

近日,中国社科院城市发展与环境研究中心发布的《房地产蓝皮书》重点指出,今年中国房价上涨幅度将大大低于去年,但出现房价拐点的概率不大。从基本面上看,中国房地产市场还不具有“整体走熊”的条件。

“房地产业至少还有10~15年的好前景,郑州房价从来都没有出现过拐点,要拐也是地产企业。”河南省房地产业商会秘书长赵进京表示。

他认为,房价没有拐的理由,需求推动房价上涨的力量依然很强;土地资源稀

缺,城市用地尤其稀缺;供地从紧政策使市场增量受限问题难以得到改观;房价出现大幅下降的拐点没有政策支撑;国内外原材料价格不断上升,劳动报酬逐步增加。另外,新出台的政策主要集中在从紧货币政策、完善住房保障、房地产融资管理和抑制投机性需求等方面,同时资源将向保障性住房倾斜。

河南有近1亿人,城市化刚刚起步。1999年,河南的城市化率是20%多一点,还非常低,也就是说在未来10~20年,将是作为中国第一人口大省河南的城市化

快速发展时期。在这个过程中,二线城市、三线城市,会为房地产行业提供广阔的发展前景。

建业董事长胡葆森看来,房地产市场空间无疑是巨大的,河南有109个县级城市,还有18个直辖市,在发展过程中,还会有一些乡镇在未来变成小城市。单纯从经济利益角度而言,河南县级以上城市有130个,每年有3000~4000万平方米的增量,市场空间非常大,这是一个巨大的、挖掘不尽的宝藏,谈何拐点。

黄晓娟

楼市关注

“现代服务业核心区”引发财富风暴

本报记者 马晓娟

4月18日,升龙置业曼哈顿·第五大道主力商家签约仪式暨全球招商发布会举行。

在发布会上,郑州市金水区副区长李峰看到了全球零售巨头沃尔玛、国美电器、NOVA数码、肯德基、麦当劳、必胜客、味千拉面、一兆韦德健身、奥斯卡院线、招商银行、工商银行等16家行业旗舰纷纷签约并表示对这个区域未来发展的信心。

他清晰地感觉到了金水区的现代服务业汇集的趋势更加明显,“能否提前规划,提前布局,提前引导,是我们目前必须要做的工作”。

厚积薄发

“金三角”变身核心区

郑州市金水区普查调查中心主任尤谊把《河南省现代服务业核心区产业规划汇报材料》交给了该区主要领导,“风无常宜放眼量,这个区域的大发展即将到来,现在做这个规划可以说是水到渠成”。

现实和历史,都即将把这个区域推向风口浪尖,剧变开始来临。

中州大道、未来路和货栈街所形成的大三角区域由于地处新老城区交汇处,被地产界称为“金三角”。目前,该区域在建项目有19个,在建项目功能和景观已基本定型,城中村项目明年也将继续进入建设高峰。

南京元年董事长赖刚认为,该区域地处新老城区的交接地带,沿中州大道与郑东新区接触地域广泛,能与CBD遥相呼应,形成未来大郑州服务业的大CBD核心区。

尤谊说,规划中的现代服务业核心区同时还包括未来路北段路西两个城中村姚砦、聂庄和省中医学院,总面积6.2平方公里。这个区域常住人口5.21万人,有姚砦、聂庄、燕庄、黑朱庄、沈庄、王庄、凤凰台7个城中村。

“金水区是省委、省政府所在地,区域内拥有多家中央驻豫单位、省直机关45个、科研机构71所、大中专院校57家,2007年财政收入16.2亿元,经济实力雄厚,为区域经济发展提供了坚强后盾。”李峰的信心来源于该区域的综合实力。

尤谊经过长时间的调查工作,得到了如下数据:三角区域星级酒店、高档餐饮、休闲娱乐场所云集,证券金融机构、



河南省现代服务业核心区现状图
规划中的现代服务业核心区总面积6.2平方公里。规划打造未来路与黄河路姚砦核心商圈,以及中医学院和燕庄改造后形成的金水路未来路核心商圈。

黑朱庄城中村改造过程中,村民安置补偿模式有望由传统的住宅补偿转变为商业、写字楼补偿,增加区域内商业经营面积。

法律咨询等中介服务单位齐全。区域内目前有各类法人单位1049家,营业收入达到139.9亿元,其中现代服务业法人企业共计434家。2007年该区域实现增加值28亿元,其中现代服务业完成增加值16亿元,占辖区GDP的64%,占全区现代服务业增加值的10%,实现财政收入4亿元。

