

业内热议郑州《关于进一步加快房地产业健康发展的若干意见(讨论稿)》

改变供应结构 走在全国前列



中国社科院金融研究所研究员 易宪容



河南房地产业商会秘书长 赵进京



怡丰置业总裁 黎东平



郑州同致行地产顾问有限公司副总经理 耿大勇

郑州市政府《关于进一步加快房地产业健康发展的若干意见(讨论稿)》甫一出炉,就立刻在坊间“激起千层浪”,引得业界热议。

半个月来,不管是来自业内的专家、学者、行业协会负责人,还是开发商或代理公司,几乎都传达出一个声音:该措施对消化存量房无异于雪中送炭,必将加速市场的回暖速度;改变住宅市场的产品格局,刺激消费,走在了全国城市的前面。

晚报记者 梁冰

易宪容：“因地制宜”有利于市场发展

中国社科院研究所研究员易宪容得知郑州市拟出台刺激房屋消费、牺牲政府部分利益、消化市场存量房的系列政策,没有发表过多评论,只是有针对性地指出了对其中具体政策的看法。

他说,不同的城市,其土地使用情况、利用率也不同,因此,导致市场需求也有所不同。比如上海、北京等一线城市,土地稀缺、住房紧张,需要中小户型的消费者可能就要比郑州多一些,而郑州因为比这些城市的土地更宽裕,所以,相对来说,市场上中小户型就会少,大户型反而多。

对于郑州市欲将城中村和旧城改造项目的

套型结构比例,由“90平方米以下住房面积不低于开发建设面积的70%”调整为“不低于50%”,易宪容说了6个字:“没有太大关系。”他认为,地方政府根据市场需求进行“因地制宜”的调整,有利于市场长久健康发展,不仅将刺激消费,也将减少资源的浪费。

不过,他对“政府补贴放弃购买经济适用房而购买90平方米及以下普通商品住房的家庭每平方米600元”的措施不置可否。在易宪容看来,这个补贴主要还得看“价格”。他说,对价格高的楼盘,即使政府补贴,那些支付不起的购房者依旧是买不起房。如果价格低,正好适合某些消费者,那这个措施就很好。

赵进京：该措施走在了全国城市的前面

河南房地产业商会秘书长赵进京告诉记者,政府拟出台的这几项措施是超常规的具有高度科学性的决策,从“民生”角度扶持和保证了房地产行业的健康发展。

他分析,目前,全国有1.5亿到2亿平方米的存量房,如果不进行很好的处理、消化,不仅是一种浪费,对政府和企业来说,更是一种负担。有研究机构发布报告称,根据去年市场的供求比例预测,全国35个典型城市的存量房消化周期可能长达2年

到6年不等。这对开发企业来说意味着什么可想而知。

“应该说,郑州市走在了全国城市的前面。简单讲,是1元钱的投入带动几元钱的消费。”赵进京表示,郑州市政府经过多方调研,从市场实际出发,出台了若干意见,非常及时、有效和科学。对消化存量房,缓解市场供需矛盾会有“立竿见影”的效果。

赵进京认为,90平方米以下住房面积不低于开发建设面积50%的比例是非常恰当的。

黎东平：住宅市场产品格局将受影响

“为了继续保持目前良好的市场态势,郑州市政府提出了一系列的促进本地房地产市场健康发展的指导性意见”,怡丰置业总裁黎东平认为,政府此番出台的政策并非只是针对目前的市场情况,而是在大的宏观经济环境下,为了提振本地房地产市场,保证市场较长时间稳健发展所提出的解决方案。

“2008年10月,郑州市政府已经针对房地产市场出台了《关于促进房地产业持续稳定健康发展的若干意见》,而本次出台的是《关于进一步加快房地产业健康发展的若干意见》,从‘促进’和‘加快’一词的变化,显示出政府

希望市场能够更快健康发展的愿望。”黎东平说。

他认为,在目前国际经济形势不明朗、国内大规模拉动内需的情况下,作为支柱产业的房地产业能否保持发展态势,更关系到目前经济的稳定发展。而本次出台的《意见》不但对2008年政策的补充,更进一步提出了对房地产有促进作用的指导性政策。诸如对90/70政策的调整等措施如果贯彻实施,则会对房地产行业,特别是住宅市场的格局产生重要影响。

同时,黎东平还谈到,这些政策仍然是基于

地方政府根据市场需求进行“因地制宜”的调整,有利于市场长久健康发展,不仅将刺激消费,也将减少资源的浪费

这几项措施是超常规的具有高度科学性的决策,从“民生”角度扶持和保证了房地产行业的健康发展

对90/70政策的调整等措施如果贯彻实施,则会对房地产行业,特别是住宅市场的格局产生重要影响

此政策的出台是否会加速郑州楼市的回暖?在易宪容的博客里,记者找到了些许答案。他认为,目前市场所鼓吹的“小阳春”无从谈起,衡量楼市复苏的关键指标是“个人按揭贷款”。

在博客中,易宪容列举了中国楼市2006年至2009年1~2月份个人住房按揭贷款的变化情况,发现今年1~2月份,尽管政府采取大力度的个人住房按揭贷款信贷优惠政策,但是个人住房按揭贷款不仅没有增加,反而在2008年迅速下降的基础上进一步萎缩或减少。因此,他说:“个人住房按揭贷款不仅没有增长反而下降或增幅减小,房地产‘小阳春’从何而来?”

