

春潮带雨晚来急

——关于5月3日郑州楼市新政的解读和思考

本报记者 刘文良



春夏之交,天气多变,风雨来袭。经历过雨水的洗礼,郑州的天空更加蔚蓝,大地更加洁净,风雨过后始见彩虹,终于迎来了“首夏犹清和,芳草亦未歇”的人间五月天。

5月3日凌晨,郑州市人民政府办公厅连夜出台了《关于进一步强化调控措施稳定全市房地产市场的通知》(郑政办[2017]58号),郑州房地产市场调控这一“风中有朵雨做的云”终于化作政策的“及时雨”,传说已久的楼市新政终于“靴子”落地,郑州楼市头顶上高悬的达摩克利斯“利剑”终于出鞘。这一被业界和媒体称为升级版的新政,不仅调整了限购区域,在原有的限购、限贷、限价的基础上,又增加了“限企”“限离”“限售”条款,其中,“限售”政策继北京、上海、厦门之后在郑州首次采用,限售期限却又高于上述三座城市的2年,进而提高到3年,足见郑州市人民政府加强房地产市场调控、遏制房地产投机炒作行为、稳定市场、稳定房价的决心之大、强度之巨、措施之力、行动之迅,自发布之日起即开始执行一步到位,力度直逼北京、上海。

风又起,激荡满城春水。本次新政一出,如同巨石击水,迅即引发舆论巨澜,如何正确看待本次楼市新政对郑州房地产行业运行、对郑州房地产市场走势、对民众的心理预期、对限购区域和限购物业所带来的挑战、冲击和影响,连日来,本报记者采访了社会各界专家学者、房企高管、购房民众,倾听各方观点、看法,以期正确引导舆论,回应社会各方关切,为促进郑州市房地产市场平稳健康发展、稳定市场、稳定房价发出强音,从而引发更多的积极思考,为新政的贯彻执行、落到实处提供主流舆论的强力支持。

稳定压倒一切

采访中,几乎所有的受访者均异口同声地对记者表示:“5月3日连夜出台的郑州版楼市新政,是一场政策的‘及时雨’,对促进郑州房地产市场平稳健康发展、遏制房地产投机炒作行为,让住房回归居住的属性,为局部过热的地区进行降温,具有极强的现实针对性,应当支持,坚决贯彻执行。限购、限贷、限价、限签、限离、限售六把调控‘利剑’全部出鞘,对稳定市场、稳定房价、稳定购房者信心,具有极大的现实意义和切实效果,势在必行,刻不容缓,迫在眉睫。”

素有“民生教授”之称的河南财经政法大学房地产学院院长、城市研究中心主任刘社认为:“房地产行业关系国计民生,房地产行业是政策性极强的行业,屡次出台的调控政策,就是房地产行业最大的‘政治’,此次政策强力出台,不仅合理,而且必需。若问本次新政对市场的积极作用到底多大?关键在执行力以及政策执行时间的长短,若现有政策不出现反复,并且坚持两年以上,定能让楼市趋于稳定。”

采访中,河南财经政法大学房地产经济研究所所长李雪峰特别强调本次新政中“限售”的意义、作用和价值,他说:“连夜出台的新一轮房地产调控政策,对人们购房心理或者预期影响更大的不是限购区域的扩大,而是限售政策在郑州首次被采用,并且有种一步到位的感觉,释放的信号是,当下政府对房地产市场调控的态度明确而决绝。限购政策是在全国不少房地产热点城市包括郑州均被采用过的老政策,城市限购范围的扩大在其他热点城市也是屡见不鲜,再考虑到这种限购政策有可能会被取消,因而市场对其有了一定的免疫力,其市场效应也相应地打了不少折扣。但是限售政策就不同了,这是本轮调控中政府‘篮子’里拿出来的‘新利器’,有着刚性的毋庸置疑的有效期,此期限内新购住房所有的流动性将会冰冻,对市场形成的冲击可想而知。也难怪有人说,要达到‘房子是用来住的不是用来炒的’政策目标,也许压根儿不需要什么限购、限贷政策,只要限售一招儿就可解决了,这可谓从出售端抑制住房投资和投机的釜底抽薪之举。考虑到郑州的实际情况,在限售两年或三年的期限选择上,走的是三年的上限,其对市场影响力度更加强烈。”

