

即日起至7月31日,凡固定电话号、手机尾号、车牌尾号、身份证尾号为61或8的读者,144元订一份全年《郑州晚报》,将可能获得61倍或8倍的惊喜。咨询电话:67659999

创刊·改版季 每年五、六、七
创刊61年 改版8年

郑州晚报
B03
第一地产

2010年7月29日 星期四 主编 卢林 编辑 王磊 校对 亚丽 版式 陶莎

城市运营“启蒙”中原地产

地产规模化发展新模式访谈实录

从“盖房子”到“城市运营”,近年来,不少开发商,都在整合资源优势抢夺市场占有率和品牌知名度。在中原房地产业,城市运营尚属一个新课题。由于市场需求远大于供给,房屋销售形势持续高涨,因此,站在城市运营高度打造房地产项目的开发商,可谓凤毛麟角。

近日,记者走访业内专家和房企负责人,他们对城市运营的观点,或许是中原地产界的一个缩影。
晚报记者 梁冰/文 赵楠/图

城市运营是开发商主动的补位行为

河南房地产业商会秘书长 赵进京

“平常,我们总会听到市民的一些抱怨。如某个路段交通拥堵,某个建筑建得不好,没有扮靓城市。”赵进京说,这其中的主要原因,就在于城市规划落后、建筑雷同、品质不高。

在此状况下,城市运营概念适时而生。在赵进京看来,城市运营是开发商自己一种主动的补位行为,顺其自然地担当其城市建设的主力军。在城市改造、优化城市面貌、改变百姓居住环境,提升城市品位,及其竞争力等方面,发挥了巨大作用。

作为开发商,一定要胸怀大局,迎合城市发展要求,建造符合城区风格、引领区域发展的优质楼盘。这是开发商应尽的责任和义务。

城市运营商力推区域城市化进程

方正集团高级副总裁、首席财务官兼北大资源集团总裁 余丽

目前,中国的城市化发展,非常迅速。而传统的房地产开发商,因其单一的、粗放型的开发模式,已不能满足城市发展,以及未来房地产业的发展要求。所以,就有了城市运营商的诞生。

城市运营商是一个综合的城市运营者,它通过整合多方资源来投资经营,可为城市的未来提供增值产品、文化和服务,并提升整个城市的竞争力。

余丽表示,城市运营商应着眼于城市的未来发展,不仅要完成一个区域的改造,而且要实现区域内商业、文化、生活的配套全面提升,用全新的模式去打造一个新的区域和城市,有力推动区域内的城市化进程,以增强城市综合竞争力,实现城市价值的全面提升。



郑州楼市离城市化运营还很遥远

香港路劲地产集团郑州分公司副总经理 张海涛

张海涛认为,城市运营包括政府规划与开发商社会责任两方面的内容。

首先,政府规划部门应该有很强的引导作用,整个城市的道路、交通、产业等,怎样布局,应当有超前的规划理念。

而作为实施者的开发商,应该具有高度的社会

责任感,建设与时代同步,与城市发展一致的高品质建筑。更好地使用土地,使其价值实现最大化。

但是,目前郑州房地产市场的现实是,供远小于求,所以导致很多开发商,只是在建造一些不符合城市长远发展需求的建筑,离城市运营的概念还很遥远。

城市运营在郑州尚处启蒙阶段

河南王牌企划有限公司董事长 上官同君

“城市运营概念,在中原房地产业,仅仅是刚刚启蒙。”上官同君表示。

他认为,说到城市运营,政府首先要有经营城市的理念,对城市有整体且明晰的规划与定位,要考虑到城市规划的连续性、持续性和战略性。

“前期有经营城市的策划,后期有政策的

补充。否则很难提到城市运营的高度。”上官同君说道。

在上官同君看来,在此概念引导下,卫星城镇将迎来前所未有的发展机遇。作为房企,应该有“大”的开发理念,在片区内,可与其他开发商联合,与政府进行联动,以降低企业运营压力。

延伸阅读

业内声音

房地产原有的开发模式要转型。原先是以销售为主,以产品销售出去为目的,对后期的服务和品质不关注,这属于资源消耗式销售。

开发商转型为城市运营商,不仅仅考虑销售,还有经营的模式。城市运营商为城市功能,和区域经济发展提供了便利。如第三产业地产:养生地产、旅游地产、养老地产,文化创意地产,对城市品牌的长远塑造有着重要意义。

——全国房地产职业经理人联盟秘书长 杨乐渝

城市运营就是把城市作为重要的国有资产来经营并增值。

其实质,就是以市场化的手段,和法律允许的方式,进行城市综合资源的优化配置、整合、开发、控制。

比如土地、道路、河流、山脉、建筑等硬的资源,还有自然环境质量、生态、人文、历史,以及城市居民的素质,和精神面貌等一些软的资源。城市运营考验政府的运营能力,其中,资源优化整合、集约利用资源是关键。
——中房企业家协会全国理事会副会长 姜仁

从企业的角度来讲,要做到从单一的项目开发,到城市发展的运行,除了要积极、主动的转化,更要强调几种能力的提升。

第一是前瞻能力,第二是综合创新能力,第三是资源整合能力,第四是目标更加多元、内涵更加丰富、资源更加密集下的管理协调能力。这四种能力如果可以做到,那么,这个企业一定能够为城市的综合发展作出新的贡献。

此外,作为一个城市的发展运营商,应该是低碳经济、资源节约、环境良好的积极实践者。

——上海易居房地产研究院院长 张永岳

圣象地板达日本F4星标准

——根据规定,达到此标准的地板可在室内无限量使用

2009年上海市环境保护产业协会公布近两年上海家庭室内空气检测抽查结果,91.2%的上海家庭夏季甲醛超标。甲醛已成为室内空气污染的关注热点。近日圣象地板宣布,圣象强化木地板已达到日本F4星标准,成为国内首家获得国家标准委颁发的采用先进国际标准

志证书的企业。根据日本的标准,达到F4星标准的地板可以在室内无限量使用。圣象一直致力于健康地板的研究,不断为市场提供更健康更具装饰风采的产品。据日本农林省标准记载,F4星可在室内无限量使用。圣象地板达到了此F4星标准,这标志着我国地板

生产企业在这一健康领域达到了国际先进水平。早在2004年,我国执行的强制强化地板甲醛释放限量标准仍是E1标准,圣象集团便斥资4亿,率先主动提高产品的健康级别——从E1升级到E0,并使绝大多数系列产品达到E0健康标准。今年圣象在E0标准之上更提出了

F4星标准。F4星是在木地板体现健康指标的唯一检测物——甲醛释放限量值的一个等级标准,是目前世界范围内的等级限量值最小值(平均值0.3mg/L,最大值0.4mg/L)。圣象强化地板达到日本F4星标准,显示了圣象始终致力于提高地板健康环保标准的决心。



圣象地板·新实木
国际品质 环球风情

购“圣象地板”

得“32寸长虹液晶电视”

圣象集团全程鼎力支持,规模空前!

河南省仅限5000台,全省各专卖店恭候您的光临

详情见圣象专卖店活动细则 请登陆www.powerdekor.com.cn 了解更多信息

本次活动最终解释权在法律允许范围内归河南圣象木业有限公司所有

您选F4☆☆☆升级健康
我用液晶电视做地板“彩礼”
20万用户限量抢购,全国2800家专卖店同时限时抢购

全省同贺驻马店、信阳旗舰店8月8日盛大开业!

诚招部分县市优秀经销商
招商电话: 0371-60906555 139 3885 9371