

精品细节成就一流小区

——周口馥泽园高入住率揭秘



□记者 李国阁

在周口南区、东新区及川汇新区，新近落成的社区星罗棋布，规模有大有小，可是真正“人气旺”、入住率高的则不是很多，位于光荣路北段的馥泽园算是入住率较高的一个。

光荣路北段西侧现已矗立起5栋小高层，临街的3栋由底店铺连成一体，一二层墙面镶嵌着深红色干挂花岗岩石材，3层以上的外立面是红色面砖，最上面楼层的外立面是橙色面砖，色彩庄

重靓丽，商铺前路面全由条形和方形地砖相间铺设。馥泽园成了光荣路上的靓丽建筑景观。

走进社区，3号楼从上到下安装的空调让人眼前一亮：几排一字排开的空调座几乎座无虚席，达到了80%以上，窗户张贴着年画，显而易见，这里的业主大部分在此过春节了。探馥泽园高入住率的究竟，原来是涉及室内室外相关建筑质量的无数个细节——馥泽园一期以大户型为主，追求居住舒适度。户型设计新颖时尚、南北通透、采光良好。有别于其他小区的是这里的建

筑层高全是3米，给人的感觉是敞亮没有压抑感，不但客厅的阳台留有高大落地窗，而且不少卧室也留有落地窗，这样通风、采光效果极佳。

馥泽园一期2号楼与3号楼之间楼间距达到42米，可以与公务员小区A区的楼间距媲美。偌大的空间里，建有1500平方米休闲广场，广场里建有花架和多个绿化池，绿化池内土丘连绵，已种好植被。3号楼北侧的小广场建有健身设施和自行车棚。社区给人的感觉宽阔、亮堂、优静。

社区内的路面全铺设地砖，条形地砖与方形地砖相间铺设，与污水井口、雨水井口浑然一体，没有凸凹不平的路面，可见做工相当讲究。广场铺设锈石，花池用大理石，路面的道崖不高不低，有的还打有一定的坡度，极其人性化。

每个单元有人户门廊，门廊内的地面和墙面镶嵌干挂瓷砖，所有楼梯铺设高档地砖。这里的建筑设计匠心独运，给人的感觉干净、高档。

另外，馥泽园使用的是德国西门子电梯，

上上下下没有超重、失重之感；窗户用双层中空钢化玻璃，保温、消除噪音的效果一流；主体采用短支剪力墙结构，有1000多米的深井温泉，电视、电话、宽带“三网合一”，居住舒适度更高……

“这里是老城与新区的接合部，入学就医方便，购物也方便，小区的配套设施齐全，物业管理不错，在这里生活安全、方便、舒心。”业主李先生说出乔迁新居馥泽园的心里话。



楼市调控关键期不能“耳根软”

在整个房地产调控的全过程中，相关利益集团及其代言人与政策的复杂博弈持续升级。各路人马粉墨登场、高论迭出，通过争夺话语权来实施反调控，喧嚣声此起彼伏，调控与反调控的较量从未停止过。

楼市调控又闻嘈杂之声。春节刚过，有人就发出骇人听闻之声，说“房价下跌很可怕，房地产调控可能要中止”。其实，春节之后，亦真亦幻的房贷放松的新闻充斥大大小小报纸，而业内人士对此嗤之以鼻，莫名其妙。

“史上最严厉”的房地产调控两年多来，随着一道道金牌密集出笼，沸腾的楼市终于冷却下来，百姓对此拍手称快。但是，要清醒地

看到，在整个房地产调控的全过程中，相关利益集团及其代言人与政策的复杂博弈持续升级。各路人马粉墨登场、高论迭出，通过争夺话语权来实施反调控，喧嚣声此起彼伏，调控与反调控的较量从未停止过。新政刚出，就有开发商代表陈万言书，炮轰地产新政“是从市场经济向计划经济的倒退”；随着密集的调控政策出台，去年的博鳌论坛上，居然有专家建言请中房协代表开发商集体上书国务院，“暂缓再出台新的房地产调控政策。”多套房的认定本意是引导合理住房需求，但居然有专家反斥其为“苛政”，“它会造成千百万家庭因二套房出现大规模的离婚潮”，可谓荒唐至极。

房地产市场失灵是中国式“资产泡沫型通胀”的典型。这种过热加剧了经济结构的扭曲和失衡，治理以高房价为代表的资产价格泡沫，体现了中央政府的果断和担当，是出于对经济金融安全的战略性调控。在房地产的流

金岁月中形成的一些明目张胆为利益集团代言的人群，其刺耳声既出，即广遭舆论质疑，可见民意向背。但是他们仍然乐此不疲，没完没了地“误读”政策，虚构政策，误导公众，其真真假假、亦真亦幻的“一家之言”背后，折射出的是房地产庞大的利益集团操控媒体与舆论的能力，其造就的市场非理性繁荣、价值观混乱、价值体系扭曲和破坏力也是空前的。

