

追求舒适实用 讲究经济实惠

# 康达公园新城户型特色鲜明



□记者 李国阁 文/图

本报讯 “这里的住宅全是一梯二户，

通风采光没问题；户型方正，客厅和主卧开间大，客厅、餐厅、厨房南北连成一体，并且南北两端各留有一个阳台，这样就既

舒适又实用。这里三房两厅两卫的户型，最大面积也不超过 140 平方米，能确保客户总房款不高，也就是经济实惠。”7 月 14 日，来康达公园新城售楼部看房的王女士反复掂量户型后如是评价这里的户型。对康达公园新城给出满意评价的不是王女士一人，而是看房客户的普遍感受。

康达公园新城的主力户型是三室二厅二卫，面积分别为 125 平方米、129 平方米、138 平方米，这种户型二室朝阳，客厅、餐厅、厨房南北相连，一个公用卫生间，主卧还带卫生间。这种房间结构的优点是房间的通风采光性能好，客厅给人的感觉宽敞舒适，公共卫生间能做到干湿分离。目前，这种户型在周口市场上比较多见，可是，康达公园新城明显有别于其他项目的是，客厅和主卧开间较大，开间达到 4.5 米，125 平方米的户型开间在 4 米以上，生活其中更显宽敞。另外，其他项目

往往只在客厅留一个阳台，康达公园新城则留有南北两个阳台，与厨房相连的阳台可以放厨房用品、存放杂物等，这样就能保障厨房和室内的干净整洁。康达公园新城另外一个主力户型是 91 平方米的二室二厅一卫户型，双飘窗、单阳台，设计同样没有瑕疵。

康达公园新城 107 平方米的三房一厅一卫户型，卫生间同样做到干湿分离；159 平方米至 246 平方米的复式住宅，户型有三房二厅二卫、五房三厅三卫等。

“在建设动工之前，康达公园新城对户型设计进行了反复推敲和修改，广泛吸收其他楼盘好的做法，取其精华，去其糟粕，使自己的户型做到完美零瑕疵。可以说，我们的户型设计让业主居住时感到舒适实用，购房时又保证经济实惠。”康达公园新城营销总监任飞自信地说。

## 世界顶级魔幻秀 明晚绽放体育馆

建业艾佳生活 20 名“榜样业主”全城征集中

本报讯 在全城的热切期待中，由建业艾佳生活主办的洛克王国大型魔幻秀 7 月 16 日将正式登陆周口体育馆。洛克王国大型魔幻秀堪称舞台版的《惊

天魔盗团》，而且是现场近距离亲眼目睹！魔幻秀演员均来自欧美国家，拥有世界顶级演出规格。他们曾在多个国家巡回演出，在世界各国享有盛誉。届时，空中悬浮人、极限逃

生、眼见为实、诡刺、镜子里的洛克王国等各种震撼场景，将为周口市民带来一场前所未有的视觉盛宴。一千万人只开放 3000 张价值 680 元的免费票，先到先得，抢完再无。

据悉，活动主办方建业艾佳生活是建业集团八大服务体系之一，是将家居设计、定制硬装、个性软装、内饰布置为一体的互联网家装平台。活动当天，中国装修行业新品发布会暨建业艾佳生活“榜样业主”征集活动也将正式启动。凡报名参与“榜样业主”，您的房子将享受中国十大顶级设计师亲自一对一操刀设计，还有机会成为中国殿堂级家装赛事——“喜舍杯”金堂奖参赛样板间。本次活动名额仅限 20 名，请对生活有高品质需求的市民把握最后的参与机会。机会难得，错过再无。（句曙光）

## 城市分化愈演愈烈 因城施策将是下半年楼市政策主线

今年上半年，当一二线城市迎来了一轮楼市“盛宴”时，大多数三四线城市感受到的却是“冰火两重天”。记者了解到，由于库存高企，以及购房需求面临着被“抽血”和“截流”的双重困境，三四线城市就像是“夹心层”一样，去库存仍然前路漫漫。业内人士认为，基于这种分化格局，地方政府因城施策促进房地产市场平稳发展，将是下半年楼市政策主线。

### 城市分化愈演愈烈

近日，中国社会科学院发布中国住房 2016 年中期报告称，全国房地产目前出现严重分化，一线城市和部分二线城市房价迅猛增长，但是三四线城市房价上涨较慢，甚至是负增长。

尤其值得关注的是，部分热点二线城市，取代一线城市成了上半年房价上涨的“急先锋”。据统计，5 月份，厦门、合肥、南京新房环比涨幅均超过 4%，相比之下，深圳新房环比涨幅只有 0.5%，二手房连续 2 个月没有上涨。

土地市场上，热点二线城市“地王”频现。中原地产研究部统计数据 displays，2016 年以来，二线城市成为地王出现最多的区域，其中最主要集中在南京、苏州、合肥等几个城市，而这些城市恰好是房价上涨最迅速的 cities。

作为典型的中部二线城市，安徽合肥算得上是全国楼市的一匹“黑马”。据报道，今年春节后，合肥新房、二手房价格一路飞涨，出现了一房难求的局面。5 月份，合肥九区均价为 11049 元/平方米，环比大涨 11.43%，同比上涨 35.1%。一时之间，合肥被业界评价为“楼市新四小龙之首”。