“中央调整经济结构的决心巨大,北京推出限售等新调控手段在全国具有示范意义,传统地产主要扶持产业和养老,所以楼市势必进入高位运行阶段,市场集中度将大幅提高。”华自集团总裁司志东的观点独树一帜。谈起本轮调控之严厉,郑州

及楼市调控政策升级,却同声相应地表现出对新政的支持,体现了房企作为城市运营商的大局意识和社会责任。如果从销售业绩上看,2017年的春天,应该是地产行业最好的春天。一季度行业销售总额突破了2.32万亿元,同比增长25.1%;售价同比增长4.7%,是历史上量价最高的一季度。然而,在全国楼市的一片繁花似锦中,全国各地的楼市调控“声声急”自去年十一月以来,各地政府调控政策层出不穷,每周总有几个城市宣布调控新政,大有不达目标不收兵之态。

基于此,旭辉地产CEO林峰有着清醒的认识:“其一,调控出发点不同。政府期望房子是用来住的,希望平稳地做存量而不是快速做增量;其二,调控的方式不同。以前是中央统一政策,现在是中央不出政策,向各部委和城市要成果并进行问责,效果显著;其三,政府对于影响经济运行的容忍度提高。即使对地产及相关行业的调控导致GDP增速放缓,相对于高房价,政府仍会坚定不移地选择调控,愿意用增速来换取结构调整。所以行业要认清快速放缓、严格规范的新常态,而不是一场运动式的狂风暴雨,然后雨过天晴。”

在新合鑫置业董事长张志军看来:“每次调控对企业都是一次洗礼,都是一次体检,都是一次历练。在全国经济维稳的基调下,抑制房地产投机行为,有效控制过快上涨房价已是人心所向。郑州本轮新政从限购区域、企业购房、限制假离婚、限制销售、限制赠与等方面协同发力,具有政策的核爆效应,从中可见政府对此轮调控的决心是多么巨大。受新政持续影响,郑州房地产市场将在一段时间内由‘狂热’逐渐回归‘冷静’。”

正商地产副总裁张国强告诉记者:“去年10月份以来,针对市场呈现的新情况、新变化、新形势,郑州市和全国多数热点城市一样,有针对性地出台了不断加码升级的楼市调控政策,5月3日实施的新一轮调控政策,限购区域扩大至新郑、荥阳、中牟,限售全市覆盖,这对恢复市场理性,保持郑州房地产市场的持续平稳健康发展具有积极作用,也符合中央政府提出的因城施策的调控方针,兼顾了去库存和加大投放量的双重目标。”

“中央调整经济结构的决心巨大,北京推出限售等新调控手段在全国具有示范意义,传统地产主要扶持产业和养老,所以楼市势必进入高位运行阶段,市场集中度将大幅提高。”华自集团总裁司志东的观点独树一帜。谈起本轮调控之严厉,郑州

资深地产人陶黎明用“虽在意料之外,又在情理之中”来归结,他说:“此前新郑龙湖、中牟绿博片区及荥阳板块,因为拥有非限购区的利好,在投资客与刚需的双重需求之下,这些区域楼市房价上涨压力较大。此次郑州楼市调控的升级,能有效遏制一些投资、投机行为,使郑州房地产市场更趋于健康发展。未来,刚性调控将成为楼市新常态,无论是开发企业还是购房者,都应该对此有承受能力。”

与陶黎明观点略有不同,河南星联置地集团副总经理、星联科创中心总经理李涛则明确表示:“郑州这次限购政策再升级是市场逼迫政府稳健地出招。去年10-12月,政府接连出台和升级限购、限贷政策,但今年以来,楼市再沐春风,项目开盘必清盘,特别是非限购区域,价格和销量都是一路飙升。‘日光盘’已不是新闻,‘互联网+’时代的电脑和微信选房模式让市场开始出现‘秒光盘’,需求太火热,才会让政府5月2日深夜出手。”

