

盘点2017年楼市关键词：

房住不炒 调控前行

关键词 1：房住不炒
“房住不炒”明确中国楼市发展方向
党的十九大报告提出，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
点评：“房子是用来住的，不是用来炒的”这一理念，明确了中国楼市未来的发展方向。这一定位贯穿2017年宏观调控政策的实施，并写入了十九大报告当中。这也意味着，我国将综合运用金融、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，真正促使住房回归居住的本质属性。

关键词 2：因城施策
本轮房地产调控强调“因城施策”
2017年3月5日，国务院总理李克强作政府工作报告时强调，因城施策去库存。目前三、四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。
点评：2016年以来，我国房地产市场持续分化，一、二线城市过于火热，而三、四线城市还需要去库存。在此背景下，我国加强了宏观调控的针对性和灵活性，提出因城施策，这也是本轮房地产调控的重要特征。

关键词 3：调控
“调控”是2017年房地产市场的“主旋律”
从2016年至今，全国已有超过100个城市（县级以上）发布了各种相关房地产调控措施200余次。除了调控频次增加，调控手段也增多，在“限购”、“限贷”的基础上，“限售”、“限价”成为2017年调控的新手段，截至目前，加入限售的城市扩大到50个。
点评：2017年，在“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一系列房地产调控政策出台，调控力度空前，调控范

围扩大，调控手段增多，在严厉的调控下，热点城市房地产市场交易量大幅下滑，网签量也随之不断下降。
关键词 4：租购同权
租赁住房是帮助居民解决住房问题的重要途径
为了加快建立租购并举的住房制度，多地开始尝试租购同权，即以租赁住房为唯一住所的房屋承租人也享受同等的就业、教育、医疗卫生、计划生育、文化体育等公共服务权利。2017年7月中旬，《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》出台，提出“赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权”。

关键词 5：长效机制
房地产调控长效机制正在制订中
2017年10月10日，国家统计局局长宁吉喆在国新办新闻发布会上表示，住房的基本属性是消费，国家反对房地产投机的取向不会变，房地产调控政策会继续发挥效应。房地产调控长效机制正在紧锣密鼓地制订，会适时出台。
点评：我国开启房地产调控以来，需求端“短期化”调控一直是主基调，也客观上造成了房价波动性上涨和政策捆绑房价上涨的预期。所以，建立房地产调控长效机制十分具有迫切性，对促进房地产市场健康平稳的发展具有重要意义。

关键词 6：不动产资产证券化
不动产资产证券化取得关键突破
2017年11月23日，国内首单央企租赁住房REITs（房地产信托投资基金）获批，也标志着长租公寓等各类持有租赁型

物业在金融端口迎来突破。
点评：随着我国国家资产证券化领域的不断开发与发展，各类新兴创新结构的出现，资产证券化一定会为盘活存量资产、快速扩张规模等方面提供更加高效和有益的帮助。
关键词 7：共有产权
共有产权住房解决了“夹心层”的购房难题
为贯彻落实中央关于“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加快建立购租并举的住房制度和供应体系，2017年9月20日，北京市住建委连同有关部门发布《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号），自2017年9月30日起正式实施。
点评：发展共有产权住房，是我国深化住房供给侧结构性改革的重要举措，是完善住房供应结构，支持无房家庭解决住房刚需的长期制度安排。共有产权住房政策的出台，针对城市“夹心层”，形成多层次次的住房供应体系，也引导居民形成梯级消费理念。

关键词 8：长租公寓
长租公寓，楼市的下一个风口
2017年是长租公寓发展的关键一年，碧桂园等大中型品牌房企纷纷推出长租公寓产品。2017年11月23日，国内首单央企保利租赁住房REITs（房地产信托投资基金）获批，也标志着长租公寓在金融端口迎来突破。
点评：长租公寓，楼市的下一个风口。随着各地出台政策鼓励长租公寓的发展，各大品牌商积极布局长租公寓，长租公寓将迎来新的发展机遇。
关键词 9：自持商品房
自持商品房比例逐渐增加
北京市采用“限房价、竞地价”的交易方式挂牌出让的数字土地，由开发商自持商品住房面积，并将全部作为租赁住房，不得销售。对于这部分开发商自持商

