



平谈观点

限购

李稻葵：部分地区楼市限购政策应微调

中国央行货币政策委员会委员李稻葵 12月13日在《新财富》杂志撰文表示，中国在保持目前房地产调控的同时，应该在部分地区“微调”限购政策。

李稻葵在文中表示，中国的房地产市场必须确保软着陆，调控力度过猛将对中国经济整体发展产生巨大冲击。李稻葵补充说，中国应当对首次购房者给予一定支持，包括制订对其更有利的贷款政策。

点评：限购政策不具备长期可持续性，只有健全市场自身的反应机制才能取得房价的长期稳定。

土地

北京“地王”现状调查：开发商都是被撑死的

据相关机构统计，从2009年到2010年上半年，北京市溢价率超过100%的住宅类地块一共有33块，对比售价与土地价格成本，可以看到，土地成本占房价比重接近40%，创历史新高。

近日，有媒体对这些“地王”的生存状况进行调查，发现随着限购等调控政策持续，买方持续观望，地王项目的成交价都在下降。热衷地王的开发商，推高了房价，楼市入冬，销售遇困也是必然，这也是疯狂的代价。

点评：“地王”遭遇销售难题，是对开发商发出的警告，随着调控的持续，楼市更要理性谨慎发展。

梳理市场足迹 检阅企业发展 探索行业方向

2011 中原地产年度大典 进入倒计时



调控下，购房者置业愈加谨慎。

2011年即将接近尾声，时间又将翻开新的一页。2011年，对于整个房地产行业来说，是跌宕起伏的一年，是疾风骤雨的一年。这一年，央行6次提高存款准备金率，3次加息，限购风声进一步加紧；一房一价出台，首付比例提高，房贷利率大幅上调。钱荒已成为大部分房企必须面临的问题……

国家有关领导人在不同场合多次强调，要进一步巩固房地产调控成果，坚定不移地坚持房地产调控，并把房地产市场调控落到实处。同时，对于将要到期的限购令，住建部明确表示，要继续执行不“松绑”。

时间进入年终倒计时，国家宏观调控政策层面几乎没有任何放松信号。只有半个月前央行宣布从12月5日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，这或许给业内带来了一点小小的刺激。

无论怎样，我们清楚地知道，房地产“暴利”时代开始远去，房地产生存环境及发展通道逐渐规范也更狭窄。曾经的天价土地正在成为烫手山芋，资金的匮乏将使企业窒息，品牌的力量开始正面发酵，房地产行业将淘汰无数中小企业。

事实上，2011年的郑州房地产市场，在国家宏观调控的影响下，一直在不断审时度势，

稳步前行。建业在10月底即超额完成全年销售目标；正弘置业品牌化建设显现成效，正弘·蓝堡湾获上半年销售前三强；美景置业多产业发展，美景鸿城三期开盘热销80%以上；升龙集团旗下郑州骏龙房公司以11亿元价格，摘得二七区最大城中村项目；东方今典集团与河南省宋庆龄基金会再次联合为8所爱心学校进行捐建……

郑州房地产市场依然可圈可点。感动于房地产行业的卓越人物与企业，感慨于今年楼市的种种迹象，郑州晚报推出以“思考、互通、求索、共赢”为主题的“元年·力量”——2011中原地产年度大典系列活动，将年度评选、年度发展报告、年度论坛整合出现。

“2011中原地产年度大典”将立足高端，以时代的使命感与责任感，对年度行业发展进行检阅，梳理中原房地产行业这一年里的每一个足迹，以史为鉴，并积极探索行业未来的发展方向，为行业健康发展提供有益支持。

相信这次活动的举办，会以鲜活的时代标本和切片的姿态，沉淀在历史的某个地质层面，而给身后的时代以启迪。12月29日，中原房地产行业年度盛会即将开启。

晚报记者 梁冰

一周楼市

东方·鼎盛中心低调启动

12月10日，位于省府旁中央政务区核心区域的东方·鼎盛中心项目低调启动。当日，该楼盘举行了营销团队进场仪式，正式开始运营。

据悉，东方·鼎盛中心所秉承的开发理念是具有市场开创性优势的甲级生态商务理念。无论是省府后花园的位置，还是同步世界的生态商务四合院设计，以及超越甲级写字楼标准的配套和智能化配置，都是一个具有引领区域产品标准的卓越物业。该项目以全新商务理念横空出世，将国际社会全新甲级生态商务理念带入郑州，打造出CGD卓越商务资产。

