

# 楼市·焦点

## 金融、财税政策利好，购房已到『窗口期』

市场回暖、房企让利，各地楼市都交出了不错的成绩单

今年以来，降准、降息交替推进，与此同时，进一步降息的可能性还存在，连续政策对于市场整体发展有利。各地楼市都交出了不错的成绩单，进入5月，楼市迎来“窗口期”已成为业内普遍共识。对于购房者而言，可选房源增多，价格相对合理且受政策利好影响，购房门槛降低，也许是出手的时机。

郑州晚报记者 王亚平

### 连续的政策利好提振市场

今年前五个月，各种政策接踵而至，全国性“金融+财税”楼市政策组合拳愈打愈烈，具体到地方政府，郑州也给出了大力支持。

今年一季度，我国房地产业仅比上年同期增长2%，增速明显放缓。在此背景之下，3月30日，央行、住建部、银监会、财政部、国家税务总局等部门联合出手，打出房地产新政“组合拳”，调整二套房首付比例、缩减二手房交易营业税免税期限。

“3·30政策”对改善型需求的提振作用尤为突出。但是对市场影响较大的二套房首付及利率下调等政策，银行反映稍显滞后，4月下旬随着银行陆续落实二套房首付政策，市场迅速回稳。

4月18日央行二次降准1个百分点，释放将近1.5万亿流动资金，市场流动性上涨，银行就相关政策落实面和力度均在逐步扩大和加深，市场加速回稳。

4月28日，河南还出台了史上最强烈楼市新政“豫十六条”全方位刺激市场，包括首套房贷款最低首付比例为30%，贷款利率下限为基准利率的0.7倍，连续缴满3个月可提取公积金支付房租，公积金贷款可实行省内异地放贷，使用公积金贷款购买二星级标识及以上“绿色”建筑住房的，贷款额度可以上浮20%等政策。

楼市利好接踵而至。

5月10日，央行宣布下调金融机构存款基准利率，幅度为0.25个百分点，同时将金融机构存款利率浮动区间的上限由基准利率的1.3倍调整为1.5倍。尽管这是央行半年来第三次降息，也是今年年内第二次降息，消息一出，立刻引发社会高度关注，多方舆论认为降息将有利于房地产市场发展，提振楼市。

楼市所表现出来的状态始终与货币政策呈正相关关系，这是多年来中国房地产市场运行的逻辑之一，纵观楼市表现较好的年份，都与此前的多次降准和降息有或多或少的联系，大量资金注入市场之后，将推高以房产为代表的固定资产的投资价格。

### 房企最困难时期已经过去

叠加的政策利好效应释放，率先在一二线城市得以体现，这些刚需和改善需求旺盛的城市对政策刺激的敏感度较大。在供给方面，4月各大房企开启“抢头条”模式，营销奇招频出，这是房企抢搭政策快车、抓住楼市回暖之势加速推货的典型反映。

国家统计局5月18日发布数据，4月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别增加至18个和28个，房价上涨主要集中在一线城市和少数二线城市。分析称，随着楼市新政与宽松货币政策效果的显现，房地产市场将持续回暖。

同样在5月18日，郑州市住房保障和房地产管理局发布4月份“郑房指数”，郑州市区商品住宅量价齐涨：销售均价为8074元/平方米，每平方米比3月涨68元。

数据显示，4月份郑州市区商品住宅的销量也很可观，销售83.85万平方米，比3月增长18.33%，比去年4月增长31.95%。而郑州市区二手房交易面积为42.52万平方米，比3月降0.2%，比去年4月增长33.42%；二手房均价为7786元/平方米，比3月增长0.44%，比去年4月增长11.56%。

楼市新政策持续出现，从央

行到地方的刺激层出不穷，房地产市场的成交量复苏明显。张大伟表示，我国影响房地产价格的主要是经济调控政策，而调控政策中影响力最大的是信贷政策。后续房地产刺激政策还会有多种可能性，包括继续降准降息在二季度都有出现的可能性，这种情况下，购房者入市的积极性的确在提高。

中原地产首席分析师张大伟认为，目前整体房地产市场的资金链依然比较紧张，而贷款利率下调对极缺钱的开发商来说是很好的消息，房企最困难的时期已经过去。

### 优惠力推，“窗口期”买房靠谱不？

“红五月”往往是上半年的黄金销售季，尤其今年新政效应持续发酵，令开发商重振推盘信心。5月以来，郑州楼市营销战也打得热火朝天，亲子活动、新品加推、零首付等活动在各大楼盘轮番上演，购房还可享受多重好礼。

不仅开发商推盘将更积极，之前持币观望的购房者也陆续选择入市。业内人士分析，“3·30”新政的落地促进了购房窗口的打开，另外，货币政策环境持续宽松，央行在半年内已多次发布降

准、降息消息，这无疑对楼市发挥着正面激励作用。

专家建议，对于购房者来讲，应该把握好市场节奏变化过程中的购房时机，赶在短期市场还没有完全复苏好转的阶段入市购房，也趁当下开发商资金面仍然相对紧张阶段，选择购房性价比仍然较高的时机入市购房，把控好本轮两次降准、三次降息等“救市”政策短期红利带来的购房“窗口期”。

事实上，进入5月，楼市迎来“窗口期”已成为业内普遍共识。

加速去库存，完成年中业绩成为房企推盘的动力。而对于购房者而言，可选房源增多，价格相对合理且受政策利好影响，购房门槛降低，也是出手的时机。两相互动，推动二季度楼市稳步上行。

克而瑞机构表示，随着政策利好的不断叠加，购房者观望情绪逐渐降低，供求双方似乎重新找到了平衡点。在近一年半的拉锯战中积压的刚性与改善性需求总量相当可观，但要撬动大部分客户入市，除了政策的利好外，也需要开发企业提供真正的让利。

