

8月9日晚8时,郑州房管局官方微博发布重磅消息:经报请上级部门批准,自即日起,在郑州市市内五区、郑东新区购买住房时不再需要提供住房套数证明以及居住、纳税和社保等情况证明。自此,取消限购政策的靴子终于在郑州落地,虽然发布的时间选择在周六的晚间,但依然如一石激起千层浪,引发热议之声四起。这一消息的发布,标志着自2011年1月起郑州开始实施的住房限购政策正式退出。

在郑州市房地产市场走势平稳健康的态势下,郑州取消限购政策,可谓大势所趋。自2011年1月郑州市实施住房限购政策以来,较好地实现了遏制投资投机性需求、缓解住房供需矛盾、稳定住房价格的目的,但与此同时,部分刚性需求和改善性需求也受到了影响。在此之前,住建部便已明确表态:“对于不同地区、不同情况的房地产市场采取分类调控政策,至于是否取消限购,由地方政府自行判断。”据了解,目前全国实施住房限购政策的46个城市中,截至7月30日,已有逾半城市取消或者放松了住房限购政策。在这些取消或松动限购政策的城市中,绝大多数没有出现住房销售量和销售价格的大幅波动,基本保持了房地产市场的平稳运行状态。

8月8日,福建出台了全国首个省级救市政策,被业界称作“闽八条”,比之于其他省市,“闽八条”不仅放开了福州、厦门的限购,还在首套房认定、贷款放松、契税减免等方面与原有政策有较大松动,还清房贷后再买房仍按首套房对待。“闽八条”不仅内容丰富,而且尺度更大。

另据报道,继广东佛山取消限购松绑限贷政策之后,8月11日,东莞市又对限购限贷限价政策进行了大幅度的松绑。

郑州取消限购,对郑州楼市的销量、价格会带来什么样的影响?专家学者、开发企业、购房者如何看待这一“新政”?连日来,记者或多方走访,或微信互动,采集了众多声音,萃集了众多观点,虽然声音杂沓,观点殊异,但是见仁见智,我们从中不难看出对郑州房地产市场健康发展的期许。



郑州取消限购政策 业内热议之声四起

本报记者 刘文良 实习生 田晓玉

郑州房地产市场 总体平稳健康

按照十八大和十八届三中全会精神,充分发挥市场对资源配置的决定性作用已成为房地产业界的共识。随着稳健货币政策的实施,其对房地产市场调节的杠杆作用已经逐步显现并持续作用,而通过限购等行政手段实施房地产调控应逐渐弱化并直至退出。

采访中,记者了解到,郑州市经过过去几年的房地产市场有效调控,房地产市场已经日渐成熟,即便是在目前全国房地产市场下行的大环境下,房地产市场依然发展平稳:一是2014年上半年房地产开发投资、商品房销售和商品房销售依然保持两位数的同比增长;二是市区商品房和商品住房销售均处于较为合理的区间,商品住房累计可售库存量达到7.1个月,供需偏紧局面已经得到缓解;三是刚性需求已成为市场主流,市区90平方米以下商品住房投放占商品住房投放的53.75%,90平方米以下商品住房销售占商品住房销售的55.44%,其供销比为1.04:1,供销协调、形势良好,开发建设适合自住需求的中小户型已成为开发企业的主动行为;四是商品住房价格趋于平稳,从国家统计局公布的70个大中城市住房价格指数看,郑州市1~6月新建商品住房价格环比指数分别为100.6、100.4、100.5、100.1、100.3、100.0,商品住房价格涨幅逐步回落并趋于稳定;五是二手房成交整体平稳,房地产一级市场和二级市场的联动效应更加明显,存量房市场与增量房市场进入良性循环;六是郑州市不断深化住房保障“三房合一”制度,大力推进棚户区改造进度,在全省率先完成了全年保障性住房建设任务,为低收入家庭解决住房困难提供了有效途径。在房地产市场日趋成熟、平稳发展,住房保障体系不断健全、日益完善的情况下,中止执行住房限购政策,减少政府行政干预,发挥市场主体作用,是促进房地产市场持续稳定健康发展的必然选择。

据了解,下一步郑州市将按照“以政府为主提供基本保障,以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”的工作思路,充分发挥市场对资源配置的决定性作用,以市场化作为最终归属点,以市场手段与经济手段为主,金融手段为补充,加快建立市场配置和政府保障相结合的住房制度,努力增加住房供应,加强住房保障,不断完善符合我市实际的住房保障和住房供应体系,加大市场监管力度,规范房地产市场秩序,从而探索建立完善房地产市场调控长效机制,确保房地产市场的健康平稳发展。

声音一：取消限购众望归

河南财经政法大学房地产经济研究所所长李瑞峰直言:郑州取消限购,是水到渠成、瓜熟蒂落的事情,是自然而然、顺理成章的事情,大家对此要保持平常心。

河南省人民政府发展研究中心主任王永苏告诉记者:虽然下半年房地产下行压力较大,但是房价下降空间不大,未来房地产仍是国民经济支柱产业。我国的城市化现状,一是水平较低,二是质量不高,以河南来说,去年城镇化率只有42.4%,低于全国平均水平。郑州要建成国家级中心城市,人口规模要达到1500万,需要拓展城市框架,吸引外地人前来郑州置业、落户,因此,从城镇化的角度来看,取消限购有利于提高郑州的城市化水平,有利于提高郑州在全省的首位度,有

利于外地购房者在郑州置业。

河南商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清认为:取消限购有利于郑州楼市积极健康的发展,有助于提振市场信心。

