

峥嵘60岁 地产在跌宕中前行

本报记者 刘文旭

“房改”是住房变迁的分水岭

60年的住房变迁,听起来有些遥远,却真切地发生在每个人身边。而我们每个人都是时代进步的见证者。回顾中国房地产业“年轻”的发展历程,1980年4月,邓小平同志提出了中国房改的总设计方案,明确了住房商品化的发展方向。也可以说,是“房改”使房地产有了“名分”,是“房改”全面推动了中国房地产业的迅速崛起。

儿时,住着平房,没有抽水马桶,没有整体厨房,没有现代化的家用电器,但是日子却充满了欢声笑语。从平房到楼房,很多人内心都有着一复杂的情感,那种情感相信会令不少过来人动容。但在住宅方式的变迁中,人们更多体会到的还是日益舒适与便利的生活。

河南省书法家协会会员薛迪旋说,上世纪60年代,根本就谈不上居住环境,破旧的院子里通常挤着十几户人家,厨房不够用,许多人就随便找个地方烧煤做饭,一到做饭时间,每家都笼罩在烟熏火燎中。或许大家都不会想到如今的高楼林立,能住进宽敞的房屋已经是当时最大的梦想和奋斗目标了。

然而,房改对人们的心理也产生了影响。人们已经习惯了过去很多年的等靠要,突然要从自己腰包里掏钱出来买房,需要一个观念转变的过程。另外,该买多大的房,买了房以后会升值还是会贬值,也让很多人拿不定主意。“但这种影响是正常的,搞社会主义市场经济,住房必须商品化、市场化,这是必然趋势。”有着开发商双重身份的薛迪旋如是说。

60年前,中国经济最发达地区的人们也根本不会想到“买房”。当住房成为消费品进入日常生活的时候,人们开始关注房价,现在房价的每一次波动都在刺激着国人敏感的神经。

“房奴”是房价高位后的新兴名词

房子与人们生活息息相关,特别是1998年房子货币化后,房价作为房子的市场载体就显得尤为重要。房价的变迁也意味着人们对房子需求的变迁。

在房价不断攀升的2005年,市场已无法找到中低价位的商品住宅。于是一个既闪烁着民间智慧,又透出民生酸楚的新词汇“房奴”在坊间流传,成为教育部2007年公布的171个汉语新词之一。以国内名词解释:“房奴”是指房贷还款额超过月收入50%以上的家庭。

其实,“房奴”逐渐成为住宅市场的主力军后,又

一新兴名词“啃老族”也伴随着在坊间广为流传,所谓的“啃老族”多指买房需要父母支持的青年“80后”。张小姐月收入3000多元,自从念大学就在郑州漂着。“上学的时候在寝室住,一屋子的人。毕业了租房子住,为了省钱,还是一屋子的人。在郑州已经漂了将近5年还是没有自己的小天地。”于是张小姐决定贷款买房。

张小姐是典型的月光族,几年来,工资见涨,但存款却没有“水涨船高”。“我本来预期要买一个80平方米的房子,可是我算了算价格,仅每个月的月供就要花去工资的一半了。所以干脆就把房子降低预算,买个60平方米的。”其实,还有一个问题是张小姐十分头疼的,那就是首付的问题。“现在的首付太高了,像我这样想靠自己能力买房的人来说压力还是挺大的,估计还得需要家里的支持。”

“拐点”是楼市调控的重要表现形式

2007年12月,万科企业股份有限公司董事长王石在新闻发布会上说,“我承认楼市确实出现拐点”。此言被认为是他在为万科全面降价作舆论铺垫。同时有专

家认为,“拐点论”也彰显出在我国推动保障性住房的民主意义。

在这里把“拐点”说成是我国楼市调控过程中的一种表现形式毫不过分,因为当市场出现过热或过快发展时,就应该适当作出调整,把步子迈小一点。

2004年后中国各大城市房价迅速飙升,不仅使少数人从中赚得盆满钵满,更使一些年轻的购房者变成了“房奴”,而且还有相当一部分“夹心层”(既不符合经济适用房条件,也无能力购买商品房的居民群体),徘徊在商品房市场的门前,特别是在2007年房价更是在“顶风”飞翔。

