



中原地产·金融发展年会系列报道之我的2009



起伏一年 愈发理性



2007年下半年一直到2009年初,受金融危机和宏观调控的影响,楼市出现了一些滑坡,但总体趋势还是向上的,升龙企业发展的速度没有放缓,发展的步伐没有停止。

——河南捷宏置业有限公司
总经理 林勇

“危机之中”，仍然快速前进

作为郑州市城中村改造中的排头兵企业,升龙企业一直以速度和质量而闻名,其对燕庄的成功改造更是在郑州创造了“曼哈顿现象”。那么,在这一轮的金融风暴中,升龙企业又是怎样一种状态呢?

“尽管彼时行业处于一种不安的状态中,但我们始终迎难而上,发展的速度没有放缓,发展的步伐没有停止”,林勇说,2007年下半年一直到2009年初,受金融危机和宏观调控的影响,楼市出现了一些滑坡,但升龙企业并没有受到多大影响。

“2009年的楼市,可以说是起伏的,但总体趋势还是向上发展的”,尽管去年下半年的楼市令很多人惶恐不安,但林勇却有着乐观的心态,他相信这只是暂时现象,楼市回暖就在不远的将来。

为什么这么说呢?当时他如是判断:“首先是楼市中存在的刚性需求,郑州城市化进程

还有很长的路要走,会带来大量对住房有需求的人群;其次,郑州目前的房屋开发体量还远不能满足市场的需要;另外,升龙企业所开发的项目,是适应社会发展需要的,无论选址还是建筑形态等,都是市场所需求的。”

不过,虽然林勇相信楼市会回暖,但2009年楼市回暖的速度还是出乎了他的意料,“这是市场需求量的集中爆发和救市政策累积效应所带来的效果,相信还会持续较长的一段时间。”

林勇认为,经过这一轮的楼市调整,让整个房地产市场变得更加健康了,最重要的是开发商和购房者都变得愈发理性了,“现在老百姓买房置业已经比较成熟和理性了,高性价比住宅是市场对开发商的必然要求。对于开发企业而言,要适应经济发展规律,打造高性价比的房子;而消费者也要树立自己的购房观,理性购房。”

“为民筑城”，传播时代精神

谈及这一年的感受,林勇说,升龙企业目前在郑州的四个项目均顺利进行,并得到了市场的认可和信赖,是最令他感到欣慰的事情。

作为一家外来企业,升龙企业已经逐渐融入了郑州这座市场,“这也是我们的优势,我们可以将全国各地中优秀的因子带到郑州来,融入到郑州楼市里面。一方面保留升龙独有的特色,另一方面融合郑州的特点,这已经在我们的项目中得到了体现,也受到了业主的认可。”

“既然为民筑城,就要为民负责;既然承担建设城市的重任,就要为城市树立一座永久的丰碑,不是喊口号,我要把房子的质量建得多么好,而是发自内心,用真心、诚心为老百姓建房。”

谈及自身,林勇说自己领悟最深的还是建筑本身:建筑不仅仅是钢筋混凝土,而是在改变居民的生活;城市运营者的角色不仅是要建好房子,提升城市形象,更重要的是推广一种文明的生活方式,传播一种时代的文化精神。

升龙·凤凰城是林勇挥师抵郑的开篇之作,在福州以林勇为首的团队成功打造了636亩的中天·金海岸,这个超级别墅大盘后来被冠名为“世纪人居精品。”

对于凤凰城,林勇同样信心满满:“作为金三角区域的城中村改造项目——凤凰城,它既不是曼哈顿、升龙国际中心,也不是中原新城,它是集所有项目优点于一身的精品、杰作。我希望凤凰城是继曼哈顿之后,升龙交给中原人民的又一张品质名片。” 晚报记者 袁瑞清

昨日,郑州市国土资源局公开拍卖9宗土地,其中有3宗工业用地,1宗商服用地,5宗城镇住宅用地,众多地产商蜂拥而至。经过逾百轮竞拍,所有住宅用地成交价格均较高,引得现场业内人士一片惊叹。

