



扫一扫 有惊喜

2017年4月11日

星期二

第340期

漯河日报社房地产部  
漯河市房地产业协会

联合主办



## 40万元起 置业海南

专为漯河人定制的海南度假投资新模式

当雾霾袭来，当冬天凛冽的寒风刺痛……  
温暖的海洋风情气候，吸引着久居内陆的我们  
向往、追求。

在钢筋水泥丛林中行走的我们，疲惫于现代都市生活，却苦于找不到释放、休闲的出口。可不可以有一处居所，帮我们找到心灵的归宿？可不可以有一个空间，帮我们回归自然？

每周二《漯河日报·家周刊》——“海南置业季”，将专题介绍由漯河日报匠心打造的养生海南置业项目长岛蓝湾，敬请关注！  
面朝大海，春暖花开，亲爱的你和我们一起向着梦想出发吧！

梦想体验热线：18503950777



闲话楼市

## 三四线城市或迎来黄金购房期

特约撰稿人 王毅敏

最近一段时间，有媒体密集报道北大清华毕业生买不起北京房子的事件，一时舆论纷纭。

其实，在现实情况下，来自农村或城市低收入家庭的购房者，即便是北大、清华的博士毕业，如果没有特殊技能，在北京买房真的还是比较困难。据链家在线提供的北京各区最新的房价情况显示，老城的八区每平方米均价都在6万元以上，50平方米的房子也得300万元左右，90万元的首付可是很多农村和城市低收入家庭拿不出来的。

可是，高昂的房价并没能阻止购房人的热情。

联想到北京、上海及深圳最近几个月的相关政策及措施，再加上坊间传说北京、上海正在全力整治群租现象，不难看出其实北京、上海及深圳这样做的目的，是在迫使一些大学毕业生放弃在一线城市购房的想法。这样看来，笔者认为这些“北漂”们的出路目前有三种：

1.硬扛着不走，在一线城市租房。今年过完春节，北京媒体报道，租房者被迫选

择在五环外找房子，因为五环内可租的房子少，而且房租太贵。

2.在环一线外溢区域购房，每天通勤时间在三到五个小时。可是现在连这些区域都限购了，有的政策还十分严苛。比如环上海的县级市嘉善，对非户籍购房的要求是一年社保，首付50%。在上海工作的外地人怎能愿意把社保交到嘉善？仅这一条就把在上海工作打算到嘉善买房的购房者给挡了回去，即便能够出得起50%的首付，嘉善现在房价每平方米也近万元了，总价还是蛮高的。

3.回自己家乡的省会城市买房。笔者认为，这才是重点。把一些经济条件不好、无力在一线城市购房的毕业生中的人才补充进二线城市。据相关资料显示，北大与清华毕业生留京人群已经由10年前的40%左右，下降到现在的20%左右。

未来，随着北京房价继续上涨，加上商住购房的限购，对来自社会低收入家庭的人来说，重点大学毕业后留在北京的概率就更低了，可能会降至15%，甚至更低。在上海、深圳、杭州、南京

等城市也是如此。这样，大量从中西部城市考到一线城市重点大学的毕业生会因为高房价及相关政策，被迫选在二线城市安家。

事实上笔者认为，城镇人口都市化已经开始。一线城市及部分二线城市的人才及高净值人群越来越多，大概五年左右时间都市化就会完成。剩下的就是中小城市的城市化。

未来五年，二线城市及省会城市将会迎来人才的回归。前些年“逃离北上广”的情形会在2018年下半年，最迟在2019年初再次出现。但笔者认为，这次的逃离将会与上次有着本质的区别。这次不仅“重回北上广”的意愿在降低，而且会直接打消一些人“挤进北上广深”的念想，大部分人会抱着“一毕业就回家乡的省会城市发展”的想法。这是一个趋势。

另外，现在三、四线城市的高收入人群正想方设法让自己的孩子进二线城市。比如河南郑州，虽然以前在全国来看并不非常起眼，但是这几年的经济发展十分强劲，曝光率频频，让其在房地产市场的位置一路拉升。

造成这种情况的原因是多方面的，仅就去年的相关购房数据就能说明问题：去年郑州户籍购房者占比不足25%，非户籍购房者比例超过75%，去年9月份郑州市房管局合同备案购房者中户籍人数仅占18%，而外省及本省其他地市人群则占到了82%。

