

房价不听话，原因大都在钱松地紧

今年，中原房地产市场有望稳健发展



张勇在年会现场发言

上周日，“2007 中原地产发展年会”胜利召开，中共中央政策研究室经济局局长李连仲、建设部政策研究中心主任陈淮、中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌、中国房地产协会信息部主任王惠敏、鑫苑(中国)置业有限公司董事长张勇、居易国际总裁赵宏延等专家及中原房地产开发商代表来到现场并发表精彩演讲。

“涨是长期的，但是不能涨那么快”、“房价不听话原因大都在钱松地紧”、“住房拉动的空间很大，但是这种住房要节能、省地、环保”等论点，让人们对于今年中原房地产市场的稳健发展大抱希望。

晚报记者 王亚平/文 樊无敌/图

【和谐共生】和谐成为房企共识

“以前认为和谐只是大家提出来的一个口号，开发商生动的举例，让我意识到和谐已经逐步成为房企的共识，而且不少企业在沿着这个准则发展。”年会现场，一位媒体同行坦言。

就如中国房地产协会信息部主任王惠敏所言：“再过几天北京也会召开一个有100多家开发商参与的‘和谐社会、和谐地产’和本次年会的主题是相同的，所以我认为这次活动一定会对中部地区的房地产发展提供一个很好的发展契机。”

年会上，赵宏延指出：“地产行业出现了不和谐的因素，其中一部分因素来自于房地产企业。”他举例表示，造成地产行业一些不好的社会形象的原因在于掌握话语权的人士说话、做事不够严谨，缺乏一种真实有效的沟通。

“企业应该尽到自己的责任，对公众负责，对公司负责，对社会也要负责，安置就业，提供税收，尽到社会责任，对员工也要负责，让你的员工有一个稳定发展的空间，一步一步不断地改善自己，真正回

到企业的本位上来。”赵宏延的一番论辞让现场一些地产人士捏了一把汗，有人评价，他的说法太过实在，实际上，房地产关系百姓民生的行业缺的不就是这种真吗？相对于赵宏延的“房地产行业需要自律”，张勇更多从鑫苑自身的发展模式表明了和谐的重要。

赴美上市成功，使鑫苑模式有了更深远的意义，张勇表示，围绕和谐发展，鑫苑做了三件事情，企业、消费者和和谐共赢的商业发展模式；业主、政府、开发

商和谐共赢的社区建设的模式；客户、员工、投资者和谐共赢的企业发展成长模式。

“我们把一个重资产的行业做轻了，轻到连办公楼都不需要，我们当期投入，6到8个月现金收回，也就是说鑫苑没有通过土地的增值获取利润，而是通过生产运营获得收益。”张勇的这番话意在表明，企业成长的每一步都应该以和谐为重，在企业管理、生产方式上更应该符合未来中国房地产业发展方向。

【持续繁荣】地产行业还有较长的繁荣期

“不同于西方一些国家成熟的房地产市场，中国经济总体发展态势良好，房地产钱松地紧的基本面也没有发生变化，中国的房地产市场是成长型的房地产市场，是不断改善的，制度建设也是长期的，产品发展方向是绿色节能的。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示。

年会召开前，掌握话语权人士不同版本的“拐点说”，使我们对地产走势一片模糊。“房价没听话，拐点争议大”；“发展保障法，政府动真格”。对于近期热点，顾云昌简单精炼地予以概括。

“十七大”后，房地产发展由快字当

头变成好字当先，建立一个又好又快的市场也就成为新形势下的新方向，这就要求住房保障体系的完善与房地产产品性价比的快速提高。

相对于一些悲观主义者，专家用数字说话，证明了我国房地产市场面临着较长的发展期。“2007年商品房供应面积同比增长8.8%，而销售面积同比增长33%”，需求过旺，“钱松地紧”，过旺的更多是投资需求，只有加大供应量，减少需求量才能使房价平稳。

如同张勇所言，房价长期是涨的，但不能涨那么快。年会现场，专家表示今年

房价可能会出现走稳趋向。原因在于从紧的货币政策，第二套房贷首付提高抑制部分投资客以及加息。从供应结构上看，不同于2007年，90/70政策贯彻深入，今年中小户型将遍及市场。

对于郑州房地产市场，年会现场嘉宾也普遍看好，枫华置业总裁李燕说：“新区经过5年建设，现在面临一个飞跃期，居民的生活品质提高的需求，也注定了楼市的向上发展。”

赵宏延认为，看好2008年的发展，更多基于郑州人口总量大，5年前的开发量和现在几乎差了5倍，如今还有二级市场

没有被激发出来。

王惠敏则认为，不同于一线城市，中原地产发展基础空间比较大，产品品质也在逐步提高，品牌向外扩散的潜力很足，有望快速稳健发展。

升息并不抑制消费，5年期以上贷款不提高，活期存款率还降低，就是鼓励消费，尽管政策调整有着双向复杂多样的局面，建设部政策研究中心主任陈淮对今年的地产发展依旧看好，“郑州在2008年的经济发展中，房地产市场在2008年的发展过程中，必将是更兴旺，以更加胜利为信念。”

【内外兼修】创造多样化生存空间成为必须

从紧的货币政策已经决定了开发商今年资本的紧张，开发商淘汰赛开始了长期的拉锯战。

在陈淮看来，即便有个体死掉也并非坏事，市场的多样化决定了供给的多样化，也决定了生存空间和生存路线的多样化，多样化是行业前进发展的动力。

在政策面不断收紧的现状下，房企还是应该内外兼修，做好产品、管好企业，完善自身才能长久发展。企业完善自身，就需要在发展中不断探索，如赵宏延所说，“我们2001年开始做小户型，到现在大家

都在做小户型的时候，我们必须有更更新的选择，就调整到休闲、度假、养生，这样绿色、节能上面去。”

至今，地产行业还没有一家因为产品服务、产品质量或者说内部管理带来失误被淘汰的，而其他成熟的行业都有这样的情况，这就意味着中国地产业的发展还远未成熟，甚至还有很长的路要走，开发商要实现可持续发展，必须找到适合自己生存的蓝海。

鑫苑得益于零库存的管理模式，找到了符合未来中国地产发展方向的生产模式，也创建了和谐的社区建设模式，更重

要的是成功在纽交所上市，解决了企业发展的头等大事——资金。因此，它成为了河南地产的骄傲。

之前有业内人士表示，2008年也会成为郑州地产企业上市年，不过在顾云昌看来，上市太难了，鑫苑是及早发现了机遇，河南不乏一些优秀企业，但上市之路并不平坦。

在行业发展被长期看好的趋势下，向着和谐，会有越来越多的房地产企业内外兼修，内重管理，对员工负责；外重产品、品牌，建造节能、省地的环保产品。

这也就像中共中央政策研究室经济

局局长李连仲所言，“拉动内需是我国的一个重要方针，住房是拉动内需的主要方面，我们统计住房在居民个人支出只占3.7%，国外是13%，住房拉动的空间很大，但是这种住房要节能省地，环保型的。”

绿色节能建筑是房地产产品发展的方向，但从眼下好房子都不愁卖的市场现状看，这并不容易，“国家可以出台政策提倡和鼓励建设节能产品，有先见之明的开发商也应该及早走上这条道路，这也是为企业创造多样化的生存空间。”年会现场，有业内人士建议。