

泛华悦府引领周口居住新风尚

□记者 赵世全 通讯员 卫超伟

本报讯 “大美之悦，领秀周口。”泛华悦府一贯雍容、大度、低调的品质作风不断凝聚行业内审视者的目光。在口碑相传中，泛华悦府逐步成为市民心中的巅峰大盘、行业标杆。

9月份，泛华悦府开创周口私人举办飞机展之先河，让市民赞不绝口；10月份，泛华悦府开诚布公，主动要求客户到刚建好的毛坯房找茬，彰显了一个企业的责任和担当。赞誉，源于泛华对精工品质的挑剔和审视。6载匠心，一个真正的周口名士聚居区正逐步呈现全容。走进泛华悦府，小桥流水、亭台石刻、大树葱茏、雕梁画栋、移步异景，无

不折服周围人，表达出对项目高端品质的认可。周口从不缺富贵名士，也有着对产品严苛的挑剔之风，但之前鲜见真正的高端品质府邸。泛华悦府“舍得、精致、品质”的理念始终如一，用心做好每一件艺术品，把高尚的名士服务完美呈现。唯有如此，才不辜负三皇故地的期许，完成周口气节的梦想所托。

众所周知，《周口城市总体规划（2003~2020）》中确定了“东拓、西控、南联、北伸”的城市发展战略和“一河穿城、两轴拓展、三点互动、四区共荣”的城市总体布局。这个规划让沙南区域再度成为周口都市发展的战略高地。独一无二的区位优势，汇聚了周口新火车站、汽车站等地理和人脉资源，使得沙南区域成为大周口宜居、休闲之地。

泛华悦府雄踞沙南核心，地处八一路与太吴路交会之处，北临周口最大的千亩市政广场，经由太吴路、五一大道连接周口繁华区域，五一广场、新华路步行街等仅需3分钟车程。沙南区域交通网络已完善，对接商周、宁洛等国内交通大动脉，以阔达的心境畅通人生之道。

泛华悦府纯正欧式风情元素雕琢，在设计中充分考虑豫东人生活习惯，增加多项创新：60米宽楼间距，大片绿化间隔噪音。在建筑工艺上，全部采用现浇板结构，并采用国际标注的非承重性外围护建筑墙体系统，对房屋外墙进行保温隔热处理，达到节能、保温、隔音的效果。15年专业开发经验，对品质的极致追求，把产品视作作品，打造的更是一

份对贵族名士气质的信仰与坚持。

泛华悦府融创贵族般礼遇，为周口名士上层定制专属物业服务。特有的名士会所，包括健身房、棋牌室、书屋、茶舍、咖啡吧等多重休闲配套设施，不仅是名流上层的社交接待场所，更是名士阶层的精神栖息地。24小时保安巡逻，绅士般管家客服中心随时待命，以贵族般的尊崇为业主提供全方位的专属服务。完善丰富的社区商业街、游泳池、网球场、篮球场、公共停车场等满足业主日常所需，更配置社区幼稚园与医疗中心，为业主构筑起名门荣耀的私家享受。

泛华悦府，我温暖的家！11月8日~10日秋季房展会，五一广场与你真诚相约，不见不散。

楼市政策要坚持市场化改革方向

要建立楼市长效机制，首先要搞清楚政府在未来住房发展中应该扮演什么样的角色。过去，政府在这方面没有摆好位置，“缺位”与“越位”并存。“缺位”，一是表现在基本住房保障的供给没有到位，低收入人群住房问题解决不足，这是造成民间抱怨“高房价”的原因之一；二是表现在政府在多层次市场化住房供应体系形成方面的培育或激发工作做得不到位。多年来，以“控房价”为核心的行政干预措施（如限购和停止高档住宅供地等），使得多层次的市场化供应机制受到抑制。同时，政府过分重视住房的经济功能，忽视了住房居住的属性和社会功能，住房公共服务配套严重不足，造成住房需求无法满足与“空城”、“鬼城”并存。

