



闲话楼市

大变局下房企的抉择（二）

■特约撰稿人 王毅敏

人口向城市聚集的趋势不变。人们为何要向城市聚集？若清晨或晚上你有到河堤晨练、散步的习惯，就会发现沙澧两河四岸满是散步健身的人们。除此之外，市区内的各个花园、广场都是锻炼、跳舞的大爷、大妈，还有陪着孩子出来消夏的年轻父母们。

市内的公交车规定，60岁至69岁的老人持老年证可半价乘车，70岁以上的老人可免费乘车。

沙澧两河四岸的河堤上隔一定距离就会有一个造型别致的公共卫生间，且有专人负责打扫，环境干净整洁。

每天清晨，散水车、扫水车在整个城市苏醒之前就已经开始了繁忙的工作。清洁工把街道打扫得干干净净，树木郁郁葱葱，花草欣欣向荣。夜晚时分，华灯初上，河岸的霓虹灯把沙澧河装点地美轮美奂，让人流连忘返。

各大超市货源充足，商品琳琅满目，人群川流不息。

勤快的快递小哥能把你在网上购买的物品送到家。

若夏天嫌做饭热，完全可以通过手机在网上叫外卖，人家做好可口的美食直接送到你的面前。

……

这一切都不免让人感叹：城市，让生活更美好！

生活在农村的人们体验过这些便利之后，会越发喜欢城市生活。

城市生活的舒适，不只是上面提到的那些，更主要的是机会多。无论是孩子上学、生病就医，还是工作就业，都比在农村有更多的机会。目前我国的城市化率才刚突破52%，而我省的城市化率不足46%，按照欧美发达国家的水平要达到75%以上，所以笔者认为，还会有更多的农民会进入城市。

下面一组数据，可以说明城市化进程的速度：2015年1~9月郑州楼市成交数据显示，按购买商品住宅人员户籍分类，当地购房人群占比26.45%，外地购房人群占比73.55%。在外地购房人群中，本省其他地区（除郑州外）占比65.47%，外省市占比7.89%，其他占比0.19%。这个本地购房者的数据还包括郑州市所属县区的人在内，如果除掉县区，郑州市建成区内购房的数量估计不会超过16%。我市其实也有类似的数据，据市房管局提供的2015年前7个月的成交数据显示，市区购房者所占比例为17.8%，剩余的82.2%都是市区以外的购买者，其中三区乡镇占了35%左右，舞阳

占了18%，基本和市区相等，临颍占了9%，剩余的20.2%为外地购房者。

这就是趋势，尤其是三、四线城市，农村居民进城的首选就是地级市，因为省会城市房价太高。因此城市化进程的主要任务由三、四线城市承担。

支持老百姓改善居住条件的政策方向不变。

推进城市化建设，尤其是支持农民进城，政策不会变，今后会有更多政策支持农民在城市购房。今年三、四线城市重点就是去库存，不然大量的库存怎么办？鼓励农民进城。

今年很多省份和城市都出台政策鼓励农民进城买房，一些城市专门出台针对农民进城的补贴政策，让更多农民尽早享受到城市发展给大家的便利。同时中央政府也从政策上、金融支持上给予农民进城以极大的优惠。

之前，办理按揭手续需要开收入证明，一些农民在外务工或做生意，收入颇高，但因为开不来银行认可的收入证明无法贷款。这不仅挫伤了农民在城市购房的积极性，也不利于城市楼市库存的消耗。从今年开始，部分地方专门由农业银行做政策性支持，拨出专款，以低于正常商业银行贷款的利率扶持农民进城买房，同时

对于原来需要的收入证明也给予免于提供的政策。

随着房地产的发展及城市化进程的推进，农民在三、四线城市买房后将会享受和城市居民同等的就业、就学、社保、养老等政策支持。

所以，鼓励农民进城和支持改善居住条件的政策是不会改变的。

民众由无产者到有产者的趋势不变。

改革开放30多年来，人们的生活消费观念已经发生了巨大的变化。在欧美、韩国、日本和澳大利亚等国家销售奢侈品的商场，或华人常去的地方，已在大量雇用会说汉语的员工。中国已成为世界上最大的旅游输出国，出境游的人数及花费增长之快让世界刮目相看。同时，人们购买不动产的意愿也更加强烈，许多家庭希望拥有更多的房子，或者商铺。

