

8月28日上午,甲天下·西湖新城在农业西路与秦岭路交会处隆重举行了开工仪式。现场气氛热烈,礼炮齐鸣。据悉,中国首个世界泛街区公园生活倡导者——甲天下·西湖新城,由河南甲天下置业有限公司投资开发,是郑州市第一家通过报纸、电台、网络进行规划批前公示的城中村改造项目,为郑州的“西区

改造”进程做了重大贡献。从立项到开发的整个过程,得到政府的高度重视与支持。甲天下置业以国际视野运营城市,致力于重塑中原居住版图,以气势磅礴的雄心壮志,筑就中国首个世界泛街区公园生活之城。项目依西流湖原生态公园而建,地处农业路与秦岭路交会处,占地近千亩,总建筑面积70万平方米,是一个集合多

层、小高层及高层建筑的双气水景生态社区,坐拥千亩原生态滨湖景观;抢滩地铁一号线;一站式教育、私家豪华会所、内外多重商业等生活配套一应俱全,缔造世界泛街区公园生活社区。届时,西区将在甲天下的带领下,共同演绎西城变迁,展现繁华都市风采。

闫静

# 科技地产 高新区唱主角

本报记者 黄晓娟 通讯员 边锋

## 高新区今非昔比

抱着对“科技地产”这个新名词的好奇,记者采访了高新区管委会、高新区房管局、总部企业基地、河南省国家大学科技园的有关负责人,他们向记者讲述了该名词与高新区的背景有着千丝万缕的联系。

“曾经有一段时间,漫步在高新区的街头,高楼大厦很少见,和郑州这个繁华的大都市很不协调。”一位高新区的老居民这样告诉记者。后经多次调整,2006年,一个新的历史契机出现在西区人们的面前,市委市政府重点规划的12个企业里就有7个在西区,并且随着西区各条道路的打通和拓宽、南水北调工程、郑洛城市走廊的提出等,此时的西区就像一位复苏的巨人,他的生命焕发着青春和活力。

而作为西区一部分的高新区也改头换面了:“他们就是高新区复苏的最有力见证。”高新区管委会主任李建民笑着说。据他介绍,高新区是一个低密度高绿化的区域,全区绿化总面积280公顷,绿化覆盖率达35%。截至目前,世界500强中,已经有两家入驻郑州高新区,而国内500强企业,已经有十几家企业入驻,郑州高新区拥有的上市公司达18家。正在兴建的总部企业基地、河南省国家大学科技园已有近百家企业签定入驻协议。

## “科技地产”为主 商业住宅为辅

记者实地查看,高新区新开发的楼盘近20家,这些开发商都是很有实力的大户,这些房产多为科研用地的开发。当记者问起他们对高新区的看法时,有关负责人表示下一个项目还会选择在此,因为高新区是他们的“老革命根据地”,他们已经习惯了这边的生活。高新区房管局局长王彬说:“高新区楼盘的均价较市区确实便宜了很多,但开发商业住宅不是我们的主要目的,高新区是一个集科技、工业、教学为一体的新城区,当然,科研用地的开发才是我们的主题,商业住宅适应附近居民和办公人员的居住就足够了,但真有开发商过来我们也是不反对的。”正如王



彬所说,高新区的总部企业基地、河南省国家大学科技园、中部软件园等都是科研用地的开发。

## 总部企业基地

### 开河南“科技地产”先河

一向以“善”字当头的东方今典企业,2007年捐资3000万元用以援建中原100所东方今典爱心学校,成为中原第一善举,人们常说“善有善报”,因为东方今典以善为旗,更使得事业如日中天。仅2007年大半年就打造了郑州的总部企业基地、洛阳东方今典和河南省国家大学科技园等项目,目前这些项目的建设如火如荼,该企业中的总部企业基地是河南省首创独栋办公楼。

记者带着对独栋办公楼的好奇,来到了位于高新区翠竹街一号的企业总部基地。据东方今典的副总杨复生介绍,管委会将要把沙湖建成莲花池,建成后的莲花池正好环抱总部企业基地的所有办公楼,最大程度保证

