



中央财经领导小组会议释放信号，或对个人投资住宅做出重大调整

实行购租并举 满足租房需求

■特约撰稿人 王毅敏

我国的一些政策调整有时是“一刀切”的，比如之前房地产市场调控就是从一线城市到乡镇都执行同一个政策。现在虽然分城施策了，但笔者认为也仅是不同的城市区别对待，但对住宅的政策还是“一刀切”的。最近召开的中央财经领导小组会议释放出来的信号显示，或许会对今后住宅投资做出重大调整，即便是同一城市，购买目的不同会做不同对待。

中央财经领导小组会议释放新的房地产发展信息

2月28日，“两会”召开前夕，中央财经领导小组会议在北京召开。习近平总书记在这次会议上对房地产今后的发展方向做出了重要指示，其主要内容有：
建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，要充分考虑房地产市场特点，紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。要完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定。要调整和优化中长期供给体系，实现房地产市场动态均衡。
这是今后房地产发展的方向，为何做出这样的决定呢？

限购与租赁市场严重供应不足导致租金上涨

中国房地产市场虽经历了20年突飞猛进的发展，但由于“历史欠债”较多，加之城市化发展水平较低，所以房地产市场一直处于比较亢奋的状态，尤其是在一线城市及热点二线城市，房价一直不断上涨。造成这样的原因是这些城市对资源的占有及垄断。
在这样的情况下，政府出台了限购政策，目的在于打压炒房行为，通过遏制炒房来缓解住宅市场供应不足的问题。这在一定程度上缓解了市场的供需矛盾，阶段性地遏制了房价过快上涨，但也导致另一个情况出现——一些非户籍人士不具备购房资格，只好加入租房行列，无形中壮大了租房队伍；另外，一线改善型需求也因限购使得他们原来的房

子不能腾出用于出租。对于二套以上的购房者进行限制减少了租赁市场的供应量，这样的结果就是：1.部分具有购房能力的人因为限购限贷而加入租房行列；2.无法为市场提供更多的租赁房屋。于是，租赁市场房源不足，房租上涨。

据链家地产提供的最新租赁信息显示，上海2月份平均租赁成交价为每平方米77.2元，也就是说在上海租一间50平方米的房子平均租金为3860元。这还是平均租金，如果是这个面积租金估计会在5000元以上，北京还要高于此，深圳略低，因为深圳有大量“城中村”存在。

因此，众多购房者别说在一线城市买房，就连租房都租不起。现在国贸附近50平方米的独立房子租金应该在10000元左右，这个价格不是普通白领能够承受的。同时，也导致一线城市最近几年人口减少，去年北京人口减少了15万人，这一方面是北京有意疏散人口，部分批发市场搬迁到河北的缘故。另一方面是一些人离开北京到二线城市发展。上周笔者在郑州就约见了一位在北京待了16年又回到郑州从事互联网创业的朋友。河南魔飞公寓的联合创始人CEO刘达，也是在前年从北京到郑州创业的。

如何解决放开限购后炒房与租赁市场供应量不足的问题就摆在了政府面前，笔者认为这也许是今年中央财经领导小组会议上，对于房地产未来发展方向释放信号的一个诱因吧。

鼓励个人长期持有租赁型住房

中央财经领导小组会议对房地产做出的重要指示有以下几点：1.继续强调建立长效机制；2.再次强调“房子是用来住的，不是用来炒的”；3.把长效机制与短期政策相结合；4.引导投资行为；5.合理引导预期，保持房地产稳定。对此，笔者有以下四点解读：

一、长效机制的建立是需要时间的，究竟什么是长效机制，有没有作用还在摸索阶段，所以这只能是一种预想，暂时无法确定。

二、“房子是用来住的，不是用来炒的”。别不当回事，就现阶段来说，是通过限购限贷来实现短期不炒炒房，未来还会有其他的方法来限制炒房。

三、长效机制与短期政策相配合，就是既要有远景规

划，也要有短期立竿见影的政策。比如从去年“十一”开始的调控政策就起到了短期限制炒房、压制成交量、遏制房价上涨的作用。

四、合理引导预期，保持房地产市场稳定。什么是稳定？就是不大涨，也不大跌。引导预期是什么？就是明确告诉大众：想房价飞涨，短期炒房套利是不可能的，也别指望房价大跌，一旦出现有大跌的迹象，政府就会放开政策。