房地产一冷，对利益相关者来说可谓“覆巢之下无完卵”，大老板断了财路，那些“说客”“戏子”、“专家”、媒体的出场费、顾问费、咨询费都泡了汤。在这个造富行业中，“赚快钱”成为利益链条上每个环节的共同追求。房地产广告费自然缩水，所以房地产相关媒体不能坐视不管，一有机会就要用各种手段造势逼宫。所以他们会唱房价永远看涨的“同一首歌”，批评新政“打压刚需”，“误伤经济”，倒逼政府收回成命，希望调控“提前中止”，引得一些不明道理的人跟风附和，甚至沦为廉价的传声筒和应声虫。

这轮危机中，全球经济复苏的复杂性远超乎预期。中国经济

在复苏的道路上，面临着更复杂的国内外环境，如何增强调控的灵活性和针对性摆在决策者面前。但一些利益集团把中央政府的这种坦陈的胸怀一厢情愿地理解为“中央要放松房产调控”。种种迹象表明，这种信号有被无限放大的可能，他们希望通过舆论来对冲地产调控的政策。所幸的是，决策者是清醒的。我们越来越清楚地认识到，对于中国经济而言，增长的内生动力从来都不是问题，而真正要下决心解决的依然是结构调整和转变发展模式，依然是以治理高房价为代表的资产价格泡沫。如果一有风吹草动就惊慌失措，轻易放弃调控，既不严肃，也缺乏历史的担当。“史上最严厉”的房地产调控如果再度半途而废的话，那不仅政府多年调控房地产政策的权威性受到质疑，中国经济也将会被房地产最后的疯狂拖入万劫不复的深渊。

历次调控的经验教训启示我们，每一次“放水”，每一次暧昧和摇摆，都成为房价强劲反弹和泡沫膨胀的助推器，其教训十分深刻。我们欣慰地看到，在这场长时间的复杂博弈中，决策层表现出异常的坚决和坚定，一次次传递出“坚持宏观调控的正确方向不动摇”，“房地产调控不能半途而废”，声声如黄钟大吕。面对房地产坚硬的泡沫，我们需要这种坚定的决心和勇气！

(新华)

1月全国土地成交量环比减半

一线城市尤为低迷

随着楼市调控政策严厉执行，1月份，全国土地市场成交量出现明显下滑。根据链家地产市场研究部统计，2012年1月，全国(129个城市)土地成交量仅为921块，下滑至2010年4月限购政策实行以来的最低点，环比下降50%，同比下降52%；土地供应量为1462块，环比下降40%，同比下降了27%。

数据显示，2012年1月，全国129个城市的住宅土地平均溢价率为1.23%，已下滑至2008年1月以来最低水平，楼面地价环比下降了27%。

值得注意的是，一线城市土地市场尤为低迷。被称为“限购执行最严格”的北京，2012年1月份仅成交20宗地块，总土地出让金为21.92亿元，平均楼面地价为1366元/平方米。这些地块均以底价成交，溢价率为0，相比于之前市场平均价格，已现下调之势。

与北京类似，上海1月份经营性土地合计总成交面积约为25.78万平方米，同比减少72%；1月经营性用地成交总金额约为26.28亿元，同比减少70%。成交的6宗经营性用地也均以底价成交。广州1月份土地市场总成交金额为2.9亿元，而去年同期则为28亿元，缩水幅度接近九成。

另外，北京、上海等城市近期先后下调了2012年的土地收入预期。上海透露2012年国有土地使用权出让的预算收入为1250亿元，相比2011年1491亿元下降16%。北京今年土地出让预期收入为900亿元，较2011年北京的土地出让总收入1233.68亿元下降27%。

中国房产信息集团分析人士孙田告说，部分一线城市在年初下调土地出让预期收入意味着这些城市的土地供应量同比将有所下调。“北京、上海基本是土地市场的风向标，这个信号的释放将对二三线城市的年度土地供应计划产生一定影响。出于对调控政策未来将逐渐稳定的预期，以及地方政府土地供应的持续性，预计2012年全国经营性土地供应总量将低于同期，但降幅比例不会太大。”

链家地产市场研究部冯联联说，2012年1月份全国土地市场住宅用地多以低价成交，住宅用地平均溢价率为4年来最低点，成交数量则为近3年内最低。

冯联联说，2012年上半年，全国住宅用地低价成交仍将是主要趋势。一方面因为限购政策的继续执行，使得房企在商品房用地投资中更为谨慎；另一方面，2011年房企资金压力仍将持续，若销量低迷，房企很难高价拿地。

冯联联进一步分析认为，随着住宅用地市场的回落，预计风险更大的商业地产开发将会更趋于理性，而房企的谨慎态度则是促使市场呈现低价成交的主要原因。“资金链稳健、有拿地计划的企业多在2011年以低价购得土地储备。当前大部分房企则在2012年积极执行过冬政策，谨慎拿地或无拿地计划，预计短期内全国土地市场将不会出现明显反弹。”

中原地产市场研究部总监张大伟说，在目前情况下，土地市场的冷清将进一步加速楼市下行趋势。“土地价格的下调将给开发商降价带来更大的动力，不仅会直接拉低项目销售价格，更使得开发商为了获得资金拿地，而考虑降价销售。”

(辛华)