现在郑州对非户籍购房者，认房认贷且需要两年社保或者个税，在这样严格的政策下，郑州户籍购房者也仅占不足35%，这是因为大量人群在郑州工作而户口没有迁入郑州造成的。另外，这几年郑州还有大量的海归及原本在一线城市工作，看到郑州经济良好的发展前景转而回到家乡。郑州只是这种情况的一个缩影，中西部地区的合肥、武汉、成都、重庆及西安都存在着类似的情况。笔者认为，未来五年以省会城市为主的中西部省份，会出现大规模的人口涌入现象。其实，这样的情况应该不会持续太久，大量人口的涌入会导致二线城市房价暴涨，最终结果将是颠覆性的。

有不少人认为三、四线

城市房地产市场会逐渐走向消亡，成为现在的农村。笔者认为未必会这样，因为未来城市化还是需要三、四线城市来完成。就以有一亿多人口的河南为例，常住人口超过了9500万人，城市化率目前还不足46%。若要达到75%的城市化率，还有近2500万人需要城市化，郑州即便再容纳1000万人，那其他地市还需要容纳1500万人。所以，这就需要三、四线城市来实现。

怎么实现呢？房价和购房政策迫使一些人离开。

未来，三、四线城市主要由现在农村人群的城市化来承担。经济条件相对好些的家庭会选择在一线及珠江三角洲等省会城市发展，经济条件相对较差的家庭将选择在三、四线城市发展。或许五年之后，整个社会的人才结构将不会像现在这样过度集中，资源的分配会逐步向三、四线城市倾斜，以促进社会的协调发展。所以，笔者认为，现在的所有政策都在逐步向着这方面发展——把人才往三、四线城市引流。

虽然这不是政策的初衷，但将会是政策执行的结果。

## 养生海南体验之旅 本月发团

报名火热进行中

■本报记者 张丽霞

养老房，作为最近比较热的一个词，其实更多是代表着房子的环境、配套以及生活大环境等等。漯河日报社倾心打造的海南养生房团购，正是基于这样的考虑为漯河人民量身打造的活动。

海南可以与夏威夷、巴厘岛、普吉岛，这些世界级度假胜地相媲美。在这里有迷人的热带滨海风光，也有满目皆是城市生态主色调的蓝与绿，更有空气负离子的清新。越来越多的岛外购房者在感受着投资、健康、养生、休闲舒适的品质生活。所以，选择来海南旅居度假、养老、养生的小康家庭和中等阶级正在悄然兴起。

“来海南吧，追求一种有远见的生活方式。”在微信等平台上，很多海南网友发表心声：“海南，有一份好空气在等你”、“请到海南深呼吸”等不断被转发，海南人民的自豪感、幸福感溢出指尖，洋溢在每个人的脸上。

追求低碳环保、文明健康、高雅养生的生活格调，已经是当

今世界的潮流。海南是中国知名的“长寿岛”、“健康岛”，是中国宜居的热带岛屿。这里沙白浪净、空气清新、阳光明媚、风景如画……

海南建设国际旅游岛上升为国家发展战略后，对养老产业发展提出了更高的要求。海南大力发展养老文化和养老产业，将海南建设为世界“健康之都”和“养生天堂”提上议事日程。富力红树湾是由富力地产倾情打造的一个高端原生态旅游项目，依托深厚的养生保健资源基础和自然生态环境优势，深深吸引着众多旅居度假消费者。

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，目前接受咨询报名中。只需40万元起，就能享受海岸生活的梦想啦！

您可前往漯河大厦漯河日报社508室咨询报名，还可以拨打0395—3515111，18503950777咨询了解。

**我们聊房吧** QQ群会员招募……

《漯河日报·家周刊》与《漯河日报·晚报版》《楼市金版》《我们聊房吧》栏目，QQ群会员火热招募中……

QQ群：199076111  
邮箱：lhrblg@163.com  
电话：18603957373

本版编辑 曹华

## 漯河日报 匠心打造

# 40万起 置业海南 享蓝天鲜氧

本报联合海南名角实业共同组织  
**三天两晚双飞往返海南看房特惠团**  
助力我市购房者置业海南  
首批成员招募倒计时  
本月中旬登岛  
报名从速

**重要提示**

- 1.报名后由报社统一组织，三天两晚食宿全免，成功购房后报名费用返还。
- 2.确保以低于案场价购房。
- 3.需在出团前一周缴纳看房团费用。
- 4.出团严格规定：65岁以上须子女陪同。
- 5.所有参团成员不得擅自离团。

**HAINAN**

海南·临高·长岛蓝湾  
1998元双飞三天两晚“养生海南”体验之旅

漯河日报海南养生地产工作室  
报名电话：18503950777 3515111  
报名地址：漯河市嵩山东支路新闻大厦漯河日报社508室