



谋全局, 谋一域 郑州金茂府地王光环背后的阳谋

10年前,在那个言必称“招保万金”的年代,中国金茂悄悄登录港交所。

10年间,中国金茂凭借其对市场敏锐把握与产品实力,成功跻身中国房企TOP25俱乐部,足迹从上海一域遍布全国23个城市。

业内戏言,金茂之所以笑傲江湖还有一个秘密,那就是颜值高、星味足,项目每每亮相总是自带“热搜流量”,堪称行业教科书级别的房企样本。

从上市初的12亿,到今年上半年的241亿,今年行将落幕,580亿的目标唾手可得。

作为房企品牌成长当之无愧的一匹黑马,我们惊讶于它厚积薄发下的爆发力与持久力,更想一探究竟它实现“三级跳”的独门秘笈。

屏住呼吸,郑州金茂府,好戏就要开场了。郑报融媒记者 王磊

善拿地王 认同每一域

2016年8月18日,郑州北龙湖,堪称风水最好的一块地,最终以35.1亿元落槌,折合每亩单价4183.552万元,楼面价每平方米3.692万元。金茂以“三料地王”的光环进入中原人民的视野,令业界一片哗然。

而就在这两天前,广州中心城区荔湾区的新晋地王楼面价也不过3.5万元,郑州这个中部二线城市因为金茂的一掷千金力压一线城市广州,实属罕见。

其实,熟悉金茂“善拿地王”的套路后也就见怪不怪了。

无论是2009年金茂府的开山之作广渠金茂府,还是后来的大宁金茂府、丰台金茂府、龙华金茂府……抑或是今年的武汉洪山金茂府,无一不是地王形象示人。

这近乎疯狂的拿地运动背后,又有怎样的长袖善舞?

对此,一位地产老炮直言,善拿地王是金茂府系的标准动作,称之为“地王专业户”也毫不为过。克尔瑞的分析报告曾指出,金茂较强的盈利能力使其在资本市场上具有较高认可度,加之央企背景的低融资成本,优质的债务状态使得金茂与一般民企相比,在拿地态度上显得“豪情万丈”。

翻看金茂府在全国下的这盘棋,其实不难发现一些规律,金茂钟情于布局一线和强二线城市,钟情于这些城市占据核心资源的核心土地,钟情于城市里的高净值人群。说白了,就是对这些区域与人群的价值认同。其中,最直观的结果是,金茂府系产品2016年均售价每平方米高达25435元,代表TOP30中行业的最高单价。

由此可见,金茂府足以代表中国主流房企的最强品质与实力,难怪金茂此番入主中原,便让很多人兴奋不已。其中便包括同行的期待,记者调查发现,在北龙湖的众多豪宅中,金茂府似乎并非竞品,而是竞相揽入怀中的参照物,是拿来对标频次最高的一个,充分说明金茂府的江湖地位。



开府立传 不负每一域

与某国内三甲房企对待地王时的莫衷一是和心有戚戚焉,金茂府堪称行业的阳谋。

在北龙湖也“限地价、限价”的今天,高位入市的金茂府貌似吃亏,其实,自带光环的“金茂地王”恰如一次成功的事件营销,吸睛无数,后续的开发、销售会持续受到外界关注。对于高端住宅而言,这本身就是最佳的广告,成为金茂府开府立传讲故事的绝佳话题。

而与某些房企角逐北龙湖,是为了附庸高端镀个金,赢得点江湖声誉不同,金茂“善拿地王”则是一种态度,也是一种习惯。

这种成熟且大胆的开发思路与模式,屡屡让金茂“跟对势,踩对点”,而金茂的故事,可以从1998年上海金茂大厦落成说起,这座我国第一座超过425米的摩天大楼,开启了上海浦东发展的帷幕,也是新中国接轨国际、经济崛起的里程碑。

这种前瞻性充分展示了金茂骨子里城市运营商的格局,而在住宅领

域,一直以来,金茂府都是高端产品的江湖传奇。2011年,开山立派的北京广渠金茂府连续两年稳居北京住宅的年度“销冠”、20个月销售额达到100亿的业绩,至今无人能破。2014年起,闻名遐迩的上海大宁金茂府甚至颠覆了上海传统的地域偏见,提升了北上海整片区域的居住价值。

如今,金茂最高端的“府系”产品,已布局全国15座核心城市,落子26座金茂府,且都被赋予“绿色、低碳、科技”的高舒适度、低能耗的标签。金茂以不负每一城的决心,屡屡掀起城市旋风,形成人人追捧、以拥有金茂为荣的“金茂府现象”,做到了“每府皆传奇”。

对于郑州金茂府,业内人士总是给予更多积极的评价,在他们眼里,万人踩盘、行业瞩目的金茂府早已登顶成为现象级产品,26次经验累积,26代科技升级后的北龙湖金茂府,成功只是时间问题,一定会不留悬念。



精著府系 改变人居

近年来,郑州楼市的科技化、智能化是个时髦的词儿,似乎是某个楼盘有了新风系统、LOW-E玻璃就可以冠以绿色住宅堂而皇之地提升卖点,而北龙湖金茂府将颠覆你的认知。

绿色建筑领域,有一项至高无上的荣耀,那就是英国BREEAM认证,堪比绿建领域的奥斯卡或诺贝尔,金茂府是这项认证的常客,在中国,上海大宁金茂府是首个荣获BREEAM三星认证的住宅,北京金茂府是首个荣获BREEAM四星认证的住宅项目,而北龙湖金茂府将是中国第二、中原第一个获得BREEAM四星认证的住宅项目。

黄袍加身的北龙湖金茂府,将会如何用科技改变人居?

为践行金茂人居观,北龙湖金茂府将从“空气、阳光、声音、温度、湿度、水”六大生命元素出发,全面升级“十二大科技系统”,以同步欧洲的绿色建筑标准匠造“舒温、舒氧、舒湿”的科技豪宅。比如,地源热泵技术搭配毛细管网系统,形成冬季室温20℃~22℃、夏季室温24℃~26℃的最佳体感温度;24小时置换新风系统让孩子远离感冒细菌,不用担心雾霾爆表时呼吸的健康;进口系统窗配合三层中空LOW-E玻璃,有效地阻止有害光线,节能环保,让阳光只有温暖没有伤害……

据知情人士透露,15年来,金茂孜孜以求将产品研发重心放在“科技改变人居”这一命题上,实实在在专注于满足高净值人群对健康科技品质生活的极致体验。如今,金茂正以一己之力,将科技住宅推向一个行业的新高度,这是金茂带给中原人的礼物,与动辄十盘齐开的高周转房企相比,金茂的专注体现了匠心、责任与坚守,令人钦佩。更耐人寻味的是,金茂的绿金战略,不仅令郑州金茂府成为中原豪宅市场差异化竞争的一股清流,也彰显了一家优秀企业的远见和抱负,足以赢得全行业的尊重。