我清楚地记得郑州市北环某小户型项目,以平均每个月每平方米200元的单价扶摇直上,并且连续上涨7个月,以致房屋单价上涨了1400元。当房价出现恶性上涨的时候,房地产泡沫便难以避免,“拐点论”适时起到了引导市场和谐发展的灵丹妙药。

在60年的时间长廊中,改变人们居住环境的事件被浓缩成一个个影像,不论房地产市场如何变幻,起码,我们的居住质量发生了翻天覆地的变化,在这里感谢那些付出劳动和汗水的建设者。

相关链接:

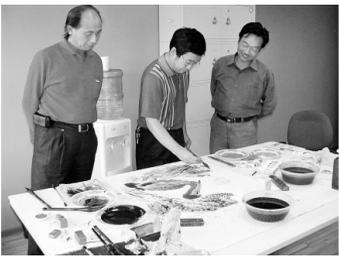
- 1948年:市区共有各类房产共计111.7万平方米,其中住宅74.73万平方米。
- 1951年:政府投资在人民路建成北工人新村,为郑州市第一批建成的民用住宅区。
- 1957年~1965年:大型工厂企业和学校等院校相继建成,市区不断扩大,初步形成河南省政治、经济、文化中心。
- 1978年:成立“郑州市民建筑统建办公室”,到1980年建成了黄河路、确滩、颍河路、伏牛路四个居民住宅小区。
- 1982年:郑州被国务院确定为全国住房补贴出售试点城市,房改迈出了第一步。
- 1990年:初步改变了住房

郑州变迁历程

- 的无偿分配制度。
- 1999年:裕达国贸,头顶“中原第一高楼”桂冠。
- 2002年:德亿时代城打出了是郑州第一次真正意义上的媒体楼市,开启了郑州楼市营销的先河。
- 2006年:地产草根
- 2006年4月,深圳市民邹涛在网上发表了《关于发起“不买房行动”致全社会的公开信》。同年11月,首个发起合作建房的于凌置也对外宣布,他已瞄准北京海淀区花园路25号地块准备投标。这股力量的兴起,预示着中国楼市的话语权,已经不完全“一边倒”地掌握在地产商手中。
- 2007年:楼市拐点

图说新闻

郑州日报、河南美景置业有限公司联合主办,书法、书画名家齐参与 美景鸿城装饰创意设计大赛为国庆喝彩



我省书法书画名家孙庭辉、杨蔚、薛迪旋为美景迎国庆提前预热。

本报讯(记者 刘文旭)由郑州日报、河南美景置业有限公司联合主办、南京钟凯丽装饰工程有限公司全程支持的“2009美景鸿城装饰创意设计大赛”自开幕以来,全省广大高端设计师积极参与。

上周六,在美景置业的盛邀之下,南京钟凯丽、美颂雅庭等国内知名装饰公司纷纷组织设计师到美景鸿城售楼中心参观。设计师们对美景鸿城优越的区域价值、超值的户型设计以及广阔的发展前景

给予了好评,尤其是销售中心富含中原人文气息的装饰风格更是引起了设计师们浓厚的兴趣。

当天来自各大装饰公司的首席设计师从家装风格、个人喜好、建材选择、绿色环保等几个方面展开了深入剖析,并对家装中容易出现的盲点进行了探讨。南京钟凯丽装饰工程有限公司郑州分公司市场部经理张杭说,此次参加美景鸿城户型设计大赛是为了让广大客户对装修知识不再陌生,更是让大家对打造自己舒适的家居环境增加新的认识。

作为2009年美景置业重磅力作,美景鸿城项目以“150万平方米新中原精神城邦”为定位,力求展现新时代下中原人文和建筑的新形象,项目建成后将成为涵盖高层住宅、星级酒店、高端商务酒店及繁华商业街的大型综合社区,成为周边区域主要的商务居住中心。

美景鸿城营销总监卢晶说,在新中国成立60华诞之际,美景鸿城特别邀请了省内知名的书法书画名家于10月1日下午到其售楼中心参观,并现场写诗作画,以抒发对美好祖国的祝福祝愿,届时,美景鸿城欢迎社会各界朋友现场参观,与书法书画名人面对面交流。

红星美凯龙六重盛礼迎“十一”

