

超八成地方新政过关

楼市调控毁于“蚁穴”？

本轮楼市调控已进入“关键时期”，市场对任何风吹草动都格外敏感。近日扬州出台购房奖励政策和上海酝酿新政的消息再次引发舆论广泛讨论。据统计，从去年8月至今年5月10日，全国共有33个城市出台楼市新政，其中28个城市获得通过，5个被叫停。房价还远未回到合理价位，全国各地楼市新政已经遍地开花，本轮调控的“长堤”会否毁于“蚁穴”？

争议扬州新政

5月7日，扬州市购房奖励政策一公布，就遭到了公众的普遍质疑，因买房补现金大有“救市”的嫌疑。但扬州市政府坚称新政决非为了“救市”，旨在推进成品住房开发建设，避免二次装修资源浪费。

有业内人士直言，扬州楼市新政是假借省政府推进成品房建设的名义，行救助开发商之实。

也有分析师认为，扬州的新政和之前芜湖的新政有区别。世联地产华南区首席分析师曹取就表示，扬州的政策只补贴成品房，这是符合国家产业政策导向的，但是该政策并没有区分购房对象是否为首次置业，这和国家支持刚需的政策并不十分吻合，有打“擦边球”嫌疑。

值得关注的是，扬州出台楼市新政的过程充满“戏剧性”。5月7日扬州公布新政后不久，相关通知很快从官网上消失，引发外界对其被叫停的猜测。8日相关通知重现，且扬州房管局有关负责人自信地回应称新政不会被叫停。最新的进展是，江苏省住建厅有关人士明确表示，从目前了解的情况看，将扬州“奖励买房”政策与限购挂钩有失偏颇；目前正做进一步了解，如研究评估后发现与房屋限购政策相悖将坚决叫停。

扬州楼市新政一波三折的出台过程反映出地方政府“欲调不敢调”的矛盾心理，当前仍命运未卜。曹

取表示：“以后会有越来越多的地方政府对房地产政策进行微调，且地方政府会在中央允许的范围内充分利用可放松的空间。”由于支持刚需和“托市”的界限往往不清晰，亚太城市发展研究会政策研究中心谢逸枫认为，地方政府微调倾向于“托市”的信号将越来越明显。

八招让地方新政“过关”

截至5月10日，全国共有33个地方政府进行楼市调控微调，28个通过，5个被叫调。也就是说，超八成地方新政获得通过或者被默许。从地方微调的内容划分，可以划分为：一“免”：免或减征购房契税或退税。譬如鞍山、武汉、北京、芜湖、扬州。二“调”：调整首套房贷利率恢复基准利率，利率优惠九折、八五折。譬如，北京、上海、天津、重庆、广州、杭州、昆明、济南、南京、成都、哈尔滨、南昌、深圳、中山、东莞、苏州等。

三“变”：改变普通住房价格标准。譬如天津、增城、中山、上海、南昌。四“提”：提高公积金贷款额度。譬如合肥、吉林、南京、常州、广州、武汉、沈阳等。五“户”：重启购房入户政策。譬如从化市、长春市。六“补”：补贴首次置业，譬如青岛、重庆、杭州、芜湖。七“放”：放松限购条件。譬如佛山、成都、上海、象山。八“绑”：土地松绑。譬如北京、广州、杭州、成都、昆明。

合富置业首席分析师龙斌认为，本轮房地产调控的方向是促进房价合理回归，保证市场健康平稳持续发展，获得通过的楼市微调新政的内容主要集中在支持刚需方面，是符合“保证房地产市场健康平稳持续发展”这个思路的。

调控大局难改变

本轮调控已进入关键阶段，面对全国各地此起彼伏的“托市”声

音，有不少业内人士担忧调控效果的成果会被逐渐侵蚀。

也有业内认为，楼市预调微调是对“保经济”的一种妥协。龙斌认为，本轮调控的核心政策限购和限贷并未取消，所以大的调控的格局是不变的；各地之所以有预调微调的冲动，是因为遇到了现实的问题。“允许地方对房地产政策进行微调，是为了把房地产调控的负面影响降到最低，让市场的交投维持一定活跃度，因为目前的限购限贷等干预措施是对市场的‘冰冻疗法’，一下子把市场的温度从三四十度降到了零度，市场受不了，经济也受不了，所以需要预调微调让市场保持一定的‘温度’，即活跃度。”龙斌表示，房地产调控和国家经济宏观调控紧密相关，调控的目的还是为了行业和整体经济“软着陆”，恢复到平稳状态，如果一味打压房地产，将对整体经济不利，也不是调控的目的。

曹认为，大的政策和最有影响力的政策制定者都是中央政府，出台或者废除都在中央手上，这些政策要是松动对市场影响非常大。地方政府会有小动作不断，但影响力并不大，核心政策地方政府无法触动。

