

莫让“房热”热昏了头

□任富强

最近，常听百姓议论：“周口出现了购房热。”有的市民有了两套房子还在恐慌，周口房价会不会疯长？市民闲聊的话题无意中集中到购房热、高房价上。

提起高房价，好多人都认为开发商是主要推手。大家以为开发商有哄抬房价的动机，摸准百姓的刚性需求脉搏，耍耍类似惜售、制造虚假紧俏等小手段，来抬高房价。还有人认为开发商琢磨透了周口老百姓的“从众”心态，蓄意造成“房地产市场恐慌”状态，让老百姓乖乖地、争先恐后地奉上血汗钱，甚至东挪西借去“排号”购房。说开发商是高房价的推手，笔者完全可以理解。

还有一说法：“政府是高房价的幕

后。”一轮轮新“地王”的出现，是一些急功近利的地方政府脱离科学发展观，一味追求眼前利益，造成地价的飙升，还摆出一副积极调控的姿态，但多半是只打雷不下雨，以致“调控成为空调”，越调越涨，越控越失控。这些让百姓的思维定位在了“没有政府推动，就没有高房价”。

有观点认为，炒房者才是高房价的幕后推动者。如今把房产作为投资的人越来越多，房产的投资属性在悄然增强。而且，随着中国市场的日益开放，参与投资和炒作的已经不仅仅是温州或者山西的国内炒房团以及国内民众，国际游资恐怕也已经进入，所以，难怪会认为高房价就是这些人推动的。

但是，无论你是买来炒还是买来住，房子终其最后的使用价值一定还是住。因此，最后决定房价的还是住房人。如果说开发商、政府、炒房者是高房价的推动者，那么我们百姓买房子来往的算什么？难道就与高房价毫无干系？没有我们纷纷挤破头冲进买房大军，会有眼前的购房热吗？没有购房热，还会有每天飙升的房价吗？

如果房子真高到居者再怎么努力也住不起的时候，泡沫就将破裂。那时候，倒霉的就不仅是居者，还有投资者，甚至整个经济都会被拖垮。

笔者提醒市民，请把口袋里的银子攥紧了，莫让“房热”热昏了头。



龙都国际广场开盘

10月16日，龙都国际广场一期开盘，由于其商业地段优越，商铺建设规划科学，后期经营模式先进，加上这里已经成熟的商业区，所以开盘销售的房源很受市民追捧，当天上午63%的房源被购房者抢去。图为客户选房场景。

(记者 李国阁摄)

楼市词典

什么是楼盘均价？

“均价”，顾名思义当然是楼盘的平均价格，它代表一个项目的整体价位水平。但购房者会发现，用标着的“均价”来买房，往往想买的房子与打出的“均价”有很大差距。“均价”到底是什么样的一个价格？

“均价”不是简单的算术平均值，而是发展商根据当前的市场情

况专门制定的，以收回成本并获得利润的价格。一个楼盘在推向市场时，先有“均价”，通过它来计算出每栋楼中的每个单元户型的价位，它是整个楼盘销售价格控制的一个重要标准，是这个楼盘售价的平均值。根据这个平均值，在给每一户定价前，先定出要销售的小区中每一栋楼的均价，在这里就要应用到

价差系数，它是根据每栋楼在总平面中的位置不同、朝向不同、景观不同等定出来的。用拟定的均价乘以每栋楼的系数，得出这栋楼的销售均价。

而每一个单元户型的价格，则是根据各个户型的垂直位置（楼层）和水平位置（在一层楼中的位置）差以及每个户型的朝向、采光、通风等的不同定出系数（好朝向、好位置的户型当然系数就高），再用这栋楼拟定的均价与系数相乘，得出每户每平方米的价格，再与每户的面积相乘，便得出一户的总价。

泛华新城

二期呈旺销态势

记者 赵世全

本报讯 泛华新城二期自今年9月9日开盘以来，一直呈旺销态势。泛华新城二期项目占地40余亩，总建筑面积31000平方米，包括10幢270余套多层住宅，面积从90.71平方米到133.6平方米不等，可以说适合各类人群需要。在太昊路某市直机关上班的张先生说：“泛华新城地处周口新城中央，交通四通八达，市政府各重要机关环列左右，位置优越，环境优美，千亩广场近在眼前，在此投资，潜力无限。”而从开发区杨脑村赶来买房的王大妈说：“泛华新城楼间距大，质量过硬，规划合理，很适合人居，在这儿买一套房子，后半生可以无忧了。”据销售部王经理讲：“泛华新城二期自开盘以来，每天电话咨询或上门预订房子的客户络绎不绝，房源大部分已被订购，还有一部分精品房源等待着挑选。希望大家赶紧抓住机会，千万不要再错过了。”

