

凤栖梧桐——又一超重量级地产企业总部落户上海

文 / 沛霖

现象级事件 闽系房企集体转战上海

这些年来,闽系房企将总部迁移至上海的脚步从未停歇过。从最早来上海“探路”的世茂、旭辉,到后来异军突起的阳光城、泰禾、融创,无一例外的都是闽系房企。

2013年,又一家闽系实力房企中骏置业来到了上海,并在2015年—2016年期间完成了将第二总部设在上海的战略性迁移。2016年,中骏置业全年合同销售额达235亿元人民币,全年同比增长超过60%。其中,上海区域公司年销售指标约72亿元,实际完

成超过85亿元,上海城市公司全年销售额更是名列沪上房地产企业排名前12强。

在成为2016年沪上极为耀眼的一匹黑马后,中骏置业再接再厉,继续驰骋。2017年元旦,中骏集团正式将总部迁移至上海。如今以上海为原点,展开全国布局已成为中骏集团旗下核心企业中骏置业及众多闽系房企的共同目标。

(以上数据排名来自“克尔瑞官方2016年度上海房企销售业绩金额排行榜”)



上海中骏广场实景图

他闽系房企不同,中骏置业,这家以稳健发展为根本策略的房企,始终保持着清醒的头脑,不盲目追求规模的急剧扩张,坚守走品质路线,形成了独特的中骏开发管理模式。从发展初期持续追求品质,到现阶段更加关注客户的隐性需求,品牌口号从“构筑传世家园”升级为“专筑您的感动”,也从侧面印证其中骏置业思维模式已发生了质的改变。

稳健发展,房地产业新格局下的制胜之道

在2016年底,鉴于中骏置业2016年至2018年核心盈利预期复合年均增长率超过35%,且现股价为2017年度预测市盈率4.9倍,较净资产折让48%,日本乃至亚洲超大的战略和IT咨询公司野村研究团队发出报告,维持中骏置业买入评级并将目标价按2017年末净资产净值4.93港元折让40%计算,上调至2.96港元。这意味着在过去的一年里,中骏置业的强劲销售及毛利率提升使得市场对中骏未来的预期极为看好。

2016年第四季度以来,市场已逐步回归理性,机会更多地留给了中骏这样有准备的企业。对于未来,中骏也将继续稳健前行。

自从2013年在上海取得第一幅商办用地以后,中骏置业就展开了在上海拿地发展的态势:世界级虹桥商务区全级总部商办项目中骏广场;普陀天字系高端项目中骏·天誉;浦东销量、溢价双料标杆中骏·柏景湾;朱家角新城的珍稀纯墅中骏·雍景湾;真如城市副中心地标住宅项目中骏·天悦;以及2016年8月-9月短短一个月内在大虹桥徐泾镇拿下的稀缺住宅地块和商住地块。

超百亿级房企如何炼成

在闽系房企中,中骏置业作为目

前年销售规模超两百亿元的全国性城市运营商,无疑在房地产改革进程留下了浓墨重彩的一笔。2006年,在北京成功开发了中骏商业第一个项目——中骏·世界城后,中骏置业掀开了全国化布局的帷幕。2010年,中骏置业在香港联交所主板挂牌上市,成为当年在港上市的第一支内房股。2013年销售额首次突破100亿,进入了中国房地产企业百亿军团。至今,中骏置业开发物业遍及北京、上海、天津等17个城市,开发面积超1000万平方米,并打造出50多个行业标杆项目。

与一向被贴上“激进”标签的其

探究“凤栖梧桐”背后的真相

闽系房企涌入上海,这并非随机与跟风,而是一件顺理成章的事情。福建省东南商务管理研究院院长许安心分析:上海与福建在人文环境上本身就有着更多的相似性,而上海的人才优势和资金便利性是闽企青睐的主要因素。

事实证明,上海对于中骏置业等闽系房企的意义远非一个长三角据点那么简单,而是有着更为深远的战略意义。就中骏置业而言,早在2013年就提出了立足海西,拓展环渤海,长三角、珠三角的区域聚焦战略,首次将长三角经

济区划为公司重点关注区域。当年年底中骏置业以“迅雷”之速在上海成功取得其第一幅商办用地,标志着区域聚焦战略的落地。

2015年是中骏置业高速发展的一年,这一年,中骏置业全面进驻北京、上海市场精准拿地并立稳脚跟,全年土地储备最高峰约有1000万平方米。从中骏置业销售业绩来看,2014年全年合约销售额119.08亿,其中约70%—80%来自于福建地区;而2015年全年合约销售额145.11亿,其中约50%来自于北京、上海地区,再次证明了中骏置业在区域聚焦战略转型上取得了重大突破。

六大优势点亮美国休斯敦别墅社区

万国置地金橡树豪华别墅社区坐落于美国实业经济的技术龙头休斯敦市,2015年美国休斯敦以3.52%的经济增长速度夺得福布斯2015年美国发展最快城市榜的头把交椅,成为美国最具发展潜力的地区。在世界财富500强企业中有Phillips 66、Sysco以及康菲石油等24家落户休斯敦,这一数量仅次于美国纽约,是美国经济增长最快的大都市。休斯敦金橡树豪华别墅社区的六大优势更是吸引高净值人群的一大亮点。