值得注意的是，当前地方的楼市新政有打着支持刚需但倾向“托市”的趋势，如果越来越多城市跟风，即使调控大局不变，调控效果是否会明显打折？（据《证券时报》）

周口在建在售楼盘信息一览表						
精品楼盘 权威推荐						
板块	楼盘名称	楼盘地址	楼盘特点	户型	销售动态	销售价格(元/㎡)
老城区	锦都	文明路与新建路交汇处	1300米温泉商务会所；1万平方米绿化，地下双层自动停车库；国际游泳池。	高层 110~144平 一步到位三房 层高 5.6米商铺 买一层得二层	正在热销	3600 起 8376669/8685678
	文昌新卷	周口市文昌大道	配套齐全，完美户型	80~130㎡，户型多样	现房热销中	均价 3400 8528888/8529999
	海燕鑫聚	周口市中州大道一峰超市西邻	小高层，完备生活配套，5分钟便利生活圈	30~160㎡，一房~四房，户型多样	火热销售中，组合销售赠送高达4.5万元大礼包	均价 3650，少量房源最低 2966 8379000/8379111
	周口国贸	周口市交通大道与大庆路交叉口西 50米路南	126米地标性建筑，5A级写字楼，超3米层高	A栋办公 30~1000㎡，自由分割，随心组合；B栋精品住宅 58~126㎡，户型多样	A栋排号预约，B栋在售	均价 3600 一次性付款 3200 起 6068300/6068322
	金泰王朝	周口市七一东路(原周师校址)	小高层、高层、深水井、会所，配套齐全	30~140㎡，户型多样，布局合理，经典时尚	9#楼精装小户型、商铺在售，11#、12#楼火热咨询	8909999/8915999
	云鼎鑫城	七一路与大庆路交汇处(原卫校)	城市中心，科技豪宅	86、108、126、141㎡	4#楼已售完，商铺、1#楼正在排号	7899999/6077777
	昌隆·御景苑	周口市建设大道中段南侧	小高层、高层(带电梯)	80~114㎡(含商铺)三室两厅一卫	火热预订中	3100 起 8598666/8598777
	龙都国际广场	周口市大庆路与黄河路交汇处	阳光户型，千米深水，地下停车、园林景观、舒居高层	60~130平方米、户型多样	在售	均价 3570 8301777/8308777
南区	融辉城	周商大道高速口北 50 米	小高层，超大公园居住社区	85~120㎡	现房热销中	2800~3100 8595777
	法姬娜·欧洲城	周商大道高速路口南 500 米路南	小高层、高层(带电梯)	85~260㎡(含商铺)、二室一厅、二室二厅、三室一厅、三室二厅、复式	正在热销	2900 起 5518888/5509999
	泰和公馆	周商路与莲花路交汇处向西 50 米路南	宜居楼盘	经典 2 房、典雅 3 房、尊贵 4 房	在售	6123333/8226888
	升禾·宽世界	汉阳路与太昊路交叉口	宜居精品楼盘	两房、三房	在售	8560666
	新和铭城	汉阳路与黄河路交叉口西南角	现代简约高层	经典小户型	现房	3500~3650 8979999
	阳光澜岸	莲花路西段	花园式住宅社区	经典三房	现房	8510888
	泛华新城	八一大道南路市政广场南临	小高层紧邻千亩市政广场，稀缺资源，不可再生	90㎡~130㎡ 经典两房、三房	三期 5 万余平方米正在热销	一房一价 6177777
	万达·熙龙湾	八一大道与莲花路交汇处东 50 米路北	世界级生活汇 品质创造生活	83~220 平方	二期天鹅湖热销中	小高层均价 4100 左右 7866999/7869999
东新区	龙润康城	周口市迎宾大道与太昊路交汇处东南(市供电公司对面)	自由分割灵活组合/深水井出口水温 62℃/高档会所/盼盼防盗门/三菱电梯/宜商宜居/	40~80 平方 一房一厅 单间 两房一厅	三期小户型正在热销	均价 3600 元/平方米 8271558 8931558
	建业森林半岛	周口大道	地中海风格度假花园小镇	53~138㎡ 一室两厅、两室两厅、三室两厅	一期、二期已交房，三期准现房清盘热销中	均价 4100 8200111 / 8200555
	大地华府	七一路水果市场对面	东区地标，年底入住，标配太阳能智能降耗系统，大型地下车库，抗震人防设施。	82㎡ 精致两房 91~131㎡ 温馨三房	尚层景观一期住宅热销中 七一路沿街旺铺即将上市	一房一价 8561000/8591000
	柏林公馆	周口市光荣路中段路东	精工建筑、德国品质、高档楼盘	80~200㎡ 户型多样	在售	6012222/6013333
	馥泽园	七一路与光荣路交叉口西南角	上乘建材、精工铸造、一梯两户	47~130㎡ 全线阳光美宅	一期售罄、二期会员招募中	待定 8289777/8384888
	书香门第	庆丰路与大庆路交汇处向东 500 米路南	小高层(带电梯)	95~110㎡ 三室两厅	开盘热销	8582777/8563555
	景园·盛世华都	——	——	——	——	——
	择邻名苑	周口市纬二路与经二路交汇处	15 万平方米西班牙醇美小镇	88~230㎡ 户型多样	三期火热咨询中	待定 8510111/8510222
西区	联盟新城	交通大道与光明路交叉口南 500 米	稀缺电梯多层洋房、现代中式大宅、新亚洲院落	95~389㎡ 二室、三室、四室、复式、新亚洲院落	电梯多层倾盘销售，现代中式大宅“新亚洲”即将上市	电梯多层 4000 起 8595999/8595566
	泰地·现代城	——	——	——	——	——

楼盘信息可适时更换

联系电话:18639402086