

永丰·观澜国际项目璀璨亮相

多名专家为新东区人居发展点睛

本报讯 5月26日，河南永丰集团在我市打造的精品楼盘——永丰·观澜国际项目盛大亮相，仪式结束后，还举行了“周口市东新区人居发展高峰论坛”，来自我省的几名地产学术界专家为周口市东新区发展画龙点睛，为与会市民带来一堂高雅精彩的理论课。

河南永丰集团一直致力于做品质地产，先后在郑州、许昌等地开发永丰心座、永丰新都、金质·新禧园、天城丽景、新城国际等项目，在“品牌、规划、建筑、景观、生活、物管”等细节处，全面诠释地产的品牌之道。据悉，我市的永丰·观澜国际项目占地126亩，总建筑面积23万平米，整体采用地中海西班牙异域建筑风格，与欧洲古典主义风格于一体的建筑形态。小区全部采用框架结构，层层现浇顶，外墙外保温，所有窗户都采用中空双层彩色断桥铝窗，所用建材都是上上之选，保温、防雨、隔音，细节中体现完美品质。

26日，项目揭幕仪式结束后，由该公司主办的周口市东新区人居发展高峰论坛也随后举行，河南省社会科学院副院长、研究员刘道兴先生，河南财经政法大学房地产经济研究所所长、教授李晓峰先生，河南科技学院副院长、郑州大学城市经济研究所所长刘荣增先

生，河南永丰集团总裁靳江涛先生、经济视点报社社长路明先生，河南百乐居置业有限公司总经理赵波先生等，先后在论坛上精彩演讲。他们就大中原经济区形式下，周口东新区人居发展情况；城市高端洋房生活趋势；当前市场下房地产走势及购房者心理需求等问题进行了深入的探讨，对品质人居的特点进行了高度概括，并详细分析了东新区是周口市最具潜力居住区域的理由和论据，同时对永丰·观澜国际独一无二的地段优势、高起点、适度超前的规划设计给予了高度的评价。现场客户共同聆听了他们的精彩观点，并给予了高度认可。

目前购房者越来越注重人居环境，大到整个片区、板块的自然环境、交通状况、配套设施、文化氛围，小到楼盘或社区的景观绿化、小区风格、会所设施，可以说人居环境已经成为购房者衡量楼盘综合品质、价值的重要标尺。在论坛上，各位专家点出了周口东新区作为周口未来的核心区，被认为是周口最具潜力的区域。从城市运营的角度，政府定义了东新区作为周口未来的核心区地位。而今，东新区已是周口最具增长力的区域，城市的核心配套也已经悄然转移至此。

(本报记者)



永丰·观澜国际举办的周口市东新区人居发展高峰论坛现场

媒体称我国楼市博弈加剧

调控再入十字关口

本报综合消息 在广东佛山、安徽芜湖、上海等地“救市”政策被紧急叫停后，江苏扬州市财政局8日再次提出奖励个人购买成品住房，坊间担忧该刺激购房政策或为变相“救市”。在楼市交易量走低、土地底价成交甚至流拍增多的情况下，一些地方政府迫切期待楼市尽快回暖。在经历了漫长的胶着后，目前中国楼市正步入“价跌量涨”的理性调整阶段。

业内人士指出，当前楼市再次踏入调控十字关口，调控政策决不能放松，警惕一些地方以鼓励自住刚性需求为名变相“松绑”调控力度。

国家统计局数据显示，今年3月，中国70个大城市中新建商品住宅房价环比持平或下降的城市有62个，8个环比上涨城市中，涨幅均未能超过0.2%。今年1—3月，全国商品住房销售面积和销售金额均低于去年，同比分别下降15.5%和17.5%。

随着房价和交易量的双双下滑，地方与中央有关楼市政策的博弈更加剧烈。2011年10月11日，广东省佛山市对外宣布放宽楼市政策，当晚即被叫停。今年2月9日，安徽芜湖市称对2012年在芜湖市区购买自住普通商品住房，给予免缴契税的补贴，3天后，芜湖市政府宣布该政策暂缓执行。

今年1季度，住宅市场逐渐出现回暖迹象。非官方数据显示，3月份监测的40个城市中，33个城市成交面积环比上涨，比例超过8成，杭州、天津、北京、上海、广州、深圳等一线城市交易量涨幅在3成至2倍之间。

今年3月“两会”期间，国务院总理温家

宝在回答记者提问时指出，“房价还远远没有回到合理价位”，“调控不能放松，如果放松将前功尽弃。”4月14日，国务院常务会议再次强调，坚持房地产调控政策不动摇，避免出现反复，并增加普通商品住房供给。

当前，多数城市房价涨幅回落，投机投资型需求得到明显遏制，房地产市场正在理性回归。但是，当前居民的首套普通住房需求受到一定程度影响。房价仍然远超居民支付能力，住房供求结构性矛盾依然突出，引起房价非理性上涨的制度因素依然没有消除。

中国银行金融研究所高级经济师周景彤日前接受中新社记者采访时表示，政府抑制投资投机性需求，但提高房贷首付比例等措施，也影响了部分首次购房者的正常需求。同时，在此轮调控政策中，限购等行政性的调控手段只是短期政策，不是中长期的治本之策。目前市场中的购房需求被暂时抑制，政策一旦放开容易出现报复性反弹。调控手段应该从行政、应急性的政策转为治本性的长效机制，达到促进楼市长期健康发展的目的。

