

【两会看房企·正商】专题报道

匠心筑梦：一场对话世界的房企实践



最早确立成熟的产品体系；连年销售额稳居河南第一；成功对接国际资本市场……深耕郑州23年来，正商踏下的每一个坚实足印都推动着这座城市的城镇化进程和人居水平的提升，甚至成为最具鲜明标识的城市符号，与郑州相融相生。郑报融媒记者 王亚平

【格局与活力】 创新突破，给中原企业提供更好的借鉴

作为中部发展的佼佼者，郑州正在建设国家中心城市，郑州新型城镇化正在国家中心城市建设的统揽下向着新的高度进发。

企业就像城市的血液，具备怎样的创新力则决定着一个企业的活力。

瞄准快速发展的郑州改善型需求的增多，去年正商提出了打造“高品质”战略目标，在“大环境大配套”上下大功夫实现创新突破。

位于龙子湖的正商书香华府社区疏朗、开阔，是正商高品质的代表作，背依贾鲁河，而未来的贾鲁河不仅传承商都历史风土，更将成为时尚休闲的滨水度假区。

北龙湖的地王项目善水上镜则是郑州布局高端的转型之作，深谙中国人特有的院落情节，在社区内部打造新中式庭院。从细节出发，比如打造项目后花园，营造善水人的富氧生活场所；而高层7.5米的宽敞横厅设计，让居者在家中即可纵享大河美景。

我们来到城市，是为了追寻更好的生活。而你选择了一个有责任和担当的房企，随之而来的则是奢适的居住享受。

比如，当你有重要事情脱不开身，在社区APP上输入一卡通代码，一会儿新鲜的蔬菜就被物业人员送上门来了。窝在家里的沙发里就可以缴费。一卡在手即可全面实现家具设备控制、家庭医疗、门禁PAD、家庭安防监控及报警等。

这就是正商在向多项目构建的笑脸智慧社区，所有信息功能通过智能社区魔屏总入口集中进入业主日常生活消费终端。

据张敬国透露，计划用3年左右的时间将另一支养老基金筹备上市，再次敲响纽交所的上市钟声。这意味着正商也将越来越多的医疗、养老资源和技术引入国内，植根郑州，使之进入正商开发建设的社区。

善以正行，商以载道。在河南五大战略、中央“一带一路”的战略背景驱动和指引下，正商为城市站位，正商地产作为河南企业的一面旗帜有力推动了人居发展，甚至在新的一轮城市热潮中，找到一套更加系统综合、与城市发展的功能需求紧密结合、科学而又行之有效的模式，既反哺中原，又以国际化视野开启崭新格局。

【产品与数据】连续五年销售额郑州排名第一

在河南，与正商同步成立的房企大都名噪一时，历经沉淀如今依然能够引领置业风向的却寥寥。

尤其是近两年房地产市场跌宕起伏，土地的狂热和千亿房企的大幅扩容让市场成为大象之间的游戏。企业能够取得怎样的成绩，全凭布局、开发品质、资本实力和服务体系。

先来看一组数据：去年12月31日晚10点30分，在正商地产总部四楼举行了“2016年度业绩发布会”，正商地产董事长张敬国宣布：全年销售额为261.2亿元。这一数据也是本土房

企截至目前创造的最高值。回顾过去几年，本土房企销售数据领军者也一直由正商担当。

据报道，2012~2015年连续4年销售业绩在郑州排名第一。2014年被评为“中国房地产百强企业”，名列百强排行榜第54位，同时荣获“稳健性TOP10”企业。始终保持30%的高效益增长。

坊间有句话足以证明正商对郑州的人居影响有多大：在郑州，如果你没有住在正商社区，那你一定有亲戚朋友住在正商。

从较早规划设计出适宜中产家庭保障居住的“港湾系列”，以满足改善型住房

需求、注重业主现代情调生活的“钻系列”，以及发掘欧洲中世纪风情小镇的生活内涵，以稀缺生态资源彰显地中海异域生活的高端宜居社区“谷系列”，一直到如今商业写字楼项目全面推向市场，正商地产形成了“改善型”“舒适型”及商业写字楼产品系列，几乎涵盖了房地产市场的全线产品。