引导投资行为分两种，一种是地产商的投资行为，这属于开发型投资，主要功能是为市场提供各种类房地产产品。这个不在本文探讨范围，另一种是个体或者机构的投资行为，主要从开发商那里购买房子。

购买行为按照不同的使用方法来说分为三种：

1.自住型投资。就是购买了用于自住，不管是自己还是父母居住，或是给尚未成年的子女未来居住，这都是自住型投资。这类投资今后应该鼓励与支持。方式有两种：一是降低信贷首付比例；二是信贷利率优惠。

2.投机型购买。其实就是炒房，购买之后短期变现，这与中央政策“房子是用来住的，不是用来炒的”理念相违背，是今后严厉打击或通过交易税收来防止的。防止的方法有两种：一是限制购买数量；二是通过交易环节收税来提高交易成本，达到炒房无利可赚甚至是赔钱的目的。这样不仅使炒房的获利空间降低，也使炒房的人基数变小。比如对购买半年之内交易的房屋征收70%的营业税，半年至一年的征收50%，5年以内交易征收40%等类似政策，通过提高交易成本打击频繁交易进而遏制炒房。

3.投资型购房。如果没有人投资购房，市场上没有多余的房子用于出租，就会导致租赁市场房源不足，进而会人为拉高租金水平，这会给租房者带来极大压力，与最近两年提出来的“建立购租并举的住房改革方向，鼓励个人和机构购买商品住宅用于租赁，发展规模化、规范化的租赁企业”的想法相违背。

所以从以上分析来看，未来对于投资型购房不会是现在的完全限制与打压，极有可能是通过交易环节收税来建立长效机制，提高交易成本，鼓励长期持有型的投资客，以满足租赁市场对于出租房的需求，进一步实现购租并举的住房制度改革。这或许是今后房地产改革的大方向。

心向大海 置业海南

“养生海南”体验之旅近日启动

■本报记者 张丽霞

陪同父母在充满负氧离子的热带公园里悠闲散步；带着孩子在细软的沙滩上追逐浪花；月光下，携手伴侣在海浪的伴奏下漫步沙滩，共同追忆记忆中的点点滴滴……给家人一个四季如春、远离雾霾困扰的健康生活环境是每个人的梦想。

在960万平方公里的大地上，有一块上帝赐予世人的瑰宝，这里远离雾霾的困扰，空气清新，四季如春。洁白的沙滩、湛蓝的海水、苍翠的雨林都在以它们最纯净的色彩描绘着这片海岛的美丽。这里是中国空气质量最好的地方，是国人理想中的第二居住地，这里便是中国唯一的国际旅游岛——海南岛。

健康宝岛 变身旅游发展高地

长期以来，令内陆居民“羡慕嫉妒”的是海南的气候。由于地处热带，这里的年平均气温为23℃~26℃。即使是在最冷的2月份，这里的平均温度也有16℃~20℃；而在最热的8月，海南平均温度则总是保持在25℃~29℃。正因如此，这座中国最具热带海洋气候特点的海岛，被誉为“东方夏威夷”。

独一无二的地理位置，早已决定了海南岛的黄金价值。众所周知，在北纬18°~20°，集中了地球上最美丽的热带海岸。巴厘岛、孟加拉湾、阿拉伯海、红海、加喇比海、墨西哥湾、夏威夷群岛、吕宋岛等，无一不是世界知名旅游度假胜地。而海南作为名副其实的 health island、长寿岛、生态岛，森林覆盖率达60.5%，空气负离子含量高，是一个天然大氧吧，许多呼吸道疾病在这里都能得到不同程度的缓解。
2010年，海南国际旅游岛上升为国家战略，吸引了全球