绿化面积,保证企业拥有良好的办公环境,该区总建筑面积35万平方米,规划100栋办公楼,河南宛西制药有限公司、河南省日立信电子有限公司等30余家企业即将入驻总部企业基地。“等所有企业入驻后,我们就成立总部大讲堂,邀请国内外知名企业家给园区内的企业提供免费培训和指导。”杨复生微笑着说。

## 大学科技园

### “科技地产”的完美开发和利用

在河南省国家大学科技园(以下简称科技园),记者发现这边的“科技地产”开发最完美,它是集企业的孵化、办公、生产、生活于一体的科技园区。毗邻高新区、接近高素质的智力源,基地对面为规划的西流湖公园,环境优美。

据河南省国家大学科技园有限公司副总经理邹斌介绍,科技园由河南省政府决定创建,是国家科技部、教育部认定的国家级大学科技园。它位于东风路与文化路交叉口的高校区以及高新区、西大学城之间,面积约103公

顷,作为发展研中试、高端工业、高附加值产业区,有其独特的区位优势。依托郑州大学、河南工业大学、解放军信息工程学院、郑州轻工业大学四家院校及科研机构,采取“多校一园、共同发展”的建设模式围绕入园企业开展孵化服务、中介服务、培训服务等专业化服务,为入园企业提供设施齐全的孵化场所及标准厂房。

据邹斌介绍,科技园共有3期,总建筑面积58万平方米,科技园的整体规划体现在一个“聚”字上,聚集、聚焦、聚合、聚变是该园区的特色。聚集了河南实力高校、高新技术企业、科技人才;聚焦了国家、省、市、区政府资源,使入驻该园的企业受到最优惠的待遇;聚合大学与企业的“产学研”,企业与企业的产业链,整个园区的文化氛围;聚集企业资源、聚焦社会资源、聚合产业资源,大学科技园为企业提供优越的发展环境和持续的专业服务,企业聚变成具有自主创新能力的强大公司,成为经得起市场经济考验的合格“毕业生”。

## “科技地产”路在前方

为了核实“科技地产”这个新名词的准确性,记者又采访了河南省财经学院工程管理学系主任李晓峰教授。“我第一次听说这个名词,从表面看它可能有多个解释,如果只作为自己地产的一种名称也未尝不可。”他笑着说道,科技园、总部企业基地这种独栋办公楼是别墅和普通写字楼的一种自然延伸,它们在目前的房地产市场拥有巨大的影响力。独栋办公是企业发展壮大的一种需要。因为它给企业更多的私密空间,也给企业提供了优越的办公环境。这是别墅的升级版也是置于普通写字楼之上的高端楼盘。它们之所以选择在高新区,是和该区的发展方向、文化氛围是分不开的。正如坐落在美国旧金山湾区的硅谷,绿树成荫、鸟语花香,就像一个大大公园,有很多企业有自己独立的办公物业,这些物业的典型特征是低密度、高绿化率和独栋式。李晓峰笑着说:“我想科技园、总部企业基地正朝美国的‘硅谷风格’迈进。”

## 核心提示——

记者在郑州高新技术产业开发区(以下简称高新区)采访时,“科技地产”这个新名词出现在双方的谈话中,何为“科技地产”?

“就是科技企业用于孵化、办公、生产、居住为一体的科研用地的开发,统称为科技地产。”高新区管委会主任李建民解释道。为了了解该名词的真正含义,记者上网查了一下资料,网上所说的“科技地产”和他解释的略有不同。但“科技地产”这个名词用于高新区的总部企业基地和河南省国家大学科技园的开发和利用是再合适不过了,因为这两个项目都是科研用地的开发,前者是河南省首创企业独栋办公区,后者是河南省唯一的国家大学科技园,他们在河南省开先河,也为我省的“科技地产”掀开了新的一页。

