



本报记者 黄晓娟

4月26日,中国社会科学院在北京发布了《2010年中国城市竞争力蓝皮书》,开封市入选中科院未来十年最具竞争力城市,这个消息令众人人为之振奋。致力于城市规划和可持续发展研究的河南大学环境与规划学院教授肖长虹近日接受采访时表示,开封应紧紧抓住机遇,借助郑汴融城新契机,迎来新的跨越。

郑汴新区千载难得的发展良机

作为最早提出郑汴一体化发展战略的学者,河南大学教授耿明斋近日在接受采访时说,他已经在网上看到蓝皮书内容,蓝皮书把开封列为未来十年最具竞争力的城市,他感到很欣慰。事实证明,郑汴一体化是个很好的发展战略,这一战略把开封提升到了全省经济社会发展的核心位置,使开封出现了大干快上的喜人态势,尤其是开封新区的开发建设,目前可以说是如火如荼、生机勃勃。

记者采访了主要从事城市规划与设计、城市区域综合发展研究的河南大学原副校长王发曾教授。他认为,社科院发布的《城市竞争力蓝皮书》未必是国家对当前城市发展的一个鉴定,结论是否统一,是否为一家之言,不好说。他告诉记者,开封入选24个未来较有竞争力的城市,不一定是其城市综合竞争力的排名,应该是其综合竞争力提高速度排名的体现。王发曾说,在河南省城镇体系构建中,郑汴新区是核心的增长极。在中原城市群建设中,郑汴一体化和郑汴产业带是重要的战略部署。这种格局对开封发展很有利,提升了其竞争力的潜力,所以社会对开封发

展有比较大的期待。

郑州大学房地产研究中心主任杜书云则表示,开封入选中科院未来十年最具竞争力城市绝对实至名归。在中部崛起的时代背景下,河南省委、省政府确定了中原城市群将构建“一极两圈三层”的总体框架,其中,郑汴一体化区域即郑州、开封两市区域将成为全省的核心层。如此,就为开封提供了千载难得的发展良机。

高铁驶来 21分钟瞬间切换双城

按照规划蓝图,2020年,郑汴产业带(下称产业带)建成区面积将达到110.08平方公里。人口规模116万人左右。这意味着,届时在郑州东部,一个“新城”将要崛起。

2006年11月19日正式通车的郑开大道,用事实拉开了郑汴融城的序幕。而郑开城际高铁即将开通,则为开封发展提供了最重要的支撑。郑州至开封城际铁路项目目前进入实质性运作阶段。线路全长约50公里,将设置郑州东、中医学学院、大有庄、贺庄、黑寨、运粮河、杏花营、森林半岛、开封城隍庙等车站,列车运行时间设定为每日6时至

24时,全日运营18小时,其中大站直达班次运行时间约为21分钟,站站停班次运行时间43分钟。

王牌地产研究院院长上官同君分析说,自从郑汴一体化发展和郑汴融城战略实施以来,一直受到了社会各界的广泛关注与争议,关键的一点就在于两座城市之间相距40公里,如果从郑州东区开车到开封大约需要30分钟,坐公交车则需要45分钟,随着高铁时代的到来,仅需要21分钟就可以瞬间切换双城,这必然会为两座城市的发展提供一系列令人惊叹的变化和反应,也会为区域经济结构性调整、经济要素的趋利性流转等方面产生巨大影响,甚至会导致改变开封市城市建设状况。

河南财经学院研究院常务副院长李晓峰谈道:“高铁时代来临后,最先受益的将是开封新区,未来几年,她完全有可能以比肩甚至超越郑东新区的发展速度,成为中原地区新一轮投资热土,也将是开封形象的国际代言。”

机遇之下 房地产迎来市场爆发点

郑汴融城、高铁驶来,最具竞争力城市,开封这座古城担当如此优待,她必

本报讯 近日,帝湖花园“政协委员之家”在中原区政协委员卢利军的倡导与努力下正式挂牌成立。帝湖花园“政协委员之家”的成立,为政协委员们零距离接近基层居民,倾听民意,反映民情,提供了便捷通道。

