



买房听“砖家”建议缘何不靠谱

■特约撰稿人 王毅敏

导语：十几年来，总有人听信“砖家”建议买房，结果为此付出了惨痛的代价。缘何一些身披“漂亮外衣”的“砖家”在是否买房问题上那么不靠谱，而这些“砖家”的话还总是有人听？

笔者从事房地产行业已经17个年头了，起初因为资讯不太发达，人又在穷乡僻壤之地，所以基本上是两眼抹黑。后来随着网络的发达，尤其是博客及微博的出现让我对楼市有了更多的了解渠道与认知，同时也因为自己的勤奋，笔者的文章时常见诸报端，也积攒了一些圈内的朋友，故而更加关注房地产宏观层面的东西。

2008年之后，笔者发现每隔一段时间就有人冒出来讲一些“警世恒言”来提醒购房者“楼市要崩盘”、“房价要大跌”、“赶紧抛售吧不然要赔完”……近日笔者吃过晚饭，在河边遛弯，随便翻看手机时又看到一篇对楼市“担忧”之文——

A.又有“砖家”放微词：楼市存在巨大泡沫

一位叫林采宜的学者在2017中国首席经济学家论坛上指出，中国房地产存在泡沫，这点没有争议。一线城市虽然泡沫不小、但是泡沫不见得说破就破；二线城市看运气；三四线城市的泡沫已经在一个一个破灭。

这位叫林采宜的经济学家在百度百科上的介绍为：复旦大学经济学博士。现任国泰君安首席经济学家、复旦大学兼职教授、中国金融40人论坛特邀成员、上海新金融研究院特邀专家、中国首席经济学家论坛理事及中国国际金融论坛专家顾问委员会委员。

名头确实不小，但这位学者判断泡沫的依据是什么？

(1) 现在一线城市，租金房价比基本低于2%，而目前中国无风险收益水平平均为2.4%；

(2) 中国房价收入比平均是21倍，全

球是14倍。

这两点就是通常所说的：租售比与收入房价比。

这些年不光是林学者提出中国房地产泡沫论，每隔一段时间都会有人提出来，并且有人提出的比林专家的更加让人目瞪口呆。

B.一个未被“砖家”完全害惨的朋友买房故事

我在上大学时认识了位老乡，在1999年底我们同时到了北京，都在中央级媒体工作，他先后在市场报、中国证券报等工作。在此之前我们都在很好的企业工作，手里的钱都可以在北京买不错的房子。后来因为家庭原因我撤离了，他继续留在北京。我当时就劝他买房子，他一直不买，原因是在北京手里不能没有钱，那样不踏实，按揭贷款买房子欠着银行不好。

2003年珠江投资在北京四环内第一个项目——珠江帝景，“五一”期间我去北京玩，



当时在车上看到楼体上大幅广告3750元每平方米。我劝他买，他不买。那时他手里有20万元现金。

2005年“十一”期间我又去北京，他已经有40万元现金攥在了手里——他开有文化设计公司。珠江那个项目已经近万元每平方米了。

2007年“十一”期间我带着儿子去北京玩。他有80万元现金，还是不买。理由还是不能按揭，另外他跑经济口，和易宪容比较熟悉，他说易宪容亲口对他说2008年北京奥运会结束后房价会跌40%，我再次劝他，和他说了一大堆理由。

看了水立方那里的国奥村，看了劲松桥地铁站附近一个项目。我劝他买国奥村，他没有听，买了东三环那里的一个项目。220平方米左右，精装修单价12000多元。在2008年3月交完首付，办理按揭。现在那套房子总价大约在1700万元左右吧。如果当初买国奥村的话，单价现在差不多在86000元以上吧。当时价格差不多，但是国奥村那里配套好，他买的项目是一个小开发商。

我的这位同学是中央大报记者，还会听信“砖家”的话错过买房机会，何况很多市场分析能力差的人。

C.“砖家”缘何总是不靠谱

那么近二十年来缘何众多“砖家”预测房价都会落空呢？除了极个别的是为了忽悠人为了卖书、卖讲座门票之外，还有不少“有真才实学”的“砖家”初心不错。原因就是他们经济学学得太好了，动辄都是用西方经济学模型，收入房价比、租售比来套中国房价。正是这样，他们才会预测错误。

而包括笔者在内的很多连高等数学都没有学过的人缘何预测房价会那么准呢？

就像2011年我在微博上预测五年内北京房价每平方米超过3万元，三环内每平方米超过5万元时，支持我的没有几个人，很多人还在微博上骂我。现在仅仅五年，北京三环内的房子每平方米没有低于8万元的，很多置业顾问都知道房价很难下跌。因为他们每天都接触到大量的购房者，无论怎么计算，房价在这些人的参与之下也不会下跌。

