



国土规划纲要公布 一线城市房价未来或持续上涨

# 河南三四线城市或压缩土地供应

■特约撰稿人 王毅敏

## 国务院发布“最新国土规划纲要”

刚刚开始新年的工作,国务院就以国发[2017]3号的形式,发布了最新的《全国国土规划纲要(2016-2030)》。最新公布的《全国国土规划纲要(2016-2030)》对于未来15年的国土规划做出了纲领性规定,同时也明确了区域建设用地开发的原则。由此不难看出,这份国土规划纲要是针对全国陆域国土与海域国土。

## “纲要”对建设开发用地的指导意义

这份规划纲要对改革开放几年来我国国土利用开发做了回顾性的总结,同时也对现阶段我国土地利用开发中存在的问题给予了十分明确的界定。尤其是对于城市建设用地的开发中存在的问题,更是做出了概括。规划明确指出现阶段城市建设开发中存在的问题:

随着城乡建设用地不断扩张,农业和生态用地空间受到挤压,城镇、农业、生态空间矛盾加剧;优质耕地分布与城镇化地区高度重叠,耕地保护压力持续增大,空间开发政策面临艰难抉择。

部分地区国土开发强度与资源环境承载力不匹配。国土开发过度,开发不足现象并存,京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等地区国土开发强度接近或超出资源环境承载力,中西部一些自然禀赋较好的地区尚有较大潜力。

我国城镇化进程加快,常住人口城镇化率由1978年的17.9%提高到2015年的56.1%左右,但城镇化粗放扩张,产业支撑不足。2000年~2015年,全国城镇建成区面积增长了约113%,远高于同期城镇人口59%的增幅。

## 对区域市场和主要城市影响巨大

针对上述区域城市建设开发中存在的

问题,在未来十年的国土规划纲要中已经明确指出了建设用地的方向:

一、对于京津冀、珠三角、长三角区域要严格控制新增建设用地,要进行城市人口的纾解。同时对这三个地区的工业用地也要降低比例。

这个指导方针在向我们传递如下信息:三个区域的核心城市,比如北京、天津、上海、杭州、苏州、南京、深圳、广州等城市不但在建设用地上要严格控制,同时也会减少工业用地。目的十分明确,要减少核心城市核心区域的人

会因为需求增加而加大土地供应,反而会为纾解城市人口而减少供应。再加上要减少工业用地供应,这对于低层次的就业者来说就业机会将会减少,这些城市将会逐步向精英型



口,缓解交通及基础设施压力。

其实这项工作2015年北京和上海已经在强力推进,北京是搬迁工业企业、批发市场,甚至连有些餐饮企业也在被搬迁范围之内。

更早的时间北京还打击群租,减少核心区人口压力,上海方面是以居委会配合派出所逐户社区打击群租及改建房。

北京把纾解人口压力的指标分解到各个区然后是街道及办事处。据北京市统计局披露,2016年,北京市常住人口为2172.9万人,比2015年末增加2.4万人,增长0.1%。北京常住人口增量与增速自2011年以来连续六年下降。据介绍,2016年,北京中心城区人口下降11万人,实现了由增到减的历史性拐点。

这样的情况下,四个一线城市不但不

城市迈进,而房地产开发在这些城市的空间则会越来越小。

在新的国土规划纲要的指导下,四个一线城市未来因为供地减少,必然会导致房价持续上涨,而有目的的纾解城市人口会直接导致外溢区域房价持续上涨。

二、发展壮大东北地区、中原地区、长江中游、成渝地区、关中平原城市群,适当扩大建设用地供给。

对于这几个地区来说要加强建设土地的供应。未来这些区域面临重要的发展机遇,尤其是最新公布的郑州、武汉作为新的国家中心城市,这样会对该区域在政策上进行倾斜,支持发展成为新的城市群和都市圈。

