

# 新政增强信心 打破观望状态



9月30日,在央行、银监会下发“限贷松绑”的通知几个小时后,河南省住建厅等五部门联合下发《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》(以下简称《意见》),《意见》除了涵盖央行、银监会的通知内容外,根据河南实际,提出了更多详细的内容,对今年以来持续调整的楼市可谓激起“一潭春水”。利好政策一出,人们首先想到的可能会是买房的人多了,开发商可能要涨价。对此现象,我们听听专家和业内人士如何分析和解读。

郑州晚报记者 苏瑜



## 新政策的推出时机成熟、力度适中

河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长 宋向清



在持续了七八个月的量价齐跌之后,此次新政的出台,可谓是恰逢其时。

目前,已经进入2014年第四季度,房地产作为国民经济中的重要支柱行业,新政的推

出,将会对整个年度经济目标的实现起到极大的推动作用。明年是十三五规划的编制年,作为研究未来经济指标的主要参考年份之一,今年的各项经济指标也将成为重点关注对象。从某种意义上说,此次调控是基于国民经济的整体发展之上的。

限购取消后,限贷阻碍了购销双方的良性互动,此次推出的新政策时机成熟,力度适度,既没有具体的指标,避免了一刀切,给予各个银行执行上的自由度,又在具体规定上比较给力,比如银行贷款还完再买房算首

套等规定,都是以往调控中前所未有的。

此次调控对消费者来说,可增强其购买信心,持续观望的状态将会很快被打破。对开发商来说,可加快资金回笼,增强其对未来楼市发展的信心,使得他们愿意拿地、敢于拿地,勇于进行新项目的开发。对于地方政府来说,土地拍卖将会缓解财政压力。而且,随着房地产市场的回暖,与其有关联的120多个相关行业将会为社会提供更多的就业岗位和创业机会,进而增加更多的税收。所以对整个社会来说,都是一件益事。

## 房企应加快推盘速度,回笼资金

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长 赵进京



虽然央行、银监会以及河南省出台了房贷新政策,特别是松绑限贷,会刺激一部分改善型人群入市买房,但是开发企业不应因此而盲目涨价,而是要加快推盘速度,加快回笼资金。同时,经过这一轮市场化为导向的调控政策之后,市场会更为理性,再次出现房价量价齐升的可能性并不大。

政策调控是为了行业健康、稳定的发展,不是为了打压,更不是为了突然来一次涨价,房价应该根据整体的经济发展水平,缓慢增长。对于自住型消费者而言,根据自己的实际需要和经济情况,进行置业,对于投资型消费者而言,任何时候都要谨慎。

## 绝对不只是一支短效的强力剂

新田集团总裁 冯常牛



在市场相对低迷的时候,此次新政的出台,的确让人很振奋,但它绝对不是短效的强力

剂,其带来的刺激将是综合的、持久的。房地产业有着其特殊的金融属性,直接针对房地产的贷款和以房产作为抵押的贷款一直在银行贷款余额中占有很大的比例。此次新政正是在践行国家此前提出的“金融市场化”、“利率市场化”的指导原则。

在大众全都将焦点集中在“利率”“首套房”“七折”这些字眼的时候,有一点非常重要的被忽视了。那就是MBS的开闸。MBS是银行把贷出的住房抵押贷款中

符合一定条件的贷款集中起来,形成一个抵押贷款的集合体(pool),利用贷款集合体定期发生的本金及利息的现金流入发行证券,并由政府机构或政府背景的金融机构对该证券进行担保。

也就是我们通常所说的“次贷”。这将会让银行的钱更加充裕,也将大大增加资金的流动性。

我认为,此次新政的出台对改善型需求的帮助比较大。从我们的项目来看,黄金周的销售量抵上9月份一个月,而且偏重大户型。

## 郑州 金马凯旋家居CBD 国际家居MALL

KINMUX HOME FURNISHING CBD — 380万方品牌家具 建材 灯饰工厂直销总部

中国中部家居之都

# 买家具到金马凯旋就等3.18

2014年10月18日 盛大招商活动等你来

没有什么比开业更实惠了!  
2015.3.18 到金马买家具, 为您省6年工资, 6个月值得等待!  
郑重承诺:试业期间比其它同类商品便宜30%-50%





招商热线  
**0371 5517 8888**

**185 0274 3827 秦涛**  
**180 3955 7066 周仕民**

项目地址: 郑州市中原西路(郑州植物园正对面)  
开发商: 香港金马凯旋集团(中国民营企业500强)  
品牌策划代理: 挪亚方舟营销策划机构