

2016中国宁波房地产高峰论坛

马光远与当地房企老总同台对话 宁波房地产创新、合作与发展

2016中国宁波房地产高峰论坛于10月28日下午在甬举行。作为第二十一届中国宁波国际住宅产品博览会的重要亮点之一,著名经济学家马光远与宁波知名房地产企业老总同台对话“在新形势下宁波房地产的创新、合作与发展”,同时,就“全装修时代,行业面临的机遇与挑战”的话题展开探讨,这两场“对话”受到了业界的高度关注。



换思维重创新 明年房企或迎真正考验

经济学家 马光远

宁波这座城市有其特殊性,经济实力较强,历史底蕴深厚,经历过开发层面库存量大等问题,但人们对于这座城市的发展预期应当着眼未来,我希望下一个十年,宁波能够体现最先作为全国开放城市之一的副省级城市的地位和水平,相信未来整个宁波的城市面貌会越来越越好,这个市场充满了巨大的想象空间。

今年的调控政策并非打压,而是为了保护房地产行业的发展,市场降温是难免的,交易量和房价也将经历一段调整期,因为我们更需要一个持续、健康、稳固发展的市场,“清醒看待当前,低调谋划未来,彻底忘记过去”,或许明年才是真正考验每个公司的时候,面对变化的市场能否转变思维、创新判断,显得尤为重要。

立足新形势 房地产业需要创新与发展

都市报系地产新闻部主任 叶巍俊

随着全国20多个城市相继出台以“一城一策”为主的调控政策之后,着眼宁波的房地产市场现状,四季度楼市发展乃至未来走势如何,楼市是否会进入新的调整周期等问题,几位业内资深人士不妨一同探讨,共论新形势下的房地产创新与发展。

同时,针对近日浙江省政府办公厅印发的《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》中的规定,“全装修时代”不仅能够提升城市住宅品质,对所有开发企业和相关装修行业也提出了更高、更规范的要求,无疑是整个行业将要面临的一次机遇与挑战。

倡导绿色智能 探索城镇化建设新方向

碧桂园宁波城市公司总裁 钱清

经历的每一次调控,都会迎来新的发展,因此房地产业本身是“长寿”的行业,相信包括碧桂园在内的各家房企都希望房地产业能够有序经营、健康发展。

碧桂园一直是中国城镇化建设的身体力行者,我们现在一直倡导的“建筑模式”是从原来的城镇化、标准化、工业化的房产品建设,向创新、绿色、智能、有机的

方向转型过渡。这或许也是宁波碧桂园区别于其他房企新领域的探索。

城市发展 专业化程度体现房企实力

九龙仓(宁波)公司总经理 邬晓峰

虽然,目前宁波的房地产市场发展存在其局限性和不平衡的特点,这与宁波本土的历史文化不无关系,不能单纯套用一线城市和其他热点城市的视野看待。很高兴看到近期宁波市政府关于调整行政区划的重大举措,让宁波真正的主城区范围向外扩张,这不禁让人回想起当初杭州从西湖时代迈向钱江时代,所以港企九龙仓会继续坚守在持续向好的浙江市场,尤其是宁波、杭州等城市。

目前,已经有越来越多大型房企现出了专业化程度,包括绿城、万科、中海、碧桂园等等,他们在市场情况并不理想的情况下实现了逆境中的飞速发展,快速抢占了房地产市场的高端份额并将比重越做越大,同时具有一个领导企业的责任心,推动市场健康、稳步发展。

板块发展存差异 区划调整赢契机

绿地(宁波)公司总经理 严凯锋

从宁波城市的区位角度来讲,区域间的发展存在不平衡与差异性。东部新城、鄞州中心区和海曙核心区居住区等板块发展相对较好,房价上涨明显。而西北片区无论是区位竞争力还是产品购买力都稍逊一筹。但三江口凭借出色的自然景观资源和丰富的人文历史资源,随着打造三江六岸沿线景观工作的不断推进,市场认知度和影响力有所提升。

而随着新的行政区划调整,鄞西片区划归海曙区管辖,也迎来了重要而远大的规划利好,这无疑为宁波新区发展开了个头。随后,鄞西区块将陆续有地块推出,绿地看好市场发展,也将持续参与拍地、拿地。

创新、合作和发展 在房地产业必不可少

绿城智慧园(宁波)公司总经理 陈健

房地产行业朝着日趋理性健康的趋势发展,日后以市场为导向的竞争也将日益激烈。在这其中,创新是不变的

主题,不断创新开发理念,注重打造围绕住宅产品所形成的一系列生活环境居住圈;运用丰富的营销手段,借助智能化、生态化和互联网的充分搭建形成服务体系。

其次,开发商要钻研市场所需,令购房者心动,美丽乡村、特色小镇等可能是今后开发的重点之一。此外,还要强调并购与专业化。从去年多家上市公司并购及非上市公司的上市举措来看,都是通过资本市场加速扩张规模和提升市场占有率的做法。

