

牵手

郑州晚报

南方都市报

战略合作

周年

省地产商会呼吁郑州应取消限购

松绑限购 楼市能否逆转?

业内人士:楼市能否回暖,需看银行“脸色”

连日来,限购政策取消或者放松的城市越来越多。结合郑州市房地产市场现状,8月1日,河南省房地产业商会召开小型媒体座谈会,提出六大理由,呼吁郑州市取消或适度放松楼市限购政策,让房地产市场理性回归,让有购房需求、有能力购房的居民早日在郑州买上中意的房子。不过,业内人士表示,取消限购,楼市能否回暖还不好说,关键是要看银行的“脸色”。

郑州晚报记者 范建春

商会

六大理由呼吁取消限购

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京在媒体座谈会表示,商会通过对房地产市场和广大房地产企业的调研,发现楼市限购和限贷政策已成为行业发展的障碍。为此,商会提出六大理由,证明郑州应早日取消或适度放松楼市限购政策。这六大理由分别为:

一是群众刚性住房需求受到抑制。赵进京说,根据河南省房地产业商会的调研,近60家房地产企业均反映,自实施限购政策以来,企业储备的客户占限购前的1/4都不能买到住房。同时,由于城中村改造的加快,造成大量外来人员无房可租,而限购令的实施又使他们不能买房,致使他们无房可住,严重影响了城市的发展。

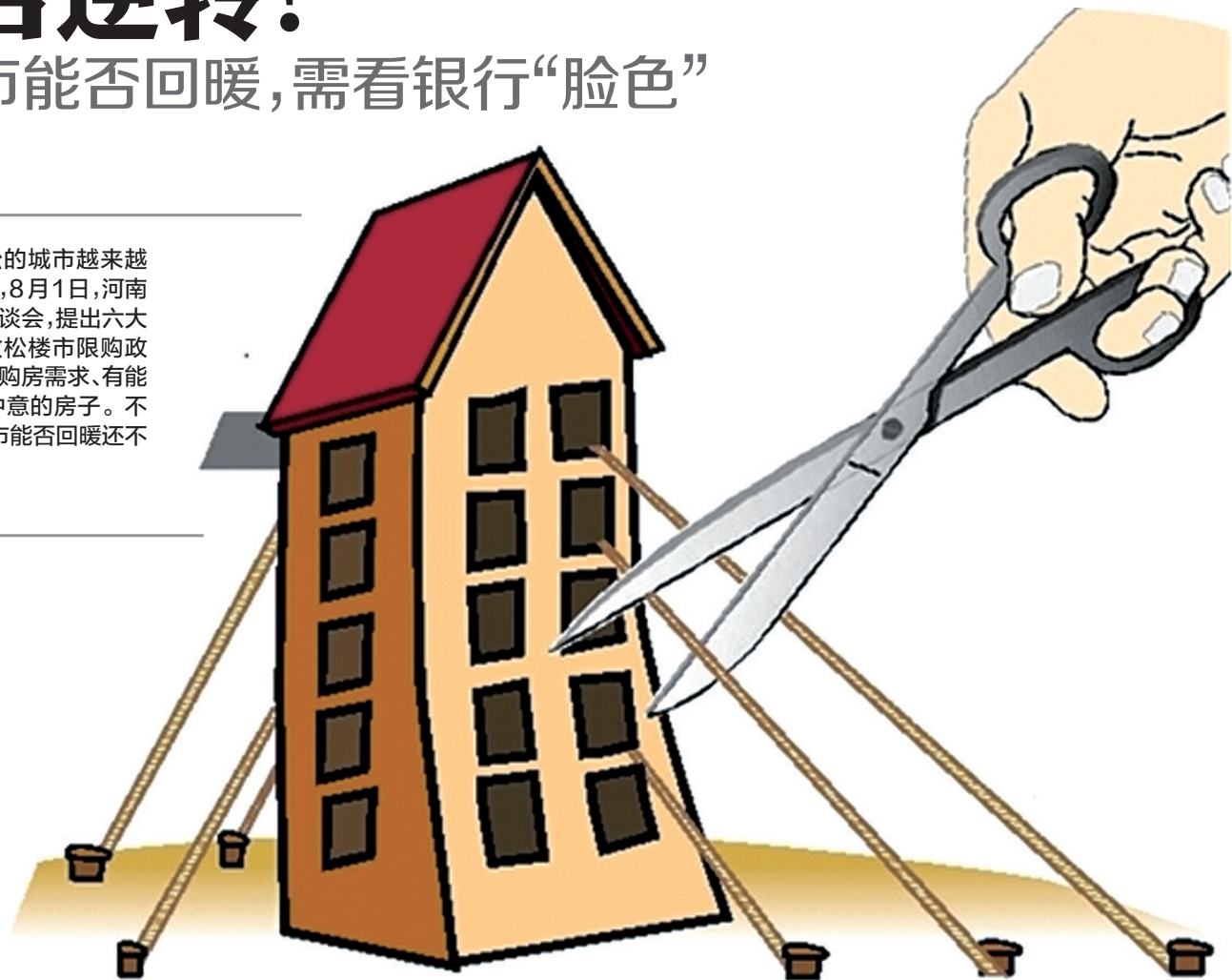
二是改善性住房需求无法得到满足。由于限购政策的实施,很多有改善条件的市民被限购令挡在了门外,很多市民反映,当前很多条条框框限制了他们改善住房条件,无法买房。

