



本报讯 2月18日上午,中科·金座杯“CBD发现之旅”摄影大赛开机仪式在郑东新区中科·金座销售中心举行。数百名摄影爱好者云集在此,用镜头发现CBD之美,用图片见证CBD崛起。

据了解,为了更加鲜明地体现CBD商务凝聚、成熟财富核心的繁荣景象,展示CBD成熟的商业氛围和CBD在郑州市区建设中不可磨灭的贡献,中科·金座携手河南省摄影协会、郑州市摄影家协会共同举办本

次摄影大赛,整场活动从2月18日持续至3月17日,将由网络投票和专家评审选出一二三等奖及优秀奖,获奖者还可获得由坤午集团提供的普吉岛5日双人游、港澳品质5日双人游、3乐摄影摄影包、金士顿高速SD卡或者等值现金等等。这次大赛将以独特的视角为大家展示一个发展腾飞中的CBD,也将体现CBD最后一栋写字楼——中科·金座的魅力所在及价值所在。

据悉,中科·金座项目是由河南

坤午置业有限公司鼎力打造的CBD核心商务区内的最后一栋高端写字楼项目,位于商务外环与九如路交叉口,雄踞CBD绝版地段,力求打造成为郑东CBD超5A级写字楼。该项目在CBD商务区内有着明显的交通、配套资源优势,且发展相对成熟,无论是外部商务形象还是内部高端服务界面,中科·金座带来的绝不止单纯的尊崇和享受,还有无可比拟也无以复制的商务价值。

(姬红霞)

纵论地产走势 提振行业信心

——“2012年河南省房地产业龙年新春年会暨中原经济区建设高峰论坛”侧记

本报记者 李莉文 曹阳图

当宏观调控成为了房地产行业的“主旋律”,房地产行业步入了转型的快车道。当众多的房企在感叹房地产冬天来袭、面临过冬忧患和挑战的时候,中原经济区建设大幕已经全面拉开,千载难逢的机遇同时摆在中原房地产业企业面前。如何化危为机、破茧成蝶,抢抓中原经济区建设良机,房企安全过冬,行业健康平稳发展?这一问题不仅摆在郑州房企面前,也是政府、金融界、学术界、行业组织、媒体共同关注且必须面对的重大课题。

2月18日下午,由河南省住房和城乡建设厅、河南省房地产业商会联合举办的“2012年河南省房地产业龙年新春年会暨中原经济区建设高峰论坛”在中原皇冠假日酒店中原厅盛大举办,国内权威专家、省、市相关领导,房地产实战企业家以及全省优秀的房地产业企业代表,中央和省、市主流媒体记者等共计400余人齐聚于此,碰撞思想、交流经验,共同研判2012年的行业变局,谋求应对良策。

本次新春年会和高峰论坛,规格高,力度大,得到了住建部、河南省人民政府、河南省政协、省住建厅、郑州市人民政府的大力支持;阵容强,声势大。无论是到会的领导和专家、学者还是与会的企业方阵,近年来在我省都是前所未有,罕有其匹。

此次年会和论坛上,领导致辞和讲话高屋建瓴,极富指导性和预见性;专家学者的专题发言鞭辟入里,极富权威性和针对性;实战大家的精彩演讲深入浅出,极富建设性和打动力。全国政协常委、中国房地产业协会会长、建设部原常务副部长刘志峰以“顺应调控形势,把握发展趋势,推进中原经济区房地产业健康发展”为题,解析了国家调控政策,指引房企发展方向;河南省住房和城乡建设厅厅长刘洪涛简要介绍了去年我省房地工作情况和今年的工作安排;地产界实战大家、全国工商联房地产业商会副会长、北京华远地产股份有限公司董事长任志强与大家一起对2012年房地产市场进行了展望;省政府发展研究中心主任王永苏以“新型城镇化与河南房地产业发展带来的新机遇”为主题,给大家诠释了加速推进的城镇化给河南地产创造的新机遇;全国人大代表、中国房地产业协会副会长、建业住宅集团(中国)有限公司董事长胡葆森围绕“中原经济区建设给河南房企带来的机遇与挑战”这一主题,辨析河南新政下地产发展机遇,引领郑州房企迎接挑战;中国人民银行郑州中心支行副行长庞虎燕为大家解读了2012年银行最新信贷政策。

