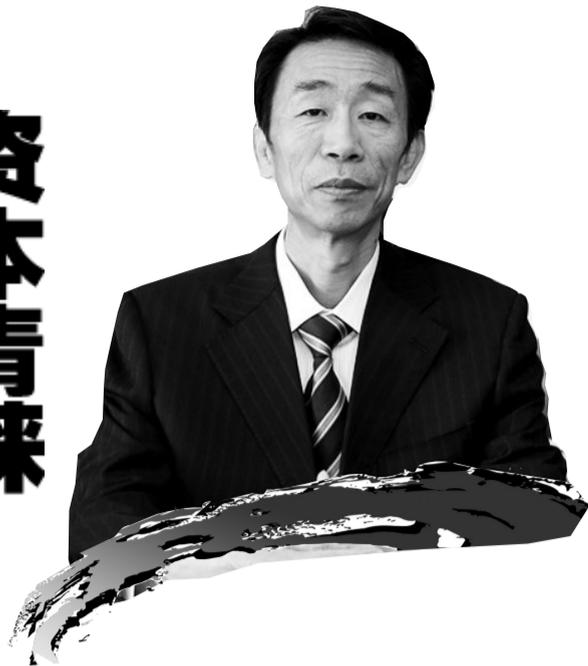




中原地产·金融发展年会系列报道之我的2009

资本青睐 逆市发展



金融危机对我们的销售和运营几乎没有影响,甚至还为我们创造了一些难得的发展机遇。当然,经受住这次金融危机并非是我个人的幸运,而是我们伟大祖国长期以来坚持改革开放政策所取得成果的很好体现。

——河南新田置业有限公司董事长 田太广

调整之后 楼市更加稳定

来自太平洋彼岸的金融风暴,让中国楼市处于风雨飘摇之中,如同一场残酷的淘汰赛,生存下来的只能是强者,而于艰难中求发展的企业更是强中之强。

“我们的销售和运营几乎没受影响,甚至我们还发现了一些难得的发展机遇,比如地价降低了,拿地成本没有以前高了”,田太广认为危机也有积极的一面,危机同样能促进企业加快发展。

在不少人眼中,2009年的楼市是富于变幻的,房地产市场从年初的寒风瑟瑟到如今的艳阳高照,消费者从远远观望到排号抢房,这一切让众多房地产人

士真正体验了一回所谓的大悲与大喜。犹如人的表情一样,所有的悲喜都只是暂时的,最终还是要归于自然和平静。

田太广认为,经过这一轮的调整后,整个房地产市场会更趋于稳定,“成交量和价格也还会增长,但增长的幅度不会那么大,更加趋于稳定上升的态势。”

由于土地资源的稀缺,郑州新的地王也正呼之欲出,但田太广认为,虽然目前开发商拿地热情高涨,土地市场竞争激烈,但郑州还能保持较长时间的供给平衡。

临近年底,楼市再传收紧信号,“所谓的优惠政策肯定不会一下子全部取消,应该是一个由点到面的渐变过程,因为政策的调整方向与国家一直强调务实稳健发展的大步调是一致的。”

“自豪的是赢得了资本市场认可”

这一年,郑州国贸中心可谓众星云集,家乐福、大商、招商银行等零售、金融业巨头都已入驻,这也基本实现了田太广当初对于该项目的设想。“当然与理想还是有一些差距的,不过很小”,按照田太广的构想,国贸中心应该是集高档商住、高级智能办公和主题商业街区为一体的复合型地标性建筑群,“未来将有近30家世界500强企业、数百家其他商务企业、数千品牌商家、近万都市白领入驻该项目。”

回首2009年,田太广认为最引以为豪的是新田受到了资本市场的高度关注,“由于金融危机对企业的筛选作用,资本市场对我们的关注度大大提高了,境内外多家知名金融机构正与公司进行合作,并酝酿着下一步合作计划。另外,业主对我

们的关注度、品牌依赖度也提高了。当然,这里并不排除我们有不足的地方,我们会采取切实措施尽量将不足降到最低,汲取经验教训,更好、更可持续地发展。”

“工作要永不满足,对待生活要学会知足,保持一个良好的心态。要学会正确地面对对与错,不要怕犯错误,但要尽量少犯错误、在关键的地方不错,不犯同样的错误!”对于自己的团队,田太广如是说。他认为,只有大家把各自的事情都做好了,能力得到了提高,公司才会发展得更好,关注才会更多,被肯定也会越来越多。

对于新田下一步的发展,田太广同样有着自己的规划。他透露,目前正在郑州西区建设一座大型的生态城项目,2010年将全面入市。该项目以构建田园城市为目标,集生态产业、教育、商业和住宅于一体,按照“新田生态地产发展模式”,致力于引领国人新的居住理念,构建与世界同步的洞林湖生态城。

本报记者 袁瑞清 文 赵楠 图

有起有落 泰然处之



即将过去的这一年连同2008年,如同在大海里游泳,不进则溺,我很庆幸又一次游过了大海。对于郑州市而言,城市化进程带来的刚性需求仍旧会很旺盛,至少需要10年的时间,这个需求才能基本得到满足。

——郑州市长城房屋开发有限公司董事长 申仕禄

趋势明朗 刚需至少延续十年

受金融危机的影响,去年下半年到今年年初楼市一直处于悲观,大部分购房者选择了观望,整个房地产行业都蒙上了一层阴影。

“我当时就说,对消费者而言,去年年底应该是买房的最好时候,但对开发商而言,卖得多就赔得多,卖得快就赔得快”,谈起金融危机给市场楼市带来的影响,申仕禄深有感触,尽管对今年的市场看好,但他也不得不“在冬天里煎熬”。

