

## 新形势 新格局 新机遇

第十届(2008春季)郑州住交会 3月13日,省人民会堂,全新绽放。

### 商品房和保障性住房“双核”并进时代形成

“今天我们一下就卖出了3套房。”郑州明天实业公司副总经理董根来高兴地说:“从春节过后,到售楼部看房的人明显增多,这说明经过一个冬天之后,房地产市场正在回暖。”

房地产是关乎民生的重大话题,由于前几年国家忽视了保障性住房的建设,造成了这几年房价的飞涨。董根来认为,从去年开始,国家开始加大保障性住房建设力度,从长远看,如

果这一举措能够坚持下去,必将改变现行的楼市格局,形成商品房和保障性住房两手并举的“双核”并进时代。

以往国家调控房价都是从加息来抑制消费需求,而大量保障性住房的开工建设,则是以加大供应量来缓解住房压力,这一举措非常有利于建设和谐房地产市场。

“说实话,凡是有责任感的开发商都不希

郑州明天实业公司副总经理 董根来

望房价上涨得太快,疯狂的房价对整个地产市场也是害多利少。”董根来指出,现在房价之所以开始回暖,是大家看到保障性住房毕竟是“僧多粥少”,那些急需住房者在经过漫长的等待后,开始重新购房。“我建议购房者到3月13日开幕的第十届郑州住交会上购房,在这里不仅能够享受到优惠,而且通过集中比较,更容易选出自己满意的优质楼盘。”

### 第十届郑州住交会有望打破楼市“坚冰”

从去年10月下旬至今,房地产市场遭遇了2000年以来最“冰冷”的销售局面,不少中小开发商被一系列的新政压得喘不过气。思达置业策划总监师凯伦指出,第十届郑州住交会在这么大的背景下顺势而出,理所当然地受到开发商和购房者的欢迎。

这几年在政府“东扩北移”政策的指导下,郑州楼市格局不断发生变化。先是郑东新区掀起的大规模房地产开发热,使得这里迅速成为一个高标准的新型城市,房价也开始飞涨。师

凯伦认为,虽然如此,但随着郑州其他区域的相应发展,不少投资者开始把目标转向北区和西区。北区由于注重生态环境建设,各种商业、生活配套设施也相对成熟,整体均相对较低,因此升值空间较大;而西区老工业基地的外迁,使得这里拥有大量的土地,未来西区必将是众多开发商逐鹿的阵地;而南区目前形象还比较差,但随着城市框架的拉大将来这里必将成为一个非常理想的居住之地。

去年出台的9·27新政等一系列政策不仅

思达置业策划总监 师凯伦

只抑制需求,更加大了住房的供应量,改变了前两年越调控房价越飞涨的不正常局面,所以说,这非常有利于2008年地产市场的软着陆。

从来没有一个住交会能使开发商有着如此高的期盼,稍一犹豫好的展位就被其他公司抢走了。师凯伦感慨地说,在新政压力下,大家在熬了漫长的冬季之后,急需有个机会喘口气,虽然业界一致认为今年的房价会稳步上升,但大家还是想通过住交会这个平台看看“楼市”坚冰是否已经被打破。

### ■新格局下的中原新人居元年 系列报道之 “新郑州新人居”研讨会

# 用思想火花 点亮人居未来

中原地产精英聚首石人山论剑郑州新人居

3月1日晚,在石人山金沙湾温泉大酒店,由50多名中原地产人士参加的第十届郑州住交会郑州新人居研讨会在这里召开。参加本次研讨会的都是来自中原地产界的营销、策划精英,他们工作在一线,对当前的房地产市场有着深刻的理解和独到的见解。大家聚集在一起,针对去年以来房地产市场的持续低迷,共同探讨今年楼市冷暖的分水岭是否就在眼下的“3月”?在新形势、新格局的影响下,今年中原房地产存在着怎样的发展良机?

晚报记者 樊无敌

### 第十届郑州住交会吹响郑州楼市“集结号”

河南振兴房地产(集团)有限公司营销总监 孙军展

以去年9·27房贷新政为主的系列房地产调控组合拳的效果,已经使得全国各大城市的楼市陷入了空前的“观望期”。

“2008年,郑州房价究竟是回归理性,还是会开始新一轮的价格飙升?这是个充满争议的问题。”振兴房产营销总监孙军展认为,今年的房价无论是升还是降,郑州楼市都将出现真正的房地产开发“诚信拐点”和“品质拐点”,企业将在“资金链”和“诚信链”两个层面展开竞争,楼盘将在“市场定位”和“品质制胜”层面进行洗牌,从而形成2008年郑州楼市的新格局,“整合”一词将是各公司促成格局的催化剂。