的目光。作为其政治、经济、文化中心的省会海口市，更是成为世人关注的焦点。据联合国环境署对全球158个城市空气质量的监测显示，全球10个空气质量最好的城市中，海口市名列第五。在各大城市环境污染日益严峻的形势下，海口市成为中国最适宜居住的城市。作为海南城市化进程、配套发展最成熟的城市中心，根据《海口市城市总体规划（2005-2020）》，未来的海口市将建设成为海南省经济实力最强、服务设施最优的中心城市，较高国际知名度的热带海岛旅游度假胜地，具有优良生态环境的健康宜居城市和浓郁地域文化特色的历史文化名城。

“候鸟”南飞 此刻正是好时机

类似于候鸟对于温暖春天的不舍追逐，有那么一群人，对大海有执着的向往，愿意为自己在遥远的海南岛购置一处安乐窝，如候鸟般随季节的变迁、假期的到来而往返于工作地和休假地。他们有一个诗意的名字，叫“候鸟型置业者”。
“冬季南飞、夏季北飞”正在成为我市不少人的新时尚。夏释凉爽、冬避严寒、异地而居的生活方式成为不少老年人的选择。每逢冬季，我市的许多老年人就会结伴去南方城市过冬，成为那里的“临时市民”。

据了解，随着市民生活水平的提高，我市越来越多的老年人喜欢到南方“候鸟”了。每逢“冬”来临之前，这些老人就像“候鸟”一样飞到温暖湿润的南方，他们在这里充分享受温暖的阳光和洁净的空气，尽享晚年之乐。这些“候鸟”的人数目前大约有近千人。他们大多数是在当地租下公寓居住，一般要住一到二个月的时间才返回，近两年，随着投资风潮的热度持续升温，有的老人甚至干脆就在海口等地买房养老。

冬季南方温暖的气候和清爽的空气是吸引老人们迁居的主要原因。海南省是我国唯一的热带海岛省份，这里地处热带，长夏无冬，被誉为世界上少有的几块未被污染的“净土”。退休老人于先生春节期间就带着老伴来到了这里，他们每天清晨和傍晚都准时到海边散步，虽然已经白发苍苍，但两位老人的脸上却流露出青春焕发的动人笑容。“气候太好了，碧海蓝天，太迷人了。”他说。于老先生患有严重的支气管炎、高血脂和高血压，但来海南一段时间以后，这些症状都大大缓解了。他说：“这里是最好的疗养胜地，我今年冬天还要和老伴到海南来过年。因为儿子已经在这儿给我们老两口买了一套小公寓，平时我们不住的时候由物业打理出租，我们来的时候就可以随时自己住，既方便又兼具投资，还是孩子有眼光！”

一位在海南工作的朋友告诉记者，在海南，每到冬天，能明显地看到来自北方的“候鸟”南迁，从长相、身材、饮食习惯以及口音，都能判断出他们来自北方，不乏操着纯正河南口音的人。国外许多老人把旅游当作一种生活方式，眼下中国老人对待旅游的观念正逐步改善。建议身体健康的中年人或者老人经常出去走走，转换心情，做只快乐的“候鸟”。

置业海南 我们帮忙

应广大市民的要求，本报正式启动海南养生看房团助力我市购房者置业海南。怀抱对阳光和大海的憧憬，由本报联合海南名角实业共同组织的双飞往返海南看房团，将于近日启动，目前接受咨询中！只需40万元起，就能享受海岸生活的梦想啦！
咨询热线：18503950777



扫一扫
有惊喜



漯河日报社房地产部
漯河市房地产业协会

联合主办

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



我们聊房吧(199076111)
(有话要说就来吧)