“越位”也有两个方面的表现：一是表现在政府在住房保障供给上一直坚持以“经济适用房”、“限价房”等与商品房边界非常不清的保障类型为主，不仅因土地、资金投入过大造成有效的供给不足，而且此种保障模式陷入了住房“二次福利”的陷阱，造成寻租行为泛滥。本来应进入市场的部分错配在保障房上，挤出了低收入人群本应得到的保障份额。二是表现在政府逆市场规律的干预，很多干预措施不仅

没有缓解房价上涨，反而造成了供应的实际紧缩和房价继续上涨的预期，加剧了供求矛盾。

因此，未来政府在住房领域的定位有两个，一是在于住房保障供给必须要界定在仅对基本住房的保障，这意味着经济适用房、限价房、集资房等要完全退出市场。在城镇等待保障的群体依旧庞大、新型城镇化背景下低收入外来人群大规模进城（每年在1800万人左右）的背景下，有限的财力必须要投向最大限度满足基本住房需求的产品供应上。除了棚户区改造外，与低收入居民住房支付能力相适应的“公共租赁住房”、“廉租房”要占据绝对的主体。政府在住房领域中的另一定位就是加大住房公共服务设施的提供力度。近年来，房价高难以承受的区域基本集中在城市中心区，大城市也一样，而城市外围市场则相对冷清，关键原因就在于过分强调住房的经济功能，忽视了居住属性和社会功能，与住房密切相关的公共服务设施（教育、医疗、出行、社区建设等）供给严重不足。事实上，增加住房公共服务设施的投入，不仅能够增加住房的有效供应，也能够增加城市固定资产总投资，还能够降低居住的成本，增加其他领域的消费，形成经济增长的

良性循环和模式转换。

解决政府“缺位”与“越位”并存问题，对于市场来说，就是市场活力的激发和多层次市场供应体系的形成。2012年下半年以来，房地产市场的全面回暖，主要驱动力应该是政策微妙变化的激励下，以首次置业需求为主的合理住房需求释放的结果。银监会披露的2013年1~9月的数据显示，20大主要银行个人住房按揭贷款发放中，首套住房按揭贷款规模占比达到94.9%，这意味着正常的市场需求非常旺盛。而适龄购房群体还在增加也能说明这一问题：2006~2010年，20~24岁的年轻人群体比2001~2005年增加了2640万，同时期城镇家庭户年均增长456万户，年均增长率为2.5%。2010年，城镇集体户为1381万户，比2005年增加713万户。但是，城市“供应端”却存在着短缺的问题：2011年，人口1000万以上的城市，房地产新开工面积仅为1.21亿平方米，仅占当年全国新开工面积的8.23%，而这些城市是人口和住房需求最集中的区域，特别是集中大量外来人口的一线城市。因此，在某种程度上，房价快速上涨是由供给不足造成的。

2010年，我国城镇住房成套率仅为76%。

其中，城市住房成套率为81%，城镇住房的成套率为67%。我国城镇居民家庭中，住房不同时拥有厕所和厨房的家庭近5000万户，占城镇家庭的比例达到24.3%。这意味着未来拆迁更新需求的总体规模还很大。如果再考虑到2010年实施“限购”和“限贷”、户型控制等政策影响，应该有相当多的改善性住房需求受到了抑制。当然，还可以计算保障房错配部分进入市场的购房规模。因此，不管从首次置业需求、改善性需求，还是投资需求，未来均有较大的发展空间。

坚持市场化改革方向，满足多层次住房需求的改革大方向不仅没有变，而且未来将会完全释放过去被禁锢的市场化需求部分，这对于房地产市场来说可谓多重利好。首次置业需求继续保持旺盛态势的情况；过去被压抑的改善性住房需求、合理的投资需求将会进入快速的释放过程；住房公共服务设施建设、公共租赁住房建设、棚户区改造也将进入加速阶段，鼓励市场化投融资和管理的模式将给市场带来相应机会。

（李宇嘉）



万里集团
WANLI GROUP



CITY MANSION
— CITY ARISTOCRACY —
城市公馆



典藏
88m²-110m²

超值不超支 / 两房变三房

花的少，住的好 / 车站路大闸路98~108平方米魔变空间
在繁华里，静看繁华

VIP HOTLINE

8265333 8235333

周口市车站路与大闸路交会处

开发商：许昌万里集团 全程代理：IT+ER太格地产咨询（中国）

