

万科被疑“改朝换代”

近期,高管出走、王石隐退、1400亿销售存疑等等事件,不断地把万科推至舆论的风口浪尖之上。3月8日,万科在深圳总部召开2010年报业绩发布会,会上万科总裁郁亮就眼下与万科有关的各类焦点进行逐一解答。

不以成本定价

在万科正往三千亿的銷售目标大步前进之时,王石对万科下了“死命令”:今年万科销售不超过1400亿。

1月实现200亿的开门红之后,万科2月的销售环比大减七成,尽管年报所示,截至2010年末,万科尚有近千亿的待结算资源大部分将在2011年参与结算,这仍然无法停止业界的担忧:万科1400亿的销售目标是否出现后继乏力?

郁亮称,1400亿的含义是坚定不移的走质量效益的路,不要盲目追求速度和规模。把工作做好,把质量效益要求做得更扎实,这是王石的要求。

2008年,调控的压力让万科当了回降价带头大哥。自2010年开始,各类调控蜂拥而至,万科是否再次大幅降价成为业界最为关注的焦点。

郁亮对此表示,万科的定价不是根据成本加利润定价的,而是根据市场接受的价格来定。“所谓接受的价格,要求一个月之内卖出60%,这是我们的标准,我们没有根据成本来定价。”

郁亮续指,至于说房价会不会下跌的问题,市场影响因素很多,很难做出精确的判断,就像股市的涨跌难以预知一样。但万科还是坚持过去的政策,应对第一,预测第二,并相信现在仍存在一定的市场空间。



万科第五园

千亿之后怎么办?

在万科2010年以1083亿元的销售数字问鼎国内房企之冠之时,万科后千亿平台如何搭建成为业界最为关心的问题。

郁亮称,万科有一个很好的发展策略,“为普通人盖好房子”,是万科总基调。郁亮指出,选择为普通

人盖房子能为万科提供很多空间,可以长远做下去。

“有人说人口出现拐点了,我们行业会出问题了,我们不这么看,人口出现拐点的时候我们可以看到另外一个现象,就是老龄人口的增加,这也是机会,我们国家还没有特别适合老年人居住的房子,这是一个新的市场空间。”郁亮指出,但郁亮也指出,生意模

式定下来之后,人才与制度都是维系万科百年基业的关键因素。“我们现在所管的公司是有史以来最大的规模,需要有人帮着我们做导师、顾问,告诉我们千亿的公司怎么管。所以万科有社会精英计划,帮助我们打开眼界。始终保持人的吸引力就一定能够走下去、走得好。”郁亮如此表示。

王石与郁亮

从王石宣布到海外游学三年,万科将由郁亮掌舵之时开始,关于万科“改朝换代”的传言不绝于耳,王石与郁亮在万科的角色与地位将发生怎样的变化,引起业界的诸多关注。

郁亮强调,王石主席在万科的地位和角色都没有任何改变,“他前两天专门主持了万科董事会,在芝加哥通过视频会议,预计会亲自参加31日举行的股东大会。他的地位、职位和影响力都没有任何变化。”

郁亮续称,王石与其的

分工也没有任何变化,“主席跟我有这么长时间的默契了,他从来没有告诉我们明确分工是什么,只要我们把事情做好就行了,有时候真的说不清楚,但这么多年的合作过程中,事情都处理得很好。”

“主席以前经常登山,经常好几天没有信号,现在在哈佛,联系其实更方便了。大家留意他的微博就知道所有的行踪,他对万科业务的关心都含在里头。”郁亮表示。

郁亮指出,从王石主席到企业各位员工,每个人都是职业经理人,当然在万科发展过程中也有很多人离开了我们,离开了万科。但每一个离开万科的角色与地位都将发生怎样的变化,引起业界的诸多关注。

王石显然是“健康丰盛”的万科代表。郁亮透露,王石总是不断地挑战自己,很少人会选择在60岁的时候留学,在进行3个月的英语口语训练后还可以有勇气用英文发表演讲。

(摘自观点地产网)

