



春天,不仅是万物生长的季节,也是梦想成真的时节。

去年“9·30”,今年“3·30”。此前坊间盛传的二手房首付比例或将下降的预期,终于在3月30日下午靴子落地。中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,明确指出居民家庭购买第二套普通自住商品房,最低首付比例由此前的首付60%下调为不低于40%,标志着二套房首付比例迎来5年以来的首度下调。同时,缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住住房,最低首付比例为20%;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住住房,最低首付比例为30%。

福有双至,好事成双。不仅央行给我国的房地产市场送来春天大礼。3月30日,财政部、国家税务总局发布关于调整个人住房转让营业税政策的通知,明确表示:为促进房地产市场健康发展,经国务院批准,将个人住房转让营业税政策进行调整,即个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

据了解,财政部、国家税务总局的上述通知自2015年3月31日起执行,原来执行的《财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2011]12号)同时废止。

一石激起千层浪。楼市新政利好频出,对郑州房地产市场的销量、房价,对郑州房地产市场的走势,对购房者的心理预期将产生何种反响和冲击?本着今年“两会”确定的分城施策、因地制宜的精神,郑州下一个阶段将出台什么样的落地政策?国内、省内知名专家学者、开发企业代表如何看待这一新政?昨日夜间,针对上述问题,记者或电话连线,或通过微信、短信,有选择性地与国内、省内知名专家学者、郑州开发企业的代表进行了专题采访,现将他们的观点和思考进行整理,第一时间予以摘要编发,以期与地产同业进行交流和分享。

# 楼市春风拂面 吹皱一池春水

本报记者 刘文良

杨建国

中国产业集聚区网创始人、中国产业集聚区研究专家

## 新政既稳增长又惠民生

二套房首付比例迎来5年以来的首度下调,二手房营业税“五改二”,均说明当前经济下行压力比较大,这个时候出台这样一个政策,是想通过减少库存量来救市,改善民生,提振市场信心。

郑州的房价在全国省会城市有所下调的情况下,还保持在一个基本稳定的状态,这与市场刚需有很大关系,城镇化进程加快、郑州航空港的快速发展带来的外来务工人员的增加、都市村庄的拆迁都会回暖郑州的楼市。“五改二”的出台,将进一步降低二手房的交易门槛。三部门联合下发的通知,重点针对的是期待购买二套住房的改善型人群,鉴于郑州房地产缺口的特殊性,政府和房企应该以人性化和个性化为出发点,加大对自住型和改善型住宅的开发力度,进而来满足外来务工人员 and 年轻上班族以及居民改善型的住房需求。

信贷政策的出台只是一个开始,国家为了进一步稳增长、调结构、促转型以及促进房地产市场健康发展,我认为,配套的去行政化、具体的税收政策也会相继出台。

刘彬

经济学博士、中华工商时报副总编辑、南开大学国经所教授

## 让房地产市场最终回归市场

3月30日,央行与财政部等部委联合行动,分别从金融和财税角度提出了支持房地产的“新政”。一日之内同时推出针对消费性住房的金融和财税政策,中央政府意在刺激房地产消费需求,进而带动房地产投资和土地销售。这是本届政府首次利用组合拳刺激房地产需求,显示决策最高层对宏观调控的淡定已经不复存在,试图回到通过房地产拉动经济增长的老路。这样做期望达到两个目的,一是稳增长,二是有助化解地方债务困境。

在整体经济下行趋势背景下,拉动房地产需求,是政府管理总需求最简单的办法。这个事实反映出这样的逻辑,一是流动人口影响一二线房地产市场销售,二是房地产需求主要是消费性需求,而非投资性需求。

显然,新政对于消费性住房购买者是利好,因而短期内市场或有所活跃,也会对消费者心理产生影响。当然,从政府调控角度看,放松对房地产市场管制,是一件好事,让房地产市场最终回归市场规律,这是必然趋势。

