

“2008中原民生地产联席会议”之观点篇

在上周日由本报主办的“2008中原民生地产联席会议”上,由业内专家、开发商和消费者代表组成的论坛嘉宾,不仅阐述了各自对民生地产的看法,而且产生了激烈的观点碰撞。他们的观点、话语,或代表广大市民的心声,或代表部分房企的责任,必将对一个行业产生深远的影响。

晚报记者 袁瑞清/文 吴琳/图



河南省青年联合会委员 高歌



河南财经学院教授 刘社



郑州元龙房地产开发有限公司常务副总 吴晓锋



河南省房地产业商会秘书长 赵进京



河南中联创房地产开发有限公司总经理 毕海涛



郑州市人大常委会委员 何秋玲



郑州明天置业有限公司副总经理 董根来



郑州市政协委员 崔豫琳



河南思达置业策划总监 师凯伦

专家、开发商、消费者三方会谈

民生地产是房产业发展新方向



专家观点

民生地产的提出将触动下半年房产发展

河南财经学院教授 刘社

“民生地产不能与低档产品画上等号。”刘社认为,房地产业本来就应该高中低档产品、大中小户型一应俱全,只要产品价格与消费者的支付能力相匹配,都可以纳入民生地产的范畴。但现在的市场是走向了两个极端,市场上都是高档房,社会保障性住房很少,普通百姓反而成了购房的‘夹心层’。刘社说,郑州市目前约有100万个家庭,从2008年到2010年,郑州市准备满足5.1万户家庭的经济适用房和保障性住房的需求,也就是说,受到政府保障的还不到整个城市总家庭户数的6%,这就迫使绝大部分普通消费者必须买房价很高的商品房。矛盾由此产生。

业界的看法是,对于民生地产,政府应该承担更多的责任,比如加大廉租房和经济适用房的市场供给,改变土地的供给方式和数量以及结构等。在刘社看来,开发商同样可以在民生地产中大有作为。“比如说建设高、中、低档的商品房,满足不同阶层的需求,开发商追求经济利润的目的并没有错,但在当前市场很不景气的大背景下,开发商如何突围?我认为民生地产就是房地产业走出困境的唯一出路,这是房产业发展的方向和趋势。”

由于前几年房地产业暴涨式的发展,开发商有意无意间弱化了房地产业的民生性,刘社指出,民生地产时代的到来尚需时日,“民生地产”理念的提出就是一个很好的开端,“将对下半年房地产业发展包括战略调整有一定的触动”。

民生地产的根本是让中低收入者有房住

河南省房地产业商会秘书长 赵进京

说起民生地产,很多人的第一反应便是价格便宜、品质低端的产品,但赵进京并不这样认为,“民生地产并不是降价地产,更不是什么政治问题和价格问题,其根本就是要让中低收入者住上房子”。他表示,房地产体现了居住与投资两个方面的价值,这两者同样是民生,民生地产是一个大范围内的民生。

根据相关统计,在郑州市的务工人员当中,建筑行业占了总人数的40%,如果算上与房地产行业相关的产业,总从业人口占到70%,因此,赵进京也认为,房地产业的民生性包含更广泛的范围,包括政治稳定、社会就业、银行债务等,“目前房地产业占银行总贷款的17%点多,所以与它关联的社会问题也就很多”。

目前由于条件有限,能享受到政府保障性住房的只占到20%,在赵进京看来,市场的问题理应由市场来解决,民生地产将是房地产业未来的发展方向,开发商应该承担起更多的社会责任,“合理地降低经营成本,比如说管理成本、原材料成本、规划设计、物业、绿化等,开发符合特定客户群购房能力的产品”。

开发商观点

当前形势更应该关注民生问题

河南中联创房地产开发有限公司总经理 毕海涛

目前的市场状况很不景气,但从郑州的市场情况来看,并没有出现如北京、上海、广州、深圳等地的大幅度降价、断供等现象,在毕海涛看来,郑州房产业的泡沫相对来说还是比较小的。“但我们也应该居安思危,当前形势下更应该关注房地产的民生问题,这也是开发商未来发展将要面临的重要问题,也是整个行业发展的大趋势。”

毕海涛认为,民生地产时代的来临应该满足以下几个条件:一是土地供给结构要变得合理,比如有些地就是用来建经济适用房

民生地产应注重建立和谐的社区

郑州元龙房地产开发有限公司常务副总 吴晓锋

“房地产开发企业,应该围绕它的目标客户群,就是实际购房者,并考虑社会发展的未来,综合各种因素来打造产品。”吴晓锋在发言中表示,开发商提供给业主的不仅仅是90平方米或者60平方米内的生活,而是出门后两公里、五公里范围内的生活,因此,开发商应该在一个更大的环境下打造高品质的产品。