与宋向清同声相应的是郑州雅居乐房地产开发有限公司总经理张春山,他在发给记者的微信中表示:“取消限购的意义远远超过了其本身,在于提振全社会对房地产市场的信心。一段时间以来,‘崩盘论’、‘拐点论’、‘泡沫论’甚嚣尘上,大行于世,不仅导致开发企业信心丧失,更让众多购房者心存房价下行预期,持币观望心理日甚。取消限购,有望打破观望心理,激发市场购买力,重拾市场信心。毕竟,信心的匮乏是制约市场的最大瓶颈。”

8月9日晚,记者打开微信,触目所及,对于郑州取消限购,皆是一片叫好之声。绝大多数开发企业的负责人均不约而同地对记者表示:取消限购后市场不会有大的波动,房价也不会大起大落,对于促进销售的作用或许有限,但是毕竟让房地产市场回归市场,对于提振市场信心、打破持币观望心理、释放购买力、促进刚需型和改善型购房者积极入市,所起到的积极作用当持乐观态度。

嘉亿集团总裁冯爱萍在接受采访时也表示:限购作为阶段性治理行业过热的一剂药方,已经达到了治理预期。对于郑州这样的二线城市,市场总体健康,不存在过热的迹象,房价区间总体合理,取消限购尤为必要。加之,目前郑州市保障房、

廉租房建设和市场投放均已实现目标,基本完成了低收入人群这个阶层的基本需求,在整体经济下滑趋势明显的时期,解除限购有利于改善性需求释放带来的消费力推动。“郑州解除限购,是符合市场经济导向的正常所为。”冯爱萍说。

河南鑫苑置业有限公司营销总监冯楠楠所言,应该具有一定的代表性。采访中,他坦言:全国40多家限购的城市中有30多家陆续取消或松绑了限购,必将刺激这些城市的经济发展。郑州所处中原核心位置,其经济发展速度应位于前列。取消限购房价并不会出现疯涨,目前市场还是以刚需为主,限购主要影响的是改善性需求,此类产品对房价的上涨并未起到决定性的作用。

声音二：市场表现待观察

登封的张先生是一家私营企业的董事长,2012年年底,他在位于郑东金水东路的雅宝东方国际广场购买了一套80多平方米的两房,当时的购房动因是投资,看重是该楼盘的绝佳区位。前段时间,因为女儿即将大学毕业要在郑州谋职,他本想在雅宝东方国际广场再买一套190平方米左右的四房,算是终极置业一步到位,但是因为限购政策,购房意愿只能止步。盼星星,盼月亮,终于盼来了取消限购,8月10日一大早,张先生即带着家人,来到了该项目,一次性付款购买了心仪已久的四房。因为是现房销售,又是学区房,张先生当即领取了钥匙,准备近期即着手进行装修。

类似张先生这样的购房者并不在少数,8月10日上午,记者接到了多个来自信阳光山县老家和许昌市区的亲朋和熟人电话,电话内容多为咨询在郑州主城区购房的事宜。由此观之,郑州之外的

市地购房者压抑已久的购房意愿,将在近一个时期得以释放,虽然不会出现井喷之势,但是可以预期的是,郑州市内特别是郑东新区、郑州北区的房源去化速度有望加快,特别是日渐稀缺的郑东新区大户型、大平层、复式乃至小户型都会成为刚需型购房和改善型购房者的新宠,与此同时,郑州二手房市场有望激活,会有众多二手房主急于出售手中的房源,转而购买新房,用于改善住房条件。

8月11日下午,记者在采访中了解到,至少有8个原来在限购范围的楼盘项目酝酿微调价格,小幅度上调房价以试探市场的反应。

如果说郑州市内五区和郑东新区的项目将会分享取消限购带来的部分红利,而位于高新区、经开区和郑州航空港区、新郑龙湖片区及郑东新区乃至新乡平原新区的众多刚需性大盘,远郊

低密度大盘,则难免受到冲击,因为在限购时代,这些区域因其不限购而成为与市区楼盘争抢客户的一大卖点甚至核心优势,因此,随着限购的取消,这些区域的开发商们不免心存疑虑或心生担忧:那些本来非我莫属,舍我其谁的意向客户,会不会移情别恋,从郊区重返市区?

对此,冯常生的理解是:“当前的房地产市场进入了一个分化期,不仅房企在细分,产品在细分,客户也在细分。客户购房因千差万别,不可能千人一面百人一腔,有人看好市区,自然会有人倚重城郊,毕竟,当城市化率达到一定阶段,出城置业、住在郊区是一个必然的选择,何况伴随着郑州大交通体系的建设,郑州郊区与中心城区的心理距离在大大缩短,郑阳和上街早已位列郑州中心城区,成为中心城区的一部分。”

冯常生所言道出了在这些区域开发商

的共同心声。建业郑西联盟新城策划部经理陈琳在微信中更是感慨系之:“取消限购,并不意味着此长彼消。有人忙着在市区购房,更会有那些追求品质生活、慢调生活、湖居生活的人群会选择在郑西联盟新城泊心泊岸泊家。”

采访中,有些受访者认为,随着限购的取消,会有一部分原本计划投资写字楼和商铺的客群放弃初衷转而购买住宅,郑东高铁区域的写字楼的销售会越卖雪上加霜。

对此担忧,河南雅宝地产有限公司营销总监吴志斌却不以为然,他说:“取消限购,对于写字楼项目而言,或许流失小部分投资性客户,但是对于那些有着真正办公需求或者真正深谙投资理财之道的客户而言,他们会选择投资写字楼,因为就投资回报率而言,目前郑东区域的写字楼,不仅高于住宅,甚至高于商铺,何乐而不买?”