

“兰州事件”持续发酵 不应过度解读“取限”



□记者 孙焯哲

核心提示 | 近日，“兰州取消限购”“合肥取消限价”被炒得沸沸扬扬。一些置业顾问和中介人员开始在朋友圈炒作“郑州限购也将快取消，届时房价将继续上涨，没买房的抓紧啦”“春节前最后的买房机会”……再加上各种网络文章的渲染，更加让房地产成为焦点。

兰州、合肥事件到底怎么回事？全国性的调控松绑要来了？郑州调控政策会怎么走？大河报记者采访多名业内人士进行解读。

兰州减少限购区域合肥“取消”限价？

在楼市分类调控政策的影响下，甘肃兰州成为此轮调控首个松绑限购城市。

1月5日晚间，兰州市发文对部分区域取消限购；继续限购区域则取消限购社保、纳税证明，但同时加码实施限售，需满3年才可交易。

兰州此次新出台的《通知》中，城关区、七里河区、安宁区范围内的商品房，非兰州户籍家庭只可购买一套，而兰州户籍家庭限购两套的政策延续，但不再要求提供社保证明和纳税证明。更

为重要的是，该《通知》取消了兰州市西固区、九州开发区、高坪偏远区域的住房限购政策。

兰州出此《通知》的当晚，“合肥取消限价”的消息也紧随其后，在网络上快速传播。据悉，在合肥市国土局官网上，有网友投诉：“合肥两个项目早就拿地，成本较低，现在涨到将近两万，还没卖完！请相关部门给出合理的说法！”对此，合肥国土资源局和市物价局宣布，2016年11月份之前拿的高价地，未来上市时售价全都不要限制，应由开发商自

行定价。但此答复却未真正解决网友投诉所反映的问题。

此外，有业内人士梳理发现，2017年以来，定向取消限购的城市已经有十多个，其中郑州、西安、武汉、成都、南京等人才抢夺战最为激烈。这次风声一起，又有不少房地产销售人员和中介人员开始在朋友圈炒作，“郑州限购也将快取消，届时房价将继续上涨，没买房的抓紧啦”“春节前最后的买房机会”……一时间，整个房地产市场引起新一轮的讨论风波。

兰州、合肥真的是调控松绑？

“兰州目前的楼市去库存周期还是比较高的，基本维持在17个月左右的水平。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受大河报记者采访时表示，对于兰州房地产市场来说，市场过热的主要原因是集中在市区，对于一些近郊区和远郊区以及郊县，实际上去库存周期还是比较高的。此次政策调整，也是考虑到郊区市场去库存的导向，同时考虑到市区防范炒房的需要，因此，取消了郊区限购并增加了城区限售政策。

不少业内人士认为，地方政府对于库存过多的区域实行松

绑政策，库存少的区域加码调控，符合调控的大方向。兰州楼市的“限售”区域要远大于“限购”范围，也就是说，兰州市许多区域将“不限购但限售”。由于三年内无法售出，这将会使许多购房者购房时会更加慎重，购房者对房屋中长期持有，有利于房价稳定的预期。业内人士明确指出，这条政策意味着今后在兰州市主城区“快进快出”变相炒房的短期投资性购买和投机性购买将受到政策打击，非刚性需求将大量减少。

如果说兰州是“因城施策”的话，那么合肥的相关消息就是

误读。

对于网络热传的合肥取消限价一事，合肥市相关职能部门也作出了官方回复。合肥市国土资源局称，之前在12345群众咨询的回复内容被部分媒体误读，按照规定，限价是针对2016年11月以后，合肥市辖区和肥东县、肥西县、长丰县区域出让的居住用地（含商住用地），而2016年11月以前出让的居住用地（含商住用地）公告中并没有限价要求。

这也就意味着，合肥对于限价还是执行的，只是网友投诉的项目是在2016年11月份之前拿的地，不在这次限价之列。

全国性的调控松绑将来临？

限购、限贷、限售、限价、限离……自2016年9月30日以来，楼市调控层层加码，现全国超55个城市已发布相关房地产调控政策160余次。在如此高压政策下，兰州的适当“松绑”会不会造成各大城市全面松动？

