

乍寒还暖
第十届(2008春季)郑州住交会迎来楼市开门红

城建工程沿线项目将迅速升温 河南升龙置业有限公司总经理 刘榕

“西出站口就在京广路上,应该说,我们与之一是一个互动,来共同参与京广路的拓宽、改造。”当记者问到郑州火车站西出站口的建设对升龙国际中心所产生的影响时,刘榕说道。很显然,刘榕考虑的不仅仅是企业,而是整个城市的建设。

升龙国际中心位于大学路与淮河路交会处,向东一直延伸到了京广路,不久,一座集住宅、商业、写字楼、星级酒店、酒店式公寓等多种物业类型于一体的大型城市综合体项目,将会矗立于此。

住交会成为楼市回暖契机 河南鑫苑置业有限公司总经理 宋福林

去年“9.27”以来,楼市一直比较低迷,尽管目前市场并没有明显升温,但在河南鑫苑置业有限公司总经理宋福林看来,“郑州楼市已经在回暖。”他说,鑫苑在2008年2月半个月的成交量已经超过了1月份一个月的总数,“从市场反馈情况来看,郑州楼市已经回暖了。在某种意义上来说,郑州住交会的举办将成为推动郑州楼市火爆的一个契机。”

对于2008年的楼市,宋福林表示了乐观的态度,在他看来,奥运年一系列利好的措施,都

今年,将有十个市政工程开建或正在建设,其中,市民最为关注的莫过于地铁1号线的开工建设。谈及此,刘榕说道:“郑州修建地铁,让人非常高兴,这是个大好事。这些市政工程的规划、建设对房地产开发有着巨大的推进作用。”

他说,地铁沿线的房地产项目一定会升值,这不用质疑,因为,在香港、北京、上海等一线城市,早已有前车之鉴。方便、快捷的交通工具,现代化的大容量交通,对一座城市房地产行业的发展所带来的促进作用、辐射效应不可估量。

将有利于楼市的发展。“就郑州来讲,地铁、新客站及高架桥的建设,为地产业的发展提供了很好的基础”,他说,郑州地产业发展的一个特点便是,东区和北区发展的比较好,近年来西区和南区也有所发展,而一些位于城市中心的区域,由于交通的原因却被历史所淹没,“但如果交通便利后,这些区域发展的瓶颈就将得到改善,价值就会凸显出来。”

宋福林举例说,处于金水路与棉纺路交会处的鑫苑·国际城市花园,随着解放路立交桥和棉纺路的改造,该项目迎来了更大的发

展机遇,正在形成“一桥架双圈,一路通四方”的交通格局。“选择国际城市花园的业主,无论往东向西,都十分便利,通过解放路立交可以直达郑东新区,东西城区的空间距离会缩短很多。”

宋福林认为,随着城市框架的拉大,城市可用地日益减少,对老城区的升级改造是必然的,这是城市下一步发展的重要地区。他认为,棉纺路区域或许是一个例子,交通便利后,这一区域发展的许多问题都会迎刃而解,土地升值的潜力是巨大的。

大交通革新人居观念

河南正商置业有限公司副总裁 张国强

由于前日的小雨天气,让正商的展台架子部分损坏,张国强一早就来到展会现场,着手布置展台的修复工作。在参加完开幕式后,又急忙投入到布置工作中。在这忙碌的间隙,记者只好见缝插针采访张国强。他告诉记者,2008年也是正商高速发展的一年,不仅将于近期10盘同开,而且正在为明年的上市做积极的准备。

“住交会作为中原地产业的盛事,必将推动郑州人居观念的变革”,张国强认为,本届住交会所倡导的“新郑州,新人居”与正商置业所倡导的新生活观念有着相通之处。比如,正商·蔚蓝港湾,倡导的是一个全新的生活理念,蓝海生活,让业主在尘世喧嚣中找到生活净土、寻得建筑与自然、物质与精神的和谐丰盛;而正商·世纪港湾,则将港湾生活引入了中原,“无论小区品质,还是周边配套,都能给业主一种方便快捷的生活。”

在张国强看来,随着郑州“大交通时代”的到来,地铁、高架桥、立交桥等,正在推动城市面貌的变革,加速城市产业的发展,同时也在影响着人居观念的变革,“交通便利了,市民出行方便,选择居住区域的范围就会相应地扩大。”

