

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,周口市七一路,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 年全年新增 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)