

2011 商业投资新强音

临近春节时，中央推出了第三轮房地产调控。虽然调控力度也是空前的，但由于紧邻春节，在铺天盖地的节日新闻与节日气氛笼罩下，媒体与大众关注的焦点都未能集中到这个问题上，大家似乎不愿意被这个消息影响了过年的心情，所以第三轮调控所造成的心理压力似乎没有此前历次调控的大。但中央宏调的脚步并没有因为春节而放缓，在大年初六又宣布了上调存款利率，虽然调整利率主要是为了应对通胀，但也对楼市产生一定的影响。虽然还是 0.25%，但多次累积的力量不可小看，特别是市场已经普遍预期今年上半年还会加息 2 到 3 次……

第三轮楼市调控和此前历次调控有着本质上的不同，以往调控总在具体政策细则陈述之前讲讲政策的原则性，核心内容是打击投资投机类的购房需求，支持初次置业和改善型购房需求。而第三轮调控政策的内容已经明显地反应了中央为求打击高房价而使出一切可能手段的态度。首套房贷利率优惠取消，初次置业者已经不再是扶持的对象；近乎苛刻的限购、限贷政策把许多改善需求的买家挡在了门外；房产税开征了，大量房产成为了征收对象。以往政策主力打击投资投机，

偶尔会误伤一些刚需，这次可是投资、刚需一锅端，“先把房价降下来再说”。

有统计显示，楼市的第二轮调控后，尽管价格仍在高位，但一二手住宅的成交量都出现了大幅度萎缩，而商用物业市场却比以往更加活跃，总体上呈现成交活跃、空置率下降、租金上涨等趋势……专门从事房地产投资的一些私募基金近期报告均提到政策调控加紧，建议减少或暂停住宅市场的投资。中央某媒体最近专题报道中的调查也显示，温州炒房团也正逐步转战商用物业市场。其实，目前机构投资者已经在有步骤地撤出住宅市场而转战商用物业市场的迹象十分明显。和谐家园育新商业街位于周口东南最具发展潜力的核心商业圈光荣路，拥有逾 10 万的稳定消费群，交通便捷，绝版地段前景无限！从城市整体规划及发展趋势来看，这里即将成为周口最具发展潜力区域，具有无可比拟的地段优势和升值潜力。同时育新街光荣路、中原路段即将打通，中原路南北贯通后即将成为周口东南联接火车站与经济开发区的主干道，光荣路餐饮一条街作为周口餐饮第三季，周边已经聚集 20 多个大型社区、10 多个

行政服务单位及大型市场消费群，再加上育新街自古就是周口的商业街代表，一直是周口商业的核心组成部分，若商业以此为股资，势必会剑峰所到之处，所向披靡，成为周口最有潜质的原生股传奇。

熟悉商业拓展的人都知道一个至理名言：“跟着大潮走，财富挣到手”。光荣路之所以让人熟知就是源自于已经进驻餐饮的品牌和商家，如重庆沱江鱼、胖哥、北京田源鸡等一大批火锅餐饮品牌。因此，光荣路的芳容初露将使光荣路成为周口东南无可复制的核心地段，未来更必定是一个人气最旺的地区。顶级的区位优势，势必让处于十字路口的和谐家园育新商业街成为最具有消费潜力的财富焦点和未来城市核心商圈的核心。

和谐家园育新商业街一经推出，就受到广大投资爱好者的追捧，目前河南福利彩票中福在线销售中心已经强势进驻，大型超市等商家也纷纷咨询租售情况，相信不久的将来，其将带来的是周边物业升值空间的快速上升和发展，必将成为周口投资宝地，这里一定会成为周口人民的骄傲。

（史会鸣）



易天国际广场加紧外装饰

目前，2010 年我市第一高楼——主体已经竣工的易天国际广场正进行外挂大理石、玻璃幕墙等外立面装饰。预计今年五一期间装饰工程结束，该建筑综合体就能投入使用。

记者 李国阁 摄



楼市动态

限购令即将全国铺开

二三线城市开发商加紧出货

本报综合消息“河北正在限购，对市场的影响不知有多大。”一位在河北有项目的开发商田总向记者私下直言，“限购令”对楼市的压力不小，而即将在全国铺开的“限购令”，更让小开发商担忧今年的“收成”可能下降，加之银根收紧，中小开发商很可能因为资金紧张而被“踢出局”。

从已经实施“限购令”近 10 个月的北京楼市来看，由于购买力强劲，“限购令”对市场的影响似乎有限，但仍对市场有潜在的影响。

根据市场人士分析，截至 2010 年第四季度，北京市居民完全产权自有住房率为 72.4%，多套住房拥有率达到 18.3%，老版“限购令”影响家庭在 80 万户左右。

据统计分析，2009 年全年北京购置房产的户籍比例中，外地户籍首次超过本地人群，达到了 55%，加之 2009 年之前已购房家庭，估计在北京有房产的外地户籍家庭已经超过百万。

