

庆祝《周口晚报》创刊 10 周年

# 周口房地产总经理论坛活动启动

时间:12 月 18 日 地点:周口报业传媒集团

本报讯（记者 李瑞才 马月红）用超前的理念谋划房产开发，用优质的配套去耕耘楼市，提升城市档次和品味……为确保我市房地产企业的健康、持续和稳定发展，在《周口晚报》创刊 10 周年纪念日来临之际，周口报业传媒集团特举办“盘动三川、美丽有我”周口房地产总经理论坛暨庆祝《周口晚报》创刊 10 周年座谈会，将邀请周口市在建在售楼盘的“老总”前来纵论周口

楼市。时间定于 12 月 18 日，地点在周口报业传媒集团 14 楼会议室。

据了解，近年来，在周口市委、市政府打造靓丽周口、改善市民居住条件、提升周口中心城市辐射带动能力的政策指引下，周口中心城区框架迅速拉大，城市面貌日新月异，房地产市场空前活跃，风格不同、品质讲究、服务规范的社区在沙颍河两岸遍地开花，为提升周口城市形象、

改善市民居住条件作出了积极贡献。今年 12 月，《周口晚报》将迎来创刊 10 周年的喜庆日子。10 年来，在社会各界的关心支持下，《周口晚报》如同一株幼苗已成长为参天大树，影响力持续提升，得到了三川大地社会各界的广泛认可，当之无愧周口的主流媒体。在平时的工作中，周口报业传媒集团旗下的《周口日报·大地产》、《周口晚报·楼市周刊》栏目，以宣传国家的房地

产政策、为周口广大楼盘服务为己任，真心与广大楼盘交朋友，切实为其鼓与呼，成为周口房地产开发商最信任的媒体和广大楼盘不可或缺的宣传平台。

周口报业传媒集团的有关负责人在接受采访时表示，本次座谈会的参会人员包括市规划局和市住建局的领导、行业专家、房地产企业的董事长或总经理以及社会代表，大家将围绕“品质地产与城市发展”主题，畅所欲

言、各抒己见、建言献策。举办此次座谈会主要是为了加强房地产商之间的交流与沟通、展示楼盘亮点、通过宣传提升周口城市形象，同时听取房地产公司对《周口日报·大地产》及《周口晚报·楼市周刊》的看法和建议，进一步了解房地产企业对平面媒体的需求和期望，最终达到报企双赢的目的。敬请广大房产企业积极参与，共话明天。

## 泛华美御上演王者归来

本报讯（记者 赵世全 通讯员 位超伟）目前，泛华新城升级版——泛华美御在南区悄然上市，上演王者归来。

入住沙南中心，绝享百年利好

作为泛华新城三期精品之作，泛华美御不仅拥有超高性价比，而且其所在的沙南中心区是周口未来颇具发展潜力的区域。随着周口市城市规划东拓南联的稳步推进，日益繁华的沙南中心区逐渐为市民所瞩目。沙南中心区作为周口地段好、配套全、土地价值升值大的区域，加之周边辐射的范围都是高端产品，每个人都想在这里占据一席之地。泛华美御作为沙南中心产品，未来的升值潜力可想而知，而且，项目现在不断推出特价精品之作，这意味着购房者当前可以通过一系列促销优惠坐享物业增值的巨大利好。

**豪宅升级、人文价值、空中名邸**  
泛华美御拥有不可复制的地段、环境、产品内涵等，流淌着豪宅独有的血统，拥有得天独厚的千亩市政公园生态资源……多个方面都决定了泛华美御的稀缺性。数量上的稀缺和资源的稀缺，见证着真正的豪宅品性。简单的资源优势叠加并不足以成就豪宅美御。完美的建筑设计、严格的房屋施工、成熟社区内外的配套以及贴心的服务，可窥见高端产品的气质与风范。泛华美御占据了沙南豪宅片区的绝佳地段，产品还拥有最佳的户型设计，121~140

