

郭瑞锋:眼界决定境界 品质成就梦想

澜溪镇、幸福里、紫云府、凯旋门……此刻,华润置地(合肥)有限公司的员工们正享受着属于他们的幸福,这幸福,是8年汗滴“房”下土之后,汇聚成的快乐之源。

站在合肥市高新技术产业开发区信息产业基地A座大楼向东俯瞰,嵌在主城区的高楼群如同一根根竹笋,在金色阳光下惬意沐浴。

华润置地(合肥)有限公司营销总监郭瑞锋平时很忙,难得有空会见媒体朋友,手里的电话铃声几乎一直在嗡嗡响。“我们和市场星报是很好的合作伙伴,20岁生日我们要表达祝福之意哦!”采访介绍后,郭瑞锋顺势拿起一支笔写上:市场星报,和合肥共成长!

记者 何曙光

他们明白,未来,“洗牌”也是一次机遇

谁都想拥有这样一把“重机枪”,扣动扳机,将那些“小米加步枪”扫倒一片。华润,有这样的野心。而这种野心的原动力,是他们愿意选择另一种方式来战斗。

“回头去看过去房地产市场的10年,参与这个行业的众多企业,积累了大量的财富,但不得不承认,这里的产品和品质并不高。”郭瑞锋说,未来,作为房子,肯定不是仅仅满足居住的需要,还要有节能、绿色建筑和智能化,以及完善的社区管理。

郭瑞锋坚持认为,房地产行业将有一次洗牌。“涉及到的会有资本、组织管理、产品的持续性。事实上,华润考虑到了这一点,因为我们一直把追求品质作为企业的经营战略,这也是我们企业内在的动机。”

采访中,这位70后的总监向记者透露,如今,华润在合肥的紫云府项目已经在尝试“精装修”。未来,华润还会在写字楼、养老地产、旅游地产方面延续他们的梦想。

从“联和行”到“华润公司”

华润从何来?谈起这个话题,郭瑞锋脸上顿时洋溢出一份自信的神情。

“熟悉华润的朋友都知道,华润并不是做实业,而是做贸易起家的!”郭瑞锋说,1938年,为了团结香港及海外支持抗战的民主人士,接受和保管各界抗日捐款和物资,为抗日根据地采购军需物资及药品,在老

一辈无产阶级革命家周恩来、陈云的领导下,华润前身“联和行”在香港成立。

10年后,联和行进行改组、扩大,更名为“华润公司”。“华”代表中国,“润”取自毛泽东的字“润之”,蕴含“中华大地,雨露滋润”的美好寓意。

“1952年至1980年代中期,华润一直是中国进出口贸易公

司在港澳及东南亚的总代理,为计划经济年代的中国外贸事业作出了重要贡献。”说到这里,郭瑞锋似乎话锋一转,“1980年,华润由代理贸易向自营贸易转型,努力发展中长线投资项目,重点

投资了零售、房地产、电力、基础设施等领域,项目渐趋大型化和专业化,为今天成为香港和中国内地最具实力的多元化企业之

一奠定了基础。3年后,华润公司改组为华润(集团)有限公司,开始建立现代企业制度。”

1992年,华润集团集资上市公司永达利,更名为“华润创业”,成为华润系第一家上市公司,开创了中资企业进军资本市场的先河。

而,那一年,市场星报的前身安徽市场报正式创刊。

结缘合肥:从大蜀山脚下走起

进入新世纪,华润开始加快速度奔跑。

进军内地后,并购重组、产业培育、改造国企、业态创新、管理创新、打造差异化生意模式,华润以一个个惊人的“手法”,成功建立起一批具有行业领导地位的主营业务。仅2001年至2009年华润完成两个“再造华润”的既定战略。

2004年。如果以“天下争

攘皆为利往”来比喻当时的中国房地产市场的话,华润以先人一步的速度开始与合肥结缘。

“说起来,真是机缘巧合,我们当时来安徽考察的时候,就看中了大蜀山脚下那块地,有山,有水,虽然那时候这个地方并不怎么样。”郭瑞锋笑着告诉记者,当时的黄山路还比较“寂寞”,这条通往他们来合肥

兴业的第一个项目——澜溪镇并不被看好。但是,当时的华润决策层还是坚持认为这是一个不可替代的版块。

3年后,澜溪镇真的热闹了起来。那里的样板区展示成了购房者最好奇的场所。

回望在这片土地创业之初的岁月,郭瑞锋感言道:“当初,我们对这里人的生活习惯等还不熟悉,项目的有些细节还不尽如人

意,但是,业主们看到了我们的努力和追求,也感动了他们。”

