

# 楼市“遇寒” 房企争论不休

## 郑州中凯置业举行“楼市走向”员工辩论会

### 创意无关优劣 适合与否最重要

#### 中原户型设计大赛引起社会强烈反响

“郑州市中原住宅户型设计大赛”正式启动后，“创意改变生活”迅速成为社会各界关注的主题，对户型的设计创新，不仅是技术层面上的挑战，更是对房企运营理念的考验。

晚报记者 李志敏

#### 居住适宜：源自户型创新

“居住适宜程度，来自于户型的设计。户型往往是决定楼盘最终销售的关键。”一位房地产专业人士这样评价户型的重要性。

“现在有很多开发商重金聘请了国内外户型设计高手，操刀设计楼盘户型”。对房地产行业有深入研究的河南财经学院刘社教授说，“这些来自四面八方的设计师们，以风格迥异的思维，绘制出了多样性的户型。但其中很多户型却没有贴近老百姓的生活需要。这些户型往往顾此失彼，或注重方便而遗忘舒适，又或重视舒适而忽略了整体布局。”

到底什么样的户型可以称作优秀？刘教授说，无论再高端的设计理念、再大牌的设计师、再昂贵的户型设计造价，如果它不能满足消费者，不能给掏钱买房的人感受到居住的舒适，那么这样的户型只是纸上谈兵。她一语道破“户型”优劣——老百姓喜欢并接受的户型，就是好的户型。

#### 百姓需求：就是开发宗旨

“以人为本，成就人居梦想”是郑州北区一家房地产公司的开发信念。该公司一位负责人认为，90平方米以下的户型有着广泛的需求空间，尤其是对于收入低的社会群体及刚刚参加工作的年轻消费者“他们不需要太大的面积，房间功能强调实用性，其次才是舒适度”。

实际上，无论是大户型还是小户型，只要居住者生活满意，大小都宜居。一位房地产业内人士指出，开发商所要做的，不仅是对空间分割出小户型来进行简单的销售，而是要在户型创新上下工夫，在房屋使用寿命上做文章，让空间布局更合理，更舒适。

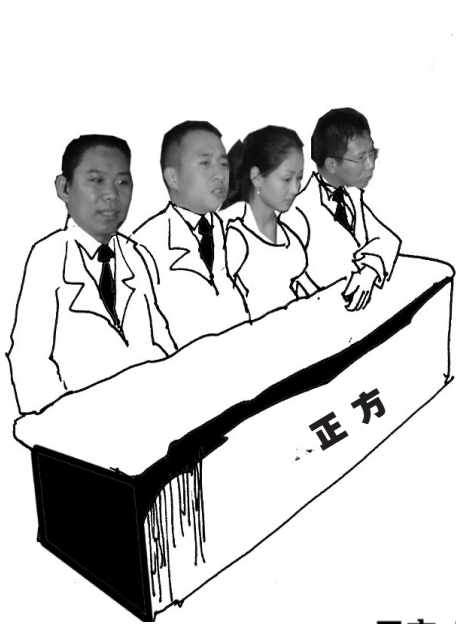
“郑州房屋建筑的平均寿命不到30年，大约是25年，这个数字虽然没有一个准确的官方统计，但肯定是公认的事实。”郑州市一家规划设计院的总规划师在接受一家媒体采访时曾经这样说。不仅在郑州，这一现象在全国都非常普遍，建筑寿命短、使用率低，让老百姓重复置业的成本增加。

#### 户型大赛：楼市的风向标

“户型大赛的意义，应该是帮老百姓把个关，让买房者可以清楚地看到，什么样的户型是适合自己的。没有绝对不好的户型，也没有绝对好的户型，各有所需，各有所长。关键是找到谁需要这个户型的长处，谁不需要这个户型的短处。”参加此次户型设计大赛的一位房产开发企业贾总工从与老百姓买房最实际处入手，解释户型大赛。

“户型评比，是不能分出个一二三来的。但是这个评比又是非常重要的也是合情合理的，因为老百姓需要这样的评比。它是一个风向标，让老百姓不至于迷茫的路牌。”他分析，户型评比，都无关楼盘品质优劣。但是它可以为消费者提供最科学、最客观的依据。从户型面积、户型格局、户型使用状况等各方面，老百姓可以一目了然地看到自己所需。

要满足所有消费者的购房需求，不是政策能够全面解决的，这就要求开发商同相关部门一道，为买房者提供一个开阔的选择视野，让更多、更好、更适合自己的户型和住宅出现，摆在那里，让老百姓看、选择并达到最终的购买，这也是本次户型设计大赛的根本目的。



**正方：**杜永发 邵永波 张杰 黄克勇  
**反方：**崔志国 杨斌 任东 张霞  
**评审团主席：**杨凡

从去年年底开始，郑州的房地产市场进入低迷状况，房价下降、地产泡沫、楼市拐点等一时间各种观点纷纷扬扬。在经过数月的低迷之后，近日，业内专家又发出了另外一种声音，在日前一次论坛上一些地产大腕纷纷表示要做猪坚强，一家房地产公司也打出了楼市是在做俯卧撑的广告，这也表示了房地产行业这些房产大腕对未来市场的看好与信心。

