



2010年转眼已过半,这半年对于房地产市场而言,绝对是不同寻常的半年。

从2008年的冷清中走出来的郑州楼市在2009年一路“高烧”,经历了一场“过山车式疯狂”,随即国务院及时“出牌”,国十一条、新国十条……

时至今日,距离史上最严厉的调控政策出台已近百日。这期间,郑州楼市经历了哪些变化?调控的效果是否已经显现?

盘点半年来的郑州楼市,一系列调控政策下,房企、市场、消费者显现“链条反应”,促使各方自谋新变。 晚报记者 袁瑞清



调控是根“指挥棒” 高调出场还须余音绕梁

回首上半年

2010年上半年政策大事记

政策:“国十一条”

发布时间:2010年1月

发布机构:国务院

内容:对已利用贷款购买住房又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价。

影响:对于二套房贷的收紧其实早在去年就已做出。再次重申也表明了政府调控的决心。尤其是对投资投机需求来讲,影响较为明显,不过也在一定程度上遏制了改善性的购房需求。

政策:清理非主营地产业务的央企

发布时间:2010年3月

发布机构:国资委

内容:国资委首次表示,除16家以房地产为主业的中央企业外,要求78家不以房地产为主业的房企,逐渐退出房地产业务。

影响:国资委明令非主营房地产的央企退出,是出于对地产风险的考虑,不过并未有具体强制措施和明确退出的时间表,使得政策效果至今仍未显现。

政策:新“国十条”

发布时间:2010年4月

发布机构:国务院

内容:要求各地严格限制各种名目的炒房和投机性购房,房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款,对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民,暂停发放购买住房贷款。

影响:该政策最大的调控目标就是遏制外地炒房者,尤其是某些炒房团。该政策对房价的遏制作用很显著,直接使得各地楼市进入了新一轮观望期。

政策:“省八条”

发布时间:2010年5月

发布机构:河南省住房和城乡建设厅

内容:要求未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得进行预售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式,向买受人收取或变相收取定金、预付款等性质的费用。

影响:缺少对于诸如“捂盘惜售”、“未获预售许可就提前认购”等行为该如何处罚等内容,和“国十条”相比,出台力度显得很“温和”。

政策:“郑州版”房产新政

发布时间:2010年6月

发布机构:郑州市政府

内容:2010年至2012年,郑州市保障性住房和中小套型普通商品住房的年度开工量,不会低于各类住房年度开工总量的70%。今年,郑州市住房建设总量为1400万平方米,其中90平方米以下的住房建设量不低于70%。

影响:郑州版的房产新政,是郑州市政府结合国家新政出台的具体的地方新政。从长远来看,有利于平穩郑州房价,促进行业的健康平穩发展。

关键词:调控

楼市史上最严厉政策出台

2009年,在一系列优惠政策带动下,郑州楼市成交量高歌猛进,房价节节攀高。

在此背景之下,为遏制部分城市房价上涨过快,今年年初以来,中央政府加大了对市场的调控力度,一系列调控政策密集出台。

以1月7日出台的“国十一条”为标志,2010年的房地产业政策出现了由“宽松”转为“调控”的新阶段。

作为2010年首个关于房地产调控的指导性意见,“国十一条”甫一出台便拉开了今年楼市调整的序幕。

之后,各部委的政策也不间断发布。从“国十九条”到“新国十条”,新一轮房价调控“风暴”似乎比以往任何一回都来得迅猛。

这其中,于4月17日发布的新“国十条”,被誉为是楼市史上最严厉的调控政策,也成为今年楼市一道“分水岭”。

相比以往,这次调控政策的重心转移到了抑制需求。其中,对首次购买90平方米以上住房的首付提至30%;二套房首付5成,贷款利率1.1倍;三套房甚至停止贷款。

“对三套房贷停止贷款”,被看做是政府挥向炒房客的最具杀伤力的“重拳”。

在这之后,各省市也相应出台了相关配套政策,河南也不例外。5月26日,“省八条”发布。

回顾上半年楼市,河南财经学院教授刘社就坦言,2010年应该说是个变化的元年,是新一轮房地产市场改革的元年。

关键词:观望

购房者持币待购 开发商坚挺价格

比较直观的市场表现是观望气氛的浓厚,购房者变得出奇冷静,之前的冲动、疯狂全然消失。

明显现象是:新政之后,各售楼部看房人数剧减,一天接待不了几组客户成为多数售楼部共同的窘境。而为数不多的看房人出手也慢。

之前,新盘开盘销售率多在60%以上,6月以来,很多楼盘开盘只能卖30%~40%,卖到50%都已经很不错的。

市场就像被切成了两半的苹果,一面是购房者“捂紧钱包”等待“降价潮”;另一面却是开发商坚挺房价,很多楼盘推迟开盘日期,和购房者打起了太极。

就以7月为例,郑州新开楼盘屈指可数。在14家开盘楼盘中,多为加推楼盘,纯新盘仅有寥寥几个。

“开发商不缺钱,也不看好目前楼市,多数采取消极的策略。”河南中原地产顾问总经理冯建军认为,现在是淡季季节,成交量肯定起不来,价格还是以维持现状为主。

有业内人士认为,现在降价可能更有利于房地产行业的发展,但降价是开发商最不愿采取的下下策。“有开发商拖延领取预售证的时间,虽然留着项目有风险,但降价好比在自己身上割肉”。

在王牌企划董事长上官同君看来,当前的房价正在上演最后的疯狂,随着政府保障性住房开发力度的不断加大,最终的结果将以房价比较快速地调整告终。

关键词:“疗效”

市场促销忙,但仍未达预期效果

新政已近百日,其对楼市的调控作用是否已经显现了?

按照国家统计局公布的数据,6月份中国房价环比回落0.1%,是15个月来首次出现环比回落。

尽管,“0.1%”这个数据很不起眼,但实际上,已经足够统计局大声宣告,房价过快上涨趋势已得到一定程度的遏制。

类似情况也同样出现在了郑州,从5月1日到6月30日,成交量基本来源于新盘的拉动,多数老盘已是无人问津。

郑州房管局的数据显示,6月商住房销售均价为每平方米5419元,相比5月下降了1.58%。

但郑州作为一个刚性需求为主的城市,还是表现出了其另一面,在房价下调的同时,6月成交量却比5月上升了5.98%。

“开发商给出的优惠和折扣,对于置业的年轻人来说还是相当有诱惑的。”郑州永威置业常务副总经理马水旺说,“开发商多优惠两个点,郑州成交量马上就上去了。”

纵观在市销售楼盘,“低首付”、“分期首付”、“刚需必看”、“刚好适合年轻人”、“力挺首次置业者”等字眼随处可见,而不少开发商也的确给出了一些优惠。

比如锦艺国际华都2期,购买指定户型,送6666元家电大礼包;中豪·汇景湾两房2万元抵4万元,三房以上2万元抵5万元。

但刘社认为,一系列新政并没有达到预期效果,“包括上海、北京、广州、深圳等一线城市的房价也并没有得到有效遏制”。

她认为,除了开发商的集体坚守与部分购房者的恐慌购买以外,还有一个很关键的因素,就是与新政落实不彻底有关。

记者了解到,目前还有不少项目成交活跃,这些项目一方面在定价和适度优惠上大打营销牌,另一方面,依然可以为购房者做到新政前的房贷政策。

