

郑州限购政策再升级解读

郑州往期政策调控回顾：



一、本轮限购主要内容：

- 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。**
- 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)。
- 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。**
- 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。**
- 通知还规定，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。
- 此次“限购令”**自2017年5月3日起实施。**
- 2017年5月3日上午限购细则出台，明确第4、5条所规定的**郑州市行政区域，不仅包括已实施限购政策的区域，也包括暂未实施限购政策的区域。**

二、本轮限购主要影响：

- 1.调控周期拉长：**郑州调控从去年9月持续至今年5月历经9个月，预计后期仍将有跟进政策出台，政府调控决心及调控周期超预期；
- 2.限购区域扩围、抑制涨价、大郑州价格体系梯队基本确立：**本轮调控将新郑、荥阳、中牟纳入限购，表明对3个区域价格抑制的同时也是对区域价值的肯定，至此，大郑州价格体系梯队基本确立；

郑州行政版图进一步扩大，价值抬升，为建设国家中心城市做铺垫；

3. 市区价值凸显：新郑、荥阳、中牟纳入限购后，郑州市区价值更加凸显，西区及南区三环-四环之间品质刚需楼盘将迎来客户回流；

4. 近郊非限购区域利好：近郊非限购区域新密、开封、平原新区等与郑州直线距离较近迎来利好；同时三四线城市将摆脱困境，短期内迎来回暖；

5. 抑制投资投机、保护刚需：本轮限购第 2、3、5 条，基本堵死注册公司、离婚、赠与方式保留购房资格等投资投机空子；同时第 4 条“三年内不得转让”，购房资金成本及风险加大，部分投资投机客户将退场；

6. 类住宅公寓迎来春天：随着限购进一步收紧，住宅购房门槛抬高，部分过渡性自住、投资客户，将流入公寓市场；

7. 银行信贷收紧：根据最新监控，目前多数银行利率折扣优惠已收回；少数银行放款受抑制（中国银行每月 2 亿限额，建行排队放款，浦发优先消费贷、其次商业贷、最后住宅贷款）；

三、本轮限购后楼市预测：

1. 政策：限贷政策随后大概率出台

此次正式文件中仅提出将新郑、荥阳、中牟纳入限购范围，尚未对限购中首付比例、信贷政策进行详细解读。根据以往调控，限购后限贷政策同步跟进。

2. 土地：新纳入限购区域地价将抬高

新郑、荥阳、中牟三区当前地价相对较低，纳入限购范围是对区域价格 and 价值的肯定，高涨的房价将带动区域地价上涨，预计限购后三区地价将随之抬升。

3. 项目：新限购区域将从纯刚需逐步向品质型提升

目前新郑龙湖镇、荥阳市价格基本在 10000 元/m² 左右，中牟绿博高层维持在 16000 元/m²，中牟县城及新城价格基本破万，三区作为传统刚需主力外溢区域，此前产品品质不高，满足纯刚需需求即可，此轮涨价后区域项目品质（品牌、形象、配套等）将逐步提升。

4. 成交：大郑州版图内下半年市场成交量未必下滑

a. 新郑、荥阳、中牟限购后，受资格限制，成交量将大幅下降；

b. 新限购扩大政策出台后，目前有资格尚未入市的客群将恐慌性入市，未来将可能形成新一波入市成交；

c. 2016 年供地计划中 6000 亩土地年初已完成供应，多数项目预计将在今年下半年入市，将通过各种渠道完成对客户的搜刮，实现项目目标；

限购区域成交大幅下滑与有购房资格客户恐慌性入市、大体量项目销售带动两个增量形成对冲，预计下半年大郑州版图实际成交量未必下滑。

5.价格：新限购三区价格维稳，倒逼市区价格提升

新郑、荥阳、中牟纳入限购范围后，作为刚需主力外溢区域的客群将回流进入市区，市区依然是未来大郑州版图的价值高地。未来新限购三区价格体系将会波动性维稳，而目前三区与市区内邻近区域价差较小，此次限购后，对市区内价格形成倒逼，尤其对核心市区价格。

6.房企建议

a.项目价格策略：限购区域内新入市项目价格保持维稳，已开发项目可根据实际情况略微提升，对近郊未限购区域（如：上街、开封、新密、平原新区等）将迎来利好；

b.企业拿地策略：市区内依然是未来城市价值的至高点，即便当前地价高企，未来开发操作空间仍然较大；对新纳入限购区域的三区，当前区域内地价尚未抬升，房企应积极进驻做好土地储备；未限购同等区位、同等距离的区域（如新密白寨、曲梁等）应快速拿地，抢先进驻。

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

技术中心市场研究部

2017年5月3日