

周口华耀城一期工程快速推进

预计今年6月底交工

□记者 李国阁 曹丹 文/图

本报讯 推土机、挖掘机、轧路机来回穿梭，数以千计的建筑工人正在抓紧时间施工……这是4月13日上午，记者在周口华耀城一期工程项目工地看到的场景。规划科学、建筑上乘、简装完毕的双层商铺群已初露新颜，显示出周口商贸物流航母的雄姿，路面硬化工作正在有条不紊地紧张进行，预计周口华耀城一期工程今年6月底可以交工。

在如火如荼的施工现场，数台挖掘机挥动着“巨臂”，运输车运送着一车车石子，紧随其后的轧路机则不断地来回滚动，十多名工人紧锣密鼓地平整和硬化着

路面，各种机器轰鸣声奏出动人的劳动交响乐。已经简装完毕的商铺内，数名女工正在认真细致地清扫地面垃圾、擦拭玻璃上的灰尘。几位在工地上搬运玻璃的劳务人员看到记者就情不自禁地打开了话匣子：“华耀城一开建，我们周边的村民在家门口就能找到一份月薪数千元的工作，将来商铺建成营业后，准备在这里做点小生意，再也不用外出打工了。我们见证和参与了华耀城的建设，心中很自豪，看着这里一天一个样，心中很高兴。”

据周口华耀城项目管理部经理孙淦介绍，目前一期工程B区、C区主体工程已经完工，正在进行最后的收尾工作，预计今年6

月底即可交工，首批可入驻2000多户商家。按照市政府要求，所交付的商铺全部简装，墙壁、地板、卫生间、楼梯、门窗、开关、消防管道等设施完善，商户入驻后很快就能开门营业。

随着华耀城一期项目的陆续完工，其周边配套设施建设也在紧锣密鼓地进行中。据悉，今年4月至7月，项目区内周淮路、项城路北延段、郸城路、太清路等6条路段将陆续完成升级改造工作，客运站也将在今年7月底前完工。除此之外，华耀城还将开通荷花市场至华耀城每小时一班的免费班车。届时，周口市民来往华耀城将更加快捷方便。



周口主流媒体采访团到华耀城工地采访。

一期工程扫尾工作正加紧进行。



▲一期工程B区初显美丽容颜。



楼市新政出台半月 开发商涨价倾向明显但未实施

现在买房是不是好时机

各项房地产刺激新政实施半个月，北京楼市温和升温，房企涨价意愿明显增强。业内人士表示，可以预计的是，未来北京商品房住宅供应将越来越高端化，这种情况下，可售的商品房住宅消化后，北京房价继续上涨的可能性非常大。

在3·30托市政策的刺激下，2015年4月份的市场成交要明显好于2014年同期，但是不及2013年。房地产业内人士指出，虽然开发商欲调高价格的倾向非常明显，但新房市场并未现明显调价现象，短期内多数在售新房项目表示仍会维持相对平稳价格。记者在采访和调查中，无论是开发商还是业内人士或是购房人均为，对于有意买房的购房人，现在是出手的不错时机。

新房

房企涨价意愿增强

根据第三方中介机构的统计，4月第二周新建商品住宅网签量为1478套，环比下降37.3%。纯商品住宅成交(不含保障房、自住房，下同)704套，环比下降5.8%，成交均价为29363元/平方米，环比微降0.9%。从数据上看，纯商品住宅成交在经历了连续6周的上涨之后，上周稍有回落。但记者从多家售楼处了解到，近期新入市项目卖得都不错——3月30日楼市新政出台的刺激下，4月，北京各大售楼处购房人来访量上升明显，购房者入市积极性较之前大增。也正是如此，业内人士认为，尽管数据上显示上周成交有所回落，但是预计后续成交将保持稳步回升的态势。

调查显示，从成交价格来看，纯商品住宅成交均价为29363元/平方米，环比微降0.9%。但记者在走访多家售楼处也了解到，尽管眼下在售项目

价格以平稳为主，但是房企涨价的意愿较之前有所增加，甚至个别项目明确表示，已经做好了调价准备。

此外，记者从售楼处了解到，目前银行贷款也比较宽松，首套房贷款8.8

折的银行包括农行、中行、建设银行、交通银行、北京银行、招商银行、华夏银行、渤海银行，9折优惠的包括工商银行、邮储银行、光大银行、中信银行、浦发银行、兴业银行、农商行。

二手房

新政后网签量同比增五成

再看二手房，截至4月12日，北京市二手住宅网签量为4553套，较上月同期增加53.6%。随着市场热度提升，未来网签量将有进一步上升，预计本月网签量将在3月份基础上继续增加并超过1月份水平。中原地产首席分析师张大伟认为，最近的北京楼市成交网签数据并未完全反映当下实际市场热度，3·30后，特别是北京二手房因为营业税的降低，整体成交量明显升温。

此外，尽管3月30日出来的楼市新政明确规定二套房首付降低，但记者调查中了解到，二套房购房人比例并未显著增加。这一方面是由于首套房认定标准修改后，认定为二套房购房者的比例本身较低；另一方面也与新政后各银行出具执行细则较晚有关。免征营业税由满5年改为满两年后，部分满两年不满5年的楼盘挂牌量有所增加，并有楼盘出现个别业主涨价现象，但买房人对此的认可度不高，成交房源仍以报价相对合理的房源为主。

供地

近两年仅有4.5万套商品房

公开数据还显示，2013年4月至2015年4月，北京合计供应包含住宅类用地地块113宗，合计建筑面积为2046万平方米。在这2046万平方米中，只有1350万平方米为住宅用地，而且其中有800万

平方米左右是自住房及各类保障房。实际商品房住宅用地最近两年仅供应了550万平方米左右，折算成为商品房住宅只有4.5万套左右，只够北京历史成交最差的一年消化。

中原地产张大伟认为，按照目前市场供应比例计算，这部分土地大部分将建设成为中高端物业，以获得市场溢价。

后市

政策对市场预期影响大

“3·30政策的受益群体主要以改善性需求为主，惠及面相对有限，但是其对市场预期的影响似乎更大，带动的刚性需求也在明显增加。”链家地产市场研究部李巧玲认为，近期成交量虽然上涨，但周均成交依然位于1000套以下的偏低水平。一方面是由于适合刚需的新项目不多；另一方面是由于网签滞后影响，新政后入市的需求尚未完全在网签中体现。随着后期多个热销项目带动，成交量会继续上升。这将促使部分开发商调价欲望上升。但不能忽视的是，新房市场库存问题依然比较突出，这构成抑制新房价格过快上涨的主要因素，也正是如此，短期内，大部分在售新房项目会依然维持相对平稳的价格。

中原地产首席分析师张大伟告诉记者，北京商品房住宅库存已经出现持续下调现象——相比2014年12月中旬的9.5万套新建住宅库存，目前北京可售库存套数已经降低到了8.3万套，而且可以预计的是，未来北京商品房住宅供应将越来越高端化，这种情况下，可售的商品房住宅消化后，北京房价继续上涨的可能性非常大。也正是如此，对有购房需求的人而言，眼下出手不失为一个好时机。

(据《北京青年报》)