品房，其出租将纳入政府监管，企业“以租代售”将被取消拿地资格甚至注销资质。
点评：随着我国租购并举的住房制度的建立，我国从供给端加强租赁住房用地的供应量，在出让土地中规定开发商自持商品房的鼓励用于出租，这也为未来租赁住房的发展奠定基础。
关键词 10：以房留人
各地人才争夺战升级
2017年以来，包括武汉、长沙、成都、西安、济南、南京、郑州、青岛、厦门等城市，纷纷推出人才政策，开启人才抢夺战。在这一轮城市人才争夺战中，给予人才购房、租房等优惠也成为一大特点。
点评：如何让人才引得进、留得住，其中关键不仅在于出台多少物质优惠政策，更在于坚持创新发展，为人才营造创新创业、施展才能的政策环境，才能给优秀人才带来归属感。

关键词 11：企业并购
并购已经成为企业间的重要生存形态
2017年，是房地产行业的并购之年。中国A股市场历史上规模最大的一场公司与并购与反并购攻防战“万宝之争”，在2017年年中以万科引入深圳地铁为第一大股东而落下帷幕。随之，2017年下半年，房地产行业又发生了一场世纪并购，融创、富力共同接手万达超过600亿元的资产包再次创下历史纪录。此外，房企之间的整合也不断加剧，和昌收购莱蒙国际、融信收购海亮等都成为房企并购中浓墨重彩的一笔。
点评：我国房地产行业发展进入下半场，企业间的整合并购加剧。随着“鲶鱼效应”越来越凸显，大企业试图并购小房企从而继续扩大规模；另一方面，面对越来越不确定的市场环境，强强联合也成为房企之间的发展趋势。

另眼看楼市

中流击水正当时

——2018年楼市展望

■郭睿新
作为实施“十三五”规划承上启下以及决胜全面建成小康社会的关键一年，2018年无疑给人们带来太多期待。
而在2017年12月召开的中央经济工作会议也比以往更受瞩目。根据媒体给这次中央经济工作会议划出的重点可以了解到，会议特别提到金融和房地产的良性循环，对下一步房地产的走势势必产生很大的影响。从公开的信息可以看出，中央政策的确在一步步地学习新加坡和德国的模式，从保障房、租赁房和租售同权逐步开始，逐步实现“房子是用来住的”调控定位。
2017年，国家、各地都出台了一系列房地产调控政策。从年初提出的差异化供地政策，到租赁住房、共有产权住房等公共住房建设的持续推进，再到十九大

重申“房住不炒”和“租购并举”，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制呼之欲出。
经过了充满变革的2017年，我们对2018充满了期许。综合分析后笔者认为，展望2018年，经济增长向好趋势不变，就业情况保持良好，同时金融严监管、去杠杆政策延续，物价存在一定上涨压力。
在政策方面，长效机制建立将迎关键期，市场中长期运行环境逐步确立，短期调控不放松稳预期。未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确定位，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持调控政策的连续性、稳定性，把稳定房地产市场、化解泡沫风险作为重中之重，引导好市场预期。2018年将是长效机制与短期调控结合的转折点，将进一步加快相关长效机制政策的

落实和细化。
虽然，我国房地产市场尚未形成自身周期规律，但2017年楼市长短期调控齐发，2018势必会成为我国房地产市场历史上一个非常重要的转折点。笔者认为，随着我国楼市长效机制落地，住房保障等政策调控会更为长期化，租购并举会成为新时代背景下的新格局，新房市场规模仍会处于相对高位。
此外，笔者认为，租赁市场的重点市场集中在重点城市群，核心城市的中高端租赁发展空间比较大。毕竟，人口的流动对住房租赁市场的发展乃至城市房地产市场的发展均至关重要。近年来，随着新型城镇化的推进，大量农业人口转移到中小城镇中落户定居，然而这些城镇不能提供足够的就业机会，更多的就业机会仍集中在特大城市及周边的城市