今年一季度市场以价换量明显，目前部分市场成交量复苏。目前调控政策执行力度依然很大，从整体来看，市场依然存在继续降价的空间。

业内人士表示，只有房地产供需矛盾得到有效缓解、房价回归到合理区间、长效调控机制得以构建、相关配套政策到位之后，才宜逐步淡化房地产限购、限贷等行政色彩较浓的调控手段，最终实现完全市场化调控。短期内，具有风向标意义的限贷、限购等调控政策不能动摇。

(中华)

任志强：明年三月房价涨

据《厦门商报》报道，华远地产董事长任志强日前出席在厦门举行的2012年首届诺亚财富地产基金恳谈会时表示，国家统计局数据显示全国房地产开发投资增速显著回落，房屋新开工面积下降趋势将影响明年供给，明年3月后房价可能向上。

任志强解读国房景气指数时说，该指数将在5月跌破2008年低点，显示出当前地产进入了低迷期。国家统计局11日公布数据显示，4月份全国房地产开发景气指数（“国房景气指数”）为95.62，创36个月来最低点，也是自2001年公布这一指数以来倒数第四的低位。不过他也给地产商打气说：“地主只能在荒年增加土地，机会总在下滑中。”地产

商可以通过现金流来保障库存的升值。在本次厦门论坛中，任志强刻意回避了房价是否上涨的话题。不过在解读今年开工面积下降时，任志强认为这将影响到明年的房价。他说，1月—4月份，房屋新开工面积5.4亿平方米，下降4.2%。今年商品房新开工面积增幅的回落将影响一年后的开盘，所以在明年3月，房价可能上涨。

房地产业也与宏观经济息息相关，对于近期存准率的下调消息，任志强认为存准率今年可能再下调三到四次，由于政策有着近半年的滞后性，经济将在四季度见底，那时候GDP增幅将转正，目前来看二季度经济不是底，三季度仍将继续探底。

(整理/张秀钦)

湖南省发改委29日上午召开全省经济形势座谈会，传递中央精神，明确国家层面有“两个不可能”：不可能出台像2008年底那种大范围、大规模的4万亿投资政策；不可能松动房地产政策，现在只会预调微调。

单日百多项目理解有悖

国务院明确稳增长后，发改委再次成为各地政府眼中的焦点。仅5月21日一天就有100多个项目获批，媒体和评论人士纷纷著文担忧类似2008年“4万亿”投资式的开闸放水卷土重来。

接近发改委的权威人士透露，此前媒体报道的单日100多个项目获批时，大都是清洁能源项目，其中92个是控制温室气体排放的清洁能源发展机制CDM，与一般理解的投资项目是两回事。他表示，为了稳增长确实有一批项目，但不像媒体所报道那样。

全年计划6月底前下达完

湖南省发改委下发的文件显示，国家发改委要求6月底前将2012年投资计划全部下达完毕；财政部加快地方债发行；稳定房地产调控，增加普通商品房供给，通过落实利率优惠、降首付比例、减免税费等措施支持居民购买首套普通住宅。有序释放刚性需求，促进房地产市场健康发展。

“目前还没有依据表明现在的投资力度可以与4万亿相提并论，当时是应对危机所

采取的紧急措施，现在没有必要也没有条件达到当时的力度。”交通银行首席经济学家连平说。“现在的信贷能力不足以支撑4万亿那么大的投资规模。2008年商业银行的信贷比在62%—63%之间，而现在已经上升到了67%，部分甚至更高，银行已经没有足够的能力如此大规模放开信贷。”

形势、布局均与往年不同

“2008年遭遇的金融危机百年一遇，其冲击和影响当时难以预料，2009年中国进出口贸易对GDP增长速度的贡献是负4个百分点，为了抑制经济过快回落，故推出4万亿投资计划；现在的形势跟当时明显不同，进出口虽然仍不景气，但对GDP增长率的贡献仅在负0.5到0个百分点之间。现在没必要采取反危机的措施。”连平说。

“有了2009年的投资过程后，这一次发改委从项目的审批和项目投向上面都是相当审慎的。我们发现其在布局上和2009年已经有非常大的不同。对于重复的基础设施和产能落后的部门，投向是限制的。”中信银行总行国际金融市场专家刘维明说。“发改委

官方否认出台四万亿政策

不松动楼市政策

新一轮的投资刺激计划侧重从可持续发展的角度出发，包括着重于绿色产业和各行业的科技创新上，在内涵和质量上与2009年4万亿的刺激计划不同。”中国社科院经济研究所研究员韩孟说，原因是近5个月以来，经济运行的态势有些回落。在上半年的关口上来做安排，对年度经济的宏观把握可能会有作用，也为明年经济运行和调整做一个铺

垫。

专家预计规模将高达2万亿

根据发改委此前披露，2012年，中央预算内投资拟安排4026亿元，比上年增加200亿元。有业内人士预计，中国为应对经济放缓而出台的刺激措施规模可能将高达2万亿元人民币，是2008年刺激规模的一半。

(综合南方日报等)

