

高铁时代 机遇与挑战并存

高铁时代到来周口地产前景座谈暨《周口大地产》创刊10周年编读见面会部分嘉宾发言摘录

“人民对房地产行业有更多的需求和更高的要求”

建业集团周口区域公司营销管理部总经理 申亚辉



近几年，周口城市环境改善特别大，如棚户区改造、安置房建设、高铁建设等，这是城市的综合进步。城市环境的改善需要大量资金的支持，环境改善也是经济飞速发展的重要体现。

城市环境的改善与房地产行业相辅相成、相互促进。这几年，周口的城市变化非常明显，街道更加干净，道路越来越宽，高铁马上通车，现代化建筑越来越多，越来越漂亮。房地产行业也在蓬勃发展，单是东区，建业世悦府、世和府、圣桦名城、昌建、佳利、碧桂园等项目的高楼相继拔地而起，这是周口城市发展的综合进步。

从经济的角度来讲，城市

的建设需要资金，房地产是一个非常大的行业，房地产相关产业在GDP中占到30%，涉及建筑、建材、家居、家电、金融、银行等许多行业，牵一发而动全身。房地产的发展对经济进步有很大的促进作用，同时随着经济的发展和人民收入的提高，也会有更高的生活需求，对房地产行业将会有更多的需求和更高的要求。从建设的角度来说，住房建设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，也会提升整个行业的发展与标准。

进入新时代，我国社会的主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡、不充分的发展之间的矛盾，我国经济已由高速增长阶段进入高质量发展阶段，房地产行业的发展由传统的住房建设发展为新型生活的服务商。建造更好的房子、提供更高的服务、引导更好的生活，这是时代与经济必然的。我认为，周口房地产发展仍有非常大的空间和市场，市民对我们的要求将会更高。

“只有注重产品力的打造，才能换来客户的认可”

周口一品行地产机构董事长 刘刚



在过去的10年间，在见证周口楼市快速发展的同时，我也见证了周口城市面貌的日新月异。其实，这两者是有必然联系的。

市场好的时候，往往也是最容易迷失的时候。比如，开发商会根据楼市的热度来形成自己的拿地和扩张决策，尤其是很多中小开发商，往往缺乏专业的市场预判和风险控制能力，很多地产人往往会把市场红利带来的良好业绩盲目归功于自己的操盘专业度，这样就会忽视对房地产基本价值逻辑的研究。一旦市场下行，整个营销体系就傻眼了，比如目前在郑州，就已经出现了营销被渠

道分销绑架的趋势。

我认为，周口楼市目前正在经历这样的下行趋势，拐点大致出现在2019年的四季度。不同于以前的是，在这次市场下行趋势中，我们感觉到品牌的力量貌似没有那么强大了。以前市场不好时，品牌房企适当降价，立即可换来成交量，但今天，品牌力好像没那么好使了，我们甚至看到业内大牌的低价策略并不能换来成交量，不管是变相促销式的降价，还是开盘低价入市。只有真正注重产品力的打造，才能换来客户的认可。从某种程度上看，这是周口楼市成熟的关键表现。

土地价格大概率会越来越高，对开发商的资金链要求也会越来越高，对操盘手的专业度要求会越来越高，客户的价值诉求当然也会越来越高。但是，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，才能让自己活下去。

“机遇与挑战同在，希望与困难并存”

河南锦博房地产开发有限公司总经理 陈涛



今年以来，金融政策进一步收紧，国家棚户区改造政策取消货币化安置，即将推出大量的安置房，使房地产市场上的刚需客户大幅度减少，加之周口中心城区人口总量不大、基础弱、吸引县城和外来人口的能力不强等原因，周口的房地产市场又一次走入了下行趋势。

机遇与挑战同在，希望与困难并存。虽然出现了暂时的下行趋势，

但周口的房地产市场发展空间还很大，优势还比较明显。

当前正处于“大开发，大建设”的特殊时期，由于我市的城市化率远远低于全国、全省的平均水平，需要迎头赶上。随着郑阜高铁的开通、淮阳撤县设区、周商一体化，拉大了城市框架，人口逐步向中心城区集聚，土地供应量大幅度增加。所以，周口城市建设和房地产市场都有较大的发展空间。作为房地产开发企业，如何抓住这一历史机遇，是我们当前必须思考的问题。随着周口的经济和城市建设快速发展，市民的文明程度也随之提高，对住房品质的要求也越来越高，改善性的住房需求也越来越大。我相信，只要我们坚持把每一个房地产项目打造成高品质楼盘，周口的房地产市场一定会再次风生水起。

“为周口留下经得起时间检验的亮丽风景线”

周口万基集团营销总经理 刘星



随着新一届市委、市政府大手笔招商引资，高新技术得到长足发展，“百城提质”“五城联创”

给城市发展带来了千载难逢的好机遇。作为一个房地产开发企业，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。

大千快上三五载，请君再看周口城。伴随着周口市“五城联创”等各项工作的紧张推进，周口城区实现了“一年一变样、三年上台阶、五年大发展”的目标，全力提升了中心城区建设品质，城区的面貌焕然一新，为我市房地产开发建设营造了良好的环境。

“城市、房子双升级促房地产市场稳步向上发展”

河南鑫红地产销售公司总经理 卫江锋



周口城市功能升级，给城市发展带来新希望。周口即将进入高铁时代，城市的链接能力升级，将为城市发展带来更多新机遇。“五城联创”促使城市更美丽、配套更完善、服务更贴心，城市的服务能力升级，使城市的“虹吸效应”加强。

房子品质升级，居住舒适度提升。近两年，周口房地产开发品牌不断升级，大品牌房企如建业、恒大、

碧桂园、万科等齐聚周口；建筑建材不断升级，新型建筑材料及工艺被普遍引入，如人脸识别、智能门锁、铝膜施工等已屡见不鲜。城市的升级和房子的升级，必然带来对房产需求的释放。城市的升级，增强了原住居民的信心，将放缓周口人口外流的速度。城市“虹吸效应”增强，将加快外来人口进城的步伐。留住人和流入人，都必然带来大量的房产需求。房子的升级，将进一步刺激改善型需求人群的欲望，释放大量改善性需求。房产需求的释放，也必然带来房地产市场的稳步向上发展。

简而言之，我认为周口城市发展有希望，周口人民有信心，在广大房地产同仁的努力下，在周口报业传媒集团的大力推动下，周口楼市必然蒸蒸日上，必将为周口城市发展提供新的动能。