

# 从业10年,他亲历房地产黄金时代

## 济南楼市规模百亿变千亿,居民住房条件不断改善

本报记者 魏新丽

“

从懵懂的毕业生到成熟的房地产人,房地产行业在那记明的青春与人生里留下了不可缺失的烙印。他在这个行业一待就是十个春秋。这是中国房地产突飞猛进、城乡居民住房条件改天换地的十年,也是社会持续热议、行业定位调整、政府持续调控的十年,更是济南楼市从百亿向千亿规模过度、市场风云变幻、从业人员不断转行的十年。

### 从业十年地产人与行业同步进退

作为山东齐鲁不动产有限公司副总经理,邢记明在房地产行业已经摸爬滚打了十年。回首这苍茫的十年,他心中也有许多感慨。他经历的这十年,行业在矛盾曲折中发展,“发展、调控、再发展、再调控……”几个周期交错发展,他的职业生涯的起伏辗转,也与市场和行业发展同步。

“我感受了房产高潮也经历过低谷,虽谈不上人生的坎坷曲折,沧海桑田,但也别有一番滋味。”他说。

进入房地产从事策划,在他看来,是偶然或者必然的选择。他是区域城市规划方向科班出身,刚步入行业的时候,觉得局限于房地产行业过于狭隘,而现在看来,这个行业给他带来成长的快乐,使他在十多年后的今天也从不后悔加入它。

初入行业,邢记明选择了这个行业中最有技术含量的策划方向,这是被称为刀尖上舞者的商业策划。“我当时认为住宅策划,行业里人员和高手都很多,空间小;而商业地产策划,做的人很少,觉得是机会。”邢记明说。当时在房地产群里,以及一些行业网站,邢记明为

自己起的网名就叫“齐鲁商策”。

但是商业地产策划实在太难,开发商也不愿涉足商业地产。邢记明所在的商业地产策划公司,当时是济南唯一的一家。2008年市场下行下公司面临经营压力,但那一年邢记明也涨了四次工资,虽然每次只涨二三百元,当时领导告诉他,虽然每次涨不多,但是说明公司对他的认可。

### 济南楼市百亿转向千亿他是亲身见证者

这之后,邢记明又经历了上海圣博华康和世联怡高两家公司。在圣博华康,他做西客站片区产业策划及片区策划,这也为他以后的职业生涯确定了方向。后来他回归房地产时选择了一家重视策划、重视方法的公司——世联怡高。“我也在这儿实现策略提升和能力升华。”邢记明说。

十余年,不过是历史长河的一瞬,但于邢记明的从业经历却也是百转千回,房地产在走过成长期的困惑、黄金十年的亢奋之后,迎来了白银时期的低落与调整;济南楼市从百亿向千亿规模过度。

虽然他只是万千从业者中的普通一员,但是邢记明见证了济南楼市的风云变幻。“2006、2007年房地产大发展,2008年年初政府调控。可半年

后,美国次贷危机引发全球性的金融危机,全球化背景的影响下,房地产行业从降温变成了冰冻,土地流拍、地王退地。”邢记明说。经历这次后,邢记明再研究房地产时,就会把国际背景这个要素作为一个重要因子。

在启动四万亿投资影响下,2009年整体市场的容量也得到快速扩容。邢记明还记得,之前基本以济南本土开发商,如重汽、鲁商、银丰、三箭、四建、中润、中齐等为主力,在2009年之后鑫苑、恒大、中海进入济南市场,随后绿地、保利、华润、碧桂园、世贸、万科、金科、龙湖一线品牌进入济南。“先进的开发理念和成熟的运作模式,改变了济南的市场格局,提升了济南市民的居住品质,也开辟了济南城市房地产大竞争大开发的万元时代。”邢记明说。

2011年房地产市场也迎来了“史上最严厉的调控”,之后几年行业起起伏伏,直到2014年年中的解除限购。政府的去库存政策、金融资本的涌入等多重刺激下,济南市场迅速升温。

“与市场的起起伏伏一起共舞,地产人一定要拥有一颗强大的心脏,否则将很难在这个行业继续走下去。”邢记明说。从业十余年,他在坚守中感受痛苦并快乐着。“一路还有汗水,梦还没有腐朽!”回顾过去,他如此感慨。



NC 新航道  
NEW CHANNEL

雅思 | 托福 | SAT  
A-Level | 出国留学

雅思官方白金级合作伙伴  
机构代码: TS531020

ETS托福联盟成员  
机构代码: CN3702A1

英语高能高分、出国留学  
就上新航道

报名  
热线

400-009-9966

希望之星  
STAR OF  
OUTLOOK

STAR  
OUTLOOK

20  
2000-2019

2019年 CCTV  
“希望之星”英语风采大赛  
2019 Star Of Outlook English Talent Competition

青少年电视英语大赛 年满3周岁即可报名

— 济南赛区海选启动 —

希望之星英语风采大赛是唯一一项由中央电视台主办的面向全国青少年的大型电视英语比赛。自2000年创办,已成功举行19届。大赛本着“培养兴趣、增强信心、展示风采、树立榜样”的原则,为爱好英语的电视观众提供了一个锻炼自我、认识自我、捕捉机遇的舞台。

大赛以自始至终的权威性、公正性以及媒体特有的透明度、公信力得到社会各界的关注和推崇。



扫码报名

0531-86018080

济南组委会  
热线

主办单位: CCTV中学生频道(中央新影集团)  
济南赛区承办单位: 新航道济南学校