

楼市调控不放松,成本控制成常态,品牌房企宣称:

保证购房者利益为先

万科毒地板事件让王石曾对此表示:“不会以牺牲质量来保证发展速度。”自楼市新政实施以来,不少开发企业以价换量,推出系列优惠措施来保证资金,消化库存。“成本”与“利润”关系在当下楼市环境中表现得尤为突出。面对不放松的宏观调控,企业在调整发展战略的同时如何保证购房者利益成为最关键问题之一。



▲齐鲁品牌地产联盟轮值主席马莹女士宣读联盟宣言

“企业经营是一个长期持续的过程,不可能因眼前困难左右摆动,更不能把转嫁损失到消费者身上作为一种手段。目前市场环境下,一个有责任的企业,应该以保证消费者利益为前提,自我消化,渡过难关。”济南高新控股集团有限公司总经理刘建民在2012年品牌地产联盟峰会上说道。在他看来,所有市场经济都是以商品交换作为主要基本形式,面对当前严峻的房地产市场形势,开发企业应该从双方互利共赢的角度去认识问题,共渡难关。他还表示,在特定情况下,一些过渡措施或者抗击损失的措施应该和企业的发展定位与价值取向关联,要承担一定的社会责任,要让百姓有一个好的居住环境,而非着眼于眼前利益,采取一些不恰当的降低产品品质的做法。据悉,今年济高控股旗下的房地产产业项目在采购和工程方面都加大力度,依靠规模优势保证产品品质,受到了购房者的青睐。

如何兼顾公民责任,保证消费者利益,中铁十局集团房地产开发有限公司董事长刘序勇把诚信放在了第一要素的位置。“房地产从黄金时代进入白金时代,从产品质量、品牌进入诚信方面,如果不诚信,企业很难做下去。”他表示,不管房地产形势好坏与否,中铁都会做好房产主业。如今业主法律意识越来越强,如果房企偷工减料,定会引起老百姓关注,这对企业形象是个致命打击。

从国家近两年的调控来看,房地产政策调控已经从短期转向持续行为,在这种背景下,各大房企势必顺应调控,对自身发展战略、产品结构以及经营布局做出调整。“作为企业公民,其基础就是发挥自己的社会责任,在重视企业效应的同时,还必须关心和努力提高企业行为对社会产生的影响。”山东北大资源地产有限公司董事长刘阁谈道。他表示,如今越来越多的企业在教育地产、养老地产

中投入、探索,这正是实现公民责任的体现。企业所做的一切也终将在营销中获得相应回报,为企业形象及品牌传播起到重要作用。

济南绿地泉景地产股份有限公司把保证购房者利益落实到了产品和物业细节上。公司董事长刘民谈道,围绕客户需求,为百姓提供舒适房屋是企业的发展思路,是对客户负责的直接表现。在物业方面,绿地泉景明确提出两年打造济南第一物业品牌,三年打造山东地产物业品牌的目标。物业不止是对业主的服务,更是对社区维护也起到了重要的作用。刘民坦言,物业在某些方面要亏本,但这是一种品牌持续的责任感,是对客户的负责。他表示,日后会在客观维护和保证品牌的前提下,按照政府物价对物业收费方面做一些调整,直接确保业主利益。

(楼市记者 陈晓翠)

■峰会观点

山东大学房地产研究中心主任程道平:

粗放式增长转变为精细化管理

过去的十多年中,由于房地产业发展快速,需求太旺,生产和供给也是快速跟进,这样就使得我们的发展粗放,就我们房地产这个产业来说,就是要由粗放式增长转变为精细化的管理,只有这样,才能适应新形势的要求。

如何打造品牌呢?这就需要现在充分重视企业管理,从组织架构的优化到管理方式精细化提升。比如说,企业有了一定规模之后可能会管多个项目,这种情况下,就需要打造企业的品牌,在打造过程中,企业要向标准化管理靠近。要根据自己的基础,和长远发展的需求设定自己的产品线。从标准优化的管理来说,要重点抓住这样几个环节,从项目的定位策划、设计管理招标采购还有成本管理,以及项目实施过程中的工程管理,还有销售管理,在这样多个环节,通过专业化、制度化的设计,管理人员的整合培训,使我们企业在产品生产过程中的各个环节,都能够降低风险,严控成本,提升项目最后的投资回报率。所以这样,真正重视专业化的管理,标准化的管理,这才能把品牌地产的发展做到实处。

山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海:

今年何时出手买房都不错

跟全国市场相比,济南房地产市场的特点是非常的稳定,限购对济南的房地产业发展有好的一面,就是这个市场现在更加规范更加健康。首先梳理一下近期发展的三个阶段:

第一个阶段,2011年的3月份到7月份,这个时候限购政策的影响没有开始显现,很多大型的项目都在推盘,市场量并没有下来;第二个阶段,8月到12月,这个阶段是最艰难的阶段,量价齐跌,百姓的观望态度很浓,导致去年9月份以后,均价已经从8字头变成7字头了,对于购房者来说,那个时候就已经开始具备可以买房的出手机会。第三个阶段,今年1—5月份,我们看到的数字是非常的平稳,包括成交结构的平稳。这段时期开发企业采取的是小批量多批次的销售手段,并取得了非常好的销售业绩。目前来看,现在在售商品房是2009年和2010年房地产开发高峰时候开始建设的,土地成本太高。开发商的降价空间实际上并不是太大,利润都已经不是特别高。随着刚需大量入市,市场信心开始逐步增强,从这些因素来看,今年什么时候出手都是不错的选择。

www.gongqingshe.net

可能是抄底北京东的末班车!

置业京东·精装公寓·现房入住·国企出品

建工集团投资,青年公馆作品1号,6月入住,全区落成。
首推24套个性版精装寓所,总价47万起,奇货可居!



Tel: 4006-909-406

北京市区接待中心:朝阳区建国路93号院万达广场8号楼102号

投资商:北京建工集团 / 发展商:国元地产 / 规划及建筑设计:UE都市元素(北京)国际建筑设计
景观园林设计:北京源树 / 全案策划:北京恒嘉视野

