



# 限购令下 你买房否

“生存,还是毁灭,这是一个问题。”莎士比亚悲剧中哈姆雷特的这句“问题”名言,数百年间挂在全世界人们的嘴角;时下在郑州,几乎所有的人面临着另一个问题:“买房,还是不买?”这个困扰着芸芸大众的话题,成了当下的流行语和关键词。

前些时日,记者前往郑东新区外环某星级写字楼看望一个朋友,所到的八个办公室中,每到一处,众人皆围拢过来,众口一词地问及同一问题:“郑州房价会不会下降?听说除了限购令还有限价令,北京、上海、广州、深圳的房价都降了,郑州会不会降?现在买房是不是时候?”周末到郑州一家社区诊所输液,女医生闻听记者是“房记”,一脸期盼地问道:“什么时候房价均价降到5000元以内,请你告诉我一声,我再买房。到了那一天,你到我这里输液,我给你免人工费。”

因为职业关系,记者每天接听电话不下百个,其中有近1/3电话是打探楼市行情的,“问题”与上文

所述如出一辙。面对这样咄咄逼人的问题,虽不会“执手相看泪眼,竟无语凝噎”,但是总难免落个“纵有万种风情,又与何人诉说?”的无言结局。

面对这些近乎屈原老先生天问般的疑问,记者决计一探究竟。于是乎,利用这个双休日,从生活的这个城市中相识、相熟、相交、半生不熟、一面之缘的各种人中,选取数个“样本人群”,以“到底是何种因素影响你现阶段购房”作为话题,或电话沟通,或对面叙谈,或QQ留言、或邮箱传递等多种形式,试图透过身边真实的话语,来破解一下这个难解的“斯芬克斯之谜”。

为了保证采访的“原声带”效果,本文不添加记者的主观述评,在本文采访中,没有采信不管是官方还是民间机构发布的数据,因为在笔者看来,这些通过数据得出来的结论,不仅相互“打架”,而且科学性和可信度也让人存疑,总有点用一团棉花打一个胖子,打不到痛处的感觉。

据报载,近日,各省(区、市)正将辖区内各城市的房地产市场运行情况报送住建部,新一轮楼市限购名单最快8月底出炉,届时可能有逾30个二、三线城市在新增限购城市之列。

住建部此前明确表示,新建住房价格涨幅居前或逼近全年房价控制目标的,将列入新增限购城市建议标准。6月份,有15个非限购城市新建商品住宅同比涨幅超过5%,我省的洛阳位居第二。在连续三个月房价环比超过0.2%的城市当中,洛阳名列第五。坊间人士猜测,洛阳当在此次新增限购城市之中,已无太多悬念。

早在今年1月6日,我市在河南首发针对非本市户籍居民的“限购令”;3月4日,我市再发限购令,不仅扩大了限购范围,而且将本市户籍居民纳入限购对象,成为全国第16个出台限购令的二、三线城市。

“限购令”一出,业界普遍惊呼这是史上最严厉的宏观调控政策,可谓釜底抽薪,正中市场“命门”,必将对房价和销量产生巨大的冲击波。郑州出台限购令以来,对购房者的购买心理和购买行为产生了什么样的影响?买方市场上演着什么样的“几家欢乐几家愁”的购房剧情?通过连日采访,记者触目到市场前沿最原始最真实的“标本”。

“限购令”下,郑州的购房者们,无可回避地置身在这样一个十字路口——

## 样本一

### 问限购令为何物 直叫人欲休还购

受访人:李女士,45岁,广告公司总经理 采访形式:根据电话录音整理

这些年来,眼看着房价节节高,又看到非常撩人的广告语:“上班十年,不如买房一套”,因此我不炒股,不买基金,没有存款,信用卡上经常是负数,有时甚至困窘得没有钱给车加油,把有限的资金全用于买房,一气呵成地买了五套房:有住宅,也有写字楼,有市区的,也有东区的。

如果以房产价值来计算,也算进入了冯仑先生所界定的“富人阶层”了,虽然是纸上富贵。我所购买的房产,除一套大房子和那套小户型是一次性付款外,其余全是采用银行按揭,每月返还银行月供的压力巨大,好在所购买的金成的房子都位于市区中心地段,不管是住宅还是写字楼,租金收益除了承担银行月供外,还有所盈余,加上公司经营收入,手头上也积攒了一笔钱。

