

今年房地产很‘火’，土地市场更是‘疯狂’。但对于这种现象，我个人并不喜欢，还是希望房产行业能平稳健康发展，我认为最终房子还是要回归到居住本质，希望大家能住得起好品质的房子。

——上海雅戈尔置业有限公司总经理助理 李晓飞



>>2013 行业启示

楼市今年的火热，主要源自近几年被压抑的需求集中释放。房企应有长远眼光，不应该被现在的“飘红”蒙蔽而盲目乐观，还是应该踏实些稳健些。

人文样本 | 雅戈尔·长风 8 号

长风地王华丽献映

“我认为高端大气上档次的房子就可以说是区域的标杆楼盘。”李晓飞对于标杆楼盘有自己独到的见解，他认为从来就没有最好的项目，只有更好的。

李晓飞认为，一个优质楼盘给区域带来的影响应该有两个方面，首先就是价格的提升。以雅戈尔长风 8 号项目为例，今年 1 月份首次开盘时，项目的单价就较周边的楼盘高出 5000 元，可以说树立了长风板块的新价格标杆。而从销量来看，开盘当天推出的 160 套房源全部售罄，而后的再次推盘也同样“日光”。

“这就相当于提升了长风板块的整体价格水平。”李晓飞说。

当然，优质楼盘除了价格上的拉动，其本身的品质也提高区域的整体档次。走进雅戈尔长风 8 号，可以看到采用全白色顶级葡萄牙砂岩构筑的正门庭横向跨距 45 米。“这样的横向跨距能将会所空间有效扩大，也更显得厚重且气势磅礴。”李晓飞说这俨然是长风板块的一

道亮丽风景。

而在正门庭的背后，还有近 10000 平方米的有着上坡与下沉式的草坪休闲带。“相比其他项目，这样的国宾级中心大草坪让长风 8 号牺牲了昂贵的大面积土地，但换来的是超高的绿化率。”李晓飞说。

一直以来，长风 8 号由于是“地王”项目而备受关注。但李晓飞说，这种关注并没有产生压力而是动力。“在拿地初期，我们就开始规划要做什么样的项目。”他说，当时有 3 块地块一起出让，而他们正是看中了地段以及地块本身稀缺性的形状“北面窄南面宽”，较适合做出好的住宅项目。

就长风板块而言，李晓飞认为其价值其实被“低估”。“长风周边配套较齐全，但是现在有些商业配套还未交付，规划中的轨交线还未全部开通，因此长风的价值还未被人们全部感受到。所以对于这个‘地王项目’，我还是很有信心的。”

[重点动作]

2010 年，上海土地市场涌现了一个又一个“地王”。那年 9 月，雅戈尔以 26000 元/平方米的价格，一举创下上海单价地王纪录，甬商巨子雅戈尔正式落子长风核心区。

长风板块，拥有中心城区最长的河岸线，上海的母亲河——苏州河从这里静静流淌，是上海城市发展的见证。

长风 8 号南侧毗邻的便是规划已经完成即将建设的市民体育中心，一路之隔更有在建的九年一贯制学校华师大第四附属学校、国际幼儿园、上海市儿童医院、妇幼保健中心等公建配套。

据悉，项目户型设计从 95-330 不等，绿化率达到了 50%，营造了步移景异的立体化景观。10 栋北美大都会建筑自然散落在五万多平米的绿地上，建筑着力于横向空间的延伸，最大栋距超过百米。另外，所有淋浴都采用恒温龙头；凯乐玛智能马桶方便卫生；浴缸采用卡德维钢板和内置式缸边龙头。

人文样本 | 绿城·香溢花城

“价值香溢”是今年重点

易居中国的数据显示，融绿 10 月 8 月入驻上海香溢花城后，已带来 107 套(至 12 月 15 日)的销售业绩，成为普陀楼盘销冠。

单伟谈到香溢花城的热销奇迹，他表示有三个方面原因。第一、融创绿城有自己独特的操盘模式，将融绿丰富的操盘经验和模式嫁接到香溢花城这个项目上，是项目获得热销的一个原因。第二、融绿将香溢花城的价值做了重新的梳理，梳理出了六大价值点，然后将这六大价值点传达给市场和消费群体，让他们更加全面的认识到香溢花城。第三、融绿在香溢花城上做了很多包装，希望把绿城的理念和文化植入进来。。

在他看来，融创绿城今年主要做的工作是“价值香溢”。就是把香溢花城原本的价值和未来的价值进行梳理，传达给市场和客户。而明年应该做到“人文香溢”，主要思考如何把绿城的人文气息植

入到香溢花城里。未来可能要做的还有“艺术香溢”，希望未来的香溢花城在产品层面，包括品牌价值、客户服务理念、客户的服务意识等全方位有进一步提升，而不只是把房子卖掉。

单伟表示，绿城对香溢花城的定义是要把这个项目做成一个区域性的标杆大盘。而怎么让这个项目在普陀区形成其独有的内涵，怎么把绿城的品牌嫁接到内环这样一个好的地段，这是他们未来要努力思考的方向。

单伟谈到香溢花城的销售佳绩，更多的认为是融绿对香溢花城的理解“接地气”。对于这样一个中高端的公寓产品，也是填补融绿市中心中高端空白的项目，除开挖掘出项目价值点以外，更多的是做到让这个项目“接地气”，要让融绿的操盘策略和推盘思路适应这个项目本身的特点，以此来打造出一个既好销又快销的产品。

[重点动作]

收购香溢花城，融创绿城还做了产品线上的考虑。绿城在上海产品多为千万级别以上的高端项目，而上海香溢花城是一个集住宅、星级酒店、高级商业、12 年制全学段学校于一体的大型城市综合体项目。此次融创绿城涉猎香溢花城这类市中心中高端综合体项目，价位区间在 600 万到 1000 万以内，能有效填补融绿产品链空白点。

而香溢花城三期产品以后将由绿城一手打造，三期的未来增长点将为香溢花城整体价值提升做储备。根据规划，香溢花城的社区内外将拥有高达 9 万平方米的绿地，绿化率高达 45%。其中包含了 5.5 万平方米的集中绿地，相当于 7 至 10 个足球场的大小，这在市中心项目中笑傲群雄。而 17 万平方米的商办综合体、12 年全学龄教育配套等，则进一步提升了业主的生活便捷度。

我们要把香溢花城打造成一个区域的标杆产品，要把绿城的理念、文化、品牌都移植到这个项目上。而不仅仅是为了把房子卖掉。

——上海融创绿城投资控股有限公司营销中心副总经理 单伟



>>2013 行业启示

我习惯把目标进行分解，按计划去一步步努力完成目标。在这种压力会促使自己不断的去寻找方法和策略，去完成自己的目标。对目标的追求才能促使自己不断成长。