通和·文博苑

细节成就周口“放心房”

“建周口市民心中的‘放心房’！”这是通和·文博苑项目的开发商——通和房地产开发有限公司的承诺。事实证明，通和·文博苑一期短时间内售罄，二期刚开盘当天就被抢订一大半。种种优秀业绩背后到底隐藏着什么秘密？记者近日走进文博苑探寻究竟。

记者走进通和·文博苑小区一期小院，眼前呈现出规划合理、建筑整洁的环境。一期的8栋住宅楼顶层是整齐划一的太阳能热水器，这是开发商赠送给每个业主价值1800元的产品，倡导低碳、和谐的生活。据一位业主杨女士介绍：“在这里住着很舒服。当时买的时候也有顾虑，可当他们把各种证件齐全地交到我手上，太阳能等配套设施也一并落地兑现后，我发现，自己的选择没错。”

据了解，通和·文博苑小区采用全现浇砌体结构，抗震性能高；墙体采用节能墙体，冬暖夏凉。该小区以

3000平方米主题广场为核心，辅以多种名贵花木、草坪，形成点、线、面相结合的绿化景观，四季常绿，并配备文化长廊、健身广场、喷泉水景、儿童乐园等，构成别致的园林风貌，营造舒适的健身、休闲、娱乐之佳境。

该项目相关负责人周金荣表示：“公司开发房地产的最大特点就是注重每一个细节。举个很小的例子，本地一建筑公司土建方面的负责人见到我们在施工中使用双排脚手架，觉得很新奇，因为本地建筑施工大都采用单排脚手架。二者的区别是，单排脚手架有不少钢管需插入外墙，待施工结束再抽出补好，这既影响外墙美观，也易留下隐患，而双排脚手架不与外墙接触，不会对其产生任何损伤，但却要多增加一倍的钢管，仅此一项，施工方就要多付一倍的器件租金。”(任富强)

市场动态

易天国际广场

筑巢引凤吸引众知名商家落户

栽下梧桐树，引来金凤凰。眼下，虽然距离易天国际广场交付使用还有一段时间，可是全球最大电信商中国移动3G全国示范店、中国建设银行周口分行高端客户金融理财中心、中国首家场景式KTV阿凡达周口旗舰店、中国最具影响力品牌汉草圣方旗舰店、中国最具影响力品牌迪欧咖啡周口旗舰店及本地众多有眼光的商家与易天国际广场签单，相继落户。这标志着易天国际广场的招商工作迈出了坚实的步伐，也标志着这个“城市综合体”的商业价值峥嵘初露。

易天国际广场是融住宅、商业、酒店、公寓、写字楼于一体的城市综合体，在商业业态规划上，易天女子国际名店以一站式购物中心为目标，按照“时尚、精品”的规划理念，结合周口商业现状，将商场内的珠宝馆、女装馆、内衣馆、名鞋馆、母婴馆、红酒馆、美服馆等科学规划，把一站式购物落到实处。同时，商场还一次性精装修，配备高档电梯，设置背景音乐系统，以提高购物的舒

建业森林半岛

二期接近清盘

继7月建业森林半岛一期完美交房，业主验房满意率高达98%之后，8月21日，建业森林半岛二期开盘当天劲售90%，9月更是一路热销，清盘在即。10月，三期美茵湖还未上市就受到众多购房者的竞相咨询，从一期交房到二期清盘再到三期酝酿上市，建业森林半岛可谓热销全城，建业品质则更是得到倾城鉴证。

建业与东新区共荣耀

建业森林半岛二期为何受市民这样青睐？河南建业森林半岛置业有限公司总经理马晓腾认为，这其中有建业集团品牌美誉度的影响力，有建业森林半岛一期实景口碑的影响，但也离不开周口市政府对周口东新区的开发力度以及周口市民对周口东新区认可度的逐步提高。