李晓峰

河南财经政法大学房地产经济研究所所长

## 房地产市场回暖可期

3月27日,随着国土部和住建部新政的出台,打响了“两会”后中央政府层面的救市第一枪。3月30日,央行、住建部和银监局三部委出台的房贷新政,属于救市第二枪。而财政部与国税总局的营业税新政,属于第三枪。接下来可能还有第四枪、第五枪。即便只此三枪,火力已足能使市场回暖了。

此次新政,商业房贷放松力度超预期,之前多数人预期是:二套房首付由调整前的全国六成(京沪等个别城市为七成)降为五成,现在降为四成。宽松程度回到2010年4月“国十条”之前。

公积金房贷,政策更为宽松。原来首套普通住房中的90平方米以下套型,才能享受最低两成,现在将90平方米至140平方米左右的套型,也降至两成;按去年“9·30”政策,一套房贷款已结清,再购第二套才能享受首套房优惠,现在二套房中的非普通住房,首付也由原来六成降至三成。房贷放松,属大利好。此次放松,主要受惠对象是二套房,就是改善性需求。相信2015年,这类需求将显著释放,有利房地产市场持续稳定地发展。

刘社

河南财经政法大学房地产研究院院长、城市研究中心主任

## 目前是购房好时机

政府的组合拳在于强力救市,帮助开发商消化库存,这是近年来少有的举措,对改变市场预期,稳定楼市有积极作用,但对不同城市的具体影响是有差别的。各城市也会根据自己的情况出台地方版的救市新政。郑州的楼市本来就很平稳健康,在本次新政的刺激下有可能迎来一个“小阳春”,但如果开发商趁机涨价,则会破坏这一利好。目前的房价已趋于合理,市场对高房价的承受能力有限,加上库存偏大,整体经济在下行,楼市不具备大涨的背景,但是房价也不会下行,所以,无论是首次置业,还是改善型需求,目前都是出手购房的好时机。

宋向清

河南商业经济学会秘书长

## 一个政策多方利好

国家同时出台两大楼市利好政策,二套房首付比例调低与二手房营业税减免五年降为两年,这一定是新一轮楼市利好政策的终点,旨在引导楼市积极平稳发展的利好政策仍将会以不同的形式陆续推出,直到实现有升有降微幅上扬的积极平稳状态。换句话说,国家提出推进楼市积极平稳发展中“积极平稳”的含义应不是剧烈波动或持续下行。

这两项政策可谓相辅相成,营业税免征年限调减,有利于活跃二手房市场,盘活二手房资源,使刚需一族和改善性住房需求者双双受益,而二套房贷款首付比率降低,显然有利于改善性住房需求者由“居者有其屋”向“居者优其屋”转变,可以说这两项政策的出台恰好说明了国家关于楼市的政策导向真正实现了由过去主要照顾刚需一族向现在兼顾刚需和改善性需求转变,这个政策导向将促使地方政府及时准确调整地方楼市政策,废除已经不合时宜的楼市政策,鼓励开发商推出更多适应不同需求的新产品。

这两项政策的出台对楼市涉及的多个方面都是重大利好,对开发商而言,可持续发展的信心更足,新的机遇来自于新政策创造的新的市场需求,十分可观。对于刚需消费者而言,由“居者忧其屋”向“居者有其屋”的理想更加现实,对于改善性需求者而言,由“居者有其屋”向“居者优其屋”的转变更加有利。对于政府而言,楼市的活跃对于地方经济的刺激和拉动国家经济有利,税收更有保障。所以,这是一项多方受益的新政。

有人担心这些政策将促使楼价快速上扬,但商品房价格快速上扬的基础和条件目前仍不具备,因此,我认为,短期内,楼市价格不会出现明显上涨。所以,对于市民而言,不必因新政而盲目改变家庭决策,一定要基于实际需要和支付能力,选择适当时机购房。