上周四，郑州中凯置业有限公司为了打破连日来市场阴云带来的低迷，活跃员工士气，同时也是提升企业员工对未来房地产市场信心，在中凯华府销售部举办了首届中凯华府员工辩论会。此次辩论会针对目前全国房地产市场形势，结合郑州市房地产实际情况对2008年下半年楼市的走势展开了讨论。辩论赛的主题就是：2008年下半年郑州房地产将走向何方？比赛一开始，双方辩手就展开了激烈的辩论。辩论赛场气氛浓厚，辩手们热情高涨，各抒己见。

晚报记者 李志敏

## 观点一：看好 VS 看空

#### 正方：未来楼市一片大好

正方辩手认为从供需理论来看，住宅作为一种普通的商品受价值规律的影响引导，目前市场上需求量远远大于供给量。按照郑州十一五规划，未来三年城市化建设进程中，郑州每年要新增人口30多万；按照国家颁布的人均27平方米的住宅标准，郑州每年住宅新增需求量达1000多万平方米；同时，郑州作为省会城市，具有交通、商贸、经济、文化等方面的优势，整个河南省甚至一些外省份来郑务工、经商的很多，所以，郑州住宅的需求量保持旺盛势头。而郑州的住宅供给量是有限的，远远满足不了消费者需求。所以根据供需关系，价格肯定只涨不落，房地产市场将会一片欣欣向荣。

#### 反方：下半年楼市继续走空

反方辩手认为，从全国房地产上半年形势和郑州房地产上半年商品房成交量上来看，上半年郑州房地产市场除了五月份较去年同期有所上涨外，其他几个月的成交量都在下降，从现在市场房地产成交类型来看，购房的市民也以刚性需求为主，投资客因为受到国家政策的影响，购房需求极少。加上一些城市的房价上涨太快，难免会有一些泡沫存在，深圳的断供正是房价泡沫的一种表现。从去年年底开始的国家调控政策，成交量的下降和一些城市降价的舆论使全国的房地产行业整体受到影响较大，市场上大多数购房者还是持币观望。

## 观点二：看涨 VS 看跌

#### 正方：未来楼市价格继续上涨

正方辩手认为，从刚性需求理论来看，房产作为一种无替代产品的商品来讲，消费者特别是中国消费者对它的需求是毫无条件的。无论身处何地，房产作为人类发展四大必备条件之一的“住”始终是不可或缺无可替代的。从经济方面来看，作为目前国家GDP的支柱产业，房地产行业也为社会带来了丰厚的收益。

#### 反方：未来楼市价格持平

下半年楼市价格继续持平。反方辩手认为，虽然郑州的房价一直没有下降，但全国其他城市如深圳、上海等城市的房价已经开始下降，郑州的一些房产公司在市场长期的低迷下，为了快速回笼资金，也会采取一些优惠活动，如果市场继续低迷，房价也会继续持平。

## 观点三：看多 VS 看少

#### 正方：需求刚性，行业仍属垄断市场

正方辩手认为，从去年开始，全国的楼市虽然一片低迷，但郑州商品房的售价却一直都没有下降，从郑州房管局上半年的郑房指数来看，价格也一直呈上涨趋势。同时，房价上涨也受市场的制约，一方面是因为现在房产公司土地获取的方式通过政府的招拍挂获得，造成了现在居高不下的地价，在另一方面就是建筑材料等成本的上涨，两个方面的原因都构成未来的房价没有下降的可能。同时，目前房地产行业是一个没有价格竞争的，房地产行业还处于一种竞争外衣笼罩下的寡头垄断市场。在这种形式下，房价也没有下降的可能。

#### 反方：调控严格，房企危机继续加重

对正方辩手从土地方面看好未来楼市，反方辩手认为，国家下一步将会加大对土地市场的调控，一是加大经济适用房土地出让力度，二是加大对已经购买土地的催款工作；三是加大对已购土地的开发速度的控制；四是加大对土地出让方式公开化透明化的执行力度。如果国家一旦确定要进行严格调控，那么将改变所有开发商的盈利模式，就是依靠土地升值将不再是开发商的一种盈利模式，而必须要靠房产建设开发，因此对于有囤地动机的开发商来说将是致命的。

## 评审点评：房价没有上涨，其实已经是在降价了

随后各位评委分别对本次辩论赛进行了点评，中凯置业有限公司董事长杨凡对目前的房地产市场谈了自己的看法，对于目前的市场情况，杨凡说：“目前房地产市场上的低迷，主要是因为房价过快的上涨而导致的购房需求被短暂的压制。”

对于房地产市场未来的发展情况，杨凡

说：“中国的市场培育是很难的，如果房地产市场进一步恶化，可能先死掉的不是小企业，而是一些大企业。中国目前的房地产市场状况，也决定了房地产行业进入了大洗牌阶段，最终的结果可能就是剩者为王。这也给了房地产行业一个发展的机会，事物总是向好的方面发展的，如果在市场状况好的时候，也不能体现

一个企业的发展状况。”

对于未来的房价，杨凡说：“物价在上升，现在的房价没有上涨其实已经是在降价了，因为物价在上涨，而房价却没有上涨，其实现在正是购房者购房的大好时机。因为在未来可能就没有现在这么好的时机再来购房。”