

下半年楼市展望：大稳小乱

如果要用一个确切的形容词去描述中国房地产市场2018年上半年的整体状况，那就是：胶着。

在一二线城市普遍存在“五限”（限购、限贷、限价、限售、限商）的背景下，部分一二线城市一二手房屋价格“倒挂”现象日益严重，部分三四线城市却经历了一波“破万”的狂欢。

购房者担心房价走高，开发商正被收紧的融资环境所困扰。

作为高杠杆资金密集型企业，融资渠道受限对于房企而言无疑是雪上加霜，同时，严峻的融资环境又会进一步影响房企的拿地情况。

在下半年的战场中，房价走势如何？房企能否获获得喘息之机？房企的拿地趋势是否会变？

在受访的多位业内人士看来，下半年，中国房地产市场仍会呈胶着之态。但在这迷雾里，仍有丝丝可循之光，指引着购房者、房企去选择相应的战略，以穿过下半年的“楼市迷雾”。

楼市大稳小乱

房价总是牵动着诸多人的心弦。

在新城控股副总裁欧阳捷看来，下半年楼市总体上会呈现“大稳小乱”之态。

“所谓大稳，即‘房住不炒’政策会一以贯之，楼市的调控不会放松，特别是在一二线城市。但某些地区对于风险和危机的认知偏弱，还会出现小乱格局——有的放



松、有的收紧、有的打压。”欧阳捷表示。

在此背景下，一二线城市市场难以继续增长，三四线城市就需要承担稳定房地产投资市场的重任。

苏宁金融研究院宏观经济研究中心主任黄志龙指出，此前三四线城市房价之所以出现强势反弹，主要是因为棚改创造的需求较大以及相对于一二线城市的价格洼地优势。

“但如今三四线城市去库存已经接近完成，价格也上涨到一定高位，价格洼地的优势将在下半年逐渐消失。”黄志龙说。

可能会有喘息之机

目前，虽然部分热点城市仍存一定的房价上涨压力，但对于当前楼市来说，在“房住不炒”基调精准的施策下，各地楼市乱象正在被

有效规制。

另一方面，在此番调控大背景下，房企上半年所面临的融资监管环境也愈发逼仄。

在上半年被收紧的融资渠道压得“透不过气来”的房企，下半年能否得到喘息之机？

对此，黄志龙表示，下半年实体经济的融资环境可能会有边际放松的迹象，从最近央行多次降准、释放流动性以及货币政策转变为“保持流动性合理充裕”的表述看，货币政策和融资环境持续偏紧的环境将不复存在。

“但是，房地产市场可能会是个例外，房企的融资环境还将保持收紧状态，但进一步收紧的可能性也不太大。传统渠道对于大型房企和行业还是有天然的偏爱，房地产行业的资产不良率低、抵押物充足、业务模式成熟等优势非常突出。”黄志龙称。

哪里拿地

融资环境必然会对房企的拿地情况造成影响。

数据显示，房企上半年拿地日趋理性，拿地总额及成本却双双下降。2018年上半年，20家代表性房企累计拿地金额6101亿元，同比下降12.4%。具体来看，上半年房企拿地逐季下降。

分区域来看，二线城市仍为房企布局热点，拿地金额占比为53.4%。一线和三四线城市拿地金额占比分别为12.3%和34.3%。其中三四线占比比较2017年上升了8.5个百分点。

从数据上来看，上半年三四线城市土地市场热度不减。

但专业人士认为，2016年、2017年两年，大房企争相进入三四线城市的风潮导致三四线城市土地市场过热，也使得一部分本在三四线城市少有布局的房企考虑后续是否需要进入。因此，房企下半年在三四线城市拿地的热情应该会有所减退。

数据显示，2018年上半年，收并购总量持续增长，且仍集中于一二线城市。多数房企拿地仍以招拍挂为主，但收并购比例持续增加，并购面积占比已超20%。专业人士分析认为，下半年收并购的机会会多一些，一些撑不住的中小型房企可能会出售资产。

