

# 楼市调控要打持久战

近日,有媒体报道,北京、深圳出现部分银行下调房贷利率的现象。而除深圳、北京之外,杭州、南京、广州、佛山、厦门等多个城市近期也都出现了这种情况,这也是自去年以来首次多城同时出现房贷利率下调。

在此之前,国家统计局发布的10月全国70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,我国一线城市二手住宅价格环比下降;二线城市环比涨幅回落。整体来看,我国房地产市场下行趋势明显,投资增速持续下降。

如果把两者放在一起,便不难解

释房贷利率的变化不过是市场形势下的主动调整,市场化的利率不一定归纳为调控政策放松的信号,更不意味着调控的放松。尽管调控需要因城施策,但“房住不炒”的定位仍适用于房地产市场,且不是权宜之计。

百姓对房子的基本需求,决定房地产市场向来是中国舆论最敏感地带。在房地产市场,混迹着形形色色的投资客和不法的投机商人,普通老百姓的“议价”能力并不强,中低收入者买房恐慌、对房价恐惧就来源于此。

近年来,政策层面一直在努力出台各种措施,以防高房价的泡沫最终破裂,陶凤

引发金融和社会危机,同时也不得不周全考虑经济转型重压之下,地方政府如何应对房地产市场的增长放缓。在两者之间达到微妙的紧平衡,致使楼市调控必须也只能求解于长效机制。

在不断的政策实践中,长效机制虽然还没有整体发布,但已经在很多层面变得越来越具体。从信贷的角度看,严格执行差别化信贷政策仍是基本方向,银行在房地产信贷方面依然会管好“钱袋子”,让紧日子成为日常。房地产信贷投放量仍然控制在较为稳定的水平,而对实体企业、民营企业的信贷投放力度会加大。

## 昌建·沁源和成为金钥匙国际联盟会员

本报讯(记者 张丽霞)11月24日,昌建·沁源和5+星级金钥匙服务说明会在会展中心大剧院举行。

说明会上,金钥匙国际联盟首席运营官张涛为沁源和项目颁证、授牌、授勋带、授金钥匙服务品牌标识、授旗,标志着昌建·沁源和正式成为金钥匙国际联盟会员。

沁源和作为漯河首家集三甲医院、持续照料中心、健康管理

中心三大核心功能配套的大型全龄化、医养结合的高端智能康养社区,未来将把国际顶级的金钥匙服务体系和理念融入社区服务,对照世界顶级服务标准,打造一流的康养居住环境,给广大会员带来全新的、有别于其他项目的居住体验。

说明会上还宣布沁源和即将进行首期会员交房。

## 中国好声音震撼来袭

本报讯(记者 赵敏)昨日,记者获悉,2019中国好声音河南赛区组委会正式成立,主办方浙江卫视、漯河日报社、远博文化将于12月1日下午4点,在漯河迎宾馆召开新闻发布会,届时,漯河赛区的海选工作也将同步开启。

据悉,漯河赛区的海选、预赛、复赛将与全国同步,持续5个月,2019年5月底选出晋级全国的选手,参加浙江卫视的导师盲选。

如果你怀揣音乐梦想,那么这场全国海选将是你不可错过的展示平



台。有关赛事的后续报道,本报将持续关注。

## 另眼看楼市

### 事故不断 房企未来如何走

■郭睿新

从碧桂园事故频发,到万科发生坍塌事故,不禁引发了我们对如今地产形势的思考——

2018年,房地产建筑安全令人担忧:据国务院安委会数据显示,2018年上半年全国建筑业共发生生产安全事故1732起、死亡1752人,事故总量已连续9年排在工矿商贸事故首位。

事故接二连三,知名房企也未能躲过,到底是什么?

