



## 楼市未来在思想碰撞中清晰

### 高铁时代到来周口地产前景座谈暨《周口大地产》创刊10周年编读见面会成功举行

□记者 王河长 文/图

**本报讯**再过不久，郑阜高铁就将正式运营，周口即将迈入高铁时代。高铁时代，周口楼市面临什么样的机遇与挑战？棚改退潮、“房住不炒”，周口楼市基本面发生了哪些变化？11月8日上午，高铁时代到来周口地产前景座谈暨《周口大地产》创刊10周年编读见面会在周口报业传媒集团成功举行，房产专家、职能部门相关业务负责人及中心城区数十家房地产开发企业负责人、销售经理、策划经理，共同探讨交流了高铁时代到来周口地产的前景与未来。

**预计：土地市场稳中向上 房产交易逐年递增**

市自然资源和规划局地价所所长罗峰分析了2019年周口土地出让市场情况，从集体建设用地入市问题、土地征收制度的修订等方面对新修订的土地管理法进行了解读，并对我市土地出让市场进行展望。他认为，从近几年土地出让市场的成交量和价格上来看，周口土地市场已经进入比较活跃时期。立足于土地资源的稀缺性因素、城镇化进程的推进、中心城区的结构和功能的不断加强，他对未来土地市场的总体判断是稳中上涨的趋势。

市房产交易管理处副主任高宗彦就今年前三个季度房地产交易情况为大家做了介绍。他说，在2019年河南省18地市销售面积排行榜中，我市第一季度商品房销售面积104.33万平方米，销量居于全省第九名，增速位于全省第三名；第二季度商品房销售面积190.12万平方米，居于全省第七名，增速位于全省第四名；第三季度商品房销售面积238.97万平方米，居于全省第四名，增速位于全省第五名。从数据中可以看出，我市房地产开发投资增速、销售面积都在全省处于前列。他认为，未来几年我市中心城区房价将会保持目前的价格水平，但销售量将会逐年递增。

**现实：机遇与挑战并存 做好产品才是王道**

建业集团周口区域公司营销管理部总经理申亚辉、河南美慧置业有限公司总经理黄卫斌、昌建集团周口公司总经理王甲寅、周口万基集团营销总经理刘星、河南鑫红地产销售公司总经理卫江锋、河南锦博房地产开发有限公司总经理陈涛、周口汇林置业有限公司营销总经理肖森、周口一品行地产机构董事长刘刚等8位嘉宾就周口楼市发展前景进行了探讨。大家认为，高铁时代的到来，无疑给周口带来无限的发展空间，缩短了与外界联系的时间与距离，但也会加剧人口外流，对房地产行业带来机



省房地产知名专家、河南财经政法大学李晓峰教授为大家讲授《高铁时代，周口地产面临的机遇与挑战》。

遇的同时，也带来了挑战。

申亚辉说，住房是城市环境的一部分，城市环境的改善，将对房地产规划、设计、建设都有更高的要求。高铁的开通，不仅促进城市之间的经济联系和优势互补，还加速区域内资本、技术、人力资源的流动，带动经济的发展，人民对居住生活会有更高要求，从而促进房地产行业发展。

“今年以来，国家收紧了房地产调控政策，加上中心城区人口总量不大、吸附力不强等原因，周口的房地产市场出现下行趋势。”陈涛认为，机遇与挑战同在，希望与困难并存。我市的城市化率远远低于全国、全省的平均水平，随着郑阜高铁开通、淮阳撤县设区、周商一体化拉大城市框架，人口逐步向中心城区集聚，土地供应量大幅度增加，城市建设与房地产市场都有较大的发展空间。市民对住房品质的要求越来越高，改善性的住房需求也越来越大，企业只有打造生活宜居的高品质楼盘，才能抓住这一历史机遇。

“作为房地产开发企业，一定要为周口的城市建设添砖加瓦，为周口留下经得起时间检验的亮丽风景线。”刘星的观点得到大家的一致认同。作为周口

房地产资深营销人，刘刚认为，只有真正注重产品的打造，才能换来客户的认可。这在某种程度上，也是周口楼市成熟的关键表现。土地价格会越来越高，对开发商的资金链要求也会越来越高，客户的价值诉求更会越来越高，但房价未必会越来越高，这就是周口楼市当前要面临的挑战。只有认认真真做产品，踏踏实实做营销，全心全意做服务，才能在挑战中胜出。

**结论：动力和潜力带来周口房地产发展爆发点**

座谈会上，省著名房地产专家、河南财经政法大学李晓峰教授从微观、中观和宏观3个层面讲授《高铁时代，周口地产面临的机遇与挑战》。他从国际、国内经济形势谈起，对新时代背景下中国房地产发展趋势进行分析，就我市城市框架拉大、高铁开通对房地产业带来的机遇和挑战进行探讨。

李晓峰说，决定房价的因素有供求关系、国家的货币政策、国际环境三大因素。他预计，未来房价将不会出现爆发式增长，房价的涨幅将与GDP的增幅基本保持一致。他指出，在“房住不炒”的新时代背景下，房地产行业必然发生变化，供需总量会逐渐萎缩，区域会分化、企业会分化。未来不是任何一个地方都有房地产业发展的空间和潜力，企业在3个区域做布局，一是中心城市尤其是国家级中心城市，二是城市群里的中等城市，三是都市圈里的小型城市。

12月1日，郑阜高铁开通，千万级人口地级市将迎来高铁时代。李晓峰指出，高铁的开通，对大城市来说是集聚效应，会产生虹吸效应；对中等城市来说是节点效应；对小城市来说是通道效应，主要是人口的流失。因此，高铁的开通，对中小城市而言是一把双刃剑，必须凭借高铁的高效便捷优势，叫响地方名片，打造地方产业，带动经济发展，让人回得来、留得住，才是最需要关注的问题。

李晓峰指出，一个地方经济发展水平和速度是房地产业发展的动力，城市化水平是房地产业发展的潜力。城市经济增长速度越快，房地产业发展动力越足；城市化水平越低，房地产业发展潜力越大。目前，周口城市化水平只有40%，低于全国、全省平均水平，这就是周口房地产发展的潜力。近两年周口房地产发展的好势头已表明，随着周口经济建设、城市化步伐的推进，房地产业发展已迎来爆发点。

(相关报道见10版)



扫一扫 手机继续看