

# 调控来袭，房产巨头借“海外战略”突围

## 两大世界500强联手，绿地首个海外项目即将面市

### 三轮调控，三次突围

毫无疑问，这样的布局并非偶然。

2008年，在国际金融市场动荡、国内经济增速放缓的双重压力之下，众房企资金链面临严峻考验，而绿地集团大力发展能源、金融产业，有效地分散了房地产业务的风险。2010年楼市新一轮调控接踵而至，绿地集团在全国掀起了一场楼市价值保卫战，坚持以品质立足市场，并同时开始加大在高端、商业等产品的投入，以全物业的布局分散住宅市场压力。

对此，业界认为，绿地战略规划为大多数中国房企提供了一个经典范本。

经过这两次逆势突围，绿地集团的规模令人惊叹。目前已覆盖全国六大区，在60多个城市拥有超过千万平方米的商业开发。目前建成和在建超高层城市地标建筑达17栋，其中4栋位列世界排名前十。

而今年，绿地集团首个海外项目——绿地济州岛汉拿山小镇，将正式启动销售，这也是国内房产巨头首次进军海外市场。毫无疑问，这是绿地集团在第三轮大调控下的新策略。据绿地集团董事长、总裁张玉良讲述，绿地正处于国际化进程的开端，将企业放置到国际环境中，加快适应经济全球化、加快转变发展方式，全方位、系统性地增强集团综合竞争力。

调控是整顿楼市的强心针，也是房企逆势突围的最佳时机。2013年，世界500强企业、千亿房企——绿地集团在新一轮调控来临之际，正式启动了企业发展战略的第三个“十年计划”——“海外战略”，借机突围。 记者 王磊



绿地集团首个海外项目——绿地济州岛汉拿山小镇效果图

### 两大世界500强联手，绿地首个海外项目巨制

作为中韩房地产行业的首次合作案例，同时作为韩国政府指定的六大济州岛核心项目，绿地汉拿山小镇是由两家世界500强企业——中国绿地集团、韩国韩华集团联手打造的一个休闲度假类住宅产品。项目地处韩国济州岛汉拿山半山腰，座山面海，俯瞰西归浦市，风景位置绝佳，更兼带投资、移民功能。项目分3期开工，总用地约60公顷，总建筑面积约为42.1万平方米，包括星级酒店、奢侈品商业街、免税店、健康医疗中心及部分别墅。

其中，项目一期——半山观海别墅即将推出。据透露，单套别墅的总价在400万元人民币左右，除了绝佳的位置，也能获得移民韩国的权利。

### 海外首航，为何选择济州岛？

对于为何从韩国济州岛开始，绿地集团高层曾表示：济州岛处于东亚国际都市圈的核心，两小时内飞行时间涵盖了东京、大阪、首尔、北京、上海、香港等重要城市；同时，其自然资源、环境优势也得天独厚，被称为“东方夏威夷”。

更重要的是，济州岛作为东北亚唯一的自由岛，有着无可比拟的政策优势。首先，济州国际自由岛，在商业、娱乐等领域享受特别法；其

次，韩国政府在济州市布局了六大国家级主题项目，在投资安全及前景上作了周密的规划，绿地集团的汉拿山小镇项目也正是其中的“健康旅游城”项目；再次，2010年2月1日，韩国政府针对济州岛实施了低门槛投资移民政策，向投资济州岛指定项目50万美元以上的外国人给予居住资格，停留5年以上，将给予永久居住权。

经历过“海南神话”的人都知道，国际自由

岛的政策对旅游、地产业的推动有多么巨大，而担忧“海南泡沫”的人也一定期待着：一个既享受自由岛政策，又有政府项目背景的产品。事实上，目前济州岛的房价只相当于海南同位置房价的1/3甚至1/4。据悉，过去的4年中，来自中国的游客增长3倍之多，其中除了旅游的客户外，投资者也占据了相当的比重。