“今年不同寻常的一年,国际国内经济形势依然严峻,经济发展的不确定因素也在

增多,国家对房地产业的调控没有松动,但是中原经济区的建设大幕已经拉开,中原崛起的战略的实现,需要我们齐心协力,贡献力量。有挑战、有机遇,在新的一年里商会将一如既往地秉承“奉官佑民,贴心为企业”的宗旨,进一步提升服务的质量,积极研究,刻苦攻关,充分发挥纽带桥梁作用,和行业同仁一道共同解决新形势下面临的新问题,希望省市领导、政府部门、会员企业、媒体朋友继续关心和支持帮助我们,有了你们的支持,我们有信心,不负重望,再创龙年的新辉煌。”河南房地产业商会会长、正商地产集团总裁张敬国在致欢迎辞中真诚告白。

“这是一次真正的行业年会,更是一次难得的盛会,听了领导和嘉宾的讲解,在形势严峻的当下,让我们看清了局势,取到了真经,对行业发展更有信心了。”不少与会企业代表在论坛结束后这样说。

与会代表一致认为,这次论坛是我省房地产行业最高规格的盛会,各位领导和嘉宾的讲话对房企有非常重要的指导作用,让大家知道了如何化危为机,迎接挑战,抢抓机遇,顺利“过冬”。与会企业代表郭秋喜说:“这次年会透露的信息权威,专家观点见解独到,解开了我们企业发展的疑团。”企业代表单新志说,在当前的市场形势下,权威专家的

讲解具有拨云见日的功效,让他“学到了花多少钱也买不到的真经”。

论坛现场,河南省房地产业商会常务副会长、秘书长赵进京在接受采访时说,像本次论坛这样公益性的,汇聚政府、行业组织、金融机构共同探讨行业发展局势的活动,在河南地产界尚属首次。在当前楼市深度博弈的形势下,举办这个活动具有重要的现实意义,目的就是为楼市注入新动力,引导企业认清形势,调整布局,调整节奏,巧度“寒冬”,引领行业健康持续发展,推动中原经济区建设快速发展。

这是一次河南省房地产业的“年度会师”,也是河南省房地产行业提振信心、勇对挑战、投身中原经济区建设大潮、争当新型城镇化建设排头兵的“誓师大会”,更是探讨、解析房地产大势、市场走势的思想盛宴、智慧大餐。本期中原楼市,我们特辟出专门版面,摘要编发本次年会和高峰论坛上各位领导和专家、学者和实战派大家的观点和声音,以求拨开市场迷雾,发现明媚阳光。

刘志峰

国家住房和城乡建设部原常务副部长、中国房地产业协会会长

刘洪涛

河南省住房和城乡建设厅厅长

没有垮掉的行业 只有垮掉的企业

不利于和谐稳定。

因此,去年下半年以来,中央多次强调要坚定不移地把房地产调控落到实处,确保见到成效,这是维护社会经济发展大局的需要,是促进市场持续健康发展的需要,也是保障和改善民生的需要。

在调控政策实施的过程中,房地产市场总体上开始降温,投资投机性购房,特别是投机性购房需求得到了有效遏制,多数城市房价涨幅明显回落,调控成效已经显现。但是必须要看到房价维稳的基础并不牢固,遏制投机投资性购房的制度还不完善,房地产市场的不切实际性和区域性的差异仍十分突出,房地产业与国民经济良性互动、协调发展的格局还没有完全形成。

此外,去年至今调控采取了很多措施,实际上房价下降了,但是老百姓觉得取得的成效不大,原因在于银行贷款利率的提高让老百姓买房实际上付出的钱并没有减少,这个问题依然需要解决。