QQ群友精彩语录



终究是分离：我想看看西城区的房子，能推荐几个小区吗？



心灵感应：你只管去看吧，看过之后再筛选一下，我觉得那边都挺不错的。



快乐：我推荐建业·西城森林半岛。



终究是分离：好的，谢谢，我有空去瞅瞅。



瘦瘦的：有卖郾城区实验小学附近二手房的吗？



心灵感应：学区房都很抢手，不行你就直接去中介看看。



卉：亲们，金色君苑的售房部在哪儿？



心灵感应：崂山路。



卉：是在金色华府附近么？知道什么时候交房吗？



天福福悦城：你最好自己去看看，金色君苑的房子好像已经卖完了。



我想FLY：亲们，谁有崂山路苏荷红馆的办公公寓房出售？



乐：苏荷红馆？



我想FLY：是的，我想开个工作室。



乐：群里没有回应的话，你直接去他们物业那里看看。



乐：看来许多人还在看房的路上，都不知道要去哪里看。



终究是分离：我都没时间去看房，而且也不知道去哪里看。



恒大丹妮：那就来恒大看看吧！



终究是分离：恒大的贵，想买个30多万的房子。



恒大丹妮：没事，看看又不是说非得买，多看个盘就多了解点东西，对买房还是有帮助的。想来看了联系我，可以过去接。



恒大丹妮：恒大太贵了。



恒大丹妮：据我买房经验来说，看得多懂得也更多，所以多看看还是好的。



心灵感应：恒大贵有贵的价值。

以上为QQ群友聊天实录



房产周刊
我们聊房吧

QQ群会员招募……

《漯河日报·沙澧楼市》与《漯河晚报·沙澧楼市》《我们聊房吧》栏目，QQ群会员火热招募中……

QQ群： 199076111

邮 箱：591028630@qq.com

电 话：15539561722

住房公积金专栏（2017年总第一期）



中心快讯

市住房公积金管理中心

临颍管理部服务大厅启用



式投入使用。

临颍管理部原在中国银行临颍支行办公，没有专门的服务厅，群众办事极不方便。搬迁新址（位于临颍县东方国际广场，县二环路与新城路交叉口北100米路东）后，管理部设有专门的综合服务大厅，面积近300平方米，宽敞明亮，设施完善。大厅设有多个公积金业务综合服务窗口，有关银行进驻现场提供服务，大大改善了服务环境。

3月2日，中心领导班子与临颍县委副书记、县长王继周，县委常委、常务副县长李俊伟，部分合作银行领导一起到服务大厅参观调研。期间，进行了座谈，重点讨论交流了今后加强临颍县住房公积金管理服务工作的意见和看法。
张 龙



图片新闻



近日，市住房公积金管理中心参加市直机关单位工间操比赛，荣获“优胜奖”。

王介楠 摄

市住房公积金管理中心领导到帮扶村调研走访

3月2日上午，市住房公积金管理中心党组书记、主任曹鹏带领中心领导班子一行会同临颍县委常委、常务副县长李俊伟，在中心驻村第一书记吕同下，前往中心帮扶村临颍县陈庄乡前研村进行调研。曹主任一行访问了村今年重点工作安排情况，观看了整修改造后

的村容村貌，重点了解新村建设情况。走访结束后，与镇、村两级领导进行了座谈，交流了今后驻村帮扶工作的看法，明确了近期工作重点。李县长充分肯定中心的帮扶工作。曹主任表示，中心将采取有力措施，筹集资金，尽快帮助完成村室建设任务。
张 龙



公积金知识连连看

申请住房公积金贷款应具备哪些条件

应具备条件：一是申请贷款前政策连续缴存住房公积金的时间不少于3个月；二是具有完全行为能力的在职职工；三是具有稳定的收入、信誉良好、有偿还贷款本息的能力；四是具有在我市市区及两县购买、建造、翻建、大修自住住房的合同或相关证明文件；五是具有不低于构建住房总价款20%的首付款票据；六是能提

供住房公积金管理中心认可的担保。

具有本市户口且在本市购买住房，在外地连续缴存住房公积金不少于6个月的也可申请住房公积金贷款。

家庭购买首套、二套住房的可申请住房公积金贷款，购买三套以上（含三套）住房的不允许使用住房公积金贷款。

顾 琳

职工死亡后家属如何提取公积金

职工死亡或被宣告死亡后提取其公积金需要提供以下资料：1. 身份证；2. 本人或继承人银行卡或存折（中行、建行、工行储蓄卡）；3. 加盖单位行政印章的《漯

河市住房公积金提取申请书》；4. 职工死亡证明或火化证明；5. 继承人或受赠人身份证明；6. 住房公积金继承公证书。

王雪平