



领冠全球 领跑齐鲁

——专访绿地集团山东事业部
总经理金成发

2015楼市第一重磅头条：绿地集团以2408亿销售金额与2115万㎡销售面积荣膺中国房企双销冠，成为中国房企当之无愧的领航者！

历经22载的绿地集团迅猛发展，截至2014年，绿地集团已连续三年入围世界500强榜单，位列第268位，在中国500强企业排名已上升至第42位。

在山东，101亿销售额，千亩土地开发，济青十三盘联动，记录了绿地深耕山东五年的光辉历程。辉煌成就铺就前进之路，绿地山东未来的城市版图更是备受业内关注。今天让我们一起走近绿地山东，走近山东房地产市场的战略实施者，去了解绿地最新、最前沿的发展动向。

稳扎稳打拓展全省 东西南北全面开花

2009年，绿地集团进入山东，确定了以济南为中心的省会都市圈和以青岛为中心的半岛城市圈，双轮驱动、双核发展的模式。如今5年已过，绿地在山东的发展成果显著，2014年，在济南、青岛两个城市预销售收入实现101亿，突破百亿意味着绿地山东成为齐鲁房地产企业的领跑者。

绿地进入济南5年来，紧跟城市“东拓、西进、南控、北跨”的战略发展格局。将企业经营与城市功能相结合，相继打造了城市核心标志性地标、大型城市综合体及一系列惠及民生的工程。在中部，投资开发300米济南第一高楼绿地中心，为济南打造了一张国际化新名片。60万方大型人文社区卢浮公馆为城市精英奉献了一个品质居所；在西部，绿地先后投资建设了40万方高铁站前广场绿地缤纷城，120万方高铁核心综合体绿地中央广场，160万方大型国际生态城邦绿地国际花都、100万方法式人文社区香榭丽公馆，以及即将启动的120万方齐鲁门户超高层双子塔齐鲁之门，为西部新城崛起注入了强劲的力量。在北部，绿地勇做济南北跨先锋，打造了700万方国际大都会绿地滨河国际城；在南部，打造85万方南城门户地标综合体绿地新都会；2014年，绿地在东部核心打造500万方世界级宜居生态城绿地城，正式宣告绿地作为世界级地产航母正式驶入东城，至此，绿地在济南已实现十盘联动，布局泉城东西南北中。

据悉，位于东部唐冶的绿地城一期由香树花城住宅及中央商务区办公组成，其中住宅部分将打造宜居生态社区，办公部分将结合区域产业打造省级互联网产业园区——E谷。

“唐冶新城有着悠久的人文历史及宜居的自然环境，在未来城市发展中，唐冶雄厚的产业基础及超前规划，将承载着济南城市未来的发展。绿地十分看好唐冶新城的未来，并将充分运用自身在大型城镇及产业地产领域的成功经验，将绿地城打造成区域的标杆，展现世界500强企业的品质，为将唐冶打造成山水之城、宜居之城、体育健康之城、现代服务业聚集之城添砖加瓦。”金成发表示。

开启商办地产模式 打造全球企业服务平台

“2015年，绿地山东与政府产业对接成立企业服务中心，整合政府、用户、企业三者资源形成良性循环，将地产与产业融合，产城一体形成绿地特有的商办地产开发模式。力图每个商办项目都做成区域产城一体化的标杆。”金成发告诉记者。

在西部，齐鲁之门将打造成西部文化创意产业园区，以文化创意产业为带动，吸引文化创意、金融、商贸、信息服务、战略性新兴产业、高新技术等优质总部经济企业入驻园区，实现政府、绿地、业主和企业四方共赢，大力推进西客站片区楼宇经济繁荣发展；在南部，绿地新都会将成为国际金融新经济产业园，努力建成济南市资金最密集、交易最活跃、配套服务最完善、产融结合最密切的金融生态区；在东部，绿地城办公将围绕互联网经济打造省级产业新城——E谷。以电子商务为主导产业，产业园区为载体，产业联盟为支撑，以电商总部运营、互联网金融、技术流程外包三大集群为引擎，以生产、配套、服务三大功能为板块，多元化电子商务产业园区；在中部，绿地中心将围绕行业龙头企业打造世界500强企业总部基地。通过实施优惠政策和实行招商引资，重点引进金融、证券、保险、医药、电子科技等世界500强企业入驻，努力打造总部经济商务中心。