今年的“十一”,对于郑州红星美凯龙来说,不仅是国庆60年的大喜日子,更是开业两周年的日子。两件喜事加在一起,让郑州红星美凯龙不由得要比别的商家更加重视起来。

9月21日,记者现场采访了郑州红星美凯龙总经理蒋维刚。如果用一个词来概括红星本次的活动,那一定是“倾城”;如果用一个词来形容它的程度,那将是“六重”。

记者获悉,红星本次活动包含了“倾城之价”“倾城之誉”“倾城之歌”“倾城之乐”“倾城之礼”和“倾城之爱”,一共六重,惠及人群广泛,可以说是普惠,无论你是谁,也无论你与红星是什么关系,只要参与其中,要么可以享受超值服务,要么拿到巨大折扣;要么尽享“倾城之礼”,要么感受“倾城之爱”或者聆听“倾城之歌”。

在红星这一系列的活动中,除了巨大的优惠、超低的折扣外,让人感触最深的就是红星的“倾城之誉”,这包含4个“6”:6分钟先行赔付,6小时免费维修,6倍差价返还和60天无理由退货。这4个“6”无论是在国内家居行



红星美凯龙总经理蒋维刚谈起“十一”优惠活动的时候信心十足。

业,还是在国内商业物流企业都是头一次提出。红星为行业再次树立新的标杆,再一次领航整个行业的发展。

在祖国60华诞、郑州红星美凯龙两周年之际,我想这4个“6服务”将是送给中原老百姓最好的礼物,也是为行业发展作出的最大贡献。

本报记者 冯成刚



艺术品投资者看好郑东 CBD 天下收藏步行街

本报记者 马晓鹏

近日,听收藏界的一个朋友说起郑东新区 CBD 天下收藏步行街现在的铺位不多了。前几天他到天下收藏步行街去定铺位,谁知道他前段时间相中的铺位早已被别人定过了,只好等待后期铺位统一调整后再去签订别的铺位。这立刻引起了他的好奇心,因为前段时间刚好完成了天下收藏步行街的采访,那时候就感到招商的“火热”,没想到竟如此的“火热”。

据天下收藏步行街的运营公司河南

商都古玩艺术品投资有限公司总经理王安乐先生介绍:“天下收藏步行街的基建工程已经完成,整体装修工作正在紧锣密鼓地进行,招商工作已经取得突破性进展。目前,一、二、三层的招商已经基本上完成,仅剩少量铺位。现在招商工作的重心放在负一层的奇石木雕、古典家具市场上,然后就是主要调整整个步行街的业态布局,针对个别缺口项目进行针对性招商。譬如:我们准备引进一两家古玩艺术品收藏鉴赏类图书经营客户和满足步行

街商户与客户就餐的餐饮客户。”对于未来郑东新区的发展和天下收藏步行街的前景,不少已经签约入驻天下收藏步行街的客户还是非常有信心。目前,河南省收藏协会将有数个专业委员会入驻天下收藏步行街;颜氏古典家具、河南省书画名家联谊会、皇邦翡翠、纵横艺术馆、苏帮家具、河南省长城书画院、晋家钧窑、正宝钧窑、东阳木雕、万邦拍卖等文化艺术品经营机构已经签约入驻。我们采访了颜氏古典家具总经理颜硬硬先

生、河南省书画名家联谊会执行会长薛汉意先生、香港大统珠宝(国际)有限公司董事长罗文明先生等已签约客户,他们认为,随着郑州新区的开发建设,将给郑东新区带来前所未有的发展机遇,会展经济、商务经济、旅游经济都带来了大量的目标消费人群。同时也应看到郑东 CBD 天下收藏步行街项目也有一个培养商户、帮助商户成长的过程。作为商户也要付出很多努力,找准自己的目标定位和核心竞争力,只有齐心协力,才能共谋发展。



河东河西60年

本栏主笔 马晓鹏

全世界的塔吊有1/2以上聚集在中国。

建国60年,居民住房面积由小变大,由当年人均不到4平方米,到现在人均26平方米。风雨苍黄60年,回首走过的充满变数的岁月,有数个节点对如今的房地产行业产生了极为重大的烙印和变革。在浩如烟海的数据资料中,记者选择了如下寥寥几个:

1949年,新中国确立了土地的社会主义公有制。宪法明确规定“任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地”。在旧的国有土地使用制度下,中国城镇国有土地实行的是单一行政划拨制度,国家将土地使用权无偿、无限期提供给用地者,土地使用权不能在土地使用者之间流转。

