

房企毛利下降 博鳌论坛频吹转型风



朱中一



秦虹



樊纲



梁上燕



黄俊灿



何建波



刘晓光

2012年8月10日,备受关注的“2012博鳌房地产论坛”在海南落幕。在为期两天的会议中,朱中一、陈淮、樊纲等知名专家和任志强、孟晓苏、刘晓光等开发企业代表共议行业可持续发展,其间不乏针锋相对的“唇枪舌剑”。记者直击现场的最大感受是,开发商纷纷称毛利下降,寻求新的生存之道。

金地集团总裁黄俊灿以“走向复合型地产时代”为主题进行演讲,分享了金地“以住宅业务为核心,以商业地产和金融业务为两翼”的发展战略。黄俊灿称,从2009年到2011年,住宅均价增长速度在下降,建筑安装成本在上升,地价未来也有可能上升,因此地产开发的利润空间会下滑,行业毛利率降低。

他认为,对此,企业要从上游、中游、下游等多个层面来寻求转型应对挑战。比如,在上游要充分发挥金融平台,拓展融资渠道,推动创新项目合作、创新型基金管理;在中游,探索开发业务多元化,商业地产、旅游地产、养老地产,包括一些配合国家产业升级转型的高新区的开发,都去考虑;在下游,则可围绕庞大的业主需求做一些拓展,比如在社区网购、社区家政、社区租房、二手房买卖方面做一些尝试。

以开发高档住宅在国内地

产界闻名的星河湾,也发出了明确的转型信号。该集团董事、副总裁梁上燕说,星河湾近年来一直在探索品牌合作的对外战略模式,内容涉及品牌使用权限、品牌合作、联合开发产品、人力资源共建等方面,今年5月1日开始品牌输出第一个项目。此外,梁上燕高调宣布了星河湾携手另一家实力房企雅居乐,在成都合作开发一高端地产项目的消息。“两大集团的超级合作,必将在我国地产企业发展模式、品牌建设、地产品质升级、资源整合等方面起到积极的推动与示范作用,也是中国房地产企业合作的一次宝贵实践。”

“我们的行业要走优化升级的必经之路。”首创置业股份有限公司董事长刘晓光认为,传统的地产投资模式必须转变,要坚持综合性的发展,全面整合经济、商业、民生、社会、人文等方面资源和要素。他介绍,首创置业目前就在尝试介入城市新

核心区域的建设,建高端旅游聚集区项目、奥特莱斯等。

五矿建设有限公司董事总经理何建波在论坛期间接受媒体采访时指出,房企转型是大的趋势,转型需要把握自身定位。

“现阶段的房企转型主要表现为三种形式。”何建波表示,第一种是依靠增强自身特性,加强开发运营管理能力以及资金周转速率;第二种主要是通过加强行业整合,通过强强联合等方式形成规模效应,从而实现优胜劣汰;第三种转型表现在业务模式上,就是由原来单纯的住宅开发转向更多的新领域,如在商业地产、养老地产或旅游地产等业务上开辟一个新的增长点。

房地产调控或将成为常态,当行业利润大幅下降,企业该何去何从?从博鳌论坛上大佬们的言语不难看出,精明的开发商们或许早已做好了准备。

现代快报记者 肖岚

高科荣域 绝不能错过的轻豪宅

当怀旧风潮席卷而来,总有一些错过让人念念不忘。当一些人还在沉浸在“那些年错过的房子”的遗憾中,却没发现正在错过现在的精品房源。7个月单盘销售金额就近8亿的高科荣域就是即将错过的精品。

今年年初首次开盘的高科荣域,主打改善型需求,从前期的“精致叠墅”,到引发楼市“轻豪宅”旋风的轻豪宅系列。高科荣域共开盘五次,以日光或准日光的骄人成绩五战五捷,成为南京不少中级改善置业者的首选。