平方米，把空间利用发挥到极致。泛华美御户型产品极奢豪，是名符其实的空中名邸。  
泛华美御作为豪宅升级之作，低密度高尚生活居住区，自然环境优越、规模大，高端物业更显纯粹。与城市保持适当的距离，离尘不离城，是未来周口城市最美丽和悠闲的宜居生活带。入住泛华美御，既可享受大自然带来的舒适，也可以享受中心区的繁华，一举两得。

**都市宜居最高待遇，与时代同辉共舞**

泛华美御地处千亩市政公园南侧，也是沙南生态宜居区首席城市代表项目；零距离奢享千亩公园超豪华生态景观资源，与高端别墅豪宅同等礼遇。臻品房源与园林更亲密，推窗即景，花草清新气息扑鼻而来。随着社区配套日渐完善，未来园林内部将覆盖稀有树阵植被，此类植被含有抗菌素和具有抗病毒作用的化学物质，能散发有益人体健康的因子，使人保持精神旺盛，同时促进新陈代谢。在当前雾霾肆虐的大地，拥有一片养心之所实属奢贵。在别人为居住的烟尘而苦痛不已又无可奈何之际，唯有此处作为都市的过滤网，为居者健康保驾护航。真的豪宅总有一股由内而外散发的独具内涵的迷人优雅，泛华美御娓娓道来质朴的生活、优雅的舒缓。

泛华美御即将倾城而来，敬请期待！

## 年末买房 城市公馆值得关注

**年末不买，一年又白忙？**  
“年末不买，一年又白忙”，对于这句玩笑话是否真的一语成谶？年末房价究竟涨了还是降了？买还是不买？岁末，郑州楼盘连续 2 个月，对周口楼市会有怎样的影响？“郑州房价连跌 2 个月”这一消息犹如一颗重磅炸弹，让本就不平静的楼市再掀波澜。业内人士分析，郑州高端住宅销量的下降，中低档住宅销量占比上升直接导致商品住宅均价“略有下降”，不过，郑州目前已有 200 多个项目按照“零增长”的要求在房产管理部门的监控下进行销售。静观郑州楼市现状，可以映射周口楼市的走势，年末的周口房地产市场必定大有不同。

对于进驻周口市场多年的万里集团来说，年末总会给市场一个不同凡响的期待。随着万里·城市公馆预售证下发的日期越来越接近，该地块的升值空间也将越来越大，是值得打算年末抄底楼市的市民不断关注的。

**极致空间打造极致享受**  
用雕刻时光的态度建筑生活，以人文尺度汇聚空间的无限可能。就现代人的生活习惯来说，空间设计能否满足舒适的生活、能否满足人们的精神需求尤为重

要。城市公馆深度研究周口市场需求和项目实际情况，独创两房和三房即时切换户型，98-108 平方米魔变空间，随时创新新的生活空间，两房变三房，户户全明。值得一提的是，城市公馆创造超大奢适客厅，尽显大气磅礴的居家风范，邀三五朋友家中欢聚，这样的客厅不会给您带来空间局促的尴尬，也可以放一张藤椅，泡一壶清茶，在清风徐来的日子里，手捧一本期待很久的读本，在这样惬意的空间，悠然享受生活的真味。

**繁华中心更私密更静谧的居住环境**

城市公馆位于汉阳路与黄河路交汇处，处于周口繁华中心，随着新火车站的运行、城市经济重心的南迁，这里的地块价值将日渐彰显，成为众多市民眼中的吸金之地。将众多城市稀缺资源汇聚周围，周边干道纵横，从这里出发，步行 5 分钟即可抵市中心、车行 10 分钟即可达高速路口，同时咫尺汽车站，瞬时可抵达四面八方。完美生活图景为城市精英铺就，宜居价值不言而喻。繁华都市，至真至醇的都市生活，从这里开始……

