资料图片

微观楼市 栏目记者 武姣

自国家出台鼓励政策后，在全国各地，特色小镇成房企布局热点，就河南而言，目前已有十多家省内外实力房企抢滩郑州及周边区域，特色小镇一时风起云涌。

然而，“小镇热”的背后，各种隐忧开始出现，房企涉足小镇建设，是否会出现盲目跟风的现象？同时，从已有的特色小镇规划、布局、功能来看，“特色”不足，“同质”有余，特色小镇也可能出现重“形”轻“魂”、千镇一面的局面，那么，特色小镇究竟是挑战还是风口？来听听业内专家和房企代表畅抒己见。

特色小镇“特”几许

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京：发展特色小镇是推进供给侧结构性改革的重要平台，是深入推进新型城镇化的重要抓手。由此可见，特色小镇是大势所趋，但前景如何目前我持观望态度。

首先，特色小镇是一个长线产品，需要有“持久战”思想准备，房企需根据自身情况因地制宜量力而行，而非“蹭热点”一哄而上。同时，不少特色小镇需要产业基础，但产业培育周期长、收益有限，也就造成了小镇开发建设的高成本。特色小镇做起来容易，但做好不是那么简单。除了产业，还需要多种功能配套，落地实施会遇到不少挑战。

另外，当下对于特色小镇，没有很多具体的规定和约束，不可避免地会出现开发商打着“特色小镇”的名义圈地，就有可能出现“房地产化”倾向，如果不能及时扭转此种趋势，特色小镇发展过程中就会拉高土地成本，从而弱化特色产业，最终形成住宅一业独大，库存量也不断攀升的局面。

值得注意的是，一个城市及周边布局多少个特色小镇是合理的？如何实现产城融合？这都是特色小镇发展需要解决的一系列问题，所以不可急功近利。

北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清：特色小镇是以产业为主，可以实现自我产出、自我循环、自求平衡的小镇式生产组织体。特色小镇不是纯居住性的小区，也不是纯生产型的产业区，是生产和生活兼而有之，可以实现就近工作，就近生活，就近休闲娱乐的新型社会单元。因此，建设特色小镇是现阶段经济和社会发展的优选模式，是带动城乡共同进步的优选模式，也是解决疏散大城市人口，缓解大城市病的优选模式。从这个角度讲，跟风不是坏事。关键是，现在不少特色小镇只是打着“特色小镇”的幌子，并不是真正意义上的特色小镇。

由于现在开发商纯住宅用地拿地难度依然很大，所以不能排除部分开发商以特色小镇之名行房地产开发之实。除此之外，特色小镇空壳化现象也是问题之一，小镇易建，符合特色需要的产业怎么进？能否进？适合特色的人口从哪里来？能否来？人口和产业能否匹配？小镇发展可持续性在哪里？都是发展特色小镇必须慎重对待的问题。

特色小镇想要持久健康发展，需拥有特色资源充分的单位与开发商联合规划、设计、开发、运行，确保特色到位，产城融合，可持续可扩展。同时，小镇配套如商业、金融、教育、医疗、交通、水电气暖等必须齐全到位，以方便入镇居民。

新田置业总裁冯常生：目前特色小镇大热，并将持续升温。但在很多开发商眼里，特色小镇可以抓住机遇获取利润，于是有的开发商为了迎合概念，就会出现房地产化的情况。然而，这样下去弊端会越来越多，特别是上市企业，特色小镇中的商业、产业需要时间培育，盲目跟风特色小镇，最终对企业不利。

那么，对于已经涉足特色小镇的开发商来说，如何持久健康发展是关注的焦点。首先必须注重特色，同时还要考虑产业比重，农业、商业也好，整体比重要和谐。拿乐玩主题来说，如果是1000亩地娱乐部分该占多少合理，除了特色挖掘和产业比重，落地时间、就业情况等也是不可忽略的问题。

毋庸置疑，特色小镇不是职业经理人文化，而是老板人文化，因为职业经理人是以完成销售额为目标，老板则更有长远看法。这样看来，本土开发商做特色小镇相对更有优势。

对于新田维他小镇而言，有信心、有能力持续发力，未来也会继续涉足特色小镇，但不会盲目迎合热点，新田集团会在寻求内在规律、基底前提下，考虑好适合做什么样的项目时再出手。

