

用仁爱之心 做有社会责任的房地产企业

——访富力集团海南公司董事长胡亦明

近日，记者来到了海南富力房地产开发有限公司，关于富力集团在海南板块的发展战略规划，对海南富力董事长胡亦明先生进行了一次近距离的采访。

记者：董事长你好，富力集团作为全国房地产业的领军企业，可以大概介绍一下贵公司在海南的战略布局现状吗？

董事长：富力在海南版图的布局是由南而北、自东向西的。海南富力湾、盈溪谷、红树湾已经全线入市，三点一线正式宣告富力海南版图形成，另外富力海南布局将再添新军，公司已决定在临高、文昌两地进行大的发展。

富力以独具前瞻性的目光布局海南战略版图，大力投资海南热土。在陵水珍珠湾，筑就原生态质的风景社区——富力湾；在澄迈：倾情打造 500 多万平米红树林精品旅游度假区——富力·红树湾；在海口西海岸：于 2009 年圈定 45.2 万平米核心发展区，倾力打造海口城市标杆之作——富力·盈溪谷。目前三个项目都已全面入市，并且取得了不俗的销售业绩。海口作为国际旅游岛的中心，公司也非常看好这里，将继续加大在海口的投资力度。

记者：我了解到贵公司目前的三个项目都是以全精装标准交楼的，请问贵企业

为什么选择做精装地产呢？

董事长：从全国市场来看，随着海南国际旅游岛建设的不断深入，省会海口，也在快速迈向大都市化发展的进程，越来越多外来高端人群的人驻，带来对于高品质生活的迫切需求。正如全国一线城市房地产市场，精装房已经成为城市的主流，而作为购房主力的社会中高层，虽有充足的财富购买居所，却缺少足够的时间布置自己的家，同时避免二次装修带来的污染和噪音。因此精装修房是必然成为未来房地产市场的主流趋势的。

从富力集团本身来说，16 年来，富力一贯坚持打造高品质精装楼盘作品，以全国 13 个城市为据点，始终不断地探索和积累经验，至今已形成了完备的成熟精装交楼模式，同时天力物业做为公司下属企业，拥有国内甲级资质，服务于富力大量的项目，让购房者能享受到购房及售后一体化服务。同时，富力精装品牌也步入全面成熟推广阶段，现在，我们以发展的眼光定位国际旅游岛精装时代，将以从视觉到功能再到细节都完美对接的新居住模式，缔造海南全新精装度假王国。

记者：富力集团此次对海南水灾慷慨捐款，充分体现了贵企业强烈的社会责任

感，请问集团内部是怎样决定捐献这笔巨款的呢？

董事长：富力集团作为全国排名前列的房地产企业，多年来，一直不遗余力地投身社会公益慈善事业，全国富力人都一直秉承一个信念：“用仁爱之心，造福社会，回报社会，使富力成为一个值得尊敬的房地产企业”。当得知灾情的第一时间，集团内部高层就一致决议，抗洪救灾，刻不容缓，尽可能的帮助灾区人民重建家园。

我们只是站在企业公民的高度，主动承担企业社会责任和义务，当自然灾害来临时，抗洪救灾永远是排在第一位的，这是一个合格的企业公民义不容辞的责任，我们只是做了自己该做的。作为中国房地产业领军企业，富力的成就离不开民生的支持与关注，当利润报表紧跟国际步伐的同时，社会情愫也必须具备国际视野及理念，造福社会，关爱民生，才是中国当代企业发展的必由之路。富力选择了海南，也是海南选择了富力，在这片土地上的发展，离不开广大民众的支持，“一方有难，八方支援”，在未来的道路上，富力将和海南人民同舟共济，共度难关，携手迎接国际旅游岛的美好蓝图。

记者：最后，请问贵公司如何看待未来海南房地产市场的发展呢？

董事长：富力集团做为首家被纳入恒生中国内地企业指数的内地房地产企业，在 2005 至 2009 连续五年蝉联国家统计局评选及公布的中国房地产企业综合实力第一名。16 年经验积累，全国 12 个城市的成功开发经验，决定了富力集团高起点的战略眼光和规划高度，挥师海南，与国际旅游岛共同向前发展，是富力集团立足全国市场，所作出的战略性规划决定。