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

3月13日一早,第十届郑州住交会开幕仪式尚未举行,各大参展公司高层纷纷到场,大家你言我语,围绕当前楼市发展的焦点、热点深入沟通,也对今年城建“巨无霸”工程将带给郑州楼市怎样的机遇而畅所欲言。

晚报记者 王亚平 袁瑞清 樊无敌 唐莉 梁冰/文 樊无敌/图



刘榕



宋福林



王刚



刘文良



张国强

交通便利,小区配套更应加强

河南中信中原置业有限公司总经理 王刚

“立体交通是一个大都市的象征”,河南中信中原置业有限公司总经理王刚表示,立体交通成为城市发展所必需的配套设施,伴随着城市规模的扩大,城市人口的增多,郑州的交通已经不能满足城市快速发展的需要,地铁、立交桥及高架桥的建设,也是城市发展的必然趋势。

王刚说,没有交通的支撑,城市发展无疑便有了一个触之便痛的软肋。“郑州建设地铁,高架桥及新客站等等,正是为了消除这一弊端,未来的新郑州的确令人期待。”他表示,在众多行业当中,地产业对交通的依赖性最为明显,交通

便利的地方,地块的价值及楼盘的价格往往相对较高,购买的人群也会更多,未来的升值空间也更大。

一直以来,高架桥、地铁,这些基础交通设施只有在国际化的大都市里才能看到。“如今,这些设施也开始走进郑州,这也标志着郑州正向着国际化大都市的方向迈进”,王刚认为,随着新四环、新客站、地铁的建设,郑州的立体交通网络正在构造,这不仅便利市民的出行,还将极大地推动郑州市的发展。

“对地产业的带动也是非常明显的”,王刚表示,交通便利后,东西城区的差距将

缩小,一直相对落后的西区也将得益于这一便利条件,吸引更多人流、物流的聚集,商业也将会随着繁荣起来,进而凸显西区的价值,“郑州东西城区将形成和谐发展的局面。”

“当然,交通的便利,并不是指新建楼盘要弱化小区内部的配套设施,相反更应该加强”,在王刚看来,楼盘周边的配套并不能代替小区内部的配套,真正让业主感到生活便利的还是小区内部的配套,“要是买瓶酱油,还要跑上10来分钟的路程,那这个楼盘即使周边配套十分完善,也存在着一个瑕疵了。”

竞争实属正常,不会出现行业大范围洗牌

河南思达置业有限公司副总裁 刘文良

“房地产行业区域性很强,不同地区,经济发展等大环境不同,不能以上海、深圳等一线城市的房产走向来判断郑州楼市,郑州房价不存在下降之说。”刘文良这样总结郑州楼市的发展状况。

在他看来,目前郑州楼市只是政策调整下的正常反应,这有效地抑制了投资客、投机客,相信不久市场的刚性需求就会得到强劲的释放,郑州房价还会有稳定上涨的空间,现在楼市的不少打折、促销措施是正常的营销手段,不能

简单的根据这些措施就说房价正在下降。

刘文良认为,奥运年的来临会给中原地产带来更多利好消息,今年郑州新开工的几个工程将给地产业带来更多的机遇,中原地产必将乘借奥运东风呈现强劲发展的趋势,而且随着政策落实到位,政府监督力度加大,中原地产在政策的调控下会逐步走向规范,进一步稳定、稳健发展,不会大起大落,总体应该是稳中有升,呈上升态势。

针对现在的“洗牌年”之说,刘文良持否定

态度,由于货币政策调整,民众观望心理暂时还没有消除,但这对高档楼盘影响很小,相反,对于开发经验比较少的中小公司来说压力不小,不排除个别公司退出市场的可能,这只是市场竞争的正常表现,不会出现行业“洗牌”。刘文良对记者说,一个好的房地产开发企业应该要内外兼修,对内做好产品,产品是硬道理,时刻要树立产品至上的理念;而对外则要客户至上,更重要的,作为涉及众多社会关系的房地产企业,一定要肩负好自己身上的社会责任。

新形势 新格局 新机遇



第十届(2008春季)郑州住交会特辑