时间，在业内掀起了一阵舆论热潮，新政对郑州楼市的影响？是否可以购房？投资投机行为撤出市场？本报记者带您探问新政后郑州楼市新变化。

一种遏制 两类影响

新政出台的第二天，郑州市某房地产网站出现了《4·15楼市新政出台，郑州出现狂抛二手房》的帖子，虽然该帖是一个网友东拼西凑的假信息，但二手房市场到底如何？记者采访我市部分中介机构，他们都否认了抛售现象。

“不存在抛售，由于新政影响，只有少部分业主打电话要求适当降价销售。”郑州世博房地产经纪有限公司销售人员王帅告诉记者。他们希望尽快出售多套房产而不受新政的影响。王帅说，这种客户不是投资者，只是郑州的市民手上拥有3-4套房产。

“从2008年连续不断的政策出台后，郑州真正的投资客很少，这次对二套房以及二套房以上房产信贷的限制，小部分的投资者早已闻风而动撤出市场，作为投资者他们的嗅觉比所有人都灵敏。”升龙凤凰城负责人坦言。

郑州同致行运营总监曹清认为，这次新政旨在遏制投资、投机行为，鼓励自住型购房需求，控制商品房价格在合理的区间范围内，是政策的真正出发点。

从采访市民了解，新政对郑州来说影响最大的是交易量下降，两类人进入观望状态：

拥有多套房产和改善型住房的人群。

三针“镇静剂”

对于新政，河南王牌企划董事长上官同君认为，这是一场及时雨，也是遏制“三恐慌论”的“镇静剂”。

这第一剂是给老百姓，国家这次出台新的调控政策表明了对民生地产的调控力度，老百姓恐慌性购房的心理得到安抚。

第二剂是给开发商，非理性的房地产市场对开发商来说也是一种灾难，他们不知道这种日子还要持续多久。调控使房地产市场日趋理性，有品牌、有实力的房企欢迎这些新政，这将有利于楼市长期健康地发展。有政策限制，起码开发商坚持不在此时捂盘惜售，趁乱涨价等助推楼市恐慌行为，这一针让开发商回归理性，不再恐慌。

第三剂是给政府的。以往的历次调控，中央都没有明确地政府在房产调控中应承担的责任。而新政却鲜明地提出“省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实”的“责任制”，要建立政府考核问责制。这对地方政府依赖土地财政，以及地王频出的现象也是个遏制，可能会成为整个土地制度改革

的关键节点。

未来成交量下滑

“新政对郑州的房地产市场会有影响，目前中介已经表现得非常明显，现在一天接待的客户不上10人，大家都是问问，认为等到新政过后再出手的占多数。”郑佳房产销售人员告诉记者。

同样的情况在新房市场表现也很明显，在未来路与航海路交叉口某楼盘，记者发现4月25日，全天的接待量也只有8人，很多在售楼盘都是前几年的尾盘，今年新推出来的楼盘只接受登记，具体价格和开盘都要等到5月后再定夺。

新政后，郑州新房价格依然坚挺，多家开发公司认为新政对郑州楼市影响很小，房价不会跌。

家門口地产经纪公司销售员樊雨认为，这和2008年至今不间断的政策有关，市场让开发商捉摸不定，因此多数开发商选择卖尾盘或是小规模地销售，现在不愁房子卖不掉。

“受新政的影响，未来新房、二手房的成交量都会出现下滑，但短期内大幅下滑探底可能性不大。”曹清为坦言，他认为楼市“红5月”难以再现，居民观望会不断增加。一些价格虚高

的楼盘会调整，一些偏远的、性价比不高但价格和周边楼盘持平的楼盘会下调，他强调，产品开发主要偏向投资性的影响就会更大。

5月份根据市场调整，预期5500元每平方米，现在可能变成5300元每平方米，现在很多开发商会根据市场变化，适当调整价格，适时推盘。

股份制银行迎来契机

“此次新政的重心在信贷上，占据着房贷业务百分之七八十的国有银行和只有一部分房贷的股份制银行必将迎来一场对抗。”曹清认为。

记者从省会各家银行获悉，农行、中国银行已经停办了二套房贷款业务，其他银行尚未接到任何通知，银行业人士对此分析说，此次国务院关于二套房新政并非强制性政策，而是建议性政策，而二套房房贷，由于利率较基准利率大幅度提高，对银行来说利润较为丰厚，因此预计各家银行将根据客户情况区别对待。三套房“一刀切”停办的可能性较小。

