



## 我看楼市发展三阶段

编者按:

郭睿新先生是资深的地产人士,对房地产行业研究颇深。在楼市现今风云变幻,面临改变与转型的特殊时期,郭先生自有一番独到的见解。自本期起,本刊将郭睿新先生的文章整理出来陆续刊发,与诸君共享。

□郭睿新

凡事有前必有后,有盛必有衰。老祖宗说过的话叫天下事都讲究个因果。

在古代,有田有地有后代,其中的地就是指现在的房子,以前买房卖房要先问亲戚同不同意,再问邻居同不同意,大家都没意见之后才能进行买卖交易。而楼市发展至今,经历了三个大阶段的洗刷之后,又将会有怎样的走向和未来?本期我们先谈谈这三大发展阶段吧。

### 1919年~1949年 楼市第一阶段

在楼市交易当中,贷款买房是清代才出现的,而按揭付款是民国时期才真正意义上开始的,这些都

是中国房地产行业的“前身”。在建国之前楼市的发展一直深受传统思想桎梏,发展和演变也都不活跃,加之政权的引导、财阀的垄断以及国际经济形势的影响,让中国楼市在广大人民群众的生活中一直未见起色。但正是因为这样的一个30年“基础”,中国楼市才以极具“中国特色”的姿态逐步走上摩登舞台。

### 1949年~1979年 楼市第二阶段

改革开放前,国家引导人民大力发展农业工业以刺激GDP,百废待兴,百花齐放。在近30年的阶段中,城市居民少,土地充裕,企事业单位自行建房分配给职工,整体中国楼市形式单一,薄弱的市

场需求量一直局限着国家地产建设,加之普遍收入水平极低,没有商品房概念,中国楼市的发展正在酝酿着萌芽。

### 1979年~2009年 楼市第三阶段

1978年改革开放以后,企事业单位自建住房远远不能满足急剧增加的住房需求,并且人们对于商品房的购买意识逐渐加深,导致中国楼市的价格在数年当中经历了温和上升期,加速上升期和飞速飙升期。而国家政策引导和银行贷息浮动,直接决定着中国楼市的命运必须以“30年而转型”作为未来方向。

《道德经》第四十二章中讲道:“一生二,二生三,三生万物。”道法是万物产生的过程,即是规律产生于事物自身的发展需求。以“三”为临界点可看出诸多事物的运程变迁,在中国地产龙头交椅上的万科,在2016年的当口正演绎着中国房产一个时代的终结!所谓“三十年河东,三十年河西”,不论是国家还是企业,都应该明白这是一个关口,不改变自己,就要被市场改变!



## 20周年庆 10套一口价

每平方米5839元起

□本报记者 赵敏

恒大集团1997年在香港上市,到2016年,风雨20载,一路飞速成长,从广州的第一个项目,到全国170多个城市400多个精品名盘。如今的恒大,已是一个以民生住宅产业为主,集快消、商业、酒店、体育、文化、保险等产业为一体的特大型企业集团,总资产7570.4亿元,是中国标准化运营的精品地产领导者,连续多年蝉联房地产品牌价值全国第一。2015年,恒大地产的销售业绩更是璀璨夺目,全年累计实现合约销售额2013.4亿元,创恒大全年销售历史最高纪录,领跑全国地产行业。

漯河恒大御景秉持恒大集团二十载精装品质,是以精品意识造就

的精装生态豪宅典范。自入驻漯河以来便受到各界人士的广泛关注。2016年以来恒大御景延续热销态势,成交量大幅增长,楼盘的热度也有很大的提高。此次恒大20周年庆,响应恒大全国81折巨惠的利民政策,同时还推出了清尾房源特惠限时抢购活动,最高优惠可达33万。

### 全能优质配套 置业一步到位

漯河御景是漯河不可多得的户户瞰河精装美宅,处处用心,力求为居者在都市中创造一种回归自然的悠闲生活。项目外揽政府斥资21亿元打造的4A级沙澧河风情区,内部是恒大自己建造的国家级欧式皇家园林。充分营造了亲近自然、贴近生活的绿色人文生态居住环境,为您绘制出一幅绝美的生活园景画。

项目自配10000平方米滨河风情商业街,颠覆传统消费环境,聚合最成熟的商业氛围,一线品牌强势入驻、大型连锁超市、特色餐饮美食等,齐全的商业配套为业主带来一站式生活体验!

恒大御景还配有国家一级资质物业管理公司——恒大金碧物业。

金碧物业满足广大业主需求,将国际先进的管理理念融入于日常服务中,将英式管家的贴心服务,注入豪门生活的每一处细节。365全天候管家服务,确保每一位居者的生活无忧、尊荣无比。

### 恒大20周年庆 特大利好礼馈全城

作为中国标准化运营的精品地产领导者,恒大集团成立以来,一直致力于为居者打造高品质住宅,得到了社会各界业主的鼎力支持。恒大20周年庆,全线81折大优惠,持续火热销售中。漯河恒大御景,抄底10套一口价每平方米5839元起,最高优惠33万。最后10席,限时抢购117平方米~130平方米稀缺河景大三房,恒大集团更有无理由退房保障承诺让您购房无忧。