外,项目距离顶尖高校休斯敦大学、莱斯大学距离约为26公里,除了优质的公立学校,周围私立学校同样很棒。并且全美排名前10的学校该区域内就拥有4所,由此可见该地区的文化氛围在全美地区属于领先水平。精英教育这一优势对购买金橡树项目的置业者来说是很有吸引力的。

优势三:安全放心的成熟社区,购物便捷。金橡树豪华别墅社区所在地居民受教育程度高,在区域内有85%的成年人拥有学士学位及以上学历。项目所在社区人均收入中位值高达59900美元,远超休斯敦平均居民收入,可以说是名副其实的“富人区”。

优势四:高端生活配套,融入美国高端圈层。高端圈层生活也是金橡树豪华别墅社区的一大亮点,在项目周围环绕多个可承办世界级赛事的鼎级高尔夫球场,且拥有世界顶尖医院德州医疗中心,享受德州最大购物商城The Galleria等大型购物广场等生活配套优势。

优势五:休斯敦黄金区位,投资者的价值洼地。金橡树豪华别墅社区位居99号公路,连接大休斯敦地区。据媒体报道,99号公路的落成将直接激活沿线房地产市场。

优势六:全球资产配置领跑者,为客户私人订制。休斯敦金橡树豪华别墅项目作为万国置地华丽转型开发商之作,匠心筑造,成熟运营;置业顾问全新服务,为客户量身定制多种方案进行选择;客户可以根据自己喜好,选择适合自己的外观、户型、材质,真正做到别墅也可以私人订制。

据悉金橡树豪华别墅社区为精装修标准独栋别墅,户型3-4房,土地面积300平方米起,使用面积200平方米起。

碧桂园·十里外滩漫生活馆开幕

2017年1月1日,碧桂园十里外滩漫生活馆在万众期待中启幕,献上了一处“绿野仙境”般的魔幻生活馆。作为在上海首个集度假养老投资居住为一体的项目,碧桂园·十里外滩项目将配备极好的产品设计、施工队伍、物业团队,力求为上海人打造一个诗意的栖居地。据悉,碧桂园·十里外滩项目精心选址世界级生态岛——崇明。占地约547亩,总建筑面积约39万平方米,容积率约1.1,项目充分考地形,精心打造“一心、两轴、三节点、多组团”的北美度假风情格局,真正做到中心配套,私密度假。项目独享森林氧吧,负离子含量为每立方厘



米1000-2000个,气候湿润,拥有一线江景资源,超级五维立体交通,更有室内宽景阳台,多种户型满足多个年龄层所需。在这里可以每天沐浴着阳光,在森绿的世界中畅快呼吸,赏花看景,颐养身心。它不仅仅是便捷的“4+3”度假休闲目的地,更是上海周边难得的净土,是“回归大自然”的幸福之选。

龙湖“一展空间”虹桥旗舰店盛大开业

12月29日,龙湖“一展空间”品牌发布暨虹桥店开业。这是其虹桥区域内规模最大的联合办公空间,也是继北京、成都之后,龙湖集团联合办公品牌“一展空间”的第三个项目。据了解,“一展空间”中国虹桥旗舰店位于龙湖上海虹桥天街商业B馆,建筑面积达11000平方米,1100个工位,特别配备超大中庭、花园露台作为互动交流空间,内部设置有大型可灵活分割多媒体会议中心、路演大厅、VR体验电子娱乐区、露台&休闲洽谈区、睡眠舱、私人电话亭、淋浴间、母婴室、超级打印及智能储物。目前,“一展空间”首期推出800个工位,入住率



83%。值得注意的是,龙湖早在虹桥商务区规划之初抢先进驻开发,于虹桥商务区核心区打造了43万平方米全业态城市商业综合体龙湖·虹桥天街。此次,还创新性地将从众创空间与商业综合体相结合,打造了在商业综合体中的联合办公“一展空间”,构建了集办公、消费、展示、服务等功能于一体的独特全生命周期联合办公生态系统。

世博阳光谷迎新活动震撼上海

2016年12月31日,相邻梅赛德斯奔驰文化中心的世博阳光谷迎来了2017年大型倒计时灯光盛典。这是由中国2010年上海世界博览会永久性建筑——世博轴改

建而成的超广域型综合购物中心,具有18万颗LED,画面清晰度极高并具有超强的表现力,结合20000平方米的水幕空间打造极具梦幻的视觉效果。



安居客圣诞迪士尼亲子奇幻日来袭

12月24日,安居客在上海迪士尼邻家露营地举办了一场别开生面的圣诞亲子活动。据悉,本次活动还邀请了优质楼盘金地都会

艺境、金地MU积木、金地天地云墅、融创精彩天地、融创浦建路727、新西塘孔雀城、银亿滨江中心、葛洲坝虹桥紫郡公馆、碧桂园

浦东星作、灏景湾等多家开发商的置业顾问,为现场想改善居住条件和方便孩子上学的家庭提供房产相关服务。