海南市场具有与众不同的特殊性，根据国际旅游岛建设规划纲要，未来海南岛将成为国内政策最开放、体制机制最灵活的旅游特区；成为代表中国旅游形象的标志性旅游目的地之一、世界一流的岛型休闲度假旅游目的地，实现免签证、零关税、放航权，向自由贸易岛迈进。如此利好的政策形势，全国知名房地产商纷纷涌进，未来海南旅游地产的发展前途是不可估量的。许多社会精英、高端客户群最初都是看好海南岛的投资潜力，但随着国际旅游岛的建设，海南的软件、硬件设施也日趋完善，逐渐的，投资客户最终会将此地作为人生的第二居所，与家人享受别样的生活，许多世界著名的滨海度假胜地如



美国夏威夷、西海岸，澳大利亚黄金海岸都有类似的发展历程。富力也是看准了海南楼市的未来潜力价值，才毅然决定挥师海南的。

自然筑就 海南精装别墅新领秀

富力·盈溪谷全新 220-365m² 别墅，近期即将盛装入市

一座吸引世界目光的生态岛屿，一个中国最适宜居住的滨海繁华城市，一处坐落于风景中的世家豪宅。汇聚政府西移行政中心、城市黄金海岸线、原生态悠闲环境、半小时都市生活圈等珍稀资源于一体的富力·盈溪谷，集万千宠爱于一身。所带来的不只是视觉上的享受，更多的是触及心灵深处的渴望和归依。

备受市场瞩目的盈溪谷全新精装别墅组团，即将倾情入市，举行“尊享奢华·共品人生”别墅启幕暨红酒雪茄品鉴会，届时恭迎广大客户莅临现场品鉴体验。

格调错层设计 自然散发尊贵品味

富力·盈溪谷双拼别墅，完全融入风景的华美建筑，宽阔的前庭后院，主功能分区尽享无限闲适景观空间。通透客厅与餐厅的错层设计，别具匠心，空间层次感在这里得到丰富，完美呵护生活细节的同时又体现了不凡的设计感与艺术化品味。现代化的厨卫设施，国际化的装修品质，置身屋内，享受与尊崇的感觉盈满心头。

在与富力·盈溪谷精装双拼别墅的第一次亲密接触中，便不由自主的被其吸引。豪华的欧式格调精装修品质，含蓄又不失典雅的外立面表情，智能化全方位的安保措施以及全方位享受邻里间和谐温馨的双拼别墅规划都让人心驰神往，

陶醉其中。相约好友，比邻悠居于盈溪谷双拼别墅，闲暇小聚，party 盛会从此近在咫尺，真挚的友情在这里尽情升华。

豪华主卧 世界级格调生活

二楼起居区，豪华主卧连接超大景观阳台，雅致衣帽间、品味书房、格调卫浴，舒适生活空间自成一体。休憩时于景观阳台上享受绿色纯氧森林呼吸，独享全屋阔绰空间，尽揽湖光山色唯美风景，如此舒适优雅的环境，心境也跟着豁然开朗。午后，在阳台的躺椅上翻阅几米的漫画，读读林语堂的文字，悠然摇摆一下午的时光；傍晚，夕阳的余晖里，与家人闲聊、品茗。家在景中，人在画中，致美的生活环境，堪比陶渊明笔下的桃花源了。

宁静以致远 漫赏无限风光

傍晚，带着自己心爱的手提电脑，在顶楼近 50 平米的专属大露台上，一边享受清凉的晚风，一边在 Yesterday once more 恒久不衰的旋律中畅游世界。桌上还有散发着浓香的卡布其诺咖啡，再优雅的点上一根烟，同样经典的 Zip-po 火机在阳光下熠熠生辉。也许身边还有可爱的爱犬转来转去。放眼漫赏无限的优美风光，这样的傍晚怎能不让人深深沉醉！



加息后楼市将加速降温

□杨红旭

季节有更替，楼市无规律。传统意义上的“金九银十”，因为新一轮的房地产调控，可能已经变成了“银九铁十”。

不仅如此，货币政策亦对楼市不利，日前央行突然宣布加息，一年期存款基准利率上调 0.25 个百分点。业界原本认为上周提高存款准备金率后期不会加息，孰料忽然来袭，加息之后开发贷和房贷成本提高，而且这还标志着新一轮加息周期的开始，货币政策步入明显紧缩通道，四季度楼市将加速降温。

从国内今年前几个月的 CPI 等数据看，CPI 数据一直较高，显示有通胀压力，但央行基本以其他措施收紧流动，并未加息。而在 10 月 19 日晚在连续上涨 7 个月后提及加息，主要原因为 4 月份开始的系列调控并未启动及楼市根本，房价依然维持高位。

