



作为国内品牌卓越的城市运营商,恒大集团山东公司以高度的社会责任感参与到各地的城市建设中,为推动城市化进程和提升百姓居住品质做出了突出贡献。未来,恒大公司将开发出更多的优质项目回报社会。

以标杆精品助推城市化进程

——恒大集团山东公司董事长谈朝晖专访

记者:今年,恒大集团销售额连续保持良性增长,2012年1至11月份,恒大集团累计实现合约销售额846.3亿元,提前1个月大幅超额完成全年800亿元的销售计划。这份成绩单包含了山东公司在内各地区公司的努力。请谈总给大家分享一下集团以及山东公司的销售情况?

谈朝晖:恒大集团2012年计划的合约销售金额为800亿元。在本年度房地产市场调控持续深入的背景下,恒大前十一个月累计销售额846.3亿元,已完成全年计划的105.8%,实现累计销售面积1426.3万平方米,位居全国第一。

2012年对山东公司来说,是持续快速发展的一年,同时也是丰收的一年,莱芜、泰安、东营、临沂等多地项目持续热销,潍坊恒大名都、临沂恒大绿洲、济南恒大雅苑、济南恒大帝景相继开盘并取得了喜人业绩。可以说,经过三年多拓展,恒大集团山东公司在土地储备、施工建设、营销策划等各个环节已经形成了良性循环的局面,并在省内房地产业界树立了专业的形象。

记者:2012年山东公司主要做出了哪些成绩?

谈朝晖:从项目布局来看,自公司成立至今,短短三年的时间,恒大在省省内已经完成了由点及面的布局,除省会济南外,莱芜、东营、泰安、临沂、潍坊、济宁、聊城、威海等多城市均有项目正在热销或者开发建设之中。由于公司秉承恒大集团中价位、高品质的产品策略,顺应政策要求并且坚持以市场为导向,因此受到了广大置业者的高度认可,创造了优异的销售业绩。本年度,除已有项目持续热销外,潍坊恒大名都、临沂恒大绿洲、济南恒大雅苑以及济南恒大帝景项目陆续成功开盘并热销。恒大一直倡导的“民生地产”理念和“精品地产”概念在齐鲁大地进一步传播。

在不断建设高性价比住宅类产品的同时,公司还将视线投放到城市综合体的开发建设上。位于高铁新城核心片区的560米超高层城市综合体——恒大国际金融中心已于近日隆重奠基开工。恒大国际金融中心作为具有标志性意义的CBD项目,对推动济南西部城区的城市化进程,提升济南的城市现代化水平,带动城市社会经济发展产生强大的推动作用。

记者:在低迷的市场环境下,恒大取得如此业绩和高增长性,与其他全国房地产龙头企业的销售情况形成鲜明的对比,这其中,有哪些制胜法宝或者市场策略呢?

谈朝晖:首先要说的是恒大的运营优势。恒大实行标准化运营模式,集团总部通过紧密型集团化管理,

对全国各地地区公司实施标准化运营,包括管理模式、项目选择、规划设计、材料使用、招标、工程管理以及营销等7重标准化,最大限度降低全国拓展带来的经营风险,确保成本的有效控制和精品产品的打造。这是恒大在低迷的市场环境下实现高增长的核心优势。

在低迷的市场环境下取得如此业绩,还与恒大坚持随行就市的策略是分不开的。首先是定位明确,恒大产品类型的组合非常科学合理。对于所有项目,恒大内部均由建筑设计院、营销团队、地区公司三大团队分别进行独立市场调研,并通过与中国最专业的地产调研机构合作,确保恒大的产品定位准确、产品结构科学合理,能最大程度被市场接受。恒大产品定位于满足首次置业者和自住的普通老百姓的刚性需求,产品结构合理,中端至中高端产品占70%,旅游度假产品占15%,高端产品占15%。这一产品结构与普通老百姓需求的物业类型比例吻合,满足了不同地区、不同层次的市场需求。