张大伟

中原地产市场研究分析师

## 买房莫迟疑 明天就行动

赶快、立刻、明天就买房!这一政策远远超过市场预期,特别是首付比例降低到40%、公积金政策也调整为最低首付比例20%、二套房为30%,虽然有一定约束条件,但这种力度的松绑,将对市场带来直接的需求刺激及心理波动两方面的影响。

从首付60%-70%降低到40%,对于市场来说,起码可以直接增加10%的直接有效购买需求。整体市场成交量将在4月快速上涨。一二线城市将会出现上涨的可能性,其中部分城市的上涨幅度会比较高。预计整体一二线城市二季度市场将出现成交量起码30%的环比一季度上涨,也将是2014年来的成交高峰,其中一线城市的房价将开始上涨。

我认为,今年重点城市的销量好于去年是确定的,特别是在今年这部分城市的供需关系改善明显,房价很可能上涨,甚至幅度不会小。

冯常生

新田集团总裁

## 郊区楼盘或迎利好

看一个政策对市场的影响,首先要考察出台政策的背景。2015年1~2月份以来,全国商品房量价均有所下滑,库存量较大;针对此形势五部门下文:二套房首付比例降为40%,二手房营业税免征年限由五年改为二年,公积金首套比例降为20%。这次政府措施的目的很明显:去库存、促稳定——通过降低二套房首付比例,加快市场去化,减少库存;通过营业税免征年限的“五改二”,加强房屋交易的流动性,促进市场繁荣;当然,新政策“组合拳”是同时、相互起作用的。

在新政策的指引下,对二手房交易来说,短期内会出现一波热潮,但很快会趋于常态化;二套房首付比例降低,购房门槛进一步降低,改善型需求得到进一步释放。对整个市场来说无疑是利好。首先,客户的购买信心增强,政府政策调控让他们又一次看到政府引导市场稳健发展的决心,打消观望心态。其次,对郊区改善型住宅产品来说尤为如此:二手房流动性加大,可以让更多的人调整市区内的房屋资产结构,以量换质;同时,房产的流动性也使得投资属性进一步凸显,购房的双重保障性更强。

三四月是传统的购房好时节,再加上新政策的支持,相信市场很快就有回声。就政策面来说,真正能够产生实际影响力的,对于购房者在于降低贷款条件及贷款利率,对于开发商在于提升银行信贷额度、加快银行下款速度。这两方面做到充足保证,整个市场的热度自不在言。

菅建军

河南康利达集团总裁、河南雅宝地产有限公司董事长

## 郑州楼市供需“双旺”

政策有区域规划,工业有产业转移、人居有政策红利,新型城镇化加速和郑州都市区建设的推进,郑州楼市供需依然“双旺”。

当前,政策调控依然是化解经济下行风险的现实举措,总基调是“三保”(保增长、保民生、保稳定),新常态是强调民生功能,保持平稳增长,更加有效配置和调整产业资源,实现房地产业健康发展。随着“去行政化调控”和市场的理性成熟,市场在资源配置中的决定性作用将进一步凸显。下一步的落地政策建议着眼于建立多元化、多层次的城乡住房保障体系和推动房地产业健康发展的政策体系。一是因地制宜,分层施策,支持住房基本需求和改善性信贷需求,发展楼宇经济、提升区域商业价值;二是在融资成本和税费环节提高存量住房资源配置效率;三是充分发挥土地政策预调功能,具体而微地调控土地供给节奏;四是鼓励商业模式和管理模式创新,培育产业地产、旅游地产、养老地产、健康地产等新兴消费热点。

张国强

正商地产副总裁

## 吁请下调二套房贷利率

此次三部委联合出台的新政,既稳增长,又惠民生,当属重大政策利好。在我看来,所有的政策,房贷与购房者的关系最为息息相关,房贷放松之后,最能有效刺激需求。此次放松,主要受惠对象是二套房,从正商地产所开发项目的客户群体来看,这类需求,已成为近几年主力需求,在多个项目中,这类需求所占比重超过90平方米以下刚需。2015年,这类需求将显著释放,有利房价上涨。