加息将对开发商开发环节、购房者交易环节、投资者持有环节都带来很大压力。

“加息意味着开发商资金充裕的好日子结束了！”北京一位房地产开发企业总经理说。几天前北京、上海、深圳等地不仅收紧了限购，还在 4 季度增加了土地供应，眼下又骤然加息，进一步加大已有房地产开发贷款的利息成本。预计开发商将有一波明显的抛售潮，特别是最近土地供应集中的郊区项目可能迎来价格战。而一些资金实力有限的小开发商和亟待改善住房的二手房业主，可能率先降价，房价进一步松动的可能性增加。

同时，加息使购房者交易成本增加，加息额虽然并不高，但是继 2 年来的首次加息，市场流动性将收紧，明显和最近的第二轮调控形成交叉效应，无疑是雪上加霜。而针对炒房者的威慑力更加不言而喻。

目前，大家最关心的是限购令和房产税。限购令，是一种非常典型的行政手段，具有强制性和短期性，所以很多人称之为“房票”，这是官方久抑房价而达不到效果的无奈之举。由于一个家庭只能限购一套，自然会抑制那些喜欢投资多套的炒房者，而对于自住刚需和小投资者，基本没有影响。

至于房产税，目前三部委正在会签相关文件。而上海年内能否推出试点，主要取决于两点，一是国家政策修订何时完成，二是上海房价能否降温。如果四季度房价出现下跌，则上海年内不一定推出房产税。

总之，楼市“二次调控”后的加息、宽松货币政策、限购令的推出，进一步强化了调控政策的威力，将加速高房价回落的预期。

商榷商情

海南商务哲学思考者

——证大国际金融中心顶部亮化启动，卓越气质光华呈现

抛开千篇一律的工业符号，抛开拾人牙慧的欧美元素，抛开蜂涌而至的现代潮流，而更以时代人文的执着、对商业理念的探索，吸引一批深具修养的企业，以一个商务哲学思考者的形象，标注历史进程。

10 月，滨海大道 CBD·国际 5A·纯写字楼——证大国际金融中心，外立面顶部灯光亮化全城启动，非凡立面、灵动办公空间实景恢弘落成，外奢富丽，内养气度，点亮滨海大道至上商务风采。

国际商务气质 驾临海口滨海大道

国际旅游岛历史机遇，滨海大道卓越区位，CBD 金融圈无限商机，三大先天优势，为证大国际金融中心注入全球化血液，凝聚出海南商务的国际气质。滨海大道，沿海口湾 8000 米海岸线

平行延伸，被誉为海口“首席景观大道”，证大国际金融中心坐落于此，北接海口湾，西邻万绿园，环聚国贸、世贸、金贸三大主要金融商圈，人文底蕴源远流长，商务优势得天独厚。

155 米非凡“回”纹立面，源自中国传统文化对水的崇拜，引其奔流不息、延绵不断、亘古不绝的含义，折射国际旅游岛时代从容淡定、优雅通透的商务智慧。流畅通达的钢结构线条，与墙体细致的勾缝、湛蓝色玻璃幕墙相互映衬，以先进幕墙技术固定，开阔而大气。夜晚，在顶部灯光掩映下，写字楼轮廓清晰凸显出来，一层一层地灵动闪烁，整个建筑看上去如一条腾云而起的巨龙，壮丽非凡。从世纪大桥或西海岸滨海大道远远望去，华丽的顶部灯光又如同一方空中宝石，光华四射，霎时让寂寂的都市夜晚活跃起来。

百年一遇的国际商机，难得一见的

卓绝气质，驾临海口滨海大道，汇聚于证大国际金融中心，演绎世界级商务形象的写字楼传奇。

拓新写字楼标准 启幕时代商务哲学

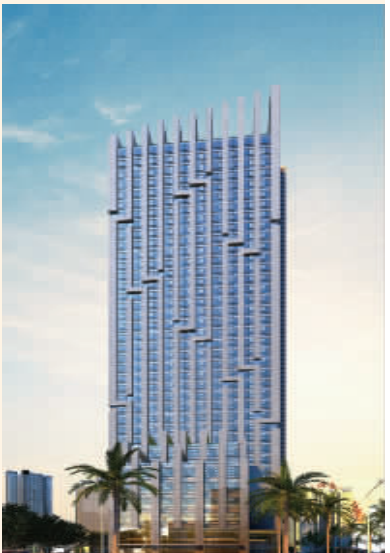
真正的商务气质，是超越而内敛的。证大国际金融中心在打造非凡立面形象的同时，更超越现有写字楼标准，营造纯粹的、高端的商务环境，以一座标杆性写字楼特有的商务修养，吸引一批志同道合的企业，共同开创国际旅游岛新时代的商务哲学。