老的90/70政策导致了市场产品的严重同质化,催生了大量的存量房。新的比例,既没有违反国家政策,又从实际出发,对郑州房地产业的发展具有巨大的促进作用。

“这几年,行业协会一直在积极向政府建言献策,曾提出过‘6条建议’上报给有关部门。其中就有调整90/70开发比例这一条。现在,终于看到政府做出了相关的决策,感到非常欣喜。”对于政府将要出台的得力措施,赵进京内心的兴奋真是难以抑制。

整体市场的长期稳健发展,作为怡丰置业,还是将着力于企业内张力和产品力的缔造与提升,他相信只要产品与服务做好,客户一定会买账。

进入2009年后,怡丰·新都汇也和其他项目一起经历了市场的回暖,但不同的是2009年该项目有近一半的房子是老业主推荐给新客户购买的,这个比例说明,怡丰·新都汇已经在业主中有了良好的口碑。

黎东平透露,未来,在郑州怡丰置业会有多个项目同时运作,他们会将每个项目都建成精品工程,将每位客户都当作企业的上帝,为购房者带来高性价比的优质产品。

耿大勇：有效改变供需结构和产品类型

《意见》的出台会有效改变目前房地产市场的供需结构和产品类型,产品同质化现象会得到极大改观。

在一片赞同声中,也有不同的看法出现。在郑州同致行地产顾问有限公司副总经理耿大勇看来,政府不该用这种方式进行补贴,会更加加重消费者的观望情绪。“本来打算出手买房的市民,看到将有优惠政策出台,现在都开始观望起来。”

耿大勇对这一政策的观点基本与易宪容一致,都认为,即使政府进行补贴,那些本来就买不起房的市民照样买不起;就算趁此政策买了以后,还贷也会很吃力。

但是耿大勇表示,除了这个措施有待商榷外,其他措施都很好。“可以说是牺牲了地方政府的利益来刺激消费。”

“原来的90/70政策,从市场的供应结构和城市的发展程度来说,具有一定的局限性。导致目前大量中小户型产品存在市场,空置量最高,同质化严重。尤其是环线以内,同质化产品非常多。”耿大勇分析说,在市场上,120平方米至140平方米户型的产品供需比基本是持平的。因为在刚性需求里,有一部分是换房、改善居住环境的消费者,他们对产品的需求大多集中在大户型。

“为了满足购房者对大户型产品的需求,现在在市场上正流行一种‘子母房’或拼房。”耿大勇不客气地说,这不仅是“自欺欺人”,而且会造成空间上的浪费。

“《意见》的出台会有效改变目前房地产市场的供需结构和产品类型,产品同质化现象会得到极大改观。”耿大勇认为,这是新政出台对市场带来的最直接改变。

相关链接

《关于进一步加快房地产业健康发展的若干意见(讨论稿)》主要内容

适当调整套型结构比例。对城中村和旧城改造项目的套型结构比例控制由“90平方米以下住房面积不低于开发建设面积的70%”调整为“90平方米以下住房面积不低于开发建设面积的50%”。

放宽政策性住房上市交易限制。凡拆迁安置房、困难企业集资建房、安居房以及2006年12月31日前取得房屋所有权证的经济适用房,

可按半数收取政府已减免的土地出让金、行政事业性收费和经营服务型收费后,实施无障碍上市交易或换发商品房房屋所有权证。

已达到预售条件的普通商品住房,凡开发企业自愿以低于同地段同类型普通商品住房20%的价格销售,可作为限价商品住房,其对应面积的城市基础设施配套费减半缴纳;

城中村和旧城改造项目中提供的限价商品住房,则免收该项费用。

尝试经济适用房货币补贴制度。对已取得经济适用房购房资格的家庭,自愿放弃购买经济适用房而购买90平方米及以下普通商品住房的,按照购房面积给予每平方米600元的补贴。

加快住房货币补贴发放,减轻购房负

担。将普通商品住房契税税率均暂下调至1%,以进一步减轻购房者负担。

公积金贷款范围扩大到普通商品住房、经济适用房、限价商品住房和二手住房等成套或非成套住宅;二手房交易时,实行缴补分离,由郑州市财政部门暂按应缴纳的营业税和个人所得税市、区两级财政所得部分全额补贴。