

上海地产实践

“一直以来的梦想，就是希望能够造出更多有价值、创新、优化的房子，既满足客户对住房的需求，也能进行提升。”

——上海宝华企业集团赢佳策略副总经理 徐羚



>>2013 行业启示

随着房地产行业发展的成熟，房企必须认识到，在面对购房者时，没有投机取巧的法门，提升自身的产品力是唯一正道。

责任样本 | 宝华北岸郡庭

高性价比成就全市销冠

进入房产行业15年，徐羚一直坚持“优化”产品。

“做出有价值的作品，一方面能体现房企的价值，另一方面自己也很有成就感。”徐羚笑着说。

一直以来，徐羚都主管房产营销，在他看来这个岗位一点也不简单。在大家把眼光放在如何去销售房子时，他更注重将时间节点向前移。他说：“真正好的产品应该是在创造前就考虑好有可能发生的问题，进行优化，经过多次改进升级，最终出来的产品才真正符合市场需求，这样的产品还需要什么样的销售技巧吗？”

他举了个简单的例子，看图纸时，对于上面标注的面积数字其实只是感觉，到底适不适合呢？阳台是否太大、房间尺度多少合适，这些只有在真正居住过后方能感受到。徐羚认为，尤其对于刚需购房者而言，资金有限，当然希望能买到性价比高的房子。

“最适合自己的就是性价比高的房

子，对刚需客户而言，即便捷、舒适、持久。”徐羚说。

回顾2013年，徐羚认为刚需楼盘竞争较激烈，涌现了许多优质的楼盘。不过对于宝华北岸郡庭项目的表现，他还是很满意。徐羚自豪地介绍：“我们的项目在11月推出，当月就卖了500多套房子，成为了上海市月销售冠军。”

总结项目的优势，他认为首先是价格便宜，单价1.2-1.3万，而所在区域宝山的单价已经在2万左右了。另外，便是产品力上，他骄傲地表示，项目附加值较高，空间上能保证居住功能所需要的舒适尺度，且是现房销售，可以直观地感受。

“今年上海整个市场还是保持健康平稳发展的状态，对于明年市场，我个人持谨慎乐观的态度。但按目前市场来看，预计还会维持平稳上升的趋势。”展望未来，徐羚表示，明年宝华还将会有新项目推出，包括豪华精装公寓以及超大尺度别墅产品等。

[重点动作]

宝华北岸郡庭位于北上海，毗邻1号线盛桥站(规划中)，快速接驳3、7号线；此外，项目坐拥占地约27亩的月浦公园，堪称上海市区不可多得的“天然氧吧”；项目周边生活氛围醇熟：盛桥中学、盛桥中心小学、满天星幼儿园消除子女入学后顾之忧；中冶医院、国大药房解决老年人就医难问题。

作为低建筑密度高层公寓——宝华北岸郡庭与社区醇熟别墅为邻。目前主推67-93平方米两房和三房，户型设计空间分布合理、动线明朗大气。每户约十几个平方米的附赠面积，给予购房者最大程度上的空间使用。

此外，项目超百米栋距比肩豪宅布局，私密性绝佳的同时展现其他项目难以相比的通风、采光能力，在北上海乃至全上海楼盘中实属罕见。

责任样本 | 天地健康城

一站式解决养老问题

“事在人为，还记得天地健康城在设计之初也十分艰辛，不过现在都走上正轨了。”邓耀东在回顾项目设计之初，感慨万分。在他看来，房地产是个浮躁的行业，潜下心思研究市场不容易，但他抱着打造国内最专业的养老地产的梦想，一路前行。

据悉，天地健康城是上海首个产权式养老地产，位于朱家角。谈到选址，邓耀东表示，朱家角是上海郊区的宜居板块，有水道环绕，远离市区喧嚣，靠近淀山湖，是个非常适合老年人居住的地方。

退休后，个人资产增长进入“慢车道”，10年、20年以后怎么办？邓耀东认为，人们在渴望“老有所质”的同时，更希望“老有所依”。他介绍，据此天地健康城以创新模式，推出了10万元养老服务，一站式解决所有养老问题。

据介绍，天地健康城“10万元费”是指其两种收费的其中一种。即每年缴纳10万服务费，即可享受一站式服务；除此

之外，天地健康城在提供产权房的同时采用会员制管理方式，充分借鉴高尔夫俱乐部与澳洲的DMF模式，会籍费约100万-150万，可退、可转让、可继承，转让产生的溢价由管理公司分享20%，会员每年仅需再缴纳约3000元会费即可免费享受所有服务。另一方面，天地健康城所提供的服务，每年的直接成本将超过5000万元，也即约6.5万元/年/户，其服务的高端性可见一斑。

“相较于眼下市场请保姆或养老院的成本，10万元年费是物超所值的。”邓耀东直言，天地健康城每年的运营成本超过5000万元，平均每人6.5万元。他相信在精心运营下，天地健康城是养老，也是投资，更是父母和子女的共赢。

邓耀东透露，就养老地产市场而言，上海现在几乎没有真正的养老地产，而且需求相当庞大。因此明年天地健康城会陆续推进上海项目，也将开始涉足旅游地产。

[重点动作]

天地健康城，倡导大学校园般的理想退休生活理念，将澳洲退休社区服务经验引入上海，按照国际CCRC标准，提供覆盖各种身体状况的医疗护理服务。项目配备了50余名来自多家三甲医院的全科医生，以信息化的方式为每一位住户提供全面的健康跟踪与管理。此外，天地健康城与多家三甲医院建立合作关系，可以让每一位业主享有三甲医院的绿色通道服务。

另外，天地健康城将老年群体对于退休养老中精神生活方面的需求视为第一位，全力打造“恬愉学堂”为社区老人创建一个养老精神家园。“恬愉学堂”借鉴了国内传统全日制大学的形式，拥有15间教室、图书馆、游泳馆、钢琴房等各类教育硬件设施，广泛设置了文化艺术类、运动健身类、劳动技能类等多项常规课程。

同时，天地健康城配备了全功能的私人生活助理，提供子女式的起居生活照料服务。

“打造国内最专业的养老地产，提供最好的养老服务，从而带动国内养老市场细分。”

——中国天地控股有限公司董事副总裁 邓耀东



>>2013 行业启示

今年对于房企而言，竞争进入“白热化”阶段，市面上仍然存在些虚假营销手段，但我坚持品质是最好的营销，所有旁门左道都会在最后被事实击破，产品好才是王道。