



### 海外 地产 出海寻“乐园”

2015年,面对楼市销售瓶颈的艰巨挑战,品牌房企正把目光投向各种新业务,特别是一些标杆房企已像万科一样开始转型。房地产行业面对未来日益激增的竞争压力,行业之外的“新蓝海”领域,已成为房企争相涉足的“冒险家乐园”,它们到底在哪儿?

随着海外置业潮涌来,中国地产开发商纷纷试水海外。自2012年以来,包括绿地、万达、首创、碧桂园、中国建筑、中国铁建、万科、万通等十多家大型房企出海,随着绿地、万达、首创等房企海外项目相继亮相并步入销售,2014年已成为中国品牌房企海外收获年。

经过一年多的拓展实践,品牌房企的海外经营理念正随投资规模、开发深度的扩大而不断升级。随着前期出海的房企尝到甜头,及美国、澳大利亚等地楼市稳步复苏,2015年房企出海将有更大的动作,或许会直接通过并购、合作等方式大范围布局海外市场。

### 智能 社区 服务建“乐园”

在居住小区,业主在停车场看见灯坏了,可以拍张照片上传,平台可以立即自动把这个信息传给正处于最近位置的电工。在商场,企业通过接入各个社区商铺和服务项目详尽搜集业主的生活开支数据,并通过大数据预测业主的潜在需求,进而调整服务内容和社区商业的业态。

在房地产“白银时代”,行业已经开始进入从开发为主到服务为主的阶段,通过新技术运用,房企开始打造一种可以带来持续收入的“生态系统”和智能社区。

### 养老 产业 市场探“乐园”

“老有所养”是人类永恒的课题,据社科院近期发布的《2014年中国社会形势分析与预测》蓝皮书预计,今后20年,我国将年均增加1000万老年人口;到本世纪中叶将迎来老龄化高峰,老年人口预计达4.87亿,养老产业供不应求的局面尤为凸显。

2015年,养老产业的广阔市场吸引了包括万科、远洋等房企的参与。业内专家表示,养老产业虽是一片巨大“蓝海”,但养老服务市场的服务仍处初级阶段,从消费理念、支付能力、社会保障到服务品质都有很长的路要走。

### 行业动态

“在房地产行业黄金时代,规模数字本身就是领跑者的标志之一。但在白银时代,情况会发生很大的变化。过多的存货,将不是财富而是负担,鲁莽的投资,将不是机会而是风险。当行业进入一个新的时期时,对于传统业务规模数字的扩张要保持一定的警惕。”在给员工的信中,万科总裁郁亮对于规模的意义提出了全新的理解。

## 新年伊始,房地产“行业老大”易主

1月5日,万科公布了去年销售业绩及新增项目情况。2014年全年累计实现销售面积18064万平方米,销售额2151.3亿元,分别比2013年同期增21.1%和25.9%。就在万科公布业绩的前一天,绿地集团宣布,2014年全年实现预销售额2408亿元,预销售面积2115万平方米,同比分别增50%和30%。面对媒体“2151亿让出房地产行业‘头把交椅’”之类的报道,万科回应坚定:“探路转型”。

### “老大之争”尘埃落定

去年前10个月,绿地比万科销售额差大概109亿元。然而数字游戏在11月出现了逆转,11月份的销售业绩公布后,万科189.6亿,绿地以380亿“秒超”了万科100多亿。截至12月双方都已完成去年年初定下的“军令状”,但从排行榜来看,向来稳坐“大哥”宝座的万科已位列第二。

彼时,万科微信公众账号发出了一篇名为《绿地销售额可能超万科的真实原因》微文,正文三个字——“你懂的”,而第三方借绿地之口做了一个简单总结“上天、入地、出海”,“三绿”双方态度暧昧。

“未来5年,绿地将继续保持全球经营战略,多元化发展,全面提升自己跨国经营水平,到2020年企业跨国指数达到25%。”绿地集团张玉良在接受媒体采访时,对于坐上“老大”交椅似乎没有太在意,并表示在思考2020年后的事。对此,万科总裁郁亮则大方地说,“行业老大谁要谁拿去,评判标准已经改变。”

### 千亿房企开启转型

今年刮来一股名为“新常态”的“暖风”,在这样的大背景下,房地产也进入“新常态”,从字面上理解为今年的房地产市场在保持政策的连续性、稳定性前提下,按照市场化改革的方向进行了预调和微调,一些行政性的限购措施逐步退出,市场正回归到理性的阶段。

但是对于房企来说,新常态意味着找到新的发展机遇和模式。500至1000亿的品牌房企开始跨区域拿地以求规模扩张;而小房企则靠山吃山,慢工出细活。

郁亮曾于去年12月23日发表了一篇《勇敢探路坚定转型——致万科全体同仁的一封信》的公开信中透露,万科已完成年度回款2000亿的目标,并表示不再追求规模扩张。“2000亿回款的意义不在于‘2000亿’,而在于‘回款’。只有获得回款才是真正的销售。”

“未来十年我们还是会专注于传统住宅领域,按照‘好房子、好服务、好社区’的‘三好’标准,继续为城市家庭提供优质的居住服务。”郁亮如是说。



## 房地产“乐园”在哪儿?

### 物流 地产 电商找“乐园”

去年11月27日,华夏幸福基业股份有限公司和京东集团达成战略合作协议,规划专业化电商综合产业园,构建智慧电商物流网络和新生态体系。2017年,预计中国电子商务市场交易额将突破24.2万亿元。电商行业对仓储物流的需求持续增加,势必带动电商仓储物流市场的增长。

