

资源 让城市更美好

——访山东北大资源地产有限公司总裁韩忠华

2010年3月8日,山师北院校地,现场土地拍卖一次性加价一个亿,在这种情势下,“秒杀北部地王”让北大资源一夜成名;

2010年5月7日,济南北部,尚品清河项目,千人排队抢筹、开盘劲销4.4亿,使调控下风雨飘摇中的济南楼市为之一震,这个项目就是北大资源在济南的开山之作;

2011年8月4日,北大资源一举取得2585亩的徐李片区唯一土地熟化投资人资格,总投资260亿元,让业内为之咋舌。

“这就是北大资源。一个隶属百年高校北京企业的企业。有钱别没文化。一群搞文化的人出来做地产,已经不是做产品,做建筑,而是站在城市的角度,做城市运营。

当记者试图剥开这系列运作的幕后推手时,山东北大资源的总裁韩忠华进入记者的视线。

楼市记者 郭强

初次入济

资源引领北部楼市

提起韩忠华,济南地产圈内的人或许并不陌生,但多数购房者或许不知道,他就是那个在济南众多开发企业和开发项目中,让尚品清河独树一帜、连创佳绩的幕后推手。

2009年9月17日,北大资源集团入主山东,并迅速将在山东的首个地产开发项目,落于此前多数开发企业并不看好的小清河沿线。同年12月11日,尚品清河开工奠基,成为小清河综合治理工程开工以来,片区内首个进入实质性开发的项目。6个月内,尚品·清河首次开盘,热销600套,销售率高达95%,创2010年济南楼市开盘当日销售套数、销售金额、解筹率三项第一!接下来的几次开盘,尚品·清河再接再厉,创造了数次开盘售罄,当年逆市销售10亿元的业界神话。2011年,尚品·清河持续热销,领跑济南北部销量冠军宝座。截至目前,尚品·清河已累计销售2000余套,销售率达到90%,连续创造“天桥区销量冠军”的常青奇迹,并斩获中国房地产(齐鲁)名盘、中国房地产(齐鲁)名企、中国房地产(齐鲁)生态景观楼盘、最具创新力楼盘等多项大奖。

作为北大资源山东公司项目负责人,韩忠华功莫大焉。但接受记者采访时,他坚决否认这是他的功劳,更多地将业绩的取得,归功于企业的品牌实力,归功于项目的准确定位,归功于片区的发展前景,归功于消费者对北大资源的信赖与厚爱,归功于北大资源山东公司所有的员工和建设者。

韩忠华说,作为北大方正集团旗下专业从事房地产开发、商业地产运营、物业经营管理的产业集团,北大资源自进入济南以来,一直以做有责任、有内涵的城市运营商作为企业的社会使命,倾力打造百姓买得起、买得放心、住着舒心的高品质楼盘。在质量方面,北大资源坚持“要做就要做到最好”的品质理念,尚品·清河将产品与生活的双重高品质融合在一起;在济南北部缺乏名校、幼教入园难的现实背景下,北大资源集团践行承诺,在尚品·清河引入北京大学幼教中心幼教资源,投资建设了北京大学幼教中心自成立以来的首个京外幼儿园,使泉城市民的孩子“3岁就能上北大”;社区内繁华商业街区、内部球场、休闲广场等配套一应俱全,北大资源集团品牌物业的24小时

管家服务,都能保证业主居住舒适舒心。此外,在国家出台楼市调控政策后,尚品·清河项目一直严格执行各项房地产调控政策,公开、透明售房,不捂盘、不捂售;在济南房价持续上涨背景下,尚品·清河一直坚持项目开工时的价格策略,不跟风涨价,让利购房者。

“这些都是片区独一无二的,也是尚品·清河让购房者动心的最主要因素。”韩忠华认为,北大资源的品牌实力,项目的完善配套与超高性价比,加上滨河新区未来巨大的增值空间,正是尚品·清河赢得2000余名购房者信任与厚爱的根本原因,自己和自己的团队,只是顺势而为,做了自己该做的事情。

今年3月24日,继成功打造尚品·清河、恢弘签约北大时代项目后,北大资源山东公司在济南的第三个项目尚品·燕园正式奠基。该项目位于济南东部新城核心居住区——历下区花园东片区,北临中林路,西临奥体西路,东临八涧堡路,地理位置十分优越。项目总建筑面积近26万平方米,由10栋高层组成,以中小户型为主,是济南首个“全面实现青年精英人士刚需居住梦想”的主题社区。整个项目预计今年下半年入市销售。

在谈到项目定位与销售前景时,韩忠华表示,北大资源山东公司将秉承高起点规划、高标准建设、高质量推进的开发建设思路,致力于将该项目打造成济南标杆型刚需楼盘的典范;目前楼市虽然面临持续严厉的调控,但刚需市场正在回暖,自己有足够的信心,让尚品·燕园为济南楼市继续创造奇迹。

区域再造

北大时代助力城市北跨

根据济南市“一城三区”城市发展框架,小清河沿线的滨河新区将是未来重点打造的新城区之一。按照规划,滨河新区总体功能定位为:城市副中心,发展新空间,风貌新传承,北跨桥头堡;区域规划定位为:都市新中心,泉城新水岸,北跨新基地。规划重点发展以商贸物流、商业居住、商务办公、休闲旅游为主导的现代服务业,打造“宜居、宜业、宜游”的滨河新区。今后几年甚至10年内,整个新区将重点推进泺口片区、华山片区、核心区北区和核心区南区四大片区开发建设。