随着市场集中度的快速提升，市场优质资源逐渐减少，2018年或将成为房企在一二线城市收并购的最后窗口。

另眼看楼市

“康养”成地产布局新领域

■郭睿新

近日，有媒体报道称：目前我国养老、教育、医疗健康等领域的刚性需求呈爆发式增长，有望成为拉动内需的“三驾马车”。

仔细梳理不难发现，养老和健康产业已经渗透地产行业。目前，“地产+养老医疗”成为地产界和养老医疗界的热门话题，地产企业转型养老医疗健康已经成为新常态。据不完全统计，在地产拓展业务的风潮中，转型养老医疗方面的房企已超过17家，包括万达、富力、万科、恒大、绿城等。

据有关部门统计，截至2017年

底，我国60岁以上的人口达到2.4亿人，65岁以上的人口达到1.58亿人。今后60岁以上的人口将按一千万为基准往上增长。老龄化社会的到来，使养老地产将来可能占据我国房地产的半壁江山。

毫无疑问，“康养”领域，会是地产转型时重点关注的领域。目前，已经有许多地产商纷纷布局“康养”领域。万科已初步形成养老系列三大产品线；保利地产实行“三位一体”（即居家养老、社区养老和机构养老）的养老战略，培育养老生态圈；绿城在2014年就成立了上海蓝照健康

管理有限公司，主打社区养老医疗和家庭养老医疗，包括为业主建立健康档案，开展健康管理、疾病诊断、康复护理等方面的健康服务。

但从整个行业来看，养老地产仍处于起步阶段。由于养老地产投入大，需要雄厚的资金作保障，所以一般布局养老地产的都是国内较为知名的大型地产公司。

举个例子。国内优秀的儿童医院较为稀缺，万科便在全国各地建了几家儿童医院。它在利用其品牌优势和资本优势将儿童医院做大做强的时候，还提升了

自身品牌的影响力。当儿童医院具有一定知名度之后，也能相应为万科在周边的住宅项目提供更好的配套服务。

未来，类似万科这样在地产主业之外布局大健康业务的房企将越来越多，除了医院、养老业务之外，发展方向也会更加多元。

从地产行业发展的现状来看，楼盘开发已不再是开发商的唯一目标，越来越多的开发商自觉不自觉地扮演着“城市运营商”的角色。但毫无疑问的是，地产开发商在项目中性性地植入教育或“康养”元素，会产生独特的竞争力。

市住房保障中心

多举措深化“放管服”改革

本报讯（记者 姚肖）为进一步提高办事效率和服务质量，近期，市住房保障中心创新举措，深化“放管服”改革，赢得群众的一致好评。

对申请一类公租房的家庭，取消七部门联审的条件，只需提供民政部门核发的城乡居民低保证明。放宽外来务工人员工作地点的限制，取消工作地在城市规划区内的限制，放宽到四个产业集聚区内的务工人员。户口簿上已显示主申请人与共同申请人亲属关系的，不再要

求提供结婚证等其他延伸证明材料。对具备基本条件，主要申请材料齐全，但次要材料有欠缺或瑕疵的，可先予受理，并一次性告知需补齐的材料、时限，材料补齐的及时审核通过。狠抓作风建设，要求工作人员把“三严三实”落到实处，注重细节，确保为服务对象提供优质文明服务。解放思想，要求工作人员把思想统一到“放管服”改革精神上，开动脑筋，广开思路，研究“放管服”改革新举措。

是否真的为特价房

对于特价房，购房者要进行实地考察，与周边楼盘的房子进行比较，判断是不是真的降价。有的楼盘会提高价格后再打折，比不打折时便宜不了多少，还有的楼盘确实打折了，但比周边同地段楼盘的价格要高。购房者要计算一下购买这样的房子到底合不合适，享受到了多少实惠。有些楼盘给予的优惠条件看似诱人，但经不起推敲。