“限购肯定会影响到楼盘的销售，销售压力自然也加大。”昆明一位开发商向媒体表示，除了“限购令”外，银根紧缩，开发商贷款难也让不少开发商的资金较为困难。

该开发商表示，“如果销售压力继续增加，开发商将面临更大的资金困难，所以手上有项目的开发商加快了推盘的速度。”

实际上，记者注意到，在一些二、三线城市，“限购令”还没完全落地之前，很多开发商正在以“限购令”为借口，加快销售，而一些购房者也在“抢购”，如春节前青岛的开发商就拿“限购令”促

销，使得普通住宅成交量曾连续多天超过 500 套。而这一趋势在节后仍在部分城市蔓延。

如西安某开发商节后就发出促销短信，喊出了“限购令前夕”的置业口号，以求赶在“新国八条”地方调控细则落地前，掀起一轮销售热潮。

而据中国某机构的最新统计，上周被监测的 35 个城市中，除温州以外，楼市成交量全线上涨，而且三成城市成交量涨幅超过 300%。

“在被监测的重点城市中，深圳和成都成交量回升较为迅速，成都商品住宅成交量基本恢复至春节前的水平。其余城市成交量恢复力度相对较小，上海、杭州和南京尤为明显。”中国某机构研究员说。

另一方面，很多一线城市的开发商则加入到“观望”队列之中。

仍以最早实施“限购令”的北京为例，很多原本预计春节长假后开盘的项目，已延缓至 3 月份开盘。

“据了解，原本预计在 2 月开盘的 19 个项目其中半数都已经推迟开盘计划，预计 2 月份全月开盘的项目不足 10 个。”北京中原地产张大伟说。而武汉一位业内人士也告诉记者，原本计划在 2 月份加推房源的多个楼盘，不少已推迟到 3、4 月份，而已经确定在 2 月推盘的项目，大多在开盘时间上打上“待定”二字。

目前综合来看，限购令即将在全国铺开的预期，确实影响到小开发商心理，但降价销售者并不多，相反选择观望的比较多，短期内出现“僵局”的可能性非常大。

（于祥明）



我国加大保障性住房建设力度

这是 2 月 14 日拍摄的陕西榆阳区金阳经济适用房小区一角。

过去的五年是住房保障建设进展迅速的五年，来自住房城乡建设部的数据显示，“十一五”期间，通过各类保障性住房建设，我国解决了 1140 万户城镇低收入家庭和 360 万户中等偏下收入家庭住房困难问题。日前，住房和城乡建设部向各地发出《关于报送城镇保障性安居工程任务的通知》，明确提出 2011 年计划建设保障性安居工程任务是 1000 万套，比 2010 年新增 420 万套，其中公共租赁房将占主要部分。

新华社记者 陈树根 摄

半岛城邦诠释高档景观社区

究竟什么样的居所，才能成为承载一生幸福的港湾？

有人说，我想要离尘不离城，动静两相宜；有人说，我希望每个空间都是明亮通透的，洒满阳光；有人说，我喜欢房前屋后有很多很多的绿植，这样空气就清新了……这是“阔院叠景·墅质洋房”的写照，走进半岛城邦，就能满足您的心愿。

墅质洋房让人一见钟情

标准外墙保温、凹阳台、手工栏杆……在半岛城邦，精雕细琢的痕迹处处可见。无论是花园洋房还是小高层板楼，外立面都采用了墩厚的基座，富于韵律竖向构图的墙

身，以及脚脚细腻、比例协调的檐口。“为了保证外立面历久弥新，我们采用了成本较高的特制面砖。”一位置业顾问介绍。外面砖横向线条有组织排水的功能，雨水能有序沿墙面向下注流，这样能够长久地保持墙面的洁净。

中心主题景观让人心旷神怡

一走进半岛城邦景观示范区，当即就会被贯穿社区的两大景观轴线深深震撼。潺潺流水，绿池碧波，树木花丛倒映其中，数株翠竹环绕，相映成趣。位于社区南北景观中轴的溪谷水景，可谓半岛城邦的园林之魂，带状水景观表现出风拂过水面的涟漪效果，让视觉获得无尽美

的享受。

为得到一处园林多重景致效果，半岛城邦采用立体几何式花园造景：上层为可遮阴的植被，中层选择隔噪吸收有害气体的植被，下层为观赏植物，力求做到三季有花，四季常青。

半岛城邦原生大树成荫，其中不乏有“活化石”之称的 50 年水杉木。这些树或孤傲、峥嵘、侠气、肃穆、高绝、不与世争，或闲逸、优雅、清柔、温婉、矜持、缠绵悱恻。漫步其间，沉淀心境，飞扬思绪，能感受自然的和谐与心灵的舒畅。

（李国阁 贺世敬）