

住宅市场开始见顶

房企或试水农村租赁住房建设

日前，2018年中央一号文件即《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》公布，其中提到，要深化农村土地制度改革。系统总结农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点经验，逐步扩大试点。完善农民闲置宅基地和闲置农房政策，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权。

新城控股集团高级副总裁欧阳捷告诉记者，从区域来看，农村集体经营性建设用地入市，都市圈核心城市及周边的中小城镇有更多的市场机会，有利于解决大城市住宅用地供应不足的问题，形成以城市群为主体的、构建大中小城市和城镇协调发展的城镇格局。

农村土地制度改革也将有利于城镇化的步伐，欧阳捷表示，关键还要看宅基地流转之后能否给农民带来真正的收益，比如说宅基地未来是否可以抵押、可以贷款、可以交易，然后农民是否可以从中获得资产收益，这个收益拿到手，才能帮助农村人口真正转为城镇人口，促进城镇化的进程。

文件提到，在符合土地利用总体规划前提下，允许县级

政府通过村土地利用规划，调整优化村庄用地布局，有效利用农村零星分散的存量建设用地。

对于未来农村集体经营性建设用地入市后的主要用途，欧阳捷认为，集体经营性建设用地入市作为可售型商品住宅是不可行的，只有作为租赁住房才是目前政策上允许的。想下乡去建设农村大宅或者别墅的行为，显然是不可能得到政策的鼓励和支持的。

中央一号文件的公布将会给房企带来哪些新的机会呢？欧阳捷提到，未来，房地产企业进入农村市场最主要的形式应该是租赁住房的建设，但可售型住宅依然是房企的业务主体，租赁住宅目前来看还没有好的盈利模式，这一业务可能会是一个试水性的、尝试性的探索。

2017年房地产市场调控增加，限购、限贷、限价、限售、限商的“五限”成为楼市主基调，抑制了大部分购房需求，多个城市的房价也趋于平稳。那么2018年的房地产市场将会是怎样一个发展形势呢？

“从目前来看，房地产市场，特别是住宅市场慢慢开始见顶了”，欧阳捷分析，在国家去杠杆、银根收紧的资金环境下，一二线城市的房地产市场不会像过去那样好了，三线城市

市受到的影响会更大。今年市场销售可能会比去年低，房地产市场的蛋糕一年比一年小，但2018年的住房市场整个会相对比较平稳，不会出现大起大落。

值得注意的是，2017年，虽然房地产市场的蛋糕有所减小，但行业分化加剧，市场集中度有所提升，龙头房企的业绩并没有受到影响，反而创出了新高。2017年碧桂园、恒大、万科的业绩都超过了5000亿元，绿城中国、龙湖地产、新城控股等16家企业的业绩超过了千亿。“越大越强、强者恒强”成为当前房企的基本格局。

欧阳捷分析，“所有的资源都在向大企业集中，龙头房企的车轮还在滚滚向前，大企业会跑得更快，中小企业越来越没有优势，甚至会面临着生存难题，之前讲的是不进则退，现在则是不进则没，未来房企之间的收并购应该会更加频繁。”

欧阳捷表示，预计到2020年，20强房企的市场份额会达到60%—70%，百强房企会占据80%左右，这时候中小房企就没机会了。这些中小房企到哪去？一二线城市的拿地成本太高，中小房企会向三四线城市下沉，但等大房企进入三四线城市，中小房企就只能退到五六线城市。