河南房地产业发展空间巨大

宏观调控并不意味着行业发展停止,房价回归也不代表产业下行,实际上在未来十到二十年的时间里,房地产业还有很大的发展空间,中国经济的发展需要房地产,中国的城市化离不开房地产,支持产业发展的基础是市场需求,我国房地产业市场发展潜力很大,居住性、改善性购房需求以及商业地产、旅游地产、养老休闲地产、公益地产足以支撑房地产业持续、健康、快速发展。

去年,我国城市人口已超过50%,如达到65%~70%城市化水平还将增加近2.5~3亿城镇居民,就住宅来讲,按照城市年提供住宅8亿平方米计算,满足新城镇居民住房需求加上城镇改造的住房需求,改善性住房需求,保守估计也需要十年以上时间。

就河南而言,房地产业发展潜力比较大。首先,加快建设中原经济区对房地产业的发展是一个很好的机遇;其次,城镇化的推进也是房地产业发展的原动力,河南城镇化水平低于全国平均水平,每年农村向城镇转移人口的住房需求很大,城镇化率每提高1个百分点,就会为河南房地产业带来巨大的发展机遇;其三,房地产业区域差异很大,河南房地产业还处于成长期,特别是一些市刚刚开始起步、发展较快,根据国家统计,近年来东部地区商业住宅销售业绩占全国的比重基本上呈下降趋势,中西部地区比重则是逐步上升的。

加快推进企业转型发展

随着调控的深入,房地产业的业态和发展模式也将发生转变,从大规模速度扩张转向重

质量、效益发展。第一个趋势是由单一的属地开发模式转向高附加值的全产业链服务,企业会更加注重在产业链上资源的优化整合,兼并重组、战略协作、优势互补将成为一种常态;第二个趋势是由单一的住宅开发向多业态的经营,住宅和商业地产、旅游地产、养老休闲地产、工业园区地产等多样化发展;第三趋势是由高消耗、高排放的粗放式发展模式转向绿色发展,在节能减排国家发展战略要求下,房地产业走绿色发展之路是大趋势,房地产业向绿色发展转变,首先要大力推进住宅产业化,除了规划建设方式和产业链组织方式,积极发展环保型住宅,还要推进住宅全装修,同时,还要在住宅建造和使用过程中,促进太阳能等新型能源和再生资源的利用和循环资源的利用。

没有垮掉的行业,只有垮掉的企业。对房地产企业而言,调控既是挑战也是机遇,企业发展面临困难,既有调控政策的影响,也有发展战略的不对,经营管理不善造成的,面对挑战如能够积极应对,加快企业转型发展,加大资源整合,探索自己的发展模式,企业就会获得更大的发展空间。

多年来房地产业发展过快,房子盖了不愁卖,导致多数企业缺乏忧患意识,影响了行业健康发展。而企业实现转型发展,就必须要有改革创新为动力、以优化管理为抓手,推进建设方式创新、产业和业态创新、科技进步和技术创新、融资方式创新、管理方式创新,努力推动企业走上创新驱动、内生增长的良性发展轨道。

以绿地集团、恒大集团为例子,同样面对调控,他们依然保持着很好的发展态势:绿地集团2011年营业收入和利润比上年分别增长52%和37%,原因在于绿地集团主动顺应政策和市场要求积极转型,通过区域制度调整、产业机制调整和产品机制调整,形成了房地产业主营业务突出,能源及相关产品并列发展的七个布局,实现了在发展中促转变,在转变中谋发展的跨越式发展。同样,恒大集团重视企业发展规划,布局二三线城市和潜力区域,从项目建设到每个环节,从集团公司到每个部门、每个项目,每个岗位制定了标准化管理,做到了次次有标准,项项有考核,开发出了性价比比较高的有专利的住宅。

因此,开发企业要从企业实际出发,顺应国家产业政策和市场变化,进一步明确企业发展战略,根据企业的优势和特点确定专业化还是多元化发展,提高资源整合能力,积极参与保障性住房建设,注重企业社会责任,提升企业品牌形象,重视科技进步和技术创新,增强企业创新能力。此外,还要注重引进消化吸收,增强创新能力,大力推广绿色技术,提高产品的功能和质量,为老百姓建造长寿命、高品质、绿色环保的好房子。