# 共谋变局下的新应对

## 3月27日，中国地产圆桌会再袭中原

2013年，中原地产界迎来全面实施《中原经济区规划》的战略机遇期。如何在群雄逐鹿的竞争中抢抓难得的发展空间？在产业迅猛升级的城镇化进程中，如何用创新思维探寻新的蓝海？2013年3月27日，中国地产圆桌会(CRERT)圆桌峰会郑州站即将热启，应上述问题，汇权威人士共聚，论道“大变局与新应对”。

该峰会由享誉业内的中国首个地产非营利高端分享平台——中国地产圆桌会主办。这一平台由世界顶尖学府的新加坡南洋理工大学、国内房地产杂志第一刊中国《地产》杂志和中国最大的商业地产全程服务商RET睿意德于2011年共同合作搭建，三方可谓国际学界、中国地产媒体和业界的领先机构。

虽然启动不到两年，中国地产圆桌会已在北京、沈阳、成都、郑州等多地成功举办了圆桌峰会和圆桌大讲堂等活动，其高端、非营利和务实等特征颇受业内赞誉。1月中旬，中国地产圆桌“圆桌大讲堂”首进中原，汇聚200余名业内精英，掀起中原地产界分享风暴。

据中国地产圆桌会相关工作人员介绍，区别于接受公开报名的大讲堂，即将举办的圆桌峰会则为更高端的分享平台。为了保证论坛的专业性、高端性及有效沟通，“圆桌峰会”采取实名邀请制，已经于去年举办过的圆桌峰会沈阳站和成都站都对与会人数有所控制，此次郑州站也将仅发出60席邀请。

针对中原经济区崛起的市场新机，郑州圆桌峰会特邀网络经济理论首创者、国内众多城市发展战略顾问、跨国公司咨询培训专家、新加坡南洋理工大学南洋商学院教授陈绍祥先生首进中原，分享“网络经济思维下的城市升级战略”。此外，中国地产圆桌会合作方之一——中国最大的商业地产服务商RET睿意德将借助深挖商业地产领域的优势经验，针对时下热议的电商与商业地产之争，做“实体商业应对电商策略”的专题发布。

记者 梁冰

### 相关阅读



#### 主讲嘉宾：陈绍祥

陈绍祥先生为比利时鲁汶大学博士，现任新加坡南洋理工大学南洋商学院教授，南洋商学院中国高级管理培训中心主任，新加坡“注册专业物流师(CPL)”评审委员会培训与考核部主任。

陈教授在国际领域内首创网络经济理论，是研究世界网络经济与现代物流发展的知名实战专家。

陈教授多年来担任国内众多城市发展资深顾问，并为DHL、TNT、IBM等众多国际公司提供咨询和培训服务。

陈教授是理论创新的积极分享者，多篇论文在《运筹学》《管理科学》《工业工程》《欧洲运筹学杂志》等国际一流专业期刊上发表，具有深厚的理论功底和丰富的实践经验。



#### 专题发布嘉宾：李雪鹏

李雪鹏先生为RET睿意德郑州公司副总经理。加入RET睿意德之前，李先生曾任世联地产华北区域顾问业务拓展中心总经理。

李先生对于购物中心、旧城改造、区域开发、城市综合体开发运营及郊区大盘项目具有独特见解。他曾在美国工作生活了7年时间，并游历欧洲、亚洲多个国家，具备丰富的国际化视野和工作经历，其提供的新颖思考方向和超前建议颇受客户赞誉。

李先生为美国加州州立大学MBA，并为中国律师、中国房地产经纪。

### 中国地产圆桌会(CRERT)新闻背景：

中国地产圆桌会是由新加坡南洋理工大学、中国《地产》杂志和RET睿意德共同合作的非营利性高端交流平台，网聚地产、金融、经济、文化等领域的精英专家和权威人士，以圆桌峰会、圆桌大讲堂、闭门会议及圆桌会微博为载体，为政府要员、地产精英、专家学者提供互动分享之契机。

合作三方可谓国际学界、中国地产媒体和业界领先机构，新加坡南洋理工大学为名誉全球的世界顶尖大学，中国《地产》杂志为国内房地产杂志第一刊，RET睿意德则为国内最大的商业地产全程服务商，是新光天地、翠微广场、都汇天地、斯普瑞斯奥莱等国内众多经典商业项目的唯一全程合作团队。