

施工进展迅速 户型精益求精

# 万里时代广场顺势而为赢市场



整修一新的售楼部

□记者 李国阁 文/图

本报讯 “这3栋高楼建得真快啊！几乎是一天一个样，一月大变样，这里的建筑很快就能成为周口南区的风景和地标。”12月7日，从宁波高速回到周口的市民李先生，经过万里时代广场由衷地感慨。与李先生有同样感受的人不是少数，因为万里时代广场的

施工速度大家有目共睹。

“今年秋季以来，周口的多家楼盘开盘销售都不错，这说明市民购房的信心在增加，周口的房地产形势已明显好转，目前尽管是冬季，可是气温不低，又少有阴雨天，正是施工的好时节，所以我们要抓紧有利因素加紧建设。”12月7日，周口万里时代广场项目总经理陈少峰在工地转了一圈，对正在施

工的作业面检查完高兴地说，该项目的3栋高层建筑到本月中旬就可封顶，工程进展全部按计划进行，到明年11月份这3栋高17层的建筑就能交付使用，届时万里时代广场不但能成为周口的一景，而且商业、公寓、住宅所有建筑形态就能为周口市民服务，尤其能为周口南区的市民生活和办公带来更大的便利。

万里时代广场是万里香格里拉的三期工程，共有4栋主体建筑，其中A、B、C三栋是17层高的临街高层建筑，A、B、C三栋一至五层为商业，A、C两栋上部为住宅，B栋上部为公寓楼；另外一栋楼是11层高的纯住宅小高层。

住宅户型丰富是万里时代广场的一大特征。A栋楼住宅设计是两梯四户，三室两厅二卫、三室两厅一卫，面积小的125余平方米，大的135余平方米，户型设计合理，南北通透；C栋楼住宅设计是两梯五户，有三室两厅二卫、三室两厅一卫、二室一厅一卫，面积小的有85平方米、89平方米，大的有135平方米、121平方米；B栋楼住宅则设计为公寓楼，两部电梯，每层14户，每户50余平方米，都有一个大阳台。万里时代广场的住宅户型多样，大户型宽敞气派，小户型灵动实用，能满足不同置业对象的购房需求。

万里时代广场1至5层临街商业的设计更是新颖别致，1至2层是组合式商业，优越性自不必说，3层、4层、5层的商



万里时代广场主体即将封顶

业全在一楼有入户门庭，配有专用电梯，方便性、快捷性几乎可与一楼媲美。这种商业的便利性设计在周口属于首创，不管是做居民日常消费的卖场，还是做酒店、餐饮、休闲娱乐行业，万里时代广场均是理想场所。

## 2016楼市上演“变奏曲”

### 房地产市场博弈“白热化”

新华社广州12月5日电 各地政策从“去库存”到限购、楼市量价齐升到交易量“腰斩”，高价地此起彼伏带来“解套”之忧、去库存结构性矛盾凸显……构成今年房地产市场全景图。楼市“盛宴”也让住宅金融属性愈发凸显。面对经济“脱实向虚”，中央首提抑制资产泡沫，多地调控不断升级，市场博弈进入“白热化”。

过快上涨触发调控“层层加码”，一城一策告别“一刀切”

有数据记录以来，2015年房地产开发投资降到最低点。今年伊始，全国楼市在“新政策”下逐步回暖，京沪深三大城市率先领涨，深圳成为“领头羊”，新房均价迈入5万元。

面对房价过快上涨，沪深3月25日发布限购政策。其后，北京重启“9070”政策。京沪深开启年内首轮调控。沪深房地产调控新政出台“满月”后，两地楼市交易量现50%左右回落。

