

郑州楼市相约2018 (上)

本报记者 龙雨晴 整理

有声之年

城市变局 更需砥砺前行

碧桂园河南区域营销管理一部总经理、河南区域品牌管理部总经理 齐华伟



对2018年的郑州房地产市场,短期看供应,长期看人口。变化点是大企业发力,行业进入新阶段。从长远来看,郑州的房地产市场前景依然可观。

众多国家战略落户河南形成叠加优势,郑州建设国家中心城市加速推进,郑州作为国际性现代化综合交通枢纽的地位不可取代。航空港、“米”字形高铁、中欧班列、“一带一路”重要节点……城市发展进入快车道,吸引更多资本、产业、人才、人口的汇聚。2017年底,郑州发布“智汇郑州”人才补贴政策加入“抢人”大战,最重要的政策就是购房补贴——这是市场的长期动力。郑州是河南省的单核城市,是人口净流入

人居全国前列的城市,人口增速强劲。从省会人口比来看,郑州目前在全省总人口的占比可能还不到10%,而周边像西安、武汉、合肥等省会人口占比都已经超过了20%。如果按照这个增长比例推算,郑州未来将有3亿平方米的市场增量。

人口基数和人口净流入带来的市场需求,是碧桂园集团长期将郑州看作深耕区域的重要原因。2017年,碧桂园在郑州的15个项目都取得了较好的成绩,万亩大盘碧桂园·西湖12月29日首次开盘成功,为2017画上了完美句号。

2018年,碧桂园河南区域项目总量超过70个,在郑州的项目量将超过20个,覆盖区域也将全面开花:三环项目碧桂园·西湖将全面发力,东区高品质3盘北龙湖豫府、高铁东广场天琴湾、象湖板块象府,将会体现碧桂园最新产品营造力,将会接二连三刷新市场对碧桂园的认知。此外,文旅、教育等集团资源将向郑州逐步倾斜,SSGF建造体系等先进技术也将全面落地,碧桂园进一步细化市场、深化布局、科学定位,相信其他大型房企也有新的亮点动作,行业的细分与产品水平进一步上升。

2018年,不仅是碧桂园量变的一年,也将是质变的一年,碧桂园河南区域迎来管理年和品质年,希望我们的用心能给市场、给业主带来更好的产品和服务。

抓住时代大势 用心对待产品

美商置业总经理 李涛



2017年的中国楼市,异常热闹。党的十九大和中央经济工作会议基本定格了2018年的房地产基调:调控不会放松,同时又强调了租售并举和分类调控、因城施策,完善促进房地产平稳健康发展的长效机制。

2017年郑州楼市的严调卓有成效,房价过快上涨被遏制,“地王”被熔断,有开发商开始理性面对市场“主动”降价,楼市确实被“降温”了。

在郑州建设国家中心城市、设立自贸试验区、“米”字形高铁、地铁和环线建设通车,一亿多人口的河南城镇化进程不断加快,人才引进政策加速等诸多利好之下,刚需、刚改和改善型需求仍是郑州市场主体,楼市亟须回归健康发展,调控也应实现差别化,不能一刀切。

而从郑州区域楼市行情上来看,东区在郑州楼市的龙头地位不可撼动,北龙湖区域将持续火热。美商置业龙湖一号院子坐落于北龙湖,紧挨金融岛,邻近北龙湖CBD,传统中式大门搭配青砖围墙,高大威严,更有门楣廊架设计,手笔恢弘。我们在做好产品的同时,已开始着手打造区域绿化、公园、重点名校,引入星级酒店、特色购物中心,努力提升区域形象,区域价值也在逐步得到市场认同。

每个时代都有强者,他们能够站在时代的“势”中心。在如今的地产变革时代,开发商更应抓住区域发展大势,借助城市腾飞大势,认清楼市回归理性的形势,在时代中创新求变,用心做好有特色高品质的产品,方能成为时代的强者。

郑州房地产进入高品质时代

正商地产副总裁 张国强



2017年年底举行的中央经济工作会议,明确提出了我国经济高质量发展和建立房地产调控长效机制的方针和目标。

美国著名经济学家、诺贝尔奖获得者斯蒂格利茨曾表示:“21世纪影响世界经济的有两件事,一是美国的新技术革命,二是中国的城镇化。”过去五年,新型城镇化建设成果丰硕,截至2016年底,我国的城镇化率达到57.35%,距发达国家70%以上的城镇化率尚有较大差距,这就意味着,未来15年乃至更长的时间,我国的城镇化进程仍将持续推进,城镇化率仍待进一步提高,房地产业仍有较广阔的发展空间。