调查数据显示，随着国际旅游岛建设进程的推进，进驻海南的大中型企业迅速增加，越来越多注重自身修养、胸怀长远发展志向的企业开拓者，对办公品质、企业商务形象提出了更高要求。证大国际金融中心凭借滨海大道 CBD 地段、国际 5A 纯写字楼环境、品牌配套设

施三大主力优势，超越海口现有写字楼标准，满足企业战略拓展、建立品牌形象的需求。

在内部办公空间的打造上，证大国际金融中心将企业领航者的商务修养融入其中，注重人文、艺术的纯粹商务气质的营造，5—38 层纯商务交流环境，与海口写字楼业商住混用的市场现状形成区隔，并有 1—4 层高端商业服务配套、39 层顶级商务会所配套，专为金融巨擘、企业“总部级”服务；纯粹、高雅的商务氛围，与企业峰层者的商务修养和品味相得益彰，以圈层气质，引领时代哲学。

155 米璀璨灯光，如同城市商务的明珠，赢得满城喝彩。如今，证大国际金融中心办公空间实景已全面呈现，并与数十家大型企业辉煌签约，形成强大的“总部”向心力，描绘海口 CBD 又一高端商务圈层之蓝图。



名人侃房

陈淮：加息对房价影响是“挖坑”

日前，就央行加息对中国房地产市场的影响，凤凰网房产编辑及时连线了住建部政策研究中心主任陈淮。他对编辑的第一句话是：“你说加息对房价的影响是什么？是‘挖坑’！”他认为，美联储在 2004 年 7 月到 2006 年 6 月曾经 17 次加息，而中国房价都这么高了，利率却是 25 年来的最低点，“2009 年就该加息，当时没做，是为了保增长，可你说能总是维持这么低的利率吗？”

夏斌：中国房地产根本问题是结构

日前，国务院发展研究中心金融研究所所长夏斌表示，目前中国房地产的根本性问题不是价格，而是如何调整房地产的市场结构。他认为，中国房地产市场不要学习英国、美国的发展模式，而要学德国的模式，买房就是为了住，把房子作为消费品，以消费者为主导。如果是为了投资，对不起，想尽办法不让你赚更多钱，那样中国房地产发展就正了。

冯仑：当下的房市政策是史上最纯的

日前，万通董事局主席冯仑表示，“再过十年二十年，上一代的老人没有了，多出好几套房，所以十年以后，房价必然降下来。当下调控政策渐趋完善、思路渐趋清楚，我相信是史上最纯的政策，接下来就是往下持续、稳定的贯彻。只要坚持这个方向，逐步的抑制房价不成问题。”

施永青：预期 10 月北京楼市成交大跌

日前，中原集团主席施永青认为，从二次调控两周以来的情况看，可以预见 10 月北京楼市成交跌势成定局，是否出现价格明显下调则有待验证。相比第一轮新政，二次调控多项细则政策对购房者的压力更大，而且北京等各地地方政府执行基本无缓冲期，这使得本次调控没有出现明显的末班车现象。

潘石屹：从我内心来说征收房产税有必要

日前，SOHO 中国董事长潘石屹表示，征收房产税，最大的道理就是，不要出现社会贫富分化。一个公司里，两个员工收入一样，十年前没有买房的员工，收入和资产就会很低，所以，长期来看征收房产税、遗产税对推动社会公平是有好处的。当被问及何时会征收房产税时，他笑着说：“我怎么知道什么时候收？但我认为有收的必要。”

韩志国：房产税应作为一个特殊的税种

日前，知名地产评论人韩志国表示，应该把房产税作为一个特殊税种推出，其税收千万不能作为普通的财政收入，而要百分之百地用于廉租房建设，不是用于建经济适用房，因后者容易被用来寻租，这一条最为重要，有了这一条就赢得了民意和民心。他还认为，征收房产税主要目的是逼出有存量，存量部分不逼出来，只对增量部分征收，房价肯定下不来，因此上海的试点模式不能采用。

牛刀：通州楼价直降万元仍虚高

日前，针对北京郊区惊现“跳楼盘”的事情，著名财经评论人牛刀表示：“北京通州的一个楼盘，从 35000 元直接降价到 25000 元，被个别网络媒体热炒。其实这个楼盘的价格吹干泡沫后，也就只值 12000 元左右，现在的价值依然高估一倍。所以，网友应该问一句：当初 35000 元的价格是谁定的？降 10000 元就值吗？”