

 楼市聚焦

“金九银十”即将到 漯河楼市怎么走



另眼看楼市

地王重现之我见

■郭睿新

“女排把观众打哭了，乒乓把对手打哭了，男篮被打哭，男足在家哭。原来，30年从未改变!” 郑州地王超广州，地王频出，真的值得欢呼雀跃吗?

朋友圈、微信群到处刷屏，很多同行欣喜得不得了，动作快的价格表已经更新过了，单价先涨它1000元再说;地王隔壁的项目更开心，楼面价超过我售价了，每平方米涨它5000元不在话下;晚上饭店生意预计也会好，楼王隔壁项目的业主房产又可以升值了，值得庆祝一下……

还有部分购房者(现在更多是投资者)忙得不亦乐乎，看着别人买房涨价心里不平衡，也在到处看房子、抢购，以往纠结的品牌、产品、户型、景观、物业，各种细节全抛之脑后，能抢到房子就好。楼市火爆的洪荒之力就像这炎炎夏日一样，烧得人心力交瘁，每天听着全国各地新地王的出现，看着房价“蹭蹭”地往上涨，老百姓再看看自己的存折，房子到底是卖给人住?还是用来“炒”?

房地产发展至今25年，约有15年时间，国家也是一再调控，老百姓还是如坠云里雾里。

市场发展期(1992~2002) 2002年前的10年，住建部有文件保障房占房地产80%，所以此前的房价非常低：当时的房价应在(每平方米700元~1200元)。2002年之后，住建部出台文件，将这80%的保障房也变成了商品房，也就是我们常说的房改房。此时就形成了一个垄断型市场，在这个垄断的市场里，涨价是必然的。但由于此时的支撑者是普通消费者，所以房价虽然涨，但不会太离谱。主要是购买力有限，在这里请大家回忆一下，那时候有买房子保值增值的观念吗?没有!当然，还有户籍制度的控制。那个时候买房子就是拿来住的而已。

楼市的快速发展期(2005~2009)大家应该记得，当时和现在基本相同的是某某区域一周、一月房价涨幅每平方米800元等等。十年的时间，不知从何时开始，“地王”一词逐渐盛行。但在当时有两个非常关键的声音：1.温州、山西炒房团，北京、上海成栋买楼；2.一线城市蓝印户口的放开。从此以后的主要特征是一线城市由于以上原因，房价基本达到每平方米10000元~15000元，而后方城市也基本稳定在每平方米3000~5000元左右。

全民炒房时代的到来。在长达六七年的时间里，普通消费者都形成了这样一种观念：房价不会跌，房子就像旧社会置地具有保值的功能。这时候大家都在说房，几乎都是专家，你要不买房，几乎就是白痴。房地产实际上已经被丑恶化了，吸引着社会的资金的注意。大量的资金流向了房地产。2009年~2010年，房价终于再次全面飙升，2010年的时候从普通老百姓到地方小开发商都热到了顶点，买房、卖房、炒房成了热词，当然炒房赚的钱去哪了?当然，又投到楼市了!

未来楼市、房价会怎样?缓解问题的其中一条途径就是分化房地产，严格实行公租、廉租房政策。第二条途径就是征收房产税，这个东西不是为了降低房价，而是有效增加房子的持有成本。商品房承担公租、廉租房的责任不再是幻想。第三条途径就是增加二手房的买卖成本，增加税收。第四条途径就是实名制登记，全国联网，同样征房产税。当由房地产造成的贫富差距矛盾逐渐弱化，大家从人均住多少平方的观念逐步转化为都有房住时，我想从每个人哭着来到这个世界，到被很多人哭着送走这个世界的这段幸福时光里，让所有人明白，我们活着不仅仅是为了房子!

■本报记者 张丽霞

2016年的上半年转瞬即逝，紧接着“金九银十”的传统楼市销售旺季即将到来。那么，新的“金九银十”又将带给漯河市民那些期待呢?如果要用一个字来概括上半年的楼市，那非“火”字莫属。在一、二线城市，土地市场与房企上演了一场场涨价与地王频出大战。而在漯河，2016年全市房地产市场的销售预期突破250万平方米，销售形势喜人。目前上半年的销售总量已经远超去年一整年的总量。

事实上，这些市场内部各有自己的特点，远非简单的二三字可以概括。例如：在上半年的楼市中，虽然一、二线城市均出现了上涨，但二线城市的火爆实际上超过了一线；土地市场上，一、二线虽然逢拍必出地王，但细究起来，大部分都被国企拿走了。而对于漯河本地来说，如此喜人的销售数字，很大一部分原因在于政府购房补贴利好政策的刺激。另外，城市化进程的加快，农民

收入的普遍提高，购买力增强，使得农民进城购房占到总购房率的60%，成为房地产市场消费的主力军。

上半年：量价双收

回望2016年上半年的房地产市场，总体来说，“去库存”成常态，各地政府针对房地产市场的政策频频推出。上半年，一线城市楼市持续火爆，二、三线城市楼市也稳中有涨。上半年楼市发展态势是否会在下半年继续延续?这是关注这个行业的人最为关注的话题。