古有中原者得天下,今有来河南,读中国。作为我国人口第一大省、连年位居经济总量第五的大省,河南的城镇化率低于全国近十个百分点,说明河南新型城镇化建设仍需加速推进,城镇化率亟待提高,河南房地产业发展前景向好。近年来,伴随着中原经济区、郑州航空港经济综合实验区、河南自贸区等国家战略和平台落地河南形成叠加优势,郑州迎来了前所未有的发展良机,以郑州为中心的中原城市群、郑州大都市区凤凰正举方兴未艾。得益于高铁城市、单核城市和人口净流入等方面市场机遇,中国地产二十强基本上齐聚郑州,真正意义上的“逐鹿中原”时代正在到来。郑州本土企业和外来企业在中原地产大潮中百舸争流千帆竞发,中原地产不仅走势平稳运行健康,而且正在步入品质、品牌、服务时代。

正商严格执行政府调控政策,以高品质建设为抓手,内控潜力,“建造高品质、配套高品质、服务高品质”战略不动摇、不懈怠,除了善水上境、智慧城、中州城等项目多次分期开盘外,家河家、河哈洲、滨河铭筑、龙湖上境、启盛华庭等一批高品质项目陆续入市;外树形象,通过主办、承办或参与荥阳河阴石榴节、郑州国际摩托艇锦标赛、巩义马拉松、惠济黄国际马拉松、墨尔本跨年音乐艺术节、“郑州慈善日”捐款等系列大型活动,对正商品牌宣传、口碑传播形成了积极效应,也对公司产品营销起到了很好的促进作用。在各方共同努力下,公司2017年的销售业绩再上新台阶。2018年,正商将继续严格执行政府调控政策,继续实施“高品质、做规模”的发展战略,提供高品质的产品和服务,形成以郑州市主城区为中心,逐渐向周边地市级重点城市、国内部分热点城市辐射的区域发展格局。

坚持产业升级 未来才能更持久

绿地集团中原房地产业部总经理助理兼营销总监 李青



回望2017,展望2018,从行业规模的维度和品牌企业的角度,我们坚信房地产业仍将保持健康发展,房地产企业只有坚持做产业升级,未来才能更持久。随着我国楼市长效机制落地,新房市场将会迎来新的变化和发展的。

2015年以来,绿地审时度势,顺应国家经济和人民对美好生活的需要,从追求规模转向追求创新和质量效益,注重需求分析,

转型布局大基建、大金融、大消费、大科技、大健康,通过业态创新、商业模式创新、产品创新,走出全新的战略转型升级之路。2017年,绿地定位为“加快培育和形成新格局、新动能、新优势的关键一年”,绿地五大产业协同的成效凸显,绿地构筑的谋划城市未来、永葆基业长青的多产业生态圈,正在初冬季节焕发春色。经过两年的深度调整,绿地集团完成了战略转型升级。2017年11月11日,绿地中原区域管理总部正式揭牌,开始对河南、山西两省的房地产业和五大产业进行协同管理。

进入2018,绿地中原事业部也迎来了进驻中原的第15个年头,绿地中原正从自己擘画的城市天际线上空起飞,为郑州国家中心城市,为中原人民对美好生活的需要和向往,擎举房地产大基建、大金融、大消费、大科技、大健康多元产业的风帆,并全力推动各板块之间协同发展。绿地在河南的产业布局将更加均衡有序,产业发展更加协同有力,必能为河南导入更多的产业资源,为河南的城市建设发展提供更多的助力。

以优质产品稳立于市场竞争之中

建业集团品牌管理部副总经理 何佳颖



说起2017年的楼市,很多人都会用一个字来概括:限。进入“五限”时代的郑州房地产市场趋于冷静、平稳。“房子是用来住的,不是用来炒的”这句话既是对房地产行业发展的定位,又是规范房地产行业的一种制度,其目标是调整和优化中长期供给体系,实现房地产市场动态均衡。房地产行业长期看人口,中期看土地,短期看金融。国家出台的限售、限贷、限购、限价、限签以

