



碧桂园：

给河南百姓一个“五星级”的家(下)

本报记者 任志伟

“对不起，我们来晚了！”

2013年的河南楼市，注定不平凡。

9月13日，碧桂园摘得周口市东新区一宗地块，几乎是在同时，豫北经济重心安阳又传来碧桂园取得安汤新城一宗地块消息，一个月后，河南第二大城市洛阳也传出碧桂园成功摘得伊滨新区地块重磅新闻；一时间“碧桂园”成为河南各大媒体的聚焦热点，而这位位列中国地产十强、福布斯亚太30强的上市房企，如此大手笔地布局河南，让浸润着南国碧水、桂山的南风在中原大地吹动，又将给中原带来怎样的改变？

据记者了解，周口碧桂园位于周口城市发展东新区核心区，而东新区是省政府批复15个发展新区之一，区域板块潜力巨大。项目北面2500亩文昌生态园，南望沙颍河，拥有城市中难得的生态自然景观，十分适合居住；安阳碧桂园地处安阳市与汤阴县交界处重点打造的安汤新城之中，也是安阳城市发展南向核心，拥有21年“美墅专家”称号的碧桂园，高品质园林打造经验，必将为安阳建造罕有低密度、如公园般美景美墅大城；洛阳碧桂园作为地处洛阳未来城市副中心、“洛偃一体化”衔接地伊滨新区，区域将随着洛阳城市的发展日趋成熟，地块北依千米伊河水景，更规划建设有大型生态体育公园，将打造洛阳罕有的城市绿肺家园。

11月15日-18日，碧桂园河南区域邀请河南各主流媒体参加为期4天广东采风，记者得以近距离接触全国十强房企。

17日，在顺德碧桂园总部举行的河南媒体见面会上，碧桂园河南区域总裁杨海波在会上开门见山：“之前未能让河南人们享受到碧桂园五星级的家的生活，对不起，我们来晚了！”谈及碧桂园在河南战略布局，杨海波表示：未来碧桂园在河南将力争以

郑州为核心，以京广、陇海两条高铁沿线为主线，优先发展河南省社会经济发展较好的地级市和县域。而谈及碧桂园在河南的发展前景，杨海波略显兴奋：碧桂园有着21年的品牌积淀，在全球有逾200个项目的开发经验，以及服务逾60万业主的物业服务经验，基于河南一亿多人口的基数和快速发展的城市化进程，我们有信心让碧桂园五星级的家在河南绽放。同时，杨海波还举例说明：碧桂园去年进入山东时只有一个项目，今年已有近十个项目在运作，而现在，我们河南周口、安阳、洛阳三个项目已经动工建设，所以碧桂园明年必将在中原大地百花齐放，而且无论是发展模式、产品品质，还是成本控制能力，碧桂园是少有的有能力从省会做到地级市做到县级的中国地产十强企业。

见面会上，当记者问起因环境和气候的差异，碧桂园河南项目，能否保证南派碧桂园的总体品质的问题时，杨海波十分肯定地回答：“如果有条件的，我更愿意邀请在座的各位去碧桂园·兰州新城看看，兰州的自然资源、气候条件肯定比河南差很多，但是碧桂园·兰州新城打造了高品质的园林环境，更被兰州称为西部沙漠中的绿洲奇迹，碧桂园·兰州新城在10月6日开盘当日热销50亿，创造了中国地产单日销售的奇迹。周口碧桂园等项目示范区建成后，更欢迎各位到现场实地感受。”

“让碧桂园在河南来得更猛烈些吧。”此刻，南国的广东仍然是一派春意，绿树婆娑花香四溢，但是郑州已经到了飘雪的季节，而在记者的心中，有一股春意依然充满心中，期盼碧桂园在河南能越走越远，能真正居住在碧桂园五星级的家里面，就如碧桂园的企业理念那样：希望河南人民因碧桂园的到来而生活得更加美好。



河南媒体采风团参观国华纪念中学

大爱“仲明”让爱薪火相传

作为一家上市房企，碧桂园及其创始人一直热心于公益事业，此次媒体广东之旅，恰逢碧桂园“2013年仲明助学金发放仪式”，记者得以与河南媒体同仁以及山东媒体采风的朋友们一道，见证碧桂园慈善一幕：南粤大地爱心传递了16年的善举。

