

客观评价房地产的地位和作用

2017年年底召开的中央经济工作会议将“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”作为推动经济高质量发展的8项重点工作之一。自2016年“9·30”这一轮楼市调控以来，我国房地产形势正在发生新变化，加快住房制度改革和建立长效机制的条件渐趋成熟。对此，国家统计局统计科学研究所原所长潘璠就加快住房制度改革和长效机制建设的话题进行了评析。

20世纪90年代，房地产业在我国日渐崛起，居民住房呈现福利分房和市场化购房并存的局面。至21世纪，随着福利分房逐渐终结，商品房市场有了更大规模发展。同时，政府陆续采取经济适用房、“两限房”、廉租房等形式，解决收入相对较低家庭的住房问题。纵观房地产业20多年的发展，其在改善人民居住条件和促进国民经济发展方面确实发挥了积极作用。

第一，极大改善了城镇居民的居住条件。根据《中国统计年鉴》，2016年全国商品住宅销售面积达13.7亿平方米，是1998年的12.7倍，仅从2005年到2016年的12年间，即销售商

品住宅108亿平方米；而从2005年到2015年的11年间，全国房地产企业销售成套住宅达7723万套。

第二，对经济发展拉动作用明显。2015年，我国房地产业在GDP总量中占比为6%，比1978年的2.2%和1998年的4%分别提高了3.8个和2个百分点。在多数年份中，房地产业增速在按季度核算发布的九大行业中位居前三。如果考虑其对建筑、建材等诸多相关行业的连带关系，及税收、就业等方面的作用，其贡献则更大。

由于房地产业存在较大刚需，且相对不需要更高的科学技术作支撑，投入资金回收较快，以致很多地方将其作为发展地区经济的支柱产业，个人投资者也大量涌入，一些地区对土地财政的依赖甚至到了欲罢不能的程度。这都对经济发展和人民生活产生了负面影响。

一是拉高了房价，使居民实际购房能力下降。从1998年到2015年，我国房地产开发企业按现价计算的每平方米房屋建筑面积造价增长1.5倍，但每平方米商品房售价则增长2.3倍；造价占售价的比重也由59%降至45%。尽管相关口径有差异，但仍可说明两者间的变

化趋势，也表明房屋价格偏离价值的程度在扩大。很多刚需民众或望房兴叹，或倾三代人之力并背上巨额房贷才能购房。

二是带来了楼市泡沫，加大了潜在的金融风险。国际上通常以售租比来反映楼市的投资潜力和泡沫化程度，以单位面积售价和租价比较，在200至300范围内比较合理。但在我国一、二线城市，这个比例达到400至600甚至更高，泡沫已经很明显。在此情形下还有大量炒房资金进入楼市，甚至在调控形势下依然以自有资金入市，原因在于这些人对房价预期依然看涨。但是，泡沫到了一定程度必然破灭，国外已有前车之鉴。

2012年下半年，国家启动了以限购、限贷为主要措施的楼市调控。一年多后，调控效果初显；至2015年初，商品房销售面积和销售额均降至最低点，70个大中城市房价全部呈下降之势。由于房地产市场变化给一些地区经济带来了下行压力，当年“9·30”起，有关部门和地方陆续松绑“双限”措施，致使一、二线城市房价高企，由此便有了始自2016年“9·30”至今的又一次楼市调控。

潘璠



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在12月7日前未取得“商品房预售许可证”：**禁止销售：**

- 1.位于淞江路与邛山路交叉口西南角的“漯河食品批发交易市场”。
- 2.位于嵩山路北段路西的“联合一百世贸中心”(世豪公馆)。
- 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.位于人民路与五一路交叉口的“锦华·国际”(精英名座)1#、2#楼。
- 6.位于黄河路与邛山路交叉口的“金涵花园”。
- 7.位于107国道沙河桥北的“水畔城邦”。
- 8.位于人民路与燕山路交叉口的“万盛香槟国际”8#楼。
- 9.位于嵩山东路的“漯商国际大厦”。
- 10.位于汉江西段的“阳光福园”5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#楼。
- 11.位于市东方大市场中段路南的“六合世家”26#、27#、28#、29#楼。
- 12.位于长江路高铁站东600米路南“滨湖国际·公园里”。
- 13.位于黄河路东段黄河桥东北的“金色龙湾”三期。
- 14.位于107国道路西，241省道路北(阴阳赵路口)的“天福·泊悦城”7#、8#、9#、10#、11#楼。
- 15.位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
- 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#、2#、5#、6#、7#、8#、9#楼。
- 18.位于黄河路与韶山路交叉口的“忆江南”(原名:江上风1#、3#楼已取得)其余未取得。
- 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.位于人民路南侧,京广街东侧(烟厂西隔壁)的“超

强·尚苑”小区。

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.位于人民路东段北侧(翟庄)的“红太阳·平安家园”小区。

28.位于西城区月湾湖路的“鼎盛·畅园国际”18#楼。

29.位于淞江路与井冈山路交叉口北的“宏景新城”。

30.位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。

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

32.位于溧河路与中山路交叉口的“亿博·翰林汇”17#楼。

33.位于人民路与阳山路交叉口“东城国际布鲁斯”。

34.位于辽河路与嵩山路交会处的“恒润城市广场”。

35.位于龙江路与白云山大道交叉口西南角的“曦城首座”。

36.位于滨河路东段路南的“光明水岸花园”2#楼。

37.位于瀛江路中段路南的“鼎盛新苑”。

38.位于汉江路与太行山路交叉口向西200米的“永信·伯爵山”15#、16#楼。

39.位于郾城区淞江路中段(涵洞东路南)的“檀溪谷”。

40.位于黄河路与中山路交叉口东南角的“泰威·中央公园”31#楼。

41.位于玉河南侧,玉泉路东侧的漯河建业桂园(二期)。

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。微信号：jc-zd15503956013。

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



我要买房

朱先生求购一套黄山路与辽河路交叉口附近的房源。要求4室以上，楼层在3楼以下。电话：18639503397

求购黄山路市实验小学附近4楼以下房屋一套。电话：15203950900

彭女士想购买一套90多平方米的两房，总房价在35万元以内，位置在沙北或者柳江一带即可。联系电话：18639538498，18848888962

求购召陵区春和家园房屋。电话：15039500756

李女士想购买沙北会展中心区域三房。电话：15290748999



我要卖房

双汇国际花园多层景区房(六层)一楼，162平方米，四室二厅二卫，前有花园。联系人：丁先生 电话：18637137069

中银花园2楼，面积176.42



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。联系电话：13523953222

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

辽河路与崂山路交叉口石

槽赵独家小院整体出租，三层楼，水、电、天然气齐全。联系电话：13703852818

汤女士在漯河市文景路(澧河斜拉桥北头路东)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

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平方米。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。

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

长江路邮政花园东隔壁五楼(共6层)套房，146平方米，简装，4室1厅1卫1厨，有意购买者请与韩先生联系，价格面议。电话：13903950053

原老街区委家属院，系市三中、受降路小学片区房，六楼，二室一厅，70平方米，现出售，价格面议。联系人：王先生 电话：18539556599

建业森林半岛38号楼16楼南户，临河，环境位置好，适合居住、办公。房产证面积

63.64平方米，不含阳台，已装修，可直接入住，价格面议。电话：13839536675

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

恒大名都2号楼1单元15楼，3室2厅1卫，面积108平方米，精装修，带全套全家具，临河房源，真正拎包入住，价格面议。联系人：刘先生 电话：17839503777

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

锦绣淞江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

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