及租售同权,乃至未来的长效机制,都是旨在去杠杆,逐步剔除投资属性,从需求方面只保证房子的居住功能。

2018年,跻身国家中心城市的郑州也将迎来新一轮发展。中央经济工作会议中指出:“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。”保持房地产市场调控政策连续性和稳定性,分清中央和地方事权,实行差别化调控。”相信2018年房地产市场会逐步稳健发展起来,租购并举会成为新时代背景下的新格局、新主题。对于房企来说,首先需要不断关注存量与增量的关系,提升存量资产的价值及收益率,在区域发展的大形势下,清晰认识企业本身的经营管理能力,在此基础上,实现增量的规模增长。

党的十九大报告指出,中国特色社会主义进入新时代,我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。在这个时期,房企要更加注重产品和服务,更加关注客户的需求,做到发现需求,满足需求,引导需求,用更加优质的产品和更适应客户需求的服务在竞争更加激烈的市场中站稳脚跟。

回归主旋律 开创新动力

河南鑫苑区域公司副总经理 冯楠



回想2017年,地产市场“限”象环生,政策导向愈发收紧,新政频出,购房者喜忧参半,既要审时度势又要把握机遇。2018年,地产市场将出现怎样的新走势呢?

2017年,郑州迎来严厉调控,自“3·17”调控政策升级以来,全国楼市经历了大大小小的调控200次有余,而且一次比一次严厉。在调控政策下,郑州房地产市场从2016年的过快上涨逐步走向稳定。

政策制定的最终目的并非是减少交易量,而是稳定房价,以达到市场供求平衡。2018年政策更加收紧的概率会较小,本身市场已经开始平稳,会收紧的可能就是商业银行贷款等内容。

2017年6月份开始,全国的房贷利率持续上调,不少银行表示额度紧张,放款较慢。2018年房贷或出现结构性优化,比如首套刚需、改善需求的房贷将会受到支持,对于投机投资性住房的房贷需求会限制得更紧。就2017年整体而言,郑州市场上投资客明显减少。

2017年,郑州在国家中心城市建设的地位更加突出,由于地铁的便利,四环快速化时代的来临将会让城市框架逐渐拉大,2018年郑州将继续在“国际郑”的现代化大都市路上行进。

2017年11月发布“人才新政”。从生活补贴、落户和购房补贴方面给予大学生支持,新政策的颁布,重燃大学生购房希望,促进一部分购房市场的回升。2018年,在针对人才购房、租赁市场发展、重点新区产业和购房资源导入方面,预计还会有新政策推出。

大道求索 行者无疆

金科集团中原区域公司营销中心总经理 郑会莉



2017年有句流行的话:人生没有白走的路,每一步都算数。加入金科地产后,我深有感触。

从2016年金科城首开22亿元的惊人成绩到后续一次次热销,金科用实际行动在中原展示了强大的产品号召力,2017年7月,金科中原区域成立,金科同行、大规模招聘、同行交流、区域管控初现,而我有幸见证了金科从进驻中原到影响中原的跨越式发展历程。这一年,认识了很多朋友,这一年,收获了很多感动。大道求索,行者无疆。金科扎根中原

的征途尚远,全新的2018年,即将翻开崭新的篇章。

承载着许多可能的2018年,我们面临着挑战,也恰逢机遇。虽然一线城市地产行业稍有降温,但中原还处于厚积薄发的阶段。作为中部地区两个国家中心城市之一,省会郑州将逐步形成对接世界、领跑中原的龙头大都市。郑州目前调控已处高位,金融调控接力加码。短期调整预计会到2018年下半年。对于2018年之后的房地产市场,取决于房地产市场长效机制的建立。行业短期虽有波动,但中长期仍将保持高位运行,市场调整期存在超车机会。而金科要做的就是踏踏实实筑好房,为美好河南不懈努力。

金科是一个积极进取的企业,是一个奋进拼搏的企业,摆在我们面前的,是中原蓬勃发展下更加广阔的天地。新的征程下,金科中原区域公司将继续进入绿城、中原新区、新乡、洛阳等潜力区域及热点城市,全面布局河南,深耕中原,将会让更多的河南人民享受到金科地产的品质住房和优质服务。

风起正扬帆,逐鹿中原时。我相信,金科中原区域的每一个成员,都将为建设美好河南继续奋斗。