（钱瑞凯）

## 治理“小产权房”不能光靠查处

24 日，国土资源部、住房城乡建设部联合召开坚决遏制违法建设、销售小产权房问题视频会议，部署小产权房整治工作，“对在建、在售的坚决叫停，并依法查处”。在 22 日，两部委还联合下发《关于坚决遏制违法建设、销售小产权房的紧急通知》。这是官方又一次明确强调小产权房存在“转正”的可能性。（11 月 26 日《新京报》）

小产权房的产生源于本来应该属于农民或农村集体的收益被政府和开发商强行拿走，农民或农村集体于是绕开政府自己开发，据低价优势杀入到商品房的市场竞争中来，他们在国家有关部门和地方政府的再三禁止和打压下，顽强地生存壮大、或明或暗的在建、在售小产权房从不停止。小产权房的巨大存量，使政策陷入进退两难的局面。

按照我国现有的《土地法》等法律法规的规定，集体土地不能直接对集体外群体交易，即禁止买卖，只能在集体内流转，而集体内的简单利用，如单一粮食种植、低附加值作物种植，注定了这样流转的低价值、低收益。法规政策导致了农民集体土地收益现实的大幅减少。

反过来讲，要想有效遏止和阻断开发商或农民在集体土地上违规建小产权房、提高农民土地收益无疑是一条根本的对策。就目前情况看，提高土地补偿金将是提高农民土地收益的一个最主要渠道。其在有效提升集体土地收益的同时，也事实上提高了小产权房开发的成本。成本提高，也就意味着开发收益的降低，而收益降低，就从根本上有效降低了违

规开发小产权房的冲动。

当然，要想让这一设想真正能够发挥效力，就要在修改现有的土地制度上下工夫。如在土地管理法中或者配套的《农村集体土地征收补偿条例》中，对集体土地征收的交易制度进行明确的规定，如建立土地征收（出让）集体议事、征收转让规模、补偿价与最终拍卖价比率等集体土地征收（交易）制度，真正让集体土地与相关市场价格联动。同时，辅以严格的罚则和监督检查，严防损农事件发生，确保农民根本利益。

此外，就提高农地收益而言，还有更广泛的途径。比如，加快赋予符合政策的集体土地建房、租赁、交易权，进一步发展家庭农场、优化农业结构、发展观光农业等，大幅提高农村等集体土地流转和使用收益。农民的集体土地收益切实大幅增加，而且还是持续的长久受益，恐怕不用遏制，小产权房也不会长久热度不减。

因此说小产权房不仅仅是一个房地产市场问题，还是一个牵扯更大范围的制度完善、农业结构优化和转型、帮民致富等更深层次的问题。这不仅牵扯国土、住建等房地产管理部门，更与农业等支持“三农”发展部门密不可分。

（据新华网）

### 遗失声明

●周口市远大运输集团《企业集团登记证》(编号 2，母公司注册号 411692000012067)不慎丢失，声明作废。

2013 年 12 月 1 日



建业·桂园售楼部成淮阳光亮丽风景线。



近日对外开放的建业·桂园样板间。

近来，国家有关部门一再重申，严查小产权房在建、在售案件，因为农村集体建设用地未经征地、没有转变为城市建设用地，不能从事商业开发。

然而，一些地方小产权房销售依然火爆。分析人士指出，在建、在售的小产权房属于“歪门邪道”，化解小产权房的矛盾，迫切需要开“正门”，堵“邪道”。

**违法销售火爆，行政执法乏力**  
党的十八届三中全会提出：“在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。”

中央农村工作领导小组副组长、办公室主任陈锡文解释说，这是推进农村土地管理制度改革、保障农民土地权益的重要举措，未来土地制度改革的方向，首先要尊重农民权利，过去对农民财产权益尊重不够，所以矛盾纠纷不断。

