

编者按

在国家多部委联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》中，烟台与国内多个沿海城市并列其中，这让烟台一举站上中国对外开放的最前沿。作为“一带一路”的践行者，烟台不少企业已经走出去，融入到国际投资协作的浪潮中，他们的经历不同，但故事同样精彩，对后来者有标杆和指导性意义。对此，本报推出“一带一路 烟企走出去”系列报道，讲述烟台企业海外掘金背后的故事，给经历者以勉励，给后来者以方向。

# 掘金“一带一路”，烟建走在前列

## 未来3-5年深耕塔吉克斯坦、马来西亚、斯里兰卡市场，打造“烟建国际”品牌



烟企走出去

本报记者 王永军 实习生 艾婷玉

作为大型综合企业集团，烟建集团凭借着国际工程承包在“一带一路”不少沿线国家留下了足迹。眼下在“一带一路”国家战略下，烟建集团也制定了属于自己的“一带一路”建设战略规划，致力于国际工程承包、房地产开发、国际贸易三大板块，实现企业的长足发展。

## “一带一路”沿线

## 烟建有不少工程项目

“公司先后在蒙古、尼泊尔等30多个国家参加住宅、医院、学校、厂房、体育场、公路、桥梁、供水等工程项目以及对外经援、使领馆工程项目的建设。”烟建国际总经理于春洋说，烟建走出去战略已实施多年。

在“一带一路”沿线国家，烟建分布有不少项目。比如援建斯里兰卡国家艺术剧院工程，是中国政府援助斯里兰卡政府的经援建设项目，工程位于斯里兰卡科伦坡市。剧院工程2011年竣工，被评为山东省首个中国建设工程鲁班奖(境外工程)。

在塔吉克斯坦，烟建承担了两所学校的援建项目。两所学校分别位于市中心和市郊，建设内容包括教学楼、风雨操场、餐厅、室外运动场、围墙和

大门等，已于去年6月开工，工期为18个月。

除了剧院、学校之外，烟建在斯里兰卡科伦坡市郊还承建了国防大学704床陆军教学医院及附属建筑物项目，建筑物包括教学医院主楼、加油站以及室外工程等。

“在柬埔寨的一个项目也将开工。”于春洋介绍，今年5月份，公司在柬埔寨桔井省，要援建桔井农业技术学校，建设主教学区的基本教学设施，总面积约6700平方米。

于春洋告诉记者，烟建积累了丰富的海外施工经验，也凭借着工程质量给当地留下了好的印象。通过这些援建项目，烟建集团和“一带一路”沿线不少国家都建立起了良好的联系，为下一步事业发展打下基础。



烟建在马来西亚房地产项目效果图。 烟建供图

## 借工程项目撬开当地市场，搞房地产开发

眼下，国内房地产市场不景气，不少房产商开始谋划出路。在“一带一路”国家战略下，在沿线国家投资房地产不失为一个不错的战略布局，在这方面，烟建集团已经走在前列。

“目前正在马来西亚搞房产开发。”于春洋说，烟建在马来西

亚开发的房地产项目位于吉隆坡高新区，去年8月8日，这个项目打下第一根桩，项目建成后总建筑面积约139750平方米，这是烟建集团进军“一带一路”沿线国家房地产的第一步。

于春洋说，要想进军当地市场，必须和所在国处理好关系，熟

悉遵守当地法律，尊重当地风土人情，“在这方面，烟建有很多优势。”于春洋说，通过此前的工程，当地人对烟建有一定的品牌认知，不少援建项目成为当地的标志性建筑。“借工程项目撬开当地的市场，进军房地产行业，是一个比较自然的过程。”

## 搭乘“一带一路”，发展国际贸易

为抢抓“一带一路”战略机遇，年初烟建专门成立了“一带一路”建设战略实施领导小组，制定“一带一路”建设3-5年的战略规划，确定深耕塔吉克斯坦、马来西亚、斯里兰卡三个市场。

同时，不断开拓马尔代夫、柬埔寨、印度尼西亚、老挝、缅

甸、泰国、巴新、秘鲁、吉尔吉斯斯坦等市场。加快“走出去”步伐，发展国际工程承包、国际房地产开发、国际贸易三大板块，打造“烟建国际”品牌。

“还准备进一步开展和沿线国家的进出口贸易。”烟建集团工作人员告诉记者，目前他们正

在工程所在国寻求商机，比如引进一些特色产品，通过电子商务平台、网站等方式开展国际贸易。

下一步，烟建将对“一带一路”沿线国家进行详细的考察，根据不同情况，制定自己的拓展计划。

# 央行降准，楼市复苏指日可待

## 楼市已进入回温通道，业内人士建议刚需客户可考虑出手

本报记者 张晶

央行20日起下调人民币存款准备金率1个百分点。房地产市场作为资金密集型行业，降准之后影响如何？开发商接下来会有啥动静？观望的购房客户又该怎么做？烟台的房价会不会涨？针对这些问题，本报咨询了烟台地产方面的人士，为您一一解答。