楼宇经济,特色街区 两大商圈呼之欲出

“现代服务业中重点培育和打造金融、保险业、信息服务业、商务服务业、现代物流业等五个重点行业”,金水区一政府官员明确表示。

李峰表达了强力推进楼宇经济建设的决心。

根据区域内已建、在建和规划建设的542栋楼宇,要引导形成相当规模的“律师楼”、“会计楼”、“设计楼”、“IT楼”等特色楼宇,使其充分发挥“龙头楼宇”的效应。

“特色街区建设是规划布局的一个亮点。要高品质建设‘未来路高档餐饮街’、‘曼哈顿第五大道’、‘青年路名优建材特色街’、‘金英路瑞瑞商街’、‘英协路中国名吃特色街’等五条特色鲜明的商业街”,尤谊认为特色街区的建设将成为这个区域的亮点,能够吸引大量的人气。

据金水区商务局领导透露,按照步行20分钟、辐射半径1公里左右的标准,规划打造未来路与黄河路姚砦核心商圈,以及中医学院和燕庄改造后形成的金水路未来路核心商圈。

积极推进

“两园两区”建设

按照规划,充分发挥辖区交通优势,整合中原国际博览中心、中博家电、家具城、中博汽车城、凤凰物流科技园、东建材等原有物流资源,建设郑汴现代物流园。以沈丘城中村改造为基础,沿玉凤路一带积极培育文化娱乐设计、建筑装饰、灯饰设计、广告设计、家居设计为主题的创意产业园。

未来路和金水路现有纯商业写字楼近百万平方米,单金水路两侧在建楼盘就达十多家,超过20层以上的建筑45栋,建筑面积223万平方米,其中商业写字楼等非住宅面积60万平方米,“加大楼宇招商力度,大力引进国际著名企业地区总部和国内大集团区域总部入驻。形成辐射全省、功能完善的水路现代商务金融集聚区。”金水区商务局领导如是表述。

靠近水系的区域往往是高档楼盘的必争之地,金水区有得天独厚的条件打造滨河两岸生态休闲景观区。据尤谊介绍,这个三角区域将全面建设河岸生态绿廊,围绕金水河、熊儿河稀缺生态水系资源,积极推广沿河高品质房地产模式,突出河岸生态水系,创造宜居城区。

黑朱庄城中村改造 要走新模式

城中村改造让这个蓝图有了坚实的基础和契机。

尤谊认为,“由于区位优势明显,城中村和旧城将成为该区域的发展重点”。三角区域内7个城中村拆迁后将盘活土地2308亩,中医学院改造后将腾出土地100亩,目前已有除了聂庄外的6个村启动改造,可腾出土地2158亩。

据统计,整个小区将树立起高层楼宇542栋,将成为郑州发展总部经济、楼宇经济和现代服务业的中心区域。

尤谊提出:在城中村改造过程中,村民安置补偿模式能否由传统的住宅补偿转变为商业、写字楼补偿,增加区域内商业经营面积。发改部门针对这个课题进行了认真的调研,评估这种模式的优劣性,分析这种模式对政府所承担的责任和角色,目前在黑朱庄城中村改造中正在进行这种尝试。

楼市漫谈



记忆历史 远离危机

本栏主笔 马晓娟

4月26日,海南特区成立20周年,当天晚上的中央一套播出了名为《跨越》的专题片,有一句话让我记忆深刻,“随着上世纪90年代中期海南地产泡沫的破灭,经济增长率从40%下滑到了4%”。

1998年,我在海口居住了3个月,亲眼看到了琼金盘工业上百栋的高层建筑成为烂尾房,这个硕大无比的开发区野草丛生,裸露的高楼面目狰狞,即使在大白天,这里也是人迹罕至,空气中弥漫着异样的气氛。白天偶尔有人放羊,傍晚这里成为拾荒者的藏身之处。

现在中国地产界的风云人物如冯仑、潘石屹等在海南捞到第一桶金之后,在泡沫来临之前迅速北上,避免了灭顶之灾。

海南地产的经典案例,简直就是美国的佛罗里达州地产泡沫事件的翻版。

佛罗里达州位于美国东南端,地理位置优越,冬季气候温暖而湿润。第一次世界大战结束后,这里迅速成为普通百姓的冬日度假胜地。由于佛罗里达的地价一直远低于美国其他州,因此该州成为了理想的投资地。

