

建筑艺术精品 创造和谐空间

青建:坚定不移走品牌发展之路

翻开青建61年的发展史,显现出来的,是一段可歌可泣的奋斗历程,是一曲荡气回肠的建设者之歌,更昭示一种自强不息、追求卓越、敢于率先发展、勇立行业潮头的“青建精神”,青建人在传承文化的同时,不断发扬并创新,以“建筑艺术精品、创造和谐空间”为使命,立足“诚信敬业、创造卓越、合作共赢、和谐发展”的核心价值观,续写着属于自己的传奇。

走出国门,打响中国制造的品牌

时间回到1983年,彼时,国内经济建设的大幕渐渐开启,当时的青建完成了由行政单位(建工局)向企业(青岛市建筑安装工程总公司)的华丽转身,虽然当时国内的市场一片繁荣,各种工程应接不暇,但是青建还是毅然走出国门,在更广阔的天地里搏击风雨。没有独立的经营权,就“借船出海”,与国字号企业合作,不服输的第一批青建海外人,克服了种种困

难,以出色的管理和精湛的技术,高标准地竣工了第一个项目——科威特446幢住宅工程,由此奠定了海外事业的基石,成为全省行业内第一个走出国门的企业,也是全国较早地开辟海外市场的地方建筑企业。

1995年,青建拿到了国家外经贸部的批文,拥有了独立承包经营权,开始了“驾船出海”的发展阶段,相继开拓了坦桑尼亚、阿尔及利亚等23个

国家和地区的建筑市场,凭借“干一个工程,树一座丰碑”的理念,青建不但将承建的工程建成精品,还为国家交往和人民友谊留下段佳话。

2001年开始,青建开启了“造船出海”的发展阶段,有了前两个阶段的积累,加上资本的支持,青建的道路越走越宽。2008年,在新加坡市场率先突破高端市场,成为第一家在新开发DBSS私人组屋的外资企业,并拿到了当地

最高的施工资质。2012年,青建承建了新加坡中国文化中心项目,进入中资建筑企业前两名;房地产开发销售收入突破100亿元,成为中资地产企业的领头羊。

海纳百川,有容乃大。吸纳了世界的广阔和海洋文化的博大,青建的海外事业蒸蒸日上,“青建海外”成为山东省第一个省级著名商标,2012年,青建进入最具国际拓展力的中国承包商十强。

品质至上,踏上品牌化发展之路

1992年,全市一号工程——“92-001”新市府大楼开工建设,拉开青岛市东部大开发的序幕,面对这样一项具有划时代意义的工程,怎样才能把它建成百年精品?当时的青建,正处在计划经济下的传统企业向现代企业转变的阵痛过程中。痛则不通,企业必须打通管理环节,实现自我提

升。以此工程为契机,青建制定了争创“鲁班奖”的目标,决心填补青岛市在这个领域的空白。

付出就有回报,青建不负重望,庄重典雅、质量精良的市政府大楼投入使用后,广受好评,并在1995年顺利抱回了第一个“鲁班奖”。

伴随着青岛东部大开发

的铿锵脚步,青建与“鲁班奖”频频牵手成功:青岛太平洋中心、府新大厦、广电大厦、山东省国际会展中心、流亭机场航站楼、青岛大剧院……一座座美丽的建筑拔地而起,它们有的是超高层,有的是超大跨度,更多的是美轮美奂的艺术精品。它们星罗棋布在青岛的街巷,与

“红瓦绿树、碧海蓝天”风貌中的老城区一起,共同构筑了山、海、城有机融合的城市新景观。

靠着领先一步的品牌化发展,青建成长为山东省建筑业的龙头企业,品牌知名度和美誉度不断提升,获得了15项鲁班奖,省级以上荣誉300余项,居全省建筑业首位。

做行业高端,打通全产业链发展模式

历经十余年的高速发展,青建无论是企业规模、效益还是社会影响力,都达到了一个新的水平,在这种情况下,如何进一步提升和突破?这道课题考验着决策层的智慧,是继续以前的扩张模式还是转方式、调结构,实现更高层次的跨越?六十余年自强不息的文化和创新的精神,给了青建人敢于走出第一步的智慧和勇气。2012年,青建人果断决策,通过实施架构重组,走“控股集团+子集团”之路,通过实施产融双驱,打通行业全产业链等措施,实现效益最优化,价值最大化。