1979年7月1日,第五届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国中外合资企业法》提出了“土地使用费”的概念。这个法规,让我们看到了土地政策开始松动。

1987年12月1日,深圳率先敲下了拍卖国有土地使用权的第一槌,突破了土地使用权不允许转让的法律规定。中国首次以公开拍卖的方式有偿转让国有土地使用权。深圳开始了破冰之行。

1998年,国务院颁布23号文,即《国务院关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》,提出从1998年下半年开始,停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化。这是一个划时代的文件。商品房也就是在这一年开始如脱缰的野马开始了狂奔,伴随它奔腾咆哮的还有房价。

1999年2月,中国人民银行下发《关于开展个人消费信贷的指导意见》,在“积极开展个人消费信贷”的引导下,贷款买房、按揭等新概念开始登陆中国内地。这绝对是一剂“强心剂”,再次力推商品房全面启动,一时房地产行业风头之劲出其右者。

2002年,开始实行土地招投标制度。后来影响地方政府GDP和财政收入的重头戏时代来临。

2007年10月1日起,《物权法》正式施行,动拆迁须进一步合法化。但可惜的是关于农民的房产、地权问题悬而未决,只能留待法律实施过程中去逐步完善、解决。

60年,一个甲子的轮回,30年河东,30年河西,泾渭分明,改革开放伟大的变革激活了房地产行业几乎从无到有然后到强的嬗变,期间的变化之大,仿佛隔世。

住房和城乡建设部副部长仇保兴近日表示,中国大规模建设还会持续30年至35年。

据报道,截至2007年年底,我国城镇化水平为44.9%,然而2005年世界城市化水平就达到了48%,发达地区更高达77%。城镇化水平每提高1个百分点,就能转移1000万农村人口到城镇就业。如此巨大的市场需求,必将给中国建筑业和房地产行业带来更大的发展空间和机会。

作为一个特殊行业,房地产关系着上下游很多产业,关系着国家金融安全,关系着整个国民经济兴衰,关系着广大中低收入家庭,关系着社会政治稳定。长期来看,经过30年的曲折发展,我们不可能再来摸着石头过河,在河东河西左右冲突,现在我们已经有了足够的财力、足够的智慧、足够的理性来划清市场和政府各自的界线,把住房制度厘清,在这个过程中,重要的是,必须将30年积聚的经验与教训加以制度化和法治化,用法制力量来约束和规范房地产业,让百姓“居者有其屋”,给房地产业更加健康稳定的发展空间。

楼市资讯

怡丰·森林湖亮相郑州

本报讯9月19日,郑州50万平方米国际生态豪门大宅——怡丰·森林湖在历经560天的精心打磨后,正式以现房实景的尊贵姿态亮相郑州,公开接受VIP会员认购,再次向中原楼市标杆和品质居住经典发起冲锋。

怡丰·森林湖位于郑州北环,是由河南怡丰置业有限公司开发建设的一处大型生态人文社区。项目总占地面积约600余亩,总建筑面积约50万平方米,项目产品涵盖联排别墅、退台洋房、花园多层、观景小高层、风情商业街、高档会所等。根据开发商的规划,项目总体开发步骤将分为三期。目前,一期工程已经部分呈现,中央景观水系、样板示范区以及6800平方米的五星会所已经整体落成,一期退台洋房部分工程也正在紧锣密鼓地施工中。(赵方)

党建新闻

鑫山公司党委学习宣传贯彻十七届四中全会精神

本报讯(记者 冯成刚 通讯员 薛书增)鑫山公司党委充分认识学习贯彻十七届四中全会精神的重要性,切实把学习贯彻十七届四中全会精神作为当前和今后一个时期的首要政治任务,结合企业经营实际,迅速掀起学习宣传贯彻十七届四中全会精神热潮。

党委书记樊珊珊强调,全公司各级党组织和广大党员干部一定要切实把思想和行动高度统一到中央的部署和要求上来,推动鑫山各项工作又好又快发展。

与此同时,公司把学习贯彻四中全会精神与开展深入学习实践科学发展观活动结合起来,把全会精神作为学习调研的内容,在第三批学习实践活动中掀起学习贯彻四中全会精神的热潮,真正把全会精神贯彻落实到基层。