

# 荥阳纳入郑州限购范围 业内人士怎么看?

## 有利于荥阳精准稳控商品住房价格

这几年,随着荥阳不断融入大郑州,交通优势凸显,居住环境明显改善,受到一些人特别是刚需人群的青睐,尤其是去年下半年以来,房价不断增长。

房价的增长引来荥阳市的关注。2016年荥阳市政府工作报告指出,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,精准稳控商品住房价格,科学调控房地产库存,全年力争投放商品房400万平方米,保持房地产业持续健康发展。

限购有利于荥阳精准稳控商品住房价格,有利于荥阳保持房地产业持续健康发展,有利于荥阳民生。据了解,2016年,荥阳新批准商品房预售面积317.21万平方米,同比增长21.03%,今年全年投放商品房400万平方米不是多大的难题。

今年3月份就有传言,说荥阳将进入限购时代。“该来的终于来了。”3日凌晨,在刷朋友圈的荥阳市民赵先生说,他参考郑州市目前房地产市场的发展情况,认为调控政策的升级是迟早的事情,对于此次政策的出台并不意外。

当日,该消息成为荥阳人微信朋友圈最热门的话题。

业内人士认为,郑州限购区域增加荥阳、新郑和中牟三县(市),是因为这三个地方此前处于非限购区,销售量、房价齐升,有的价格已经直逼1万元。如此高的价格,让大郑州此前的9个限购区域房价情何以堪?如果这三个区域的房价都能达到1万多、2万了,此前9个限购区域房价有朝一日是不是要继续暴涨、补涨?为此,政府痛下“杀手”也在情理之中,让传闻已久的事情变成了现实。

## “房产暴利时代结束了”

在荥阳限购后,使用银行贷款首次购买荥阳普通住房的,最低首付比例为30%。在荥阳拥有一套住房且相应购房贷款未结清,再次买房,最低首付比例为40%。对拥有两套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,在荥阳不能再买了。不是郑州户籍的家庭在荥阳购买住房时,需提供在郑州连续缴纳两年以上(含两年)个人所得税或社会保险证明。如果存在社保、个税补缴情况的,凡是属于补缴且补缴日期在2017年3月17日之后的社会保险证明、个人所得税完税凭证,不再作为购房的有效凭证。

“房产暴利时代结束了。”荥阳一楼盘的销售总监坦言说,这次限购非常严格,对于刚需、没有房子的人不会有太大的影响,而对于想购买二、三套房、改善居住条件和炒房的影响非常大。比如,原来在郑州已有房子的,到荥阳再购买二套房,首付就会增加,这是一些人接受不了的,只能打退堂鼓。具体到他们楼盘,来自郑州的购房者占到80%以上,已达成初步购房意向但未签订购房合同的会有50%以上的退房率。房产原来是黄金时代、白银时代,但这次限购之后,荥阳会进入微利的铜色时代,甚至黑铁时代。

5月3日,《郑州市人民政府关于进一步强化调控措施稳定全市房地产市场的通知》发布,荥阳纳入限购范围,成为当日荥阳人的热门话题。这对荥阳、上街有什么影响呢?来看看业内人士的看法。荥阳时报 张金龙 陈璐 文/图

## 假离婚买房、企业炒房,没门!

有业内人士认为,这次限购的亮点是:把企业炒房纳入限购范围。有这么一个段子,中国出了一道可以向诺贝尔经济学奖的课题:近半上市公司利润不够买京沪深一套豪宅,但卖掉1%的股份就够买几套了,请论证楼市、股市哪个泡沫更大?就是现在不少企业做实体不好干,都去炒房了,现在就是要把这扇门先关一下,注册时间不足3年的企业不能买住房。这次限购把单身人士也加入进来了。根据郑州市房管局细则,单身人士包含未婚、离异、丧偶等。通俗解释就是,假离婚买房,没门!

此次新政的厉害之处还在于,拿到不动产证之后3年才能卖,赠予房产的也得满3年后才能再买。更厉害的是,这两点针对的是大郑州所有区域,即不仅是针对限购区域,也针对非限购区

## 上街区迎来发展机遇?

在2008年之前,上街区因其区位、产业优势等方面的原因,房价比荥阳每平方米高出约1000元。而之后,荥阳因更临近郑州、交通优势凸显等因素,房价上涨较快,逐渐赶超上街区。目前,荥阳已把上街区甩开一两个档次。

“上街区将成为大郑州唯一规划有地铁的非限购区域了,将对上街房地产市场是个重大利好。”业内人士认为。



## 相关链接

### 郑州限购再升级! 新郑、荥阳、中牟三县市纳入限购区

3日凌晨,郑州市政府网站发布《郑州市人民政府关于进一步强化调控措施稳定全市房地产市场的通知》,标志着郑州市房地产调控再次升级,不仅将新郑市、荥阳市、中牟县纳入限购区域,而且在2017年5月3日后购买的住房,自取得《不动产权证书》之日起,不满3年的不得上市转让。

本次“限购令”内容包括:调整商品住房限购区域。在《郑州市人民政府办公厅关于在郑州市部分区域实施住房限购的通知》(郑政办[2016]64号)规定的限购区域基础上,增加新郑市、荥阳市、中牟县。在上述限购区域,暂停向注册时间不足3年的企业(不含专营住房租赁业务的企业)销售住房(含新建商品住房和存量住房,下同)。

另外,在上述限购区域,暂停向已拥有一套以上(含一套)住房的本市户籍单身人士出售住房。在郑州市行政区域内,2017年5月3日(含)之后购买的住房,自取得《不动产权证书》之日起不满3年的不得上市转让。

通知还规定,在郑州市行政区域内,2017年5月3日(含)之后通过赠予方式转让住房,自签署《赠予合同》并办理转让确认手续之日起,赠予人满3年后方可再次购买住房。此次“限购令”自2017年5月3日起实施。



良好的居住环境