华润幸福里开盘的时候,来了很多老业主,受访中,这里忠诚客户们真诚地说,“我们喜欢的就是华润做事情的态度和品质”。

华润随后连续成功,让企业在行业内打响威名,同样广为流传的,正是他们对品质的苛求。

愿耕者有其田,居者有其屋 专访合肥学院经济学教授、房产专家宁建华

耕者有其田
居者有其屋
宁建华

缘起:进入房地产业是一个偶然

“进入房地产领域,可以说纯属一个偶然。”宁建华说,上世纪九十年代末,安徽乃至合肥房地产才刚刚起步。房地产业,属于“三高”产业;与政治、经济、居民生活、社会各界关注度高。房地产业历来被视为一个国家政

治上的“风向标”,经济上的“晴雨表”,社会各阶层的“分水岭”。安徽新长江投资集团,在合肥当属开发商业地产较早的一个企业,公司成立“发展研究院,下设房地产研究室”,从报纸上得知这一信息,宁建华前

去应聘,随即进入该集团工作。他从此进入了房地产领域研究。

那时,宁建华正赶上当时合肥市房地产处于刚起步又十分低迷的状态,合肥市经济技术开发区“乡村花园”楼盘,开盘价每

平方才1千元左右。“有一件发生在当时的事情,至今让我记忆犹新。”宁建华回忆说,当时北京万通实业集团董事长冯仑,来合肥培训,参观“乡村花园”楼盘后讲了“三个想不到”,至今记忆犹新。

见证:多年研究让他经历合肥房产变迁

“记得我们2000年出差到广州,住到珠江边的一个宾馆,人家问我们是从什么地方来的,我们答合肥,随后反问对方可知合肥?对方摇头表示不知。这事当时对我们触动很大,同时也是合肥市国内地位的真实写照。国内有的

城市大而洋气,比如上海,有的城市大而土气,比如武汉;有的城市小而洋气,比如青岛。合肥呢?”谈到当时合肥的房地产状况,宁建华感慨不已。

2006年,随着安徽的崛起与省会城市的大建设,合肥市

房地产市场迎来了难得的发展机遇。在此期间,宁建华也见证了合肥房产发展的过程:“首先是城市规模的扩张,道路宽了,高架矗起来了,城市绿了,城市亮了。其次是国内数十家知名房地产商的加盟,万科、绿地、万达等。地产大

鳄的加盟,增大了合肥房地产市场的实力,同时也带来许多新的开发理念。再次是合肥市房地产市场起步虽然晚一些,但后发优势明显,具体就表现在住宅地产、商业地产齐头并进;写字楼、城市综合体遍地开花。”

未来:对合肥房产担忧与期盼并存

作为房地产业的专业研究者,对于现在的房地产市场,宁建华也有自己的担忧:“目前合肥地产的主要特征一是周期滞后,后发优势明显。安徽全省房地产投资周期普遍滞后于全国平均水平,但后发优势又十分明显。具

体表现在2006-2010年,安徽省房地产投资由2006年的637.4亿元增至2010年的2251.80亿元,年均增长34.42%。其次是整体发展极不均衡。安徽省房地产市场整体是健康的,但发展极不均衡。这种不均衡主要表现在两个

方面:一是周期性投资不均衡,二是区域间发展不均衡。”

但宁建华对于合肥的房地产市场,还是保持了乐观的态度:“发展前景还是比较可观的,一是刚性需求仍会助推我省房地产业的发展;二是房地产投资受

宏观调控政策影响会有一定的收缩;三是商品房市场价格将会进一步合理回归;四是保障性建设住房力度进一步加大;五是住宅产业化的推进在全省将会上一个新的台阶;六是物业公司将会全面参与和谐社区建设。”



宁建华,早年毕业于上海东华大学(原中国纺织大学),原本学理,后来转文,属经济学专业。上世纪九十年代末进入房地产领域,曾先后在安徽新长江投资有限公司,浙江广利房地产开发公司,安庆雨润地华房地产开发公司任职。2004年晋升经济学教授,研究方向为房地产经济。

日前,在市场星报创刊20周年之际,记者专访了这位房地产专家,请他谈了谈近年以来,房地产业的发展与变迁。记者 宁大龙 文图