许多美国人来到这里,迫不及待地购买房地产。随着需求的增加,佛罗里达的土地价格开始逐渐升值。尤其在1923年~1926年间,佛罗里达的地价出现了惊人的升值。例如棕榈滩上的一块土地,1923年值80万美元,1924年达150万美元,1925年则高达400万美元。

一股炒卖房地产的狂潮越来越汹涌澎湃。据统计,到1925年,迈阿密市居然出现了2000多家地产公司,当时该市仅有7.5万人口,其中竟有2.5万名地产经纪人,平均每三位居民就有一位专做地产买卖。当时,地价每上升10%,炒家的利润几乎就会翻一倍了。在那几年,人们的口头禅就是“今天不买,明天就买不到了!”在这种狂热的催动下,一向保守冷静的银行界也纷纷加入炒房者行列。

然而好景不长,到1926年,佛罗里达房地产泡沫迅速破灭,许多破产的企业家、银行家或自杀、或发疯,有的则沦为乞丐。据说美国商界大名鼎鼎的“麦当劳之父”雷·克洛克,当年也因此一贫如洗,此后被迫做了17年的纸杯推销员。

紧接着,这场泡沫又激化了美国的经济危机,结果引发了华尔街股市的崩溃,最终导致了20世纪30年代的世界经济大危机。

地产泡沫所带来的影响往往是巨大并且深远的。

1989年,国土面积相当于美国加利福尼亚州的日本,其地价市值总额竟相当于整个美国地价总额的4倍。到1990年,仅东京都的地价就相当于美国全国的总地价。1991年后,随着国际资本获利后撤离,由外来资本推动的日本房地产泡沫迅速破灭,房地产价格随即暴跌。到1993年,日本房地产业全面崩溃,企业纷纷倒闭,遗留下来的坏账高达6000亿美元。

1998年~2004年,香港楼价大幅下跌,如著名的中产阶级居住社区“太古城”,楼价就从最高时的1.3万港元每平方米下跌到四五千元。据专家计算,从1997年到2002年的5年时间里,香港房地产和股市总市值共损失约8万亿港元,比同期香港的生产总值还多。

记忆历史,更好地把握未来。

楼市现场

正商地产举行

第一届业主运动会暨会员兑奖活动



4月27日,正商地产第一届业主运动会暨会员兑奖活动在郑州市体育场举行。郑州市房管局、体育局的相关领导以及正商地产副总裁李金桂、张国强、陈继国来到了现场为参赛选手加油鼓劲,来自正商地产旗下8个成熟社区(金色港湾、启航大厦、蓝钻、四月天、绿岛港湾、花都港湾、金杯家园、北云鹤花园)的业主及4个在售项目(世纪港湾、蔚蓝港湾等)的准业主共1000余人同时参与了活动。

整场活动以“携手正商,共赢奥运”为主题。李金桂为运动会开幕表示祝贺,并鼓励到场运动员赛出成绩,赛出友谊,赛出健康。他说:“正商地产今后将会持续举办类似的活动,丰富广大业主的业余文化生活,为提高正商业主的生活质量、构建和谐社区做出最大的贡献。”

张国强也对正商会员俱乐部做了精辟的总结,并为会员代表现场颁奖。他说:“正商地产的发展离不开社会各界的帮助和支持,无论是举办业主运动会,还是举行会员积分兑奖活动,都是为了最大限度地回馈广大关心、支持正商地产发展的各界朋友,让大家在入住正商社区享受品质家园的同时,和正商一起分享更多生活精彩。”

2008年,正商地产稳步大幅前进,在售项目蓝钻、世纪港湾、蔚蓝港湾等持续火爆热销,新项目东方港湾、颍河湾发展势头强劲,并被中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院等权威机构评为“2008中国房地产百强企业”。饮水思源,在取得了良好经济效益的同时,正商地产亦不忘感恩、回馈社会。此次斥巨资举办业主运动会暨会员兑奖活动即是对广大业主朋友诚意感恩的最好体现。

