

## A 土地供应计划不再对外“张榜”

此前已连续4年对外“张榜”的全国住房用地供应计划,2014年国土资源部暂停对外发布,改由地方自行公布各省供地计划。该计划的发布时间一般为每年的四五月份之间。至于明后年是否会重启这一工作,目前尚不得而知。

国土部之所以暂停供应计划,放手地方自行制定,是因为连续多年不能完成年度供应计划,一方面引发了市场关于土地供应不足预期;另一方面也反映出该计划编制过程较为粗放,地方政府对土地市场变化预判不足。

2月20日,国土资源部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》,要求各地将保护耕地作为土地管理的首要任务,全面强化规划统筹、用途管制、用地节约和执法监管,加快建立共同责任、经济激励和社会监督机

制,严守18亿亩耕地红线,确保耕地实有面积基本稳定、质量不下降。

6月19日,国土资源部公布《节约集约利用土地规定》(以下简称《规定》),《规定》将于9月1日起正式实施。《规定》在起草过程中与现行法律法规相衔接,使节约集约用地迈上法制轨道。《规定》呈现出5大特点:一是强化规模引导,改进计划管理;二是优化用地布局,盘活存量空间;三是健全用地标准,严格用地约束;四是完善市场配置,促进用地提效;五是加强内涵挖潜,盘活存量土地。

该《规定》针对我国当前土地管理面临的资源粗放利用新形势,对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升,是我国首部专门就土地节约集约利用作出规定的部门规章。

## B 限购相继松动,但未必能救市

从年初以来,限购松绑的话题一直不绝于耳。相继传出了杭州、天津等多城市在酝酿松绑限购,但最后都被辟谣,未见正式文件出台。正式打响救市第一枪的是广西南宁。“记者从58同城房产频道上看到,从2014年4月25日起,广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁购房”,这是第一份由官方正式发布的限购调整文件。

6月10日,消息传出沈阳限购取消,本地人和外地人可购多套住宅。随后,房产部门于11日否认全面放开限购。尽管这样的限购一日游成为很多人士的笑谈,但诸多城市限购在执行层面早已放宽。

7月10日起,山东省济南市新房与二手房限购政策将全面放开,不管本地人还是外地人在济南买房都没有套数

的限制。这也意味着,在济南实施了3年多的行政调控政策将正式退出房地产市场。之后,不少地方纷纷跟随,都有着强烈的放松限购的冲动,而实际上,广州、无锡、太原等多个城市已经开始暗中松绑限购。

不过,取消限购是否真的能救市,业内非议诸多。

有专家认为,除一线城市外,就算全国范围内全面取消限购,也很难对总体市场产生明显推动,主要原因在于二线城市中绝大部分限购政策并非全市涉及,仅限于部分区域或内环线的限购,如郑州、贵阳等城市,限购政策本身限制的人群就有限。

且由于省会作用对省内其他城市具有强大吸附力,刚需类客户一直保持旺盛需求,取消限购对这些城市并没有实际意义,影响甚微,成交量没有起色,楼市持续成交量仍低迷。

## C 利率上浮、房贷收紧局面难以缓解

房贷的收紧从一定程度上限制了购买力,影响楼市成交。特别是上半年,全国楼市库存激增,部分城市大幅降价的市场表现,引发中央层面的关注。

央行于5月12日召集商业银行开座谈会,强调在首套房贷上合理确定首套房贷款利率水平,及时审批和发放。虽然经历了央行喊话要力保首套房贷政策后,多地房贷放款速度有所加快,银行房贷难、放款慢现象得到缓解。但业内预计,今年下半年房贷收紧局面仍难以缓解,房贷利率应该会保持在基准之上。

