

携手并进共筑“江浦梦华”

——“2021周口生态宜居论坛”侧记

□记者 徐启峰/文 曹丹/图

腾蛟起凤，群贤毕至。

9月17日，“2021周口生态宜居论坛”在周口报业传媒集团隆重举行，市职能部门专家学者及城乡一体化示范区十多个房地产项目负责人应邀出席，共同研判区域发展前景、土拍及市场行情。

相比前几年，火热的楼市有所降温，即便是最具发展潜力的城乡一体化示范区，诸多精品项目也面临难题。在行情不那么好的时候，楼市的发展更需要冷静地思考、理性地探讨，不畏浮云遮望眼，才能守得云开见月明。这次论坛，给冷清的周口楼市带来信心，带来希望。



主办初衷 为企业抱薪 共渡难关

一部《东京梦华录》，记录了汴京开封的绝代风华。

“万家灯火侔江浦，千帆云集似汉皋”，昔日的周口，也曾辉煌一时、名闻天下。

新的历史时期，励精图治的周口人，正以“大干快上三五年”的劲头，奋力实现新的突破、新的辉煌。

城乡一体化示范区是周口蝶变的桥头堡、主阵地，这里是政府投入最多、发展最快的区域，展现了周口城市建设的最高水准。全国、全省以及本地实力房企云聚于此，用一个个精品项目，启幕周口新居住、新商业时代。城乡一体化示范区区域内，周口大道以东、武盛大道以西、光明路以南、文昌生态园以北，这块4.77平方公里的区域是周口商务中心区，2020年是省级二星级商务区，目前基本达到了“三星”指标要求。周口商务中心区建设走在了全省兄弟市的前列。

文昌生态园以北、泰山路以西、周口大道以东、松花江路以南区域，包含周口商务中心区，被此次论坛标注为“江浦梦华”。它被已改造好的流沙河、幸福河、洼冲沟生态休闲带环绕，滨临植物园湖和永宁湖·西湖，内部路网稠密，基础设施完善。该区域是周口招商引资项目的集聚地，项目建设齐头并进，几无闲置土地，日臻成熟。“新周口”必将以此为基点，渐次铺展。

但受国家宏观政策调控及项目众多竞争激烈等因素影响，区域内楼市不仅未能一直大涨长红，却反复受疫情影响，出现了一定程度的回调，令不少开发企业感到“压力巨大，日子难过”。

楼市下行之际，周口报业传媒集



团组织此次论坛，是为响应省委省政府“万人助万企”的号召，探讨周口楼市可持续健康发展之道，为众企抱薪，期冀以此给冷清的楼市送来光和热。

专家论道 无惧风波 未来可期

本次论坛邀请周口市商务局副局长、市商务中心区负责人潘国华，周口自然资源和规划局国土利用科科长张杰，周口市房地产交易处副主任高宗彦担任主讲嘉宾。三位嘉宾从各自工作出发，畅议“江浦梦华”区域价值、发展前景。

潘国华长期在城乡一体化示范区工作，对区域的巨大变化有着深切感受。他认为，这里有全市最为稠密的路网，高铁站已通车，机场即将动工，这里将成为周口连通世界的中心和枢纽；区域内水系治理已见明显成效，河清林绿，更有永宁湖·植物园湖、芙蓉湖等大小湖泊加持，景色优美生态宜居；高效率完善教育、医疗资源，引进、新建一批名校、名院，城市配套日臻成熟。

区域要发展，产业支撑很重要。潘国华说，从城乡一体化示范区的城市功能定位出发，市、区两级政府着重发展服务业，对区域内注册企业在税收、房租等方面给予优惠，促进其良性、健康发展。着力发展总部经济，引进一批有影响力的企业总部，政策上给予多重优惠，涵养城市发展的力量。这里是周口中心商务区所在，努力打造“万商云集”的大商业格局。

春江水暖鸭先知，土拍市场的涨落往往预示着楼市的走向。张杰说，2017年至2019年，借助“五城联创”“百城提质”的东风，周口迎来了短暂而难得的城建黄金时期，短短3年内，



周口土拍量价齐升，楼市也水涨船高。2019年下半年，周口土拍趋缓，加之疫情防控等叠加因素，周口楼市随之放慢脚步。

张杰认为，土拍与楼市同陷冷清，但是周口城市发展的基本盘不变，前景依然可期。他指出，国土空间“三道红线”不可逾越，建设用地限量供应，永远是稀缺资源，东区的土地现在很值钱，将来更值钱。随着中心城区尤其是东新区建设的不断提升，对人口的吸附能力不断加强，对楼市发展有着长期的决定意义。

高宗彦归纳总结了近几年周口楼市成交情况，用一个个翔实的数字，直接、客观地展现出周口楼市这几年的潮起潮落。周口楼市的量价高点都出现在2019年，近两年来量价缓慢回落。他认为未来几个月或许还会下行，但幅度不会太大。“总体来看，周口房价在全省仍属洼地，东区发展有坚实的政策基础，有长期的人口红利，是宜居宜业的宝地，房价有足够的支撑。”高宗彦说。

与会的三位嘉宾都非常看好“江浦梦华”的发展前景，他们的观点一致：楼市短暂停冷，不会改变城市向东发展的大势，不需要太长时间，本区域的价值一定会得到真正的体现。

房企纵议 相互促进 笃定前行

应邀参加论坛的十多家房企，在业内都可谓大名鼎鼎，这与当初政府定下的高门槛有关：既然要在东新区打造一流的城市形象，就要引入一流的企业。

在此背景下，碧桂园·天玺湾、建业·世悦府、昌建·湖畔国际、永威·东棠、佳利·曼哈顿、河南万达·芙蓉壹号、颐科中心、山水周口·亿洲城、建



业·天悦、天明城、华耀首府、圣桦名城……一个个高端项目在东新区竞相绽放，吸引了万千市民在此投资置业。眼下，市场遇冷，他们依然相信区域的价值，用各自的深厚底蕴，坚守底线，种植希望。

昌建·湖畔国际负责人何书锋介绍，他们的项目着力打造自己的特色：一是从孵化创客与创业做起，推出系列共享配套，湖畔书院已建成，特色中医医疗馆正在招商，共享办公系统更是昌建在周口每个商业项目的标配；二是深挖周口深厚文化遗产，加以传承、弘扬，用文化的力量推动城市的发展，以城市文化复兴为己任。

佳利·曼哈顿项目负责人黄威泉说，作为一个纯商业项目，佳利曼哈顿绝非单纯把房子卖出去，更重要的是要盘活商业氛围，有客流、有人气。近期他们将积极开展招商，在房租、创业资金等方面，对入驻的小微企业进行补贴，形成良好的营商环境。

建业世悦府项目负责人申亚辉介绍，眼下建业地产周口所有项目工程建设有序推进，销售良好。周口区域内的项目都非常好，值得尊重，这促使着建业必须尽全力做出精品项目，才能不辜负大家对建业的期望。

河南万达·芙蓉湖壹号负责人王亚介绍，芙蓉湖壹号是纯住宅项目，周边商业林立，品牌卓著，这是他们最优质的配套。“区域内项目协同发展，相互促进，才能带来东新区的全面繁荣、全面提升。”

囿于篇幅，各项目代表发言一一列举，他们都表达了同样的意愿：携手并进，相互成就，目光远大，笃定前行，共同铸就企业梦想，共同实现“江浦梦华”。

这，正是本次论坛的最大意义所在！