李涛进而强调:这次调控力度很大,郑州在全国率先进入“六限”城市:限购、限贷、限价、限售、限离、限签,增加中牟、新郑和荥阳为限购区域,会使原非限购区域迅速降温,五一期间开盘的大量定房客户将无法签约,对企业而言虽属不可抗力,但是也为企业带来了诸多难题和困扰,如何稳定客户心理、避免维权事件的发生,将成为这些企业的一个“大考”。

大正鲲鹏营销总监时楠雪直言:“这一两年地价和房价的快速上涨已脱离宏观经济和收入增长的基本面,虽然有多种因素支撑,但这么高的增长速度显然是不可持续的,即便政府不调控,市场本身也会调,事物总是螺旋式上升和波浪式前进的,调控效果会逐渐显现,房价与经济不可能背离太多。”

接受采访时,部分受访者对此次新政在楼市降温,让市场回归理性的意义和作用表示充分肯定的同时,也对新政或将削弱刚性需求、刚改需求产生一定程度的“误伤”表示出一己的担忧。更有房企负责人对记者表示,本轮新政深夜出台,当日即生效执行,不像以前出台新政后,总会预留出些许时间,如果“一刀切”式地按新政执行,势必会已选房客户带来困惑,给房企工作带来困扰,对此,一位不愿透露姓名的业内人士表示:“政府稳定市场、稳定房价的决心坚如磐石,自然会政出必行,不会留下任何缓冲地带和时间,作为企业和客户,为了我市房地产行业的平稳发展,付出一定的代价,承受一定的考验,也是必须的。”

回归居住属性

在去年12月举行的中央经济工作会议上,明确了2017年中国楼市发展方向,强调要促进房地产市场平稳健康发展,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落。

“这意味着决策层进一步明晰了我国房地产市场的定位,强调房地产发展的首要目标是实现‘住有所居’,让住房回归其居住属性。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说,将房地产业定位为支撑经济社会发展的民生产业,有助于挤出泡沫,促进市场健康平稳发展。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为,中央经济工作会议明确的楼市发展方向,释放出新型城镇化背景下长效机制引导市场稳定预期的积极信号,对于实现房地产市场的平稳健康发展具有重要意义。

“房子是用来住的,不是用来炒的”,这是一个最朴素的定位,但是在相当长的时间里,我国的房地产却偏离了这一居住属性。让房子回归居住属性的本位,看似寻常的一句大白话,却是我国房地产发展中的一次观念和现实上的“革命”,刘社如是说。

“中央提出‘房子是用来住的,不是用来炒的’定位,旨在为房地产正本清源,是一剂‘镇静剂’,更是一场‘及时雨’。”李雪峰告诉记者。

碧桂园河南区域营销一部总经理兼区域品牌总经理齐华伟这样描述他的“房子居住观”:“如果让房子真正回归居住的属性,民众不将所有的‘苹果’都放在‘房子’这个篮子里,而是在住者有其屋的基础上,将创造的财富成果阳光普照般地洒在教育、健康、旅游、度假上,则民众的幸福指数将提高,社会将更加和美。”

当郑州持续升级的楼市政策接连出台,当“六限”甚至“七限”“八限”让一度过热的市场和房价趋于理性、平稳,当投资客、投机客如大潮般退场,真正有自住需求的刚性购房者、刚改购房者,才会迎来云淡风轻、闲庭信步的购房春天。那么,对于此类购房者,又当如何理性购房、智慧选房?未来的一个时期,是不是此类购房者的最佳时机?

