

锦绣江南二期开工建设



□记者 赵世全 通讯员 陈亚蒙 文/图

本报讯 1月22日，周口市区七一东路，伴随着鞭炮声和璀璨的烟花，锦绣江南二期工程建设

拉开了序幕。

据锦绣江南营销总经理陈亚蒙介绍，锦绣江南项目是周口市重点工程，项目占地147亩，总建筑面积约30万平方米，包括住

宅、商业、幼儿园、写字楼、娱乐中心、五星级酒店等业态。在周口市委、市政府及各级部门的大力支持和关心下，该项目的开工建设非常顺利。目前，锦绣江南一期工程已接近尾声，二期工程正在开工建设。项目将按照周口市的城市总体规划，沿七一东路这条交通大动脉，依傍美丽的沙颍河南岸，倾力打造一个尖端、高品质的住宅小区，该小区建成后必将成为周口中心城区的一颗璀璨明珠。

据悉，锦绣江南项目前期规划设计可谓美轮美奂。风光旖旎的沙颍河、自然建筑群、江南主体园林、21栋挺拔高层与社区园林交相辉映。精美的设计，彰显出业主尊贵的身份；20种户型，南北通透，窗窗观景；65米楼间距，超大采光面，窗含万里景，户盈清凉风；10里沿河景观带，近万平方米

江南风景园林；60余种四季常青植被、凉亭。沙颍河畔尊贵的稀世大宅，专为成功人士量身定制。同时，锦绣江南项目施工精雕细琢，精益求精，曾创造了周口数个之最。锦绣江南项目建成后，可供6000人入住，提供就业岗位1000余个，对促进经济建设和社会快速发展，改善周边居住环境，加快周口现代化城市建设步伐有重要推动作用。

“锦绣江南二期工程不仅户型有所升级，而且配套设施也将得到进一步优化。二期不仅增加了入户花园，还增加了阳台赠送面积。在新推出的三室两厅两卫的优质户型中，三室朝阳，客厅宽敞明亮的户型，深得客户青睐。我们相信，锦绣江南的明天一定会更美好！”锦绣江南董事长曹银忠说。

让我们期待锦绣江南二期的完美绽放！

“房住不炒”须抑制终端金融需求

据国家统计局数据，2017年12月全国70个大中城市中，有57个城市新建商品住宅价格指数环比上涨。虽然部分热点城市房价绝对水平已经低于上年同期，但三线、四线城市房价出现上涨动向。同时，伴随着过去几年房价较快上涨，我国城镇居民债务负担已显著加重。当前，继续遏制房地产泡沫化倾向已经成为金融监管当局共识，有必要从终端金融需求入手，抑制居民部门杠杆率。

过去几年我国热点城市房价出现较快上涨，居民部门加杠杆是主要动力。本轮房价上涨始于2015年四季度，进入2016年后热点城市房地产市场急剧升温。在房价节节攀升同时，居民部门加杠杆也同步加快。截至2016年末，全国个人购房贷款余额同比增长35%，较同期各项贷款增速高出21.5个百分点；2016全年新增4.96亿元，约占各项贷款新增额的39.2%，同比多增2.31万亿元。经过2017年地方持续升级房地产调控措施后，全国个人购房贷款增长有所放缓，但增速仍在高位。截至2017年9月末，全国个人住房贷款余额同比增长26.2%，高出同期各项贷款增速13.1个百分点。

而个人购房贷款过快增长的结果，必然是居民部门杠杆率出现了明显上升。综合研究机构数据，1996年我国居民宏观杠杆率（居民部门债务占GDP比重）约为3%，2008年不到20%，居民部门杠杆率增长整体

平稳。但2008年后我国居民部门杠杆率上升明显加快，特别是2016年以来居民部门加杠杆非常活跃，各种“首付贷”“过桥贷”堂皇入市，个人消费贷、个人经营贷违规进入购房领域现象突出，导致居民部门杠杆率跳升至50%水平。我国居民部门的贷款与存款之比从2009年1月的24.6%大幅跃升至2017年11月的63.2%。

从终端金融需求入手，可以在短时间内有效扭转房价上涨预期，同时最大程度避免误伤刚性住房需求，实现区域住房市场稳健运行。这主要是因为：

一是管控终端金融需求可以有效消减房价上涨动力。应该看到，终端住房金融需求已经构成当前房价上涨动力。房贷过快增长城市房价绝对涨幅也在高位。当前北京房价出现回落，与“3·17”新政出台了史上最严厉的住房信贷政策密切相关，“认房又认贷”、提高二套房首付比例等等，既有效堵住差别化住房信贷政策执行过程中可能存在的漏洞，又显著增加了住房炒作成本，提高了住宅投资变现难度，对房地产炒作行为形成了空前挤压。

二是管控终端金融需求可以有效抑制居民部门杠杆率。说到底，抑制居民部门杠杆率必须要管控住个人购房贷款的非理性增长。通过强化商业银行在个人购房贷款环节的借款人收入真实性审核，加大对个人消费贷款、个人经营贷款用途的监管检查，可以将不符合贷款门槛的借款人



排除出去，进而在宏观上降低居民部门整体债务负担。

三是调控终端金融需求可以有效降低房地产金融运行整体风险。当前若非居民部门杠杆资金推动，房价难以脱离基本面大幅上涨。如果从终端金融需求入手，那么可以减少杠杆资金对住房追逐，降低房地产市场整体风险。

笔者认为，坚持“房住不炒”，有

必要对居民部门杠杆率进行抑制，并有效引导房地产市场预期。在坚持房地产市场“分类调控、因城施策”的基础上，基于对区域性住房供求关系的深入准确把握，需要及时对终端金融需求进行相机调整，对住房炒作行为在金融端切实形成有效挤压，同时最大程度避免对刚性住房需求的误伤。

（据新华网）