群内，所以，未来仍将有大量人口向城市群内移动。只有大城市及周边城市群能够提供相应的住房租赁保护机制及一定的教育、医疗配套，这些城市的住房租赁市场才能持续健康发展。
百尺竿头更进一步，中流击水正当其时。2018年是全面学习贯彻党的十九大精神的开局之年，更是“十三五”规划（2016-2020年）的过渡的关键一年。作为国家来说，未来一年的工作任务更为繁重；对于我们普通老百姓来说，我们始终对国家充满信心，我们也坚信国家的每一项规划都会如期推进；对于青年人来说，2018年更是个值得奋进和拼搏的一年，因为国家给的安全感让我们有足够的勇气和底气去努力，还因为这是我们最好的也是最值得珍惜的时代。



漯河日报 匠心打造

45万^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

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



为您服务



我要买房



求购黄山市路实验小学附近4楼以下房屋一套。**联系电话：15203950900**
求购黄山路与辽河路交叉口附近3楼以下房屋，4室以上。**联系电话：18639503397**
求购召陵区春和家园房屋。**联系电话：15039500756**
李女士想购买沙北会展中心区域三房。**联系电话：15290748999**
王女士想购买一套源汇区或者沙北的房源，三居室，带电梯，预算总价45万左右，有房产证。**联系电话：13269393102**



