

挑战长江路九号

人物身份:大发集团营销部经理 吴君
从业经历:8年
操盘项目:大地豪庭、中环国际广场、紫金西区中央、第七站、凯润金城



2008年,是吴君从业房地产的第八个年头。这一年楼市量减价降房企叫苦不迭,吴君却感到一阵莫名兴奋,因为“操盘手的春天到了”。这一年,他辞去南京某知名代理公司事业部总经理的职务,投身大发集团,操起曾饱受争议的凯润金城。

实战派

问:作为职业操盘手,自己的强项是?

答:一线出身,懂工程,熟悉设计,晓得不同销售时期的节奏,运作起来更驾轻就熟,是一路摸爬滚打过来的实战派。

吴君把自己定义为“杂家”,文理不偏科。土木工程专业出身,做过销售,跑过前期,接触过企划,后全程操盘,几乎在楼盘营销的前后各个环节都有历练;2000年入行,8年来与南京楼市同起伏,先后在金石、银坤、优派克斯等南京知名代理公司担当重任;而生在南京长在南京的本土身份,使吴君相信自己更了解南京人对居住的需求和地域情结。

“不同的地块有不同的意义,针对的客群不同,项目包装、定价都有自己的艺术”——这一看似放之四海而皆准的道理,在吴君手下可以很精彩。2005年的紫金西区中央,在“国八条”后楼市浓厚的观望中开盘,仅有2个月的蓄水期,开盘当天热销过半,四个月内清盘。“那是南京第一家复式产品,可居住可办公的百变空间,并且打造了‘fore zone’的年轻、活力概念,主题营销、产品营销都非常成功。”

2007年,吴君负责城北迈皋桥的第七站,在周边楼盘普遍以“家庭居住、中等户型”为定位时,第七站走差异化路线,打出魔幻个性主题,户型以30、60、90的纯小户型为主,锁定了一大批年轻客户。

挑战者

问:一直成功,所以有信心挑战长江

路九号?

答:也是挑战自己。在这样一个非常时期,遇到这样一个非常地段,集住宅、酒店式公寓、写字楼、商业于一身的的项目,自己血管里的激情会不由自主地燃烧。

吴君不讳言自己正在向已成豪宅典范的“长江路九号”发起挑战。百年长江路,一畔是都市繁华,一畔是历史荫郁。复古如1912,现代如长江路九号,金玉在先,凯润金城还有哪些可以演绎?

下半年,凯润金城的推广主题和画面悄然换了。黑底烫金的“焯赫门”赫然在立。词典里“焯赫”意指名声很大,声势很盛,言下之意,凯润金城仍是锁定显赫一族。“这是第一步,以‘焯赫门’特指凯润金城内部两栋小高层,重新包装凯润金城,让市民重新认识这个项目。第二步计划在明年,赋予项目精神内涵,比如以大三元、国际环球照相馆等新街口老字号唤起一批成功人士儿时的记忆,第三步是酒店式公寓的新形象……”在吴君的智囊里,有一个缜密的计划。

可这计划遭遇了国内房地产调整和国际金融危机的双重影响。11月,凯润金城推出特价房,一口价14000元/平方米。

“降价是最直接有效的方法。但降价有降价的艺术,为什么是14000元/平方米?焯赫门售出过半表明,这个数字是对的。它和目前市场上其他热销楼盘一样有一个合理的降价比值。”挑战路上,吴君自信地说。

快报记者 杨连双

一个是江北大盘,一个是城中名盘。一个已在江北板块成为典范,一个在挑战城中典范。这是一个喧嚣的时代,也是一个可以创造历史的时代,每个人都立志于表达些什么,各有其法。不要以成败论功利,我们执着于其中的过程与思路,于煮酒中让每一位理性的关注者得到享受。