虽然朋友建议我去炒黄金,但是买房成瘾并且尝到甜头的我,岂会善罢甘休。但是我名下和爱人名下都有多套房产,限购区的房子只能望之兴叹,思虑再三,只好改买东区一个楼盘的商铺,毕竟商铺不在限购之中。虽然置业顾问告诉我有两套房贷,首付一半也不能获得贷款,但是想着“一铺养三代,财富滚滚来”的古训,我还是咬紧牙关,抽出公司的资金,加上东挪西借,终于买下了这个总价200多万元的商铺。虽然还款压力激增,但是我不后悔,我坚信我买的房子、写字楼和商铺都会保值和升值,我愿意把所有的鸡蛋都放在这个篮子里。想当年,因一念之差,错过了经三路绿洲银都的那家商铺,至今路过,我都后悔得直想撞墙。

## 样本三

### 家有“旧房”不下堂 怎拥“新房”带笑看

受访人:姜先生,47岁,公务员 采访形式:对面叙述

我和爱人都在东区上班,早年单位分给我们一套房改房,2002年入住的,七楼顶层,130多平方米的三室两厅。由于临近经三路金融街,我们的这个家属院位置绝佳,环境绝佳,居住的人绝对对高端,小区没有闲杂人等,物业费又低廉,是一个非常宜居的地方。

由于我是“奔五”的人了,爬起楼梯越来越吃力,便想换个带露台的花园洋房、多层楼房一楼带花园或是行政区这一带高层、小高层带电梯的房子,高层房子最好有挑高的阳台。这样的房子目前市场上应该极易买到,我本不想出手,但是这些年为供女儿出国留学,于是便想着将家属院的房子卖掉。

据我所知,去年市场最火热的六七月份的时候,有几个同事将同属七楼的房子出手了,总价快到百万了,这几个同事当时占了便宜还卖乖,一边查着钱还嚷着“贱”卖了。可是今年春天以来,轮到我想出售这套房子时,却不幸赶到了楼市限购这个“拐点”,限购导致人们买房注重大面积的新房,

毕竟郑州户口的居民也只能买上二套,每套房都弥足珍贵,二手房问津者变得寥寥。我在几个网站上都挂了出售信息,还在报纸上发布了分类广告,几个月来,咨询者众,看房者多,但是价位就是上不去,想卖到80万元都不容易,距我的期望值甚远。

我自己坚信在新市中心成熟地段这样的房子非常稀缺,所以也是宁缺不卖,当然,购买新房的打算也只好随之搁浅,还得喘着粗气爬楼。我希望郑州早日能取消限购,但是现在新的限购城市又要出炉了,看来限购将是长期的,我也准备将房子降价卖掉,在东区购买一套高层住宅,告别爬楼梯之苦。如果东区房子实在太贵,我也寻思着到中牟买套房子,虽然距离远些,但是向东走郑开大道,一路畅通,没有拥堵,比在市区里高峰期一道街堵个把小时要好得多,何况中牟的房子只是市区房价的一半,购买130平方米的房子,比在东区买房子能省下一辆车的钱,外加精装修款,何乐而不为呢。

## 样本五

### 当年鲤鱼跳龙门 如今返乡来置业

采访对象:匡先生,37岁,房地产公司职业经理人 采访形式:电话采访

我是信阳人,早年在武汉读的大学,毕业后在郑州一家高校中文系执教,单位分有房,又自己攒钱在圣菲城临渠第一排买了一套四居室。

2008年,我大学同学来郑州开发地产项目,应他之邀,我便辞去了教师一职,在同学的房地产公司担任营销副总,年薪颇高,便顺理成章地在公司所开发的项目中买了两套房子。今年开始限购,我在郑州没了买房的资格,但是手中积攒的钱需要出口。期间,我曾想过在经开区的美景菩提买房,但那里是中式墅院,算得上是终极置业了,但是我的活动半径都在行政区和东区,东辕西辙,只好打消。

此消必彼长,思来想去,我觉得郑州限

购,地市受益,不少原本计划来郑州购房的信阳人和众多打算在郑州买房的信阳籍的郑州人,都被迫打回老家去购房。受这种挤出效应的影响,河南各地市的房价一路突飞猛进,全线飘红,排队认筹时人山人海,那情景就像郑州的2007年和去年,选房时场面更是惊人,不少售楼部的大门都给挤破了,地市场之好,由此可见。

我料定地市场物业必然大幅升值,加上我有信阳情结,喜欢信阳的灵山秀水,爱吃南湾鱼,特别是信阳是中国十大宜居城市,父母双亲整天都唠叨着要回老家住,我便横下心来,在信阳羊山新区的恒大名都一次性付款买了一套房,一则尽尽孝心,让父母在此安居,二则晚年回信阳老家养老,也算颐养天年。