之所以能一直保持领先地位，关键在于正商一开始就着眼品牌体系建设打造产品线研究。从国内住宅产品来看，一线房企基本都确立了明确的产品线，并通过标准化产品线复制开发，万科、恒大无不如此。

【前瞻与反思】为郑州站位，深耕潜力区域

一个企业的生存、发展和壮大，很大程度上取决于企业是否有前瞻和反思的能力。

细看正商产品的布局，就能发现其对郑州市场发展的全局观和区域潜力的深度透视。位于高铁片区的建正东方中心已形成了成熟的商务圈；落子龙子湖的正商书香华府产品价值早已实现翻番；今年正商住宅产品的重头戏正商海德花园位于宜居北区的新中心，周边品牌大盘云集；郑新快速路的正商智慧城占据南城核心位置又主打智慧社区；正商经开广场距中大门河南省保税体验中心仅一路之隔，自贸区核心，无疑将成为新的商务封面……

放眼城市未来，能够率先看到一个区域的潜力是正商发展多年来早已练就的本领。从最初的剑走偏锋带动郑州东南片区崛起，到布局全城核心板块，正商总能发现市场的新蓝海。在赶集网等平台记者看到，正商社区物业价值较周边同区域楼盘都偏高，令诸多业主受益于产品溢价。

不止于此，其更能够居安思危，以面向未来的气魄，投身到品质提升的战役中。

正商地产董事长张敬国曾说：品质是企业赖以生存和发展的根本、命脉、基石，是企业存在的理由。一个不注重品质提升的企业，是无源之水、无本之木，注定没有未来。

近几年，正商对旗下入住小区进行了

全方位提升，比如，实施封闭化管理、打造电子围栏系统、强化便民服务配套等。一位家住正商明钻的业主表示，正商就像一个大家庭，不仅每逢节日都举办丰富的社区活动，品质不断提升后带来的舒居感受也更为强烈。

如今，在荣获美国绿色建筑LEED认证和荣获第七届(2015~2016年度)中国房地产“广厦奖”的建正东方中心写字楼中，河南圆方物业管理有限公司、河南易居房地产顾问有限公司、平高集团国际工程有限公司、河南省朝阳建筑设计有限公司、未来口腔等多家大型公司在此安家，良好的商务氛围同时促进了企业快速发展。

【多元与开拓】弯道超车，迈向国际化、资产化、品质化

在很多企业还在为单个楼盘产品如何营销时，正商凭借庞大的用户体系早已走出了销售困局，几日前正商城加推房源，当天销控表显示去化率100%。

伴随着郑州城市化进程的加快，正商也步入了新的战略发展阶段。

继2015年组建正恒国际控股公司登陆香港资本市场之后，正商又于去年成功对接美国资本市场。2016年6月29日，正商集团旗下的美国GMRE公司在纽约证券交易所开盘上市，并于7月22日在纽交所敲响上市钟声。

自此，正商已在中国香港和美国纽交所拥有两家上市公司，这是正商迈向国际化、资产化、品质化“三化”一体的战略发展开端。

GMRE的全称是GlobalMedicalReitInc，意为全球医疗房地产投资信托，是正恒国际子公司。GMRE上市公司公告显示，GMRE通过与美国医生集团协会、大型国立连锁医院、大型国立门诊企业、部分国立医院建设者及开发者合作，专注在美国重点城市从市场占有率领先的医疗护理运营商处收购核心医

疗护理设施，并通过这些专门治疗高度急性病症的医疗设施，形成医疗房地产投资组合。

健康养老产业已经被定为未来重要的支柱产业，在房企谋求深度转型的当下，正商此举显然在布局健康医疗产业和养老产业上先走一步，占得了先机。正商庞大的社区资源也是其布局大健康产业最具竞争力的优势。

作为领军房企，正商成功搭建国际化融资平台，为中原崛起背景下更多快速发展的企业提供了良好的借鉴意义。