中国几千年延续下来的“有钱就去买房子”的思想是不会改变的。购买土地由于受到政策限制，不太可能实现，但是多买房子是每个中国人的愿望，拥有房子才拥有安全感，所以顾云昌会说“丈母娘推高房价”。

由于没有更多的投资渠道，一部分人买房除了用于居住和使用外，还会把买房作为一种投资。



走进恒大名都

全民水上大冲关 家电大奖等你拿

■本报记者 赵敏

酷热夏日，热浪太强，对清凉的追求是当下最热的主题。漯河避暑消夏新去处——恒大名都维也纳广场。不用到公共游泳池人挤人，不用到水上游乐场下饺子，更不必花钱去郊区避暑，来恒大名都，体验今夏“最IN”的玩水新浪潮。

7月9日，恒大名都户外大型水上冲关挑战赛“全民水上大冲关”在漯河恒大名都维也纳广场冰爽开启，众多市民闻讯而来。开赛第一天就被参赛选手挤得满满当当，大家都迫不及待地想要在这个全新的水上赛场一展身手。上午9点30比赛正式开始，冲关选手们使出浑身解数，各种搞笑的闯关动作频频出现，让人大笑不止。现场加油声、尖叫声此起彼伏，爆笑声更是时时响起，热闹非凡。整个过程精彩纷呈，比赛现场充满了激情与欢乐。

全民水上大冲关 冰爽来袭

恒大名都“全民水上大冲关”活动，自7月4日开始公开报名，到开赛当天就已经有上百组客户通过微信、电话或现场的方式成功报名。本次活动是恒大名都项目都耗巨资打造，借鉴电视上相关活动的精髓之处，设置了“蜻蜓点水—手忙脚乱—翻越拱桥—鱼跃龙门—勇闯跳台—步步高升—胜利会师”共7个关卡。此次



小区内实景。

图片由恒大地产提供

大冲关，恒大名都都在精心准备的水上冲关赛道上，将对参赛选手的臂力、体力、耐力、速度、灵活度与平衡能力进行综合考量。

举办方恒大名都为感谢漯河市民的踊

跃参与，在挑战自己的同时，还为参赛者准备了豪华家电大奖及纪念礼品。本次活动将最终在7月24日进行决赛，也将决出冠军一名，奖励名牌空调1台；亚军一名，奖励名牌冰箱1台；季军三名，分别

奖励电饭煲1台。只要你是16岁~40岁的健康人士，无论男女，现在就赶快报名吧，晋级决赛就离豪华家电大奖更进一步了。一次勇气与力量的激情考验，一次高手们的同台比擂，赶快参与吧！

观湖瞰河楼王 开盘热销

漯河恒大名都自首次开盘以来销售业绩一直领跑全城。在冲刺2016年上半年业绩的同时不负众望，断货已久终于迎来了新品加推，二期新品龙庭火爆开盘，每平方米送1500元满屋名牌精装，受到众多购房者的疯抢。恒大名都·龙庭占据恒大名都皇家园林核心位置，户户可观天鹅湖美景，南向景观飘窗一睹城市风光，北向推窗饱览皇家园林四时美景，园区内国际双语幼儿园近在咫尺，五星级铂金会所、商业醇熟配套环绕周围，推窗即见4A级沙澧河旅游风景区，视野广阔，处处美景。

据悉，在7月16日~17日正值双休日的两天时间里，恒大名都将举办“趣味假日‘帽’美一夏”主题活动，配合户外“全民水上大冲关”，在进行激烈的比赛之后，到恒大名都销售中心尽享花样冷饮水果冰粥，打造你的美好“食”光。还能亲手绘制独一无二的太阳帽，量身定做你的夏日style！