然而,好房源总是有限的。备受中级改善需求购房者青睐的轻豪宅将于9月3日推出最后两栋珍藏房源,主力面积仍然为131—136平方米,预计均价12500元/平方米。现正接受认筹,认筹方式:在仙林交通银行或者工商银行存入5万元,凭身份证及存款凭据即可到售楼处办理认筹,认筹可享受开盘当天的优惠。

高科荣域成为中级改善需求的首选并非偶然,而是在于其产品、地段、配套等多个方面。作为南京“精质”寓所范本,高科荣域始终把“产品力”作为项目的根本。宽阔的邻里活动场所、精装大堂、YKK定制式系统门窗、“快乐金麻”干挂石材外立面、定制铜门、“八大安防系统”……一直被诸多购房者和业内人士所认可。

然而,高科荣域的“产品力”渗透到规划、营建、施工、监工、户型、园林、物管等诸多方面。不少业内人士甚至购房者在看了高科荣域后,都纷纷感叹,高科荣域这样的产品,这样的位置,均价仅为12500元/平方米,确实是贴着成本线在走。

而高科荣域的相关负责人也表示,“我们后期要推的都是中小户型,以后高科荣域再也不会有这样的产品,这样的价格了。”

(周彤)

保利地产“和乐中国” 小主持20名选手进复赛

8月12日,由保利地产、南京电视台少儿频道举办的第四届和乐中国暨“全能小主持”选拔赛,在仙林湖畔的保利罗兰香谷项目正式拉开帷幕。40多名青少年经过3个多小时的激烈角逐,最终20名选手凭借精彩表演脱颖而出,晋级南京分赛区半决赛。据悉,半决赛8月19日将在保利梧桐语举办。

保利地产“和乐中国”活动在南京可谓家喻户晓,参赛选手的家长对此次比赛非常重视。作为比赛年龄最小

的参赛选手,四岁半小朋友稚嫩的朗诵、率真表演引发现场观众捧腹;一位男选手精彩演绎B-box,动感的节奏、逼真的声音,引发评委和观众的一致好评。精彩的表现让评委们难以取舍,最终,评委老师和观众选出艰难评出20名晋级选手。

据悉,本次比赛在南京赛区的最终优胜的小选手,将赴北京得到鞠萍、董卿等著名主持人面对面的指导,同时登上保利20周年和乐盛典舞台。

海峡建设发布生态宣言: 海峡绿色银行 计划启动

2012年8月15日,海峡建设生态宣言发布会暨海峡城云谷三号LEED预认证颁授典礼在上海外滩茂悦酒店隆重举行。会上,海峡建设正式发布了企业生态宣言,并启动了“海峡绿色银行”计划。在绿色生态理念的支撑引导下,首批海峡城项目南京海峡城“云谷三号”获得了世界建筑环保评估最权威机构——美国绿色建筑协会(USGBC)颁发的LEED标准金级预认证。

作为海峡建设生态实践的创新概念,“海峡绿色银行”计划在发布会现场正式启动。据了解,“绿色银行”计划将覆盖绿色建筑、绿色公益、绿色营销和绿色总动员等海峡建设绿色生态行动的方方面面。

海峡建设总裁姚栎女士向记者表示,“绿色银行”计划旨在倡导社会各界和更多人士参与社会生态实践,通过“海峡绿色总动员”,积极践行企业公民的社会责任,凝聚强大的绿色力量,推动中国绿色经济的繁荣与发展。

姚栎女士宣称海峡建设将在云城市经济效益的基础上,立足云城市“产业生态、环境生态、社会生态”三大层面,进一步丰富生态效益,以构建经济效益与生态效益并驾齐驱的新城市经济模式为目标,打造“云城市生态场”,推动中国新城市发展。

海峡建设副总裁叶子慧生在主题发言中提出,海峡建设将在企业运营管理、项目开发建设以及营销推广服务过程中,将全面注重“环境生态管理、产业生态营造、社会生态服务”。海峡建设绿色生态理念已经在其多个项目的规划与建设上得到贯彻实施。

