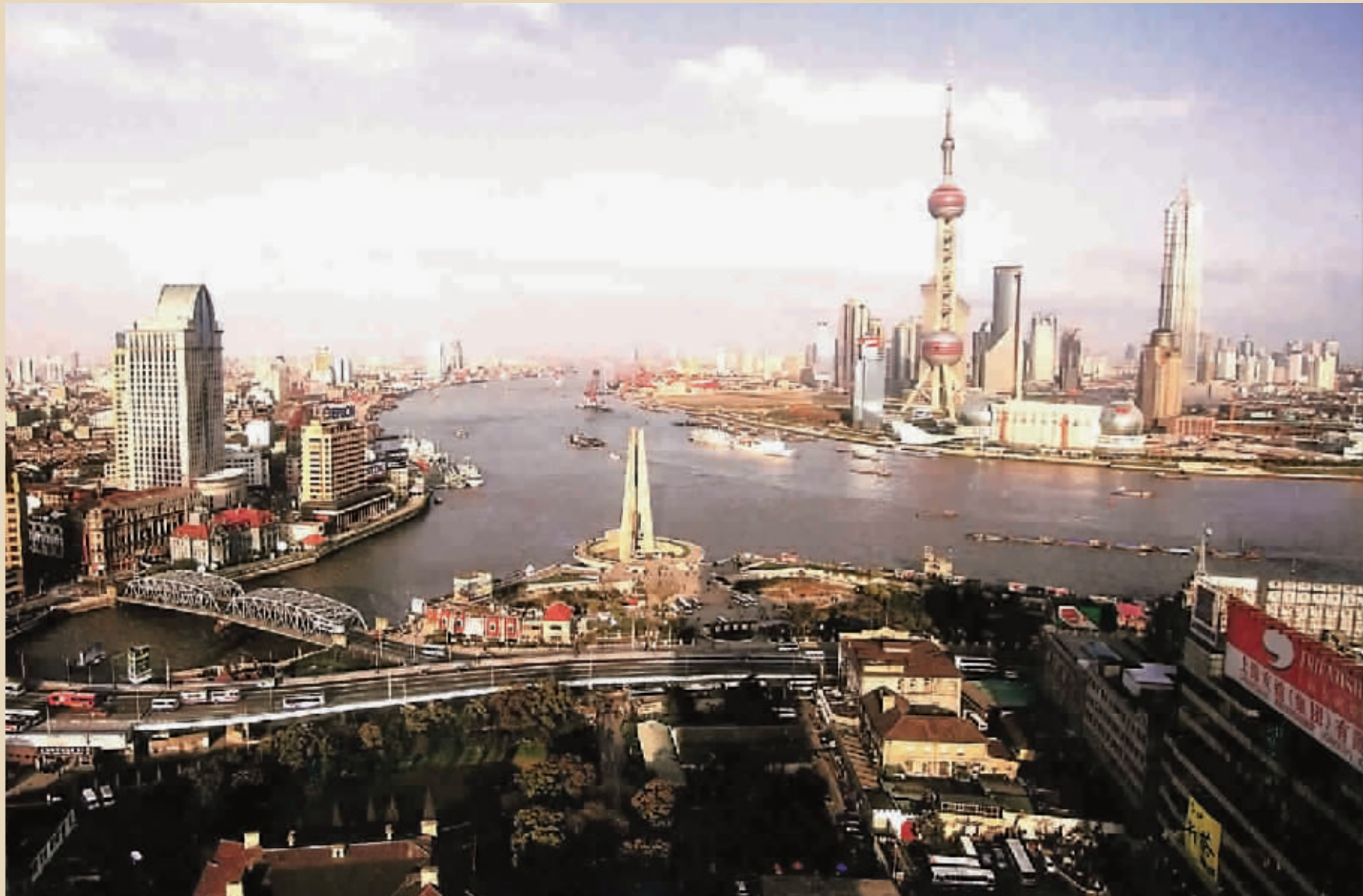


星途

楼市明星十年进化 实力赢天下

地产行业诚心打造足以影响未来的精品,开启白银之程



地产评论员 冯燕

在目前、在当下,房企如何走出困境;在未来,谁将笑着风云?芸芸众生又将如何脱离被裹挟的命运,在楼市的混沌中把握机遇?地产行业将以怎样的方式继续自己的光荣之旅,开启白银之程?答案归于一个命题——价值。