开发商的实力

在购买特价房时，购房者要看开发商的手续是否齐全，最好了解清楚开发商的资质，避免一些不具备开发资质或者五证不全的开发商，把一些“问题房”拿出来以特价房销售。因此尽量选择较知名的开放商。



近日，市房投公司组织志愿者开展“夏日送清凉，关爱一线工人”慰问活动，为一线施工人员送去矿泉水、毛巾等物品。

本报记者 姚肖 摄

置业指南

现如今，房价居高不下，因而特价房总是能吸引很多人的眼球。购房者总是希望能买到便宜又实惠的好房。特价房的确很吸引人，有的房子也确实值得购买，但在购买时，一定要注意以下几个方面。

户型是否有硬伤

有一些特价房略带缺陷，比如楼层、户型、朝向不好，采光不足等。有的开发商会拿出

滞销房源来做特价房进行出售，这种房源的通病是在面积比上做得不是很到位，如厨房偏小、客厅开间不够等。所以，看特价房，一定要看户型结构是否合理。

房子的产权性质

有时候同一个项目的不同产品，产权也是不同的。若买到产权为商用或工业性质的房子，除了产权年限比普通商品房低

之外，而且还是商业用电用水，将来的生活成本也比普通的商品房高。

为您服务



我要买房

求购会展中心附近40平方米住房，20万元以内。
求购召陵区85平方米2室2厅1卫低层或电梯房，35万元。
求购2室2厅1卫住房，100平方米，70万元。
求购召陵区3室1厅1卫住房，100平方米，38万元。
求购高铁站附近3室1厅1卫住房，100平方米，87万元。
求购壹号城邦、太阳城120平方米3室2厅2卫朝南住房，60万元。
求购召陵区2室2厅1卫住房，100平方米，23万元。
求购3室2厅1卫住房，100平方米，30万元。

我要租房

求租MOCO太阳城小区或壹号城邦小区房源，两房，要求窗户有防护栏。

我要卖房

沙北海河小区一楼，简单装修，96平方米，95万元，带院。三室一厅可以改成四室一厅，可做生意，也可居住（非临街房）。
御园小区，179.39平方米，四室+茶室+两厅，简中式精装修，有中央空调和新风系统，价格面议。
淝江芳园东区五楼，59.49平方米，精装修，小区统一中央空调，24小时地下热水，价格面议。
泰盈紫禁城5号楼一楼，精装修带小院，126.71平方米，85万元。
金山路与湘江路交叉口南田福楼小区，90平方米，30万元。
大学路广电小区3楼，110平方米，两室两厅一卫，精装修，冰箱、洗衣机、热水器、空调、家具齐全，有车位，可拎包入住。售价60万元。
召陵区博睿国典11号楼2单元4楼东户，毛坯房，136.21平方米，价格面议。
嵩山路财富广场B座公寓房一套，40平方米，精装修，漯河小学、实验中学片区房，价格面议，可改合同。
会展中心阳光大厦（郾城区质监局院内）10楼，约50平方米，简装修，价格面议。
长江路邮政花园东隔壁5楼（共6层），146平方米，简装，4室1厅1卫1厨，价格面议。
锦绣崧江小区12楼（共12层），1室1厅1厨1卫，60.57平方米，精装修，家具、家电齐全，可拎包入住。可租可售。
恒大名都小区6楼，3室2厅120平方米，精装修，含全新美式家具，可拎包入住，售价98万元。
天鑫·现代城9号楼1楼带院子，102平方米，复式楼，售价60万元。
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，简单装修，售价45万元。
老街与公安街交叉口双汇新旺角2#楼2幢403号，38.88平方米，精装修，可拎包入住，价格面议。
公安街南段昌建鑫旺角15楼北户，38.8平方米，精装修，家具、家电齐全，可拎包入住，一口价19万元，非诚勿扰。
会展中心南邻曼财富中心，办公家具齐全，225平方米，带年租约10万元出售，售价140万元。
运跃·中州商务酒店5楼512房间，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。
老街与公安街交叉口双汇新旺角2#楼2幢403号，38.88平方米，精装修，可拎包入住，价格面议。
辽河路西段三元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。
交通路实验高中对面家属院3楼，40平方米，售价19万元。
黄河路与西华路口附近四楼，3室2厅，116平方米，售价46万元。
开源森林公园附近独家小院，上下两层，220平方米，价格面议。
交通路实验高中对面宏运家属院3楼，40平方米，售价19万元。
文化路漯河高中家属院6楼（共6层），面积129.39平方米，售价52万元。
市体育场北门沙澧苑多层二楼，146平方米，精装修，价格面议。
大河花园1楼，120平方米，三室二厅两卫，毛坯房。价格面议。
体育场对面金建小区一楼150平方米，简装。价格面议。
会展中心北工商联大厦40平方米公寓出售，可拎包入住，价格面议。
辽河路西段三元小区6楼，118平方米，3室2厅1卫，有房产证且已满5年，售价28万元。
辽河路西段三元小区6楼，95平方米，南北通透，简装，有家电、家具，带地下室，价格面议。
召陵区上城公馆小区3楼，2室2厅，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。
汉江路与伏牛山路交叉口某小区，6楼，3房2厅2卫，165.32平方米，售价58万元。
阳光福园4号楼西单元，3002、3003出售，88.67平方米，毛坯房，两室一厅，手续齐全。