朱华

十年磨一剑 勾勒利海宏伟蓝图

——利海诚邀经济专家共聚北部湾

北部湾,是标识在中国南部的一个海湾,地处中国与东盟区域合作、泛珠三角合作等多区域合作的交会点。

“泛北部湾区域合作”构想一经提出,引起了全国人大和全国政协的重视。

近日,由中国房地产协会、广东利海集团联合主办的“北部湾·亚洲下一站”2008中国北部湾高峰论坛在南宁国际会展中心举行。被称为“经济学界鲁迅”的民间经济学家茅于軾、国家宏观经济院副院长陈东琪、新左派经济学家代表人物杨帆、广东利海集团董事局主席谢海瑜等出席论坛现场,共商北部湾的发展大计。

沸腾的北部湾

北部湾,是标识在中国地图南部的一个海湾,背靠大西南,面向东南亚,东临粤港澳,位居中国-东盟经济圈、华南经济圈、西南经济圈的接合部,地处中国与东盟区域合作、泛珠三角合作等多区域合作的交会点。

2008年4月,北部湾再成两省亮点,中外54家媒体近百名记者聚焦北部湾。广西北部湾经济区年初宣布获国家批准设立,定位为“重要国际区域经济合作区”,一下跃升到国家战略高度,意味着中国政府将以系列支持政策鼓励广西北部湾经济区中国经济“第四极”。

广西北部湾经济区地处我国沿海海南南端,由南宁、北海、钦州、防城港四市所辖行政区域组成,陆地国土面积4.25万平方公里。该经济区地处北部湾经济圈的中心位置,是中国唯一与东盟海陆相连的区域,是促进中国与东盟全面合作的重要桥梁和战略枢纽。

而利海集团进军广西,抢先一步,占领区域制高点。

成长的利海

近年来,利海集团采用全国布局的战略发展原则,已经跃为全国性的大型地产公司,进入包括郑州、南宁、广州、长沙在内的八个快速发展的核心城市,完成了在国家重点发展区域的战略布局。

广东利海集团董事长谢海瑜表示:“2008年,无论未来走势如何,利海将以明确而坚定的步伐继续前进,聚焦中国未来最有发展前景的珠三角、长三角、环渤海三大经济圈、泛北部湾经济区及未来增长快速的主要城市;继续专注于绿色生态地产开发理念,致力于成为中国绿色生态地产的领军企业。”

在此过程中,利海集团由中心城市向区域周边拓展,在拓展城市结构上侧重于区域中心城市,辅以有发展前景的中型城市,逐步占领区域制高点,通过区

域辐射网状布点。

在中部经济圈以郑州为区域核心辐射长沙等城市,这种以点带面,网状扩散,由中心城市向周边的拓展方式符合公司的战略发展原则。这种策略既规避了过度扩张的风险,又保证了利润的持续增长。此次利海集团抢占亚洲第一站——广西北部湾经济区,是其发展战略的又一突破。自利海集团成立后,不仅完成对广东、湖南、河南、贵州等四大片区划分,也向上海、天津、湖北、北京等地派出了拿地工作组。

中原的名片

布局北部湾,利海对资本运作的前瞻性眼光已经凸显。其在中原的宏图也正在构建,如今,利海已经在郑州、洛阳、信阳等多个地区储备了超过470万平方米的项目用地,建筑面积达700万平方米。其中,郑州托斯卡纳和利海雁鸣湖项目成为瞩目的焦点。

郑州利海托斯卡纳总占地280亩,项目规划总建筑面积约43万平方米。项目分布多层洋房、叠拼庭院、高层、公寓、商业风情街、商业中心等多种物业形态。住宅面积从30平方米的公寓到约170平方米的五房。同时社区还规划有幼儿园、18个特色景观庭院、集中水系景观、游泳池、网球场、篮球场等丰富的公共配套。

在中原的腹地,郑州托斯卡纳项目将成为中国绿色地产的旗帜,人居理想的标杆。

郑州中牟雁鸣湖项目集房地产、休闲度假、旅游接待、商务会议、餐饮娱乐、养生健身于一体,其中有高尔夫球场、五星级酒店等,建筑面积达1000万平方米,总投资80亿元,分期进行开发。“我们将把雁鸣湖项目建成具有国际水平的AAAA级旅游风景区,为利海勾勒中国绿色地产的宏伟蓝图上再添上浓重一笔。”河南利海副总经理徐蔚说。

本报记者 黄晓娟 闫静