

今年是我国经济改革开放40周年,起点在南海边的深圳,也是中国房地产行业的发源地,而她的老师来自毗邻的香港。南益地产,来自香港,深耕齐鲁15载芳华。“风度儒雅”、“睿智专业”、“香港人”、“空中飞人”……记者初次采访南益地产山东区域新任总经理之前,这些标签,吊足了我们想了解这位来自香港地产人士的胃口,听听他怎么看待济南这座城市和地产行业的发展。

本报记者 马韶莹 郭强 实习生 张莹



“济南是1.5线城市”

一年前,梁汉柱正式入职济南,掌舵南益地产山东区域。作为地道的香港人来到一个北方城市,他感受到强烈的南北差异。经过一年时间的调整 and 适应,他已经慢慢习惯了这座城市。当问到他对济南最深刻的印象时,作为香港人的他坦诚的给出三个词:“文化、堵车和雾霾”。作为中国GDP前三省份的省会城市,这些确实都是济南的真实写照。

“其实堵车是一个城市发展上升的必经阶段,是一个表征,城市有发展有活力才会出现堵车。”梁汉柱解释说,“车多才会上车;人来人往才会拥挤,说明这所城市足够有吸引力。香港现在也依然还会堵车。”他笑着对我们说。

“济南这座城市发展真的挺快,记得名士豪庭刚开发的时候我来过济南,那时候经十路都是我们施工现场的临时停车场,现在再看,济南最繁华的CBD就在旁边。”他随手一指,不远处的CBD正在如火如荼的建设中。

梁汉柱认为,济南作为山东省的省会城市,带动着整个山东省的发展,所以要“举全省之力支持济南的发展”。就像CBD的建设,将极大的带动济南东部的发展,从而拉动整个济南的经济。他神情肯定地说,“所以我觉得济南市委市政府的规划确实有过人之处。”

“济南现在已经不是一个二线城市,”略微停顿,他继续说道,“是1.5线城市。”所以济南还有发展空间。“我们同行聊天的时候都是这样评价济南,不过这只是一个比例上面的关系。从人均收入、GDP发展水平和房价的比例来看,济南的房价比例略低,还有较大的上升空间。”

但是由于国家调控政策的影响,济南的房价上升并不会直接体现在新商品住房上,可能会从二手房上体现。“房产不单单是房子本身,还是老百姓的资产。所以房价的上升从二手房市场体现是最大的。同时,租金的水平提升也是资产价值上升的体现。”

这是梁汉柱对济南未来房价的预判,这种预判也带给他信心,让他来到内地来到济南,继续带领南益地产深耕山东。

“以不变的品质应对变化的市场”

“南益集团于1963年在香港创立,1992年正式进入房地产行业,并于2005年成立南益地产集团。”梁汉柱告诉我们,2018年南益地产集团已经迈入自己的第26个年头。南益地产已发展成为集房地产开发、商业运营、物业管理、建筑园林施工、工程监理、室内设计、中介代理、物流仓储等为一体的综合性房地产发展商。

虽然梁汉柱来到济南仅一年时间,但是南益地产已经入驻济南十五载。

作为南益地产在齐鲁大地的开篇之作,名士豪庭在2006年12月26日首次开盘,当时引起全城轰动。十余年来,名士豪庭已成为经十路景观大道旁一道靓丽的城市风景。随后,南益地产又接连开发了名泉春晓、名辉豪庭、名悦山庄都成为了片区的标杆项目,提升了片区的居住品质。尤其是目前在售的龙奥核心区——名悦山庄项目市场口碑俱佳,具有超高的知名度与美誉度,已成为济南乃至山东顶级社区的标杆,也是南益地产的豪宅代表作。

“南益地产深耕山东市场的15年,也是服务山东经济社会发展的15年。”梁汉柱坦言道,目前随着一线房企的强势围堵,南益地产依然坚持匠心品质的理念,将房地产开发放在城市运营的高度,在济南“东拓、西进、南控、北跨、中疏”的城市总体规划目标的指导下,结合济南市特有的人文、历史背景,从市场需求的角度,打造优质住宅项目。

“论规模我们没办法跟一线的房产商做竞争,所以我们要从擅长的品质去突破。”梁汉柱说,南益地产不会追求规模效益,而是追求产品效益,倾向于把产品从精品的角度去开发和打磨,追求每一个平方所做出来的价值。这不仅仅是山东区域的方向,也是这些年南益地产一直坚持做的。这也是南益地产25年来“追求卓越品质、打造优质品牌”经营理念的完美阐释。

“不放弃任何一个发展的机会”

“济南是一个快速发展中的城市,地处环渤海经济圈,又是山东省省会,发展前景非常广阔。从市场需求、产品提升、市场容量等方面都是很有潜力的。”梁汉柱说,南益地产在济南多年的发展,为自己积攒了足够的资金、品牌效益和消费群体,企业在济南仍大有可为。“我们对济南以后的发展充满信心,我们认为1.5线的城市还有很大的空间可以挖掘。”

同时,他坦言,目前济南的土地市场竞争很大,在济南拓展土地难度较大。所以,下一步,南益地产会多渠道并举,不放弃任何一个发展的机会。梁汉柱坚定的说道,以后继续参与土地的拍卖,这也是对市场研判的一个好时机。在寻找土地机会的同时,也会探讨与其他房企进行合作开发。“通过合作,实现强强联手,实现1+1=3,这也是未来房地产发展的趋势。”

“未来我们发展的方向会跟着政府走,不敢说超前但起码要同步。”梁汉柱表示,未来南益地产在济南的开发不仅仅局限在城区,还会扩展到章丘、济阳等区县,加大项目布局,寻找机会破局。

除了济南,南益地产还在淄博开发了多个地产项目。继已在开发的淄博名士豪庭项目,1月5日,南益地产竞得淄博核心区百亩地块。“这是2018年南益地产拿到的首块土地,是一个不错的开始”。梁汉柱若有所思的说道,山东市场的发展前景十分广阔,山东区域在集团全国开发布局中占有优势地位,南益地产会长期把山东作为重点发展区域,深耕齐鲁市场。

南益地产集团副总经理兼山东区域总经理梁汉柱专访

大道南益 筑梦齐鲁

记者手记:

接触南益地产已经近5个年头。在我的印象中,这是一家严谨细致的公司,也是一家充满人文情怀的公司。严谨细致体现在他们的项目,他们对产品的打磨上;人文情怀体现在南益人接人待物的热情和亲和力上。身边很多同事朋友是他们的业主,甚至有的南益开发到哪他们买到哪,这足以印证南益地产的魅力。而这位来自香港的南益山东新掌门人,在交流中散发出的谦逊、儒雅和专业魅力,流露出对山东,对济南的深情,让我们坚信南益地产在齐鲁大地新征程中一定会创造新的传奇。