有房出租

召陵区香堤左岸小区，1楼，带院，98平方米，简装修，家具家电齐全。
建业39号公馆7楼，52平方米，精装修，有中央空调、简易家具、沙发。可用于办公或居住。
红日文景苑西区，拎包入住，月租2300元，最低10个月起租。
MOCO新世界50平方米两室一厅，家具齐全，只对漯河高中生出租，价格面议。
泰山路与海河路交叉口时代公馆，6楼，3室1厅，设施齐全，月租金1000元。
泰山路南段开源时代公寓9楼，50平方米，拎包入住，办公也可。
德国小镇，4楼，88平方米，含物业费，不含水电气费用，月租金750元。
位于双汇路最繁华地段宾馆、浴池、办公楼，面积4600平方米，院内停车场可容纳30多辆车，水、电、空调、电视等设施俱全。多年来积累了大量客户，接手即可盈利。无转让费，整租单间均可，价格面议。
太行山路与淞江路交叉口向西200米郾城区商贸大世界，楼上楼下8间，可用于做饭店、公司、仓库等。
沙北黄山小区实验幼儿园附近，4楼，3室1厅，普通住宅，简单装修，长期租可优惠。
大学路漯河职业学院家属院，5楼，3室2厅1卫，简单装修。
MOCO新世界3室2厅，精装修，家具家电齐全，租金1800元。
井冈山路与汉江路交叉口附近报社花园4楼，4室2厅，154平方米，简装修，水电气齐全，可拎包入住。
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。
太行山路与海河路交叉口太行山公寓5楼，精装修，84平方米，空调、热水器、办公桌椅、家具齐全，可办公、商用，租金面议。
召陵区政府东韶山路沿街商铺，1楼、2楼共145平方米，每天每平方0.6元，长期租可优惠。
交通路实验高中家属院有两室一厅出租，水、电、电器、家具齐全。
解放路中段外语中学附近5楼2室出租，家电家具齐全，月租金680元。
建业森林半岛38号楼7楼，30平方米，办公桌椅、水、电、电器齐全，适合办公，租金面议。
辽河路与太行山路交叉口向北50米，有一小院对外出租，院内水、电齐全。
锦绣崧江小区2楼，3室1厅，107平方米，精装修，家电齐全，可拎包入住，租金面议。
老街文化宫院内临街楼3楼，3室1厅，面积120平方米，租金面议。
文化路与建设路交叉口原检察院家属院，3楼，2室1厅，80平方米，月租金800元。
昆仑路小学斜对面有一独家小院，二层楼，200多平方米，水、电、气、电器及家具齐全，对外出租，租金面议。

欲详细了解以上房源信息，请拨打电话：18603950232

想要买房、卖房或租房的亲，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