所谓产融双驱,“产”是产业运营,“融”是资本运营。产融双驱就是通过产业经营和资本运营相互投资、相互融合,相互驱动、共同发展的一种运营模式。青建产业运营的成功,带来稳定的效益和

现金流,为这种模式奠定了坚实基础;而早在2002年便实施的资本运营,经过十年发展,银行授信额度已经突破140亿元,开展了一系列资产收购、地产开发、资金担保的运作,没有发生一起不良贷款。将二者融合起来,便带来了“技术+资金”的集成效应,为打造全产业链模式提供了资源支持。

青建在自身发展的同时,不忘履行社会责任,热心公益事业,与青岛市慈善总会设立了一亿元的青建慈善基金,累计捐款一千多万元。在四川雅安地震发生后,青建又捐款160多万元,为灾区送去了浓浓的关爱与祝福。

潮平两岸阔,风正好扬帆。青建,正以前所未有的气度和风神,向着成为一个顾客满意、员工自豪、公众尊敬的中国一流、世界知名建设品牌破浪前行。

读书先买“黄金屋”

家长学区房情结助推房价

暑假即将来临,家长对于学区房的关注度在每年的这个阶段都会更上一层楼。学区房因此会水涨船高,让不少家长感叹,读书之前要先买或租“黄金屋”了。

什么是学区房

学区房通俗讲就是周边有丰富的教育资源,如中小学、幼儿园等的楼盘,这些楼盘会打出学区房的概念。这是比较通俗的理解方法。

实际上在一些学校或者一些政府的政策层面,可能有这样的提法,一个学校周边区域只能几个楼盘或者周边几个小区的学生能在这里上学。从这个意义上讲,这几个小区也可以称之为学区房,这是简单对学区房的解释。

学区房有两个方面的特征:

第一,周边有丰富的教育资源。

第二,学区房一般情况下,从专业市场的角度,一般比非学区房价格高10%。

学区房成“黄金屋”

第一,级差地租理论。一个地块投资的要素越多,这个地块的价值相对就会越高。从这个角度来理解,学区房其实是给当地一个地块开发投入了更多的资金,所以从级差地租理论来讲,它应该来说是可以比其他非学区房这一块价值更高一点。

第二,从人们对于区域市场的认知角度来讲,一般情况下人们对于某一个区域板块,都有一个习惯

性认知。如果大家习惯性认知这个板块了,那么这个板块价格会稍高。学区房认知度高价格也就高了。

第三,跟我们购房者和家长的学区房情结有关系。一般情况下家长都希望自己的孩子能够有一个很好的成长环境,很好的教育背景。有这个学区房的情结,一定程度上也使学区房的价格有一定的上涨。

选择学区房要先看产权

第一点,学区房产的问题。现在学区房主要有两类:一类就是开发商自建的一些学校,包括有一些开发大型社区的房企为了楼盘更好地销售,自己小区内就配建一部分学校的配套。另外一种,社区旁边有学校的一些资源,周边几个社区共享这些教育资源。

从这两种学区房的楼盘来看,总体来说不同的学校包括和政府谈也好,和开发商谈也好,可能有不同的合作方式。公众、民

办,包括有一些私立幼儿园,有很多产权方式,产权不清晰的话有可能会影响未来孩子就读的问题。

第二点,学区房教育质量的问题。一些学区房采取一种引进或者合作的方式,比如说我们引进某某学校的资源,你过来的师资力量可能不直接是本部学校的,有可能通过一些外聘的,或者有一部分是学校本部资源,再加上另外的一些招聘的教师资源,共同来把这



个学校学区房这一块做好。但是实际上有可能由于前面这种合作方式的原因,会存在一些教育质量方面的问题。

第三点,可能存在生源的问题。现在来看一些新建的项目或许自住、婚房的需求比较多。当前3—5年内学校生源不存在太大问题,但校区一旦建立比较成熟后,第一拨学生读完了,这个学校未来怎么办?有没有持续的生源支撑学校的发展?如果闲置了学校后面怎么处理?怎

么来服务我们小区?这些方面大家应该综合考虑一下。

最后关于学区房建议购房者,在选择学校的时候,要多观察、对比、比较,然后多渠道来问,来联系打听,同时也要树立这种维权意识,如果开发商或者学校承诺某一方面可以做到的话,这一方面站在购房者的角度来讲,留足自己的证据,未来一旦出现这方面的问题也有方法和途径来解决。

(张宏伟)