

正荣集团全国性扩张拉开帷幕

——专访正荣集团上海公司总经理章建波

“2013年是楼市全面回暖的一年,同样也是闽系房企出走本土,谋求长三角发展的机遇年。8月4日,福建正荣集团上海区域公司正式成立,这一重量级闽系房企的到来,会给上海市场注入怎样的能量?近日,正荣集团上海公司总经理章建波接受了新民楼市的采访。”

□地产评论员 陈程



视野 布局长三角

“事实证明,我们在关键的时间点上做出了正确的判断。”

正荣集团正式成立于1998年,在江西发展壮大,5年后借着闽商回归计划回归福建,10年后发力长三角,经过15年的稳扎稳打,进退之间,正荣集团在11个城市以近50个标杆项目,完成了从区域公司到全国性品牌的华丽转变。

章建波指出:“正荣的每一次跨越式发展,都在于能够巧妙抓住机遇,顺应时势地做出战略调整。”

2008年,在其他公司遭遇金融危机,承受资金压力的时候,正荣集团却决定做城市综合体。从商业街到社区配套商业到大型商业综合体,正荣完成了商业综合体运营的探索,形成了独特的“价值定制”商业模式,2010年拿下了福州市中心的一块地王“世欧·王庄”,2012年开盘,单个项目的年度销售额超过60亿,创造了海西综合

体项目销售的奇迹。

章建波坦言:“去年的项目收益加上前些年的集团投入陆续回报,使得企业的现金流状况非常好,这在客观上支持了集团今年进军上海的计划。”

闽系房企纷纷入沪,引起了业界和学界的广泛关注。究其原因,他认为:“一是海西经济区的开放,近年闽系房企获得了巨大的发展,实力变强了。二是国内房地产行业的竞争激烈,想成为全国性的房企就必须来上海。我们在闽赣两省打基础,企业积累到一定阶段肯定会面临转型的问题。在我们公司的几次发展中,从江西回福建,从住宅到多业态复合式发展都是抓住了战略转型的机会,这次来上海也是一个机会。”

Q:目前,正荣集团区域聚焦战略的推进情况如何?

A:今年开始,长三角区域肯定是公司战略重心的一部分,同时我们也抓好根据地,

做好本土市场。我们在南平、龙岩、厦门等地区也有项目落地。在中部地区,除了原本的宜春南昌外,还在长沙做了一个综合体项目。我们目前初步形成了三大板块,叫中部经济板块、海西经济区和长三角经济区。未来还希望进入北方,比如北京、西安等。

速度 展现硬实力

“只要有实力,就能在这里站稳。”

章建波表示:“上海潜在着无数的机会,当然也存在着更加激烈的竞争。好在上海市场与其他地区相比更公开、透明、规范,利于外来房企在这里发展。只要有实力,就能在这里站稳。”

事实上,正荣进入上海后,很快开始了扩张动作。3月22号正荣拿下了宝山美兰湖一块纯别墅用地,初战告捷;紧接着6月21号在苏州拿了一幅地块,7月在南京拿了两幅地块。章建波坦言:“三幅土地耗资70多亿,加上后期的工程建设,总投入逾百亿。”

强大的资金后盾是正荣成功布局长三角的硬实力,而正荣对于产品营造方面的优势成为其进军上海的软实力。

章建波看来,闽系房企的特点用一句闽南话说就是爱拼才会赢。闽系企业作风敢打敢拼,这跟其他企业不太一样,其注重礼仪和文化的地域特征也潜移默化地表现在产品上,比如美兰湖这个项目,除了配备会所外,还专门配置了联合业主的交往空间等。

章建波表示:“我们仍然会坚持正荣风格。但是也会做一些顺应市场的调整。虽然在区域中成长起来,但正荣一直关注一线城市的发展,并以助力城市运营为追求,通过引进国际顶级资源,通过多方面的合作实现提升城市形象,实现与城市共成长,到上海发展是一个水到渠成的结果。”

Q:闽系房企在华东市场处于怎样的位置?

A:目前全国化的大型房企分几个梯队。实力最雄厚的是广东房企,他们起步早,经历了市场洗礼,广东房价也是最早起来的,所以他们可以很快走向全国;第二队就是长三角地区的房企,比如上海绿地和浙江绿城等,这一区域的经济实力比较强,发展也很好。这两年闽系房企也开始大举向长三角进军,是实力发展到足以向外扩张的阶段了。

步调 精品多业态

“正荣在上海的产品路线仍以精品和多业态为主。”

据章建波介绍,正荣在上海的产品路线以精品战略和多业态复合发展为主。以美兰湖项目为例,该地块是美兰湖靠近西侧的最后一块大型用地,紧挨高尔夫球场,品质稀缺。未来美兰湖区域的开发会逐渐东移,但是美兰湖东侧距离地铁、生活配套都比较远。“在地块价值上肯定不如我们这块地。”

拿下美兰湖地块,正荣决定做一个高端的纯别墅产品。除开拿地的机缘,也出于一部分品牌方面的考虑。正荣希望通过第一个精品项目,展现出自己的姿态。“包括我们的实力,产品营造能力,品牌影响力等”,章建波表示。

出身于建筑设计的章建波,更注重产品本身的营造。他指出:“我们希望通过设计将产品价值更进一步提升,包括外立面和细节、家居智能化和园林景观设计等。”

据悉,该产品包括叠拼、联排、创新型院墅、类独栋等不同品类,也有一部分精装修房源。

对于下一步的发展战略,章建波透露:“我们已经进入长三角地区的上海、南京、苏州。这些肯定是重点发展的区域。另外杭州及长三角周边城市都会考虑,长三角将成为集团战略重心的很大一部分。”

在上海,正荣预计在下半年还会继续增加土地储备,做住宅或者综合体项目。具体拿地范围,会按照区域的规划条件不同,来判断地域价值。“上海的房价要看具体地域,比如迪士尼周边区域、虹桥商务区、自贸区等上涨空间较大。宝山这几年因为产业调整,也会有一些涨幅,这些都可能是我们重点考虑的区域。但应该不会选择太偏远的土地,对于当下时期正荣的中高端精品路线来说并不合适。”

Q:首个项目落子美兰湖,正荣抱有怎样的期待?

A:宝山以前给人的概念是工业区,这几年随着宝钢工业区的转移,宝山区产城融合的发展,未来这里的城市变化会很大。美兰湖是宝山推出的一个中高端住宅区域,2002年到2003年初步建设,2006年到2007年正式有开发商进入做二级开发,到2008年2009年陆续有项目推出,美兰湖区域也基本成熟了。我们这个项目是成熟美兰湖板块的最后一块地,价值潜力很大。

看房召集
4006358880 转 123

嘉兴御华名都
30万尽享上海后花园!

30万公寓,100万别墅,圆您置业、投资、养老梦! 实力国企,精品打造;短车程,蜗居变豪宅;大型生态公园,得天独厚的环境优势;徐虎物业,劳模服务;6000元/平方米,轻松养老;

9月7日,沪上市民嘉兴大看房正式启动。需提前实名预约,名额有限,额满即止,赠送精美礼品。