长江国际广场

“教育大城”以规划制胜

■本报记者 赵敏

从2015年秋季，长江国际广场正式与北京大学附属实验学校签约，到奠基仪式隆重举行，再到近日学校全面封顶乃至秋季招生启动。长江国际广场一次又一次地兑现了之前许下的承诺，如此神速及连贯的组合重拳，使得其漯河一线房企的地位依旧坚挺。

虽然教育配套很重要，但重要的并不是显眼的标语和响亮的口号，而是能扎扎实实地让口号落地，也正是因为对配套落地的重视，长江国际广场才能在拥有大量开发商的西城区成功实现异军突起，“北大学位房”可谓展露无遗。

长江国际广场“教育大城”的规划由来已久，自项目建设之初，在进行全方位的规划时，长江国际领导本着社会责任担当者的使命，立言誓必建造一所高配置、

多功能、生态学府城。

2015年，即大手笔斥资2.5亿引进北京大学附属实验学校，一时全城轰动。此为漯河十年来未有之高端学府，无疑对西城片区乃至漯河市教育水平的提升有重要推动作用。长江国际“北大学位房”的荣誉实至名归。学校秋季招生现已启动，2016年9月实现全面入读。住长江国际广场，即可免学费入读北京大学附属实验学校。

漯河北京大学附属实验学校地处文化底蕴深厚的“文宗字祖”许慎故里，位于漯河市源汇区汉江路中段，比邻沙澧河风景区，环境优美，交通便利。

学校经北京大学批准成立，共享北大丰富的文化积累和名家资源。一期幼儿园和小学占地面积55亩，届时小学部可容纳60个教学班，提供2520个学位；幼教部可容纳12个班，供300名学龄前儿



效果图

童入园。学校二期初中部正在筹备中，将于2017年开建。

放眼全城，凭借着高端学府与全套资源的超高配置，长江国际广场一举成为当

仁不让的领头羊；优质全龄化教育资源在全城也属首屈一指；此外，社区内国际双语幼儿园，项目周边名校环绕，更是确保了全面素质教育的开展。

20 余省份鼓励农民买房去库存

自去年年底中央经济工作会议为房地产“去库存”定调以来，中新网记者梳理发现，在“因城施策”方针下，半年多时间里，已有上海、重庆、江苏、浙江、山东、安徽、海南、山西等28个省市区开出去库存“药方”。在28个省市区发布的相关方案中，几乎均对当地楼市去库存节奏做出安排。目前各地去库存确已初见成效。国家统计局发布的数据显示，今年前5个月商品房待售面积逐月减少，重点城市待售面积规模已降至去年末水平以下，非重点城市3到5月待售面积减少量逐月增多。

易居研究院智库中心研究总监严跃进向中新网记者表示，伴随销售量的逐月提升，当前一线及部分二线出

现了库存不足迹象。“按照目前去化速度，北京、深圳、广州、上海、青岛、福州、厦门、济南、杭州、苏州、南京等16个城市商品房存量已不够卖十个月”。

中原地产首席分析师张大伟认为，楼市加大供给侧改革力度关键在于合理的土地供应结构，应在库存压力比较小的城市，尤其是一、二线核心城市，增加土地以及中小户型住宅房源的供给。在库存压力较大的三、四线城市，则要严格控制土地供应，减少甚至停止供应。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫也向中新网记者分析，一线及部分二线城市土地供应不足，正是当前“地王盛世”的导火索之一，优化土地供应结构的重要性在这些城市尤为突出。

据新华网



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》规定，以下房地产开发项目未取得商品房预售许可证，**禁止销售：**

