

厉兵两年,厚积薄发

长房集团“血拼”外来地产军团

2010年,长沙房地产市场硝烟弥漫之年……

万科携万科城、金域华府、金域蓝湾、城市花园王者归来;保利挟保利花园、麓谷林语、闽峰云墅、南湖地王仗剑而行;恒大在恒大城、恒大绿洲的基础上有森林公馆、凯旋城、碧湖湾三盘新开……外来品牌房企纷纷将长沙作为二线城市最重要的战略据点之一,抢钱、抢地、抢份额。

面对外来者的汹汹来势,本土地产强者自然也不甘落后,而长房集团就是其中最具代表性的企业。

4月2日,首届长株潭房地产交易博览会前夕,长房集团一举拍得本次展会的展王A21号、A24号展位,时隔两年之后再次成为媒体关注的焦点。就在业内人士纷纷预测长房集团今年是否将大展拳脚之时,4月20日,长房集团悄然公布了自己2010年四盘齐飞的计划。

“经过两年对新项目的研发,长房集团此次推出的新项目将为自身的开发实力再次正名!”在一次非正式的聊天中,对于长房集团今年的目标,一位高管直言不讳。

厚积薄发

“我现在确实不方便接受采访。”4月21日晚,电话里,正在北京开会的长房集团董事长全臻语调低沉。对于长房今年的发展战略与规划,全臻表示还暂时不方便过多地透露。

据了解,今年长房面市的四个项目分别为长房·西郡、东方人家、时代城和白沙湾。其中西郡项目目前正在销售,东方人家将于25日开盘,而位于市府与国家级麓谷科技园双重地带的时代城项目以及尚东板块星城世家附近的白沙湾项

没有历史,也就没有记忆。对于这支曾经无比辉煌的地产湘军来说,长房集团就是那个给长沙房地产市场留下过深刻记忆的企业。2010年,这个业界公认的地产湘军的领头者,面对诸多外来强者,再一次无所畏惧地,紧紧握住了属于自己的那把依然锋利的“战刀”……

■记者 唐琨



目,将成为长房集团今年倾力打造的高品质项目。“目前这两个项目正在加快进度,以期尽早进入市场。”长房集团营销部负责人满怀期待地表示。

“过去两年,集团除了延续东郡、星城世家等数个商品房项目的后续开发之外,在政府保障性住房建设上也有两个项目在建,同时资产经营方面也取得了突破性的成绩,开发线则重点加强了对时代城、白沙湾两个新项目的产品研发。”对于新项目迟迟未入市的话题,长房集团高层表示,除了项目进度外,也有集团进行战略思路调整的原因。

“2010年的新项目是经过我们数十次的方案论证、设计修改之后才逐渐成熟的作品,并且在时代城项目上投入了大量的精力进行招商工作,力求项目上市之日即为配套成熟之时。同时集团在开发模式上也逐步转型向精细化管理模式,在开工规模上也力争有所突破。”该高层还透露,长房集团今年推出

的新房源将超过3000套。

可以说,经过近两年的厉兵秣马之后,长房今年的爆发来得有点静悄悄。

直面竞争

作为地产湘军的领军者,长房集团的发展是值得骄傲与期许的。

还记得六年前,长房集团成立之时,谁也不会想到它会创造发展速度上的奇迹。从2004年成立到2005年的销售突破10亿元,并成为湖南省内最大的房地产企业集团,长房只用了一年时间……

2006年,长房在开发规模与品质上更上一层楼,开发建设了长房·星城世家、长房·东郡、长房·西郡、长房·西城湾、长房·东岸锦城、长房·龙柏湾、八方小区、德馨园等多个项目,开发总量超过200万平方米……六年的时间,长房不仅在长沙房地产市场上烙下了深深的

印记,还留下了一个至今也无人能够企及,恐怕今后也难以超越的记录——长沙开发项目最多的企业。

时间进入2010年,长沙的房地产市场弥漫的是更为肃杀的气息。万科四个项目、保利四个项目、恒大至少五个项目,外来房地产企业突然纷纷发力,力图争夺更多的市场份额。面对这些外来者的强势冲击,力图捍卫本土房企尊严的长房集团也作出了强而有力的回应。

集团董事长全臻就曾在接受记者采访时语调铿锵地表示,“面对未来更为残酷的竞争生存环境,湖南本土地产企业最为重要的是有一颗勇敢的心,奋力前行。”

进军全国?

首套房90平方米以上首付三成;二套房首付不得低于50%;房价过高地区第三套房可停贷;不在当地纳够一年税,不能贷款买房;对房地产开发企业购地和融资进行监管……短短几天时间,中央政

府重拳连续出击,史上最强楼市调控风暴上演精彩“突袭”。

也许对于一部分开发商来说,当前的楼市政策正应了那句老掉牙的歌词:“我已经看见,一出悲剧正上演……”但对于另一部分开发商来说,却更可能是一个寻求自身发展的机遇。

“当前的市场出现了变化,因此我们也要积极主动地根据市场来调整自己的战略。”长房集团高层透露,虽然政策已经转向,后市风险更大,但集团仍会在加快项目进度的同时,积极拿地,以充实自己的土地储备。

而对于何时开始进军全国市场,长房集团营销部负责人低调而谨慎地表示:“目前谈进军全国还为时尚早,集团近五年内的战略仍是立足本土开发,逐步充实壮大开发资金实力和人才储备,进一步提升开发管理能力和品质管理水平,让长房集团这个本土品牌的影响力再上一个新台阶。”

周敏:生活要完整、舒适

——对话九龙房地产开发有限公司总经理周敏

人在长沙

2006年,考察了20多个城市的九龙地产最终拿下位于河西麓南长花灰韶线与长潭西线交界处的岳麓学仕村地块。这是九龙地产走进长沙的第一站。而作为九龙公司投资浙江恒发投资公司股东之一的周敏,他的任务就是实现九龙地产打响长沙区域品牌战的第一枪。