此次下调二套房的首付比例,应为中央政府支持房地产市场长期平稳健康发展的先声,相关配套政策有望陆续推出,因为,如果仅限于降低首付比例,而贷款利率仍为基准利率的1.1倍,虽然降低了入市门槛,但却增加了购房者的利息,增加了购房成本。作为一线地产营销人,我呼吁央行进一步下调二套房利率,真正体现中央政府支持房地产市场、稳定房地产市场、促进房地产市场的精神。

司志东

资深地产业内人士

## 今年郑州楼市将会“量升价稳”

本届政府首次利用组合拳刺激房地产市场,房地产政策从地方政府自行“救市”,变为中央政府托市,目的是在宏观经济下行的趋势下稳增长并化解地方政府债务。

本次出台的新政,重点利好的是已经拥有一套住房、亟须改善但同时购买力相对欠缺的改善型需求,将促进改善型人群卖掉掉中的中小户型购买较大户型,对于不愿去郊区买房的首次置业者来说也是明显利好。

个人认为,在政策东风的劲吹下,市场会出现短期活跃,开发商会借机加大力度去库存。但市场不会触底反弹,政策不用尽,房价就不会见底。今年或难出现“量价齐升”,基本趋势是“量升价稳”。

可以预期的是,接下来还可能进一步下调存款准备金率,下调银行贷款利率,从而进一步降低购房门槛。

陈宇波

名门地产副总裁

## 下半年房价或将攀升

本次新政主要是通过首付比例及营业税两个方面进行调整,重心在以下几个方面:

1. 首付比例降低,主要针对改善型住房,改善型住房受益最大;尤其核心地段住房、学区房、大平层、类别墅产品;
2. 营业税调整对二手房市场有较大刺激作用,短期内会吸引一部分一手房市场对价格敏感度较高的刚需客户回流至二手房市场,对刚需类一手房市场会有压力;
3. 营业税调整会增加二手房流通,让一部分改善型客户能进行房屋置换,对首改及终极置业的产品有较好的支撑;对超级豪宅产品影响不大,仅是信心层面上的加强。

总之,目前市场库存压力仍然较大,尤其是上市企业,会借势在今年第二季度冲量,保持半年度业绩数字。对于购房者而言,目前是较佳入手时机。第三季度后,如果库存压力进一步减少,加上政府对后续土地供应量进一步压缩的情况下,价格会逐渐攀升,届时再入市会付出较大的代价。

沈小东

亚新广场营销总监

## 商务办公类物业同样利好

3月30日,楼市新政“大礼包”扎堆发送,让整个房地产行业大为振奋,昨天众多地产股一线涨停,二手房业主坐地起价,开发商连夜召开联席会议讨论价格策略。毋庸置疑,这是稳定、促进房地产市场发展的重磅利好。此外,住宅市场的利好,必然会推动商办物业的上涨,尤其是在“两会”明确结构调整、鼓励创新、创业的大时代背景下,购买写字楼无疑是更好的选择。新政包括,个人将购买两年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税,所以,像亚新广场这样地段绝佳、定位高端、品质一流的写字楼,不管是自用还是投资,都值得拥有。

刘伟

世航之窗营销总监

## 购房者信心将进一步提振

去今以来,连续两次的降息和本次房产新政,对于购房者来讲都是重大利好,目前是购房的最佳时机。我认为,现在的时机已达到或实现了购房者心理预期。相信未来,楼市销量定会增加,对于价格会处于稳定状态。但随着房源的去化销售,优惠政策会有所收缩。由于郑州外来人口众多,刚需及改善性需求住房的基数大,加上新政的持续推出,购房者的信心会进一步提振,无论是住宅还是非住宅类物业都将受益。