

地方楼市调控 严控风险稳字当头

新一年各地针对房地产市场的政策基调怎么定？记者了解到，各地2019年将继续坚持“房住不炒”的定位，确保房地产市场平稳健康发展。同时，防范房地产领域风险成为重点表述，并加强住房租赁市场的培育力度，出台具体措施继续鼓励住房租赁市场发展。

坚持“房住不炒”

总体看，多数省份依旧强调继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，确保房地产市场平稳健康发展。

一直强调减轻房地产依赖的海南省交出了一份满意答卷。海南省住建部门负责人透露，2018年海南房地产开发投资达1715亿元，比上年减少16.5%；房地产销售面积1400万平方米，较上年减少近1000万平方米。“目前房屋均价为每平方米14500元，从2018年2月开始基本维持在每平方米15000元水平，遏制了房价进一步上涨的局面。”

2019年，海南省强调继续坚持“房住不炒”定位，同时强调要出台引导房地产转型发展的配套政策，保障企业合法权益。消息人士表示，海南省将研究出台全域限购后引导房地产转型发展

展的配套政策。

针对市场不同情况，因城施策、分类指导、精准调控成为地方调控住房市场的“药方”。

福建省提出加强房地产市场精准调控。福州、厦门要编制“一城一策”实施方案。浙江省的杭州、宁波两市将研究制订“一城一策”方案，其他城市将做好方案制订工作。

贝壳研究院院长杨现岭表示，2019年，各地楼市调控大方向是落实“一城一策”。“有的地方房价上涨压力大，库存不足，政策将坚决落实‘房住不炒’目标。有的地方经济下行压力大，库存充足，在楼市稳定的前提下可能适度放松。”

防范楼市风险

同时，地方“两会”着重强调防范楼市可能出现的风险。

河南省提出，将高度关注房地产领域金融风险。陕西省提出，推动房地产市场平稳健康发展，有效防控房地产领域风险。

观察人士表示，房企负债水平、现金流状况以及炒作资金进入楼市等都是房地产领域可能出现的风险。

中原地产研究中心统计数据显

示，2019年1月来的融资月度新高。中原地产首席分析师张大伟表示，2018年，房地产企业销售刷新历史纪录，但企业销售业绩涨幅放缓。随着资金压力加大，融资需求上涨。在规模化竞争格局背景下，房地产企业对资金的需求更加迫切。“在这种情况下，房企更关注资金链的安全，拿地预计将更加谨慎。越来越多的房企抓紧窗口期加快融资，应对未来的还债高峰期。”

现金流方面，中金公司研究报告指出，2019年房地产行业资金面趋紧，但无系统性风险。根据该报告，房地产行业境内外公司债、ABS等债券到期量2019年将同比增长逾50%，约9000亿元。开发商现金流压力加大，预计行业整体在手资金将由2019年初约2.7万亿元降至年底约2.1万亿元，净负债率将有所提高，现金流风险整体可控。

近日，恒大研究院首席研究员夏磊表示，当前的调控成果来之不易，库存降至历史低位，部分城市仍有房价上涨压力，居民杠杆大幅提升引起监管层重视。“稳地价、稳房价、稳预期、防风险”仍须放在突出位置。

据新华网

购房宝典

购房，要慎重考虑付款方式

时至年关，一些购房者会选择此时买房。业内人士指出，购房者年底务必保持理性态度，尤其是改善型置业人群。如今房地产开发商推出的付款方式，不外乎一次性付款、分期付款、按揭付款三种形式。面对这项大笔的住房消费，购房者应权衡利弊，选择适合自己的付款方式。

一次性付款

一次性付款是购房者与开发商签约后，立刻将全额购房款一次付清。一次性付款，一般来说都会有一些较大的折扣优惠。如果是现房，能很快获得房屋的产权；如果是期房，则这种付款方式价格最为便宜。对于经济实力比较雄厚的家庭来说，一次性付款既可以省去每月还款的麻烦，还可以省下贷款的利息，较早获得房屋产权，可谓省时又省力。

但对购买期房者来说，虽得到折扣，但购房的风险也随之加大，诸如开发商工程延期等，都是购房者无法掌握的，很可能会因为选择开发商不当，带来高于折扣的损失。另外，一次性付款需要筹集大笔

