

国企要保持淡定的心态

访合肥滨湖投资控股集团有限公司董事长黄广勇



从四年前名不见经传的区属企业,到如今营业收入接近9亿元、净利润增长超过100%,拥有“书香门第”这一合肥地产名盘,合肥滨湖投资控股集团有限公司走过了一条从无到有,快速积累的道路。作为一家以房地产开发为市场主营业务的国企,面对国家日渐趋紧的房产调控和社会对房产商的道德拷问,该公司董事长黄广勇表示,作为一家国企,无论何时何地,都要保持一颗淡定的心、感恩的心,把模范履行社会责任作为企业发展壮大的价值标杆。

记者 谈正民/文 倪路/图



A 滨湖的距离 是心理的距离

“规划面积196平方公里的滨湖新区完全坐落在包河区,作为区属国企,我们名字中有‘滨湖’,开发的楼盘在滨湖,和其他企业相比,与滨湖新区的发展有着更加深刻的联系。”采访伊始,黄广勇选择了首先从滨湖入题。

“滨湖新区的发展还要不断‘火上浇油’。目前,无论是基础设施还是公共配套,滨湖新区都已经达到省内一流的水准,从企业的角度看,现在缺少的,是更高站位、更广视野的宣传和营销。”黄广勇给记者举了个例子,从南二环到四牌楼可能需要四五十分钟的车程才能到,但是到滨湖只要十几分钟,“滨湖与市区的距离,并不是空间上的距离,更多的是心理上的距离。”

从2006年启动建设至今,一大批有影响力的重大项目相继落户滨湖新区,全省最大的商业综合体,全省最大的商业住宅项目,国内最大的三级特等综合医院,省内最大的人工沙滩,国内最大的会展中心……黄广勇表示,建设一个新区很快,但培育一个新区不是朝夕之功。从规划建设一开始,滨湖新区就充分吸收借鉴了国际化城市新区建设的经验教训,例如坚持“四个先行”的原则,规避了不少建设误区,短时间内集聚了充足人气和商气,避免了“空心化”,“尤其是要素市场和国际会展中心建成后,将会进一步提升滨湖承载力,人流、商流、资金流、信息流都会汇集于此,将会把滨湖新区的发展推向一个新的高峰,‘滨湖时代’已经来临!”

B 做项目 一定要精雕细琢

虽然身为国企,但滨湖集团的市场嗅觉和机遇把握却异常敏锐。短短的四年间,无论是企业管理水平,还是资本增长速度,滨湖集团的发展远远超出了预期。这一方面得益于滨湖新区的发展大势,更离不开企业关键时刻的重大决策,而为滨湖集团打出“名头”的书香门第楼盘,更是不能不提。

2008年,在房市低迷的时候,滨湖集团出人意料的以高价拿下书香门第地块,众人哗然,甚至很多人认为这肯定是个赔本买卖。“当时拿下这一地块,确有风险,但绝不是头脑发热、盲目投资。最终的事实证明,滨湖集团就是从书香门第真正起跳,在赚足‘眼

球’的同时,经济上也获得了丰厚的回报。”黄广勇表示,下一步将围绕营造文化氛围、提升社区品质,在书香门第项目的深度开发上下功夫,“搞项目,并不是一卖了之,后续的管理服务、品质提升才更为重要,直接关系到企业的品牌影响力。我们已经邀请市图书馆在书香门第设立分馆,同时书香门第二期近万平方米商业配套,将围绕琴、棋、书、画等行业进行定向招商,对于在全国有影响力的文化企业甚至可以免费招租,力求将其打造成真正的书香文化产业一条街,兑现我们的承诺,同时在小区的物业管理上,力求在每个细节做到最好。‘书香门第’不能

徒有虚名。”

而对于滨湖集团正在打造的水雨坊项目,黄广勇有着更为严格的要求,他对记者说,随着周边交通优势的进一步凸显,水雨坊也将进一步提高标准,无论是在设计理念、建筑品质园林景观、物业管理等方面,都将精雕细琢。尤为引人瞩目的是,水雨坊万亩公园地块,若规划允许将结合周边地块原先的风貌,部分建设老龄公寓项目,并引入国内最顶级的服务,从硬件规划到医疗、保健、健身、休闲、娱乐等各个细节,为老年人量身打造,细致入微,建成全省最好的老龄公寓示范项目,延续滨湖集团精雕细琢打造精品的一贯风格。

C 国企 要始终保持淡定的心态

两会前夕,国务院总理温家宝在与网友交流时,曾经指出房产商的身上应该流着道德的血液。作为一家国有企业的负责人,黄广勇又如何看待这一道德拷问?

“淡定的心态最重要,负责的态度最关键。国企要有国企的气度,时刻体现自己的引领作用,行业形势好的时候不跟风涨价,行业低迷的时候也

要埋头做好项目,在保持合理利润的同时,承担更多的社会责任,不能徒负国企虚名。”黄广勇告诉记者,作为由包河区国资委出资成立的综合性国有独资集团公司,除了进行房地产开发外,代建公益性项目和国有资产管理是公司更为重要的职责。

仅校安工程一项,滨湖集团去年就完成了32所学校、61个单体的加

固工程,建筑面积超过12万平方米;新建10所学校,建筑面积超过6万平方米。

“教育、医疗、廉租房等项目的代建,不管有没有利润,我们都会保质保量,力争尽善尽美,这是滨湖集团必须承担、也是必须做好的政治任务,也是我们勇于承担社会责任的现实出发点。”

D 限购 是实力企业提升的良机

上周,合肥“升级版”限购令终于揭开神秘面纱,市政府已经初步通过实施细则。从内容上看,和已经出台细则的郑州、武汉等城市一样,都是对1月26日国务院发布的“国八条”的细化落实,核心就是“限二禁三”,合肥本地家庭限购第三套住房,外地人最多只能买一套住房。面对越来越严厉的房产调控政策,合肥楼市将呈现出怎样的趋势?

“不管是量还是价,我个人预计,肯定都会有所下降。”黄广勇坦言,限购之下,对投资需求的抑制显而易见,而刚性需求也会由于房价下行的预期而产生观望,各种因素综合作用下,成交量必然有所下跌,肯定有中小开发商顶不住资金压力,出现抛售现象,这就是资本博弈的过程,这一轮市场调控的目的也会初步达到。“但调控政策的效果一般都有一定的滞后效应,估计要到8、9月份才能逐

渐看出实质影响,同时,相对全国市场而言,合肥还是二线城市,泡沫不是很多,降价预期也不能过于乐观。”

“楼市跌入谷底之时,往往也是优质企业加速扩张和积累的最佳时机。”黄广勇说,“这段时间我们一直没有拿地,而书香门第和水雨坊项目在下半年也将全部步入收获期,届时滨湖集团的现金流将更加充裕,不排除再度发力的可能。”