我们来谈谈工程上的一些常识:盖房子哪怕是“白加黑”“五加二”“三班倒”,拼命赶工期是有限度的。人都知道,周转越快,利润越高,对于某些开发商来说,为了高利润,必须高周转。这一切,都是高周转抢工期惹的祸。

目前,市场出现明显降温的迹象和信号。从限购限贷到限价限售的常态化,从限商贷到限公积金,从限土地拍卖到限房金融资,土拍普遍遇冷,政策收缩状态继续,融资越来越难,房企既有的模式显然走不通。有业内人士认为,预计未来两三年都将是一个调整的过程。

在大形势下,昔日高调的融创董事会主席孙宏斌都转了性子,再三强调安全第一:降杠杆和控制拿地。

但从购房者的角度来说,货比三家后,购房者会相对更信任大品牌的开发商。如若大品牌开发商一味为了高周转,信任危机事件频发,一次次冲击购房者的心理预期,像前段时间出现的各种打砸售楼处、拉条幅等行为还会再次上演。

笔者认为,整个房地产业已走过高利润阶段,未来房企不可避免会再想办法提升利润水平,然而在此阶段房企也应明白购房者对产品质量是格外关注的。如果因为过度控制成本而忽略质量,那么最终将对企业自身的品牌和业绩造成重大打击。当把战线拉得比较长的时候,应该做的是如何做到有效把控,处理好发展速度和质量的平衡,用宁缺毋滥的眼光审视企业自身的业绩增长。

事实上,提升利润水平也不仅是控制成本可以实现,房企可以通过增加绿色理念等方式提升房子的价值,进而提高利润水平,这或许是未来房企实现可持续发展的一条光明之路。

## 购房宝典

### 新手买房牢记8大关键词

#### 关键词一:产权

购房者首先要弄清楚所购置的房屋产权情况。对于产权归属不清或产权纠纷未了结的房屋,购买时务必谨慎对待,新手最好不要涉足。

#### 关键词二:质量

很多新手购房者由于经验不足,往往会被开发商的口头承诺,而缺少实地考察,导致入住后才发现房屋与预期不同。因此建议购房者注意了解开发商的信誉,对于质量和口碑较差的项目谨慎出手。

#### 关键词三:地段环境

房屋所处位置直接影响到购房者的居住便捷度及房屋的升值潜力。购房者最好选择开发程度高、交通便捷、绿化好、生活服务设施配套完善的地区。当然如果地处偏僻,但有大力开发规划的小区也可以选择,这类小区往往具有很大的升值空间。

#### 关键词四:房屋状况

房屋自身的条件,如朝向、楼层、布局、户型结构等,对于房价有重要影响。因此新手购房者必须对这些内容加以关注。

#### 关键词五:内部设施

虽然房价主要依据面积、楼

层、朝向和地段而定,但附属设置的档次也直接影响房价,尤其是对于二手房的购房者,应注意如下设施:室内装修、电话线路、空调线路、天然气管道、上下水管道和暖气管道等。

#### 关键词六:合同

购房者应注意在合同中明确履行期限、违约责任、违约赔偿等内容,以免开发商因资金或其他原因造成延期交房等问题,减少不必要的纠纷。

#### 关键词七:物业

购房者需要认真审查物业管理内容及范围,了解物业费收取标准,以免日后发生纠纷。另外还要了解物业管理委员会的情况,因为它可以代表购房者的利益。

#### 关键词八:证书

“五证两书”是开发商合法销售商品房的重要凭证,购房者买房之前一定要仔细审查。其中“五证”是指《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房销售(预售)许可证》。“两书”是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

## 市住建委 漯河日报社

### 联合发布 购房提示

#### 尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购房意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存

在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售(销)许可证。购买预售房源时,应注意商品房预售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣传单

页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账号,按揭贷款购房的要求数房地产开发企业和借得银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

八、维护广大购房户的权益,希望广大市民及时向市住建委举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话:0395-3105309,3515111

## 维权说理 阿夏帮你

这是一个开发商企业和业主沟通对话的平台  
如果您在买房和居住过程中遇到困惑或麻烦,请联系我们

维权路上,我们与你同行.....

邮箱: lhrbzm@163.com QQ:591028630

电话: 15539561722

(请于工作时间拨打)

以上文字为市民来电实录,请相关企业及时回复。迟迟不予回复者,本报将介入调查。

## 我和房子 人生故事

有房,有爱,才有家。  
为了拥有这个梦寐以求的家,有人无奈地啃老,有人光荣地加入“房奴”大军,有人苦苦奋斗数十载,不论多苦,无论多难,只为在这个城市拥有一处真正属于自己的栖身之所。所以,房子,注定承载了太多的故事。

也许你的买房过程很艰辛、很曲折,也许你还没找到心仪的房源,也许现在的你已有足够的能力买房,也许你是一个整日面对购房者的置业顾问.....但对这个话题,每个人都会有自己特别的感受。在此,“我和房子的故事”欢迎大家挥笔写下自己的真情实感,以纪念曾经艰难、无助、心酸但又值得骄傲的过往。