在吴晓锋看来,“民生地产应该注重建立一个和谐的社区,使不同阶层都能适应居住

的,有些地就是用来建别墅的;二是在合理的土地供应情况下提供合理的房屋供给,满足不同人群的需要;三是政府要承担一定的责任,如规范市场秩序等;四是需要大批优秀的开发商,承担更多的社会责任;五是居民的收入水平要持续提高,至少要跑赢CPI。“作为开发商,在这个过程中我们应该提供产品和服务,如果开发商把产品和服务做好,加上合理的土地供应结构,合理的住房结构,包括规范有序的政策,整个市场的民生性就会凸显得更好。”

的社区,同时解决社会的矛盾。”他表示,住房是一个大件产品,消费和保值增值是其两大功能,“当一个家庭投入了60%以上的资产来购房时,当然希望能买到物有所值的产品。”随着房地产业的发展,吴晓锋预测,在民生地产时代来临之后,社会各种阶层都将有满足特定需求的产品,低收入者住廉租房,中等收入者购买商品,高收入者则住一些享受性的住房。

民生地产时代的住房产品还应该细化

郑州明天置业有限公司副总经理 董根来

“消费者在购房的时候要理性,要从本身的经济水平出发”,在董根来看来,民生地产时代应该建立起合理的梯度消费、层次消费,“比如月工资收入不足1000元,不要急于购房,可以租房或者买经济适用房,等到经济条件好一点的时候再购买商品。也不要提前消费,刚毕业的学生一个单间就行,慢慢过渡到一室一厅、两室一厅等”。

董根来认为,住房产品还应该细化,如平价房、限价房、福利房、廉租房、经济适用房、商品房等,“为孤寡老人提供福利房,为创业

梯度消费是民生地产的重要方面

河南思达置业策划总监 师凯伦

“民生地产来临的重要作用是,房地产业应该回到结构调整和梯度消费这两个层面来。”师凯伦说,就像汽车一样,有高档的宝马、奔驰等,也有低端的QQ、夏利等,不同阶层的消费者可以选择不同档次的产品。他认为,随着社会的发展,各种产品,包括房子都应该建立起梯度消费的体系,“不但要建造适合百姓居住、户型面积合适的房子,也要有面积较小、居室功能齐全、配套完善的的产品,

还要有满足高端人群对高品质房子的需求。”有专家表示,当前的房地产市场不太景气,楼市交易惨淡,这对房地产业是一种考验,在未来的发展中,住房与民生问题将会被摆在更重要的位置,房地产业要为改善民生、为生态文明作出贡献。师凯伦也认为,经济效益与社会效益应该在一个主题下进行有机结合,而这个主题也将是未来房地产业发展的主流与趋势。这就是民生地产。

第三方观点

民生地产将推动并促进政府工作

郑州市人大常委会委员 何秋玲

“对于郑州而言,民生地产时代还尚未到来。”何秋玲表示,根据市人大多次对开发商规划和实际实施情况的检查,“每次都不满意,都有距离。”她举例说,一个开发商将小区的学校规划在两栋高层之间,“不但没有空地留出来,还被作为了开发商的营销中心,等盖学校的时候再腾出来。”她说,郑州一些学校的大班额在全国都很有名,往往八九十个孩子挤在一个班里。根据政府规划,以每年15所学校的速度建设,也要到2020年才能消除大班额的问题,“现在很多开发商都没有认识到这一点,小区里的学校不是位置不好,就是根本没有规划,归根结底还是开发商的社会责任心不强、房子民生性不够的缘故。”

在发言中,何秋玲表示民生地产理念的提出,对政府的工作也是一种推动和促进。比如政府应该考虑提升包括房地产行业在内的整个产业受百姓接受的程度,首先就是要提高居民的经济实力,均衡发展,推动社会进步,使得老百姓既能安居也能乐业,维护社会稳定。

真正的民生产品要经得起时间检验

郑州市政协委员 崔豫琳

作为政协委员,崔豫琳在发言中传达出了消费者的心声。她说,衣服、电器等东西买得不合适了还可以再换别的,但房子不一样,可能一生的积蓄也就够买一套房的。“很多年轻人买房的首付都是找亲戚、朋友借的,沦为房奴后,每个月辛苦工作就是为了还房贷,目前中国的房奴所背负的房贷已经超过了月收入的50%。”

“一般我们买的房子是70年的使用权,但市场上很多楼盘就让人怀疑能不能住到70年。”崔豫琳说,很多房子在刚交工的时候,产品和物业都很好,但过了两三年后,很多房子都出现问题,不是质量不好,就是物业管理不到位,“郑州最有名的事件就是一高档小区前年的时候曾经断水断电40天之久。”崔豫琳表示,不管房子是不是理论上、实际上的“民生地产”,还是针对80%普通居民的大众产品,还是针对20%高收入人群的高端产品,“都要让时间来检验其产品的质量,真正的民生产品是要经得起时间考验的。”