今年3月份以来,随着楼市新政效应的逐渐发挥,楼市开始转好,但在申仕禄看来,郑州楼市真正转暖是在9月份,房价和销量都开始稳步提升,消费者也纷纷加入购房大军,市场上出现一片欣喜景象。

“楼市为什么会这么快就转暖?关键问题还在于市场需求的存在,有需求才有市场”,申仕禄认为,随着优惠政策

的即将叫停,目前市场上出现了新一轮的购房热潮。他预测,郑州楼市未来10年内都会呈现上升趋势。

“郑州作为省会城市吸引了大批外来者的进入,特别是如今地市选择来郑州上学的学生数量不断增加,使得房屋需求量也在一定程度上受其影响随之增长,加之为了‘不与后代争口粮’,国家严格加强了对土地的控制,楼市供不应求的状况将会逐渐显现出来。”

“上世纪八九十年代,郑州的房价才每平方米几百元,现在是以前的十几倍,这说明市场是一直在发展着的。随着社会的发展和时代的进步,郑州慢慢向大城市靠拢,由于城市面积的不断扩张,各个房地产开发公司应运而生,所开发的项目从数量到质量上都完成了飞跃,当然房价也在不断上涨,整体看来郑州楼市处在飞速发展之中。”

再经考验 我再次游过了大海

谈到这一年最大的感触是什么?申仕禄不禁感叹地说,“自己又一次经受住了金融危机的考验。”他用一个比喻来描述这一年,“如同在大海里游泳,不进则溺,我很庆幸又一次游过了大海”。

申仕禄告诉记者,虽然顺利度过了危机,但也是付出了一些代价的,“相比2008年,公司的销量下降了三分之二。原因在哪?我觉得还是去年年底和今年年初因楼市低迷造成的后遗症,集中影响了今年的销售状况。不过9月份之后,这种情况正在转好。”

“对于郑州的房价,至少在未来5-10年这个周期内还是会有一个提升的。从一个数据我们就可以得到印证,在所有省会城市的房价中,郑州的房价排名倒

数第五,未来的上升空间还是比较大的。”

申仕禄认为,虽然如今郑州市土地市场也呈现供不应求的状态,但是郑州市旧城改造和城中村改造所占比例还是相当大的,“要想完善郑州市的建设必须先完善这两项改造建设。”他预计这两项改造彻底完成大约需要10年时间,也就是说郑州市未来10年内房地产市场都有较大发展空间。

谈到未来的发展,申仕禄透露,碧沙岗商圈扩建项目目前正处在规划中,总建筑面积为55万平方米,商业面积为20万平方米,住宅面积为35万平方米,项目的进程大概需要5年,5年后西部商圈又将以崭新的姿态亮相郑州。

一周资讯

金蓝湾荣耀绽放

12月6日,新希望旗下又一力作——金蓝湾双气社区,在2000多组客户见证下,盛大开盘。金蓝湾以新都市主义生态社区为规划理念,充分结合水岸景观与建筑艺术,18000平方米亲水岸湾居景观,以追求景观视觉多样化和功能化为主旨,精心布置绿化景观。据悉,金蓝湾数十种户型应景而设,尤其103-153平方米阔气三房,板式一梯二户,南北通透,方正实用。 刘涛

绿都城小学奠基

12月9日上午,绿都城小学——伊河路小学西校区奠基仪式启动。今年10月10日,市中原区人民政府与郑州绿都置业签订合作办学协议,决定在绿都城社区建造绿都城小学——伊河路小学西校区,一期工程计划2009年底开工,建设规模为12个班,用地面积12亩,于2010年8月份建成并投入使用,除绿都城业主子女外,也为周边适龄儿童提供了优质的教育资源。 刘涛

蓝堡湾开盘劲销5.8亿

12月5日,位于花园路东风路交汇处的正弘·蓝堡湾盛世开盘。截至下午6时,销售现场共接待VIP客户2000余名,销售额突破5.8亿。项目作为正弘置业2009年的领军产品,正弘·蓝堡湾主推110-360平方米平层大宅,景观已基本竣工,项目工程进入花岗岩石材立面安装环节,蓝堡湾整体依循“使馆级平层馆邸”定位重塑城市核心价值形象,甫一亮相就以其绝对地标价值吸引众多财智人士目光。 赵金玉

南北·八十院 举行产品说明会

2009年12月6日下午,“开封最温暖的别墅”——南北·八十院“拉菲时光”珍藏品鉴会暨实景温泉别墅产品说明会在河南中州皇冠假日酒店圆满举行。活动当天,很多客户表露出对产品价值的惊叹,并表达了强烈的认购意向。目前,南北·八十院已实景呈现,以旷世奇珍的珍贵价值,在冬季里传递温暖,暖意涌动全城。 李娟

第23期

“地产领袖大讲堂”开讲

12月4日,第23期“地产领袖大讲堂”在河南宾馆开讲,百余位商会会员企业和相关企业中高层管理者与会。本期讲堂从理论上和实践上解答了“房地产企业如何做好战略制定与实施”。河南省房地产业商会秘书长赵进京表示,“地产领袖大讲堂”已经成为促进企业健康发展、促进行业健康发展的品牌讲堂,深受河南地产界赞赏。 晚报记者 王亚平