套,性价比高的“内外兼修”“品质俱佳”的主城区或郊区项目,当为此类购房者的首选。

新田置业总裁冯常生的建言是:“无论哪种需求的购房者,都要选择美好的生活方式。因此口碑好、做事踏实、富有社会责任感的房企所打造的产品才值得信赖,因为这些企业不仅在建造好房子,更在全面缔造全新的美好生活,即使在房子旺销的情况下,还会不遗余力投入配套建设,还会为产品做加法。”

采访中,张国强告诉记者:“当前的政策和市场环境,购房者要相信政府调控市场的决心,不要对市场恐慌,理性分析自身的购房需求和资金承受能力。对于刚性需求者来说,综合区位、配套、价格等要求,仍然可以及时出手购买;对于改善型需求者来说,郑州三环四环外,包括所辖县(市)等,有众多郊区大盘,产品品质和环境配套都大为改观,可以考虑在这些区域置业。”

张国强进而分析,房地产市场经过近20年的发展,已是高度市场化的市场,企业竞争、产品竞争等都充分,如今购房者在买房时,对企业品牌、产品品质、物业服务、周边配套等都提出了新的更高要求,因此可结合自己的需求,既可以对市场上的产品“货比三家”,也更需注重小区的后期服务、内外的配套设施建设等,如此方能保持理性购房,使得不论自住还是投资,都能买到中意的房子。

出城还是入城,对于购房者来说,这是一个命题。对此,天伦地产常务副总经理许光平的建议是:“各方还是应该静下心来,开发商要认真地做品质,购房者要冷静地挑选主城区的品质楼盘。如果新盘没有适合的,不妨寻找品质二手房,这里是一片价值洼地。”

建业集团营销管理部营销总监贾新硕说:“对于有真正购房需求以自住为目的的购房者来说,任何时候购房都是最佳良机,现在更是。作为建业25年匠人之作,建业·比华利庄园凭借自身的品牌实力、精准的市场定位、优秀的产品规划,未上市已获得中原大众的关注。它一如既往地秉持建业‘根植中原,造福百姓’的品牌理念,更享受建业新生活九大服务体系资源,将营造一种建业式新生活,满足人生第一家园的梦想。比华利项目还有洋房、高层,正好顺应了政府政策对刚需的支持,我们仍将按照既定的营销推广策略刀上”,因而那些具有社会责任的品牌房企开发的注重品质、服务的产品,具有交通区位优势,拥有较为完善的教育、健康、商业配

成品房是房地产未来发展的必由之路,代表着房地产行业的发展方向。2015年底,省住建厅印发通知,要求在新开工住宅中逐年提高成品住宅比例,到2020年,省辖市及城乡一体化示范区争取达到80%,郑州航空港经济综合实验区争取全覆盖,县城(市)要达到60%以上。去年3月,河南省成品住宅发展论坛举办,亚新美好城邦、亚新茉莉公馆等项目被授予我省成品住宅示范项目。“近年来,亚新成为引领我省成品住宅建设的新力量。亚新的项目不仅是成品住宅的样板间,亚新还开启了成品住宅的量产时代。亚新联手我国房屋建筑工程施工总承包特级资质企业、国家装饰装修标准主编单位浙江龙信,探索并践行出一条建筑设计施工、装修设计施工一体化的模式,经过反复雕琢、锤炼,将业主的幸福家一步建造、装修到位,真正实现一次选择终生无忧。因此,对于只能选择一套房子并且追求高品质生活的购房者,我负责任地建议,要买就买成品房。”言及此,亚新集团营销管理部总经理杜永发在为成品房“代言”。

荣盛发展郑州公司副总经理梁新杰则力主地段的核心价值:“在限购升级时代,对于品质型改善客户,特别是终极置业客户,地段仍是其最核心的考量因素。在郑州,北龙湖区域地段得天独厚,不可复制,错过再无,应是此类购房者的购房首选之所。”

在清华园集团副总经理黄艳红看来:“限购政策下,购房资格显得更加珍贵,有资格购房客户群体大多会选择居住舒适度高的成熟品质楼盘,教育资源及社区配套显得尤其重要,将是购房者重点考虑范围。”

八达威商业集团营销总经理杨诚道出了他自己的独特思考:“对于当下是否是购房的最佳时机,需要更冷静地观察和思考,因为调控政策发挥影响尚需时日,调控效果如何尚未可知,急切入市不如静观其变。再者,从土地市场方面来看,今年政府加大了住宅土地的供给量,未来将有大量的新项目入市,企业品牌、地铁和学区等优势明显的楼盘,仍然是首次置业和改善置业购房者应当倚重的。”

(下转十二版)