

抑制房价过快增长 郑州出台“史上最严” 房地产调控政策

■ 未满20周岁单身人员
暂停在本市限购区域购房

■ 外地人持居住证3年以上限买1套房

■ 不按照申报价格销售
或者售价月环比上涨的,暂停网签

■ 144平方米以上住房封顶
方能申请预售

大量投放商住房房源和用地,严格控制房价增长,非本市户籍居民在郑州限购1套房的时间从1年延长到3年以上……昨日上午,郑州市住房保障和房地产管理局召开新闻发布会,从9月1日起实施新的房地产调控政策,新政策共有五条,要求开发商在申请预售时申报所有房源的价格,对于销售价格高于申报价格的,暂停该项目网签。新政策从9月1日起实施,没有截止时间。

郑州晚报记者 胡审兵 赵柳影



政策发布

第一条:控价格,房价需要“零增长”

市房管局市场监管处处长江文静介绍,按照价格“零增长”目标,郑州市将采取四大措施。

一是在商品房预售审批时,对于同一《建设工程规划许可证》批准的商住房建设项目,必须一次性在预售方案中申报所有住房销售价格,并按规定到物价部门备案。

二是对于新批预售项目,其预售方案中商住房价格高于该项目上一期实际成交价格或本区域同品质楼盘实际成交价格的,暂不核发预售许可证。

三是对于已经取得预售许可证的商住房项目,按照环比“零增长”的要求重新申报未销售住房价格。

四是启动“郑州市商品房限价系统”,利用信息化技术加强市场监测,对不按照申报价格销售或者销售价格月环比上涨的,暂停该项目商品房买卖合同网签。

第二条:抑投资,持居住证3年以上外地人限买1套房

据介绍,从2013年9月1日起限购政策调整为:持有本市居住证3年以上、在本市缴纳社会保险或个人所得税1年以上的非本市户籍居民家庭,限购1套住房;对于未满20周岁的单身人员,暂停其在本市限购区域购房;对于年满20周岁的无住房单身人员,限购1套住房。同时,进一步严格住房限购审核工作程序,确保住房限购政策的严肃性和连续性。

之前郑州执行的住房限购政策为:持有本市居住证1年以上、在本市缴纳社会保险或个人所得税1年以上的非本市户籍居民家庭,限购1套住房。

第三条:增投放,年底前新投放300多万平方米商住房房源

在控制价格和抑制投资的

同时,郑州市将加快普通商住房有效供应。一是将中小套型住房套数达到项目开发建设总套数70%的普通商住房项目,纳入保障性住房行政审批快速通道,实现平行接待、并联审批,提高效率,加快投放;二是加快解决城中村改造项目的遗留问题,使基本具备预售条件的300多万平方米的商住房于12月底前陆续投放市场。

据了解,这部分新增房源的项目有54个。

第四条:增土地,年底前新投放住宅用地6000多亩

房源紧张既与供给量有关,也与一定时段的土地投放量有关。为了加大房源供给量,郑州市还将加大土地投放量,年底前将再向市场推出住宅用地410.87公顷(折合6163.05亩),使今年住宅用地供应规模同比增长达到75%左右。2014和2015年商品住房用地供应保持不低于10%的年均递增速度,并确保70%以上用于中小套型普通商住房和保障性住房用地供应。

第五条:强监管,144平方米以上住房封顶方能申请预售

江文静介绍,监管措施方面出台了两条明确规定:

一是目前郑州市商住房预售门槛较低,仍然实行的是在建项目建到多层2层、小高层3层、高层5层封顶,即可申请预售证。从2013年9月1日起,特别规定对于住宅小区建筑容积率在1.0以下,或者单套建筑面积在144平方米以上的非普通商住房项目,在完成主体结构工程封顶,才能申请商品房预售许可。

二是加大违法违规查处力度,切实规范房地产市场交易秩序。

记者追问

市房管局市场监管处处长江文静接受了郑州晚报记者的专访,就本次政策的相关问题进行了解读。

A. 新开楼盘预售价格怎么定?

答:为了防止开发商在实际销售中涨价,此次政策规定,所有房源都要申报销售价格并且备案。对于已经开过盘的楼盘,比如第二期开盘销售价格不能高于第一期;对于第一次开盘的楼盘,由于没法跟自己比,就看它周边的楼盘销售价格情况。目前市内五区和郑东新区的商住房项目基本都没有很偏的位置,周边都有楼盘可以参照。

B. 为啥规定未满20周岁的单身人员不能买房?

答:此次政策在单身人员购房年龄的调整上,从18岁调整为达到20周岁,是为了优先保证刚性需求的购房要求,进一步挤压投资性需求。目前9年义务教育加上3年高中或者职业技术学校的教育,使得18岁往往还是在学校读书的年龄,这部分人群中的绝大多数应该还没有必须买房的要求,而我国法定结婚年龄是女性20岁、男性22岁,所以把单身人员购房年龄从18岁推迟到20岁,应该不会影响他们买房结婚这种刚性需求,但是他们毕竟是年轻的单身人士,买第2套房子应该属于投资性需求,所以要适当加以限制,即年满20岁的单身人员调整为只能购买1套,满足其刚性需求即可。

C. 持有居住证时间为啥从1年延长为3年?

答:这次只是对居住证时限进行了调整,社保和纳税证明的时限没有调整。对于已经在郑州市拥有固定职业和工作的人群,即缴纳社保或者纳税证明的,是外地人中的刚性需求,在郑州购买1套住房,是他们安居乐业的基本保证,应该予以保护;而办理居住证1年的,有可能在郑州只是暂时性居住,而如果居住证时间达到了3年,应该说已经扎根郑州,所以允许他们购买1套住房。据了解,目前郑州共有210万人拥有市区居住证。

D. 交过订金或签过协议的,怎么执行?

答:为了保持政策的延续性,同时照顾到9月1日前已经与开发商签过购房协议或者交过订金的居民,实行“老人老办法、新人新办法”,这部分居民仍然按照以前的政策执行,不受新政影响。

专家点评

赵进京:短期来看,利大于弊

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京向郑州晚报记者分析,此次郑州市出台新的房地产调控政策,从短期来看,针对房价过快上涨的情况,这次政策也是在落实中央对于房地产调控的精神,是特殊时期采取的特殊措施,符合当前情况,也是有必要的,也是没有办法的办法,对行业、对政府来说都是泻火药,利大于弊;但是从长期来看,如果一直执行的话,要求房价“零增长”,由于开发商从拿地到建房对外销售需要3年左右的时间,开发商是难以承受的,特别是土地价格在上涨、管理成本、建材成本不断上涨的情况下,不允许房价上涨,最终的结果可能是产品的质量下降。所以说,郑州市此次出台的调控政策,从短期来说是利大于弊,从长期来说是弊大于利,非常考量政府对政策执行的智慧。

李晓峰:对短期市场有影响

河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰向郑州晚报记者分析,这次郑州市出台严厉调控政策的背景是其7月份在全国70个大中城市中房价涨幅过快,当月同比涨幅达到12%,已经超过了郑州市承诺的调控目标。不过,这也不是最要紧的,全国很多城市的房价控制目标都无法完成,比如北京市承诺2013年房价零增长,结果7月份同比增幅已经达到了18%。

对于这次出台的新政策,李晓峰称,一些开发商表示感到了丝丝凉意,短期对市场影响较大。但是从加大房源投放量和土地投放量来看,对房价未来的走势有抑制作用。对于今年随后几个月的走势,李晓峰认为还是需要看中共十八届三中全会会不会出台新的政策、特别是楼市调控长效机制的政策,这个政策对市场才会有真正大的影响。