大浪淘沙,方显英雄本色。当纷繁的市场让人浮躁,凝神静气的价值创造,充满智慧的价值之选,背负责任的价值导向,市场期待拨云见日,而只有在价值中我们可以发现未来。

2011岁末,冬已近,秋已浓,相信是一种力量,而我们相信价值看见未来。

楼市困局 价值为王

2011年的房地产市场,在低成交中不能自拔。2月份商品住宅成交仅17万平方米,一个令人记忆深刻的成交月度新低;成交量达到92万平方米的5月之后,热销并未得以持续;8月以同比、环比均下滑两成多的市场表现为“金九银十”的惨淡埋下伏笔。

9-10月,市场两月成交量84.8万平方米,同比下降六成,呈现出大幅萎缩之态。在即将过去的11月,商品住宅成交依然保持着供大于求的状态。

调控严厉、成交低迷,2011年,房地产市场出现了前所未有的困顿局面。10月下旬开启的大幅降价,如一颗重磅炸弹击中楼市,在各式各样的降价、

资金链危机、房企并购等信息中,观望成为买方的集体思维,而这也更加剧了整个市场的萎靡。

在各式信息层出不穷的时段,在各种情绪左右的市场,向各方蔓延的力量,撕扯着房地产越发脆弱的神经,如何突破困局,成为房地产业面临的重要课题。而能够点亮这个行业未来的,只会是实实在在的产品价值。

对于房企而言,在纷繁的市场表象中,只有产品价值拥有“定海神针”的力量,无论市场调控如何严厉,无论观望情绪如何严重,以“不变应万变”的价值创造才是弱市生存的唯一逻辑。

在目前刚需主导的市场状况下,地处大宁核心区域的大宁瑞仕花园,依然可以逆势热销,这里起主导作用的是十多年来,瑞仕精装品牌的价值和大宁板

块价值的“强强联手”;而九龙仓玺园在北上海的崛起,也显示出其执着于产品价值打造的前瞻眼光。

如果将视线从对降价的聚焦中稍作调试,你会发现,即使在那些所谓降价以致热销的产品中,降价更多只是一种手段,让产品热销的依然是降价背后更具生命力的价值。

而对于购房者来说,犹豫和纠结往往会错失又一次降临的,市场并不多见的机会。而把握这样的机会,需要的并非对于降价信息的追逐,而是对于产品价值的充分理解。

后黄金十年 地产价值回归

在目前并不明朗的市场环境中,价值让市场各方摆脱困惑、理清脉络、目标清晰。但价值的作用并不只是短期效用,在未来的行业发展进程中,价值的作用将更为关键。也就是说价值看见的未来将更为深远。

始自上世纪末、本世纪初的地产黄金十年,让房地产行业在粗放的市场环境中高速发展。如果说,在黄金十年,房地产行业的高速发展依靠的是中国改革开放三十年的财富积累,依靠的是房地

产行业发展初期不可遏制的行业发展动能,依靠的是中国大规模的城市化进程,那么,在2011年开启的后黄金年代,房地产行业的发展将进入稳定

期,所依靠的将是房地产产品自身真正的价值。

而粗放时代奔涌向前、泥沙俱下式的全行业发展,也将演绎为大浪淘沙、优胜劣汰的格局。

过去十几年,房地产市场虽然发展迅速,但目前房地产产品同质化竞争越来越激烈,而另一方面,产品价值却随着人们生活水平的提高,愈发凸显出重要性。于是,如何进行深层次的产品价值打造,成为开发商决胜的关键。

