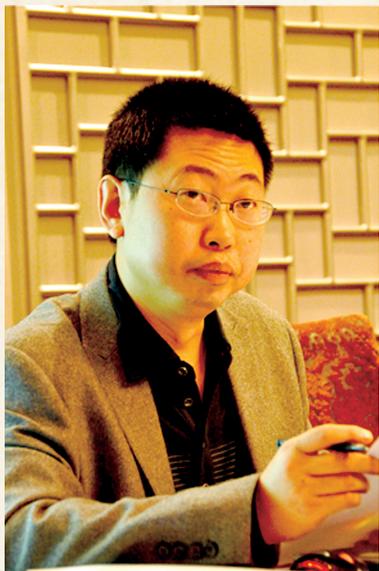


强者恒强 中小房企生存危机到来?

2015年的郑州房价在风云变幻的市场形势下,却走出了一条稳步上升的路。央行一再降息、公积金贴息商贷、“二孩”全面放开等政策对郑州房价的稳步上升也是加分不少,自然而然,郑州土地市场成交状况也是惊喜不断,同时郑州近郊的新兴区域表现也很是抢眼。然而“房屋滞销”“土地白菜价”“寡头时代”等字眼也充斥人们眼球,这令2016年郑州房地产市场的走向不是很明朗,那么2016年的郑州房地产市场趋势到底如何?宋培仪



上官同君
房地产实战专家
河南王牌企划有限公司董事长



宋向清
北京师范大学政府管理研
究院副院长、产业经济研究
中心主任



刘社
河南财经政法大学教授
城市发展研究中心主任

寻王诀

悬疑 2016

郑州地产『双榜王』

明年竞争加剧 房价微幅上扬趋势不会变

2015年郑州房价也是动荡不安,好在有惊无险,继续以骄傲的姿态稳步上扬,对于2016年的郑州房价,网络上的叫嚣声、看跌声也是不绝于耳,不过暴涨和暴跌似乎不太可能,有机构调查显示,大多数人还是宁愿相信2016年郑州房价会有涨有跌、微幅上扬。

对此,房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君说,2016年房价有涨有跌存在两方面的原因:一是经济形势继续严峻,通胀压力大;二是新型城镇化人口进城带给郑州城市的房地产机遇都会推动2016年郑州房价会继续稳中有升。

2016年的郑州楼市库存压力依然还是很大,房企之间的竞争激烈的程度也不会减弱,在短期内令地产项目在品质和特色方面有个大的飞跃也很难,但在上官同君看来,房地产的支柱作用已经再次重申,郑州GDP也是在全国城市排名中不断前移,同时新型城镇化模式是郑州周边区域的伟大实践,完全可以继续应用推广,也可以继续拉大郑州城市框架,再加上国家对郑州进行区域中心城市的定位,房地产业会持续健康发展。

河南是我国人口第一大省,有18个地级市,因此郑州市每年人口流入量大概有几十万,毫无疑问郑州人口密度高度集中,这是很难改变的趋势,自然对房屋的需求增量也很难改变,对库存的消耗量也会加重,加之国家去库存的战略导向,对楼市的利好政策也将会不断出台,所以郑州市房价微幅上扬的趋势是不会变的。

港区热度不减 地铁概念是2016楼市关键词

2015年郑州土地多次迎来拍卖热潮,整体上呈现西南区便宜,东北区贵的现象。这个现象与区位优势建设热度紧密相连,随着郑东新区龙湖副CBD的建设、地铁的完工、周围配套的日益完善,东北区板块的热度将毫无疑问的延续,未来东北区板块将会更加吸引眼球,必然也将成为各大房企必争之地。

同时,河南省商业经济学会常务副会长秘书长宋向清认为,现在西南区土地尽管不受市场重视,但西南区未来的发展也会呈现好的态势,随着西南区运河周边开发日渐成熟,常西湖区域也作为郑州的行政中心,规划也是以高端、生态、宜居为准,最终将会成为省会一流的核心都市区域,因此西南区的地价上升潜力较大。

随着郑州各中原区、二七区、管城区、惠济区等城中村改造,以及各个新型城镇化建设,各大板块大肆开发的热度有增不减,郑州市针对该区域交通、医疗、商业、学校等配套也相应加强,该区域的价值也相应体现,这其中经开区和航空港区被业内专家尤为看好。

宋向清说:“航空港区,是一个投资开发的热点区域,容量大、空间大,产业配套高大上,港区作为国家战略,相应的资金投入、人才投入也多。尤其是随着产业的配套,立体交通枢纽的完善,航站楼的投入使用,这些会使航空港区热度不减。”各个区域的崛起也恰恰反映了郑州市区的楼市热度有增无减,随着地铁等交通设施完工,地铁概念将是2016年郑州房地产市场的核心关键词,无论是开发商还是郑州市民对交通不便的顾虑也会一扫而光,地铁运行带来的潜在经济价值巨大,各个近郊区域无论是房价还是地价上涨幅度都令人期待。

直面生存危机 “专业化”将成破题曙光

“一线城市的大开发商快速向二、三线城市布局,行业集中度提高;郑州本地开发商及众多中小开发商生存十分困难。”河南财经政法大学教授、城市发展研究中心主任刘社说。地产告别高速增长,行业重新洗牌、整合加剧,房企之间竞争激烈,再加上近年来不少外来开发商看好郑州市场广阔的发展前景,逐步抢滩郑州市场,而大多数一线房企有底气、有实力、品牌优势凸显,振臂一呼引来无数粉丝为其楼盘买单。

而作为郑州本地的开发企业,有着天然本土气息,无论是在拿地,还是在对购房者了解上都更胜一筹,对市场的需求把握也更加精准。由此可见本土房企和外来房企之间的竞争相当惨烈。

虽说某些中小房企暂时能顶得住压力,迎难而上,起到中流砥柱的作用,但这似乎也改变不了房地产市场格局重组的趋势。从2015年房企的销售业绩来看,大多数中小房企的业绩亮出红灯,而很多一线房企的业绩却有了大的增长幅度。在一线房企大行其道之下,中小房企是割肉、退出还是转型?在生死存亡的抉择中似乎异常艰难。

谈及中小房企的发展和转型,刘社认为,第一、有数据显示,A股上市房企中,有数十家企业宣布彻底“去地产化”,他们多为中小企业。所以中小房企去库存可以降价促销,脱身之后,转换行业。第二、减少开发量以降低开发成本,在房地产领域“精耕细作”,做深做好;第三、兼并或重组,被其他房企兼并,或与其他中小房企合作,向着“大、强、精、专、产”方向发展,以提升企业竞争力;第四、品牌与各种创新应该被高度重视;第五、与互联网金融联手实行多元化发展;第六、重资产类型企业转型为轻资产类型企业,转型为新生活方式服务商,让业主买的不是房子,而是一种新的生活体验。