

全国首家对房地产市场实行限价限购

珠海率先出台商品房“双限”政策

根据珠海市人民政府办公室于10月31日发出的《关于深入开展房地产市场调控工作的通知》，自今年11月1日起，珠海在全国率先对其房地产市场实行限价限购政策。

根据这一新规定，自今年11月1日起，该市户籍居民家庭（含驻珠部队现役军人和现役武警家庭）、可提供购房之日起算的前两年内在该市累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险费缴纳证明的非该市户籍居民家庭，在珠海市香洲区（主城区）内只能新购1套商品住房。同时，房地产开发企业必须将商品房预售价格报价格主管部门备案，持同意备案的文件向商品房预售管理部门申请预售。报备项目的住房平均价格超过该市2011年度房价控制目标（11285元/平方米建筑面积的），价格主管部门暂停备案，商品房预售管理部门暂停核发商品房预售许可证。

这一新规定还要求各商业银行严格执行差别化住房信贷政策，并加强住宅用地出让管理。同时，增加普通商品住房和保障性住房土地有效供应，建立房地产市场调控联席会议制度。

对此，珠海市民反应不一。多数市民认为，悬在珠海开发房地产商人头上的那柄“剑”终于落了下来，这对于促进珠海市房地产市场平稳健康发展有正面意义；但也有部分市民认为，“双限令”对已经处于高位的珠海房价影响不会太大，因为连距珠海主城区较远的金湾区的房价都已在每平方米六七千元了。

（据新华网）

住建部负责人称：

住房信息系统完善后将取消限购

日前，有关会议就国务院关于城镇保障性住房建设和管理工作情况的报告开展专题询问，住建部部长姜伟新等回答了全国人大常委会委员的询问。

人大常委会委员吴晓灵提出，长期采取限购政策与市场配置资源的原则相悖，应该更多地运用税收手段调节。对此，住建部部长姜伟新回应称，楼市限购政策是行政办法，是不得已而采取的办法。他表示，住建部正努力建设城镇个人住房信息系统，准备先在40个城市进行试点，“先把这40个城市个人的住房信息收集起来，然后尽快实行全国的联网，目前这两个步骤进展得都不是很顺利。如果这个信息系统将来建起来了，加上银行系统、财政系统、税务系统的信息，再加上公安的信息系统，统一到一个平台上，就不必再采取限购这种行政色彩浓厚的办法”。

（据《北京晨报》）



《洛阳晚报·楼周刊》官方微博已经开通。您可以登录新浪微博，关注“洛阳晚报楼周刊”，加入我们，纵论洛阳楼市，评说地产江湖，与《楼周刊》一起关注洛阳楼市热点、焦点、看点，提出你的疑点、难点、观点。我们将从《洛阳晚报·楼周刊》微博中选取一部分有真知灼见的评论，刊发在“博文天下”栏目，希望大家踊跃发言。

我个人认为房价的涨幅只要低于收入的涨幅就是合理的。问题在于城市化进程中有大量的移民，他们的收入也许高于本地区的收入，所以凡是能吸引更多移民的城市房价会脱离当地的收入标准。

——@任志强 华远地产上市公司董事长

我非常关注发生在一些城市业主维权、砸售楼处的事件，这是因为这些城市的开发商降价促销引起的，许多人认为应该通过法律、遵守契约去处理这些事情。

——@潘石屹 SOHO中国董事长

招商地产、保利地产、万科、金地集团四大A股地产龙头的三季报已经全部公布。三季报显示，“招保万金”四家公司在调控中依然维持稳健，账面货币资金均超过100亿元，但调控的寒冬也让四家纷纷采取加快周转的方式过冬。

——@新浪房产

巧用业态组合和定位提高商业综合体竞争力(二)



一般购物中心选址有两种：一种是城市成熟区域（都市MALL），一种是城市新兴发展的新区（郊区MALL）。成熟区域业态组合和定位与未成熟商圈有较大区别的。比如在人气旺的地方，零售、餐饮、娱乐三大业态大致可以按照6:2:2的比例安排，凸显购物功能；而在人气不是太旺的地方，则通常要加大娱乐和餐饮比例，调整为5:3:2，凸显目的性消费（娱乐、餐饮）业态来提升人气。

百货和超市是购物中心业态组合的基础，是基础客源的保证。此外，餐饮业的重

要性也成为各大购物中心的一个共识。成功购物中心经验告知，当餐饮的比例超过30%时，对购物中心的人气会有一个很大的提升，同时可以大大缩短购物中心的“培育”周期。因此，当前各大购物中心都非常重视餐饮，特别是在对品牌餐饮的引进上。

