

郑州的房价还会继续上涨 郑州广厦置业有限公司总经理 毋尚梅

“这两年,每一次郑州住交会我们都积极参加,而且收获颇丰。”作为郑州房地产业为数不多的公司女老总,毋尚梅站在展位前,和员工一起利索地为消费者讲解自己项目的优势,她对记者说:“在房地产市场持续萎靡的情况下,我们的项目‘玫瑰公寓’却是一天比一天好,我们就是想通过郑州最有影响力的住交会,看看整个房地产市场回暖到什么程度了。”

“从去年10月份开始,受政府一系列调控

政策的影响,房地产市场持续变冷,大家都对今年3月成为冷暖分水岭深抱希望。”

毋尚梅认为,影响房价上涨的因素有三个:首先是在政府对银行按揭政策的不断调控;其次是居民的平均收入水平与国民经济增长幅度是否成正比;最后是物价的通货膨胀,货币不断贬值等情况。

“按这三个因素分析,未来2至3年内,郑州的房价不可能下降,只会呈现缓慢的上升。而且未来几年内,随着郑州的城市规模不

断扩大,对住房的需求也会越来越大,但土地是越来越少,建筑成本也在不断提高,我认为未来郑州房价还有较大的上升空间。”毋尚梅说。

“现在有一个非常利好的消息,就是市委、市政府已经开会研究过的今后旧城改造将享受城中村改造一样的优惠。”毋尚梅指出,随着政府保障性住房建设力度的不断加大,政府对开发商政策的不断优惠,未来的房价将会呈现比较良性的发展。

生态文化将成西区特色 郑州花博园实业有限公司董事长 杜伟

“西区将成为郑州生态文化建设的重要区域,这将是今后郑州西区发展的一大趋势。”在郑州花博园实业有限公司董事长杜伟看来,继北区成为休闲生态居住区后,西区同样具备这样的特质,打造成生态文化板块也是政府对西区的规划。

杜伟说,郑州西区地形较平坦开阔,又有邙山为天然屏障,虽临近黄河,却能免受灾害,植被覆盖面广泛,西区在生态建设上具有很大潜力,“严格意义上来说,西区也很适宜于城市规划和发展。”

他说,西区的生态在不久的将来将会得到

更大的发展,两大工程将带来利好。一是郑州植物园的建设,这是一个位于中原区须水镇的郑州“活植物基因库”,将填补郑州市没有专类植物园的空白;二是西流湖公园的建设,这不仅可以有效保护水源不受污染,更有利于改善西区生态环境质量,同时改变公园绿地在西区相对较少的局面,协调东西部绿地平衡发展。“这对西区地产业的发展,影响也是相当大的,目前西流湖周边已经聚集了不少品质楼盘,这将成为今后西区居住一个高地。”

“郑州花木城倡导绿色,保护环境,立足为创建园林城市,做出自己应有的贡献。”杜伟表

示,花木城也将成为郑州西区这个生态文化板块的一个重要组成部分。他介绍,郑州花木城集生产、批发零售、购物、休闲观光于一体,经营各种花卉盆景、园林资材、工艺美术、园林机械、园林设施、古玩字画、儿童玩具、奇石根雕等上万个品种。

“从住交会参展楼盘的情况就可以看出来,西区的地产业正在走出洼地,已经吸引了不少品牌开发商的聚集。”杜伟告诉记者,随着西区域城中村及老工业基地的改造,以及西区开发的推进,住在西区将成为更多置业者的首选。

新形势 新格局 新机遇



第十届(2008春季)郑州住交会特辑



生态西区、楼市回暖、行业规范化、楼市格局变迁

聚首住交会 畅谈新人居

开发商老总现场评谈新形势、新格局、新机遇

2008 郑州楼市,将以怎样的态势发展,行业格局会有怎样的变迁,或许他们的言语中透露了些许玄机。

□晚报记者 王亚平 袁瑞清 樊无敌 唐莉 梁冰/文 樊无敌/图

高新区地产存在较大升值潜力

郑州市基正房地产开发有限公司董事长 张福喜

“郑州住交会为行业发展与交流提供了一个很好的平台,通过此次展会使项目和企业品牌、形象有了较大的提升。”谈到已经举办了10届的郑州住交会,张福喜认为,“展会也是开发商和购房人之间的一次直接对话,有助于开发出更多适宜居住的精品房产。”