记者在北京市小产权房比较集中的昌平、通州、房山等地采访了解到，由于农村建设用地的使用权不断升值，而农村产权流转交易市场建设相对滞后，于是“歪门邪道”的小产权房乘虚而入，一些商家误导购房者“绝对安全”，导致消费者跟风购买。

日前，刚购买北京市昌平区沙河镇一处小产权房的郝先生对记者说：“前一天看中一套 90 多平方米的房子，因为带的钱不够，第二天过来交定金时每平方米就涨了 500 元，居然一天一个价！”这里的销售人员贾女士介绍，项目共分为四期，前三期基本售罄，最近房子格外好卖。

在重庆沙坪坝区中梁镇，天

## 开“正门”、堵“邪道”——从小产权房热销看治理

新华社“新华视点”

蓝雅园、中粮名都、麒麟香山等 7 个小产权房楼盘违法占地 150 亩，还包括 88 亩的耕地。多年来屹立不倒，近来还出现了主销小产权房的中介机构，其中一位经纪人李女士对记者说：“麒麟香山是镇政府集资建房，虽然是小产权，但绝对可靠。”

另一方面，在小产权房热销的同时，国土部门的监管和处罚显得比较乏力。重庆市沙坪坝区国土部门负责人表示，对于非法用地，国土部门只能走“停工通知、处罚决定、行政复议、行政通知、法院诉讼”的程序，周期长、效果差，对于违法者缺乏威慑力。

一位北京市昌平区国土部门干部坦言，不少小产权房已有居民入住，很难“一拆了之”。北京市国土局数据显示，2012 年 6 月至今，北京市共清理认定 83 个小产权房项目，总建筑面积 300 多万平方米，但目前仅拆除 6 万多平方米。

**争夺农地溢价，矛盾冲突加剧**  
在北京市昌平区郑各庄村，有一处低密度的小产权房闻名全国。在其“隔壁”，白各庄村开发建设的 40 栋楼房赫然矗立。这些小产权房售楼处就设在村委会。

已经入住的村民王女士对记者说，这些楼房是以农民回迁房名义建设的，实际上大部分卖给了村外市民，村里因此获得了巨

额收益。

“小产权房屡禁不止的原因，是城乡之间对于农地溢价的争夺。”中国城市规划设计研究院副院长杨保军指出，“在现行的法律制度下，城市开发垄断了农地升值的收益，农村方面难以分享其收益，容易诱发‘歪门邪道’，小产权房现象就是一例。”

旺盛的需求吸引了众多逐利者，包括一些政府机构、村委会、社区股份公司和私人开发商。以重庆市沙坪坝区中梁镇为例，原镇长兰永连、原副镇长邱国全以及原沙坪坝区国土局干部刘勇等人，由于为该镇建设小产权房“开绿灯”而受贿被判刑，山水苑和天蓝雅苑开发商吴腾兵也由于行贿被捕。

北京市国土部门日前对昌平区崔村镇南庄营村等处小产权房进行了曝光，其中一处是北京富鼎昌饲料有限责任公司从南庄营村村委会租赁的土地，该公司在有关部门多次制止的情况下，依然顶风违建，直至封顶。

西南政法大学经济法学院教授江帆说：“小产权房违反了我国现行土地管理法第 63 条规定，但长期以来，有关部门查处措施不力，使得这一问题复杂化。”

如今，现有小产权房居民“安居乐业”的现状，也给其他人带来了误导：一是认为成片建设的小

一种模式。那么，周口住宅投资的方向在哪里？毫无疑问是淮阳！

因为除了上文提到的丰富的自然旅游、历史旅游资源外，淮阳还有无与伦比的地段价值。随着中国城镇化建设不断推进、周淮一体化不断落实，地处周口腹地战略位置的淮阳，无论地价、投资收益都已经是投资人士有目共睹的。而淮阳县未来城市发展核心区域——西新区，南临五彩路，东临羲皇大道，是淮阳最好的地段，投资价值不可限量。