其次是薄利多销。通过科学有效的管理模式保证了产品成本低、品质高。恒大在降低成本以后,本具备较大的利润空间,但恒大选择让利于民,在薄利多销基础上“以量取胜”,因此市场认可度极高。开盘必特价,特价必超值,随行就市的销售策略快速引爆市场。

最后就是顺应市场和政策。在顺应市场方面,恒大前瞻布局的二三线城市中,大部分都是品牌房企尚未进入的刚需旺盛的区域。基于这一战略布局,恒大以高性价比的精装修住宅抢占市场,并快速建立起行业领导地位,在二三线市场具有明显的市场竞争力。

记者:今年3月份,恒大拿下济南7宗居住和商业金融用地,涉足济南核心城区和发展新区—西客站核心区。目前开发的恒大帝景和恒大雅苑已经首期开盘,取得了不俗的销售业绩。而西客站超高层,投资总额达250亿,高度560米,成为山东第一高楼。恒大是基于何种考虑来涉足以上3个项目的?

谈朝晖:恒大帝景是恒大集团山东公司在济南城市核心区域开发的首个项目。在城市发展过程中,作为核心区域的老城区尽管资源丰富,但由于历史原因,不少区域还维持着上世纪90年代的面貌,无法满足城市经济发展和市容市貌建设的需求。恒大集团山东公司从改善老城面貌,提高百姓居住水平,提升城市资源利用效率的角度考虑,投资开发了恒大帝景项目。

恒大雅苑和恒大国际金融中心位于济南西部新城。近年来,西部新城建设成为继上海浦东之后,中

国最大规模的城市新区建设活动。西部城区集合了政策、交通、文化、生态等方面的优质资源,发展潜力无限。投身西部新城开发的热潮,是恒大集团站在城市运营商的高度上,做出的利于人民,利于城市,利于企业的决策。恒大雅苑作为高品质精品住宅项目,将大大提升西部新城的居住品质。

恒大国际金融中心是恒大集团在济南斥资250亿重点打造的大型城市综合体项目,也是目前恒大集团在山东投资额最大的战略项目。规划业态为酒店、公寓、写字楼及大型商业项目,其中主楼规划为560米城市中心广场地标建筑。该项目定位为山东区域的总部经济基地,是将来济南市的商业核心。

在当今社会,中央商务区作为城市功能核心和经济、科技、文化的密集区,已经成为一个城市现代化的象征。作为济南西部新城的标志性CBD建筑,恒大国际金融中心在城市功能升级和区域经济发展方面将发挥出举足轻重的作用。项目建成后,将成为西部独具特色的标志性建筑,形成一个新的城市题材和具有长远意义的增长点。作为区域性的商务品牌,项目还将产生强大集聚和辐射效应,吸引京、津、沪、杭地区的优质资金流入济南,促进物流、资金流、信息流、科技流在西城的集散,形成济南新的经济增长引擎。

记者:目前,恒大集团山东公司已经在济南、临沂、潍坊、东营、泰安、济宁、聊城、威海等地级市进行了战略布局,2013年公司在山东还将有哪些战略考虑?

谈朝晖:2013年,公司将进一步推进恒大集团在山东地区的布局,进入具有发展潜力的三线城市,为老百姓奉献高性价比的精品地产。目前,已经有多个地市的项目正在规划和建设。预计明年,多地将有项目开盘,各媒体和广大置业者可拭目以待。

记者:济南是恒大集团进驻山东乃至华东地区的首站,未来恒大集团将在济南还有哪些大的举措?

谈朝晖:恒大集团自2009年进入济南以来,已经成功开发了恒大绿洲、恒大名都、恒大城、恒大雅苑、恒大帝景这些精品项目。未来,恒大集团山东公司将继续深耕泉城济南,开发更多精品项目,丰富现有的产品体系,满足老百姓需求。

值得一提的是,西客站560米超高层建筑——恒大国际金融中心项目已于12月21日隆重奠基。作为恒大集团斥巨资重点打造的大型城市综合体项目,恒大国际金融中心将在推动济南西部乃至整个省会城市的现代化方面发挥出举足轻重的作用。

(楼市记者 郭强)