

房企高端访谈

编者按:

进入2014年以来,全国楼市多空论辩不时上演,时至8月底,利好消息并未有太多的传出,看多者的言辞由前期的毫不顾忌逐渐少了一份底气。我们身边的楼市状况如何,面对全国大环境,各房企如何调整、面对?即日起,本报专门开通房企高端访谈栏目,希望大家从中看到更多的楼市密码。

敢于正确面对,方能逆势突围

专访山东兴唐房地产开发有限公司营销总监刘振双

进入2014年以来,全国楼市劲刮一股“低靡风”。近来,全国楼市出现主动调整,各地“取消限购”的声音不绝于耳,但购房者观望情绪依然浓重,房价下跌面快速扩大。面对如此不乐观的楼市低靡期,房企纷纷突围求生,降价、优惠、送面积等等促销手段此起彼伏。而兴唐房地产开发有限公司更是做出大动作:把精装修每平方米均价17500元的“国翠华府”楼盘,调整为实际售价每平方米11111元。

缘何调价促销,如何异军突起,记者对兴唐营销总监刘振双进行了专访,了解到兴唐在逆势中的突围之道。



本报记者 高建璋

兴唐暂时的退,是为了更好的进

日前,兴唐通过媒体传出了一封致购房者的信,信中明确提出“不为利润等死,宁可亏损求活”,而针对这一让常人难以理解更难以承受的决定,信中还一一进行了解读。同时,信中兴唐还诚恳地告知,“国翠华府”精装修楼房的实际成本价为每平方米12600元。

一时间,兴唐的这一举措在业内引起了不小的轰动,更是在购房者心里荡起了一片涟漪。

刘振双认为,在当前楼市整体低靡的情况下,大多数企业作出了两种选择,一种是逃避或是坐以待毙,一种是等待

市场回暖。而兴唐却走出了一条完全不同的调整之路。而面对这一路线,很多社会的声音、压力接踵而至,其中更是不乏质疑。“不管别人怎么质疑,不管别人对我们有没有信心,这些问题都不是最重要的,重要的是我们兴唐人还有没有信心?当前,兴唐人的信心是百倍的,所以我们敢于担当,在一定的社会压力前提下,兴唐调整战略价格并把方向进行调整,把销售速度、推广方式、销售模式进行调整。兴唐暂时的退,是为了更好的进。”刘振双表示,所以兴唐在全国地产界低靡状态下,仍能够异军突起,实现了

销售额、回款额,媒体聚焦的一个突破。

购房者观望情绪愈加浓厚,银行纷纷收紧了对房企的贷款,资金紧张这一问题,已经成为房地产界一个普遍存在而又中不争的现实。“在这个关键时刻,我们只是拿出部分房源进行‘变现’,缓解目前资金暂时短缺的现状,而此后,房价肯定还会回到其本位。”刘振双说,企业要想在当下实现突围,最重要的一点就是注重产品的增值点,增加产品的品质、卖点以及服务,“虽然价格阶段性的调整了,但是服务、品质只能增加不能减少”。

打铁需自身硬,精细服务谋发展

经过近一段时间的调整,兴唐人的信心不断在增添。8月30日,兴唐·国翠华府首批房源将正式交房。在整个济南房地产市场低靡时期,百姓观望情绪严重的状态下,兴唐在向市场传递着一个声音,兴唐敢于面对,正确告知市场,告知客户真实的信息。兴唐真的突围了。

“看似一个简单价格调整,其实我们付出的要更多更多。”刘振双告诉记者,兴唐此次的调整之路远非看到的那么简单,从7月份至今,兴唐人深挖客户资源,针对每一个客户都做到精准分

析,合理分析客户、市场,更深层次地挖掘客户潜力。

坐在国翠华府营销中心二楼的办公室内,刘振双每天都喜欢拿出一些时间眺望小区内的景观和绿植。刘振双告诉记者,正如国翠华府打出的广告语“入住兴唐·国翠华府,延长我的生命”一样,这句话不仅已经融入到每一位兴唐人的体内、血液和细胞中,还将这句话传递给身边的每一个人。“逆势中想实现突围,打铁还需自身硬,要不断转变思路,重塑企业的形象、卖点。”漫步

在国翠华府的小径上,刘振双感觉十分骄傲,“这里的负氧离子比主城区要高出近十倍,因为国翠华府独享廖沟河湿地公园,而且整个小区的绿化率接近40%。冬天,国翠华府见绿度能达到40%以上,而在夏季,小区内将有120余种枝叶茂盛的珍稀树种及绿植。”