我要卖房

会展中心阳光大厦（郾城区质监局院内），有一套高层公寓，10楼，约50平方米，简装修，现欲出售，价格面议。**联系电话：15239576699**
建业森林半岛38号楼16楼南户，适合居住、高档办公，房产证面积63.64平方米，不含阳台，已装修，价格面议。**联系电话：13839536675**
黄山路和辽河路交叉口市人社局家属院，四楼住房一套（共六层），150平方米，漯河小学、实验中学学区房，南北通透，水电燃气齐全，简装修，证件齐全，76万。**联系电话：13603853759**
长江路邮政花园东隔壁五楼（共6层）欲出售，146平方米，简装，4室1厅1卫1厨，价格面议。**联系人：韩先生 电话：13903950053**
曹先生有一套位于召陵区长城公馆小区的房源要出售。3楼，2室2厅，面积110平方米，简装修，水电气、家具家电齐全，可拎包入住。价钱面议。**联系电话：13939512283**
新天地附近马路街西段路南门面一间，面积54.36平方米，适合多种生意或自用，报价每平方米11000元。**联系人：徐先生 电话：15839515803**
吕女士有一套锦绣松江小区的房子，可租可售。60.57平方米，12楼（共12层），1室1厅1厨1卫，精装修，家具家电齐全，可拎包入住，紧邻漯河一高，宜住宜投资。**电话：13781715647**
恒大名都小区现房，6楼，3室2厅120平方米，精装修，拎包入住，售价86万元。**联系人：范女士 电话：13903950232**
市体育场附近报社花园一号楼5楼，126平方米，三室二厅，简装，售价45万。**联系人：刘女士 电话：13939569718**
天鑫·现代城8号楼，4楼，面积124平方米，报价56万元。**联系人：赵先生 电话：13069555207**
天鑫·现代城9号楼1楼带院子，102平方米，复式楼，55万元。**联系人：赵女士 电话：18503950777**
大学路169号人防花园（阳光水岸小区对面）6楼（共6层）150平方米，3室2厅2卫，送50平方米室外阳台，简装修。南北通透，临河、临体育场。售价：45万。**联系电话：15203950900**
锦绣松江29号楼，61平方米，10楼，2室1厅，精装修，拎包入住，售价35万元。**联系人：范女士 电话：13903950232**
中银花园2楼，面积176.42平方米，现售79万元。**电话：13939563509**
老街与公安街交叉口双汇新旺角2#楼2幢403号，面积38.88平方米，精装修可拎包入住，价格面议。**联系人：吴先生 电话：15738780666**
恒大名都1号楼1单元13楼，精装修，面积113.26平方米，南北通透，临河景观房，价格面议。**联系电话：18839532131**
现有海河路与泰山路交叉口时代公馆院内漯河日报社家属楼房屋两套欲出售，一套为90.28平方米两室一厅，一套为118平方米三室两厅，均为6楼，完全产权，手续齐全。**联系电话：13939531616**
燕山路与漓江路交叉口东500米路北，文萃百合春天小区有一套房源出售。2楼（共6层）88平方米，2室2厅，毛坯，南北通透。商品房，证件齐全，售价32万元。**联系人：宋女士 电话：15639561799**
昌建鑫旺角15楼，公安街南段，紧邻火车站出口，15楼（顶层）北户，38.8平方米，精装修，家具、家电齐全，拎包入住，一口价19万，非诚勿扰。**联系人：陈女士 13783065109**
出售写字楼。舒适财富中心，会展中心南，漯河小学片区，办公家具齐全，225平方米，带年租约10万元出售，售价140万元。**联系人：陈女士 13803954609**
运跃·中州商务酒店5楼512，50.02平方米，带租约出售（每月租金1138元，每月可享受2天免费入住），价格面议。地址：郾城区青山路与辽河路交叉口食品批发市场D区。**联系人：杨女士 18639546339**
老街与公安街交叉口双汇新旺角2#楼2幢403号，面积38.88平方米，精装修可拎包入住，价格面议。**联系人：吴先生 15738780666**
郾城沙田艺林苑6楼（共6层），137平方米，3室2厅1卫，简装，证件齐全，售价38万。**联系人：马先生 13939505950**
郾城沙田知音4楼，99.8平方米，三室两厅，水电气全，可拎包入住，价格面议。**联系电话：13938016172**
辽河路西段建材市场三元住宅小区有套房可租可售，实用面积95.9平方米，南北通透，简装修，有家电，可拎包入住。价格面议。**联系电话：15239588088**



有房出租

王女士有一套位于井冈山路与汉江路交叉口附近，报社花园的房源要出租。4楼，4室2厅，面积154平方米，简装修，水电气齐全，可拎包入住。**电话：13523953222**
郾城区辽河路西段建材市场三元住宅小区内有套房可出售或出租，实用面积95.9平方米，朝阳南北通透，简装修，有家电，可拎包入住。交通便利，附近有小学、初中、高中。价格面议。**电话：15239588088**
昌建外滩临河商铺，层高5.2米，91平方米，每天每平方米1.5元，长期租可优惠。**联系人：荆先生 电话：15839577788**
汤女士在漯河市文景路（漯河斜拉桥北头路东）有一套空房要出租。简装修，水、电、燃气、家电、家具齐全，拎包入住，租金面议。**电话：13069589053**
辽河路与崂山路交叉口石槽赵独家长小院整体出租，三层楼，水、电、天然气齐全。**联系电话：13703852818**
太行山路与海河路交叉口太行山公寓，5楼东南户精装修，面积84平，空调，热水器，办公桌椅，家具齐全，可做办公商用，租金面议。**电话：18503951833**
嵩山路北段财富中心A座1012-1013两通间，每间38.8平方米，1014一间办公家具齐全，租金电话商议。**联系人：刘女士 电话：13569691969**

想要买房或卖房的亲，请把您的详细房源信息或购房需求发送到QQ：542068024或拨打电话：18739526097，《漯河日报》房地产业务部将竭诚为您服务。 本报记者 刘 丹 整理