其中,滨河新区核心区地处泉城特色风貌带和滨河新区的交汇处,是滨河新区的核心地区,是



济南城市未来空间结构的重要节点。规划用地范围东至历黄路,南至北园大街,西至顺河高架路,北到二环北路,东西长约1200米,南北长约3700米,总用地约383.23公顷。核心区城市设计原则概括为“泉生全局,城水交融;地标引领,功能复合;绿色都会,活力核心。”功能定位从彰显文化特色、构造复合型城市副中心,带动滨河新区发展,满足居民需求,建设和谐城市四方面考虑,将其打造为服务济南北部的城市商业中心和城市公共活动中心,以休闲旅游和文化传播为特色的济南城市副中心,以现代服务业为主导,集商业商贸,商务办公,文化体育,居住休闲等多种城市服务及管理功能于一体的城市综合体。在布局结构上,滨河新区核心区规划形成“一轴、一心、两片”空间结构。“一轴”即泉城特色风貌带北延轴;“一心”:以北湖和小清河为节点,形成以文化、生态、娱乐、商业商务为主的城市副中心;“两片”即在城市副中心南北各形成两个以居住和商业为主的综合片区。

韩忠华说,早在滨河新区及滨河新区核心区详细规划出台前,独具慧眼的北大资源集团就看中了位于滨河新区核心区北区的徐李片区巨大的发展前景。2010年3月5日,北大资源集团与小清河投融资管理中心、天桥区政府签订《济南市小清河滨河新区——徐李片区改造项目用地意向协议》,计划投资260亿打造北部大型城市综合体,当年12月30日又与市政府正式签署了合作协议。

2011年8月4日,北大资源成为徐李片区12宗土地(7宗为居住用地,5宗为商业金融用地)的唯一熟化投资人,根据土地熟化投资人征集条件,北大资源也顺理成章地成为独家开发该片区的企业。按照规划,地块内除住宅之外,还将涵盖商业、文化、金融等多项配套,整个项目总建筑面积超过500万平方米,仅次于绿地集团在泺口片区投资打造的690万平方米城市综合体。

记者了解到,根据徐李片区的规划策划,项目名称已确定为

北大时代。韩忠华表示,“北跨”是今年济南市“两会”的头号议案,滨河新区是济南“北跨桥头堡”,位于滨河新区核心区北区的北大时代,必将成为助力济南“北跨”的重要一极。随着片区的全面打造以及北京大学和方正集团的优质资源引入,北部城区功能形象将得到彻底提升,济南市民“住南不住北”的置业观念,也将被彻底改变。

精于整合

资源运营提升城市价值

成立于1992年的北大资源集团,是北京大学“产学研”模式探索与实践的成功典范。并入方正集团后,北大资源集团更是成为北大优质教育资源与方正集团雄厚产业资源的整合者。近年来,北大资源秉承“资源成就价值”和“产业报国”理念,以全新的资源整合型城市运营商模式,在地产开发过程中不断植入其独有且与市民生活息息相关的教育、医疗、科技、金融等优质产业资源,提升城市人居生活品质,为项目所在城市创新城市价值(人文价值;北大精神,城市人文历史;经济价值;产业发展、科技进步,城市税收与就业;生活价值:城市居民教育、医疗、金融),为项目所在城市居民营造有幸福感的生活,体现城市让生活更美好的现代理念。

韩忠华说,我们依托北京大学教育资源,为客户提供北大附属幼儿园、北大附属小学、北大附属中学直至高等教育的优质教育资源或相关教育咨询服务,打造“教育地产”;依托北京大学及方正集团医疗资源,为客户提供全方位健康管理和医疗服务,打造“健康地产”;依托北京大学科研资源,整合方正的IT产业资源,打造智能化社区及个性化的信息化服务空间,提升项目的科技含量和居住品质,打造“科技地产”;整合方正金融服务资源,提供专业化、个性化的金融服务,满足客户在投资、融资、现金管理等领域金融需求,打造“金融地产”。可以

说,通过探索独具特色的差异化“资源地产”道路,北大资源集团已成为具有全方位资源整合能力及大区域开发能力的城市运营商,并将这种城市运营的做法,不断复制到相关地产开发项目中,实现政府、企业与居民的三赢。

韩忠华告诉记者,北大时代规划总用地面积约2585亩,净用地面积为2052亩,整个项目总建筑面积超过500万平米,以商住、文教为主,是一个超大规模的城市综合体。整个社区涵盖高档住宅、星级酒店、写字楼、公寓、大型购物中心等业态,建成后将成为济南北部新的政务和商业中心,引领整个北部区域的发展。同时,北大资源将在片区开发建设中,注入北大和方正的教育及科技产业资源,实现城市区域价值的再造。

根据规划,北大时代项目将配置8所学校,涵盖从幼儿园到高中整个基础教育,其中幼儿园4所,各18班;小学2所,其中一所30班、一所42班;初、高各1所,均为36班。并将全面引入北京大学附属基础教育的优势资源,缔造济南全新教育大盘。将北大系统教育资源全面引入地产开发项目,这在全国尚属首次。

此外,据韩忠华介绍,未来几年,北大方正集团旗下的方正金融服务、方正信息产业资源以及北大国际医院集团的医疗、健康管理资源等国内领先的产业,都将陆续引入,在数字化、物联网、绿色产业方面做足文章。通过以上资源的注入,进一步完善滨河新区城市基础设施功能和区域环境,提升滨河新区城市综合功能和区域综合竞争力。

韩忠华告诉记者,由北大资源集团山东公司打造的北大时代,不久将开工,并成为未来几年公司重点打造的大型城市综合体,作为资源整合与植入的精品,北大时代将不仅仅是一个地产开发项目,市民购买北大资源集团开发的楼盘,将注定不仅仅选择了一套商品房,更重要的是能够享受北大资源集团整合北京大学和方正集团相关优势资源后的一系列超值服务。