

2010年南京地产实力榜系列报道

南京楼市记住了谁?

说到底,“2010年南京地产实力榜”是一份残酷的榜单。

在很多人眼中,这里流传着太多一夜暴富的神话,成就一幅蜂拥掘金的浮世绘;但它同样是吞噬资金的黑洞,庞大的系统和繁杂的产业链条,让它成为最高风险的赌博。

每一次调控的袭来,都意味着地产格局的一次重新洗牌;每一次土地出让的紧张举牌,都是一次实力的无声较劲。

今年是最严调控年,披沙拣金,南京楼市究竟记住了谁?

快字当先

今年,万科首个将销售额做到了1000亿。

万科总裁郁亮的解释是,万科

2010年的爆发,是2008年种下的。2008年的市场救了万科,帮助内部统一了思想,“我们要忘记土地的升值,只要赚房子的钱就够了。就像制造业,产品存一天是贬值的,要快速卖掉它。合理定价,坚持做主流住宅,快速周转,战略纵深去到二、三线城市,今年发展良好的发展商都是这样。”

在南京,同样令人瞩目的是保利地产。

2009年首次进军南京市场的保利地产,今年相继启动了河西的保利香槟国际和城东的保利紫晶山,年度销售任务当时拟定为30亿元,已于11月底提前完成。以保利紫晶山项目为例,2009年10月,保利地产拿下该项目地块,开发建设只一个快字,2010年9月24日保

利紫晶山正式开盘销售,300余人等待摇号,当天几近售罄;11月23日,洋房上市48套,当天售出30套;11月28日,紫晶山国墅上市,55套别墅当天售出42套。

此外,包括中海、恒大、万科、五矿、仁恒、金地等企业在南京的项目也都接近或超额完成了年度销售目标。

知难者退

房地产行业,无疑是一个复杂的行业。与区域经济、行政管理息息相关,与数十个产业链条环环相扣,没有足够稳固的根基,踏足容易入行难。

持续盈利更不易。与保利、万科、中海、万达等众多房企相比,南京楼市中还是有那么多企业和楼

盘并没有那么“幸运”,对比年初制定的销售任务,不少项目只完成了六七成甚至更少。

销售额之外,房地产行业的错综复杂程度令人惊叹。一位开发商曾不感慨地对记者说:“好像所有的部门都跟地产相关联。太多行政部门,从立项、报建到规划等等,层层部门、层层手续,一个简单的程序往往要花上很多时间。”

但房地产最大的风险正在于“时间”。通俗地说,房企每天都在向银行支付利息。迟一天开盘,可能意味着要多交上百万元。这个行业的特性恰恰在于周期化、战线长、回款慢。

这样看来,搞房地产似乎也没有那么容易,尤其是在调控频出的今年。

快报记者 葛九明

本期导读

回顾2010这个史上最严厉调控年,地产实力榜上志在淘出“真”的地产英雄(B27版)。年关将至,我们探究热点事件背后的英雄谋略(B29版);关注普通投资人面对楼市波动如何思前想后(B30版)——开启了我们的《金楼市》聚焦“过年关”

有奖调查

房地产业在你心中是几分?

在江苏省质监局新发布的“2010年江苏省十大服务行业公众满意度报告”中,房地产业以倒数第一名的成绩垫底。5012名受访者中,有近90%的人认为目前的房价不够合理,更有63.16%的受访者认为目前房价太高。对于普通市民而言,南京的房价是高还是低,又有多高?在他们心目中,2010年南京房地产业究竟能够打几分?《金楼市》年报特别推出行业年度打分榜,为您提供平台给房地产业打分。

您可以致电 84783628 或 84783545 参与打分,参与读者都有可能获得《金楼市》赠送的精美礼品一个。礼品有限,先到先得。

1. 您认为现在的房价下降多少比较合理?

A. 10% B. 10%-20% C. 20%-30% D. 30%-50% E. 50%以上

2. 月供占您收入的百分比为多少?(尚未购房者跳过)

A. 20%以下 B. 20%-30% C. 30%-50% D. 50%-70% E. 其他

3. 您觉得月供占您收入的百分比为多少比较合适?

A. 10%以下 B. 10%-20% C. 20%-30% D. 30%-50% E. 其他

4. 《住房绿皮书》称南京的房价泡沫指数不到10%,您认为南京的房价泡沫为多少?

A. 小于10% B. 大于10%

5. 您认为房地产业在哪些方面最需要改进?(可多选)

A. 房价 B. 房屋质量 C. 服务态度 D. 诚信经营 E. 广告真实 F. 其他

6. 2010年,在您心中房地产业能够打几分?