荣盛康旅云台古镇营销总监邵斌：开发特色小镇是件好事，但需要花费心思，空有一腔热血可不行。目前房地产行业迎来新常态，特色小镇也是房地产开发商追求升级突破的一个路径。但在政策风口，开发商想要把握住机会，前期无规划、无资源整合能力何谈发展？严格意义上讲，规划需要有长远意识，而资源整合能力包括区域生态、文化、历史、市场资源等。

2015年，荣盛康旅项目开始快速运作，全国范围内有20个左右项目同期运作，荣盛康旅项目一直以来依托景区生态，掌控资源，强调特色文旅。特色小镇一定要突出“特”字，所以定位要精准。科技也好，智能也罢，无论哪种主题特色的小镇，均需产业进驻，风险较大。以此来看，特色小镇欲持久发展，前期市场摸底很重要，一定要注重对本地文化的挖掘，特色小镇要有附加值而不是冲动拿地。

荣盛云台古镇项目有超过700亩地的容量，力争和当地景区形成互动链条。这要求开发商充分理解特色小镇的含义，特色小镇不是传统的房地产开发，相对来说操作模式更加精细化。开发商不要盲目跟风，扎实稳步发展，才有望大放异彩。

记者点评

国家支持建设特色小镇的初衷，是为了落实新的发展理念，统筹城乡发展，同时推进产业转型升级。对于房企来说是机遇，可以顺势而为，但在开发的过程中不能走偏，特色小镇不是单纯的房地产开发，是以政府为主导，企业来运营。

但乘着政策东风起飞，也要学会平稳安全着陆。这股热潮的背后其实是一场竞赛，将逐渐淘汰认识上存在偏差、定位不精确、特色元素不突出、产业层次不高、功能叠加不足的小镇。可见抱有跟风炒作、急功近利、速战速决幻想的房企第一时间会偏离航道。

事实上，房企在下决定开发特色小镇之前，就应该慎重考虑如何真正做出特色、怎样才算是科学规划、通过什么方式产业带动发展、盈利周期多久等问题，有“小火慢炖”的心态，并且注重细节，遵循市场机制，实现产业互动，才会为特色小镇注入持续动力。

楼市速递

华南城·中园 举行产品发布会

本报讯（记者 **张子静**）6月17日，华南城·中园以“大美中园，为爱共筑，城就生活”为主题的产品发布会在中原工学院拉开序幕。

发布会上，华南城集团相关负责人分别从不同方面对项目进行细致介绍：华南城·中园在建造园林时，秉承人与自然完美融合的理念，内部交通与景观完美结合，项目拥有38%绿地率，多树种全冠移植，打造五重立体景观。此外，项目丰富的周边配套和项目经典户型都引起了到场客户的纷纷关注。

发布会上，华南城·中园还特邀深圳第一亚太物业总经理对物业做了详细介绍；特邀国际双语幼儿园外教对美国艾利特幼稚园——华南城分园的教育体系、教育理念、优势以及配置做了细致的讲解；特邀相关人士以座谈会的形式向在场嘉宾介绍了华南城·中园的建造细节、建造手法、建筑立面；特邀建材代表为嘉宾简述智能科技对于现代家居生活的重要性。据悉，华南城·中园全部住宅使用新风系统、断桥铝双层Low-E玻璃、隐形纱窗、外墙保温一体化、入户净水装置、品牌钢质门、四合一指纹密码锁，每一个细节，都为业主的健康安全考虑。