河南省商业经济学会会长宋向清认为，调控以来，二三线城市房地产市场逐渐萎缩，整体市场环境趋于冷和谐的发展，这种市场情绪有向其他领域蔓延的趋势，任其下去，可能会造成经济和社会发展的新困局。

“从国民经济整体健康发展考虑，兰州等城市有效松动

既有政策，具有一定的合理性，社会各界应尊重这些城市的选择，不应过度解读。”

宋向清认为，松动现有楼市调控政策，不要误导了楼市调控的大方向，不要再现“控三年，放三年，控控放放又三年”的周期性政策性楼市涨跌魔咒，不能让楼市投资和投机的幽灵再现。

还有专家认为，2018年整体看，因为信贷政策依然紧张，不存在全面爆发的可能性。从未来趋势看，在房价出现波动的情况下，调控政策过严的城市，政策加码的必要性已不存在，但也有可能出现稍微松动。

兰州、合肥事件对郑州影响几何？

对于闹得沸沸扬扬的兰州、合肥事件，不少人担心，郑州会不会也受此影响？对此，大河报记者采访了一些业内专业人士进行解读。

郑州市房管局相关负责人称，目前没有收到新的调控政策，有新的政策会第一时间发布，一切以官方发布的信息为准，希望各界对此不要炒作。

“兰州和郑州的情况还是不太一样，不能用兰州模式套郑州的。”严跃进认为，郑州市区和郊区的市场差距比较大，市区的人口较多，政策要收紧；而郊区投资者较少，库存

较大，适当放松郊区政策也不违背大政策。而郑州方面，近郊区的市场情况还算不错，未来不排除远郊区政策放松的情况。

“兰州跟郑州不一样，郑州周边的中牟、航空港区等楼盘都很受追捧，房价已经超过11000元/㎡。”市民刘文华认为，郑州未来房价还是会涨，郑州现在发展越来越好，河南人多，郑州是河南人优先选择的的城市，所以购房需求依然旺盛，目前政策把房价维持了平稳，但如果政策稍微放开，房价估计还会涨。

链接 部分城市人才定向购房政策

1.南京

2017年5月份，南京有关部门发出通知，凡硕士以上、高级职称、高级技师，年龄40岁以下的，在南京有劳动合同的，在江宁、浦口、六合、溧水和高淳五个区买房不用提交社保证明。

而在2018年1月3日，南京落户门槛更是大大降低，研究生以上学历可直接落户，本科生40岁以下也可直接落户，然后再就业。获得了户口等于直接拿到了购房资格。

2.武汉

武汉跟南京类似，高校毕业生落户门槛极低，而且高校在读期间可缴存公积金，并推出低于市场价20%的符合大学生购房需求的房源。据了解，近年放松落户限制以来，武汉新增户籍人口超过40万，这些都是潜在购房需求。

3.郑州

本科以上学历的非郑州户籍人口在郑州买首套房不受限制，而且还有购房补贴，符合条件的本科生补助2万，硕士5万，博士10万。

而在落户方面，郑州也几乎是零门槛。中专以上仅需提供基础材料即可落户，没有就业和纳税方面的要求。

4.济南

本科学历缴纳社保6个月即可按本地待遇购房。也就是说，工作6个月以上的非济南人口即可不受限买房。

5.长沙

长沙是专科以上学历购房者买首套房不受限。中高级人才还有租房和购房补贴。

6.西安

西安全面放开大中专院校毕业生落户限制，一大批人将拥有购房资格。从3月到11月份，西安共落户18.6万人，同比激增4倍，有八成是以学历落户的。

7.秦皇岛

秦皇岛在2017年12月份公布的人才办法显示，秦皇岛将确保提供一套人才公寓供人才租住，人才公寓租期可达5年。最高级的A类人才可免费租住，最低级的D类人才（硕士和本科）也仅需负担40%的租金。后续还可以买下这些人才公寓，个人仅以保障房价格购买，价格超出部分由政府和企业单位各承担50%。

8.昆山

本科毕业即可落户买房，不受限。