

限贷不放，郑州取消限购影响有限

涨价多是促销噱头 价格仍将稳字当头

自8月9日起，在郑州市市内五区、郑东新区购买住房时不再需要提供住房套数证明以及居住、纳税和社保等情况证明。

2011年1月6日，郑州住房限购令颁布实施；2014年8月9日，限购令正式取消。在三年半的限购期内，郑州房价发生了怎样的变化？郑州取消房产限购之后，又会对楼市产生哪些影响？分析人士认为，从目前看，受限贷政策、市场供需以及开发商普遍较重的销售任务等因素影响，未来一个时期通过合理的营销策略快速走量仍是开发商的普遍选择，成交量不会猛涨，房价更不会报复性反弹。相比较而言，大企业、大项目面临的压力更大，其成交情况对市场的影响也更明显，受这些项目的影响，即便有个别项目涨价，也不会影响大局。

郑州晚报记者 苏瑜

大小户型

鱼和熊掌终于可以兼得

自国内多个城市掀起取消限购令的旋风后，教师林月兴奋之余充满期待。8月9日，她终于心满意足。她终于可以有自己的大房子了。2008年，林月在学校附近的丰庆路购买了一套仅有40平方米的小户型，住了3年后，因为学校搬迁离母亲家近，她便又住回了母亲家，小户型被她租了出去。这些年，在学校附近区域，有几次不错的购房机会，但因为不舍得卖掉这套黄金地段的小房子，她始终没有资格购买其他房子。

如今，限购令被取消，林月第一件事情就是寻找学校附近的楼盘信息。

像林月这样想有一套稍大的房子居住，同时拥有一套小户型出租的上班族并不在少数。他们工作稳定，福利较好，尚无其他投资渠道，“包租婆”的生活不仅省心，还能有额外进项。限购令的取消，对他们这一批人来说，可谓是及时雨。

但对更多的置业者而言，限购令的取消意味着什么？

大学路升龙天玺项目的工作人员说，新政策出台后第一天，人流量大概增长了20%。但大多数是来咨询的，很多人关心房价是否会因为解除限购而上涨，还未体现在成交量上。

现场的置业顾问告诉记者，一室一厅的小户型现在确实很抢手，他们的项目8月2日开盘，目前小户型已经售罄。

河南省房地产业商会常务副会长赵进京认为，郑州市全面取消限购属于顺势而为，对老百姓来讲，自住房子该买还是要买；对投资性住房，限购不限购都要谨慎购买。

取消限购 是为了市场的理性回归

河南财经政法大学房地产经济研究所所长李晓峰教授认为，郑州取消限购是大势所趋。限购政策的取消并不是从目前房地产市场的形势出发，而是为了化解楼市积压太多、去库存难等现象，也不是单纯的政府救市行为，而是从市场经济规律的角度来考虑，发挥市场对房地产的调节作用。

多家研究机构也认为，郑州市取消限购，是为了市场的理性回归。今年上半年，郑州90平方米中小户型供销两旺，表明刚需是目前郑州楼市的购房主力，限购政策对郑州楼市影响有限。同时，部分被住房限购“误伤”的刚需，以及有改善型需求但受制于限购令无法购房的家庭，其受到压抑的购买力将得到释放，预计短期内市场成交量会有所提升。

房价点评网郑州统计，随着郑州限购的松绑，截至目前全国46个出台限购令的城市中，已有33个城市放松或取消了限购政策，松绑版图越画越大。13个未松绑的城市为北京、上海、广州、深圳、大连、哈尔滨、兰州、银川、西宁、台州、珠海、三亚、贵阳。

从其他城市的情况来看，限购取消之初，曾一度出现网签量暴增，原因

在于此前已和开发商签了认购协议或纸质合同的购房者，在限购政策取消、获得购房资格后，短期内进行了突击“补签”，而各楼盘实际成交量与限购取消前相比并没有多大变化。一位资深地产分析人士指出，限购政策取消后大量补签数据的出现，在某种意义上表明限购政策并没有限制住有条件的购房者，政策在抑制需求、控制房价方面的作用自然大打折扣。

58同城地产频道负责人表示，综合众多城市市场反应来看，在政策利好背景下，一些前期成交本来就比较小、营销压力相对较小的楼盘，在取消限购后，会逐步进行试探性的营销策略调整，采取削减优惠力度和范围、适当调高销售单价等方式，和购房者进行博弈。不过，对多数楼盘来说，置业顾问口中的即将涨价，更多的是一种促销的噱头。

相比之前，取消限购之后各楼盘的来电、来访量有不同程度的增加，但实际成交量并没有明显增长。在少数项目取消此前的大幅度优惠时，更多的楼盘却在趁此机会加大促销力度。

限贷不放 郑州取消限购影响有限

2011年1月6日，郑州住房限购令颁布实施；2014年8月9日，限购令正式取消。对比限购令执行之初和结束时的郑州月度房价，每平方米涨了1486元。那么，取消限购令，对房价会有怎样的影响？

对此，房价点评网郑州首席分析师赵爽表示，“限购政策的松绑是大势所趋，开发企业也好、购房者也好，应该理性认识此次事件的发生，市场并不会因此产生巨大的波动。整体来说，限购政策对郑州楼市影响有限；即使取消限购短期内对楼市也不会有大起大落的影响。大环境方面，郑州在河南省城市首位度高，客户基数大，购房驱动力方面，刚需强劲，且郑州市场供求方面整体平稳，夯实的客户基础和旺盛的刚性需求，保证了供求关系短期内不会急剧逆转，进而价格大幅波动的可能性较小。”

相比极易被钻空子的限购，限贷政策的影响

无疑更大。上半年，个人住房贷款收紧是全国普遍现象，贷款利率普遍上涨10%~15%，郑州的个贷形势比全国偏紧，个贷利率普遍上涨20%甚至30%。这种情况大大提高了购房成本，压抑着住房需求。同时，很多开发商房子卖出去五六个月，都拿不到银行贷款，也影响了房企的正常运转。

赵爽认为，限贷若不开，限购政策的解除对市场的影响力大大减弱。郑州放开限购政策，开发商对投资型产品的投放量势必加大，市场上投资客户占比因此增多，拉大房价溢价空间，从而影响市场稳定性。而针对此类投资型客户，如果仅仅放开限购，却没能将限贷政策放开，就不能彻底释放其投资需求，所以即使解除限购能对主城区投资类小户型产品的成交有一定影响，但在“限贷”依然存在的情况下，产生的影响将大大削弱。

无论何时，政策调控作为房地产市场良性发展的辅助手段都是必须的。从以往“一刀切”到今年的“双向调控”充分显示出政府在房地产调控方面的思考和慎重，变得更加客观、理性、因地制宜。“双向调控”之下，各城市根据自身实际情况，限购取消与否，其最终目的都是保证市场健康发展。落到郑州市场，需要当地政府、企业和消费者共同呵护、培育，促进其长期稳定、良性发展。