由于高新区当初规划定位为工业区,住宅建设略有缺失,这也使得高新区的房价在整个郑州市处于低端。张福喜说,如今,随着高新区对住宅建设的逐渐重视,化工路、西四环等诸多道路的加宽改建,以及发展10多年来具备的成熟配套和较好的生活环境,高新区正在逐步崛起。几年后,有望和郑东新区发展持衡,存在着较大升值潜力。

张福喜介绍道,基正·盛世港湾是高新区的重点住宅项目,政府支持力度较大。“道路的修建会为项目带来一大批客源,跨区域置业应该会逐渐兴起。保守地说,到今年底,项目均价每平方米至少会提升500元。”之所以可以如此肯定,原因在于对项目品质的把握。“市场竞争激烈并不是坏事,这更能迫使开发商进一步加强企业内部的经营管理,把每一个项目做精。”

在今年十项大的工程中,最引人注目的无疑是地铁一号线工程,吴礼伟说:“这个时候,‘地铁’将成为房地产开发商打出一张加价牌,那些‘背靠’地铁的楼盘将会被开发商作为炒作手段而达到飙升房价的目的。”

“打‘地铁牌’成了最近不少开发商的‘拉客’手段,但凡略微靠近规划中的地铁线路的房地产企业都借势贴上了‘地铁’标签,现在‘地铁’成了不少开发商的金字招牌。”吴礼伟对此有着自己独特的见解,“客观地讲,未来地

2008年的郑州房地产业面临着巨大的发展机遇,而在王传刚看来,作为房地产业下游产业的家装行业,也同样拥有着巨大的发展机遇,“房地产的发展,必将会带动家装的快速发展。”

王传刚认为,今年一系列市政工程的实施,大大缩短了东区和西区的空间距离,这势必挑起西区崛起的大旗。东西城区之间房产的

地铁不会引起商业格局大改变

河南中力国际广告市场总经理 吴礼伟

铁运行后,在对市民出行带来方便的同时,也会给位于地铁沿线的开发商带来炒作楼盘价位的理由,但地铁经济不是神话,投资必须要谨慎,投资房地产也一样。”

“在北京、广州、上海等城市,大一些的地铁站口肯定都是各个商家抢滩的黄金地带。”吴礼伟指出,郑州这个城市不一样,地铁开通后,除了会给一些地产开发商提供涨价的理由外,对郑州的商业格局不会带来大的改变。

优胜劣汰会表现得更加明显

实创装饰郑州公司总经理 王传刚

差异将逐渐趋于平衡。而现在西区传统产业的改造已达到了一定的层次,加之西区相对低廉的生活成本,其区域优势就慢慢凸显出来。“在地产格局发生变化的同时,家装行业同样会有一个新的变化,优胜劣汰的准则也会表现得更加明显。”

2007年,进入郑州的实创以四店同开的形式,让更多的郑州市民享受到了套餐装修的实

“郑州这些年发展非常快,急需有地铁这样的交通工具出现,因此说地铁的开工建设对拉大城市格局有明显的作用。”吴礼伟指出,未来地铁的通车肯定将带动郑州经济的发展,但并不是每个地铁站口都能挣大钱。地铁对房地产影响不是很大,存在的潜在风险需要每一位在地铁沿线的房地产投资者慎重考虑,因为郑州的房地产市场是分区发展的,地铁的兴建给房地产市场带来多大的影响。

惠。王传刚告诉记者,实创在红星美凯龙的2000多平方米的展厅即将投入使用,而2008年实创还将在花园路再开一店,“实创装饰在郑州将拥有6家店面。”他说,实创在郑州已逐渐深入人心,春节后至今已有七八百万的营业额。“在北京,实创曾创下4天住交会签单1500个的佳绩,在本次住交会上,相信实创会同样吸引众多郑州市民。”