开发商会有什么动静？

## 缓解资金紧张 提振市场信心

开发商资金紧张不是短时间内的事了，从去年年底工程款延误开始，到今年顶账房涌现，甚至从有的房企职工称两个月未发工资可以看出，房地产企业的资金流转已不再是土豪模式，楼盘开发因资金问题中断被并购案例近日也有发生，此次降准对开发商资金问题有哪些影响？

同策咨询相关人士称，本次降准预计将释放1.2-1.5万亿元流通量，调控力度直逼2008年底。房地产作为中国经济火车头，持续地降准、降息将对房地产市场形成直接或间接的强刺激。金融环境持续宽松成为楼市实质性利好，此外就二季度本身来说，楼市已进入回温通道，叠加效应有望带动短期楼市出现复苏。

另一种声音认为，此次全面降准和定向降准，并不是针

对房地产业，不存在实质性影响，仅是一种信心的提振。烟台金石房地产顾问有限公司总经理陈哲认为，今年上半年市场趋势明显比去年同期好。

“去年现在大家看到的是一个大下坡，今年看到的是一个大上坡，交易量在上涨，这种活跃的状态就是对市场信心的一种提升。”陈哲说，现在需要刺激大家消费的信心，按照现在供过于求的现状来看，只要有需求，才会消化库存。

现在该不该出手购房？

## 只要有刚性需求 可以考虑出手

很多购买婚房、改善性住宅的市民最近心里也没底，有人曾向记者表露，现在还没有看好买哪儿的房子，比较着急，因为最近几家开发商说要涨价，加上政策不断刺激，自己也担心房价再涨起来。

陈哲从购房者的角度建议，如果现在市民属于刚需一族的话，买房后的近几年，都

不太可能将它转手，因此不必过于在意现在看中的房子是涨是跌。

如果不着急购房的话，可以耐着性子再看看，但是如果购房者担心涨价，假如现在看到有合适的房子，不要考虑涨跌的问题，可以出手。

“买房子不是炒股票。”陈哲说，只要有需求，可以考虑出手购买。

烟台房价涨还是不涨？

## 明智的开发商 应该跑量不要涨价

商品价格的上涨或下跌要看它的供求关系，烟台作为三线城市，它的商品房库存周期有多长？记者咨询了多家房地产顾问公司，得到的数据基本在30个月以上的去库存周期。

这是个什么概念？一般而言，12-15个月的库存周期已经触碰库存周期警戒线，30个月的周期对烟台而言，压力可想而知。

“一个明智的开发商现在

应该不会涨价，而会选择跑量。”陈哲认为，以莱山为例，现在还不具备涨价的条件。

但是，不排除个别楼盘涨价。“看项目的库存和开发商的资金情况，如果现在库存低于20%，这种状况的话，开发成本基本收回，剩下的量不大，也不会着急，这种情况也有可能涨价。”陈哲说。

房产周报

## 上周成交环比涨四成

根据同策咨询监控的数据显示，上周烟台市成交680套，环比上涨38.8%，周度成交大幅上涨。上周成交主力 and 销量第一的区域仍是开发区。

不过，上周六区成交量中，除开发区成交环比下滑，其他五区成交环比全线上涨。上周有六个项目新增供应，新增供应2419套，开发区新增是主力，整体的去库存压力较大。

本报记者 张晶

## 业务员请电商吃饭 揽大樱桃运输生意

本报4月20日讯(记者 秦雪丽)

目前，凉地烟台大樱桃刚开花，预计5月下旬成熟上市，尽管离上市时间还有一个月时间，快递公司已经坐不住了，抢市场，拉客户，准备在大樱桃投递中掘一把金。

说到运输大樱桃，顺丰速运走在前列，并做出规模。今年他们还将增加一架专机以及更多冷链车辆。

除了顺丰速运，很多快递公司也盯上“大樱桃”运输这块蛋糕。今年邮政小包将试水烟台大樱桃的投递，“主要针对省内市场，价格很优惠。”山东省邮政公司烟台市分公司一位负责人介绍，以5斤装的樱桃为例，运费一般不超过10元。

除了邮政小包，EMS也在紧锣密鼓地布置着樱桃运输市场。“我们今年本来也想着手快递大樱桃业务，把它当作重要的一个项目来做。”烟台中通快递有限公司经理熊卫星说，“但5月份公司刚好要搬家，时间太仓促，今年只好搁置了。”

“大樱桃是烟台特色农产品，畅销全国各地，尤其在南方市场很受欢迎，对于快递行业来说，有足够的吸引力。”一位业内人士透露，为抢市场，争客户，一些快递公司业务员请大樱桃电商老板吃饭，送礼。

涉足大樱桃快递业务，一些快递公司也很谨慎。一家快递公司负责人称，大樱桃作为时令水果，对投递速度和储存环境有很高要求，一旦达不到要求，随之而来的是大面积的投诉，“这很考验快递公司的速度、包装、终端投递环节的时效。”该负责人说，如果本身运力达不到，建议不要盲目跟风。