晚报记者 王亚平

房产商逾百次举牌竞拍5宗住宅用地 土地高价成交惹“唏嘘”

2月9日住宅用地招拍挂情况

宗地	位置	用途	使用年限	成交价格(亿元)	房产商	面积(m ²)
53号	冉屯北路北,电厂路东	城镇住宅	70	3.607	河南正商置业	49276.1
54号	冉屯北路北,化肥西路东	城镇住宅	70	2.8006	河南正商置业	41842.7
56号	冉屯东路东,朱屯路南	城镇住宅	70	1.5474	河南康隆置业	22321.2
57号	冉屯东路东,朱屯路北	城镇住宅	70	1.4366	河南康隆置业	20226.1
58号	冉屯东路东,西站路北	城镇住宅	70	0.3465	河南康隆置业	4358.9

记者手录,以官方数据为准。

拍卖现场 房企“博弈”激烈

昨日上午9时,郑州市国土资源局三楼拍卖大厅里座无虚席,挤满了前来参加竞拍和持观望态度的开发商。此次政府挂牌出让的9宗土地,其中除3宗工业用地外,其他土地均在冉屯北路和冉屯东路附近。

最先开始拍卖的是3宗工业用地,每宗均只有一家竞拍,且短时间内顺利收入囊中。从位于冉屯北路北、电厂路东的(2009)53号宗地开始,现场气氛逐步激烈,经过多家开发商的36轮竞拍,该占地49276.1m²的土地最终被河南正商置业以总价3.607亿元拍得,每亩高达488万元。

拍卖锤落下,现场响起热烈掌声,最终的成交价格令现场业内人士感到极不可思议,“本来以为两亿

多就可以拍得,没想到这么多开发商都想拿地,这才使得价格不断攀升,该地块位置并不是很好,周边在售房产价格都不高,看来开发商只有在这地块上开发出精品楼盘,才可能吸引消费者。”记者身后两位业内人士私议道。

之后的(2009)54号宗地历经8轮竞拍,55号商付用地历经12轮竞拍,56号宗地历经37轮竞拍……

由于此次推出招拍挂的土地单个地块都不大,但位置相近,一些开发商在拍得一块地之后,也对与其相邻的地块志在必得,比如河南正商置业就相继拍下了53号宗地和54号宗地,河南康隆置业则相继拍下了56号宗地、57号宗地和58号宗地。

今日高地价 明日高房价?

据业内专家分析,昨日招拍挂土地价格并没有刷新10月23日郑东新区拍出的每亩521.33万元的记录,但由于冉屯路附近区域优势未及郑东新区,因此此次成交价格也给人们心中一惊。

“以河南正商置业拍得的相邻的53和54号宗地来说,成交总价为6.4076亿,两块地总面积约为137亩,容积率为3.3,由此计算出的楼面地价,加上高层建筑每平方米1700元的建安成本以及其他监理、宣传等费用,将来建成的楼面销售价格应该在每平方米6000元左右。”现场有人粗略计算。

但目前所拍地块附近发展现状一般,这也使不少开发商对此次高价拿地心存担忧,参与了现场竞拍的郑州永威置业有限公司副总经理马水旺告诉记者:“此次拍出的五块住宅用地,价格都不低,开发商或许会以提高售价来保证利润的获取。但这么高的地价,有的房企却志在必得的原因在于除城中村改造外,郑州市今年推出的土地实在太少,一些房企面临开发青黄不接的现状。”

这样的高地价,让购房者感到迷茫和恐慌,“这是否意味着明年郑州房价的继续攀升?”马水旺坦言,“土地市场的火热和高成交价格,就是楼市房价演变的风向标,目前郑州楼市依旧是需求大于供应,如北京、杭州等地每推出一个楼盘就火爆热销一样,郑州也会有这样的表现。”

河南财经学院教授刘社表示,刚刚结束的中央经济工作会议对地产行业的政策基调是积极扶持的,保持宏观经济政策的连续性和稳定性,并将继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策,加快城镇化等会议内容,令开发商对明年的楼市发展充满信心,明年的郑州房地产市场量、价或许也会继续高位运行。