此次发布会的举办，让更多人了解华南城·中园的居住理念，对项目未来的生活方式充满期待。

公益行动

美创携手郑大生命科学学院 开展健康系列讲坛

本报讯（记者 **张子静**）为关注企业家健康，美创国际科技产业园携手郑州大学生命科学学院，举办“携手郑大，论道名家”的系列健康讲坛活动。

6月17日，“携手郑大，论道名家”健康讲坛第一季在美创国际招商中心举行，100余位中原企业家集聚一堂，共论健康之道。

作为“携手郑大，论道名家”系列讲坛的第一季，美创国际特别邀请了国内生命健康界的学术名家张守涛做主讲嘉宾。张守涛从生命科学的角度切入，深入浅出地解密健康与成功的平衡之道。有健康的身体，才有健康的企业，对于张守涛所讲的健康之道，现场企业家纷纷表示赞同。

据悉，“携手郑大，论道名家”系列讲坛后续还将从干细胞、转基因等角度开展更多交流活动。

盛励集团 手拉手公益爱心团在行动

本报讯（记者 **陈默**）继去年6月16日在平顶山市鲁山县背孜乡井河口小学的爱心手拉手公益活动之后，今年6月15日，盛励集团手拉手公益爱心团的义工们来到了漯河市舞阳县马村乡关寨小学。

据了解，关寨小学现有教职工7人、学生127名，其中有110名学生都是留守儿童。因此，盛励集团此行的主要目的是用心为孩子打开一扇关于爱、关于温暖、关于陪伴的窗。经过一个个小游戏，孩子们的脸上由最初面对陌生人的羞怯到扬起开怀的笑容，很快便和盛励集团的义工们打成了一片。

在创新求变，追求发展的同时，盛励集团把回馈大众作为自己的社会责任。为此，集团成立手拉手公益爱心团，每年都会举行各种慈善公益活动。此次来到关寨小学，盛励集团不仅为孩子们带来了电脑、打印机等教学用品，还为孩子们送来了书包、文具等学习用品，并贴心地为孩子们在每个教室配上了风扇等纳凉用品，让孩子们拥有更舒适的学习环境。

置业帮 栏目记者 武姣

冷静规避购房心理误区

目前，调控政策不断加码，打击“炒房”声声从紧，从刚需购房者角度来看，门槛虽然提高了，但也不失为购房好时机。然而，对于一个家庭来说，购房是大消费，不少购房者迟迟难下决心，长期处于观望中。可见摆正购房心态是关键，那么购房者买房之前需避开哪些心理误区？

误区一：缺乏主见 盲目入市

在市民肖先生眼里，政策调控的基调不会发生改变，收紧态势非常明显，当5月初郑州再现限购政策时，肖先生认为再不下手就晚了。看到同事们议论纷纷，普遍认为非限购区域房价会涨，于是快速至郑州周边非限购区域购置一套三房。

相反，另一市民张女士则十分淡定。“再等等看吧，房价说不定会跌，政府调控市场的决心那么大，不就是给火爆的楼市降温嘛。”事实上，张女士期待房价下跌时也在担忧房价会继续上涨，于是犹豫不决保持观望。

肖先生和张女士均属于缺乏主见，走极端的情况。买房时，既要看重机会，也不能盲目跟风。业内人士表示，购房者之所以没有主见是因为对自身实际需求认识不透彻，单一向房价走势看齐，而忽略了对市场的判断，楼市发展趋势受政策、供求等多方面因素影响。购房者正确的主见应是根据自身实际情况，多关注市场，根据需求适时出手。

误区二：追求完美 不会取舍

毋庸置疑，在90后结婚潮和二胎计划的影响下，刚需型住房热度不减，甚至需求较为迫切，加上年轻人十分追求生活方式，导致在选房这件事上过于理想化。

“我理想中的房子，距离公司不太远，周边购物方便，学校、医疗等配套齐全，小区里绿化环境也要达标。”在北环上班的白领小王在某售楼部看房时纠结地说：“这房子什么都好，就是位置有点偏。”

其实小王的要求并不苛刻，毕竟买房是人生中的大事，谁都想接近完美，但事实上，排除开发商广告效应，任何一套房子都不可能做到没有瑕疵。不难发现，近年来国内一线开发商在郑拿地并非都在市中心，有的还在三环、四环外。