在这个大视野中,“九龙领仕汇”是九龙地产跨越进程中的第一个开拓者。5月初,九龙领仕汇将迎来第一批产品约20套风情别墅面市;这将记录着九龙地产在长沙的第一个“足迹”,也见证着九龙地产在长沙品质之路的开始。

作为九龙房产的总经理,在周敏的字典中,“生活的完整、舒适、温馨”既是他的生活信条,也是他的房产开发信条。“人与人之间要有爱,有温馨”这句颇为经典的台词是周敏始终坚持的项目开发立足点。

这样的理念,与他的经历有关。在做房地产之前,周敏做过10年警察,在绍兴园林局做过主任,还做过园林大队队长。直到2003年下海之后,进入了房地产领域,涉及工程、园林之类的项目。

这么多年经历,周敏沉淀下来这样的人生感悟。“生活,就是生下来、活下去,而且要活得舒适。”周敏如是说。

选择湖南 扎根含浦

2006年,在考察了全国20多个城市之后,周敏和他的团队最终选择了湖南长沙。除开价格洼地这一因素外,周敏更看的是中湖湘文化,湖南人敢为天下先、可以做超出自己能力范围外事情的“霸得蛮”精神。

“未来5至7年,湖南的经济总量将达到全国前5位。”周敏对湖南经济发展前景充满了乐观,“湖南的文化底蕴、湖湘人敢闯敢拼的性格,决定了湖南经济发展的强大潜力”。而去年湖南经济总量连续两年排名全国前十,也部分印证了周敏的观点。

在周敏从事房地产业历经多个城市的经验看来,一般城市房价,在3000元/㎡以下,往上走比较困难,一旦突破3000元/㎡,那么房价上升速度将会非常快,“所以长沙楼市,未来3到5年,住房均价突破一万不是问题。”

基于对湖南经济发展的信心以及长沙楼市的乐观预计,经过长时间调研与考察,周敏果断切入长沙楼市最有发展潜力的地产版块——位于大河西先导区核心区域的含浦。周敏看中的,是该区域优越的生态环境与教育资源,以及政府每平方公里10个亿的配套投入。

“政府规划有些变动,加之区域内交通及生活配套尚未齐全,这些原因使得含浦版块尚在蛰伏期。

然而这也正是区域发展的潜力所在。规划中的洋湖垸公园和梅溪湖公园正在建设中,区域交通也将基本完善,这块没有一点工业污染的麓南版块,最迟到2012年,必将迎来爆发。”周敏对区域未来的发展充满信心。

品牌与品质

在近期国家调控政策频频出台的情况下,周敏坦言:“其实房地产的疯涨,开发商也不愿意看到,我们更愿意身处一个稳步发展的健康的房地产市场。”2009年的一轮上涨,必将引来大的调控政策,在这种环境下,房地产的竞争也变得更加激烈。“外部环境会变得相对恶劣,竞争更多的在于‘内功’。”周敏深谙此道。现在房地产开发企业所追求的应该是内部产品品质与外部社会责任的同步。

在周敏看来,九龙领仕汇的“异质化”优势主要体现在五个方面:浙商的口碑与品牌、建筑质量与选材的高标准;讲究诚信的品牌建设;整个社区的开发理念;以及社区特有的人文氛围。

九龙领仕汇整体无不贯彻周敏的开发理念,以西班牙建筑风格为特色,数个向心式组团院落围合成人性化公共空间,北临岳麓山、南依洋湖垸公园的优越生态环境,加之社区中心西班牙特色花园和精品,完美演绎出优雅景观与居住空间。

“作为一个以优雅居住氛围为



九龙房地产开发有限公司总经理周敏。

特色的人文社区,我们希望做出市场上独具特色的精工产品”,周敏补充道。

在谈到今后几年的长沙蓝图时,周敏坦陈,九龙地产以“稳健发展”作为今后几年的发展方针,近一两年全部精力都将集中在“九龙领仕汇”的运作上,使它成为改变新长沙生活的城中精品,同时,如果有机会,会考虑在长沙继续拿地。

做人要有爱

“我们希望在长沙做出品牌”,这是周敏一直坚持的,也是浙江房地产企业文化的神髓。这里所说的“品质”,不仅是产品品质,也包括人的品质。

在九龙领仕汇,对于生活、对于居住,周敏有着自己不同的理解。周敏不喜欢现代都市钢筋水泥之间冷漠的人际关系。“人与人之间,要有交流,生活才能有温馨和谐的氛围”。这体现在九龙领仕汇不惜成本打造的社区公共空间上,“这不是花多少钱、计较利润的问

题,而是一种思路、一种认识、一种习惯、一种文化”。

“做人要有爱……”,周敏用这样时髦的语句说道。

“我们希望社区能打造一种充满人文气息的悠闲生活氛围”,周敏补充道,在生活方面,生性率直、豪迈的周敏,不乏悠闲。“工作是重中之重,一切以事业为中心,努力去做好每一件事情;做一个诚实、可信、努力、勤奋的人”,此外,周敏偶尔会约三五好友去农大钓鱼、也喜欢喝喝咖啡、喝喝茶,但一般不太愿意去酒吧。“当然随着时间的推移和年龄的增长,习惯也会有所变化;但是我还是能接触新鲜、时尚的事物。”周敏抽着蓝嘴芙蓉王,突然来了一句“哥抽的不是烟,是寂寞”,这句网络经典台词一下使人觉得亲切,不喜欢应酬,但又保有自己独特生活方式与品位,人格才能独立,恰如九龙领仕汇不拘一格所倡导的社区文化精神。

■记者 邹颂