目前，分布在周口东新区的周口党校、周口科技馆、周口报业大厦、周口艺术中心、周口公园、文昌生态园、周口体育馆、周口

择邻名苑

会所及水景即将呈现

你可曾幻想过，在蓝蓝涧水、清风拂柳的地方生活？择邻名苑，沙河北川汇区政府龙脉的上层府邸，一个融汇了西班牙上流社会精髓的地方，一个景与生活同在的地方！

择邻名苑内百余米的龙形中央水系纵贯小区，水光潋滟，尽有一泻千里之风。水上木桥凌驾，桥下流水淙淙，水旁亭台榭楼，桥边绿树繁花。阳光、碧水、平台、广场，所有都市喧嚣中日渐稀缺的自然元素在这里悉数再现，加以现代园林艺术，绿树、百花、乔木、草坪等渗透于院内的各个角落，建筑、环境、人，以一种前所未有的和谐姿态被融会贯通，不是桃源，胜似桃源。建筑或可复建，但此景绝无再生。徜徉水畔之际，真是“此景只应天上有，人间能得几回闻”。如果将此龙形水系比作乐曲，而这水边典雅建筑，便是其中最为动听的音符！

10幢西班牙风格的电梯多

适性，提升购物环境和消费档次，确保商场开业后的长远品位。在后期管理上，成立的专业商业管理公司与业主商会同时进驻，负责商场的全面管理，包括购房业主包租的租金返还，为经营户做好治安、卫生、维修及商务等服务管理工作，免除经营户的后顾之忧。

“位置决定价值”是商业地产投资的基本规律。处于周口核心商圈的易天国际广场自推出以来，得到了广大市民的关注，有眼光的投资者、经营者纷纷追捧。商铺价格定位突破了人们的心理防线，创造了周口商业地产的神话，众多的明智投资者购买意向非常坚定，表示易天国际广场的黄金商铺一定不能错过。

一位商业地产策划专家分析：易天国际广场雄踞黄金商圈之中轴，占据着招财进宝之地利，形成一个可以极大限度凝聚人流和商气的核心商圈。“庞大的潜在市场+准确的市场定位+良性经营=最大化的财富”，在这道财富公式中，易天国际广场尽占其优势，日后的繁荣是自然的。

(李国阁 史会鸣)

建业森林半岛

二期接近清盘

市实验小学等已经建成或者入驻，新大庆路沙颍河桥已经通车，周口大道拓宽工程已经完工，东新区峥嵘初露，这些为提升市民对东区房地产项目的信任，作用是不言而喻的。

三期美茵湖受关注

由于排号靠后，在开盘当天未选到合适房源而错过森林半岛二期的李先生坦言：“我对建业之所以钟情，其实就两条，第一是产品优，无论是地中海建筑风格还是户型设计都让人满意；第二是服务好。大家知道，买房必须重视物业服务，没有好的物业服务，我们日后的财产安全、居住环境就可能得不到保障，而据我了解，建业的物业服务在河南其他地市都获得一致好评，这也就让我对周口建业森林半岛充满了信心，所以，我一直在等建业三期的新品，最近听说建业三期美茵湖即将上市，那当然不能错过。”

(李国阁 王军)

择邻名苑

会所及水景即将呈现

层，逐水而建，屹立于潺潺流水之旁，葱葱绿意之中！7层带电梯，平层间拥有宽阔空间，出入中尽享电梯的便捷与舒适，当现代与稀缺相遇，超越的不仅是舒适的优质生活，更是非凡气度的彰显与尊贵生活的荣耀。

房子需要舒适，家需要温馨，生活需要惬意，我们对每一寸空间的考究，与其说是对经典的传承，不如说是对经典的再造。房间入口处独特的人户花园设计，不仅增加了活动区域，而且将室外的花园引入室内，满足了视觉与生活的双层享受！全敞开式的户型设计，南北通透，动静分区，让生活更为惬意。

午后的散步，随着微风吹拂的方向，沿着一条碎石铺就而成的路，感受身边汩汩流水！一切，因生活而感悟，又在感悟中生活！

择邻名苑二批房源——19#、20#楼，一线水景房源即将倾情面世，敬请关注！

(尚善华)