

# 回暖楼市,不再“拐”弄是非

中原国际小商品城营销总监蔡忠新谈楼市“拐点”

## 企业应对风险能力提高 面对“调”和“拐”企业应练好内功

在蔡忠新看来,房地产行业事关国计民生,一“拐”就“崩”是不可能的。发展才是硬道理,与其他行业一样,调整直至“洗牌”是永恒的行为,一切消极甚至悲观的言行都是不可取的。

针对“拐点论”,蔡忠新认为,行业需要百家争鸣,更需要百花齐放。房地产行业出现的观点甚至理论与实践相比一直是滞后的。当某种观点成为大街小巷的热门话题时,实践已经悄然进行中,甚至改变已经完成。

“辞达则已矣”,蔡忠新认为,“一拐就崩”的联想思维定式需要改变。在国家全面进行宏观经济调控的大气候下,各行各业都面对着“调”和“拐”的现实问题。这种情况下,企业唯一的选择就是练好内功,以备厚积薄发。

“在所谓的拐点期间,并没有出现人们担心的崩盘问题,这说明企业应对风险、危机的能力增强了;相反,在房地产形势很好的背景下,一些项目、一些公司却

崩盘了。即使目前出现个别崩盘的现象,其实质问题也是出现在拐点论之前,只是现象恰好推延至拐点成为话题时产生。”在蔡忠新看来,房地产行业事关国计民生,一“拐”就“崩”是不可能的。发展才是硬道理,与其他行业一样,调整直至“洗牌”是永恒的行为,一切消极甚至悲观的言行都是不可取的。

不可否认,以前,浮躁之风普遍地存在着,主要表现在低品质的重复性开发、楼盘品质的非理性攀升、项目定位不重视需求、开发规模忽视资金要求量。“大家应该认识到‘大跃进’的时代已经结束,进场的开发商要量力而行,这样才能不怕雨打风吹日晒,一路春光明媚;没有进场的,要仔细掂量自己手中的资源,三思而后行。”

## 中原楼市已在回暖 数字显示郑州房市3月份大幅上扬

“从目前的情况来推测,2008年的中原楼市,大跌大涨都不太可能,稳中有升将是最可能的情形。四五月份将是楼市真正回暖的开端。当然,要恢复到以前楼市狂热时期的景象,尚需时日。”蔡忠新认为。

郑州市房管局公布的数据显示,3月份郑州商品住宅、商业用房、二手房成交量均较2月份大幅上扬。蔡忠新谈道,尽管这组数据相比去年同期有所下降,但却传达出了一个积极的信号,中原楼市在经过阶段性的低迷与徘徊后,已经开始出现回暖迹象。

“从目前的情况来推测,2008年的中原楼市,大跌大涨都不太可能,稳中有升将是最可能的情形,四五月份将是楼市真正回暖的开端。当然,要恢复到以前楼市狂热时期的景象,尚需时日。”蔡忠新认为,现在买房合不合适,关键要看自己的需求,需要就买,假若盲目地跟从“拐点论”而持币待购,并不是一种正常的消费行为。

近日,记者在中原国际小商品城营销中

心看到,前来咨询、购房的客户势头不减。蔡忠新告诉记者,项目销售一直很稳定,作为一个差异化特色表现突出的商业地产项目,以“天下商,天下富”为理想,面市以来,就备受青睐。一同前往的河南德澳商业地产投资管理有限公司运营总监何亚涛感言,旺销为项目的成功打下了坚实的基础,招商和运营应该成为以后的工作重点。

中原国际小商品城位于郑州市主干道——中原西路两侧。项目总投资约40亿元人民币,是集商贸、物流、电子商务、产品研发等配套项目于一体的特大型一级批发市场。作为浙江各大市场向中国长江以北区域辐射的中继站,中原国际小商品城的目标是成为中国最大的小商品一级批发交易市场。

房地产的特性决定其要成为人们最为关注的行业之一,行业内部的丝丝细语一不小心就可能成为年度关键词,与其他行业相比,房地产业的话语权及其权重有着明显的传播优势。



### 操盘心得

这是一个怎样的行业:

- 一边是城市化的进程加速,一边是人们的住房问题尚未解决;
- 一边是购房人认为存在暴利行为,一边是开发商正在进行成本控制;
- 一边是沸沸扬扬地要加大经济适用房、廉租房的市场投放量,一边却是翘首期待着的市民;
- 一边是供需关系决定房价的余音渺渺,一边却说房价应由性价比来决定;
- 一边正在说着房地产一点科技含量都没有,一边是入门后步履维艰;
- 一边是人才济济的拥挤和跳槽,一边是人才难觅的感叹;
- 一边是财大气粗的表象,一边是资金的捉襟见肘。

开发商这边住宅尚未建成,那边又瞄上了利润诱人的商业项目,商业项目还未考虑好如何实施,又发现了旅游地产最具开发价值……购房人一会儿是排队抢购,一会儿是持币观望;这个行业忽冷忽热,似乎永远处在青春期;这个行业以及与这个行业相关的人们需要理性。须晴日,看安居乐业,楼市依旧。——中原国际小商品城营销总监蔡忠新



自去年“9·27”新政以来,“拐点论”一直为不少人士所津津乐道。那么,中原楼市是否也出现了“拐点”呢?市场偏凉的状态还能持续多久?中原国际小商品城营销总监蔡忠新表示,人们需要正确认识这个行业,盲目谈论“拐点”是不理性的行为,中原楼市已现回暖迹象。

晚报记者 袁瑞清  
李国朝

## 盲从“拐点”非理性 销量缩水现象是正常现象

蔡忠新表示,群起追求极端品质的行业行为是不符合市场发展规律的,也不利于行业的健康有序发展。面对市场的新一轮结构调整,“那些资金链条紧张、摊子铺得很大的企业首先应及时、理性地调整,否则将面临被‘拐’的命运。”

今年3月,“房地产业百日内将发生巨变”等观点引起行业内外的不小反响,省内某知名开发商也表示,中原楼市将产生“激烈动荡”。

中原楼市能否如“拐点论”所预期的一样出现逆转?蔡忠新认为,在部分一线城市,“拐点”确实是楼市短时逆转的特征,但这并不等于郑州会出现同样的状况。自2004年以来的4年多时间中,郑州市商品房一直处在价格上升销售放量的状态。随着国家一系列调控政策的出台和逐步落实到位,消费者购房心理和行为日趋理性,加之房价不断攀升,销量缩水的现象是正常的事情。

在蔡忠新看来,用“拐点”来形容楼市,本身就是一个值得商榷的问题。他指出,在经济学上,拐点是角形的,要么直线向下,要么直线向上,通常不会看着是一段曲线。“很多人形成了一个误解,认为一个地方的房价降了,其他地方的房价也会降,这是不科学的”,他举例,苹果在甲地便宜了可以拿到乙地去卖,但房地产业属于不动产,无论别的地方比本地贵还是便宜,都搬不过去。

“非要谈拐点,那只能说有些追求极端品质、极端价格的企业面临着拐点”,他表示,群起追求极端品质的行业行为是不符合市场发展规律的,也不利于行业的健康有序发展。面对市场的新一轮结构调整,“那些资金链条紧张、摊子铺得很大的企业首先应及时、理性地调整,否则将面临被‘拐’的命运。”