A. 5 B. 4 C. 3 D. 2 E. 1

见习记者 杜磊

一所“贵族学校”的慈善之路



从“贵族学校”到“慈善学校”,原本就没有难以逾越的坎。在采访的时候,我不时将它称做“贵族学校”,被林秀庄副校长郑重其事地纠正道:我们学校不是“贵族学校”。是的,这一所学校,风雨兼程十六年,培育数万精英,到影响力渐大的如今,都不曾如一般的“贵族学校”那样赢利。它坚持“素质教育”的办学宗旨,不培养“贵族”,只培养“会做人会做事的各行业人才”。它更应该是一所经济大潮中的“黄埔军校、一所慈善的学校。”

不为赢利为教育

如果你走进碧桂园学校会议室,就会看到一而墙上有一句学校“办校宗旨”:碧桂园人为中国的教育事业树立的典范。这个“办校宗旨”就是杨国强。创办这所学校的初衷,不仅是要解决业主的后顾之忧,更是碧桂园企业的一种社会责任。

上个世纪九十年代,广东省的多数“贵族学校”都以“储备金”的方式赢利。碧桂园学校则完全不是这种模式,杨国强并没有直接动用“储备金”,而是把这些钱存进了银行的学校专用账户,再以公司的名义到银行贷款,用贷款的利息来支付学生的学费。碧桂园先后投入学校的资金就达3亿多元。

由于碧桂园学校不是以赢利为目的,它才经得起风雨,茁壮成长。在1997年金融风暴来袭之时,很多“贵族学校”纷纷倒闭,杨国强为了坚守初心,主动拿出现金来补贴贷款。前前后后,杨国强投入碧桂园学校的资金就达3亿多元。杨国强坚持,碧桂园学校收取的学费,一律

用于学校基本建设和改善老师、学生的生活条件,碧桂园公司不从学校拿一分钱。

育“人才”而不育“贵族”

“要加重素质教育,要教会学生掌握学习的方法,学会学习,学会做事,要亲身体会粮食的来之不易,要亲身体会父母的创业艰辛。”在碧桂园学校创始人杨国强如是说,而这正是碧桂园学校开办以来的办学宗旨。

在这样一种理念下,1994年8月,立足于碧桂园社区,广东碧桂园(GB)国际学校以高起点、高投入、高质量为依归,与名校合作实施精英教育。学校创造性引进国内先进教育成果,确立了“保证基础,发展个性,服务社会”的教育模式,并提出了“育名生,出名师,创名校”的办

学目标。自成立以来,学校不断吸收先进理念,探索并提高办学标准,保持了不断进步的活力。学校吸引了国内外一大批怀着崇高理想和远大抱负的教育学者、精英精英聚集碧桂园;打造了一支师德高尚、能力过硬、善于培养名生的专业化稳定的师资队伍,成为创建具有中国特色的IB国际学校的根本保证。

严整校规,师生一视同仁

任何一个学校,都会有不听话的孩子。为了培养精英人才,碧桂园学校的管理非常严格,制订了若干“铁约纪律”:不准抽烟喝酒,不准打架斗殴,不准谈恋爱,等等,这些规定被学生和老师们称为“高压线”,是绝对不能碰的。

开办16年来,碧桂园先后劝退30多名违反校规的学生。从“铁约纪律”约束学生,也约束过自己的老师。杨国强强调,学校领导班子要团结,做事要出于公心,不能只图名顺才开,提倡的現象,发现收入不送人也要处分,严重的要给予除名。



2010年国际高考,IB国际学校三名学生被牛津大学录取

碧桂园学校自建校以来,没有出现过因为收受红包受处分的老师。王也是因为这件事“被纪律”,碧桂园学校校风很正,人与人关系也“纯粹”。采访过程中,多名老师都说:在这里能够专心致志地研究教学问题,只要本职工作做好了,待遇福利等问题,学校领导都会帮我们解决。

毫无疑问,严格执行纪律,是提高教学质量、提高道德品位、培养精英人才的重要保障措施。

光阴荏苒,十六年励精图治;碧桂园学校办学成绩显著,社会

影响不断扩大。旗下先后有华南碧桂园学校、凤凰城中英文学校、长沙或后湖中英文学校等8所分校开学;并获“广东省一级学校”、“广东省先进民办学校”、“广东省十佳民办学校”、“广东省绿色学校”、“广东省最具竞争力民办学校”等荣誉称号;成为“中国民办教育的一面旗帜”。

十六年来,业界赞誉,值得骄傲。碧桂园学校坚信,不断努力学习是创新,做一匹教育的光彩独角兽,培养精英人才,这才是这所“贵族学校”的发展之路。