此次,帝湖花园为了响应广大社区居民和商户的强烈呼吁,建立起与居民和商户“心连心”的政协之家,方

便社区居民了解国家政策,也把政协委员带到了居民身边。

帝湖花园“政协委员之家”位处帝湖花园主干道王府大街,位置优越,环境优美;集“图书阅览室”、“多媒体会议室”、“委员专家工作室”等为一体,完善的设施,齐全的功能,优雅的环境,使之成为中原区为数不多的政协委员工作活动中心。

帝湖花园“政协委员之家”的建立使得政协委员们从此有了自己的家,改变了以往活动没场地、到处找地方的尴尬局面,轻松愉快的环境不仅使委员们增强了光荣感和自豪感,而且为开展学习交流、反映社情民意、搞好调查研究提供了坚强有力的保障,为委员更好地发挥作用,沟通联系群众架起了连心桥。(魏新波)



楼市漫谈

新政之后房价的两张面孔

本栏主笔 马晓鹏

新政结束“暂时时期”后,房价是否会强烈反弹?

知名财经评论员叶檀表示,新政后,房价的升降会出现反复,但是不会出现所谓的“报复性上涨”,房价已经不会回到以前的疯狂时代了。

原因极为直接并直白:因为此次调控楼市与中国经济结构的调整挂钩,如果调控失败,不仅仅是房地产业的失控,中国经济调整也会严重影响。

先是楼市新政,随后股市暴跌,最近期货市场也大幅度波动,除了黄金异常坚挺之外鲜有飘红品种。楼市、股市和期市之间的联动性可以有两种解读,一曰“跷跷板”。这是乐观派的解读,理由是楼市熄火,资金出逃,会选择进入股市;二曰“一条船”。楼市地震,股市遭殃,一些资金会逃离投资市场的风险,股市楼市将会联袂下跌。

原油价格暴跌,有色金属大跌,市场恐慌情绪蔓延。今年一路上升的铜价开始掉头向下,到4月底主要钢材价格跌幅达数百元,地产、钢铁等板块节节下挫。数月内,水泥、家居、建材等都将会有一轮调整。

在现代市场经济中,股市楼市与宏观经济是一条船上的乘客,一损俱损,一荣俱荣,彼此之间会有先来后到,短期背离,却不会长期逆行。投资驱动的经济增长模式高度依赖于货币量的增长,货币驱动的泡沫化复苏如果不能及时传导到实体经济,就不能化虚为实,化险为夷。货币放量,股市上升,3~6个月将传导到房价上升,再传导到50~60个关联产业。此

时,虚拟复苏转化为实体复苏,泡沫化的复苏才能转化为基本面的复苏。

城市化率是目前地产行业崛起的最好的甚至是唯一的理论支撑。

中国目前45%~46%的城市化率在日本是1965年前后的比率,日本在1985~1992年间城市化率是61%~63%,即城市化最后完成的阶段。城市化通常是在人均GDP达到3000美元后加速。此时城市中产阶级逐渐形成,都市生活的主题从“衣食”提升到“住行”,从柴米油盐到股市楼市,这时才会在城市化进程中推高房价。

上个月,有“索罗斯的中国门徒”之称的经济学家金岩石先生在郑州举办讲座,他坚定地认为,上世纪80年代末日本楼市处于崩盘的时候,其城市化程度达到63%,这意味着如果一个国家城市化程度越接近65%,楼市崩盘的风险越大。

他更进一步指出,如果房地产保持更高速发展,楼市或许最早在2017年崩盘,按照历史经验,每十年世界便会出现一次经济危机,比如说1997年亚洲金融风暴以及2007年末的美国次贷危机。

金岩石预见的时间窗口是2025~2030年间。在此之前,虽然还有其他经济周期可能导致股市楼市的双双下跌,但要时刻防范的主要风险不是突发性的下跌,而是非理性的暴涨。