**21 年专业住宅，建业品牌值得信赖**

无论买衣服、买车还是买房，品牌实力都是必须考虑在内的重要因素。因为大品牌，往往意味更完美的产品、更丰富的经验、更好的产品品质、更贴心的服务！那么在淮阳，哪个房地产品牌更值得青睐？

作为一个地道的河南人，就不能不说河南建业。最初知道建业，知道胡葆森，是因为他的一句话：根植中原，造福百姓。当时很诧异，这样的语调 and 句子，在政府部门和事业单位显得很平常，但是作为一个只有追求利润才能生存的民营私有企业，把这样的定位作为公司的发展理念的几乎没有。而能够 21 年如一日坚持下来的更是罕见，仅此可见建业的品牌魅力。

从 1992 年成立到 2008 年香港上市，从 2002 年省城化发展战略到 2009 年六大服务体系完美布局中原 18 城，从 2008 年森林半岛登陆周口到如今建业·桂园香漫淮阳！中原第一地产品牌建业集团，以 21 年始终如一的服务理念，76 部高端作品零瑕疵的建筑品质，赢得一亿河南人的一致盛赞！21 年专业住宅，21 年领袖口碑，建业品牌更值得信赖！

**连续三次销冠淮阳，桂香国宅置业首选**

关于家、关于居住在哪里、怎样居住，每个人心中都有一个属于自己的梦想。有的人想面朝大海，春暖花开；有人想背山靠水，隐者人生；有人想草堂茅屋，清茶静茗……无论时代如何变迁，从孩子到长者，哪怕曾被高跟鞋迷惑，哪怕怀疑过真理或者咖啡，哪怕形形色色的行为艺术充斥视觉，梦想在心里始终干净而虔诚。

今天，建业·桂园属于谁的梦想？那些粉墙黛瓦的生动建筑，它们不会回答我。但连续 3 次开盘清盘的热销传奇告诉我——建业·桂园值得一生收藏！除了建业品牌的号召力、淮阳新区的地段价值之外，建业·桂园还有什么魅力能够征服周口呢？

从整体上看，建业·桂园总建筑面积 20 万平方米，集创新现代中式院落、步行街、现代中式 SOHO、高端商业 MALL、小哈佛双语教育于一体，无论规模、产品形式都是淮阳罕见的高端综合型社区；从建筑风格上看，建业·桂园以淮阳乃至周口无双的桂花中式院落，给您前所未有的水墨园林生活体验；从产品上看，世界 500 强中建六局巨匠打造，9 重智能安防、淮阳首席地下停车场……建业·桂园高端品质无人比肩！

而正在热销的 2 期奢景高层，更拥有淮阳独一无二的 135 米超宽楼间距、1 万平方米中式庭院、抗震指数更高的剪力墙结构、酒店式精装入户大堂……建业·桂园，值得拥有！

无论编者的文字多么诱人，都不如您亲自去看一眼。11 月 30 日，建业·桂园奢装样板间、千万级景观示范区开放，最美社区眼见为实！

（罗煜翔 文/图）

“回避矛盾只会造成矛盾越来越多。”中国房地产业会副会长陈国强表示，“应该分门别类，尽快清理整治，该拆除的抓紧拆除，能转化的尽快转化。”

中国城市规划设计研究院副院长杨保军认为，对于建筑质量过关、不影响城市功能的小产权房建议保留，但要补缴一定的政策性补偿；相关的规则应该进行论证，尽快出台。

“依照十八届三中全会的决定，应该出台相关的法律法规，解决国家、集体和个人之间在土地收益上的矛盾。”江帆表示，让农村建设用地等尽快获得“同权同价”的地位，这是解决小产权房问题的根本途径。

北京市昌平区阳坊镇某村主任安国梁说，村民们希望农村土地升值过程中，能够获得更多的收益，农村建设用地能够名正言顺地进入市场，治理小产权房也会取得成效。