在积极启动商办地产，整合资源的同时，绿地也开始升级服务，将客户变为合作伙伴，打造全球企业服务平台，为企业提供全价值链服务体系，包括基础价值服务，中端价值服务和高端价值服务。基础价值服务旨在增效保障，利用绿地甲级写字楼的功能设施和智慧设置，为企业提供公共的、集成化的智慧办公基础保障服；中端价值服务重在扶持发展，利用绿地集团内部资源，为企业提供招商招租、合作商资源、企业宣传及培训，为入驻企业牵线搭桥，提高行政审批效率，以及为入驻企业提供更为高效的融资理财，海外不动产配置等，形成扶持发展中心；高端增值服务体现在助力升级，分类建立集团、事业部、城市公司三级入驻企业家名录，成立各级“企业家俱乐部”，不定期举办“企业沙龙”活动，为企业间的供需配对、交流协作牵线搭桥，实现“企业社交”平台功能。

“让企业客户，从垂直的投资关系，转变为平行的伙伴关系，通过商务服务建立一个多主体共赢互利的生态圈。”金成发表示。

上天入地又出海 横扩张与纵深耕并进

说起绿地的战略布局与发展，可以用“上天、入地、出海”六字箴言来概括。

上天，是指绿地的超高层战略，绿地中心作为绿地集团旗下超高层旗舰品牌，承担着绿地超高层战略的光荣使命。2014年12月22日，绿地宣告投资200亿打造韩国首尔200米双子塔中韩企业总部，正式宣告绿地在全球投资超高层地标建筑已达35栋。其中4栋高度位居世界排名前十，武汉绿地中心606米，世界第二高楼；大连绿地中心518米，世界第四、东北亚第一高楼；成都绿地中心468米，世界第六、西南第一高楼；已建成的南京紫峰大厦绿地中心450米，世界第七高楼；除此之外，近年来绿地中心的脚步还踏遍全球，澳大利亚悉尼，美国洛杉矶，纽约，韩国济州……资料统计，全国300米以上建筑有一半是由绿地投资建设。2015年1月10日，济南绿地中心正式交付。作为绿地集团超高层战略的重要组成部分，是继南京绿地中心、郑州绿地中心之后正式交付的第三幢摩天地标。

入地，指绿地于2014年成立地铁投资公司，进军地铁投资产业，这是绿地发挥资源集成优势、向平台型企业转型发展的实践成果。这不仅意味着绿地商业模式的再度升级，也是绿地立足主业优势、延伸拓展相关产业的积极尝试。2014年12月2日，绿地集团地铁投资开发业务顺利推进，首单花落徐州。2015年1月14日下午，绿地集团与南京市政府签署《南京市地铁5号线工程项目合作备忘录》，将就南京地铁5号线项目进行全面合作，总投资约313亿元；同时，绿地集团将投资300多亿元的重庆9号线城市轨道交通项目，即将于近日签署谅解备忘录。这标志着绿地与地方的合作已从综合体打造、新城建设、产业园开发等模式进一步升级到整体战略层面的全面合作。

出海，即绿地集团紧跟经济全球化趋势，稳健、全速推进海外拓展步伐，目前已成功进入美国、澳大利亚、加拿大、英国、德国、韩国等四大洲九国十三城，力争成为中国房地产行业的全球化经营领跑者。“2014年，绿地海外项目贡献超过150亿销售额，成为中国目前在海外投资开发地产最大的企业，而根据规划，这一数据在2015年将达到400亿。”金成发告诉记者。

（楼市记者 陈晓翠）