圆桌

武士

【第十二回】



铅华洗尽成就稳健

人物身份:南京大华投资发展有限公司营销总监 胡迎梅
从业经历:有多年代理、商业、房地产从业经验
操盘项目:苏宁银河国际广场、钟山国际高尔夫、大华·锦绣华城等

早几年,苏宁银河国际广场称得上南京商业地产一大地标;而结合了多种业态的钟山国际高尔夫,也同样是高端项目的巅峰之作。能介入这样的项目运营,对一个职业操盘手而言,是一个很好的机遇。而胡迎梅恰恰成为命运的宠儿,她在参与这两个项目地块的分析、前期调研等流程中,积累了大量操盘经验。有了这些经历,并结合她早年在代理行、商业等行业,从事策划、销售等职业的心得,一种强调全局掌控能力,稳健成熟的操盘风格从而形成。

经历带来自信与从容

“操盘是一个系统工程,各方面须考虑周全,来不得半点马虎”,在总结以往操盘经验时,胡迎梅对这一点感触颇深。钟山国际高尔夫是胡迎梅操盘至今印象极深的一个项目,正如她所想说的,全盘考虑贯穿于此。此次操盘的始终:2003年左右,为了该项目顺利启动,他们做了不下于20个同期地块的调研和分析;作为当时在南京还没有参照系的体育休闲项目,为了找准对土地的感觉和项目定位,他们专程赶到上海等地考察高尔夫球场,了解每个球场具体的经营状况;为了了解工程的局部细节,他们找到多个球场的设计公司,做更细致入微的探究……

“这些基础工作都是必须做的。”回忆起当时的努力,胡迎梅丝毫没有觉得辛苦,而更多的是觉得欣慰。“操盘,要对项目有全面的理解和把握,找到对土地的感觉,摸准项目的定位,在测算中讲究技巧,每个环节都要做到最好。”经历了商业地产、别墅、普通住宅等全方面的操盘生涯,她在淡淡言语之间,更多透露的是一种自信与从容。毕竟,经历是一种财富,也是一种继续前行的资本。在瞬息万变的楼市大潮中搏击,需要的也是这样一种自信与从容。

对操作大盘有独特理解

经历愈多,对操盘的理解与感受也

会更深。现在没有了刚入行时的浮躁,一种更为稳健成熟的操盘思路,在胡迎梅现在职业生涯中得以充分的体现。

“大华·锦绣华城现在秉承的运营思路,完全可以用一个词来形容,那就是稳健。”据胡迎梅介绍,这种风格与大华集团企业的风格息息相关,同时也是大盘出于对客户负责,出于抗风险考虑,所采取的最为稳妥的运营策略。所以,在大华·锦绣华城,你不会看到价格的大升大降,不会看到有过空洞的营销噱头,以及出格的营销举动。项目留给外界更多的印象是,这是一个埋头做事的项目——区属幼儿园只在这里安家,重点小学浦口实小也在此落户;最近更震撼的是,作为世界五百强企业,超级零售卖场家乐福也最终选址大华——很多对业主生活大有裨益的生活配套,大华·锦绣华城都争取做到了最好。

“在产品上,我们也做了很大的投入,即便在接近成本价销售的情况下,我们也在加强产品附加值的打造。”据胡迎梅介绍,下一步,他们还将推出挑空型,带北入户花园的高附加值产品。“花了这么多功夫,投入这么大,对于大盘这样的产品,我们觉得值。毕竟大盘着眼的是城市或区域未来的发展,考虑到的是长远的收益,操盘思路是与普通产品有着显著差异的”。