资金，对经济能力有限的购房者来说，压力过大。因此，对选择一次性付款购买期房的购房者来说，应把自己所得到的折扣回报与所承担的风险作一番仔细的比较和分析。

按揭付款

按揭付款是购房者在购买房屋时因资金不足，向银行提出购房贷款申请，经银行审核同意取得部分贷款，申请人依抵押约定，按规定时间向银行偿还贷款本息。

按揭付款对首次购房者来说，首期一般需支付30%的资金，70%的资金可申请银行按揭付款，按月或按季付款且还款时间长、次数多、金额小。同时因为有银行方面的审核认可，购房风险要小得多。还可以缓解一次性付款的经济压力和精神压力；购房者可以对工程进度及质量进行把关，一旦发现问题，能及时将损失控制在最低。

但其弊端表现为分期付款随着付款期限的延长，利息会很多，到最后所付的房款额会比一次性付款的房款额高很多；其次，购房者要对自己的

未来收入有足够把握，否则，会因不能按时履约而承担经济损失和赔偿责任；再次，相对于一次性付款，分期付款难以享受房款的较大优惠折扣。

分期付款

分期付款是指购房人根据购房合同的约定，按约定的时间分几次付清全额房价款。分期付款，通常的做法是购房者按所购楼宇的工程进度，约定付款时间。

分期付款一般情况下都是在购买期房时采用。购房者交付首期款时与开发商签订正式的房屋买卖合同，房屋交付使用时，交齐全部房款，办理产权过户。

对购房人来说，分期付款可分批筹款，分期支付，有利于减轻付款压力，同时可选择地段、楼层、朝向、面积、户型均比较满意的住房。当然，从风险的角度来看，与购买期房一次性付款所承担的风险类似，所不同的是，购房者可通过分期付款来监督开发商工程的进度，因此，带来的风险程度相对于一次性付款来说要小一些。

据新华网



求购80平方米两室一厅一卫，20万元。
求购郾城区、源汇区三室毛坯电梯房，60万元左右。
求购黄山路市实验小学附近三楼以下房屋一套。
求购黄山路与辽河路



解放路与南环交叉口往北1000米路西润泽园二楼住宅，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，三室一厅可改成四室一厅，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，六楼，三室两厅两卫，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平方米三室两厅两卫，户型方正，客厅大落地窗，47万元。
湘江东路金港对面银行家属院，三室一厅一卫，100平方米，简单装修，价格面议。
嵩山路东侧财富广场



建业39号公馆，七楼，52平方米，精装修，有中央空调、简易家具，租金面议。
滨河路东段万大庙附近住房，三室两厅一卫，150平方米，家具家电齐全，租金每月850元。
文化路与建设路交叉口原检察院家属院三楼两室一厅一卫，80平方米，月租金800元。
市区文化路与建设路交叉口红日文景苑西区，距漯河高中300米，拎包入住，月租2300元，最低10个月起租。
双汇广场东体委家属院，六楼，90平方米，拎



交叉口附近三楼以下房屋，四室以上。
求购黄山小区（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。
求购阳光世纪苑二楼至五楼95~140平方米房屋一套。

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。
会展中心阳光大厦10楼，约50平方米，简装修，价格面议。
召陵区上城公馆小区三楼，两室两厅，110平方米，简装修，水、电、气、家具、家电齐全，可拎包入住，价格面议。
锦绣淞江小区12楼（共12层），一室一厅一厨一卫，60.57平方米，精装修，家具、家电齐全，可租可售，价格面议。
华东世纪城三楼，147平方米，带中央空调，精装修，79万元。
天鑫·现代城9号楼一楼带院子，102平方米，复式楼，售价68万元。
位于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。

包入住，租金面议。
交通路黄金地段有旺铺数间，每间60平方米（楼上30平方米，楼下30平方米），租金优惠，无转让费。
井冈山路与汉江路交叉口附近报社花园四楼，四室两厅，154平方米，简装修，水、电、气齐全，租金面议。
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，长租可优惠。
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、气齐全，租金面议。

想要了解以上房源信息，就快拨打电话：18603950232（同微信号）吧！

想要刊登买房或卖房的亲，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》房地产事业部将竭诚为您服务。本报记者 刘丹 整理