而按照“西方惯例”推导出的“收入房价比”、“租售比”是按照西方市场经济情况下得出的，是在城市化率达到70%以上的情况下得出的。

但中国只有不足56%的城市化率，还有“丈母娘抬高房价”，中国平均首次购房年龄不足27岁等因素，而美国平均首次购房年龄高达35岁，日本更是达到37岁。这是不少“砖家”推断房价不合理房价必然下跌的重要原因。

另外一个盛行的传说就是总拿日本房地产崩盘来套中国。中国房地产是政治经济学，是在中国传统文化基础上的房地产，是哪怕父母吃糠咽菜也要尽最大努力给孩子买套房子的社会现实。

离开中国现实按照西方经济学理论谈中国房价的涨跌是不合适的。



扫一扫
有惊喜

漯河日报社房地产部 联合主办
漯河市房地产业协会

敬请关注：
漯河日报微地产官方微信：
lhrbdcdb

“我们聊房吧”QQ群：
199076111

热线电话：0395-3515111

壹号城邦

壹号城邦五期开盘热销

点燃2017年楼市第一把火



开盘现场。 本报记者 范子恒 摄

■本报记者 张丽霞

1月14日，在越来越浓的年味中，建业·壹号城邦五期二批在万众期待中盛大开盘。

据了解，开盘当日近200组意向客户提前抵达了开盘地点——漯河建业福朋喜来登酒店中原厅。停车现场车水马龙，签到处排起长龙，等候区人满为患，开盘现场宾客满至、座无虚席。随着主持人宣布正式开盘，客户按照摇号顺序先后进入选房区，快速选定房源，争先付款。等待区的客户则翘首以盼，生怕错过心仪的房源。销控台上“XX号房源售出”、“恭喜”的声音此起彼伏，火爆的销售氛围即刻被点燃，俨然一个没有硝烟的抢房战场，销控表一片飘红。此次壹号城邦开盘劲销90%房源，无疑点燃了漯河楼市2017年的第一把火。

在壹号城邦的开盘现场，一位刚刚选到新房的陈先生告诉记者，他是漯河建业的忠实粉丝，从早期的森林半岛，到如今的壹号城邦，他和家人一直紧紧跟随。之前曾在壹号城邦三期买了一套两居室送给父母，父母住得很满意，现在为了方便照顾老人，他决定趁着五期开盘再订一套三居室，一家人都搬过来居住，生活会更方便。而且置业顾问告诉他五期不仅仅是收官之作，更是升级之作。有更高的密度，更高的绿化率，更健康的生态环境，这恰恰是业主最在乎的改变。最后，刘先生还不忘告诉记者，这是我们家的最后一套房，我相信选这里应该没有错。

在采访中，记者了解到，壹号城邦的开盘热销绝非偶然，更不仅因为它是壹号城邦的收官作品。项目入市7年来，10000余名业主的信赖选择才是最好的佐证。建业·壹号城邦作为我市沙北会展中心旁的铂金区位，紧邻国际会展中心，10万平方米市民广场、丹尼斯百货、小哈佛国际幼儿园、漯河高中等配套资源丰富，项目以ARTDECO风格、法式皇家古典园林景观名闻沙澧。五期作为收官巨献，建业更斥资近千万元打造生态城邦、运动城邦、健康城邦，12%建筑密度、2.4容积率、46%绿化率，升级配套社区绿荫浪漫步道、运动健身广场、雾森系统等，也只为业主健康幸福生活。

的确，热销没有偶然。壹号城邦作为漯河建业系的明星楼盘，荟萃了建业集团25年的精工品质和匠心经验。项目新推出的收官五期珍藏二批，更是综合了前四期的开发经验，对业主的生活空间进行了用心斟酌，特别增加了环型夜光慢跑跑道和全龄层互动景观，让老人、大人、小孩都能享受到全新的健康运动生活方式。8年醇熟，理想生活由此开启。正是这种对于产品精雕细琢的态度及无微不至的人文关怀，成就了壹号城邦的火爆局面。

2017年壹号城邦首战告捷，实力所致，实至名归。壹号城邦将再接再厉，以满心诚意和实力品质，继续接受市场对62万平方米国际化生活城邦建筑成果的不断考验。

走进恒大

新年安新家 恒大五重好礼相送



恒大名都业主室内一景

本报记者 范子恒 摄

漯河市民和出门在外的返乡务工人员，让大家感受生活的幸福。

恒大漯河返乡置业五重礼助您荣归故里换新居：1.成交有礼：每日成交前三名，尊享89折；2.折上再折：凭返乡票可享额外99折；3.定房有礼：定房砸金蛋，赢粮油礼包；4.到访有礼：到访即送精美新年台历、对联；5.装修有礼：新年购房送全装修，省心省钱拎包入住。

