

“2008中原民生地产联席会议”之主题篇

“2008中原民生地产联席会议”上周日举行

让“民生购房”推动中原楼市和谐发展



在大多数人看来,今年全国楼市的持续遇“冷”就是楼市回归理性的表现,是市场经济的必然趋势,是房屋价格脱离自身价值后,回归自我的表现。而伴随着楼市的理性回归,在房价暴涨时代我们久违的“民生”一词,也渐渐的向房地产行业靠拢。此刻,“民生地产”首次被提上日程,成为人们关注的焦点。

晚报记者 卢林/文 吴琳/图

齐聚一堂谈“和谐地产”

不仅顺乎民心,而且顺乎时事

如今的“民生地产”,已经从传统所理解的保障性住房、经济适用房等狭义的表面因子,向“改善大多数人居住状况”的概念转换。那么,在行业专家的眼中,在开发商的眼中,在普通购房者眼中,什么才是“民生地产”的标准?它的内涵是什么?民生购房时代的标志又是什么?今年能否成为地产楼市的“民生元年”等一系列的问题摆在我们的面前。

带着这些问题,上周日,由郑州晚报“第一地产”主办,以“民生、和谐、发展”为主题的2008中原民生地产联席会议在丰乐园大酒店举行。

河南财经学院房地产专家刘社、河南省房地产业商会秘书长赵进京、郑州市人大常委会委员何秋玲、郑州市政协委员崔豫琳、河南省青年联合会委员高歌以及郑州元龙房地产常务副总经理吴晓峰、河南中联创房地产开发有限公司总经理毕海涛、郑州明天置业有限公司副总经理董根来、河南思达置业策划总监师凯伦等共同参加了此次会议。

各位专家、协会主管、消费者代表以及开发商代表分别对“民生地产”的概念、形势以及发展进行了深入的探讨和分析,进一步深化了“民生地产”的理念和思路。

此次会议的相关负责人表示,在全省贯彻落实“进一步解放思想,落实科学发展观”的大形势下,抑制通货膨胀带来的物价上涨过快,立足民生地产,共建和谐社会,不仅顺乎民心还顺乎时事,房地产俨然已经成为了最大的民生问题,也是最热的民生话题。

他坦言,地产关乎民生,民生关乎地产,在郑州晚报“民生购房节”即将到来之际,举办此次会议,把脉中原地产发展,助推和谐民生楼市,将对中原房地产行业的发展起到巨大的积极促进作用。

观点交锋说“民生楼市”

不仅病有所医,住也要有所居

会议现场,房地产专家刘社表示,“一度过分关注房地产支柱产业的地位,而忽略了它的‘民生’问题,以至于出现房价飙升等行业发展

中的畸形表现,这使得房地产行业的民生属性越来越小。”她认为,现在是房地产行业“理性回归”的时候,社会不能只考虑楼市的经济目标,还必须考虑它的“民生需求”。

谈到政府相关部门在促进“民生地产”方面问题时,赵进京表示,在“民生地产”中,从中央到地方的政府相关部门都应该保障低收入者的住房,政策要到位,并且要限地价和房价,使享受不到补贴政策的人住得起房子。同时,在市场方面,赵进京认为,政府要“有所管”和“有所不管”。他表示,“民生地产”的内涵一定要推行和推广体制建设的科学化,即低收入者政府要保障,中等收入者要运用市场运作。“平抑房价,市场问题必须由市场解决。”

作为购房者代表的崔豫琳则认为,真正要把“民生地产”做好,政府相关部门有更大的责

任。自去年国家宏观调控以来,房价有不同程度的下跌,但交易量并没有上去,反而跌得更厉害。这说明房价对广大老百姓来说还是远高于他们的购买力。政府如何致力于引导房地产行业,解决大多数人买不起房子的问题,正像政府提到的“病有所医”,“老有所养”,住房问题也是要解决的大问题。她坦言,可以借鉴香港政府的做法,建设很多的“公屋”制度。

在引领“民生地产”发展方面,参加此次会议的开发商代表董根来认为,“民生地产”概念的提出能助推中原房地产行业的整体健康发展。对于“民生地产时代”是否已经来临,吴晓峰则认为,目前还没有完全来临,只能说舆论向上已经来临,但在实际执行中还有很多工作要做,需要市场内保障性住房,经济适用房、廉租房每年实际供应量的提高;也需要土地政策的调整等等。