在国翠华府,不时会有看房者漫步在小区内。“这里打出的健康牌,恰好是我们所追求的。繁忙的城市生活,或许在这里真正能够寻觅到一份恬静和舒适。”一位看房者告诉记者。

信心源于责任,品质为突围加码

在日前出版的《李秀森和他的房地产哲学》一书中,引用了李秀森的这样一句话:“我们的地皮是有限的,用有限的地皮盖一次房子,就要让它达到最高的使用价值。我这一次投入下去,就是百年大计,要对这块土地负责,让它获得最大限度的产出。我认为,节省资源,最大的节约就是让我的作品多年后都不过时,不必推倒重来,要做到这一点,最好的办法就是超前。我要盖济南最先进的房子!”

在刘振双看来,兴唐有着三大资本:口碑、现房、信用,正是有这三大资本,才造就了兴唐的一次又一次突围。“之所以有这三大资本,其最根本的原

因就是我们兴唐的社会责任感!”刘振双说,熟悉兴唐之前杰作——兴唐国翠城的市民都很清楚,兴唐在全国率先引入恒湿、恒温、恒氧系统,力争让整个居住环境达到人体最佳舒适度的要求,而通过此前的这一大胆尝试,让兴唐在业界获得了无与伦比的口碑,而其后引入的物业管理等服务,更是让大家感受到了兴唐的信用。

刘振双告诉记者,目前全国共有12个房地产项目引入了恒新风系统,而在济宁,兴唐就有2个项目在使用这一高科技、人性化的建筑系统。

而作为兴唐在济宁的又一力作,也是济宁人眼中的又一“豪宅”,兴唐·国

翠华府又增添了更多的卖点。兴唐·国翠华府地表零车位,完全人车分流,给老人和儿童最安全的社区活动空间;110米超大楼宇栋距,1.6超低容积率,1:2的别墅级车位配比,献给成功名仕尊崇礼遇;户均7棵高大名木、120种名贵植物五阶垂直绿化,打造四季有花可赏的景观生态社区;在寒冷萧瑟的冬季,社区的绿化面积也能达40%以上,这样奢华的景观生态人居大宅,在济宁乃至山东省只能是一个阶层的专享。

除了大家眼中传统的服务,刘振双透露,继建设孔子文化学院之后,兴唐将在国翠华府组建一个高端的教育培训辅导机构,满足业主更多的需求。

推广科技住宅,兴唐欲求大发展

据悉,具有5个中国第一、20个济宁第一之称的兴唐·国翠华府集合防震安全系统、恒湿恒温恒氧科技、德系国际一线品牌建材,是一处当之无愧的典藏级豪宅。一直致力于为客户打造美好人生的兴唐地产,在项目规划之初就将巽获市场和客户盛誉的恒湿恒温系统运用于项目之中,同时又开创性地引入在国际上亦属于领先的建筑防震系统,将更多为美好人居服务的高科技系统融入住宅中。在日前住建部举行的土地、房产改革

案例讨论会议上,兴唐作为科技、新型地产的代表到现场进行了宣讲。

而在业界看来,防震技术一般运用于百年建筑,如:博物馆、图书馆、体育馆、航站楼以及重要的工业厂房及超高层等办公建筑,民用建筑领域用得非常稀少。住房和城乡建设部门表示:“从保障人民的生命和财产安全角度出发,民用建筑物的抗震性能要求将会越来越高。”

兴唐·国翠华府以其抗震的品质,

不仅让兴唐获得了更多的口碑,在全国房地产圈也谋得了更多关注。

“目前,我们兴唐有着三项国家级专利产品,所开发的楼盘在全省、全国都斩获了诸多殊荣,所以我们有能力、有信心相信,兴唐将取得更加美好的明天。”刘振双表示,兴唐已经给自己提出一个更大的目标,将科技、新型、人性化的理念带到全国,力争3-5年,让兴唐走向全国,让世人看到更多的“兴唐建造”。

刘振双

今年37岁的刘振双,从业经历十分丰富。在媒体工作过近5年,进入地产行业也近11年。两种职业的交错,刘振双将媒体人的责任过渡给地产行业,他认为销售房产最重要的理念是诚信与职业素养。刘振双打算将房地产作为自己的终身职业,并去实现自己人生的一次次突围。