一线城市限购从严，环一线周边城市房价开始“接力”。南京、厦门、合肥、苏州等轮流引领楼市上涨，环比涨幅超过5%。

8月全国房价呈同比普涨态势，纳入国家统计局范畴的70个城市中，上涨数量超过八成。一线城市涨幅连续3个月收窄后也开始扩大，热点二线城市取代一线城市引领房价上涨。

随后，热点二线城市开启今年第二轮调控。不过，这轮调控对房价影响有限。

楼市量价齐升，有需求相对旺盛等因素，但离不开金融杠杆推波助澜。央行数据显示，7月新增人民币贷款规模4636亿元，居民中长期贷款新增4773亿元，成新增贷款唯一主力。

对楼市“抽水机”带来的经济“脱实向虚”，中央首次提出要抑制资产泡沫。北京9

月30日率先开启新一轮楼市调控新政策，20余个城市跟进，并掀起对捂盘惜售、虚假宣传的整治旋风。

与几年前“一刀切”不同，因城施策、一城一策成为新一轮调控显著特征。10月，无论环比还是同比，房价上涨城市数量开始减少，成交面积和成交金额增速双双回落。对部分环比增幅依然领先的城市，调控一再加码。

“高价地”从一线向二线城市蔓延，“限高”政策花样翻新

今年3月开始，随楼市回暖，高溢价、高总价、高单价的“三高”地块从一线城市向二线城市蔓延，土地拍卖持续“高烧”，5月、6月、7月均超过30宗。

中原地产数据显示，8月全国单宗土地超过10亿元的地块65宗，其中溢价率超过100%的高价地46宗，9月溢价率超过100%的地块50宗。

财政部数据显示，今年前10个月，国有土地使用权出让收入2.65万亿元人民币，同比增长15.2%，去年同期降幅超过25%。国土资源部门数据显示，今年前3个季度土地出让面积同比下降4.8%。凸显地价涨幅之快。

各热点城市开始提高土拍门槛。合肥7月1日实施新政策明确，参与竞拍房企需缴纳出让地块底价50%保证金，出让金总额20亿元以下的，须在土地出让合同签订1个月内一次付清；出让金总额20亿元以上的，缴纳时间不超过6个月。

南京明确竞拍达最高限价后改为“摇号”决出最终买家。北京试点达最高限价后，改为竞拍“自持面积”。

广州采取“限地价+竞配建”出让方式，得到不少城市认可。由于设置最高限价，开发商在土拍下半场纷纷转入“竞配建”，一宗



地块一半面积无偿用于建设保障房成为常态。如保利地产11月底在广州南沙连续拍下两幅土地，竞配的人才公寓面积占总面积超48%。

历经多年城市化进程，一些城市可供出让的土地日渐减少。为改变开发商对土地紧缺的预期，北京“9·30”政策出台后，22个热点城市明确表态，接下来将加大土地供应，严防“高价地”产生。

结构性矛盾凸显，“隐形库存”需高度警惕

今年2月末，商品房待售面积73931万平方米，比去年年末增加2077万平方米，同比增长15.7%，其中住宅库存“贡献”超过三分之二。今年以来，中央和地方频频发力，放宽信贷、降低税费、货币化补贴各地去库存发力点。截至10月末，商品房待售面积69522万平方米，同比增长1.3%，环比连续8个月下降。其中，住宅待售面积现负增长态

势。9月住宅待售面积更创下减少1177万平方米的纪录。

普涨格局下，一二线城市库存急剧下降，深圳、广州等存销比降至7个月以下。库存“重灾区”的三四线城市因土地供应过剩、产业基础薄弱等，去库存压力有增无减。

由于实体商业不景气、地方政府超前规划等，占总库存近三成的办公楼及商业营业用房不容乐观。梳理国家统计局公布的数据显示，前10个月，商业营业用房待售面积除9月减少了45万平方米，其余月份均有增长。办公楼待售面积也呈“减少增多”。

此外，“隐形库存”更令人担忧。今年开始，房屋施工面积一直呈增长之势。截至10月底，全国房地产市场施工面积达730981万平方米。即使减去前10月已销售的120338万平方米，未来将有61亿平方米房屋等待消化。