



清凉舒适节能,从格力1赫兹开始!



居有其屋篇

青春志

合肥房地产刚到“青春期”

对话合肥市房地产业协会常务副秘书长方新东

20年前,市场星报(原安徽市场报)如同一个初生的婴儿,开始感知身边的世界。几近同时,合肥房地产业刚刚萌芽,从此,它就进入了这一群报人的视野,伴随着它走过了稚嫩,走过了坎坷,走向了成熟……20年弹指一挥间,合肥房地产业经历了怎样的风云变化?它未来的道路又该如何步步为赢?昨日,记者对话合肥市房地产业协会常务副秘书长方新东。

记者 张火旺/文 倪路/图

回顾:变幻——房地产20年

星报的成长之路,也是中国房地产市场走向成熟之路。

从最初的“盖房子”变为了现在的住宅地产、商业地产、工业地产、旅游地产等多个专业领域。2012年,中国的房地产行业正在为下一个十年健康发展寻找升级之路。

如今,中国的地产行业在顺势中扩大,在危机中成长。回顾是为了更好的展望,中国房地产一个新的辉煌二十年,正等待着一批优秀的企业家创造。

实习生 田杨杨 记者 何曙光 整理



关键词:调与控制

1990年,《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》的颁布标志着公房分配体制彻底成为了一代人的记忆,房地产行业降临在中国这片庞大的市场。在这20年中,中国房地产行业走过了稚嫩,走过了疯狂,走向了成熟。

中国的房地产政策在这20年中,走过的是一条艰辛的探索之路。1998年,中国人民银行出台《个人住房贷款管理办法》,国务院于同年宣布停止住房收入分配,逐步实行住房分配货币化。至此,房地产行业进入了新的时代,逐渐成为中国经济的支柱产业之一。

《招标投标管理条例》的出台,虽然对规范土地使用权转让,优化土地资

源配置,建立公开、公平、公正的土地使用制度,有着重要的意义。但与此同时也造成一个又一个地王,使开发成本大幅提高,房价持续上涨。从2004年到2006年,国家出台了一系列宏观调控政策,然而密集的调控密度没有阻止房价高攀,房价问题成为民生问题。

时至2008年上半年,各大房地产商争相圈地上市,然而到了下半年,以央行第四次加息为标志,国家的调控政策终于奏效,放缓了它疯狂的脚步。虽然2009、2010两年有所缓解,但从2011年起国家又持续了严厉的调控政策,房价稳中有降。很多房地产企业面临危机。然而这也促使了房地产企业加快转型步伐,从而加快了房地产业的发展。

关键词:专业化

随着房地产业的发展成熟,市场日渐分化,房地产开发企业的细分分工是大势所趋。针对某一个方面做专做精,一方面可以形成企业的优势特点;另一方面可以形成差异化竞争,避免与其他优秀企业进行针锋相对的白热化竞争。在激烈的竞争中细分市场,提供满足特定消费需求的主流产品,在寻求差异化竞争中扩大市场份额,努力成为专业领域的领跑者。国内大型品牌房地产开发企业大

多采用这种竞争战略,如万科专注于城乡连接带的大众住宅的开发;华侨城专注于旅游地产的开发;沿海专注于绿色、健康住宅的开发。这些品牌公司目前已经走在细分市场的尖端,初步显示了各专业细分市场领跑的“姿态”。

未来,房地产企业可能更加细化,将投资商与开发商分离开等。不管怎样,专业的日益细化标志着中国的房地产行业正日益走向成熟。

关键词:精细化

房地产业发展初期只是“盖房子”的产业,其经营管理方法简单粗犷,缺乏科学性和系统性。

随着国家宏观调控力度的加大,这种管理方式的弊端正逐步展现。依靠资源占有便能享受到较高收益的时代正在成为过去时。有远见的企业家开始着手于企业管理方式的转型,从向土地要效益转为向管理要效益。

2011年的艰难时期,大型的

房地产企业依靠自身的精细化管理,运用程序化、标准化和数据化的手段,使组织管理各单元精确、高效、协同和持续运行;通过业务流程的优化和完善的成本控制体系降低不必要的支出,向管理要效益,实现了逆势增长。而那些依旧保持粗犷的管理模式的企业则陷入了经营困难,资金链难以维系为继的窘迫境地。从这二者的强烈对比中可以看出,精细化的管理模式是未来房地产企业所必然经历的转变。

见证者、参与者、谋划者

记者:请问您是何时涉足房地产业,合肥的房地产业是从哪个年代开始起步的?

