

上周六,第十二届郑州住交会民声地产沙龙成功举办

# 消费者呼吁:完善住房梯度消费

希望民声沙龙和郑州住交会常办常新

“商品住房80~100平方米的面积最符合老百姓的居住需求,开发商应加强社会责任感,避免出现社区实景与广告宣传不相符的情况,给大家一个实实在在的价格,政府也需要建设更多的经济适用房和廉租房,使消费者的购房能力与市场供应有效对接。”上周六,参加由本报举办的第十二届郑州住交会民声地产沙龙的高级工程师、郑州市第十一届政协委员吕庆捷表示。

8月23日上午,第十二届郑州住交会民声地产沙龙成功举办,来自郑州市各行业的消费者代表齐聚一堂,各抒己见,共话民生、共论地产。来到现场的近20位代表中,不乏如吕庆捷一样有着政协委员身份,抑或是具备房地产专业知识的嘉宾,如中原工学院高级工程师武明霞,郑州共生房地产营销代理有限公司的杜

鹏、齐剑,河南智卓方略广告有限公司总经理党宇、郑州经济广播电台记者王宁等,但是他们都有一个共同的“标识”:消费者和郑州晚报《第一地产》的忠实读者。

在讨论中,所有嘉宾围绕“心中的理想居所”、“郑州房地产市场现状”、“民生地产的内涵”等议题展开讨论,即兴发言,气氛热烈。“民生是全民的,民生地产要给人们提供宜居的、舒适的居住环境,打造适宜各阶层所需的住房供应。”嘉宾们大都表示如此观点。此外,还对《第一地产》和郑州住交会提出了宝贵意见,希望能够常办常新,真正服务百姓和引领行业,也建议本报多举办这样的活动,让消费者聚在一起,就房地产行业的发展前景与所遇问题进行思想碰撞,倾听民声,使“民声沙龙”成为一个品牌。  
晚报记者 王亚平/文 赵楠/图



## 我们需要:宜居的住房,实在的价格



吕庆捷



徐枪栓



许吉华



武明霞



李彬



李霞



匡慧

他们心中的房地产行业处于怎样的发展阶段?购房良机何时出现?他们心中的理想居所是怎样的?他们认为民生楼盘有哪些特征?8月23日,参加民声沙龙的各位嘉宾表达了自己内心的真实想法。

晚报记者 王亚平 李志敏/文 赵楠/图

### 民生地产是让百姓住有所居

吕庆捷 郑州市政协委员

现在很多年轻人需要安居乐业,但是市场上的房子户型设计面积都比较大。对于大多数人来讲,一些面积在80~100平方米左右的户型更适合大多数人的追求,不但能满足自己居住的要求,也可以满足家庭来客的需求。

一些开发商在做项目宣传时,广告做得非常漂亮,但实际情况却相差甚远。郑州是一座缺水的城市,许多小区在规划时都加入了水的元素,使小区增添了一些生机,不过后期维护却很困难,但是如果在景观上多一些树木,则既方便维护,也给居住带来了实惠。

前两年房价飞速上涨,并非物有所值,在很大程度上是一些炒房者抬高了房价,使房子成为了一种投资品。目前,南方一些城市的房价已经大幅下滑,郑州的房价也应该下降,让老百姓可以买得起,住得上。同时,政府也应该多提供一些经济适用房和廉租房。

### 现在是市民购房的较好时机

徐枪栓 公司部门经理

前几年是房地产发展最好的时代,房价可以在一夜之间上涨600元。那时外地有许多的炒房团,比如温州炒房团,我的一个温州客户手中就有几百套房源,需要请专人进行管理,一套房转手就有好几万的利润。

但是现在随着土地价格的上涨,建筑成本的增加和人工费用的上涨,房地产行业比较合理的利润应该在30%左右,如果再高就是比较高的了。郑州的房价应该在每平方米4000元左右,目前房价还是有些

偏高,许多市民一辈子不吃不喝也买不起一套房,但是房价下降的空间不大,即使下降也不会很多,所以现在是市民购房的较好时机。

### 提供不同档次住宅满足消费

许吉华 高级工程师

任何事情都有高潮和低落的时候,房地产市场也一样。现在,广州、深圳等城市的房价一直在下降,我认为中国的房地产市场已经到了一个拐点。

地价一直在上涨,材料和人工的费用也在涨,同时宣传费用也比前几年多了好几倍,如果开发商能节省下这一部分费用让利于民,是一件好事。

目前郑州的房价还有一定的下降空间,但降价的幅度应该不会很大。前几年,一些好房子已经满足了一部分人的需求,在之后的开发过程中,应该提供不同档次的房子满足更多层次消费者的需求,同时政府也应该拿出更多的土地满足低收入家庭的住房需求。