市场“喜忧参半” 期待行业转型

全经联宁波地产创新俱乐部会长 缪百年

2016年我的转型是创立了全经联房地产俱乐部,而对于宁波的房地产市场个人理解为“喜忧参半”。“喜”的是得益于政府对宁波房地产市场的有效管理,计划有序地推地控价,使其并未被列入16个敏感城市之中;“忧”的是宁波楼市出现了个别不平衡的区域性涨价,这是不够理性的表现。另外,在经济活跃度和人口红利方面也存在一些欠缺。

我希望宁波的房地产继续健康发展,从传统制造业向现代服务业转型,向多元化的养老、商业服务产业转型。

树规范立标准 行业发展迎变革

雅戈尔置业控股有限公司副总经理 彭诚

房地产行业提倡绿色环保,我们与很多发达国家仍然存在较大差距,此举对整个行业而言,无疑是一大机遇,但对政府层面的房产管理而言,或许是一项挑战。企业的生产、制造材料供应是否合格有序,施工安装是否规范标准,政府的监管机制是否健全等都是需要思考和研究的课题。这不仅仅是企业的单方面行为,其与整个国家诸多行业都有关联。

雅戈尔一直在探索精装修、全装修工艺,过去的精装修可以设想为针对某个楼盘为特殊客户定制的产品,而全装修则是向全社会推广的,也需要出台一些相应的控制标准、验收规范等,一旦形成规模化,相信标准也将很快出台,我们的产业也将迎来一些新变革。

全装修时代来临 机遇与挑战并存

浙江天元十杰装饰工程有限公司总经理 夏小燕

如果说万科是“批发的精装修”,那么十杰装饰则相当于“零售的精装修”。从2009年推出第一款全装修产品,当时一年经手200套左右,到现在几乎每个月都要打造200套以上,这是一个趋势,更是我们朝着机遇努力的方向。

当然,期间也面临诸多挑战,首先是服务的升级,其次要求做好内部的精细化管理,建立起规范和标准,引进和培养行业紧缺人才,当我们的企业规范高于行业规范的时候,便不愁没有业务。因此,全装修时代的来临之于我们机遇与挑战并存。

面对市场竞争 本土企业更加注重品质和服务

宁波荣欣装潢有限公司总经理 徐继钢

荣欣装潢从2003年至今,除了接单身公寓,也接触过包括长岛花园、宁波中心、月湖花园等在内的十余家房企的20多个经典楼盘。虽然与全国性上市公司相比,本土企业的规模较小,但我们更加注重品质和服务。

此外,本土企业通常会把售后作为非常重要的环节之一,区别于外来大型企业以项目经理管理的方式,在项目交付之后几年间可能人已被调至外地,而我们合作的楼盘材料统一配送,售后统一培训,交付两年内都有固定人员跟踪服务,两年后仍有延续的售后服务,熟悉楼盘情况且有效负责,注重品质把握,积累了丰富的专业经验。

树立社会责任感 在行业洗牌中健康发展

浙江大木匠装饰发展有限公司总经理 王辉

浙江大木匠装饰发展有限公司原是一家上市公司的分公司,经过重新组建创立了“大木匠”,正如大家所说,在项目招投标或者竞争的时候都曾遇到过问题,首先,我们应该正视行业现状,装修行业门槛较低,从业人员素质不高也造成了行业素质参差不齐、粗放型的现状。

现在,国家层面出台全装修相关政策也在倒逼行业找寻新出路,这是一个好的方向促进建筑装饰行业大洗牌,形成更加良性的竞争环境。为千千万万老百姓提供环保舒适、健康可靠的居住环境是一项“民生工程”,如何在市场中占有一席之地,企业应在工作中融入更强的社会责任感,不一味随波逐流受利益驱使,相信今后的市场会百花齐放。

提高材料性价比 科技智能更具生命力

宁波市江东新世家门窗有限公司总经理 邵幼伟

作为材料供应商,个人认为“全装修时代”的来临机遇将比挑战多一些。首先,企业符合规范,具备一定规模,设备、技术、经验皆有,无疑将在竞争中占有优势,形成良好的发展机会。

因为门窗材料无需装饰装修,直接交到客户手中,因此融入科技、智能系统的门窗将会在之后的市场应用中更具生命力。至于面临的挑战,开发商对于门窗性价比的要求可能越来越高,同时考虑到成本压力,如何既能节约成本把门窗组合好,又要满足多种功能性需求将是一大挑战。

记者 鲍玲玲 摄影 张峰