房地产专家认为，在交通出行、环境绿化、孩子上学、楼层高低、采光通风等条件下，购房者可根据自己经济实力和家庭情况以及爱好来做取舍，挑最重要和最关键的要素即可。如果不满意，可暂时作为过渡，先解决住房需求。而值得提醒的是，房子的本质是居住，购房者选房应将舒适度作为重点，价格、地段和配套，都是房子附加值。如今市场竞争激烈，开发商也更加注重品质提升，所以购房者买房理应先衡量房子的品质好坏。

误区三：疏忽大意 借名买房

市民小周近期打算和女友结婚，但却遭到丈母娘反对，原因是由于小周去年年初才从杭州调回郑州，在郑州缴纳社保达不到规定时限，却又急于结婚，小周索性决定用姐夫的名义买房。没想到的是，小周自以为的妙招竟又令女友生气。不难理解小周女友的心情，不过是害怕以后房子权益出问题，日常生活中，这种担忧也不是没有理由。

借名买房，简单来说，就是借用他人的名义买房，即自己出钱，产权证上登记的为他人的名字，房屋实际的产权人为出资人。据介绍，借名买房的原因有很多种，比如：暂无买房资格；房产数量多，被限制再买房；为躲避较高的首付比例等理由，但借名买房的确存在着很多风险。

对于借名买房的人来说，房屋的房产证上登记的并非出资人的名字。房屋的登记权利人如果将房产私自出售或者抵押，出资人的权益就得不到保障。

另外，若登记权利人有债务，房屋被债权人起诉后，法院可查封房屋。对于登记权利人来说，风险也很大。不仅会影响到自己的买房资格。而且如果是贷款买房，会影响到自己日后的买房首付比例、贷款利率等。更为重要的是，一旦出资人未按时还房贷，将影响自己的信用记录。

兴业物联 获物业服务百强企业称号

本报讯（记者 **刘文良**）6月16日，“2017中国物业服务百强企业研究成果发布会暨第十届中国物业服务百强企业家峰会”在京举行。为持续促进企业综合实力成长和行业健康发展，中国指数研究院以“笃实进取，创新升级”为主题，通过开展“2017中国物业服务百强企业研究”，旨在发掘一批规模大、实力强、服务品质高的物业服务企业，发挥示范带头作用，引领行业健康、快速发展。

兴业物联凭借自身过硬的综合实力和竞争力、优质的物业服务和创新的管理模式等综合考评，从千余家同行企业中脱颖而出，荣获“2017中国物业服务百强企业”称号。

据了解，兴业物联多年来专注非住宅高端物业服务，致力于为客户提供高品质物业服务。兴业物联在发展中不断前行，通过交流学习，借鉴和引进了适合兴业物联的管理和服务模式，积极促进物业行业的良性发展。

普罗·理想国 用音乐演绎理想

本报讯（记者 **刘文良**）6月17日，著名歌手辛晓琪携手台湾客语歌手官灵芝、中国新歌声实力唱将苏立生以及天籁之声冠军许艺娜来到普罗·理想国为观众带来一场超强视听美学盛宴。

音乐会现场，草坪洁净清爽，荧光棒闪烁，夏日清风里弥漫着花草的气息。在这片充满美好与爱的土地上，歌迷们席地而坐，聆听美好。

当曼妙旋律交织理想的音符，当普罗·理想国美好与爱的4平方公里充斥着轻盈的空气，著名歌手辛晓琪携实力唱将深情演唱，与歌友们在这里演绎浪漫，演绎一场自带幸福味道的音乐会。音乐会现场，辛晓琪几度感谢郑州歌迷们一路陪伴，同时也致谢普罗·理想国给大家提供这么好的机会，令歌迷们感动不已。

普罗·理想国理想音乐季把理想转化为音符，以理想的音乐向这座城市传达这4平方公里美好与爱的协奏。

地址：郑州市郑东新区商鼎路77号河南文化产业大厦郑州报业集团 邮编：450046 电话：郑州报业集团办公室 67655666 67655888 新闻协调处 67651111 编办 56568203 编辑中心 56568179 时政部 56568159 经济部 56568212 市县部 56568156 文娱副刊部 56568223 广告部 67655632 发行部 67655511 广告经营许可证：郑工商广字001号 印刷厂 87532636 零售1.50元