



中央经济工作会议 对未来房地产市场的导向

特约撰稿人 王毅毅

导语：每年的中央经济工作会议都是指导来年经济工作的重要会议。去年中央经济工作会议上提出了要建立购租并举的住房制度，鼓励发展租赁企业。而今年的中央经济工作会议则提出了要建立长效机制。那么今年的中央经济工作会议对未来房地产市场的导向有哪些呢？

一、中央经济工作会议释放信号“房子是用来住的，不是用来炒的”

12月16日，中央经济工作会议结束，每年的经济工作会议都提出来年及以后经济发展的指导方针，其中房地产作为既关系到国计民生的大事，同时又影响到民众的日常生活，所以备受关注。

历史经验表明，每年经济工作会议召开前，相关房地产指导意见都会事先得以释放。去年12月22日召开的经济工作会议上明确指出了要鼓励个人与各类机构购买库存商品房，用于出租，并要鼓励规模化、正规化的住房租赁机构，给出今年的房地产市场方向是“去库存”，那么明年的房地产主导思想是什么呢？请看今年中央经济工作会议精神对房地产方面的相关精神：

促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。要落实人地挂钩政策，根据人口流动情况分配建设用地指标。要落实地方政府主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。特大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。要加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化租赁企业发展。加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为。

二、从哪些方面着手建立长效机制

上面的描述释放了如下信号：

(1) 要落实人地挂钩政策，根据人口

流动情况分配建设用地指标。

在以往的供地方面存在着这样的问题：建设用地的供应不是按照流入人口的多寡来分配的。一方面是人口大量导入城市土地供应严重不足，比如四个一线城市，还有河南省会郑州市近年来地市场一直供应不足，所以才会导致住宅库存不足而引发的8、9月份房价飞涨的局面。另一方面是一些人口流出地的建设用地富裕，这样就出现了土地调剂现象，就是土地指标的转让，土地指标不够用的城市花钱购买土地指标过剩地区的土地指标。今年的中央经济工作会议精神要改变这样的现状。

(2) 落实地方政府主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。

这其实是第一个问题的延伸，也就是要改变过去一刀切的土地供应模式，要根据各个城市的实际需要而加大土地供应，从根本上解决因为土地供应不足而导致的市场紧缺局面，进而遏制房价过快增长。

在以往的调控中都是一只左手，就是遏制需求，而不是从根源上解决供应着手，所以结局就是越遏制，房价反弹的力度越大，压制需求并没有从根本上解决供需矛盾，而仅仅只是把一些城市强大的需求暂时延迟，但是供需失衡在全国步调一致一刀切的政策实施后被压制的需求在短时间里释放，最终导致部分城市房价暴涨。

那么加大房价上涨压力大的城市土地供应可以从供应侧上增加供给，同时结合遏制需求的政策两方面会比单方面遏制需求效果更好一些。

(3) 特大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。

这个就是要发展卫星城，比如说现在北京周边房价都在上涨，这是在没有引导的基础上自然的结果，而未来是会主动引导城市人口的分流与纾解的，最近一年北京和上海都在主动纾解主城区人口。北京已经制定了每个城区的具体纾解目标，和纾解的办法，上海也在通过把一些劳动密集型产业向远郊及周边地区搬迁和打击群租而纾解主城区人口。今后肯定会支持

特大城市轨道交通向远郊及邻近的区县甚至跨地区建设。在政策及资金等多方面给予支持的。

在中央经济工作会议召开前，12月12日北京市和河北省已经签署了《全面深化京津冀对口帮扶合作框架协议》，对河北省的16个区县进行帮扶，其中纾解北京非首都功能是其重要策略。深圳也采取了同样的方式，部分生产性企业在向惠州转移。而在上海早就通过地铁十一号线把部分功能从上海主城区向昆山转移，同时上海已经启动了到苏州的地铁轻轨计划，这既是联系两地的重要交通工具，同时也是纾解上海人口的方法。在郑州，按照地铁建设计划，不但会把人口往郑东新区、新郑转移，甚至开封都会因为地铁、轻轨而分享到城市人口外溢的好处。