品质的生活来自于恒大地产的品牌实力。恒大集团作为世界500强的千亿房企，是中国房地产行业知名品牌，加上漯河恒大名都、恒大御景精工筑就、匠心打造，恒大已经成为漯河一张靓丽的名片。品质典范当然值得信赖，因为恒大是在用心造房，让品牌房企的形象深入人心。

优雅的生活来自恒大漯河的醇熟配套。漯河恒大名都社区内湖景会所是集健身、娱乐、休闲于一体的多功能生活会所。健身房、恒温泳池、台球厅、乒乓球室，个性化的运动配套让运动更富激情，邀三五好友或街坊四邻来一场酣畅淋漓的比拼，享受不同运动带来的激情体验。舞蹈房、钢琴房、美术室等艺术气息浓厚的才艺天地，让广大热爱艺术的业主有了一个释放才艺的空间。红酒雪茄吧、西餐

厅，又是宴请亲朋的绝佳场所，高雅的环境再配上精致的餐点，让你面子十足。恒大湖景会所涵盖了广大业主对健康生活的追求和向往，惬意生活随你所想。

当下都市高楼林立，虽摩登时尚但终究远离了自然。随着生活水平的提高，人们对生活环境的要求也日趋严格，宜居的生活环境已成为住宅小区的基本要素，并对广大购房者的买房行为产生重要的影响。

恒大地产一贯坚持“环境优先”的开发思路，洞察都市现代人需求，坚持用自身实力为业主营造一个舒适宜人的生活环境。漯河恒大名都严格执行集团开发思路，以匠心设计的手笔倾力营造内湖外河自然美景。园林、阳光、清风、绿树、碧水、蓝天在这里完美融合，为居者打造出惬意、静谧的生活格调，以一股生机勃勃的清新气息，畅享湖景生活的优雅体验！尤其在雾霾天气与健康环境问题越来越严重的当下，恒大名都清新、自然的气息让你生活的每一天都宛若置身自然。

过年了，给自己一份珍贵的礼物，给家人一份安心的守护。在漯河恒大名都、恒大御景，更多生活的美好体验都在这里，恭迎您的光临。

■本报记者 赵敏

盼望着，鸡年新春正昂首而来。站在猴年的尾巴上回望，人们不禁感叹时间飞逝，岁月无情。然而对于普通漯河市民来

说，油盐酱醋茶、吃喝玩乐购才是最接地气的。有句话说得好：过年不买房，一年都白忙；新年新生活，从此不漂泊。所以，漯河恒大推出多套品质美宅，奉献给

漯河市泰威·中央公园项目29号、30号、31号楼规划批前公示

建设位置：黄河路与中山路交叉口东南角

项目名称：泰威·中央公园项目29号、30号、31号楼

建设单位：河南泰威房地产开发有限公司

根据《住房城乡建设部关于城乡规划公开公示的规定的通知》（建规〔2013〕166号）要求，对此工程进行批前公示，公示期为7个工作日（2017年1月17日~1月25日）。如有异议，请拨打0395-5759911；如需进行听证，请在公示期内向市城乡规划局提出书面申请，详情请到项目现场或登录漯河市城乡规划局网站（<http://www.luoheghj.gov.cn/>）咨询。

漯河市城乡规划局 2017年1月17日



拍卖公告

河南省舞阳县人民法院将于2017年2月21日，在舞阳县人民法院阿里巴巴司法拍卖网络平台上，公开拍卖位于舞阳县城解放路南段东侧的工业用途房地产，有意竞买者，请登录<http://sf.taobao.com/0395/03>。

舞阳县人民法院
2017年1月17日

遗失声明

●方卫东驾驶员从业资格证（证号：4111010020404002963）丢失，声明作废。
●漯河市世通冶金机械有限公司丢失收据（号码：0055962~0055973），声明作废。
●漯河市富隆公路工程有限公司营业执照副本（统一社会信用代码：914111006716796837）及行政章丢失，声明作废。
●漯河市鼎康瑞洁餐具消毒有限公司行政章丢失，声明作废。
●漯河市源汇区水政监察大队机构代码证（证号：124111020700962390）丢失，声明作废。
●编号为J411050966、姓名为王元帅，出生日期为2009年11月11日的出生医学证明丢失，声明作废。
●漯河广盛工贸有限公司行政章丢失，声明作废。