

## 扑朔迷离说楼市

河南佳利伟业房地产开发有限公司总经理 林梁

最近,常有朋友们问我一个问题:你觉得房市如何?周口房子会不会降价?我总是笑着反问:你觉得呢?朋友犹豫着说,应该不会吧,但是国家调控得那么紧……

市场经济有个基本规律:商品的价格是由供求关系决定的,这是不以人的意志为转移的规律。但是今年的房市,让大家都看清楚了,我们国家的商品房政策,是计划商品房政策,它在短期内并不完全受价值规律的影响。国家接二连三的调控政策,特别是一二线城市的限购令,令愈限愈涨的房价终于开始回落,今年年底的数据,十大主要城市房价全面下跌。但是大家往往忽略了一个现象:即在一二线城市成交量与价格同时下跌的情况下,全国房地产总销售额今年仍旧持续上涨,这是由于广大三四线城市房地产产量、价大幅上涨。国家对不同地区的调控政策是不同的,一二线城市是让价格回归合理,部分三四线城市是控制其过快上升。刚刚召开的中央经济工作会议发出的信息非常明确,明年房地产走势是——抑制高端商品房建设、鼓励普通商品房建设、全力扶持保障房建设。地方政府仍旧持续土地财政,房地产业务必须完成地方财政税收。以我个人的理解,周口属于那种房地产刚刚起步,城市化水平低于全国全省平均水平,刚需强劲的

四线城市,其房价在全省各个地市中是最低的,甚至低于一些辖县,离泡沫十万八千里。现在已经有越来越多的人注意到这种购房机遇,随着城市建设的日新月异,周口的房价应该跟上经济发展的步伐,达到全省正常水平。

房价虚高让老百姓难以承受,但房价过低则影响一个城市的形象,也影响老百姓的生活品质。周口房价是从今年开始才普遍进入3000元这道坎,房价在3000元以下的时候,我们看到大多数楼盘的景观、外立面、配套设施,甚至是建筑质量都有较大差距,算一笔成本账,我们就很容易理解这种现象了。周口现在的平均楼面地价大约是600元(以每亩地价120元,容积率3.0计),城市配套费150元,建安成本1200元,安装配套景观前期等等300元,税收(按3000元销售价计)420元,每平方米成本最低2700元,还不包括营销、管理、财务成本。刚来周口的时候,总感觉这个城市的建筑没有特色,这跟当地房价偏低是有直接关系的。现在,我们很高兴地看到已经有一些楼盘采用了先进的建筑工艺和材料,更有一些楼盘在景观、外立面上有了较大的突破,相信随着房价的上升,周口的城市很快就会有真正标志

性的建筑出现。

“三十年河东,三十年河西”这句话很形象地说明了城市发展的循环规律。如果说在第一轮的城市改造中,沙北因为种种原因错过了,现在随着城市北扩东进的战略,市政府北迁,沙颍河三桥改造,文昌大道建成通车,沙北又悄悄地迎来了新的春天。以文昌新卷项目为例,7月份第一次开盘时,河南客户仅占30%,10月份第二次开盘时,这个数字就达到了65%。周口人是敏感而又精明的,从最近几个楼盘开盘的冷热不均可以清楚地看到周口人思维的逻辑——追求性价比。盘点周口购房人的购房动机,首次置业和改善性置业占了购房者中的大多数,投资保值占比不足两成,这样的刚性需求,再冷的冬天也能撑得住。我们现在要认真筹划的是如何配合政府完善和提升文昌新卷的各项配套设施,包括教育、文化、商业和商务;如何通过文昌大道的街景设计,打造一条美丽的街、商业的街、文化的街;如何通过佳利幸福社区的打造延伸购房业主的价值链,提升业主的生活品质。这是一家责任地产要认真思考的事,至于房价,让市场去说话吧。文昌新卷,决不会因为任何理由降低品质,她的房价,也一定不会乱说话。

### 导读

●文昌大道: 周口新的“长安街”

●金色东方: 新老城区过渡点上的高端社区

●幸福花开: 开放在历史深处的古典美

●四海同村: 让生活更美好

●家的城堡安全温馨 ——佳利地产的质量观

●有水有树还有运动场 ——文昌新卷的景观设计思想

(详见 B2、B7 版)

# 广 告