您购房有烦恼吗?请告诉我们。您的合法权益受到过侵害吗?也请告诉我们。郑州日报·中原楼市已开通购房维权热线。作为党报,我们将秉承权威和公正来维护您的合法权益。

维权热线: 67655262 67655260

短信平台:编辑“lp”加投诉内容,移动、联通用户发送短信到1858355,小灵通用户发送到126680255。(每条信息费0.5元,不含通信费)

## 思想的盛宴

——房地产企业精细化管理讲座侧记

本报记者 刘文旭

8月25日,由河南省住宅产业商会主办的地产领袖大讲堂第二期“房地产企业精细化管理”讲座在金质大酒店隆重举行。房地产业内数百名精英、省会各大新闻媒体的朋友等相聚一堂,共同学习和探讨房地产企业的精细化管理。

参加此次讲堂的既有房地产业内“台前”的操盘手,又有“幕后”的策划专家,分别对我国房地产业磨合调整后又一新空间的到来而引发的精细化管理出谋划策。

## 趋势与抉择 建业住宅集团(中国)有限公司董事长 胡葆森

胡葆森以自己独特的企业观引出当前房地产行业的发展趋势,并归纳了九点与大家一起分享。分别是,在需求强劲的大背景下,我国的房地产业在未来20年或更长时期仍是朝阳产业;在规模效应和拉动效应的基础上,我国房地产业将长期扮演国民经济支柱产业的角色;在法律、法规逐步健全和政策逐步配套的前提下,我国房地产业即将步入稳定、健康、理性发展时期;随着市场秩序的逐步规范,国外资本介入国内市场的规模和形式在未来几年内将发生根本性的变化;开发商的实际数量将逐步减少,骨干型和标杆型企业在各级市场上的引领作用将更为明显;行业大鳄全国扩张加速,资本优势愈加明显;随着社会化分工程度的不断提高,在未来3~5年内,我国房地产业的产业化步伐将不断加快,我国房地产业的投入产出和产品制造状况将发生革命性变化;以投融资体系完善、商业模式丰富多样、产品体系健全和开发主体多元为特征的蓬勃发展的市场局面将很快到来等。

## 流程与管理 北京京汉投资集团有限公司研发中心总监 赵树平

“摆在中国中小房地产企业面前有二条路:一条路自生自灭,另一条路自强不息。自强不息的企业将在市场的规范下全面走向成熟期,各家成熟企业各有自己的独到之处,顺利度过整合期的冬天,但是都应该有一个通性,他们拥有卓越的业务流程管理能力。随着日趋成熟和规范的市场要求,迫使原有流程不断地再造更新,以更适合市场的需要。最终使企业从不断地流程再造中走向精细化生产。”

他还给与会的各房地产公司指出了在提高流程效率的同时应考虑的问题,分别是:对流程负责而不是对部门职能负责;减少不增值的活动及内部的重复流转;串行活动改为并行活动;减少报告层级及流程的接口;充分有效的授权;根据风险评价的结果确定监控的方法和频次;注重策划过程,提高后续过程的效率;对员工进行充分的操作技能培训等。

## 竞争与价值 中国房地产蓝海管理研究组组长 李贤东

“使用一个合理的管理方法,到底能创造什么样的价值?蓝海的宗旨是提高企业整体运营能力,围绕企业战略目标找到蓝海执行方法,最重要借助信息技术、通信技术和计算机技术进行运用。”

“未来房地产运营从低成本运营向高成本运营,已经成为事实,暴利时代正在慢慢减缓,粗放式管理向精细化管理正在转变。在未来,产品品质、服务,包括品牌都会形成竞争。”李贤东分析这种竞争形势说,客户资源非常重要,是未来核心竞争力如何增强的关键,应合理完善的加以利用。

李贤东还就房地产企业的管理结构、竞标、信息收集等方面做了详细的介绍,最后强调说,房地产企业无论生存和发展,为了实现企业战略目标,一定要选择信息时代优秀管理,对整个行业要有全面的了解,打造更强大的竞争力创造更高的价值。