“股份制银行此时就可以发挥自主功能，对二套房界定和房贷业务可以进行适当的放松，以吸引客户过来贷款。”投资者张惠民分析说。

曹清为也很认同此观点，“因为新政，国有银行会有一个统一标准，执行新政就意味着

国有银行放弃第三套房贷，同时，投资、投机行为撤出市场，剩下的自住型贷款对股份制银行来说就是优良的资产，而房贷规模小的股份制银行就可趁机做大房贷业务与国有银行相抗衡”。

炒房资金出现“出逃”

“从我们掌握的情况来看，退出楼市的炒家可能先观望一段时间，如果再出手投资，选择股市的可能性比较大。”中国城市商业网点建设管理联合会副会长王永平告诉记者，由于地产股、金融股受调控影响大，因此炒房资金或许更青睐于资源、能源、低碳等类股票。

另一方面，仍有一部分炒房客选择在二、三线城市寻找房价低洼地带，继续炒房。“很多炒房客对投资股市不习惯，还是会选择自己熟悉的楼市进行投资。”张惠民向记者透露。他身边一些炒房的朋友，已经去县市投资。

楼市新政对原来投资炒房的热钱形成挤压，千亿元原退出楼市的资金将流向何方？目前来看，一部分热钱正在选择股市，以及部分二、三线城市楼市作为新的“战场”，考虑到银行股估值水平偏低，业绩稳定性高，但缺乏大资金炒作，具备避险和炒作双重需求的炒楼资金极有可能进入以银行股为代表的蓝筹板块。

确保全市最低价

世博红星惠动全城

活动时间：2010年5月1日-5月5日

买家具建材 满1000 直降320 商场还有惊喜大礼 每单加送海宝

钜惠1 10000余款世博家具、建材 1折起，突破价格谷底

钜惠2 千余款世界顶级软装，红星买断疯抢价，数量有限，先到先得

钜惠3 抛绣球 消费即有机会得世博会门票

钜惠4 全额接收大商新码特储值卡

钜惠5 活动期间凡民生银行客户在红星美凯龙刷卡购物，开卡均有好礼相赠，详情请见大堂公示

美国百兰 型号：丽克床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 1680元	钢琦城 型号：特供床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 380元	上城 型号：W792床架 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 3750元	朗乐福 型号：Y1002-6床架+床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 4980元	加枫淋浴房 五一“价”值 原价880元 特价 398元	欧琳世博中国行 郑州站 欧琳水厨 899元
路福卡萨 型号：新款床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 2990元	晚安瑞赛尔 型号：9028床架 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 2000元	雅露斯SO 型号：F-0398床架+床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 6980元	梦甜甜 型号：喜鹊床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 5980元	迪诺雅 原价：5400元 特价： 2980元	纯美地中海 原价：27400元 特价： 13200元
蕾丝 型号：欧式床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 1900元	以赛亚 型号：黄金床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 500元	舒达 型号：尊贵床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 7305元	美得丽 型号：尊贵床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 5970元	玛利洛 原价：26000元 特价： 12000元	凯迪威 原价：13800元 特价： 6880元
席乐顿 型号：HY床垫 规格：1.8*2.0米 原价：4990元 买断价： 2990元	佳德水榭 原价：2080元/套 有机会抢购 499元	山川木桶 日期：4.25-5.6 建材店一楼西南角 全场4.5折起	鹰牌陶瓷 5.1特惠 超值回家 买抛光砖、仿古砖 送5.1平方内墙瓷片	松尚斯散热器 原价：249元/柱 特价： 105元	黑胡桃原木门 特价： 2786元

家居生活 专家 汇聚全球家具、建材、家装一站式购物广场 贵宾地址：中州大道（老107）与郑汴路交汇处东南角 中原建材1号店 / 60971111 中原建材1号店 / 55558000 30天无理由退货 环保健康 绿色建材 品牌保障 售后服务 贴心周到