他的推断当时语惊四座,记者当时听到现场先是窒息般的沉寂,随后听众突然“苏醒”,掌声和欢呼声雷动。



楼市深度

楼市再临大考

2009年全国社会消费总额为12万亿元,其中房产市场占了6万亿元消费交易额,市场影响可见一斑。

美国知名杂志《福布斯》近日评选出了全球七大近在眼前的金融泡沫,其中,中国的房地产市场在这项排名中名列第二。

暴风骤雨? 总是如此惨烈

“史上最严调控”——第四个以国务院为主体发布的楼市调控政策将零封任何侥幸的心理,投资、投机需求将被集体扼杀,一场抑制炒房投机者的战争已经打响。事实上,调控政策出台后,即对楼市,特别是北京、上海等高敏感度市场产生了立竿见影的效果,这次调控必将导致后市产生深度震荡。

目前郑州在售项目整体影响较大,虽然不比一线城市直接冲击,但从钧城地产(中国)监控几个重点楼盘来看,反映出以下几种情况:来访量大幅度下降,整体下降幅度为40%~60%;原计划推销的物业类型及数量,临时调整,适量入市;成交量大幅下滑,部分楼盘成交量下滑60%,但价格暂时未松动,同时客户观望情绪高涨。

调还是控? 此中有真意

房价过高和过快上涨,如果不加以抑制的话,可能逐渐会从部分城市蔓延到更多的地区,这样将大大加剧广大居民通过市场来解决住房问题的难度,影响居民生活水平的提高,影响金融的安全,甚至会影响社会的和谐稳定,这就是政府调控的根本出发点。

大部分开发商“他们肯定对后市看的比较好,国家是为了遏制房价,不是为了打压房价。”但日前,新华社在财经专线播发题为《重拳之下,楼市“混沌期”还能持续多久》的专文中,首次出现了引导房价“回落”到合理区间的字样,而此前,这方面的措辞一直是“遏制房价过快上涨”。

新华社重点提到:如何引导高房价“回落”到合理的区间,让高房价回归理性成为如今楼市调控的一个焦点,除了市场调控外,密集出台的楼市调控政策的杠杆作用正不断发酵,楼市调控政策应持续发力在引导房价回落方面正发挥更大作用。从“遏涨”到“回落”的重大变化,是否

意味着调控的又一次大发力呢?果真如此,新政恐怕不只是开发商头顶的达摩克利斯之剑这么简单了。

降或不降? 欲辨已忘言

5月5日,恒大地产宣布将在全国范围的数十个楼盘推出8.5折优惠,而房企龙头万科地产有关人士也表示会以调整其产品线,令其产品类型向适合首套购置的普通商品房靠拢的方式来应对新政的影响,这意味着将大幅降低万科产品的总价。一场由大集团牵头掀起的降价促销大幕徐徐展开。

现在的情况同2007年“9·27”新政后有许多相类似的情况,不同的是当年只有万科一家觉察到市场发生了根本性的转变,当时万科降价还引来了其他开发商的非议。但经过“9·27”的惨痛教训,很多开发商都对中央的信贷政策有了深刻的认识,特别是印象深刻的恒大集团(当年陷入了极度艰难的困境)。

但从另一方面看,影响房价的三大基本因素没变:即中国的城镇化趋势没变,还有通胀预期和人民币升值预期都没有改变。而且大部分开发商在2009年都积累了不少资金,他们有了“坚挺”的资本,其固有的经济实力使他们普遍缺乏降价促销的动力。因而单凭调控,恐怕难以实现我们最美好的愿望。

在适当的时候,挤挤泡沫,有利于整个行业的茁壮成长,所以,当业内惊呼楼市的西伯利亚寒流降临的时候,我们不妨换一种思路去看待问题:楼市泡沫,挤挤更健康。

独善其身? 方显英雄本色

钧城地产(中国)经过多方研究和判断新政,成交量方面观望情绪浓,短期内市场交易量处于低位;价格方面,由于普通住宅供应增加,但城市化带来持续需

求,价格会保持平稳;需求方面改善型需求以及小投资者需求被压制,下半年,90平方米以上非豪宅物业的价格有调整压力,但由于市场资金基本充裕,价格调整幅度不大;豪宅方面,供应有限且买家(用家与投资者)资金实力较强,受影响不大,平稳过渡后保持上升。