## 世界级品牌的携手之路

# 世界500强家乐福 签约入驻方圆创世

本报记者 朱华 闫静 黄晓娟

## 家乐福抢滩“方圆创世”

家乐福 Carrefour 的法文意思就是十字路口,而家乐福的选址也体现在这一个标准上——所有的店都开在十字路口,巨大的招牌500米开外都可以看得一清二楚,其背后精密和复杂的计算,常令行业外的人士大吃一惊。

方圆创世在城市中心拥有33万平方米超大建筑规模,由一栋21层酒店、一栋25层写字楼、40000平方米购物广场、600米商业街、生态园林、4000平方米会所、16栋小高层、高层组成。是郑州第一个与世界同步,以城市规划概念“思考”的作品。方圆创世雄踞紫荆山路及市中心稀缺的地王位置,脚踏担当城市主要交通使命的陇海路,手牵紫荆山路繁华商区,邻近火车站、高级酒店、十多所学校、医疗及商业购物区等配套设施。项目以自身高尚的气质领航新的城市核心商业,同时也扮演着城市进化者的重要角色,承载着郑州地产顶峰时代的主导力量。

一个是站在城市之上,以城市精神高度运营为使命的房地产开发商;一个是追求国际化,以城市历史责任感为文化的世界零售巨头,为了迅速抢占紫荆山财富“咽喉”,方圆创世和家乐福肩负助推城市发展重任,携手同步世界,汇集商业核心力量,力推城市高速发展。两大世界级的品牌是怎么从陌路不

变成携手共进的合作伙伴?是什么让方圆创世打开世界胸怀,又是什么吸引了这个世界500强零售巨头落户方圆创世?方圆创世招商部负责人介绍说:“当时零售业很多大公司,均表示欲与我们合作并志在必得,但综合考虑我们还是选择了家乐福。原因是家乐福不仅是世界500强零售业排名第二,而且在中国市场的销售业绩比任何一家零售企业都高。由此可见,家乐福对于具有中国特色的零售业有着自己独特的经营方式。”

家乐福华东区区长薄满浩表示,布点方圆创世是家乐福公司具有战略意义的举措,并有信心面对激烈的市场竞争,成为一个核心商圈。这种信心源于方圆创世优越的地理条件、专业发展商的支持、政府的支持及紫荆山商圈强劲的发展之势。并郑重承诺家乐福方圆创世分店将有望打造成国内最好的门店之一。

## 齐力助推城市发展

世界五百强家乐福的进驻,即将完善该片区的购物环境及提升方圆创世高尚住宅的居住价值,以方圆创世家乐福为中心的HOPSCA国际生活现代消费潮流,将为我们缔造更完美,更品质的未来生活。在方圆创世

8月23日,世界500强企业家乐福入驻方圆创世签约新闻发布会在中州皇冠假日酒店隆重召开,有关领导及合作双方代表共同见证了这场完美联合,这种强强合作将引领中部地区商业变革,实现城市资源的高度集中。



三期,我们将真切感受到 HOPSCA 国际生活街区的成熟魅力,以及未来的广阔升值潜力。

不久的将来,紫荆山路将成为郑州商业与地产开发的中心,它必能凭借着无可撼动的商业霸主气质,吸引更多世界级的商业大鳄的目光。且不提政府背后推进,许多先锋商家在这个地方创造过的辉煌,单是方圆创世33万平方米 HOPSCA 国际生活街区,世界500强企业家乐福的强势进驻,就足以又一次把紫荆商圈推到了郑州商业的前线。犹如王府井商圈代表着北京的零售业,南京路象征着上海的大商业一样,方圆创世拥有家乐福的入驻,也将打造成代言郑州商业的网点高度集中、经营服务功能齐备、能吸引外地人来购物的商业标杆地带。

方圆创世立足城市,心怀世界,以 HOPSCA 的城市精神和家乐福世界五百强的品牌,成为我们享受国际化高尚生活作强大后盾。在方圆创世,我们将真真切切地感受到 HOPSCA 国际生活街区的成熟魅力,以及未来的广阔升值潜力。