

# 发酵的限购

## 郑州升级版限购令或将近期出台

年初,楼市“新国八条”出台。在此基础上,北京以史上最严厉姿态出台的地方版“限购令”让各界哗然。随之而来的武汉、南京、成都等全国各大城市的楼市“限购令”如同制作中的面包一样,开始四处“发酵”。

而近日在郑州市房管局召开的“郑州市房地产业工作会议暨郑州市住宅与房地产业协会年会”上,也声称严格按照“新国八条”的方案,但是进一步细则仍在商讨之中。业内人士猜测,细则在限购方面可能会进一步从紧,比如破除环线概念,而是对整个郑州行政区域内的商品房都进行限购。

晚报记者 梁冰



贵阳 已有一套房本地家庭限购一套房,已有两套本地家庭不准买一环内住房。

北京 外地居民需提供5年及以上纳税证明方可购房。

郑州 ?

武汉 23日起收紧住房限购政策,已拥有1套住房的本地家庭在全市范围内限购一套住房,限购范围包括新建商品房和二手住房。

南京 规定本市居民限购第3套房,能提供纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭限购第2套房。

上海 执行住房限售政策的操作细则,购房需查验户口簿、结婚证等相关证明资料。

厦门 对已拥有2套及以上住房的厦门市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非厦门市户籍居民家庭,暂停向其售房。

广州 明确户籍家庭限购第三套房,非户籍家庭限购第二套房。

后期制图 ZGH

### 北京最为严厉 楼市温度暂降

调控政策不断加码,各方陷入新一轮观望,部分热点城市成交量出现较大幅度下滑

2月16日,北京“新国八条”配套政策正式出台,该新政要求外地居民需提供5年及以上纳税证明方可购房。业内人士认为,这是目前国内最严格的限购措施。

对此,知名财经评论员叶檀表示,刚刚毕业的大学生可以尝试到二三线城市寻找自己的机遇,不一定非要挤在北京。

SOHO中国董事长潘石屹说,北京出台的细则对外地人购买北京的房子影响将会是巨大的,他们不是今天居住在北京之外的人,而是在北京已经工作几年没有北京户口的外地人,这些外地人工作不满5年将不可能买到北京的房子。

郑州永威置业常务副总马水旺表示,虽然不少人认为“京15条”对于外地购房者太严厉,有排外的嫌疑,但是不可否认的是“京15条”会对北京高涨的房价起到一定的抑制作用。

同日,还有成都、南宁两地公布了“新国八条”配套政策。

随后,上海、南京、青岛、济南、贵阳、太原、长春、哈尔滨、宁波、石家庄等10余个城市,集中“亮剑”,纷纷出台了落实“新国八条”的调控细则。

而按照1月26日“国八条”的要求,全国有36个城市应该在2月20日之前出台地方调控细则,然而到2月21日为止,有过半城市“爽约”。

“爽约”并非个案,也不是行政程序的问题。”有专家表示,有的城市因为担心房地产调控过猛,对当地房地产市场带来较大的影响。

从市场来看,调控政策不断加码,各方陷入新一轮观望,部分热点城市成交量出现较大幅度下滑。

尽管一些将限购城市还在上演“最后的疯狂”,但上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭指出,随着限购政策的深入,整体楼市已开始进入第一波降温期。他预测,今年全国新建商品房成交量会跟2010年持平或下跌,不会出现三成或五成的暴跌。

近日,知名独立经济学家谢国忠表示,治理通胀,房地产价格就一定会下降,房地产市场的拐点出现了。这一轮上涨周期是从2003年开始的,整个周期持续了7年左右的时间,下调周期也会比较长,至少3年左右。他甚至建议投资者,如果有多套房,赶快卖了。

### 郑州限购令或将近期出台 限购区域扩大

新一轮的“限购风”正在席卷全国。大多数观点认为,郑州将会很快出台限购令

继北京之后,各地密集推出了各种版本的限购令。此举表明,新一轮的“限购风”正在席卷全国。那么,郑州会如何?