方新东:我是老房地产人,1975年就在这个行业工作。但合肥的房地产业与全国其他城市一样,是住房制度改革衍生了它的发展,可以说,没有改革开放,就没有房地产的今天。

记者:如果把过去的二十年进行区分,合肥房地产业的发展可以划分为哪几个阶段?

方新东:我记得《市场星报》是1992年创刊,当时名称是《安徽市场报》,几乎与合肥房地产业发展同步,从《安徽市场报》创刊

的那一天起,报社与房地产业之间就有了联系,之后关系日益密切,对合肥的房地产发展支持很大,可以说你们报社是合肥房地产业发展变化的见证者、参与者和谋划者。

如果把过去的二十年进行划分,可以分为这样几个发展阶段:1990年,《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》的颁布,标志着公房分配体制彻底成为了一代人尘封的记忆。1993年随着住房制度改革正式开始,合肥的房地产业改革发展进入了起步萌芽状态,一直到1998年,这一阶段的规划、

建设和设计都处于初级阶段;1998年取消实物分房,实行住房货币化补贴以后,房地产市场发展步入快车道,特别是2003年以后,更是呈现出突飞猛进的良好发展势头,合肥市才有大房产的概念,才有从宏观上通盘发展的理念。新建住宅小区的大量建设,其规模、档次、生态环境改善、绿化率、科技含量的提高、配套功能的完善,都使住宅品质得到提升,特别是埠外一些知名品牌开发企业和优秀设计公司的进入,为合肥市住宅房屋的设计、管理、建设等带来了全新的观念,提高了品位和档次。

走得稳、步伐快、突破大

记者:合肥房地产业的发展进程中,有没有受外界因素的影响,比如金融危机和国家宏观调控,而出现大起大落的现象?

方新东:从2004年到2006年,国家出台了一系列宏观调控政策,2005年是名副其实的房地产“新政年”。中央银行新的房贷政策出台,提高房地产贷款门槛,“新八条”、七部委出台的新政等对全国房地产市场造成很大的震动。2008年上半年,房价完成了它的冲顶表演,各大房地产商争相圈地上市,

然而到了下半年,以央行第四次加息为标志,国家的调控政策终于奏效。虽然2009、2010两年有所缓解,但从2011年起国家又持续了严厉的调控政策,很多房地产企业面临危机。然而这也促使了房地产企业加快转型步伐,从而加快了房地产业的发展。

合肥作为中部大的省会城市,对中部的影响力很大,但合肥的房地产业一直走得稳,没有冲高,也就没有低落。比如合肥的高档别墅,相对沿海城市,有的质

量还要好,但价格也就每平方米一万多元,房价比较适中。

记者:房地产业的发展,对整个城市的发展有着巨大的促进作用,你认为经过二十年的努力,合肥房地产专业化程度如何?

方新东:近几年来,合肥房地产业的发展速度令人瞩目,让人感叹,可以说,隔两年不回来的人,都找不到老路了。与此同时,在设计理念上,也有很大的突破,新的住宅小区不仅有了文化元素和艺术规划,同时打造商圈和生活圈。

需改善、前景好、有朝气

记者:回顾合肥房地产业发展的二十年,在取得令人瞩目的成就同时,还存在哪些方面的问题吗?您认为应该如何改进?

方新东:要说问题,也还是看得见的。首先是不少地产业配套的东西还跟不上,比如小区成片开发出来后,怎么样让老百姓生活更方便,10分钟能到达市场购物,小孩子能就近入学。目前,有些小区还不能配套到位。

其次在管理服务上要跟进。房屋有损坏的时候,小到灯管水管,大到屋顶漏水、电梯停运,这时候,管理服务必须跟上,不能重建轻管。

记者:今后,合肥房地产业发展趋势如何?未来二十年,您预测合肥楼市的前景将是一个怎样的状态?

方新东:有远见的地产商开始着手于企业管理方式的转型,

从向土地要效益转为向管理要效益。2011年的较困难时期,合肥大型的房地产企业依靠自身的精细化管理,运用程序化、标准化和数据化的手段,使组织管理各单元精确、高效、协同和持续运行;通过业务流程的优化和完善的成本控制体系降低不必要的支出,实现了逆势增长。向管理要效益,这也是今后合肥房地产业稳步发展的趋势。