据悉,7月9日~7月10日,漯河恒大御景即将举办“舌尖上的浪漫,北海道风情节”日本主题活动,让你不出国门即可一站式领略日式风情。经典美味的日本料理,美观又好玩的日式创意面具,更有西瓜太郎争霸赛给你冰爽一夏。周末就到漯河恒大御景,欢乐不打烊。



小区内实景



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》规定,以下房地产开发项目未取得“商品房预售许可证”,禁止销售:

- 1.位于淞江路与青山路交叉口西南角的“漯河食品批发交易市场”。
- 2.位于人民路与燕山路交叉口的“万盛香榭国际”8#楼。
- 3.位于柳江路与五一路交叉口的“蓝湖小区”。
- 4.位于泰山路南段西侧的“漯河开源大唐凤凰府”。
- 5.淞江路与桐柏山路交叉口的“湾景国际”13#、14#、15#、16#。
- 6.位于湘江路与燕山路交叉口的“博顺·未来华城”9#、11#。
- 7.位于人民路与五一路交叉口的“锦华·国际”(精英名座)1#、2#楼。
- 8.位于黄河路与邙山路交叉口的“金涵花园”。
- 9.位于嵩山路北段路西的“联合一百世贸中心”(世豪公馆)。
- 10.位于嵩山东路的“漯商国际大厦”。
- 11.位于太行山路与漯舞路交叉口西的“巴黎都市”三期20#、22#、23#、24#、25#、26#、27#、28#楼。
- 12.位于交通路与建新路交叉口向西50米路南的“建新花园”。
- 13.位于韶山路与滦河路交叉口东北角的“祥润王朝”(古德城邦)7#、8#、9#楼。
- 14.位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
- 15.位于人民路与中山路交叉口的“荣昌商业广场”一期一批7#、8#楼。
- 16.位于黄河路与解放路交叉口的“沙河壹号”。
- 17.位于人民路与中山路交叉口的“正邦·金运花园”1#。
- 18.位于黄河路与韶山路交叉口的“江上风”。
- 19.位于107国道与241省道交叉口西南角的“天悦城”。
- 20.位于柳江路与经二路交会处(福祥工业园)的“福祥阳光城”29#、30#、31#、32#、33#楼。
- 21.位于汉江路与太行山路交叉口的“华鼎MAX·世界港”1#楼。
- 22.位于柳江路与107国道交叉口的“品尚峰汇”(深圳中德宝汽车城项目)2#、4#、5#、6#楼。
- 23.位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1#楼。
- 24.位于滨河路与民生街交叉口的“华东·温哥华”(滨河花园)1#楼14~30层。
- 25.位于淞江路与金山路交叉口西南角的“华东森林湖”A22#、A23#、A35#(别墅)。
- 26.位于人民路与燕山路交

叉口东的“东方·罗曼城”(百合春天)2#、3#、5#楼。

27.位于漓江路中段路南的“漓江春天”。

28.位于汾河路与中山路交叉口的“和园名居”1#楼。

29.位于西城区月湾湖路的“鼎盛·畅园国际”14#、16#、17#、18#楼。

30.位于淞江路与井冈山路交叉口北的“宏景新城”。

31.位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。

32.位于黄河路东段沙河桥东南路南的“康桥水岸”二期1#、2#、3#、5#、6#、13#、15#、16#楼。

33.位于黄河路与金山路交叉口的“中润·大河熙岸”(御园)7#楼。

34.位于滦河路与中山路交叉口的“亿博·翰林汇”17#楼。

35.位于孟庙镇太行山路与文明路交叉口的“金穗花园”。

36.位于人民路与阳山路交叉口的“东城国际布鲁斯”。

37.位于辽河路与嵩山路交会处的“恒润城市广场”。

38.位于龙江路与白云山大道交叉口西南角的“曦城首座”。

39.位于滨河路东段路南的“光明水岸花园”1#、2#、3#、4#、5#、6#、8#、9#、10#、11#楼。

40.位于燕山路与珠江路交叉口的“伟业·世纪城”6#、7#、8#、10#、11#、12#、13#楼。

41.位于漓江路中段路南的“鼎盛新苑”。

42.位于沙河南岸太行山路与滨河路交会处的“玉兰大厦”。

43.位于黄河路东段沙河桥东北角的“金色龙湾”二期12#、13#、15#、17#、19#、20#、21#、22#、23#、25#、27#、30#、31#、32#、51#楼。

44.位于黄河路与崂山路交会处东南侧的“金色华府君苑”。

45.位于泰山路与人民路交叉口向东200米路南的“漯河世界贸易中心”。

46.位于107国道沙河桥北的“水畔城邦”。

**温馨提示:** 1.选房先看预售证;2.合同网上来签订;3.首付缴纳到专户(预售资金监管专用账户);4.验房索要两个书;5.购房警示常关注。未取得《商品房预售许可证》的房屋,请不要购买或缴纳任何性质的预订金。市房产监察支队投诉电话:3105222,24小时热线:15503956013。

扫描二维码,即可获取警示信息,登录网页:  
<http://www.lhfdc.gov.cn/xzsf.asp>,查看更多内容。