“2008中原民生地产联席会议”之概念篇

共生 责任 落实

房地产要以“民生”为根基

他们眼中的“民生地产”是怎样的地产模式?他们考虑的“民生地产”的内涵和特质是什么?他们认为郑州地产的“民生时代”、“民生元年”是否来临?各位嘉宾表达了自己对“民生地产”的观点。

晚报记者 卢林

河南省青年联合会委员 高歌:

民生地产需要一种“道”

与人民生活息息相关的房地产行业行业就叫做“民生地产”。具体来讲,具有建筑质量、物业管理等高品质内涵的地产应该才是真正的“民生地产”。其实,民生地产需要一种“道”,这种“道”,就是自然界发展的规律。就像王石的“道”:万科地产绝不赚超过社会平均利润的利润。但是,现在很多房地产商为了赚取超额利润,不计手段,这样的做法就不能叫做“民生地产”。我想我们应该更好连接政府等相关部门,共同促进房地产行业一些具体的规划和计划,共同推进中原民生地产的发展。

郑州市人大常委会委员 何秋玲:

是民生在房产行业的落实

从房地产行业来讲,“民生地产”就是“民生内容”在房地产行业的落实。民生内容指的是与我们生活紧密相关的方面,比如:医疗、教育、商业等等。现在我们所建起来的房子在很多相关配套上都很大的缺憾和缺失。比如“市人大”去年立了一个地方性法规,要求5000户

以上的人居楼盘要建设社区幼儿园,一万户以上的要建立社区小学等等,这对购买住房者来讲,不仅仅是提供住所的问题,更重要的是关系到社会空间的交往和子女的教育。所以“民生地产商”要考虑到这一点。这就是教育配套在行业的落实问题。当然,还有医疗卫生、商业设施、公共会所等相关配套的落实。

河南思达置业策划总监 师凯伦:

民生地产是个很好的理念

关于“民生地产”的概念,一句话就是要解决和提高广大老百姓基本生活居住水平的地产开发和经营,包括政府提倡的社会需求的部分。其重点就是人民大众,即社会的金字塔下面80%的老百姓群体。目前的房地产市场条件下应该提倡和推行民生地产,这是一个非常好的“救市”、“暖市”的理念,也是为开发商提出的非常好的开发方向和思路。

河南中联创房地产开发有限公司总经理 毕海涛:

民生地产能够可持续发展

“民生地产”问题的实质就是如何使我们

目前的房地产市场有序、和谐地发展下去。怎样的氛围才能形成和谐、有序、健康的地产?有以下几个方面需要改善:首先要有合理的土地供应结构;其次是合理的住房供应结构;同时还要有完善和规范的行业政策和制度,以及一批优秀的、承担起足够社会责任的开发商。更重要的一点是,居民的可支配收入必须维持在合理的增幅幅度上。

郑州元龙房地产常务副总经理 吴晓峰:

民生地产是包含很多层面的

“民生地产”是一个和谐地产,首先应该是整个社会人与人之间对房地产行业认识上的和谐;其次,“民生地产”应该是一个环保节能型地产;同时“民生地产”应是一个随着社会发展而进入工业时代的地产,它不但能满足人们的住,还要满足人们的工作、医疗、教育等等问题。此外,“民生地产”还应是高品质加上经济性住房和保障性住房共生的地产,这不是一个单纯的房地产层面问题,应是政府满足低收入人群和中等收入人群加上高收入人群市场需求的地产。

相关阅读

论坛语录

可以看一下现在的房地产广告,到处都是“尊贵”、“领袖”、“至尊”等等,似乎不买他们的房子自己就什么都不是。

——在刘社看来,过去几年房地产发展已经远远脱离了“民生地产”

第一,房价的疯狂上涨脱离了老百姓的实际支付能力;第二,在房价飞速上涨的三年中老百姓收入没有明显上涨;第三,老百姓口袋里的钱不可能都投入到房子上。

——刘社坦言,在很多开发商认为房价不会跌的时候,他们忽略了以上几个问题。

政府不可能有如此的财力来全面解决,发达国家也不可能,所以我们要明确政府不能“救市”,而是要由市场解决。

——赵进京坦言,“救市”不是政府的事,而是市场的事。

未来的房地产发展会进入:低收入人群能够租得起房,但不能解决买房问题,中等收入人群应该住舒适性的房,高收入人群应该住一些享受性的房。

——吴晓峰认为,这是房地产市场中的梯度消费市场。

这是一个非常好的“救市”、“暖市”理念,也是为开发商提出的非常好的开发方向和思路。

——在师凯伦看来,房地产行业“救市”的根基就在于开发商能否以“民生”为根本。

特别感谢:河南电视台民生大地产、中原楼市网、聊宅网