

无论怎么讲,2008年房地产开发及营销都处在一种“剪不断,理还乱”的状态中;2009年的到来,大家都想预知市场的走势如何?其实,2009年是机会与挑战并存的一年,因为80后出生的庞大人群对住宅需求仍十分强大。那么这个充满变数的市场需要我们如何应对?也就是哪些问题是需要认真而慎重地对待?这些挑战是怎样使一些有生机的企业充满力量与希望?我们必须应对这些挑战。

特邀撰稿人 高重恒

展望 2009 “士兵突击”

挑战一 资金压力

资金的压力主要是钱从哪里来?当然不能全依靠从银行贷款,更重要的是售房回款。现在尽管政策放松,但购房者的信心仍需提升与鼓动,所以会造成资金的压力,其实,资金的压力就是营销的压力。那么,以前的技巧性营销怎么创新?也就是说广告、促销以及活动怎么样才能吸引购房者,这就要求大幅提高营销水平。

2009年的营销怎么办?是开始走新路,还是老套路?是否采用新的营销模式与手段进行一场高效的变革?

2009年要消化以前建成或正在建的房子,这是相当大的挑战,必须要有充分心理压力及超高的营销水平,只有这样才能解决资金的压力。

挑战二 资源占有

在低谷如何发展?如何以极低的代价拥有更多的项目?也就是如何抄底?这是有技巧性的发展。有理想的实力型企业应该有一个十分明晰的规划,也就是如何进行扩张的问题。目前一些开发商见新项目而色变,收缩战线,其实这是遇到机会却视而不见,因为大家都清楚,盘整期过后就是“艳阳天”,因为在未来土地

资源还是十分稀缺而宝贵的。

是继续占有开发,还是退出房地产开发?其实,每一个开发商都面临两难的选择。

挑战三 新产品

凡是没有开工建成的项目,都应该重新进行产品研发,对此来讲,机会来了;否则按原来设计的图纸建造开发,可能会充满陷阱。

应该这样界定,2009年以前建设与设计的楼盘为老产品,2009年开始再研发的产品应为新产品;但新产品的标准与内容是什么?我们曾用将近两年的时间,全方位研究新产品开发的标准体系,就是为了迎接未来的挑战。在2009年8月以后上市的楼盘品种必须用新产品来挑战原有的楼盘,并能以此大获全胜。

因为我们的客户、我们的市场全变了,一切都是新的。只有变,才能常新,这是需要勇气的。

挑战四 开发模式

开发模式即赢利模式,原来大家都只是议论议论,真正有创新的开发模式寥若晨星。2009年始,一些新的开发模式要应运而生,比如开发商要变成真正的“导演

模式+中介模式+金融模式”,整合专业资源并全方位为购房者、客户以及作为乙方的专业资源进行优质服务,才能占领制高点,并将其作为资产进行开发经营,其力量可能会数倍放大,这就需要企业建立一个开放的模式及运作平台,改变原来的传统做法。

挑战五 管理手段及技术

面对新的客户及压力,传统的管理模式可能是低成本而低效率的,同时对战略管理的重视程度要比任何时间都重要,一切以科学而行,“知识改变地产”,向管理要效益不再是空谈,而人才的专业化及服务化将会被重新定义,整个管理理念流程标准都要随之而进行调整;当然,不调整也能继续生存,但可能会被调整者很快超越而居上,这可能是一种更大的挑战。

总之,2009年是充满生机和机遇的一年,因为整个市场变了,房地产企业必须反思走过的路,企业的发展战略要重新制定。以前成功的手段可能是以后失败的借口,从机会开发到资源开发最后进入能力开发,而这种能力是需要现在开始着手建立,那就是对专业资源的再整合能力,找到相依为生的合作伙伴,心连心地走下去。以上都是必须应对的挑战。

郑州会展宾馆进入地上施工阶段

上周五,绿地广场·郑州会展宾馆主楼基础底板大体积混凝土浇筑工程完成一周后,主体钢结构的吊装正式开始,此举意味着一个超过万吨钢结构工程的正式启动,也标志着河南“第一高度”开始进入地上施工阶段。

用量超过1万吨

绿地广场·郑州会展宾馆于2006年12月开工后,一直在进行地下基础底板大体积混凝土浇筑工程。对于质量的严格要求,一直是绿地集团所遵循的原则。

当天的钢结构吊装仪式在一片喜庆的鞭炮声中开始,一台大型塔吊缓缓将重达1.4吨的首根钢结构柱吊起,经过一个多小时连续作业,首根钢结构柱顺利被安装到指定位置。

据该项目有关负责人介绍,郑州会展宾馆的钢结构工程总用钢量将超过1万吨,是河南钢结构建筑用量最大、施工难

度最大的项目之一,在河南钢结构建筑史上具有重要意义。

因施工场地狭窄,不利于展开大规模钢结构吊装,故其具有较大的施工难度。“在吊装前的准备阶段,绿地集团中原房地产业事业部与施工单位进行了多次沟通,对施工面、操作面、吊装过程等问题进行了深入讨论和研究,力求为整个钢结构的成功施工找到最合理的方案。”绿地集团中原房地产业事业部总经理田波告诉记者。

高水平设计确保品质

据悉,绿地广场·郑州会展宾馆是绿地集团在河南郑州投资开发的高水平综合性现代服务业项目,被誉为“中原第一高楼”。该项目位于郑东新区CBD区中心湖——如意湖南侧,东临郑州国际会展中心,西临河南艺术中心。由主楼和裙楼两部分构成,建筑总面积为18万平方米,其中主楼共66层,总高度为280米,预计

2009年底建成,总投资达22亿元人民币。

该项目是郑东新区总体规划设计的一个具有象征意义的标志性建筑,集商业、办公、五星级酒店和观光旅游等多功能为一体。由美国SOM设计事务所与上海华东建筑设计研究院共同设计,联手灯光顾问PHA、景观设计顾问SWA、电梯顾问LBA、消防与生命安全顾问RJA等国际顶级专业公司共同打造。强强联合的设计单位选择,为该项目提供了高水平的设计方案,确保了“中原第一高楼”的设计品质。

据了解,绿地集团2004年进入郑州,经过近5年的发展,已成为外地房企对豫投资的中坚力量,先后投资建设了老街·绿地郑东新苑、世纪峰会、峰会天下等多个项目,在业界赢得了良好口碑。 梁冰