谁能坚守,谁能突破,谁能拔得头筹,地产江湖群雄逐鹿,在经历了房地产市场快速创业、扩张的发展模式后,后黄金时代需要的则是极度深刻的产品价值打造和可持续创新。

市场价格有涨有跌,但价格总是围绕价值上下波动,这是价值规律作用的表现形式。而房地产市场的调控,掀起的是价值回归的浪潮。也就是说,在离开行业粗放发展的时代后,真正让产品拥有价格认同的是价值,而拥有价值创造的房企才能拥有行业的未来。

产品价值 塑造人居未来

曾有人说过这样一段话,“中国的城市建设用二十年时间走过了许多国家几百年走过的道路,今天我们规划建设城市,也将影响未来几百年人们的生活,而人们对城市规划的思考和对比

秀建筑的追求,远远不及对房价的关注度……”

这应该是一种提醒和警示,当行业只执着于房价,那无疑是遗憾的,特别是对于房地产这样一个与城市建设、人居环境等高度相关的行业。房地产创造的是人们的居住条件、生活方式,更人性化的房地产产品让人们生活得更尊重;更有价值的行业创造,才能塑造出更美好的未来生活。

对于相当一部分的上海人来说,局促的亭子间是他们对于居住环境无法抹去的记忆。随着房地产行业的发展,上海的居住条件得以飞速发展。本世纪初,上海人已经对“南北通透”,“卧室朝南”,“拒绝西晒”等有了清晰的概念。老公房、小高层、别墅,乃至近年来崛起高端生活圈的大平层,这些简单的词汇反映出的随着房地产行业的发展,人们居住环境的不断改善。

2011,即使在调控中,房地产行业也没有停止思考,极具价值的产品不断涌现。有对提升区域功能的产品力打造,有对绿色生态建筑的执着一念,有对国际花园社区的精雕细刻,有对居住艺术的深度挖掘……这些更具价值的房地产产品的出现,将塑造出一种更为美好的人居未来,而这也正是房地产行业的终极价值所在。

“十大明星”记录地产风云

2011年11月,《新民楼市》第六届“十大明星”楼盘活动如期启幕,经过一个月时间的票选、公告,数万名读者给出自己心目中的明星楼盘答案。

时至今日,“十大明星”楼盘活动已经进行了六年,这场以该年度全年为时间跨度,对上海楼市所有楼盘进行全面关注、全面评估的活动,以读者票选为依据,在每年岁末成就一份最受市场瞩目、最贴合市场需求的年度地产榜单。自2006年开始,“十大明星”几乎成为了上海地产界的年度“奥斯卡”。

2006年,“十大明星”的首秀,以“上海创造”打响。那时,上海地产风云变幻,关注上海、关注上海地产成为评选最激动人心的宣言。

2007年上半年上海房价飞涨,销售火爆;下半年则一面是频频出现的“捂盘惜售”,一面是严厉的调控,使得楼市旺季不旺。而在纷扰中,谁会是楼市里坚定的中流砥柱,谁能在乱象中坚守地产的光荣和梦想,第二届“十大明星”楼盘票选更加理性,更加全面。

谁在影响楼市未来20年?谁在改变楼市未来20年?2009年在房地产业高速发展中提出思考。而从综合开发模式、品牌影响力、产品创新性、市场反响、行业示范性五大指标进行考察,并经过行业和媒体评选以及读者投票的第四届“十大明星”活动,给出答案。

回首2010年的中国房地产业,调控和房价无疑是最热门的标题,但“十大明星”关注的是2010年更多地产业者在默默践行,优秀地产作品层出不穷。而“让城市更美好”的评选主题也让人们记住了这个地产“世博”年份。

今年,《新民楼市》十大明星楼盘活动进入第六个年头。也是意义最为特殊的一年。褪去了黄金十年的风光外衣,楼市迈进最为艰难的年份。在面对有史以来最令人困惑的市场时,无论是房企还是购房者,都需要一个清醒的选择。“价值看见未来”,“十大明星”活动给出的是这样的答案——在混沌的市场中,在经历2011年的大浪淘沙后,未来属于真正有价值的产品。