投稿信箱: lhrbch@163.com

## 为您服务

## 我要买房

求购召陵区85平方米2室2厅1卫低层或电梯房住宅,35万元左右。

求购100平方米2室2厅1卫,70万元左右。

求购召陵区100平方米3室1厅1卫,38万元左右。

求购100平方米3室2厅1卫1卫。

求购壹号城邦、太阳城120平方米朝南3室2厅2卫住房,60万元。

求购召陵区100平方米2室2厅1卫,23万元。

求购100平方米3室2厅1卫,30万元。

求购会展中心附近110平方米复式毛坯房,50万元左右。

求购80平方米2室1厅1卫,20万元。

求购郾城区、源汇区三室毛坯电梯房,50万元~60万元。

求购黄山路与实验小学附近3楼以下房屋一套。

求购黄山路与辽河路交叉口附近3楼以下房屋,4室以上。

求购黄山路小区(市实验小学南)的房屋,100平方米左右。

求购源汇区或者沙北房源,三居室,带电梯,预算总价45万元左右。

求购会展中心附近30~60平方米房源,毛坯简装皆可。

求购会展中心附近40平方米住房,20万元以内。

求购阳光世纪苑2楼至5楼95~140平方米房屋一套。

## 我要卖房

嘉业城市花园一期9楼电梯小两房,面积76平方米,精装修,附带部分电器,小区24小时温泉热水,售价63万元。

友爱街与马路街交叉口两室一厅住宅,面积103平方米,中层,简装,全套家具家电八成新,赠送超大阳台,满五唯一,售价55万元。

恒大名都5楼,95平方米,三室两厅一卫,精装、有地暖。价格面议。

解放路与湘江路交叉口东北角临湘江路门面房一套,上下两层,面积90.22平方米,价格72万元。

海河路与黄山路交叉口东北角白云药店楼上5楼,三室二厅,140平方米,家具、水电气齐全,没有物业费,每月1200元,常租优惠。

交通路与受降路交叉口东方时尚公寓7楼,45平方米,精装修,家电齐全,售价30万元。

御园河堤观景房,面积179.39平方米,四室+茶室+两厅,精装修,美国约克变频水机,一拖七中央空调+新风系统,整体橡木橱柜、吊柜、集成灶、集成水槽,热水器、净水机等电器设备齐全,乌金原木家具,售价200万元。

香水百合临街七楼八楼小复式,80平方米(七楼43平方米,八楼37平方米),价格面议。

幸福春天小高层两室两厅毛坯住宅,90.32平方米,6楼(共11层),价格面议。

五中家属院4楼,三室一厅一卫,102.2平方米,售价40万元。

淞江芳园东区一室一厅一厨一卫,59.49平方米,5楼,精装修,小区中央空调,24小时地下热水,售价30万元。

建业森林半岛别墅,268平方米,6室3厅3卫,豪华装修,售价500万元。

阳光福园2室1厅毛坯房两套,分别为88平方米,67平方米,手续齐全,价格面议。

大学路广电小区3楼109平方米精装修2室2厅1卫,家电家具齐全,全屋木地板,有车位,售价60万元。

解放路与南环交叉口往北1000米路西润泽园2楼住宅,52平方米,简单装修,售价19万元。

MOCO企业总部写字楼五间,面积约200平方米,位于嵩山东支路与嫩江路交叉口,新房未装修,可租可售,价格面议。

沙北海河小区一楼,简单装修,96平方米,带院,3室1厅1厅可改成4室1厅,可做生意可居住,(非临街房),95万元。

金山路与湘江路交叉口往南,田福楼小区,90平方米,30万元。

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,58万元。

衡山路阳光花园五楼坐北朝南(共六层)137.86平方米3室2厅2卫,户型方正,客厅大落地窗,47万元。

湘江东丽金港对面银行家属院,3室1厅1卫,100平方米,简单装修,价格面议。

嵩山路东侧财富广场公寓,学区房,38平方米,豪华装修,30万元。

泰盈·紫金城一楼精装修带小院126.71平方米,85万元。

会展中心工商联大厦40平方米公寓出售,可拎包入住,价格面议。