



# 将和谐发展进行到底

跌宕起伏的2007年地产年即将走向尾声，这一年，你印象最深的关键词是什么？对于2008，你又有何期待或预测？近期，作为2007中原地产年会的重要组成部分，本报邀请郑州房地产行业诸多权威人士，梳理2007，预测2008，盘点收获，积极建言，以精到见解为读者还原行业人士眼中的地产本质。

晚报记者 陈燕



郑州正弘置业有限公司  
副总经理 王朴

## 土地稀缺 房价必然上涨

希望此次年会能理性、全面地分析近期的房地产行业发展趋势

作为国际贸易专业出身的房地产人士，王朴对于2008年的房地产发展趋势的预测是：根据宏观经济的走势以及一些大环境的影响，至少在2008年上半年，房价会继续向上攀升。

王朴告诉记者，今年上半年中国GDP增长达到10.9%。经济高速增长必然带来高需求，尤其是工业的高增长，对土地要素的需求尤其显著。但中国是个地少人多的国家，土地资源相对贫乏。在这种矛盾的相互作用下，必然导致土地价格的迅猛增长。在12月11日刚刚召开的国务院常务会议上，要求严守18亿亩耕地的红线，实行最严格的土地管理制度。这表明土地这一稀缺资源将更加抢手，而随之相关联的住宅建设成本会继续攀升，房价是涨是跌自然不言而喻。

同时，王朴还告诉记者，尽管这段时间广州、深圳等房价比较高的地区，不断传来房价松动、销售走低的消息，有的新建楼盘售价出现了每平方米千元左右的下调。但事实上据他了解，这种年底降价行为主要是部分地产公司需要回笼资金，所以会对一些不好的户型进行降价、优惠。很多业内朋友实地看过之后，也发现那些所谓的优惠楼盘一般都处于位置不太好的偏远地段，而且属于光线、朝向等较差的户型。

对于本报举办的“2007中原地产发展年会”，王朴认为“非常适时”。他希望，此次年会能够理性、全面地分析近期的房地产行业发展趋势，最好能够将这种年会形式长期地坚持、发扬下去，成为中原地产界的一大亮点。



河南甲天下置业有限公司  
副总经理 仝雪冰

## 成交量下滑是 市场暂时的低落

希望将城中村改造项目列为年会的关注话题之一

今年，在宏观调控重压下，房地产业是否已经进入“寒冬”？2008年是否会成为地产业的“拐点”？对于以上看法，仝雪冰的回答是“我不认同”。

在她看来，表面上来看，国家的宏观政策频频出台，近阶段的房地产市场也的确出现了实际成交量下滑的现象，但“这只是暂时的低落”。

仝雪冰分析说，真正做市场的人，评判经济现象会用到一个重要标准——供需。从目前来看，房地产市场的需求依然是刚性的，而供应尚不能满足。因此，“随着2008年春天的到来，地产行业的春天也将相应到来。”

对于房价的涨或落，仝雪冰同样有自己的评判标准。她认为，现在由于行业局势不明朗，很多消费者持币观望，希望房价能一路下跌，但这是不可能的。因为成本决定价格，就以现在的城中村改造项目为例，由于过程复杂，对村民的补偿金额高，造成了成本也相应上涨。因此，在政策调控下，整个地产行业有望更加理性、健康地发展，但是房价仍将一路上涨，只是上涨的幅度会有所减缓。

对于此次年会，仝雪冰建议，目前城中村改造是一个敏感话题，也是一个关注热点，而且很有可能是2008年的一个地产新亮点，其发展趋势越来越盛，已经有很多实力开发商对此领域跃跃欲试，因此，希望将城中村改造项目列为年会的关注话题之一。



宏信(郑州)置业有限公司  
营销总监 韩洪涛

## 商业地产需要在 运营上下工夫

希望本次年会不仅邀请房地产开发商还要积极邀请商家经营者、终端消费者等层面的代表

前瞻2008年度，宏信置业营销总监韩洪涛用一句话进行了概括：2008，将是郑东新区商业繁荣的起步年。

他分析说，2007年是郑东新区“五年成规模”的最后一年，而且成绩卓著。2008年，东区的主导工作将会转向为期3至5年的繁荣起步期，即在一个良好的框架、平台上注入更多的生气与繁华。而纵观整个郑州市，由于沃尔玛等商业巨头即将进驻，丹尼斯、大商新玛特等新店启动，以及国家有关方针、政策的落地促进，郑州的商业地产有望进入一个更加火爆的阶段。但是，商业地产要和谐发展，项目操控方一定要在商业运营上下工夫，不能只依靠迅速回收资金。

对于郑东新区商业地产的发展现状及趋势，韩洪涛也进行了具体分析。很多人认为，目前郑东新区的商业已经饱和。对此，韩洪涛建议要用综合、长远的眼光来看这个问题。他说，郑东新区的商业地产比较特殊，它是在整体规划基本完成之后，再逐渐聚集人气，也就是先有建筑，再吸引人来住，人气旺了，商业也就水到渠成了。想想郑东新区5年前的状况，再看看今天的发展，就大概可预测出这种飞速变化对今后的影响。韩洪涛预计，3至5年内，郑东新区的商业与人气之间就会逐渐形成交叉点，也就意味着东区商业繁荣的真正实现。

对于本报举办的此次“2007中原地产发展年会”，韩洪涛希望多方参与，不仅仅邀请房地产开发商，还应积极邀请商家经营者、终端消费者等层面的代表，充分丰富参会者主体，使整个年会的声音更立体、更有公信力，从而起到一家主流媒体的重要引导作用。



郑州未来远大置业有限公司  
营销总监 王洁

## 产品品质化趋势 会更加明显

希望本次年会能就消费者关注的热点问题提出解决之道

在远大置业营销总监王洁看来，对于众多房地产开发企业而言，目前面临的最大挑战就是政府的调控政策在一定程度上降低了客户的购房热情。不过，王洁认为这也并非坏事：压力即是动力，开发企业可以在产品品质上做足文章，提供性价比更高的产品，让客户从产品品质上获得购买信心。

预测2008年的房地产走势，王洁认为将呈现两个趋势：优胜劣汰与品质化。首先，经过今冬一番“洗礼”，2008年的房地产市场将更加规范。而随着这种规范化的加深，行业内的优胜劣汰趋势将越来越明显，实力雄厚的开发企业所占有的市场份额逐步加大，实力不足的企业将面临被市场淘汰的命运，消费者在购房时会越来越看重企业品牌；2008年，郑州房地产市场将会有一些新的大型项目相继推出，而开发企业要想在激烈的市场竞争中胜出，提高产品品质是其不二选择。因此，产品的品质化趋势会更加明显。

基于以上判断，王洁认为，2008年的房价将会稳中有升，但升幅趋缓。在这一阶段，房地产开发企业应该主动承担社会责任，为消费者提供越来越多的高品质产品，方能实现房地产行业的和谐发展。

对于“2007中原地产发展年会”，王洁建议，应该客观、公正地看待调控政策，同时希望能就消费者关注的热点问题提出解决之道。