据人民网



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1月4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路口的“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路口的“锦华·国际”(精英名座)1#、2#楼。
- 6.位于黄河路与邛山路交叉路口的“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路口的“万盛香槟国际”8#楼。
- 9.位于汉江路西段的“阳光福园”5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#楼。
- 10.位于东方大市场中段路南的“六合世家”26#、27#、28#、29#楼。
- 11.位于长江路高铁站东600米路南“滨湖国际·公园里”。
- 12.位于黄河路东段黄河桥东路北的“金色龙湾”三期。
- 13.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。
- 14.位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
- 15.位于黄河路与解放路交叉路口的“沙河壹号”。
- 16.位于人民路与中山路交叉路口的“正邦·金运花园”1#、2#、5#、6#、7#、8#、9#楼。
- 17.位于黄河路与韶山路交叉路口的“忆江南”(原名:江上风)1#、3#楼已取得)其余未取得。
- 18.位于107国道与241省道交叉口西南角的“天悦城”。
- 19.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。
- 20.位于人民路南侧，京广街东侧(烟厂西隔壁)的“超强·尚苑”小区。
- 21.位于柳江路与107国道交叉路口的“品尚峰汇”(深圳中德宝汽车城项目)2#、4#、5#、6#楼。
- 22.位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1#楼。
- 23.位于滨河路与民生街交叉路口的“华东·温哥华”(滨河花园)1#楼14~30层。
- 24.位于淞江路与金山路交叉路西南角的“华东森林湖”A22#、A23#、A35#(别墅)。
- 25.位于人民路与燕山路交叉路口的“东方·罗曼城”(百合春天)2#、3#、5#楼。
- 26.位于人民路东段北侧(翟庄)的“红太阳·平安家园”小区。
- 27.位于西城区月湾湖路的“鼎昱·畅园国际”18#楼。
- 28.位于淞江路与井冈山路交叉路口的“宏景新城”。
- 29.位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。
- 30.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。
- 31.位于滦河路与中山路交叉路口的“亿博·翰林江”17#楼。
- 32.位于人民路与阳山路交叉路口的“东城国际布鲁斯”。
- 33.位于辽河路与嵩山路交会处的“恒润城市广场”。
- 34.位于龙江路与白云山大道交叉口西南角的“曦城首座”。
- 35.位于滨河路东段路南的“光明水岸花园”2#楼。
- 36.位于漓江路中段路南的“鼎盛新苑”。
- 37.位于汉江路与太行山路交叉路口向西200米的“永信·伯爵山”15#、16#楼。
- 38.位于郾城区淞江路中段(涵润东路南)的“檀溪谷”。
- 39.位于黄河路与中山路交叉路东南角的“泰威·中央公园”31#楼。
- 40.位于玉河路南侧，玉泉路东侧的漯河建业桂园(二期)。
- 41.位于人民路北侧人民医院对面“漯河·玫瑰园”。

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:jczd15503956013。



为您服务

买房卖房 记者帮忙

有房出租

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：1583957788**

曹先生有一套位于召陵区香堤左岸的房源要出租。1楼，2室2厅，面积98平方米，简装修，水电气，家具家电齐全，可拎包入住。租金面议。**联系电话：13939512283**

王女士有一套位于沟张农贸市场西，沟张村带院三层楼房出租，简装修，水电气齐全，可拎包入住，亦可出租办公。**联系电话：13523953222**

马女士有一套位于泰山路北段（实验中学、育才小学）学区房一套可出租。4楼，120平方米，三室二厅，简装修水电齐全，有车位，可拎包入住。**联系电话：15139530111**

我要买房

彭女士想购买一套90

我要卖房

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45万元。**联系人：刘女士 电话：13939569718**

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**

王先生有一套恒大名都1号楼1单元13楼精装修住房一套出售，面积113.26平方米，南北通透，临河景观房，价格面议。**电话：18839532131**

曹先生有一套位于召陵区上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**

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，带全套全新家私，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

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。**电话：18639538498，18848888962**

子，102平方米，复式楼，售价52万元。**联系人：赵女士 电话：18503950777**

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**

黄河广场北、万宝手机城隔壁的原计生委家属楼，一共四层，这是3楼中户，67平方米，有房产证，且已满五年。报价22万元。**联系人：赵先生 电话：13069555207**

漯河新一高西锦绣淞江小区，1号楼6楼（共6楼），132平方米，3室2厅2卫，证件齐全，精装修，未入住，家电齐全，整体出售，价格面议。**电话：13781706996**

阳光福苑有现房一套，6楼，面积90平方米，39万元急售。**联系人：陈女士 电话：15939510466**

辽河路与崂山路交会处的幸福福小区，2楼，3室2厅1厨1卫，115平方米，中等装修。小区内可免费车棚、车位，水、电、燃气三通，家具家电齐全。临近实验中学，交通便利。**联系人：潘先生，电话：13721367011**