

郑州限购再升级， 会对鹰城楼市产生影响吗？

5月3日凌晨，一则重磅消息引发了房地产行业有关人士和买房人的热切关注和热议：郑州市限购政策再次升级！这次限购政策被一些媒体称为“楼市大杀器”，很多人发出“且买且珍惜”的感叹，究竟是怎么回事呢？郑州限购再升级，会对平顶山楼市产生哪些影响呢？

针对这一话题，本刊走访了鹰城房地产界相关人士，听听他们的看法。

背景

5月3日，郑州市人民政府办公厅下发《关于进一步强化调控措施稳定全市房地产市场的通知》，具体规定为：

1.调整商品住房限购区域。在《郑州市人民政府办公厅关于在郑州市部分区域实施住房限购的通知》(郑政办〔2016〕64号)规定的限购区域基础上，增加新郑市、荥阳市、中牟县。

2.在上述限购区域，暂停向注册时间不足3年的企业(不含专营住房租赁业务的企业)销售住房(含新建商品住房和存量住房，下同)。

3.在上述限购区域，暂停向已拥有一套以上(含一套)住房的本市户籍单身人士出售住房。

4.在郑州市行政区域内，2017年5月3日(含)之后购买的住房，自取得《不动产权证书》之日起不满3年的不得上市转让。

5.在郑州市行政区域内，2017年5月3日(含)之后通过赠与方式转让住房，自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起，赠与人满3年后方可再次购买住房。

自此，郑州住房限购区域调整为：市内五区、航空港区、郑东新区、经开区、高新区、新郑市、荥阳市、中牟县。

有业内人士分析，本次限制政策再次升级，主要是从各个渠道防投机购房。据了解，限购区域的扩大，主要是因为上个月荥阳东、南龙湖等项目未受限购，市场表现太热烈，价格上浮趋势明显，房产投机成分明显。而限制企业购房，也是针对市场上很多投机客为了避免去年文件关于购买资格的限制，直接注册一个公司进行购买。单身人士有一套房子已经满足居住需求，另一套肯定是投机或是投资，因此也要限购。另外，取得《不动产权证书》3年、赠与3年内的限购，也是为了打击投机买房。总而言之，很明显，限购的目的是，不管你如何获得房屋，只要你得到房屋，就别想再轻易地买房子了。

调控的加码，无疑是最大程度地为郑州楼市降温，把高得“离谱”的房价降下来。对于这次郑州楼市限购升级，鹰城房地产相关人士怎么看？它会对平顶山的楼市产生什么影响呢？

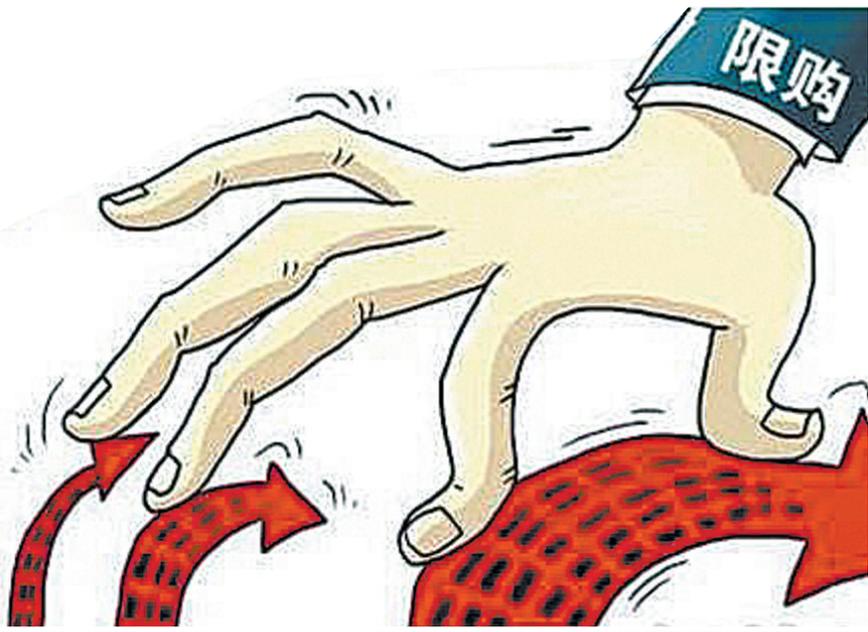
郑州限购并不意外，让房子回归居住本质

一年多来，郑州楼市限购政策不断推出，再有什么新政出台，似乎已经有了心理准备。但是5月3日限购升级政策的出现，限购之严、范围之广，还是让不少人吃了一惊。

“郑州的市场与平顶山不一样，它们是要打击投机买房者，避免房价因此而哄抬过高。”华诚荣邦地产股份有限公司集团营销部经理刘申表示，平顶山的楼市还处于去库存状态，不像郑州虽然多次限购但市场依旧太火，开盘就清盘模式从市区延伸到郊区，房价坚挺上扬趋势难以阻挡，因此政府不断出台新政降温。而鹰城楼市正相反，市场库存压力大，目前阶段是不会出现限购的。