## 样本二

### 我本有心去购房 奈何京广直线“降”

受访人:杨先生,29岁,某银行职员 采访形式:根据邮件整理

作为一个金融工作者,我有着较强的投资理财意识,知道CPI居高不下,股市也起伏动荡,从投资理财的收益来看,从个人资产保值增值的目标来看,投资房产都是最好的选择,就像人们常说的:“上班十年,不如买房一套。”

我从农村考上大学,毕业后通过招聘留在郑州工作,进了金融部门。爱人在医院从事护理工作,月收入较低。前几年为了结婚有个小窝,我们在丰庆路的青年居易看中了一套50多平方米的小户型,虽然那时单价不到2000元,总价不到十万元,我们还是不顾老人的反对,首付两成买了这套房子。因为在老人看来,是不能随便使用银行贷款的,因为每月还的利息比本金还高,不划算,钱存在银行最让人放心。

现在看来,这套房子买得真是明智,如果变现出售,房价会翻着跟头往上升,出租也会有很高的回报。眼看着城区地块越来越稀缺,地价一个劲地往上升,前几年“地王”一个接一个地冒出,我们想方设法,省吃俭用,攒下了近30万元,

准备按揭贷款在北区再买一套三房,一则考虑要个孩子,二则准备将远在信阳农村的老人接过来享享福。

就在我们夫妻二人准备定房时,报纸上、电视上、网络上铺天盖地披露的都是因为今年年初出台的“国十条”,还有银行数次加息、限购令,导致国内一线城市房价低迷,大城市房价大跌的信息,什么深圳一个楼盘的二期大降价,开发商准备对一期业主进行补偿;什么广州推出限价房,近1/3符合条件的客户竟然选择了放弃,因为他们认为今后还会有更低的限价房推出。这类报道,信息如果偶尔看到一次也罢了,但是现在只要你打开报纸,或是收看电视、上网浏览,都是“降声”一片。我不懂地产,不懂市场,也没有能力和精力到这些城市实地考察,心想三人成众,何况众媒体都是如是说,自然可以深信不疑。想着“普天之下,莫非王土”,这些城市开始降了,郑州降价也不远了,索性暂时不买,持币观望一段再说。

## 样本四

### “经适房”佳音从天降 再等它几年又何妨

受访人:宁女士,32岁,北建材个体商户 采访形式:根据电话录音整理

我是湖南人,来郑州做小本生意多年,卖过小吃,摆过地摊,2004年,我在北建材开了一个小型的门店,专门经营水暖器材,老公是郑州户口,在郊区都市村庄租房开了一个铝型材加工厂。

早些年,郑州房价低的时候,我们的一点积蓄都用于投资小生意,没有想过买房。2004年秋天过后,眼看着房价猛涨,一次性付款买不起,分期付款又怕承担利息,心想着等到钱攒够了再买不迟。可是攒钱的速度总是赶不上房价上涨的速度,说出来不怕你笑话,如果算笔账,这一年下来辛辛苦苦的钱,都抵不上房价上涨的增量。

自前两年始,郑州经济适用房开始公开摇号选房,我老公便到房管局申请并通过了资格审查,这之后,参加了两次经济适用房小区的摇号,但是都没选中,也就灰心丧气了。

由于远在四川的父亲身患慢性病,老父亲特别希望来郑州居住,方便治疗,但是父亲脾气倔,

说什么我不买新房他不踏进我家门。父亲可能是在激我,这一激,我们又寻思着买商品房了。可是我们跑遍郑州市的东西南北,往北都快跑到黄河边上去了,但是几乎所有的房子均价都在6000元以上,以我们的购买能力的确承受不起。

去年,郑州将经济适用房的申购由摇号改为轮候,我们也去报名参加了。眼看着国家三令五申强调大力发展保障性住房,郑州市也制定了经济适用房建设目标,报纸上也在宣传经济适用房的开工、竣工信息,房管局领导2008年就承诺三年之内实现经济适用房按需供应,今年正好是三年期限,看来我们购买经济适用房有望了。这样一来,我们早已打消的经济适用房之梦又被唤醒了。我和老公一合计,就决计不买商品房了,就怕再等它个两三年,相信总能住上经济适用房,至于节省下来的钱,可以追加为加工厂的投入。



本报记者 赵毅 李莉