快报记者 许延正 谨磊
本版漫画 俞晓翔

金王府:预计元旦期间上市

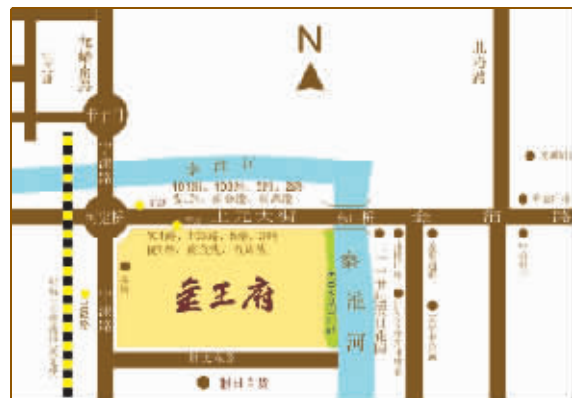
主推观景三房

进入12月以来,快报《金楼市》针对江宁河定桥板块的专题报道出来后,引发了南京老百姓对该板块的新一轮关注。12月13日,在《金楼市》置业俱乐部过百人的江宁看房队伍中,有超过三分之一的人都是奔着金王府去的。当日现场,看房读者对该楼盘反响强烈,意向登记也是地铁2号线六家楼盘中较多的一个。

“这里紧邻秦淮河,景观资源突出;2分钟对接地铁口,周边公共交通也很方便;又处于东山镇、百家湖、岔路口三地交界处,配套资源很齐全,这个楼盘位置太好了,所以一直在关注。”当日跟随看房车到现场的葛先生如此评价。

记者就此从金王府销售中心获悉,本次所推的5栋小高层位于社区的核心位置,共有200多套,户型主要为85-140平米的两房、三房。两房的户型布局主要以初次置业者兼投资型需求,面积更考虑总价的控制与小户型时尚型装饰布局;三房的户型则更多的是讲究舒适宽大与景观性需求。

“推出的几幢房源,东头的房子皆特别设计了约3.7米宽的落地窗,有一大半开窗即可见秦淮河。这几栋楼的社区环境与建筑单体、环艺质地大大高于前期多层组团,也可以算是整个河定桥板块年内的最后一批房源了。”其负责人介绍说,考虑到该板块新房的稀缺性,他们将秉承“我就是业主”的开发理念,用心提升后期产品的品质,使金王府的社区形象和产品品质与河定桥的区域城市规划、景观资源价值匹配。



金王府区位图

开盘期间有优惠

记者了解到,河定桥板块由于区位优势,住宅开发起步比较早,当前区域开发基本进入尾声。据不完全统计,这里已有武夷花园、21世纪假日花园、梦蝶园、水月秦淮等多个成熟的住宅区,共计超过500万平方米的住宅开发,大部分都已入住封园。目前,这个区域的核心商圈20万人,一年后核心商圈规模50万人以上,消费人口80万以上。

其中,金王府就坐落在东山镇大街西路与宁溧路交会处,东面是宽阔秀丽的秦淮河畔。小区总规划面积30万平米,其中20万平米为住宅,10万平米为商业。目前,商业街已经成熟,为大型社区配套商业设施,以经营银行、超市、便利店、特色餐厅、面包房、美容美发、胶卷冲印、休闲咖啡店、酒吧、信息家电、工艺品等为主。

由于周边配套成熟,金王府已交付的房屋入住率达95%以上,二手房的价格也很热手,直奔7000元/平方米。此外,这里求租者也较多,金王府一般的房屋出租价每个月均在1000元以上。至于金王府新一批房源的开盘价格也一直是个谜,开发商迟迟未予公布。

“在这批房源的定价上,公司一直比较谨慎,一方面需要考虑到河定桥板块资源的稀缺性,一方面也要考虑到一直关注这里的购房者对房子未来价值的期望。”金王府销售中心人员介绍说。目前,开发商方面酝酿赶在元旦期间开盘。

快报记者 刘果

近期江宁河定桥板块随着金王府新一批房源即将上市,又开始受到了南京购房者的密切关注。上周五,记者就接到了多位读者的咨询热线,询问金王府新推房源的户型、价格、开盘时间等信息。本周三,记者从金箔地产销售中心获悉,目前本期200余套临河景观小高层开盘的各项手续正在办理中,预计将在元旦正式公开销售,开盘价格与相关优惠政策也在酝酿中。



优质户型广受欢迎



欧尚超市为业主带来新配套



金王府用心打造优质高品质项目

咨询热线:52126999