(4) 要加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化租赁企业发展。

这条既是对去年中央经济工作会议精神的进一步明确，也是今后房地产市场发展及国计民生的主要方向。资料显示，现在在北京租房人数已经占到常住人口的36.9%，今后这个数据只会增多不会减少。而在其他三个一线城市，除了广州租房人数所占的常住人口稍微小一些之外，上海与深圳都比北京还要高，深圳深圳接近50%的人在租房，而今年的热点二线城市如杭州、南京甚至郑州租房的比例也都不低，未来这样的局面只会增加而不会减少，所以租房会成为大城市的新常态，有些人在大城市极有可能一辈子也不可能买到自己的房子。在这样的局面下，建立和完善住房租赁市场的法律法规及长效机制是迫在眉睫的事情。

(5) 加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为。

这既是当下的任务，同时也是未来长期的任务，这个任务未来会越来越重，只是不同阶段重点有所差异而已。

三、会议对于未来房地产市场的影响有哪些？

通过以城市流入人口来决定土地供应及加大房价上涨压力大的城市的土地供应可以缓解热点城市因供应不足导致的供需失衡问题。在部分城市：比如南京、杭州、合肥、郑州这样的城市土地市场得到

市住房公积金管理中心 1~11月份共归集住房公积金90579万元

本报讯（记者 张丽霞 通讯员 王介楠）近日，记者从市住房公积金管理中心了解到，11月份，我市共归集住房公积金8777万元，同比增长18%；全市新开户单位21个，新增缴存职工1268人；办理提取业务1534笔，提取金额3441万元，同比增长4%。全市共发放住房公积金贷款276笔，6414万元，同比增长0.08%；发放住房公积金贴息贷款74笔，1761万元，

环比下降56%。1~11月份，全市共归集住房公积金90579万元，同比增长18%；全市新开户115个单位，新增缴存职工11906人；办理提取业务21158笔，提取金额43409万元，同比增长6%。全市共发放住房公积金贷款3241笔，75486万元，同比下降6%；发放住房公积金贴息贷款1517笔，35743万元。



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. 位于淞江路与青山路西南角的“漯河食品批发交易市场”。
2. 位于嵩山路北段路西的“联合一百世贸中心”（世豪公馆）。
3. 位于泰山路南段西侧的“漯河开源大唐凤凰府”。
4. 淞江路北侧桐柏路西侧的“湾景国际”13#、14#、15#、16#。
5. 位于人民路与五一路交叉口“锦华·国际”（精英名座）1#、2#楼。
6. 位于黄河路与邙山路交叉口的“金涵花园”。
7. 位于人民路与燕山路交叉口的“巴黎都市”8#楼。
8. 位于嵩山东路的“漯河国际大厦”。
9. 位于汉江西段的“阳光福园”5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#楼。
10. 位于太行山路与漯舞路交叉口的“巴黎都市”三期24#、25#、26#、27#、28#楼。
11. 位于市东方大市场中段路南的“六合世家”17#、18#、19#。
12. 位于交通路与建新路交叉口向西50米路南的“建新花园”。
13. 位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
14. 位于黄河路与解放路交叉口的“沙河壹号”。
15. 位于人民路与中山路交叉口的“正邦·金运花园”1#。
16. 位于黄河路与韶山路交叉口的“江上风”。
17. 位于107国道与241省道交叉口西南角的“天悦城”。
18. 位于柳江路与会二路交汇处（福祥工业园）的“福祥阳光城”29#、30#、31#、32#、33#楼。
19. 位于汉江路与太行山路交叉口“华鼎MAX·世界港”1#楼。
20. 位于柳江路与会二路交叉口“品尚峰汇”（深圳中德宝汽车城项目）2#、4#、5#、6#楼。
21. 位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1#楼。
22. 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。
23. 位于淞江路与金山路西南角的“华东森林湖”A22#、A23#、A35#（别墅）。
24. 位于人民路与燕山路交叉口的“东方·罗曼

