



投资趋理性 销售超预期

从智商、情商到“住商” 你给自己打几分

特约撰稿人 王毅敏

去年我市房地产市场可谓打了一个“翻身仗”。就在前不久，我省南阳市出台刺激楼市政策之前，我市的公积金按揭贷款已由原来缴存三个月可以使用，变成了缴存半年才能使用。这说明我市房地产市场不再需要政策刺激就已经走向正轨。

经历了去年的去库存之后，今年我市的房地产市场情况如何呢？笔者看过最新官方发布的房地产市场统计分析报告，认为有如下几个特点：

一、开发投资趋于理性。据房管局提供的《2017年第一季度全市房地产市场统计分析报告》显示：今年第一季度共完成投资8.95亿元，同比降低25.02%。住宅完成投资6.51亿元，占全市房地产开发总投资的72.74%；非住宅完成投资2.45亿元，占全市房地产开发总投资的27.26%。

由于投资下降了四分之一，笔者却说投资趋于理性呢？

因为在2014年、2015年的前三季度，本地的房地产市场和全国的大部分三、四线城市出现了类似的情况：1. 库存巨大；2. 市场疲软；3. 部分企业出现资金周转困难的现象。在这样的情况下，我市在2015年9月16日开始实施购房补贴政策，随后效果显著。2016年第一季度商品房实际销售总面积98.31万平方米，同比增长68.06%；2016年整体销售面积近325万平方米，增幅达到116%，不但消耗了库存，使我市没有房地产企业出现崩盘及资金链断裂现象，对社会稳定起到了积极作用，而且大量回



购商品房，使得开发者的资金得到了很好的补充。

整体上，我市库存量得到了缓解，市场供应依旧充沛，在这样的情况下，不盲目增加市场供应是明智之举。今年一季度，投资出现了25%的降幅，这对投资拉动虽然有影响，但是对于房地产市场来说是好事。

由于投资减少，所以施工面积与竣工面积减少，请看以下数据：

新开工面积12.27万平方米，同比降低58.2%；全市商品房竣工面积30.6万平方米，同比降低33.01%。

施工面积同比减少近60%就会影响到明年后的市场供应，这是一个非常好的现象，而同期竣工面积也在减少了三分之一，这依然有助于消耗库存。当然竣工

面积减少是因为，2014年至2015年前三季度销售形势不好，导致资金紧张没有及时投入，相信三、四季度的竣工面积会有所回升。受前两年严峻形势的影响，不仅竣工面积减少，今年第一季度具备预售条件的项目也在减少。第一季度批准预售套数只有3267套，预售面积31.58万平方米，同比降低64.81%。其中住宅预售套数1804套，预售面积18.72万平方米；非住宅预售套数1463套，预售面积12.86万平方米。

由此可看出整个市场在向理性方向发展。那么销售形势如何呢？

二、购房补贴政策结束之后销售并没有出现断崖式下滑。据官方提供的资料显示：第一季度我市商品房实际销售总面积62.88万平方米，同比降低

36.04%，其中住宅销售面积54.64万平方米，占商品房销售面积的86.89%；非住宅销售面积8.24万平方米，占商品房销售面积的13.11%。

第一季度二手房网签面积17.54万平方米，其中住宅16.39万平方米，非住宅1.14万平方米。销售面积看似出现了同比

36.04%的下跌，这样的幅度其实还是很乐观的，因为2016年第一季度同比增长了68.06%，这样相比较，实在是不菲的业绩。二手房的网签也达到了17.54万平方米，说明整个市场还是非常活跃的。

在市场活跃的情况下，房价的走势又如何呢？

三、房价合理上涨，利于楼市回归正常。据资料显示，我市新建商品住宅均价为每平方米

4082元（其中源汇区每平方米4980元，郾城区每平方米4910元，召陵区每平方米3430元，经济技术开发区每平方米3008元），同比增长9.14%，比2016年第四季度环比增长0.74%。

可见，我市房价已经坐稳了4000元的大限。企稳的房价看似仅上涨不足10%，但其涨幅还是不小的，因为去年同期的购房者是有享受200元补贴的，大概占房子均价的5%左右，这样实际上从去年到今年房价上涨接近15%。如果按照源汇区的房价来算，每平方米的涨幅已在600元以上，这与市场的反馈信息是一致的。

我们还可以看出，在过去几年中，由于郾城区的壹号城邦、新世界及昌建·东外滩等项目的影响，郾城区一直高于源汇区的均价。现在，源汇区在整体上已经高于郾城区的均价了，笔者认为这是因为源汇区尚书房、建业·贰号城邦、精装修的恒大项目及建业·西城森林半岛等高价楼盘出现的缘故。那么，随着西城区高端项目的接连面世，笔者认为，未来源汇区在整体房价上会一直处于领先地位。