保障性住房体系的逐渐建立,使得越来越多的消费者选择等待,商品房销售受到冲击是必然的,特别是90平方米以内的房子,竞争将会非常激烈。孙军展指出,由于投资者会考虑投资购买商铺、写字楼等商业地产,下一阶段,休闲地产会大行其道。

“郑州住交会是郑州房地产企业进行集中展示的行业盛会,已经跨越了5个年头。时间的磨砺,楼市的沉浮,让住交会在一路向上的过程中与郑州房地产业共同成长。在2008这个楼市格外寒冷的年初,我们希望第十届郑州住交会把郑州楼市的‘集结号’吹响,使整个楼市活跃起来。”孙军展说道。



河南振兴房地产(集团)有限公司营销总监 孙军展

今年的房价无论是升还是降,郑州楼市都将出现真正的房地产开发“诚信拐点”和“品质拐点”。



名门盛世营销总监 祁萍

2008年,郑州房价大幅上涨的空间将会很小,但也不会下跌,稳中略涨应该是发展的一个趋势,同时竞争将会越来越激烈。



同策同成(河南)地产机构总经理 陈铁中

上海、北京等城市地铁沿线地产的火爆,预示着郑州地铁地产必将颠覆传统的人居观念,形成地铁人居新概念。

### 营销手段必须随着市场的发展升级

名门盛世营销总监 祁萍

2007年可谓是房地产业的政策调控年,无论是暴风骤雨式的强烈冲击,还是润物无声的细微影响,都对市场产生着深刻的影响。

进入2008年以来,房地产市场“熊市”的特点更加凸显,于是不少利益相关者纷纷跳出来发表各种言论,比如房价将会持续上涨、城市地少人多,买房要趁早、房价将大跌等言论漫天飞,其实房价未来的走势最终还要看市场,任何大涨或者大跌的言论都是不负责任的。

随着政策调控力度的不断增大,逐渐恢复理性的购房者更加注重产品的细节,以往那种“恐慌性购房”时代什么样的房子都能卖出去的现象将很难再现,在这种新形势下,对地产公司的营销人员和地产代理公司都提出了更高的

要求。因此,在新政下,产品将向精细化发展,更注重社区环境和外部区位配套及环境资源的整合,营销推广手段也必须随着市场的发展升级,想办法让购房者感受到自己楼盘的价值。

“2008年,郑州房价大幅上涨的空间将会很小,但也不会下跌,稳中略涨应该是发展的一个趋势,同时竞争将会越来越激烈,在这种情况下,如果营销做得好,3个月可把房子卖完,如果做得不好,1年能卖完就不错了。”祁萍认为,第十届郑州住交会就是一个非常好的营销平台,在楼市持续了这么久的“熊市”下,作为中原最有影响力的住交会,本届郑州住交会不仅是一个树立企业形象的展会,也是一个检阅当前楼市“融冰”进度的平台。

### 地铁概念将成为本次房展会最热门话题

同策同成(河南)地产机构总经理 陈铁中

陈铁中说,从去年下半年开始,受国家调控政策以及全国范围楼市整体转冷的影响,处于彷徨中的郑州房地产市场迫切需要能量释放,在市场能量聚集长达半年之久时推出第十届郑州住交会,必将使参展商获取更多的销售订单,赢得新年开门红。可以说,第十届郑州住交会的适时举办,对今年郑州地产行业的发展甚为重要。

“今年,郑州房地产行业的发展格局正在发生着潜移默化的改变,其中最值得关注的是地铁沿线地产的升温。”陈铁中认为,地铁将在今年全面进入开工实施阶段,必将使地铁沿线地产开发火速升温。上海、北京等国际大都市地铁沿线地产的火爆,预示着郑州地铁地产必

将颠覆郑州传统的人居观念,在地铁沿线形成人居新概念。2008年,地铁试验段开工建设,地铁人居观念必将深入人心。相信,第十届郑州住交会上将会有开发商大打地铁概念,地铁概念将成为本次房展会最热门的话题。

“新的城市格局和行业格局将会对2008年的中原房地产发展起到至关重要的影响,在房地产格局嬗变的形势下,郑州住交会不仅是地产商品品牌、实力与魅力的较量与展示,更是地产业新观念、新思维的舞台,科技与创新的先导,是产业链整合的策源地与智慧交流的信息高地。相信,郑州住交会产业链平台的功能优势将会更加明显。”显然,陈铁中对本届住交会有着更深层次的理解。