

300%涨幅销售业绩实现646亿

鲁能集团打造泛产业地产大市场



□本报记者 王皇

明确泛产业地产定位 树立房地产业供给侧改革典范

2016年12月16日结束的中央经济工作会议明确了2017年中国楼市发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位。让房子回归居住属性，满足购房者的需要，从这个角度进行供给侧改革，就要在撇去需求泡沫的同时，将行业的生产要素引向居住者真正需求的领域，如养老、健康、绿色、体育等，而这些正是鲁能集团的泛产业地产正在做的事情。

近日，鲁能集团公布了最新的企业定位，将打造“泛产业地产发展商”，拓展产业地产的外延，实现产品功能的多元化，鲁能集团的转型大幕已经开启。

泛产业地产是什么样的？在鲁能集团官方网站的首页，商业地产、文旅地产、体育地产、美丽乡村、健康地产、科技地产、大型复合地产7大产品体系亮出了名片。这7大产品体系涵盖商业、文旅、体育、健康、科技等多个产业，产业链上下游，相互补充，形成以地产开发为平台的产业集群，已经逐步在全国各地问世，赢得了市场青睐。

2016年4月，鲁能先后推出鲁能泰山7号、鲁能胜地、美丽乡村三大产品系列，其中，鲁能泰山7号率先提出体育地产概念，将运动休闲生活方式带进社区，鲁能胜地则紧紧抓住绿色生态这一主题，满足时下生态旅游需求；而美丽乡村作为鲁能的特色项目，试图打造以农业休闲为特色的旅居目的地，唤醒人们的乡愁记忆。这些创新产品的打造，无不体现了鲁能集团在行业供给端进行改革的功力。

“泛产业地产囊括了多种房地产形态，是一种以相关产业为支撑的综合体模式。”鲁能集团相关负责人介绍。传统意义上的产业地产，是以地产为载体，以办公楼宅、配套住宅、商业休闲、研发生产用房为开发对象的地产开发形态，而鲁能提出的泛产业地产开发理念，拓展了产业地产的内涵和外延，是一种以地产开发为依托，通过多业态融合和产业链集成来推动区域经济发展的一种综合性房地产开发形态。

业内人士认为，泛产业地产理念改变了传统的房地产+的思维，将专业

2016年楼市火热，各大品牌房企都迎来了销售“大年”。回看各大房企全年的销售业绩，增长最快的要数鲁能地产——连续两年均同比增长超300%。2016年，鲁能集团以646.7亿元的销售额，挺进全年中国典型房企销售金额排行榜前18强。在竞争激烈的房地产市场保持快速增长，在经历中央调控后更趋理性的房产市场抢得先机，这些都来自鲁能集团主动进行的供给侧改革——从购房者的居住需要出发，一改传统的以住宅为主导的房地产+思维，将行业的生产要素引向居住者真正需要的领域，如养老、健康、绿色、体育等，打造出全新的泛产业地产。



鲁能泰山7号首创全国体育社区

性摆在了地产之前，堪称房地产业供给侧改革的典范。

销售额突破600亿增长3倍 排名提升24位挺进全国前18名

在日益清晰的泛产业地产定位

下，2016年12月10日，鲁能集团销售额破600亿，年度目标提前完成。2016年全年，鲁能集团销售额最终达到了646.7亿。

据亿翰智库数据，鲁能集团在2016年实现了300%的增长，仅用一年时间，年销售额就从2015年的202亿元增长至2016年的646.7亿元，在中国房企前100强中增幅最大，居于国内房企第一名。跨越了600亿门槛的鲁能集团在“2016年1-12月中国典型房企销售业绩TOP200”排行中，已经挺进了前20强，位列第18名，比2015年的42位迅猛前进了24位。这样，鲁能集团就成为继保利、中海、华润、招商之后，第5家进入前20强房企的央企。

其实，2016年超300%的增长并不是鲁能集团第一次引起业内极大关注，在2015年，鲁能集团全年销售额就已经取得了300%的涨幅，当时鲁能集团的“黑马”特质已经为业内所瞩目。

2016年，鲁能集团的战略产品实现了全方位的升级。打造绿色发展战略，召开“绿色家园”行动发布会，宣布推行WELL认证、绿色建筑、海绵城市、

旅项目保护与开发和谐共存；与BBC环球、英创威斯特等企业联手，打造独具特色的休闲娱乐产品。产品升级后，鲁能集团的销售额从5月初破200亿，飙升至年终的646.7亿。

济南大本营销售额破百亿 深耕十一年首创“体育+地产”

鲁能在济南深耕十一年，并从济南走向了全国。作为大本营，2016年，鲁能集团济南公司的销售额破百亿，其中济南领秀城单盘销售额更是高达61亿，济南已经是鲁能集团的业绩“担当”。

鲁能集团的泛产业地产理念在济南已经能找到范本，目前鲁能集团在济南已形成了鲁能领秀城、鲁能漫山香墅、鲁能领秀公馆、鲁能泰山7号为代表的全城布局。这其中，鲁能领秀城是大型复合地产，鲁能城是商业地产，鲁能泰山7号是体育地产。

在济南楼市中最受关注的东城，鲁能首次推出了鲁能泰山7号，在全国首创体育社区，开启了“体育+地产”的开发模式。“一个社区的开发，从开始就融入体育元素，这在我国房地产市场上还没有出现过。我们的目标是打造中国第一体育文化城，从唐冶新城区域发展的层面嫁接鲁能体育产业，打造唐冶体育产业新城。”鲁能泰山7号项目工作人员说。

据了解，鲁能泰山7号建成后，将配备健身房、瑜伽馆、足球场、篮球场、羽毛球、游泳馆等大众体育设施，同时还有极限运动广场，儿童拓展训练场等小众配套。另外，在项目西侧全方位专业打造济南鲁能泰山体育公园，这将是一个近千亩的旅游级体育公园，规划建设国际标准的童梦天地、森林剧场、9个足球场，以及3个篮球场、3个网球场、健身草坪、多功能舞台、滑轮运动场、趣味意志活动场，公园漫步道等，涵盖了各种球类运动及健身方式。

健康地产也有望在济南实现落地。记者了解到，根据鲁能领秀城项目的规划条件和济南的市场需求，鲁能集团将在该项目中试点打造健康产品线——鲁能泰山9号，分别开发城市老年公寓、社区老年服务中心+老年养护中心。城市老年公寓主要面向健康老人提供活力生活方式；社区老年服务中心+老年养护中心则主要面向需要半护理、全护理的老人提供持续性老年照料服务。

百年宅四大绿色执行体系；召开“生态优先 绿色发展”主题峰会，推出7大产品线，提出打造国际休闲生活生态链。

在战略升级的基础上，鲁能与众多知名品牌联手，与硬石国际、VTP Global等具有市场号召力的国际品牌达成战略合作，为商业地产加码；与北京林业大学、保护地友好体系合作，让文