从全国范围来看,仓库整体量大,但高标准化、适应未来发展的仓储设施相对过低,具有全国布局能力的仓储物流体系欠缺,物流成为制约电商发展的线下难题。

### 地产 金融 理财生“乐园”

近几年,传统地产开发商不断出现与互联网、互联网金融的诸多“亲密”合作。如万科宣布,与平安好房网联手推出一款互联网金融理财产品,购买门槛为5万元,收益来源有两部分:一部分为5%-6%的实际投资收益,另一部分则为5%左右的积分收益,且积分收益可以按照1积分=1元,购买万科位于上海地区的四个待售楼盘。业内人士认为,“地产+互联网+金融理财”的跨界模式将会在未来房地产行业形成一种新趋势。

### 停车场 运营 跨行造“乐园”

据ret睿意德日前发布《购物中心停车场报告》显示,在报告选取监测的国内42个大中城市中,购物中心停车场车位数量达到58.6万个,但目前各地购物中心停车场车位配比依旧普遍偏低,做好停车场这门生意,还有很大提升空间。一个设计合理、泊位充足、拥有良好管理的停车场无疑能为购物中心带来更多的人流及商机。有时,“隔行并不一定隔山”,跨行经营难道不能推动房地产行业造就更多商机吗?



## 传统文化来袭

### 元旦送祝福 快乐约全城

此次元旦佳节,恒大文化旅游城完美上演“璀璨2015·喜迎新年”活动。千年历史文化的手工剪纸、趣味面人、糖画艺术、棉花糖制作等年味DIY活动,民间专业艺术老师为大家展示了中国传统艺术的魅力,在火红

的纸上剪绘出新年的喜庆与祝福,小朋友们也都领到一份浪漫的棉花糖礼盒。来自定安县的王先生说道:“现在过年年味越来越淡,得知有这样弘扬民俗文化的活动,今天早早就带着孩子来了,玩得很开心!”现场活动惊喜不断,有幸运大抽奖、新年新祝福,奖品有iphone6、正版球衣等。

### 新年大冲刺 置业惠季

据悉,此次活动主办方恒大海口文化旅游城从去年12月14日至今开

## 新年置业特惠

盈劲销25亿,首推房源全部售罄。为了满足市场更大需求,现限量加推73-126m<sup>2</sup>花园美宅7200元/m<sup>2</sup>起,送1600元/m<sup>2</sup>豪装;180-224m<sup>2</sup>湖畔别墅首付60万起;70-120m<sup>2</sup>临街旺铺19800元/m<sup>2</sup>起。新年特惠8.8折抢购,超高性价比,是自住或投资的理想之选。

### 地标缤纷大盘 海南精品大作

恒大海口文化旅游城是恒大地产登陆海南岛以来斥巨资的大手笔之

作。项目位于海口市迎宾大道核心地段,紧邻海口市高铁东站,距省政府5公里,往东15分钟车程可抵达美兰国际机场。以138万平米领地开启海口地标级都会生活场,涵盖商业综合体、国际商务集群、五星白金酒店,全能运动中心、六国风情酒店、特色温泉馆、世界风情美食街、博物馆等近45万平米十二大世界级航母配套,集文化、旅游、商业、会展、办公、教育、运动、养生、休闲及生态居住为一体,项目四周是4万亩湿地森林公园。项目的超级体量和居住环境在海南均属上乘之作。

抢购热线:0898-36665333  
项目地址:海口市迎宾大道



### 海口·恒大外滩 树立海南人居标杆

海口·恒大外滩,位于新港片区核心地段,临三大主题公园,总建面约55万平米,以千亿配套力作一城,致力打造海南顶级宜居之所。

从景观的角度看,海口·恒大外滩的高层豪宅优势很明显,雄踞国贸商圈、金贸商圈、友谊商圈三大核心商圈的交汇处,北瞰海口新港,簇拥世纪公园,滨海公园,万绿园三大主题公园,天赋独一无二的自然之美,雅致生活,每一眼,都收纳至上美景。以超高的300米高度震撼市场,更符合当代精英领袖的高度认知,同时享受着令人景仰的高度、遍及视野的天然绿色以及更多的阳光和健康。

海口·恒大外滩社区专设约20000m<sup>2</sup>商业街、超五星级威斯汀酒店、1200m<sup>2</sup>国际标准游泳池、约300m<sup>2</sup>运动健身天地、约700m<sup>2</sup>儿童游乐园、约350m<sup>2</sup>网球场、约300m<sup>2</sup>羽毛球场、约300m<sup>2</sup>森林广场;游艇俱乐部、休闲中心、高尔夫练习场等高端设施一应俱全,让尊贵的身份不言而喻。96-127m<sup>2</sup>瞰海豪宅,10888元/m<sup>2</sup>起,送1600/m<sup>2</sup>精装。

品鉴热线:0898-36338333

项目地址:海口市龙华区渡海路恒大外滩



### 海口·恒大外滩六大卖点

- 逾300米高城市综合体,55万m<sup>2</sup>奢享上城,都市繁华一览无遗。
- 万绿园、滨海公园、世纪公园三大公园环伺,开拓173万平米海湾惬意空间。
- 生生百货、京华城、海南大学、五星级威斯汀酒店、环保办公楼、休闲中心等缤纷国际配套,领创名流生活圈。
- 社区超市、特色美食、国际名品时尚街、24小时自助银行、一线品牌连锁药店等成就2万平米滨海商街配套,一站式便捷生活。
- 携手国家一级物业,“一对一”贴心管家,24小时全程服务,为更多家庭送去温暖与贴心。
- 恒大地产集团,全国十强地产,以300多个大型房地产项目,分布100余城,恢弘构建全国版图。