另外，随着近几年人们消费观念的转变和市场的快速发展，更多的人选择走进电影院看电影，从而带动了电影业井喷式发展，使电影院的聚客能力大大增强，因此现在新兴的购物中心几乎都配有影城，聚集人流提升人气。

以郑州某城市购物广场为实例，某项目位于郑东新区龙湖南区俗称富人区的中心和中央商务区（CBD）的边缘，定位为中原首座全生活购物中心，其集百货、超市、美食、电器、影院、娱乐等于一体的全业态、全天候、全龄层一站式体验中心。2007年12月28日ITAT百货、冠军真冰溜冰场、美食世界三大主力店对外试营业，营业之后前来购物的消

费者屈指可数，而项目对面淘珍街（经营餐饮）却是人车来往，生意火爆，为什么会出现这种情况？

美食业态本身不足以吸引大量客群，该业态只是承接其他业态带来的人群就餐或短暂的休息场所；ITAT百货属于低端产品，经营的都是一些无品牌知名度的服装和鞋类，对消费者没有吸引力；而冠军溜冰场是一大特色，却在定位上主要针对的是孩子，所以不能吸引普遍的消费群体，人流也就达不到聚众的效果，再加上其经营模式不能入乡随俗，造成的结果是门可罗雀。

（未完待续）
（赵夫江）



（上接D01版）

永不落幕的繁华

发展潜力 无可比拟

王府井—新都汇商圈、万达广场商圈和老城区商圈缔造了洛阳商业地产的格局，影响着洛阳人的生活方式。这些商圈的崛起得益于通达的交通及银行、餐饮、娱乐等诸多配套设施，其中最主要的因素是有庞大的客户群体。而新区现在的一些商业项目无论从规划体量还是交通等条件来说都非常优越，但是不少项目入住率较低，生活配套仍需进一步完善，所以目前的商业氛围还难以达到成熟商圈的效果。

诸多知名商业巨头进入洛阳，诸多商圈迅速崛起，说明洛阳的商业具备良好的发展

潜力和空间。

将于2013年开业的洛阳建业凯旋广场，将把解决停车难的问题放在首位，这显示出建业商业地产的睿智和远见。届时，4.5万平方米的停车场将辐射整个百货楼商圈，商业回报潜力巨大。与此同时，建业凯旋广场还将打造一条独具洛阳民俗特色的风情商业街，聚集民俗商业，以洛阳悠久历史文化为契机发展文化商业。另一方面，主打名牌效应的升龙广场成功引进希尔顿酒店、3D金逸国际影城、高档奢侈品百货卖场等多元化业态商业，再次提升整个商圈的消费水准。

成熟商圈正朝多元化方向发展，迸发新的活力。而新区商圈也正快速成长，以期在未

来与之分庭抗礼。位于新区行政中心的泉舜财富中心，打造百万平方米城市综合体，吸引诸多国际一线品牌进驻洛阳，业态网罗大型超市、国际美食、时尚消费品、名流咖啡馆、国际影院等，凝聚新区中心商业氛围，确立城市综合体商业新定位。

业内人士评判，随着洛阳经济的持续快速增长，城市规模迅速扩张，新增人口带来的商业消费需求，洛阳市将崛起一批分布有序、布局合理、风格鲜明、设施完善的现代都市新商圈，并借助现有商业街和房地产项目开发之势，形成多条设计时尚、不同主题的特色商业街。可以预见，在洛阳良好的宏观经济背景下，洛阳商业发展迎来了良好的发展机遇。



升龙广场3号楼开盘



升龙广场A区3号楼效果图

10月29日，升龙广场A区三组团3号楼盛大开盘，本次开盘共推出房源258套。

上午9时，等候区坐满了等待选房的客户，开盘活动准时举行。客户需按照规定时间，持VIP申请表、VIP卡、银行存单、身份证原件进入客户等候区等候选房。成功选房的客户可享受VIP客户累计增值天数的“日进千金”优惠，同时还有机会参与“欧洲十日游”大奖的抽取活动。

（刘晨）

中泰世纪花城开盘



中泰世纪花城5期新领钱效果图

10月29日，备受瞩目的中泰世纪花城5期最后一批房源盛大开盘，这也是中泰地产世纪花城整体项目的收官之作。

本次开盘共推出三栋楼，37号、39号楼的90㎡~127㎡的升级版户型，空间结构合理，增加了生活的便利性，共计144套房源；38号楼为200㎡的大户型住宅，也是中泰5期的楼王，一梯两户，共计36套房源。

（刘琨）