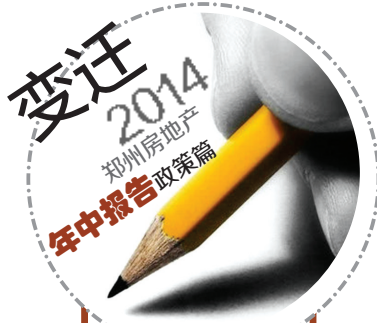
6月16日央行年内第二次“定向降准”措施正式实施,“三农”和小微企业贷款达到一定比例的城市商业银行、农村商业银行等获批准存款准备金率下调0.5个百分点。

央行定向降准之后对房

地产的两个影响:持续定向降准表明央行政策态度转向宽松,有助于稳定货币低利率预期,引导短端利率下行;首套房贷款利率已出现松动。

自央行喊话要力保首套房贷政策后,房贷呈现两极分化状态:主做房贷业务的四大行基本都增加了房贷额度,额度宽松后,贷款的审批速度相对提升;也有部分银行因为额度紧,仍然有所上浮。

在克而瑞看来,之所以出现这样的结果,主要原因有三个方面。首先,央行出的是指导性意见,并不是刚性意见,所以执行情况是各家自行掌握。其次,现在资金面依然相对紧张,信贷规模没有明显增加,银行还是会有限的信贷资金投向利率更高的领域。最后,也是比较关键的一点,就是现在资金价格高,所以对银行来说,贷款利率要下浮很难。



# 楼市微调不断 持续搅动市场

对楼市而言,决定方向的是政策。2014年房地产步入转折期,限购松动、利率上浮、信贷收紧、土地网拍等任何一点风吹草动都成为公众关注的焦点,并迅速激起更大的涟漪。郑州晚报记者 王亚平

## ■ 重磅关注 郑州土地市场正式进入网拍时代

2014年5月22日,郑州首块网拍土地一郑政出[2014]46号(网)土地成功在网上售出,自此,郑州土地拍卖进入网拍新时代!

继5月郑政出[2014]46号(网)土地试水网拍之后,六七两月,将有15宗地块通过网络拍卖形式出让,6月,5地块将在25、27

两日进行网拍。

土地网上挂牌竞价,节约了公共行政资源,相比传统招拍挂方式,能为竞拍人营造一个公平、有序、保密的竞买环境,有利于大家理性、冷静竞拍。此外,由于一切手续都是在网上进行,有利于规避传统招拍挂“背后做工作”等不正常现象。

## “单独二孩”政策在河南正式实施

5月29日,河南省十二届人大常委会第八次会议在郑州闭幕。会议经表决,通过了关于修改《河南省人口与计划生育条例》的决定,标志着“单独二孩”政策在河南正式实施。预计“单独二孩政策”

放开后,未来几年内河南的人口会有明显上涨,人口压力会增大,同时对房地产市场也会有一定的影响,改善需求将会爆发性增长,3房和4房市场将扩大,同时会有大量2房流向二手或出租市场。

## 郑州住房组合贷最高可贷70万元

5月9日起,《郑州住房公积金个人住房组合贷款管理暂行办法》的通知下发,6月15日起,具备组合贷贷款资格的郑州购房族可享受最高70万元的贷款额度。

在楼市整体不太景气的背景下,组合贷保障

了郑州市场积极、稳定的发展态势。其象征意义就是,有望缓解购房压力,由原来的抑制需求变成增加需求、鼓励需求。现实意义就是,让刚需一族更便捷、低成本地实现居住梦,使郑州楼市需求更加合理。

## 今年郑州市54家市场将外迁

6月6日,郑州市政府印发《2014年中心城区市场外迁工作实施方案》,今年我市计划完成外迁市场54家,规划布局的11家承接地今年9家全面开工建设,5家部分区域要达到具备承接标准。

该消息公布后,再次引起了有关郑州市场外迁的话题,而郑州华南城、华商汇、五洲城、金马凯旋等市场外迁承接地也纷纷向各个商户抛出橄榄枝,一场围绕市场外迁展开的市场争夺搅动着上半年郑州楼市。