### 多做实在产品尽量减少浪费

武明霞 郑州市政协常委

政府的功能应该发生转变,从管理型政府转变为服务型政府,对于现在从出让土地中获取的收益金,政府应该拿出来回馈到社会保障用房上,多建一些经济适用房、廉租房等。

在户型设计上应该突出实用的功能,减少浪费,同时还要注意安全。以前的户型设计,首先考虑的就是经济、实用,其次再考虑美观,现在的户型也应该做到这一点,做一些实实在在的产品,尽量减少浪费。

### 减少房地产利润的最大化

李彬 热心读者

房地产市场只有和谐才能健康持续发展,从现在的市场发展来看,房地产是经济的快速增长点,起到了拉动GDP上升的作用,所以政府对此也抱有很大的希望,也要求房地产市场越来越好,但随着房价越来越高,则显现出大众的弱势,所以郑州只有控制现在房地产行业追求利润的最大化特点,才能使房地产行业健康地发展,不然则会一损俱损。

### 买得起房是现在的最大心愿

李霞 公司职员

我作为一名私营企业的普通员工,有时真是吃了上顿没下顿,作为城市的弱势群体之一,现在的房价真是太高了,希望媒体能多呼吁一下,使房价能够降下来,让普通市民也能买得起房。

### 应用梯次消费保障民生购房

匡慧 大学教师

作为一个年轻人,虽然现在住在单位分的便宜住房里,但是感觉现在的房价还是太高了,在身边的朋友和同龄人当中,有相当大比例的人都买不起房子。

房地产作为商品存在,是应该有利润的,但是房子同时又是一种特殊的商品,它的价值动辄数十万、上百万,是普通老百姓一辈子的大事。随着城市框架的拉大,黄金区域的不断增加,相对在一些位置稍差的地段,政府应该提供一些保障用地,以满足不同层次的消费者,让市场上不同的购房群体各取所需。

### 读者连线

李岩 热心读者:郑州现在的房价还是比较高,但是市场还是有一些刚性需求的存在,对这一类购房者,希望媒体能多做一些房产知识的宣传,告知大家应该如何买房,同时也可以趁晚报房展会期间使大家得到一些购房的优惠。

梁学立 郑州市民:目前郑州的房价还是有点高,应该在4000元左右比较合理;从目前的市场行情看,还有降价的空间。“民生地产”最大的表现应该是在硬件方面,即“看得见 摸得着”的方面,也就是物业服务好、安全有保障,日常生活便利就可以了,可以把景观方面的钱省下来,降低价格。

郭小波 电气行业销售主管:现在是大多数人买不起房子,或者说要背一辈子的房贷,收入的大部分都投入到了房产上,这是否合理,所以在这两年也没有考虑过买房。如果有可能,希望将来大家都能买得起房子,毕竟住的好是基础,吃的好是发展。

李楠 热心读者:郑州房地产市场无论是开发商还是服务商都存在良莠不齐的现象,当然诚信开发商的楼盘还是很受关注的,但是广告水分太大。目前不单是郑州,国内楼市普遍存在新楼盘已售罄现象,但实际情况是空房率非常高,可是没房的人一大片,楼价和人均收入不成正比。民生房的概念还是要贴近民生,让老百姓都买得起。

范辉 知识产权顾问:谁不希望有一个属于自己的温馨港湾?但是,面对现在居高不下的房价,让好多人暂时搁浅了自己的购房梦,蜗居在不属于自己的小窝里等待合适的房源。郑州房地产市场还存在许多问题,如开发商违约、房子质量问题、物业管理等,希望郑州楼市能越来越规范,物业公司尽心为业主服务,报纸上类似的新闻能少一些。

殷玲 公司策划总监:郑州房地产市场目前还是非常具有潜力的市场,刚性需求占据了很大的比例,90平方米以下小户型的大量出现,让年轻的置业者、首次购房者和婚房的需求呈现明显的上涨趋势。民生地产,首先要价格合理,在各种配套设施方面,可以选择生活必需的项目来做,以免增加成本,造成房子定价过高。我理解的民生地产,就是为消费者提供高性价比的住宅。

(下转B10版)