一开始,刘振双的职业是在人民日报社的社会活动部工作。在2002年一个偶然的契机,刘振双介绍几位朋友在威海买房,一个误打误撞的机会,让他接触到房地产这个行业。后来,他辞职进入一家地产代理公司。然而,由于自身专业知识的限制,他举步维艰。意识到自身的不足后,刘振双来到一家房地产公司,从置业顾问开始做起,一点点累积自己的专业知识。

随后,他从一个置业顾问做到销售经理、项目总监到项目副总,他接手的楼盘涵盖了城市综合体、旅游地产、普通住宅等多种业态建筑。“进入这个行业,我便喜欢上这份充满挑战性的工作。”刘振双说“做房地产是我终身职业”!

工作经历:

先后在人民日报社(北京)、人民政协报社(北京)、中成天集团(北京)、卓达集团山东公司、南山集团烟台海基置业有限公司、海阳源房地产开发有限公司、烟台金山旅游开发有限公司(青岛金山集团)等任职高管工作,目前任山东兴唐房地产开发有限公司营销总监。



秋季家装正当时 7大要点牢记心

天气开始渐渐凉快起来,而装修却慢慢“热”了起来。有装修经验的消费者都知道,秋季是装修的黄金时期,这一时期装修会有很多先天的优越条件,比如因为气候干燥的原因,木质板材不易返潮,涂料和油漆也容易干,气候宜人也利于工作人员进行施工等等。但这也存在一些特有的装修难题需要我们注意的,现在为大家总结了几点,希望能给在如此美好的季节里装修的业主们添砖加瓦。

- 1、勤通风降低空气污染** 装修过程中会产生大量的气体污染,而秋季风力较大,刮风的频率也很频繁,家中经常通风的话,有利于改善室内空气,降低室内有害气体发生概率。
- 2、壁纸防水防变形** 夏季空气潮湿,壁纸、壁布铺贴好后,打开门窗让墙面迅速干透即可。可是秋季气候相对干燥,所以壁纸、壁布在铺贴前一定要先放在水中浸透“补水”,然后再刷胶铺贴。铺好后,还应让其自然阴干,以免刷胶贴好的壁纸被“穿堂风”吹得失水变形。
- 3、木料要封油保湿** 秋高气爽空气干燥,油漆涂料易干,为避免预防不当出现麻烦,不要将运抵现场的木材放置在通风处,并进行封油处理,防止木料表面出现细小裂纹。用作收边的木线为实木质地,含水率比饰面板高,加工完成后,也应对表面封油,以防影响到饰面板的外观。
- 4、色调选择四季皆宜** 气候转凉,人们在装修时会不由自主地偏向暖色调,导致装修色调与初衷不一致。因此要客观地审视自己在选购建材时的倾向,发挥空间想象力,打造一个各个季节气候都适合自己的家居环境。
- 5、秋季返修勿着急** 春夏季已装修好的房间进入秋季后,会有不同程度的开裂与缝隙,最好不要马上修补。因为此时开裂是由于墙体内部的水分正在逐渐挥发造成的,如果这时修补好水分挥发的“通道”后,水分继续挥发,墙体有可能再次开裂。所以,应等到来年春季,经历四季冷暖温差明显变化,干裂和变形问题不再发展后再进行一次性修补。
- 6、防火防爆很重要** 装修材料大多属易燃易爆品,油漆、涂料、稀释剂等又极易挥发,其爆炸浓度极限为1.5%至1.7%,在此范围内遇到启动电动工具、插电插座等产生的极小火花都可能酿成危险。因此,这些材料的存放地一定要与带电操作的工具有保持适当距离。
- 7、节日不要潦草收尾** 秋季装修的人多,工程队与工人往往为了赶活儿抢工期而忽视质量。还有,秋冬季是中国传统节日集中的季节,家装施工工人大多会回家过节,因此这个时候他们干活都比较快,所以与其他季节相比,秋季工人磨洋工、拖工期的现象比较少见,但这样一来,干活难免毛糙,因此提醒业主验收工程时一定要仔细,严格把关。

金宇家居文化艺术博览交易城
JINYU HOUSEHOLD CULTURE & ART EXPO TRADE MALL
经营项目:建材、家具、家私、灯饰、书画、古玩、礼品、字画装裱、玉石雕刻等
金师傅免费维修服务热线: 400-189-0537