常绿集团营销管理中心副总经理郭世伟认为，郑州限购升级并不意外。为了让房子回归居住本质，凡是出现脱离居住需求、房价涨势较猛的过火情况，都可能招致灭火措施的迅速跟进。

国务院副总理张高丽3月19日在中国发展高层论坛2017年会上发表主旨演讲，其中提到：坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，分类指导，因城施策，重点消化三四线城市房地产的过量库存。国家发改委主任何立峰也在同一场合表示：要坚持因城因地施策去库存，按照“房子是用来住的不是用来炒的”定位，分类调控因城施策，加快健全促进房地产平稳健康发展的长效机制，控制信贷资金过度流向房地产业。因此，无论是一二线城市、还是三四线城市，对于楼市的调控国家一直不会放松。



部分赴郑买房者，会退回平顶山市场

随着郑州的限购升级，绝大部分业内人士认为这对周边其他省辖市而言是一大利好。

“郑州房价已经高得买不起，周边地市的居民又因限购失去了在郑的购房资格，势必会让很多购房资金回归到省辖市来，加快三四线城市去库存。”郭世伟说。

在记者采访中，也的确碰到这样的例子。去年11月市民朱先生赴郑通过中介选定了一套住房，然而在他准备在去年12月22日赴郑过户时，当天郑州宣布限购政策，导致他购买的房子泡汤了。也是去年，另一位打算在郑州买房的市民，因一直犹豫不决，眼看着郑州的房价蹭蹭上涨，已经超过他的承受能力，加上郑州又开始限购，使他最终放弃了在郑买房的打算，日前来到蓝湾翠园订购了一套房，“现在想起来，还是有点后悔，没有早点在郑州买房，现在已不是最佳时候了”。

刘申告诉记者，这样的客户他们也接待了不少，显然与郑州市场相比，平顶山楼盘的性价比还是很高的，尤其是新城区随着未来高铁站、轻轨的通行，升值空间可能比郑州更大。

不少业内人士分析，赴郑买房的人群中，少部分是为了孩子上学，享受更好的教育资源，大部分是为了投资，看到郑州房价涨

得快，想趁机赚上一把。但是随着限购政策的实施，投资性买房的资金将回归平顶山，这对鹰城楼市会是一个好的推动，至少他们已经看到投资房产未来的升值空间是可期的。

鹰城房价会上涨吗？

随着去年末郑州不断限购开始，鹰城的房价也相应地在悄然上涨，市场回暖迹象明显。刘申说，近一个多月来，蓝湾翠园已涨价两三次了，每平方米上涨了两三百元，加上一些优惠政策的收缩，上涨的价格应该不止两三百元。为什么会出现在这种情况？原因很简单，销售量的明显增大，给了开发企业涨价的空间。

那些想去大城市购房的人，追求更高的生活品质和更舒适的生活环境，因此这部分资金的回流，也会影响品质楼盘的不断增值。另外，今年以来，玻璃、钢材等原材料都不同程度地在上涨，开发企业的各项成本也在增加，因此鹰城房价也会出现上涨的情况。据了解，像林溪美地、名门世家、平顶山碧桂园等楼盘都在慢慢涨价。

郭世伟认为，无调控压力、区位条件较好、小区环境品质较高的楼盘，有望继续保持成交活跃和房价稳步提升的局面，但在挤

出投资性购房的条件下，以居住为主的三四线城市需求对住房价格较为敏感，房价大涨的情形可能较少出现。

采访中，多数业内人士认为，鹰城房价会出现稳步上涨的情况，这也带动了近段时间销售的升温。“人们普遍的购买心理都是追涨不追跌，听说可能要涨价了，反而会刺激不少购房人出手。”一位楼盘销售经理告诉记者，截至目前，鹰城房价是持续攀升的，虽然每年的涨幅不大，但也证明了行业市场的发展在有条不紊地进行。

最后业内人士提醒广大购房者，对刚需购房者来说，仍然要基于自身的长期需求进行决策。刚需购房者在当前的政策环境下切勿受市场短期波动的影响乱了方寸，有合适的房源，价格也能承受，就可以出手买房。对于有改善需求的购房者来说，静下心来挑个高品质、大品牌的住宅小区，挑个不错的项目和户型，改善自己的居住条件，优化家人的生活环境，让自己的生活变得更好，目前也是一个极佳的机会节点。

在采访中，一些打算购房的市民表示，郑州限购升级的消息的确让他们产生了一定的压力感，担心鹰城的房价也会过快上涨，但是买房不能太冲动，毕竟要考虑自己的经济承受能力。

(本报记者 焦曙光)

