郑州回应收紧限购政策质疑

目标：实现房价零增长

9 月起，郑州收紧限购政策，原先年满 18 周岁的单身人员可以买房，现在必须年满 20 周岁，且限购 1 套。

今年 8 月，住建部与郑州等 7 城市座谈，了解其房地产市场状况、前期调控政策的执行情况及下一步调控政策。

郑州为何此时收紧限购？是否意味着前期调控失败？后续如何增加供给？就此，记者采访了郑州市房管局市场监管处处长江文静。

【核心观点】

观点一：我们的口号是房价零增长，这也是我们的目标。

观点二：郑州新一轮调控，并非将限购范围由家庭扩大到个人。

观点三：未来市场变化、政策执行效果，决定此次限购执行时间的长短。

[一问]　限购为何现在收紧

7 月房价涨幅位于二线城市前列

记者：国家统计局数据显示，7 月房价涨幅，郑州位于二线城市前列。有媒体报道，8 月，郑州被住建部约谈。收紧限购，是否与此有关？

江文静：今年前 7 个月，郑州房地产市场上，出现了供求关系暂时性紧张的局面，影响了价格稳定。

8 月下旬，住建部召开包括郑州在内的 7 个城市的座谈会。在座谈之前，这一轮的调控政策就已有所准备。政策目标就是：保护和支持刚性需求、打压投资性需求，增加有效供应，抑制房价过快上涨。

记者：之前的限购政策是否达到了预期效果？

江文静：2011 年 3 月，郑州市开始实施限购。当年，郑州市区房价呈现出涨幅放缓、停涨的趋势。

2013 年，郑州楼市供求关系出现紧张局面。3 月 31 日，市政府发布继续调控楼市的通知，被外界称为“郑六条”。此后，5 月房价涨幅得到了控制，但 6 月、7 月房价涨幅很快。

记者：收紧限购能稳定房价吗？

江文静：我们的口号是房价零增长，这也是我们的目标。

今年 8 月，市区商品住宅销售均价为 7589 元 / 平方米，这个绝对值我们希望调控后不要涨；另一个是国家统计局公布的 70 个大中城市房价变动情况，我们希望下半年环比零增长，进而同比零增长。

[二问]　限购年龄为何提高

20 岁单身人员满足刚性需求即可

记者：限购年龄为何定在 20 岁？会不会抑制刚性需求？

江文静：9 年义务教育加上 3 年高中或者职业技术学校的教育，18 岁的年轻人通常还在学校读书。这部分人群应该说还不属于刚性需求的范围，一般不需要买房。

我国法定结婚年龄是女性 20 岁、男性 22 岁，所以把单身人员购房年龄从 18 岁推迟到 20 岁。20 岁之后可以结婚，可能有买房需求，允许其购买 1 套住房。但他们毕竟是年轻的单身人士，买 1 套房是刚需，买第二套房就是投资了，所以要适当加以限制。即年满 20 岁的单身人员只能购买 1 套，满足其刚性需求即可。

[三问]

加大供给有何实招

增加中小户型投放和住宅用地供应

记者：新一轮限购政策将执行多长时间？

江文静：这主要取决于市场的变化和执行的效果。

我们会密切关注新政策的实施效果，及时进行分析评估，适时做出调整。

在执行限购的同时，我们还积极采取了一系列的增加中小套型普通商品住房供应的措施。

记者：除了限购之外，在增加商品房供给方面有何措施？

江文静：郑州新一轮楼市调控，外界多关注限购，这是需求方面的调控。在供给方面，我们采取了不少措施。

从短期看，我们将中小套型住房达到总套数 70%的普通商品住房项目，纳入保障性住房行政审批快速通道，以加强中小户型住房的投放力度。

我们还将一部分城中村改造项目纳入行政审批绿色通道，年底前将有 300 多万平方米的中小套型普通商品住房陆续投放市场。同时，2014 年和 2015 年，商品住房用地供应保持不低于 10%的年均递增速度。（据《人民日报》）

分析人士：

限购限贷调控政策短期不会全部退出

地方政府对政策的微调，体现出不同的市场形态和调控诉求。但分析人士强调，这种短期之内的政策反复，与楼市调控长效机制的缺位有很大关系。随着三中全会召开日期临近，多个经济领域的改革被提上日程，其中有关房地产调控长效机制的出台预期空前强烈。据悉，从去年下半年开始，住建部、发改委、国土部等多个中央有关部门便着手制定房地产调控的长效机制。

长效机制的建设是个系统工程

在一些地方政府调整楼市政策的同时，上述长效机制出台的预期也日益强烈。按照中国房地产业协会副会长兼秘书长朱中一的理解，长效机制的内容应包括：更多地采用税收、信贷等经济的和法律的手段来进行调控，在完善住房和住房用地供应体系、房地产税收制度、金融制度和推进住宅产业化等方面健全长效机制。

万科集团执行副总裁、北京万科总经理毛大庆则建议，在土地政策上，提高土地供应潜力，包括实施农村土地制度改革，建立农村集体建设用地流转机制等。

从上述观点不难看出，长效机制的建设涉及相当多的方面，是个系统工程。其中，单是土地制度的改革，就面临地方政府和现行法律的双重障碍，要想在短期内“破冰”殊为不易。

楼市调控或不再“一刀切”

不过分析人士认为，以限购、限贷为主的调控手段短期内不会全部退出，地方政府只能在上述政策的基础上进行微调，而不是对现有政策进行大幅调整。事实上，按照业界的普遍预期，即便长效机制出台，也不会再遵循以往“一刀切”式的调控思路。而是根据各地楼市发展阶段和市场形态的差异，允许地方政府进行有针对性的调整。今年年初，国土部要求一线城市加大房地产用地供应，同时也警示三四线城市楼市的供大于求风险，便已体现出差异化的政策思路。

多数分析认为，从各地进行的方向不同的政策微调不难看出，楼市调控政策的差异化特征，未来还将愈加凸显。在短期内，收紧或放松政策的尝试还将持续出现，但不会超出现有政策的框架范围。

（据《中国证券报》）