(胡海强)

声音

地产才能救经济,
金九银十一定会来

——中房集团理事长、幸福
人寿保险股份有限公司董事长
孟晓苏

未来几个月市场趋
于稳定,拐点不会出现

——首创集团董事长刘晓光

明年三月份之后房
价可能上涨

——万科企业股份有限公
司执行副总裁周卫军

明年三四月份市
场会反弹

——星河湾集团董事副总
裁梁上燕

长远来看,中国房
价必有一跌

——瑞士信贷董事总经理、
亚洲区首席经济分析师陶冬

地产商不应该靠地
价增值来赚钱

——香港恒隆集团、恒隆地
产有限公司董事长陈启宗

碧桂园·凤凰城 2万平米“苏州园林”明日开园

明天,位于南京东的超级生活大城——碧桂园·凤凰城将再添华彩:苑区内耗资数千万元打造的近2万平米的苏州园林景观即将实景璀璨呈现,这也是南京首个在苑区内建设的苏州园林景观,更将成为南京楼市一道美丽的风景线。

在中国古老的居住理念里,每一个曲水流觞的江南园林都渗透了对中国传统文化和心理的理解和感悟。在碧桂

园·凤凰城,景观设计师通过对江南文化的深刻研究和对现代人生活和居住心理的分析,在苑区内植入假山、奇石以及水景、绿树、路廊、岛桥等丰富元素,营造出具有独特识别性的植物、小品、路径,为人们邻里认同和心理归属营造了优美的庭院氛围。

在碧桂园·凤凰城的苏州园林景观中,很容易找到江南园林曲径通幽的感觉。通过建

筑的围合,通廊的围合、景观的围合,最终形成一种院落套院落的围合感。

游园惊梦,重温江南,碧
桂园凤凰城“苏州园林”开园
暨游园会将于明天上午10点
在凤凰城销售中心盛大举行。

据悉,该活动将持续2天,
现场将完美呈现园林美景,展
示极致生活品质,届时现场还
将安排激动人心的抽奖环节,
礼品多多,精彩无限!

大华家乐福小公馆 8月18日上市,总价52万起

为迎接七夕节的到来,有着刚需大盘·精品社区之称的大华锦绣华城特针对年轻人群特于8月18日推出乐美颂02栋家乐福1+1小公馆,主力户型全为70—80 m² 1+1or1+2创新小户型,小户型也能做出大空间,根据居住需要可扩展成2房或3房,总价低至52万元起,首付仅15万元左右。

乐美颂家乐福小公馆由三栋高层构成,位于大华社区首席黄金区位。此次活动推出了特价三房115 m² 可变为四房,满足刚需中的改善型需求,另有赠送车位活动,仅24席车位赠送,先到先得。

大华锦绣华城是江北首屈一指的法派精品大盘,项目自2005年推出以来,广受市

场热捧,至今已逾万人入住该社区。社区配套完善,小学、幼儿园早已进驻开学,华东区最大的大华家乐福大卖场也将于年内开业,届时将推动项目的价值提升。本周六上午的开盘活动推出多项优惠,晚上现场大型相亲活动更是准备了丰厚的礼品如家乐福卡、九阳料理机、空调被等。(周彤)

现代快报句容免费看房车

句容专线发车时间:8月18日上午8:20

本周推荐:世茂花园,地处城西核心,2万平米绝版湖景,面积66—150平米,首付10万起,总价30万左右,是你居家、投资、养老居住首选!

句容专线:中央美地—维也纳花园—天悦容城—世茂花园

地铁商铺:年收益最高13%,15万起。

上车地址:1.江苏展览馆门口8:10发车;2.华侨路68路车站8:20发车。

为了确保座位,看房前请电话预约。

■免费乘坐,风雨无阻,看房有礼品赠送

■预约电话:84207611 13337814479