经济技术开发区的房价刚过3000元一平方米，与源汇区和郾城区相差较大，这是购房群体差异导致房价接受度的差异。这其实是好事，能提供不同的产品来满足不同阶层的需要。

房价只要不是过快增长，就不会对购房者造成较大压力。相比一线城市和热点二线城市，笔者认为三、四线城市的房价还一直处于合理的范围内。

郭睿新

最近周围出现了一个新鲜的名词——“住商”。相信每个人对这个新名词的理解未必相同。

那么，“住商”的真正内涵又是什么？简单来讲，住商=会生活+会居家，是指人们掌控生活，使居住舒适幸福的能力，是思维、审美、财富运用等能力的综合体现。不难发现，这其中对于“住商”诠释的落脚点在一个点上，那就是“家”，是我们每一个个体的人。

2015年，是中国家庭建设的重要年份。在这年的2月17日，习近平总书记春节团拜会上强调“要重视家庭建设，注重家庭、注重家教、注重家风”。的确，家风是一个家庭的精神内核，也是一个社会的价值缩影。家是最小国，国是千万家。家庭是社会的基本细胞，家风则是社会风气的基础，是社会和谐的基础，是一个家庭在世代传承中形成的一种较为稳定的道德规范、传统习惯、为人之道、生活作风和生活方式的总和。一直以来，我们这里习惯把家风称为“门风”，更多地凸显家庭或家族的烙印，彰显一种归属、一种传承。

习近平总书记指出，家风是一个家庭的精神内核，也是一个社会的价值缩影。良好的家风和家庭美德正是社会主义核心价值观在现实生活中的直观体现。家风好，则家庭和美、邻里和睦、社会和谐；家风正则民风淳、党风端、政风清。当前，正值全面从严治党之际，《中国共产党纪律处分条例》中详细规定了生活纪律，这是中央对广大干部生活作风的要求，更是中央对形成传承好家风的殷切期盼，让我们发展好家风、传播好家风，让好家风在实现中华民族伟大复兴梦想的历程中生生不息。

家风之美 激发传统文化正能量

人这一生当中要接受三种教育，即家庭教育、学校教育和社会教育。而对一个孩子最重要的便是人生开始阶段的家庭教育。在二胎政策全面放开的今天，童年是人生教育最关键的阶段，父母是孩子的第一任老师，但同时在我国，家庭教育也是最薄弱的环节。法国教育家福祿贝尔说过：“推动摇篮的手是推动地球的手。”瑞典教育家哈巴特也说过：“一个父亲胜过一百个校长。”

春节期间，央视推出了《家风是什么》系列报道，再度引起了人们对于我们中国传统文化的新认识和思考。一时间，“家风”这个词成为当前最热门的词语。什么是家风？百度文库中指出，家风就是一个家庭的风气、风格与风尚，是一种综合的

教育力量，它是思想、生活习惯、情感、态度、精神、情趣及其他心理因素等多种成分的综合体。一个词，一句话，一段回忆，这些都是家风的载体，也许写出来挂在了墙上成为家训，也许在父母母亲的话语里细细寻到，也许只是潜移默化间默默体现。

润物细无声，家风是一种潜在无形的力量，在日常的生活中潜移默化地影响着孩子的心灵，塑造孩子的人格，它是一种无言的教育，无形的力量。家风正，民风才能纯，国风才能清，好的家风像一块好土壤，好土育好苗，这样，从有着良好家风走出来的年轻人才是社会的栋梁力量。

不少老一辈学者认为，一个家庭的家风形成不止一两年，也许经过几代人的沉淀，才会形成一个比较明显的家风。好的家风需要代代相传，不能轻易丢掉；而另一方面，作为父母同样也要以身作则，注意言行举止的影响。父母是孩子的第一任老师，你的一言一行在孩子的心中能产生多大的能量，我们无法估量，因此做好表率，要求孩子做到的自己先做到，以身作则，要言传更要身教。

在传统文化中，“家国一体”，“家”是缩小的“国”，“国”即放大的“家”。家风家教也在岁月的积淀中自然而然地成了中华文化的重要内容。应该如何传承优良家风、重视传统家教，从而发挥中国传统文化的正能量，这是每一个中国人理当深思的问题。

能量，这是每一个中国人理当深思的问题。

家风家教是中华文化的重要组成部分。家风和家教是紧密相连的，家风本身就是一种润物无声、耳濡目染式的家教；家教既是家风的传承方式，本身也是一种家风。在传统中国，家风家教既是文化的重要组成部分，也是教育的基本内容，并且在长期的岁月延传中成了根深蒂固的传统。

要知道，每一个称之为伟大的人物背后都有一个称谓甚至是非凡的父亲或母亲。每一个孩子成为优秀人才的背后，总能找到温馨和谐家庭的影子。同样，一个人形成不健全的人格，也可从其家庭中找到充满冲突和矛盾的因素。

“修身齐家治国平天下”对中国人而言，家庭不只是私人的事，更是组成社会公序良俗的重要细胞。

当然，好的家风和传承是基础，一个人的智商和情商无论高低在现代社会中都不是最关键的因素。在未来，或许最重要的是一个人的眼界和格局，是我们在这里开篇着重提到的“住商”，因为在现代社会压力之下，这才是真正充盈生活的源头，才是生活质量的源泉。