有分析指出，下半年重点二线城市仍是房企争夺焦点，市场热度可能向武汉、郑州、成都、重庆等二线城市不断传导。

相比之下，三四线城市仍在去库存的泥

潭中“挣扎”。中国指数研究院的报告显示，一二线城市商品住宅库存压力已基本释放，三四线库存仍相对较高。根据重点城市可售面积及出清周期数据，一二线热点城市平均去化时间已经降到 8.5 个月以内，而多数三四线城市去化时间仍超过 15 个月，如湛江、运城、江阴等城市短期库存去化时间在 20 个月以上。

从国家统计局公布的 5 月份数据来看，唐山、丹东、岳阳等三四线城市房价集体下跌。有分析人士认为，很多三四线城市，尤其是东北和中西部的三四线城市仍然面临价格下调压力。

国信证券分析师董德志认为，房地产市场的结构性库存问题可能非但没有减缓，反而日益严重了。

### 三四线城市被“抽血”和“截流”

三四线城市去库存为何总是“在路上”？从需求侧来看，这主要是因为三四线城市面临着被上“抽血”和被下“截流”的双重困境，购房需求总是显得不温不火。

董德志认为，由于中国住房需求转移单边性的特点，一线城市居民一般不会去二线城市买房，二线一般不会去三线买房。三四线城市居民需求被严重透支和转移，这意味着未来房地产去库存会更加艰难。

多位房地产业内人士表示，一方面，随着高速公路、高铁的日益发达，以及省会城市聚集了优质教育资源，大量具有较强购买力的人群选择到省会买房。而且，在经济下行背景下，一二线城市由于财力相对雄厚，可以进行更多的基础设施和公共投入来吸纳消费人群，三四线城市的楼市购买力被进一步“抽血”。

另一方面，国家新型城镇化战略中，“就近城镇化”是重要组成部分。“就近城镇化”过程中，一些小城镇也开发了较高品质的房地产项目，使得原本流向县市的购买力被“截流”。

在湖南南部某县，一家本地开发商在多个乡镇布局商品房建设。其中一个乡镇的项目计划建设 4 期 3000 多套商品房，目前已建成 1500 多套，70% 的房子已经销售出去。而该开发商在县城的项目早在 2013 年 10 月建好，今年上半年还剩下 200 多套没有卖完，去化压力显得更大。

记者看到，这家开发商建设了以往在乡镇少见的电梯房，周边的步行街、大型超市、公园、学校、地下停车场等配套齐全，项目品质可以和县城相媲美。几位购房农民表示，现在乡镇生活和工作条件很好，离老家近，因此不会考虑去县城安家。

双重挤压下的需求不足，导致三四线城市去库存压力难减。记者在湖南多个地级市和县城采访了解到，当前的商品房去化周期普遍达到 2 至 3 年。部分地区楼盘的资金链紧绷，开发商进一步拿地 and 开发的意愿大幅降低。以郴州市为例，今年以来，供地量大幅减少，1 至 5 月城区出让 14 宗土地，相比去年同期的 50 宗减少了 3/4，而且这 14 宗土地中绝大多数是工业和仓储用地。

面对需求受到挤压的困境，三四线城市祭出各种“救市”招数。比如四川泸州的买房补贴最高可达每平方米 400 元，而当地平均房价只有每平方米 5100 多元，政府补贴资金占房价比重高达 12%。

然而，需求基本决定了短期刺激政策后劲不足。在山东某地级市，今年 2 月以来，二手房市场明显回暖，上半年城区二手房交易量增长 30% 以上。但刚性需求集中释放后，楼市进入 6 月之后便进入了平淡期。

### 因城施策将是楼市政策主线

“房地产市场分化不断加剧，地方政府因城施策促进房地产市场平稳发展，这将是下半年楼市政策主线。”中国指数研究院的报告分析称，中央层面的房地产政策已开始趋于稳定，地方因城施策力度将不断加大。

日前，合肥和厦门等地均出台了针对房地产市场的调控政策，内容包括调整土地供应方式和供应条件以及执行差别化的信贷政策等。分析人士认为，这开启了二线城市政策收紧的“信号灯”，未来二线城市将正式拉开政策调控、抑制需求的序幕，南京、苏州等热点城市可能纷纷效仿。

对于库存水平依然偏高的三四线城市，房地产市场的刺激政策将持续出台。比如，今年 5 月，郴州市专门出台了房地产去库存和促进住房消费的实施意见，提出 2016 年至 2018 年，消化商品库存面积 500 万平方米，将全市房地产库存去化到合理的区间。下一步，郴州市还将进一步采取有效措施支持房地产业发展。

郴州市房产管理局副局长胡美华表示，激发购房群体的消费需求，郴州市主要从四个方面出台了针对性政策，一是鼓励农民工进城购房，二是推进棚改货币化安置，三是激发改善性、刚性需求，三是组织外地购房团来郴州看房购房。

记者统计各地去库存政策发现，“工具箱”中，“鼓励农民进城买房”为各地政府所倚重，但还难以马上见效。湖南临湘市房地产管理局有关负责人认为，2009 年至 2013 年，受户籍改革的影响，农民工进城买房的比较多。但在现在经济形势不景气的背景下，农民工买房最大的障碍，还是“兜里没钱”。

“只有真正提高城市居民和农民的收入，三四线城市的房地产市场才能进入良性循环。”株洲市常务副市长赵文彬认为，一方面要通过市场化改革和科学技术的进步，进一步推动中国劳动生产率提升，从而带动居民收入水平的提高；另一方面，要探索农民宅基地和住房的资产化，使得农民获得更多财产性收入，从而具备到城市购房的经济实力。（据《经济参考报》）