楼市新政狂飙突进,在舆论的悲观预期下,市场近期一片萧瑟的味道,其实,出现这样的情况,只能表明市场的不成熟,以及舆论的不冷静。一个市场,起起伏伏很正常,好的世道要卖房子,不好的世道,同样要卖房子,所不同的是,不同的市场,心态会不一样,但是,价值依旧是永恒的。

在新政下,一场楼市良币驱逐劣币的战争即将爆发,新一轮的营销战也即将打响,考验操盘手真功夫、检验楼盘成色、考验品牌实力的时候到了,直面挑战吧。汪智

汪智,钧城地产(中国)创作总监,

曾先后于旭日因赛、TBC广州等4A公司历练,自2004年加盟钧城至今。

钧城地产(中国),总部位于广州,成立于2004年,专注于地产领域的营销代理、前期策划、企划传播、融资运作等方面。长期合作国内100强开发企业包括:恒大地产集团、上海绿地集团、香港华润置业地产、香港保利地产、鑫苑置业(中国)、建业住宅集团(中国)、山东天泰集团、福建厦门特房集团,于2004年3月正式进入郑州市市场,至今扎根郑州市市场6年,为唯一的能够扎根中原的广州一线代理公司。30个不同类型项目成功运作,建业、鑫苑、绿地、新田、英地、盛润、银基、伟业8个郑州品牌企业的紧密合作。



靚盘推荐

栏目记者 黄晓娟

→ 大观国际居住区

开发商:河南金林置业有限公司
物业类别:高档住宅
项目地址:郑州市金水路南未来路东
项目点评:项目紧邻郑东新区CBD,衔接郑州市新老城区,占据了城市发展核心地段。集国际高尚住宅、白金五星级酒店、天地购物广场(SHOPPING MALL)三大部分为一体的Art Deco现代装饰艺术风格的城市综合建筑群,致力于将大观打造成为郑州乃至中原地区的地标性顶级国际化居住区。



→ 华林·尚峰苑

开发商:郑州中原华丰投资中心有限公司
物业类型:住宅
项目地址:金水南阳路与农业路交叉口向西200米
项目点评:华林尚峰苑地处城市中央生活区(CLD),公交、BRT(快速公交)、地铁、沙口路京广路高架桥等全方位立体交通,周边生活设施完善,社区绿化率较高,数百株原生态法国梧桐树,健康、自然、生态的健康生活理念深入人心,230亩成熟大社区,1800余名业主,社区内部幼儿园、超市、中心广场、会所,健身设施等社区配套齐全。



← 中豪·汇景湾

开发商:河南中豪置业有限公司
物业类型:住宅
项目地址:金水东路与心怡路交会处
项目点评:项目畅享CBD商务区、政务区行政核心配套资源,尊享七里河一线河景,京珠高速、东风路、金水路、农业路、新107国道纵横分布。地铁1号线途经七里河站。独具85~170平方米舒适空间,气魄非凡的复式挑空设计,拓展视野同时最大限度的增容空间。通过户型变化,实用率可超过95%,创新设计满足生活更多需求。



← 金智·万博商城B区

开发商:河南金智置业有限公司
物业类型:商铺
项目地址:郑州福寿街与苑陵街交会处
项目点评:项目周边银行、医院、学校等配套完善,火车站、长途汽车站近在咫尺。66000平方米超大体量,由澳洲五合国际设计集团担纲设计地标式建筑。20多年成熟商圈,每日超过100万人流量的核心地位。超高复式铺,一铺顶两铺;空中停车场解决火车站地区停车难的问题。核心级中原区域物流中心,第一时间将货物输送至附近主要省市地区,卸货专区旁,设货物保管专区,供客户短暂储存货物,安全便利。