里约奥运会以中国女排的12年之后再度夺金收尾，所有人的目光都聚焦在这群顽强可爱的姑娘们身上。2016年上半年，全国楼市的火热程度也与奥运会相得益彰。中国指数研究院监测的13个重点城市来看，2016年上半年，13个重点城市住宅类项目共计开盘1157次，推出房源近21万套，去化率均值为74%。在13个重点城市中，共计有102个项目

开盘即成“日光盘”。总体来看，上半年漯河市房地产市场成交表现量价双收。记者从多家楼盘的售楼部也了解到，今年我市房地产市场积极响应政府“去库存”的政策，在政府补贴的刺激下，制定一系列优惠政策，加大推盘力度。与一、二线城市的高房价、“日光盘”相比，漯河房地产市场总体上平稳发展。

业内人士分析，漯河楼市能够保持不大跌大落平稳增长，与政府的政策密不可分。购房补贴刺激、简化行政审批、优化建设环境、严格用地管控、支持住房消费等一系列激励政策对楼市调控起到了很好的效果。

下半年：“唱衰”与“看好”共存

新常态下，我国经济在“稳增长”和“调结构”之间寻求平衡。在众多购房者的眼中，经过上半年的发展，下半年的楼市大局已定。但在记者的走访了

解中，业内人士普遍对对下半年楼市“唱衰”与“看好”的声音共存。

全联房地产商会创会会长聂梅生认为，上半年房价涨幅已形成阶段性高点，未来整个市场趋缓已成趋势。但反观漯河楼市，不少楼盘的各类大型暖场活动纷纷抢镜预热“金九银十”，为即将到来的楼市旺季做准备。

近几日的天气高温渐退，2016年漯河楼市进入了下半场时间。对于下半年楼市会何去何从，可谓众说纷纭。因此，很多买房者还在观望犹豫：到底买还是不买?对于漯河本地来说，虽然本月底，购房补贴政策即将宣告结束，但未来的日子中，政府将通过置业担保、团购等系列政策或是办法的出台，来继续加大房地产去库存的力度。

不少市民表示，买还是卖真是个纠结的事，尤其是房子，买了怕跌，不买怕涨；跌了想卖，卖了怕再涨……其实，买还是卖，皆由各人所需而定，实在无须太把涨跌放在心上，随缘就好。



有房，有爱，才有家。

为了拥有这个梦寐以求的家，有人无奈地啃老，有人光荣地加入“房奴”大军，有人苦苦奋斗数十载，不论多苦，无论多难，只为在这个城市拥有一处真正属于自己的栖身之所。所以，房子，注定承载了太多的故事。

也许你的买房过程很艰辛、很曲折，也许你还没找到心

仪的房子，也许现在的你已有足够的能力买房，也许你是一个整日面对购房者的置业顾问……但对于这个话题，每个人都会有自己特别的感受。在此，“我和房子的故事”欢迎大家挥笔写下自己的真情实感，以纪念曾经艰难、无助、心酸但又值得骄傲的过往。

投稿信箱: chahua.123@163.com

您的成长 我来记录 您的业绩 我来展示 您的形象 在此树立

为庆祝漯河建省辖市30周年，漯河日报社精心打造倾情巨献

漯河城市手册

为庆祝漯河建省辖市30周年，漯河日报社将于今年晚些时候倾情推出全面展示漯河发展建设30年成就的，集收藏、展示、记录、实用于一体的大型书籍《漯河城市手册》。

该书内容分：解读漯河、印象漯河、人文漯河、今日漯河、奋进漯河、璀璨漯河、乐居漯河、活力漯河、时尚漯河、幸福漯河10个部分，全面介绍漯河的历史文化、风俗地理、自然风光、政治经济、社会人文、投资环境、发展成就、政务信息、办事指南、生活资讯等内容，是一本融信息性、知识性、实用性、可读性为一体的人文读本、市民生活宝典。

为丰富《手册》内容，增添《手册》看点，书中将设置大量包括县区、乡镇办、部门、企业、医院、学校、金融、保险、地产、旅游、酒店、商铺等页码。无论党政机关还是事业部门，无论商业巨子还是个体经营者，无论民生保障

行业还是市场充分竞争性的公司，无论有一技之长的市民还是有一定市场美誉度的玩家，在过去的30年里，只要您觉得曾经的光阴没有虚度，过去的历史值得回味、值得记忆，您为漯河的发展做出过或多或少、这样那样的贡献，需要在漯河人民心中留下一个美好的印象甚至一个背影，您都可以在《漯河城市手册》里边找到属于您的那片天地。

在这里，您可以以文字或者图片，抑或文字图片并重的方式向社会、世人介绍你过往的辉煌、心存的期待，取得的成绩、获得的荣耀。该书一次性发行20000册，同时在漯河名城网、漯河发布手机客户端推出电子版，真正实现网上阅读、掌上阅读，全媒体覆盖，让您以最小的付出获得最大的回报。

具体事宜请致电：0395-3117189 13939558668

联系人：王女士 张先生