今年我省房地产业将“稳中求进”



发展至关重要,住房问题既是经济问题,又是社会问题,也是民生问题。首先需要我们紧紧围绕人民群众的现实需要去思考问题、制定政策,始终把解决好人民群众的住房问题作为一切工作的出发点和落脚点,大力发展适应广大群众支付能力的中低价位、中小户型的普通商品住房,更加关注城镇低收入家庭和特殊群体住房问题,大力推进保障性住房建设和管理,让人们共享改革开放发展的成果。其次,不断健全市场机制,切实加强和改善房地产市场宏观调控,重点是以满足多数居民的住房需求为宗旨,坚持市场化政策取向与加强政府住房保障有机结合,以经济、法律和必要的行政手段调控市场,特别关注弱势群体和进城务工人员的住房问题,引导居民理性消费,搭建梯度的消费结构,搞活住房二级市场和租赁市场,多渠道解决群众住房问题。三是大力发展节能减排产品,改变以高投入、高消费、高排放和低效率为特征的粗放式增长模式,重视节能、节水、节地、节材和环境保护,走可持续发展的道路,推动住宅建设由数量型增长转化为质量型增长,大力建设“面积不大功能全,占地不多环境美,造价不高品质优”的住房。

房地产业是国民经济的支柱产业之一,产业链长、关联度高,对中原经济区和新型城镇化发展作用重大。近年来我省认真落实国家宏观调控措施的基础上,从实际出发,进一步加强对房地产市场规范和管理,调整住房功能与结构,加快保障性住房建设,积极培育房地产市场,引导住房合理消费,全省房地产业总体上呈现规范有序、平稳健康的发展态势,成为推动全省经济和社会发展的主要支撑之一。

今年是实施“十二五”规划,建设中原经济区,加快新型城镇化发展的重要一年,全省房地产业既面临不少机遇,又具有许多困难和挑战。中央坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,我省处于经济结构战略调整的关键时期,房地产投资和消费的双向拉动,对促进经济增长作用显得尤为重要。今年我省房地产业要坚持“稳中求进”总体要求,“稳”,就是稳定发展、稳定房价;“进”,就是扩大投资,加大供应。这就需要深入研究,努力支持房地产业健康发展和合理住房消费的具体政策,拉动经济、惠及民生,促进全省房地产市场健康、稳定发展,为全省经济社会持续发展做出应有的贡献。

房地产业健康发展对国民经济

(下转第十版)



去年国务院出台了《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》,将建设中原经济区上升为国家战略,对推动中原经济区实施跨越式发展,支持中部地区崛起具有重要意义,给河南的发展带来了重大的机遇,建设中原经济区的核心任务是推进工业化、城镇化和农业现代化集约发展,保持房地产业健康发展,对促进河南三化协调发展具有重要作用。

站在经济发展全局看调控

房地产业健康发展在国民经济发展中至关重要,在城镇化过程中房地产业对拉动国民经济增长、改善城镇面貌、提高城市生活水平发挥了重要的作用,但也出现了部分地区经济发展过度依赖房地产业,房地产过度依赖开发,开发过度依赖住宅建设问题,加之居民价值观念的变化,一段时间以来投机、投资性住房过大,从而造成房价上涨过快的现象,因此从去年下半年以来,国家采取了包括限购、限贷这一类的措施,调控房地产市场。去年12月份,中央又召开了经济工作会议,明确了房地产调控政策不动摇,要促进房价合理回归,加快普通商品住房的建设,扩大有效供给,促进房地产市场健康发展。

看房地产调控不能局限于房地产本身,而要从经济社会发展全局,跳出房地产看房地产,要着眼于房地产长远的持续健康发展。首先,投资特别是投机性的住房需求过大导致房价过高,会造成房地产泡沫,影响市场波动,增加金融风险,威胁到房地产业的健康发展,也影响到国民经济的健康运营;其次,房地产业过度繁荣,不利于今后经济结构调整和新兴产业的发展;同时,房价过高提高了城市生活成本,不利于人才和劳动力的引进和稳定,降低了城市竞争力;此外,房价过高