楼市一周

白金瀚宫3月6日盛大公开

3月6日,坐落于玉函路中段的白金瀚宫举行了盛大的公开认购活动,开盘现场火爆场面自早8点一直持续到晚7点。在限购令出台的政策背景下,其公开认购活动吸引了大量泉城置业者以及业内人士的目光。

本次开盘主推5号、8号楼,开盘前营销中心便有客户开始自发排队等候选房。在宏观政策调控房地产市场、济南限购

令已出台的大环境下,白金瀚宫项目能够再现彻夜排队购房的景象,无疑是广大市民群众对白金瀚宫极佳的居住环境以及绝版大宅产品的最大认可。排队期间,与队列中的王先生聊天,咨询为什么要排队买房,王先生表示“限购了,只能买一套了,找个好点的地段,找个合适的房子,下半辈子就是它了”。

白金瀚宫位于玉函路

中段,西依七里山,东靠玉秀河,与省体中心、泉城公园位于同一轴线之上,地处济南市政府南控规划区,项目尽显东侧溪水,西侧山麓,自然美景绕身边的优越生活。

本次推向市场的为5号、8号两栋楼,为一梯两户,板式小高层产品。包含120m²左右的舒适两居室,160m²-180m²的豪华型三居室,和部分首层下

跃的复式户型。楼座两山户型中皆配置了270°观景大飘窗、超大观景阳台,将群山碧水的迷人风情采纳入室。入户大堂精装修,完美体现主人气质与风范。

3月6日当天,白金瀚宫本次主推的舒适型两居室户型售罄,豪华型180m²三居现正持续火爆销售中,98折认购优惠即将于3月14日结束,超值折扣,限时递减。

华强广场“商铺化公寓”打造投资新领域

2010年,深圳华强集团斥资20亿打造23万平米电子信息产业综合体—华强广场强势登陆济南,一个属于济南的“华强北”商圈呼之欲出,一个由电子信息产品而催生的地产投资热潮亦将同步上演。

所谓商铺化公寓,简而言之是公寓的产品形态,堪比商铺的使用价值和投资回报。这种公寓是与独特的产业环境相互依存的。以深圳华强北为例,火爆的产业交易引发商铺价格不断上涨,与之相配套的商务公寓也随之水涨船高。另一方面,集中的产业交易环境使这里

的公寓具备了一定的商业延伸价值,即实体商铺、商务接待、产业研发等。

据统计,2009年5月,深圳华强广场B栋商务公寓开盘均价在2.6万/平米左右,到了2011年3月,已涨至3.5万-4.0万/平米左右,而同类型传统公寓的售价在2.5万/平米,以电子信息产业集群为支撑的商铺化公寓较传统公寓售价高出至少30%以上。在租金方面,以华强北巨大的电子信息产业为支撑的商铺化公寓,30平米左右的公寓租金在4500元/月左右,而同类型传统公寓租金价格在2500元/月左右,

商铺化公寓投资价值可见一斑。

2010年,深圳华强集团强势登陆济南,钜献23万平米电子信息产业综合体华强广场,其6万平方米华强电子世界为环渤海区域最大电子信息产业专业卖场,依托山大路原有产业根基,移植深圳华强北华强电子世界运营及管理经验,华强广场将带动山大路成为比肩“北京中关村”、联动“深圳华强北”的全国电子信息产业交易中枢。电子信息产业的急剧扩展必将带动地产价值的快速提升,随着华强广场环渤海电子信息产

业地位的稳步确立,华强商务公寓的“商铺化价值”亦将逐步显现。

2011年2月,济南出台了一系列房地产新政,包括目前讨论最为激烈的限购令,而随着住宅的限购,商业和公寓这种物业形态在今年势必会成为投资者炙手可热的投资对象。济南华强广场“商铺化公寓”,因其全维的使用功能,巨大的产业依托,优越的城市中心占位,无限的升值空间,必将成为新形势下投资的首选,并缔造出公寓投资新传奇。据悉,华强广场商务公寓本月中旬左右即将认筹。