目前对郑州和武汉的城市功能定位进行了明确。虽然沈阳与西安在民间传

说中也是国家中心城市,毕竟政府相关正式文件尚未出台,但是产业梯度转移以及政策的引导和资金上的扶持也是必然的。所以被列入这些区域的房地产市场将会迎来快速的发展。

三、限制农产品主产区和重点生态功能区开发强度,鼓励整治修复农业和生态空间。河南作为中原腹地,既承担着承东启西产业梯度转移的重任,如郑州是“一路一带”上重要的节点城市;同时也是国家中心城市,在未来的城市发展中面临着新的重大机遇。

国家对于土地的该项规定,又决定了河南作为中央的农产品主产区,尤其是小麦主产区,对于可耕地的红线标准是不会降低的。

未来整个河南的建设用地指标增加的可能性是不大的,而国家又要支持郑州成为国际化航空大都市、国际化商都、国际化物流中心,这就需要大量的建设用地。

在这样的情况下,就会以挤压城市用地指标为前提。地市就会以压缩县城建设用地为主。这也符合当下城市化的自然趋势。

未来,以新兴的二线城市为代表的国家中心城市及区域中心城市的发展会得到进一步的加强。

与此同时,地市的发展速度会相对进一步降低,县城及乡镇的发展就会因为建设用地指标被挤占而失去发展机遇。

这将是未来十五年,以河南为代表的中西部城市化道路的必然选择。

在这样的情况下,尽快凭借自己的实力在以省会为主的国家中心城市或者区域中心城市置业成为最明智的选择。

而在三四线城市,尤其是县城的房子,能够变现的话尽量变现。即便房价也会上涨,但比起更高级别的城市房价涨幅则要小得多。

土地的规划纲要已经给未来城市发展指明了方向,把控正确的时机才是明智的选择。

漯河市房管局监察支队 漯河日报社房地产部 联合发布 2017年第一号购房警示 (1月4日发布)

漯河市房管局监察支队 漯河日报社房地产部 联合发布 2017年第一号购房警示 (1月4日发布)

- 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》规定,以下房地产开发项目未取得“商品房预售许可证”,禁止销售: 1.位于淞江路... 2.位于... 3.位于... 4.位于... 5.位于... 6.位于... 7.位于... 8.位于... 9.位于... 10.位于... 11.位于... 12.位于... 13.位于... 14.位于... 15.位于... 16.位于... 17.位于... 18.位于... 19.位于... 20.位于... 21.位于... 22.位于... 23.位于... 24.位于... 25.位于... 26.位于... 27.位于... 28.位于... 29.位于... 30.位于... 31.位于... 32.位于... 33.位于... 34.位于... 35.位于...

## 走进恒大

# 新春置业大优惠 恒大礼献客户



恒大名都恒温泳池内景。 本报记者 范子恒 摄

房,首付仅两成,优惠高达17万元,定房即送粮油大礼包。优惠力度空前,前来售楼部看房的市民和春节返乡客户络绎不绝。

## 群众口碑见证恒大品质

“首付两成就能买到现房,大大低于我们对首付款的预期,再加上全装修交房,省下的一大笔装修费用可以用来添置一辆私家车”。在恒大御景销售现场,刚刚签订购房合同的张先生兴奋地说。负责接待张先生的置业顾问也表示:“消费者对恒大房子的品质向来十分认可,再加上现在一系列优惠政策,消费者能够以最理想的价格购买到最满意的房源也不失为一件幸事。”以品质立足,恒大从来无可挑剔。从产品质量上来说,恒大集团依靠严格的质量管理,做到了项目的高品质;从交房标准来说,“全装修交楼标准”赢得了广大置业者的信赖,其“无理由退房”政策更是备受市场好评。

