

中环国际公寓树立北上海标杆

专访上海康德利房地产经营有限公司总经理朱银法

□地产评论员 陈程

位于宝山区中外环间的中环国际公寓预计 10 月推出二期,户型主要有 56 平方米和 65 平方米的装修小公寓、90 平方米的两房和 110 平方米的三房为主力户型。近日,新民楼市独家采访该项目开发公司总经理朱银法,作为一个立足宝山谋求发展的企业,对于产品的打造、宝山的价值、上海的市场,以及一个房地产企业兼顾的社会责任,他都有自己独特的看法。

“我希望让购房者满意”

朱银法对这个项目倾注了很多的热情。采访开始的时候,他就准备好了满满当当的奖状。大致数一下,差不多有五十多个。他说,这个是关于建筑质量的建筑白玉兰奖,那个是关于绿色住宅的环保奖,看得出,朱银法对这些奖项很爱惜,每展示完一个,都细心的再收藏好。

中环国际公寓位于宝山区场北路,是上海中外环间少有的超大体量社区,整体项目占地 80 多万平方米。这个项目从 2009 年年底开工,一路至今,拿了大大小小很多个奖。项目前期的一部分产品已经全部售罄,据他介绍,随着工程工期的稳步推进,新的产品预计将在十月面市。

朱银法说,“到今年为止,我进入这个行业已经 24 年,该经历的都经历了。现在追求的东西,更简单也更难,我希望让这里的每一个客户都可以住上满意的房子。”为了达到这个目标,他几乎没有什么业余时间。按照员工们的说法——“除了有时候下班后会跑跑步,朱总其他时间几乎都在工作。每天工作十几个小时是正常的节奏。”

心里有着这个责任,他凡事亲力亲为,努力做好每一个细节。他说:“我们甚至连门的松紧这样小问题也会及时处理,有客户向我们反映,基本上一天就能上门帮客户解决好。”

他有一个愿望,“希望等到我卸任的那一天,能贡献出更多的产品,让更多的人住上有品质的房子,希望大家能记得我。”

争取还在宝山拿地

作为资深的房地产职业经理人、业内元老,朱银法希望自己多年积累的经验,能够不断投入到产品的打造上。

据他介绍,虽然这个项目还在继续,但是目前我们已经开始寻找新的方向。产品类型基本锁定在住宅上,区域还希望在宝山。“当然,也不排除寻找一些别的机会,商务楼、城市综合体也会选择尝试,但是要寻



找到合适的机会。”

为什么格外看重宝山,他笑着说:“一个是因为投资环境好且熟悉,更得心应手,另外一个更看好宝山的价值。这几年宝山发展得很好,配套、交通、商业发展的程度都比较高。”

“像我们这个项目,目前有轨交一号线直达,规划中的 18 号线未来在项目门口设立站点,几乎算是与地铁零距离。周围的商业配套也很齐全,商业街、大型超市、不远处就是宝山万达广场,华山医院宝山分院,对于购房者来说,出行或者生活都很方便。”朱银法说起自己的项目,对每一处都谨记于心。

据悉,近期宝山区将有两块土地出让,一块预计在今年第四季度正式招拍挂,一块预计在明年。对这两块土地,他表示:“我们希望尽最大的努力可以拿到。”

仍旧看好上海市场

朱银法认为,从去年年底到今年上半年的市场成交来看,上海的房地产市场具有很强的生命力。“我在这个行业干了二十多年,看过这个行业每一个阶段的起落。从前十年的疯狂暴涨期,到了现在的理性稳定期。可以说,上海的房地产市场变得更好了。为什么我说上海的市场有很强的生命力,上海是一个有吸引力的城市,每年上海的新增常住人口就有 60 万左右,每年都会产生那么多新上海人,住房需求肯定是一种客观存在。”

对于调控政策,他有着自己独特的看法,“调控政策整体是好的,但是因为市场的复杂,也有一些不足。比如限购、房产税等等。但是政策也在不断变化,未来的调控政策更倾向于合理的长效机制的建立,这

追问

问:您当初是怎么选择进入这个行业的?

答:我做过插队的知青,第一届高考返沪,1989 年进入到这个行业,也算是机缘巧合,就一直在这个行业做了几十年看,确实是看到了很多这个行业的起伏变迁。

问:请问上海康德利房地产经营有限公司是什么背景?

答:我们的母公司是上海中环集团和深圳中建集团两家公司,这两个公司都有很强的实力,不论软实力还是硬实力。所以这也是我们能做好产品的平台基础。

问:看得出您很细致,您在工作 and 生活中都是这样吗?

答:对,我自己经常会在项目里面转转看看,每一处小细节方面的问题我都希望处理好,我想用自己的心血把产品和服务都做到最好。比如我们请的物业公司,上海中环陆家嘴物业管理有限公司,也是更专注于做好服务。

项目链接



项目名称:中环国际公寓
项目地址:宝山场北路 559 弄
预计开盘时间:2013 年 10 月
预计价格:待定
开发商:上海康德利房地产经营有限公司
主力户型:90-110 平方米两房三房

对整个房地产市场来说都是一件好事。”

市场具有活力,那么是不是意味着可以赚更多的钱,朱银法对此并不认同。“暴涨期已经过去了。现在的市场很稳定。我们二期的价格,应该是会涨一点。具体涨多少还没有定下来,但是肯定也会参考周边的产品定价,还包括成本上涨等其他因素。我们不会随着市场行情大涨大落,应该说,在宝山区乃至整个市场来讲,我们的价格相对还算处于低位,这还是在这个板块新增供应不足的大前提下。这有出于销售的考虑,也有一部分我们的责任使然。”

关于以后更倾向于做哪个类型的产品,他表示:“我们以后的产品定位,也倾向于走“亲民”路线。更多会选择刚需型和改善型的产品,不是说别墅类型的产品我们不做,要看合适的机会。这也是对自己的一个挑战,我希望可以活到老,学到老。”