名士小学“阳光少年志愿者在行动”

3月5日是全国学雷锋日,在这个春风吹拂,阳光明媚的日子里济南市名士小学近150名家长及志愿者代表走进名士豪庭社区,举行“阳光少年引领行动”名士小学活动启动仪式。

启动仪式上名士小学的齐主任及南益地产代表为阳光假日小队授旗后,家长代表和小小志愿者代表分别发言并宣读了倡议书,他们说出了大家的心声,也博得了同学们和家长们的阵阵掌声。

接下来便是持续了一个

多小时的“阳光少年”环保大行动,活动期间小小志愿者们自带工具分工细致,团结协作热情主动,不怕脏不怕累,他们灿烂的笑容展示出孩子们朝气蓬勃和乐于奉献的良好精神风貌,为行人留下了深刻印象。

“社区是我家,建设靠大家;用我们的爱心和双手,共建温馨美好的家园。”名士豪庭主人大屏幕滚动播放的文字道出了本次济南市名士小学阳光少年志愿者在行动的心声。

阳光100举办第八届百年绿色工程植树活动

阳春三月,万物复苏,一年一度的植树节即将来临,3月12日上午9点,阳光100国际新城社区第八届百年绿色工程也将再次温情启动,本次植树节活动以“种下一棵幸福”为主题,将“绿色、灿烂”的梦想主题承接开来,在幸福生活的美好憧憬之际,又将播

下绿色的希望和畅想。

自2003年起,阳光100已成功举办了七届“绿色工程”植树环保活动,如今这个拥有近万户幸福家庭的中央国际社区,将与广大市民一起携手,为济南播撒一丛绿荫,为济南美化一方家园,让“家家泉水,户户垂杨”的绿色诗句传唱下去。



济南阳光100第二届百年绿色工程暨风筝节

三益中国正式进驻山东

3月11日,“商业地产第一品牌”三益中国(上海三益建筑设计有限公司)将在济南举办山东知名媒体见面会。会上宣布正式进驻山东房地产市场。同期,三益中国济南办事处正式宣布成立。

三益中国是中国商业地产设计、城市综合体设计的领军机构,1984年成立于上海,是国家建设部首批批准的建筑工程设计甲级资质、城市规划乙级资质的建筑设计事务所,拥有

对外承包工程经营资质。2006年,跻身全国民营企业综合排名20强,同年,获亚洲最具潜力建筑设计机构;2007年获得“最具品牌价值设计机构”与华润置地、绿地集团、招商地产、中海集团、富力地产、复地集团、新加坡凯德置地等百家房地产企业有项目合作。2008年荣获“2008年度中国商业地产品牌设计机构”;2009年度经济发展贡献奖;2009年“全国勘察设计行业优秀民营设计企业”称号。

名泉春晓聚焦天桥展望未来

作为继名士豪庭后,香港知名开发商南益地产在济南的又一力作,南益·名泉春晓立足于天桥区中心繁华腹地,以“国际新街区”为主题,聚合了旗舰商业、情景商业街、高档写字楼、精品公寓、高尚住宅群等复合型业态。

在济南市政府近年来的发展规划中,天桥区一直被规划为以商务金融、政府机构、商业购物、文化娱乐为主导功能的中央生活区。南益·名泉春晓交通优势明显,周边纵横有序,坐拥天桥区政府核心地段,紧靠未来火车站北广场

商务圈,政商融合、景象繁华,俨然融入城市中心经济圈的实质发展。相信此地也势必将成为济南新商务中心、新经济中心和高级人才集聚中心,所产生的资金、商务、人才之势锐不可挡,从而引发动城市新脉搏。

据悉,南益·名泉

春晓售楼处更是门庭若市,接踵而至的消费者纷纷咨询,由此人们对于该项目的期待程度可见一斑。坐拥政务中心、商业中心双核心地段的南益·名泉春晓挟此黄金位置虚席以待,必定会掀起济南未来街区生活的新浪潮!