## 醇熟配套畅享品质生活

其实,置业者选择房源时内心往往是迷茫的,绝大多数人只是为了买房子而买房子,较少考虑社区的配套、环境、交

通、物业等一系列影响日后生活舒适度的因素。恒大集团凭借20余年筑城经验,深度发掘业主需求,在打造一座社区的同时就已经将配套服务和优质的生活理念融入其中。就漯河恒大名都而言,2800平方米的湖景会所里,健身房、恒温泳池、茶艺室、棋牌室、才艺天地、红酒雪茄吧、西餐厅等休闲娱乐设施一应俱全,最大限度地满足业主的生活需求、娱乐需求。同时,还有建设中的恒大数字影城,建筑面积约1.7万平方米,全数字化巨幕影院,带给你震撼人心的视听体验。3200平方米的双语幼儿园,全双语化教学,配备12个标准班,家门口的优质学前教育,让你的孩子从小就能接受优质教育。

## 生态宜居打造亲水生活

配套是否完善,决定了生活质量的好坏,而社区环境却能影响每一天的心情。恒大名都6万平方米欧陆风情园林里,涵盖百余种植物,多种珍稀植被随处可见,全冠移植30厘米以上的百年古树与各色花卉相映成趣,如同一处世外桃源。3000平方米天鹅湖在风的轻抚下碧波荡漾,与社区不远处的沙澧河风景区共同营造出了如诗如画般的生态亲水人居环境。

## 天福·泊悦城

贺岁闹元宵 聚福泊悦城

# 欢度元宵节暨项目品鉴会举行

本报讯(记者 张腾飞)2月11日,以“贺岁闹元宵·聚福泊悦城”为主题的,天福·泊悦城元宵节暨项目品鉴会在金都大酒店隆重举行。作为天福集团进驻漯河的开盘之作,本次活动吸引了数百位意向客户及多家媒体到场,天福集团及泊悦城项目领导也盛装出席,大家齐聚一堂共度元宵佳节,同赏泊悦城楼盘佳作。

品鉴会开始,天福集团河南区域副总裁倪朝武分别对天福集团和泊悦城项目进行了全面介绍和细心解读,并向在场各位阐述了集团“筑福万家”的理念与“盖老百姓买得起的好房”的使命,现场来宾纷纷被该项目的卓越品质打动,购买欲望愈发坚定和强烈。随后,品鉴会12位靓丽生肖模特T台走秀并为在场的各位送福添彩,瞬间把来宾们的热情点燃,将现场气氛推向了高潮。高潮未落,知名书法家又登台亮相,当场研墨挥毫写下十二幅形体各不相同的“福”字赠予幸运来宾,现场叫好不断、掌声雷动。紧接着,魔术表演、歌舞表演相继呈现,而穿

插其中的“找茬有礼”环节更是将泊悦城为大家悉心准备的洗衣机、彩电等家电大奖尽数送出,赢得满堂欢呼。此外,项目还精心准备了猜灯谜、捏面人、画糖人等活动供来宾参与,现场弥漫着欢乐祥和的气氛。

据介绍,天福·泊悦城项目扼守沙河大桥南岸桥头堡位置,项目占地约160亩,总建筑面积约37万平方米。该项目占据沙河畔优质位置,拥有得天独厚的内外双景观资源,内有欧式皇家园林组团设计,外揽沙澧河生态景观公园,将是漯河宜居住宅区的典范之作;附近实验幼儿园分校、南关小学、漯河市15中学、北大附中、北大附属实验中学等名校环伺,让孩子的未来在家门口都可以看到;周边政务中心区、金融中心、公园展馆、奥特莱斯、影城商场等生活配套设施星罗棋布,时尚生活可轻松享有。泊悦城更首创漯河绝版的魔法空间户型,布局大方、南北通透、动静分区、干湿分离,超高赠送面积,几乎接近零公摊,具有很高的性价比。



品鉴会最后公布了“筑福万家,与爱同行”群星演唱会来漯的信息。据悉,天福泊悦城将于5月3日晚上在市体育场举办大型公益群星演唱会。届时,主办方将邀请中国大

温馨提示:1.选房先看预售证;2.合同网上来签订;3.首付缴纳到专户(预售资金监管专用账户);4.购房要两个书;5.购房警示常关注。未取得《商品房预售许可证》的房屋,请不要购买或缴纳任何性质的预订金。市房管监察支队投诉电话:3105222,24小时热线:15503956013。