房子不等于幸福 是装下幸福的地方

那么，就有人问了，买房不等于幸福？房子是幸福的前提吗？

从几时起，房子已经成为衡量幸福与否的重要指标。在一项调查中，针对“幸福和房子有关系吗”这一问题，68%的外国人认为没有，而70%的中国人认为有。在大多数中国人看来，房子意味着安全感。“买房”的内涵也很丰富，对于在大城市上班的白领来说，如果在二、三线城市买一套房，对他们来说并没太大价值。

然而，随着北上广这些一线城市的房价不断飙升，普通的上班族甚至要付出一辈子的努力才能买一套房。在房贷的沉重压力下，不敢随意更换工作，生活中省吃俭用；所以说，有房就一定幸福吗？显然不是。有些人即使成功购房，又会陷入另一个攀比陷阱：嫌自己的房子不够大，不够好。在亲友的豪宅面前，不禁自惭形秽。

由此可见，房子不等于幸福，但房子是可以装得下幸福的地方。

幸福与否，在于心态，同时也与你的“住商”有关。譬如说，如果你擅长收纳，家中的一切都会变得井井有条；如果你能有效利用家居空间，会让居住价值超越房屋价格；如果你懂得选择家居产品，就会让居住条件变得温馨而舒适。“住商”高，你就是生活家。

有些事情，好像从我们出生起就习以为常。父母最爱节衣缩食，家里总有那么几件舍不得扔的旧家具；父母都是工作狂，匆匆起床上班，满身疲惫回家，然后式地做完最基本的家务，最后倒头大睡。成人的世界很忙碌，尤其我们成人之后最感触动。追逐财富的生活，像是在赶火车，触手可及却望山跑死马，总想着等忙完这一阵就好了，却发现又要接着忙下一阵了。相当多的人似乎永远在存钱，然后一下子全部花掉，却从未真正静下心来享受过生活。

林徽因先生说，世相迷离，我们常常在如烟海海中丢失了自己，而凡尘缭绕的烟火又总是呛得我我不敢自由呼吸。在这个快节奏的时代里，多数时候我们会把优越的外部环境与内在的生活质量画等号。或许忙起来的时候你觉得什么都不缺，但往往空下来的时候才知道自己什么都没有。

能够真正充盈生活的从来不是雕梁画栋、琼楼玉宇，而是看似微不足道的“生活小心思”。它可以是你的个性家居气质，可以是你对生活的吹毛求疵，可以是你的洁癖症或强迫症，当然也可以是你对未来生活的空间预留。这种“生活的小心思”，大抵就是我们掌控生活，使居住舒适幸福的能力，是思维、审美、财富运用等能力的综合体现，如今有一个新鲜的名词来形容它，我们称之为“住商”。

我市第一季度房地产市场统计分析

房地产开发投资共完成8.95亿元

2017年第一季度全市房地产开发共完成投资8.95亿元，同比降低25.02%。其中住宅完成投资6.51亿元，占全市房地产开发总投资的72.74%；非住宅完成投资2.45亿元，占全市房地产开发总投资的27.26%。

房屋新开工面积12.27万平方米

第一季度房屋新开工面积

12.27万平方米，同比降低58.2%；其中住宅新开工10.31万平方米（含普通商品住宅开工面积8.76万平方米），占全市新开工面积的84.03%；非住宅新开工1.96万平方米，占全市新开工面积的15.97%。

第一季度全市商品房竣工面积30.6万平方米，同比降低33.01%；其中住宅竣工面积29.48万平方米，占全部竣工面积的96.34%；非住宅竣工1.12万平方米，占全部竣工面积的3.66%。

商品房预售面积31.58万平方米

2017年第一季度共办理商品房预售许可16件，涉及预售项目共13个，预售套数3267套，预售面积31.58万平方米，同比降低64.81%。其中住宅预售套数1804套，预售面积18.72万平方米；非住宅预售套数1463套，预售面积12.86万平方米。

第一季度商品房实际销售总面积62.88万平方米，同比降低

36.04%，其中住宅销售面积54.64万平方米，占商品房销售面积的86.89%；非住宅销售面积8.24万平方米，占商品房销售面积的13.11%。第一季度二手房网签面积17.54万平方米，其中住宅16.39万平方米，非住宅1.14万平方米。

商品房均价为每平方米4082元

根据2017年第一季度房地产统计数据分析，我市新建商品住宅均价为每平方米4082元

（其中源汇区每平方米4980元，郾城区每平方米4910元，召陵区每平方米3430元，经济技术开发区每平方米3008元），同比增长9.14%，比2016年第四季度环比增长0.74%。

第二季度多层住宅均价每平方米3050元（源汇区每平方米3445元，郾城区每平方米3750元，召陵区每平方米2630元，经济开发区每平方米2375元），同比降低4.84%，比2016年第四季度环比增长1.16%。

钱慧源

漯河日报 匠心打造

45万起 置业海南 享蓝天鲜氧

热烈祝贺漯河日报社“养生海南体验之旅”第二批看房团 5组客户 成功定房7套

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 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。

海南·临高·长岛蓝湾

2998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