



## 思想盛宴 吸引 50 多家实力房企 “2007 年中原地产 发展年会”进入倒计时

红地毯已经徐徐铺展开。

12月18日,记者从本报“2007年中原地产发展年会”组委会了解到,截至目前,已经有50多家郑州实力房企确定参加此次年会,而年度大奖的归属也进入最后敲定阶段。

“这是一个变化多端,有些让人捉摸不定的关键时期,作为我们房地产企业来说,非常希望能有一个权威性高、公信力强的媒体来建立一个交流重要信息、梳理行业走向的平台,‘2007年中原地产发展年会’作为河南权威媒体重要的高端论坛活动,适时、顺势,无疑会受到行业人士的热烈关注与积极参与。”在采访中,一位房地产企业老总这样告诉记者。同时他还表示,在得知年会召开的信息后,公司很快就明确了态度,一定要积极参加。

据组委会负责人介绍,本次年会作为中原房地产行业十多年来的首次发展年会,进展情况“比预期的要好。”年会信息刚一透露出去,就得到一些房地产行业敏感人士的关注,很多人专门打电话到报社,了解年会的主题、议程、奖项设置等。

据了解,“2007年中原地产发展年会”作为“2007-2008中国房地产年度论坛”的中部地区分会场,将推荐本土与外来开发商运作的典范楼盘,如枫华置业的“温哥华山庄”项目、鑫苑的“国际城市花园”项目等,参选在北京举办的中国房地产年度大奖。

相信,与“中国房地产年度论坛”深度合作的“2007年中原地产发展年会”必将是一场思想的盛宴,其中的种种观点以及议程亮点,都将在2007年度的中原地产史上留下浓墨重彩的一笔。

晚报记者 陈燕

年会嘉宾面对面

# 岁末·盘点地产波澜



## 2007 年郑州房价 上涨 1000 元左右,存 在泡沫,但不大

郑州清华园房地产开发  
有限公司副总经理 王凤民

回顾2007年房地产行业,王凤民认为这是非常关键的“政策执行年”,尤其是7090政策,根据国民情况对户型进行了“调小”,对长期以来的住房结构进行了引导,使得开发商不再盲目地追求高利润的豪宅、别墅。同时,2007年多项宏观政策的出台,更加“净化”、规范了地产行业,它通过金融、土地等方面的把控,打击了那些抱着“赚了钱就走”的地产投机分子。

对于目前深圳、广州等地楼市的降价风潮,王凤民认为应该视具体情况具体分析。“深圳的房价简直是在‘飞涨’,1万多元,乃至每平方米2万元的房价已经脱离了地产本身价值。”而说到郑州本地的房价,王凤民认为,虽然“2007年房价基本上上涨了1000元左右,这不能说不存在泡沫,但是不存在很大的泡沫,郑州的房价上涨,更多是由于城市框架拉大、政府加大城市建设所造成的,我个人认为是比较合理、平稳的”。

预测2008年房价,王凤民的观点是,由于银行实施从紧的货币政策,“反而有可能促进房价的上涨!”她认为,房子的开发周期至少在一年以上,现在很多楼盘规划已经完成,房子也盖了一半,不可能因为金融成本升高就草草收场。因此,这部分成本很可能会转嫁到房价上面。

不过,王凤民也认为,由于某些地产开发商一开始就抱着“暴利”的念头,完全不考虑自身项目的地段、品牌、建筑品质等,只是看别人房价高,就把自己的价格也定得高高的,现在受宏观政策的冲击,这些开发商必然会惊慌,继而降价或变相降价销售。同时一部分实力弱的开发商因为资金链紧张,也有可能通过降价促销等方式尽快回笼资金。



## 政策调控下, 低端 产品将受很大影响, 甚 至出局

河南安泰置业有限公司  
总经理 李玉耀

“目前市场上这么多投资产品中,可能没有哪个投资收益率会高过房地产产品。”李玉耀告诉记者,正是由于房地产产品的高收益率,所以在不少购房者看来,近期出台的第二套首付提高、利率上调,并不会严重影响他们对住宅的投资。

对于2008年房价是涨是跌,李玉耀从三方面进行了分析,他认为,首先,广州、深圳等城市近期的房价下跌,属于房价虚高所导致的自然下调,是理所应当的;相对而言,郑州的房价则是在真实购房需求下的正常上涨,因此在2008年还会随着城市框架拉大而继续上涨;同时,成本决定价格,土地成本一直不能下降,房价的下降也就成了“不可能”的事。

同时,李玉耀还谈到,由于近期各项宏观政策的出台,尤其是银行实行收紧的货币政策,一些小的房地产企业由于后续资金实力不足,无力开发新的楼盘,这有可能导致2008年郑州的楼市供应量降低,需求大、供应小,反而有可能导致房价上涨。

宏观调控是压力也是动力,李玉耀告诉记者,在政策调控下,一些低端产品可能会受到很大影响,甚至导致出局。但是品质产品永远畅销,上周日主语城2期开盘的热销充分见证了这一论点。



## 2007 年地产关键词: “西区崛起”, 这是一 个亮点

博盛天下地产机构总经理  
宏田置业营销总经理 张志明

回顾2007年的房地产行业,张志明认为,上半年还不错,但进入9月、10月,就开始逐渐出现价格上涨、成交量下跌的迹象。究其原因,一是宏观调控政策在一定程度上打击了消费者的购房热情,同时受全国,尤其是广州房价下跌的影响,很多购房者持观望态度;另外,由于2007年郑州的商品房整体供应量大于往年,加上多个城中村改造项目的实施,更是加大了供应量,而整个城市的需求量基本上没有太大波动,这样,供应暂时高于需求,所以就产生了市场“价涨量降”的调整。

盘点2007年地产关键词,张志明认为“西区崛起是一个亮点”。在这一年里,西区出现多个地产大盘,如金源第一城、70年代、鑫苑国际城市花园等项目;同时,大商新玛特的进驻也让西区的商业焕发出光彩。总体来说,2007年西区地产在供应量、体量上都比往年有很大提升。

郑州房价在涨,中牟同样节节升高。据张志明介绍,宏田·水岸鑫城项目在年初的时候,房价是每平方米1600元,目前二期的房子已经上涨到每平方米2500元左右,“而且目前房子基本上都卖完了。”

据张志明分析,2008年,中牟的房地产市场将更加激烈、繁荣,将有多家知名地产公司进驻,同时中牟的旧城改造也将于2008年启动,“大项目越多,对市场的促进越大”,张志明这样判断。他还认为,一直以来,很多人认为郑州与中牟的距离比较远,事实上,随着2008年轻轨修建、航海东路向东延伸,以及其他几条道路的修建,到中牟的交通将产生巨大变化,同时中牟水源充沛、生态环境优良,房价又比郑州低一半,因此在2008年的发展空间会很大。