1. 位于淞江路 with 青山路交叉口的“漯河食品批发交易市场”。
2. 位于人民路 with 燕山路交叉口的“万盛香榭国际”8#楼。
3. 位于柳江路 with 五一路交叉口的“蓝湖小区”。
4. 位于泰山路南段西侧的“漯河开源大唐凤凰府”。
5. 淞江路与桐柏路交叉口的“湾景国际”13#、14#、15#、16#。
6. 位于湘江路与燕山路交叉口的“博顺·未来华城”9#、11#。
7. 位于人民路 with 五一路交叉口的“锦华·国际”（精英名座）1#、2#楼。
8. 位于黄河路 with 邛山路交叉口的“金涵花园”。
9. 位于嵩山路北段路西的“联合一百世贸中心”（世豪公馆）。
10. 位于嵩山东路的“浙商国际大厦”。
11. 位于太行山路 with 建舞路交叉口的“巴黎都市”三期20#、22#、23#、24#、25#、26#、27#、28#楼。
12. 位于交通路 with 建新路交叉口的向西50米路南的“建新花园”。
13. 位于韶山路 with 漯河路交叉口东北角的“祥润王朝”（古德城邦）7#、8#、9#楼。
14. 位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
15. 位于人民路 with 中山路交叉口口的“荣昌商业广场”一期一批7#、8#楼。
16. 位于黄河路 with 解放路交叉口口的“沙河壹号”。
17. 位于人民路 with 中山路交叉口口的“正邦·金运花园”1#。
18. 位于黄河路 with 韶山路交叉口口的“江上风”。
19. 位于107国道 with 241省道交叉口西南角的“天悦城”。
20. 位于柳江路 with 经二路交会处的（福祥工业园）的“福祥阳光城”29#、30#、31#、32#、33#楼。
21. 位于汉江路与太行山路交叉口的“华鼎MAX·世界港”1#楼。
22. 位于柳江路 with 107国道交叉口的“品尚峰汇”（深圳中德宝汽车城项目）2#、4#、5#、6#楼。
23. 位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1#楼。
24. 位于滨河路与民生街交叉口的“华东·温哥华”（滨河花园）1#楼14~30层。
25. 位于淞江路与金山路交叉口西南角的“华东森林湖”A22#、A23#、A35#（别墅）。
26. 位于人民路 with 燕山路交叉口东的“东方·罗曼城”（百合春天）2#、3#、5#楼。
27. 位于漓江路中段路南的“漓江春天”。
28. 位于汾河路与中山路交叉口西的“和园名居”1#楼。
29. 位于西城区月湾湖路的“鼎盛·畅园国际”14#、16#、17#、18#楼。
30. 位于淞江路与井冈山路交叉口北的“宏景新城”。
31. 位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。
32. 位于黄河路东段沙河桥东路南的“康桥水岸”二期1#、2#、3#、5#、6#、13#、15#、16#楼。
33. 位于黄河路 with 金山路交叉口口的“中润·大河熙岸”（御园）7#楼。
34. 位于滨河路 with 中山路交叉口口的“亿博·翰林汇”17#楼。
35. 位于孟庙镇太行山路与文明路交叉口的“金穗花园”。
36. 位于人民路 with 阳山路交叉口的“东城国际布鲁斯”。
37. 位于辽河路与嵩山路交会处的“恒润城市广场”。
38. 位于龙江路 with 白云山大道交叉口西南角的“曦城首座”。
39. 位于滨河路东段路南的“光明水岸花园”1#、2#、3#、4#、5#、6#、8#、9#、10#、11#楼。
40. 位于燕山路 with 珠江路交叉口口的“伟业·世纪城”6#、7#、8#、10#、11#、12#、13#楼。
41. 位于漓江路中段路南的“鼎盛新苑”。
42. 位于沙河南岸太行山路与滨河路交会处的“玉兰大厦”。
43. 位于黄河路东段沙河桥东路北的“金色龙湾”二期12#、13#、15#、17#、19#、20#、21#、22#、23#、25#、27#、30#、31#、32#、51#楼。
44. 位于黄河路 with 崂山路交会处东南侧的“金色华府君苑”。
45. 位于泰山路 with 人民路交叉口向东200米路南的“漯河世界贸易中心”。
46. 位于107国道沙河桥北的“水畔城邦”。

温馨提示：1.选房先看预售证；2.合同网上来签订；3.首付缴纳到专户（预售资金监管专用账户）；4.验房索要两个书；5.购房警示常关注。未取得《商品房预售许可证》的房屋，请不要购买或缴纳任何性质的预订金。房产监察支队投诉电话：3105222，24小时热线：15503956013。

扫描二维码，即可获取警示信息，登录网页：<http://www.lhfdc.gov.cn/xzzf.asp>，查看更多内容。