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。市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。



圣诞大优惠 五重好礼送客户



年终冲刺 品质房企再创传奇

恒大集团2016年1-11月份合约销售金额3488.5亿，稳居国内房企第一，再一次证明了恒大地产的行业龙头实力。而作为世界500强企业，恒大地产一直以来秉承“民生地产”的理念，倾力打造舒适宜居的生活环境，力求让更多的人享受品质生活带来的全新体验。未来恒大也将沿着更加严苛的建筑标准，以不断创新的建筑品质和不断丰富的多元化种类，为提高人们的生活品质贡献自己的力量。

醇熟社区配套 舒心生活首选

恒大漯河项目户型拥有轩敞大气的尺度，考究的空间雕琢，布局紧凑、功能分区清晰、大尺度朝阳，既通透、又舒适合理。社区更是用心建筑大美欧陆园林，天然清新绿肺系统，为城市高端置业群体备下缤纷的景观盛宴；大型人工御湖水系，不仅享受浓荫之下流水潺潺的美景和惬意，更得风水之大观。站在房间里，楼下的特色树阵广场、叠水喷泉、景观环路、草坡尽收眼底，能用绿色清洗眼界和心灵。

此外，社区还涵盖休闲湖景会所、双语幼儿园、富氧森林广场、数个休闲广场、标准网球场、羽毛球场、充满童趣的儿童乐园、户外健身设施等醇熟社区配套，还有面积约17000平方米的恒大影城在建，整个社区的品种、规模、功能均领衔漯河，满足人们对居住、娱乐、休闲、运动、养生等全方位的高尚

生活需求。

品牌力量保证 享真正宜居生活

做先驱者不难，难的是保住领先的位置。这句话放在恒大身上正合适。在国内所有物业管理企业中，恒大首先将物业管理的概念升级为物业服务。这并不是两个概念的简单转换，而是恒大在幕后付出的巨大努力。

恒大不仅做到了房屋质量有保障，还赋予了物业服务品牌的力量。在恒大名都，物业服务不是冷冰冰业主公约条款，恒大更多的是提供给你和谐的邻里关系和无忧的房屋质量保证。同时，每年的社区文化活动，如业主运动会、龙舟赛、小朋友喜欢的HAPPY家庭节，都能感受到大家庭的温暖，其独有的1530服务体系，更是让业主感到惊喜和满意。

漯河恒大名都、恒大御景不仅是漯河唯一的全装精装修社区，它所带来的是繁华中心的一片“舒适”花园生活。地段、品牌的支持和过硬的产品相结合，更显示了恒大漯河项目独特的价值——只为对生活有独到见解，与享受的人所有。

年末演出盛典 精彩闪耀沙湾

爆笑集市中营，欢乐迎新年。2017年1月1日恒大漯河项目特邀“刘老根大舞台”知名演员倾情奉献：爆笑二人转，经典喜剧小品，激情歌舞表演。才艺大比拼获胜选手再现绝门绝活、内地原创歌手代表震撼开唱。届时现场将群星璀璨，为全市人民奉献一场闪耀漯河的演出盛典！

小区内实景。图片由恒大地产提供

■本报记者 赵敏 “叮叮当，叮叮当，铃儿响叮当……”伴随着优美熟悉的旋律，一年一度的圣诞节如约而至，2017新年元旦也即将随之而来，大街小巷处处洋溢着喜庆和欢乐。浓情岁末，感恩有您，踩着圣诞的节拍，恒大漯河项目优惠大礼感恩回馈。

惊喜“价”到 圣诞买房巨划算 年年过圣诞，今年巨划算。怀揣着