赵金玉

升龙广场会员招募火爆

12月10日，高铁核心商圈备受关注的60万平方米都市综合体——升龙广场启动VIP会员招募，吸引了众多客户前来办理，一大早就有客户来排队，现场人头攒动，气氛火爆。此次首批推出5A甲级智能写字楼80~1100平方米商务空间，市场反应强烈，当天成功招募VIP会员300多位。

据悉，除本次签约进驻的静雅、金逸、永辉等5家商家外，还有希尔顿、家乐福、德克士、台湾NOVA、国美电器、奥斯卡国际影院等世界一线商业酒店品牌，也意向进驻升龙广场。在升龙广场规划悉数落实和各大品牌商的进驻下，升龙广场的升值潜力，不可限量。

陈伟

超达·聚源国际开工奠基

12月10日，在郑东新区聚源路宏图街交汇处东南角，超达·聚源国际项目奠基盛典在施工现场盛大举行。

超达·聚源国际项目是由基正投资控股有限公司投资，河南超达置业有限公司开发的一个集写字楼和商业为一体的综合体。占地面积1万平方米，总建筑面积55579平方米，所处区域恰为郑东新区的投资洼地，此区域临近高铁入市干线商鼎路，距中州大道2分钟距离，距郑东新区CBD、高铁站商务区、金水东路商务区均不到10分钟路程，入则宁静，出则通达，地理位置优越，必将成为多数企业办公的首选佳地。

陈伟

做精品项目 赢得对抗筹码

正弘置业副总经理 王朴



“今年，正弘较好地适应了市场，完成全年计划的80%，实现销售20亿元。整体来说，还不错。”王朴表示，今年是正弘打基础的一年，也是工程质量大进步的一年。同时，物业管理走向好的局面，向国优、省优迈进。

明年，正弘依旧会“稳扎稳打”，不急于扩张，继续“精品”路线，打造本土房地产高端精品“第一品牌”。蓝堡湾三期20万平方米高端百货将要开工，火车站项目明年也将推向市场，正弘将进一步储备力量、积累经验，为后年的大发展做好准备。

对于明年的房地产形势，王朴判断将会“先稳定，再小幅上涨”。因为国家对房地产行业的

调控是中长期的，房地产不应该成为资金流向最大的一块海绵，消费属性应该突出，投资、投机属性逐渐去化。但是房地产下行，对中国经济影响较大。

“处于两难境地，相信国家会有更加英明的决策出台，适度放宽政策。”王朴认为。

面对外地一线开发商纷纷涉足郑州，王朴表示，这些企业都有它的“三板斧”，不是本土开发商随便可以超越的。作为本土房地产企业，应该找到自己具备的独特优势，研究外来开发商所不具备的东西，做精品项目，立足长久发展，在有限的发展空间里，获得一些对抗的筹码，从而赢得市场。

晚报记者 梁冰

星光语录
中原地产发展年会
高端人物系列访谈

2012年 房地产的“定性年”

万成房地产商学院河南区总裁、资深地产研究专家 岳万里



2011年的调控，可以看作是政府在给房地产的发展“定调”，是开始，是过程。2012年，随着政策的持续发力和各方力量的博弈日见分晓，房地产的走势逐渐明朗，是对本轮的调控“定性”，也是为今后的房地产走势“定性”，是调控的结论。

但是，无论明年调控的结果如何，有一点可以肯定，那就是房地产将走出纠结泥潭，开始面临全新局面，房地产的深度洗牌和优化重组不可避免，行业的发展模式发生重大转变，房地产将实现从粗放型、高增长向精细化、重品质和拼服务的本质性、理念性转变，房地产发展质量在

调控的阵痛中得以提升。

在行业面临深度变局的当下，他认为房地产企业的高管应该把视野放宽，多从宏观，从战略的高度研究和审视房地产，让决策更有高度和预见性，管理层也应该关注房地产发展方向的研究和学习。

他认为，房企当前应以积蓄能量为重，迎接全新的下一轮行情，在“现金为王”阶段性方针的指导下，引进人才、培养人才，完成人才储备，并通过人才，执行深层次技术和服务的提升，以强大的资金、技术和综合服务优势迎接“后调控时代”的到来。

晚报记者 王亚平