昨日,记者电话连线了多个业内人士,大多数观点认为,郑州将会很快出台限购令。

河南财经政法学院教授刘社在采访中表示,她猜测郑州最近就会出台限购令,确切地说,在3月份之前。

她之所以作出这样的判断,在于她认为郑州的“新国八条”实施细则,必须统一在中央的框架内。北京出台的新政比“新国八条”还要严厉,那么包括郑州在内的各大城市,也会紧随其后,概莫能外。

此前出台的郑州限购令,将限购区域分为核心区和外围区,刘社认为,不能这样分。

那么新的限购令会如何改变呢?刘社表示,将会比原来更加严厉,限购的范围会由环内扩大到整个市区。同时,她建议,限购政策应当长期执行,5年为宜。

郑州同致行地产顾问有限公司副总经理耿大勇也认为,郑州限购令应该会出台。但政策的力度不会像一线城市一样,因为郑州是一个以刚性需求为主导的城市,如果新政过于严厉,会抑制刚性需求。

同时,他强调,新的限购令发布后,郑州周边区域会大大受益,而形成新的楼市爆发点。如郑汴新区、中牟、新郑龙湖区、荥阳,甚至新乡的平原新区等。

耿大勇判断,新政的实施不会对房价有太大影响,受到影响的将会是楼盘的销售速度。

此外,也有一种观点认为,如果现有政策对郑州楼市达不到调控目的,那么新的限购令就会出台;而如果达到了预期的效果,新的政策就没有必要出台了。

持此种观点的是郑州一开发商,他说,老的郑州限购令,对他们项目有一定影响,成交量减少约40%。

他认为,政府调控楼市的目的是打击投资、投机需求,稳定房价,而非刚性需求。随着调控风声越来越紧,郑州会根据情况作出适当改变,无非是扩大限购范围,对细则进行修改。但是他判断,郑州的动作不会那么快。

### 楼市旺季不旺 豪宅成交近零

在国家一系列房地产调控政策打压下,购房者和开发商逐步回归理性,市场降温

今年春节楼市的低迷与去年春节的火爆形成鲜明对比。“新国八条”政策出台之后,提高了购房者的购房门槛和交易成本,市场观望情绪更加浓重。

春节是海南楼市的传统销售旺季,以往,大量外地人都会在春节期间到海南度假看房。但是今年,由于“新国八条”出台,春节的海南楼市陷入“旺季不旺”的尴尬境地,即使很多开发商推出赠送装修等优惠措施,海南楼市依然低迷。

在海口、三亚,不少楼盘的售楼处都非常冷清,看房者寥寥无几。某楼盘目前每平方米起价1.9万元,均价2万元,很多购房者都觉得价格过高,虽然春节期间推出赠送每平方米3000元装修的优惠措施,但市场仿佛并不买账。

在国家一系列房地产调控政策打压下,购房者和开发商逐步回归理性,房地产价格也开始松动。海南现象可以说是全国楼市的一个缩影。据报道,北京、上海、广州、重庆等地,市场观望情绪明显加重,成交量紧缩。

如北京,由于受到春节前房产调控的影响,整个一二手房市场十分冷清。

据北京中原地产监测,春节期间只有30%之前预约登记的客户表示购房意向依然强烈,这一比例比去年的50%大幅下降;另外20%的已登记客户表示因为新政策的出台,暂时不考虑买房,这直接影响了来访量和成交量。

“新国八条”即将满月之际,上海豪宅市场已迅速跌至冰点。一份来自佑威房地产研究中心的数据显示,至本月20日,上海单价7万元以上的一手豪宅虽然不至于零成交,但成交面积和1月同期相比,已暴跌了96%。市场分析人士认为,市场对房价预期极为悲观,二手豪宅降价压力将日新凸显。

据重庆当地媒体报道,春节后的半个月,重庆主城区日均成交量为274套,这与去年日均成交量500套左右相比,成交量下降四成左右。

专家认为,“新国八条”在春节前公布,释放政策将继续从紧的信号,导致全国春节楼市低迷。同时,由于一线城市外地购房者比重大,上海、重庆试点开征房产税并可能在全国推广的消息影响了外地购房者的信心,也对“京广上”的楼市造成了很大影响。

#### 「新国八条」效应

#### 业内猜想