三是今年郑州保障房建设目标已提前完成,取消限购的条件基本成熟。

四是公积金组合贷形同虚设。据悉,郑州住房公积金个人组合贷款管理暂行办法6月15日正式实施,实施一个月申请人不到10个,组合贷形同虚设。

五是限贷政策对市场冲击大。赵进京分析,因为银行限贷政策的实施,开发企业贷款严重受限,按揭贷款发放速度缓慢且利率较高,在影响购房消费的同时,也间接对区域房地产市场的健康发展埋下隐患,取消限购可减轻限贷政策的冲击。

六是限购条件取消的大环境存在。目前,全国实施限购政策的46个城市中,已有31个城市取消或放松了限购。结合当前郑州市房地产市场发展现状,也需要早日取消楼市限购政策,让扭曲的市场逐渐回归到正常状态。



市场 取消限购已是大势所趋

据了解,截至7月31日,不完全统计显示,全国46个限购城市中,已有31个城市取消了商品住宅限购或者变相取消了限购政策,并且有继续蔓延之势。

对此,业内人士认为,一般来说,获准取消限购的,都是商品房库存量大,房地产下行对经济形成较大压力的城市。从目前迹象来看,二三线城市取消或大幅松绑限购,已获得中央的默认,这其实正是去年全国两会政府工作报告提出对房地产实行“分类调控”原则的具体运用。因此,未来全面取消限购应该是大势所趋。

未来 楼市回暖需看银行“脸色”

对未来的市场走势,多位接受记者采访的业内人士表示,取消限购并不会立即扭转楼市向下调整的轨道,潜在购房者的预期也不可能马上实现逆转。

赵进京也认为,郑州的房地产市场是比较健康的,在二、三线城市中情况较好。长期以来,郑州的房价一直很坚挺,这和郑州的人口规模、区位优势等因素分不开。刚需强劲,即使取消限购,郑州房价也不会大起大落。

记者注意到,在这些“松绑”限购的城市中,多数城市的松绑措施是“定向松绑”,对于大户型、豪宅、远郊区进行放开。如苏州全市取消对90平方米以上住房的限购政策;杭州对主城区140平方米以上户型取消限购。

上海易居房地产研究院研究员严跃进认为,从突破口来看,对大户型、远郊区进行放松,可能市场压力最小,而效果会最明显。因为大户型的购房者一般受信贷收紧的影响较小。而且大户型本身和刚需的界限很清晰。放开大户型,不会挤压刚需户型的资源。

不过,在多位业内人士看来,即使限购“松绑”,郑州楼市能否真正回暖,还需要看银行的“脸色”。

赵进京表示,目前银行的限贷政策对楼市的影响更大。他举例说,郑州一家知名的房企,目前已经在银行积压了16个亿的贷款。就是说,房子卖出去了,但是款却收不上来,这严重影响了企业的再发展。

而据记者对一些楼盘销售情况的统计,首套房的贷款自签订合同起,一般需要三个月

对于取消限购,一位房企负责人向记者透露,目前的限购政策,对于楼盘的销售确实有影响,现在多数房企人员认为郑州肯定会放松限购的,但具体什么时候能够实施,还要看决策部门的考虑。

另一家房企的营销总监李女士表示,郑州取消限购是早晚的事,因为政府强制干预市场的行为本身就不合理。不过,她认为,如何“松绑”限购,在目前的大环境下,考验的是政府决策部门的智慧。

面对省地产商会的呼吁,郑州何时能有实质性动作呢?

对此,郑州市房地产主管部门有关负责人表示,正密切关注国家政策变化和其他城市做法。

河南财经政法大学教授刘社认为,郑州的商品住房成交量在今后几个月若出现急速萎缩,则有可能取消限购。

而一位业内人士认为,商会的呼吁不会是空穴来风。他分析称,与跟风解禁的那些城市比,郑州的房地产市场整体运行还是不错的,所以,郑州绝不会盲目跟风。但是,限购政策在目前的楼市环境下已经意义不大,所以,取消限购应该会是很快的事。

时间,而时间长的基本上都要等上半年以上。除了时间需要等待以外,贷款利率则普遍上浮20%,等于变相增加了购房者的负担。

记者了解到,虽然郑州市实施了《郑州住房公积金个人组合贷款管理暂行办法》,并一度被外界解读为郑州放松调控的依据,但事实上,在限购调整、限贷不变的情况下,对市场的促进不具备转折意义。

对此,有专家认为,公积金政策的调整,毕竟撕开了限贷

政策调整的一个口子,估计未来商业贷款政策也会逐步放松限制,一旦限购、限贷都逐步放松,市场回暖就会加快来临。

但是,对于放宽商业贷款的可能性,业内人士普遍持保守态度。他们认为,在目前的情况下,银行贷款限制放宽的可能性很小,因为从控制金融风险的角度考虑,降低贷款首付,意味着金融风险的增大,从当前的金融市场情况看,放宽商业性房贷的可能性不是很大。