经了解，“仲明助学金”是碧桂园集团创始人的教育善举之一，这一助学金的背后，隐藏了一个温馨温暖、感人至深的故事，时隔多年以后才阳光照进现实，为世人知晓：1997年4月，碧桂园的创始人，怀揣着百万支票，来到了羊城晚报社，承诺愿个人出资设立一个助学金，每年捐资100万元，由羊城晚报社负责管理和发放，以资助广州地区高校有特殊经济困难的在校大学生。在羊城晚报社，谈及捐资的初衷，他语调平静，只是一再表示：当年受社会滴水之恩，至今不忘，总想涌泉相报，尽自己力量去帮助别人，以回报社会。他再三表示不愿意透露自己姓名，同时因为是个个人捐资，也不须用他所属企业之名。之所以命名为“仲明”，是为了纪念他的母亲。

时至今日，“仲明助学金”已经为爱走过了16年，近7000名寒门学子受其资助，完成学业；受助的学子受碧桂园创始人感召，他们中一部分人在经济自立后，回捐了部分助学金；更有事业有成的学子开始成立自己

的助学基金投入到公益事业，让爱薪火相传。

当天，记者有幸见到设立这一助学金的碧桂园创始人，他衣着朴实，话语平实：“我本是一个农家孩子，是靠国家免除了我7元的学杂费和资助了我两元的生活费才得以完成高中学业。”他谆谆告诫到会的学子代表：贫穷其实是一种财富，穷且益坚，不坠青云之志。忆往昔，谈及自己童年时代和求学路上的艰辛，他没有嗟叹和怨艾，在少年和青年时期，他当过放牛娃，做过船工、水泥匠、建筑工，正是这些人生的磨炼和砥砺，才铸就了他坚韧不拔的毅力和意志；“渡河没有渡船，就游泳过去；进城没有车，就走过去，脚受伤了，就爬过去。”语虽平直，但掷地有声，赢得了全场经久不息的掌声，为他的“大富而能仁”的爱心，更为他的“受惠社会 回报社会”的一诺千金。

此外，除仲明助学金外，碧桂园创始人还创办了中国第一所纯慈善、全免费性质的国华纪念中学，中国第一所培训复员退伍军人职业技能的国良职业技能培训学校，设立北京大学、清华大学国华杰出学者奖和中山大学国华讲座教授基金，承担和资助了四川汶川桑坪中学全校1500名师生跨省异地复课等等。据统计，碧桂园集团成立以来，累计捐赠善款超过17

亿元，而在此次采访之旅的媒体见面会上，碧桂园战略管理部罗总表示，今后碧桂园还将为中国的慈善事业奉献自己的一份热。

“我不忍看天地之间仍有可塑之才因贫穷而隐于草莽，为胸有珠玑者不因贫穷而失学，不因贫穷而失志，方有办学事教之念。我敬爱的兄长杨国华一生勤励奋勉，业学品性为世所景仰，在我的成长过程中对我颇多教导和提携，父亲‘达则兼济天下’之教诲令我终生感铭，‘国华纪念中学’的创立，或可告慰我父兄在天之灵……”这段镌刻在国华纪念中学石碑上的话，记者反复吟诵，心中不免被碧桂园的“中国梦”所触动。

同时记者注意到，该校自2002年9月创办以来，累计就读学生近2000人，全校本科上线率高达100%，重点本科上线率达86.4%，已成功向社会培养上千名栋梁之才。据悉学生从考入该校开始，直至大学本科或研究生毕业，期间所有的生活、学习、交通费用，全部由学校承担。不仅如此，学校还资助家庭特别困难的学生，帮助他们渡过难关。

“立德、修身、博学、报国”，十年来，国华以其无私的大爱呵护着每一个国华学子。“十年树木，百年树人”，相信在国华理念的感召下，国华精神将源远流长。



微观楼市 栏目记者 杨秀娜

【本期话题】

“汉七条”来了 微撼二线城市？

继北、上、广、深四大一线城市陆续出台房地产调控新政后，武汉也加入到调控大军当中。11月22日，武汉市政府公布《进一步加强房地产市场调控工作的意见》，公布了七条楼市调控措施，从外地人限购升级、保障房建设提速、加强土地供应、加强市场监管等多个方面升级调控，被称为“汉七条”。作为离郑州最近的二线城市，武汉楼市铁腕新政意味着什么？市场反应如何？未来二线城市楼市走向如何？《微观楼市》搜出各方观点——

每日经济新闻：武汉市明确提出将继续严格执行商品住房限购政策，从即日起，非本市户籍居民家庭申请购房，在该市纳税或者缴纳社会保险时间从原来的1年调整为2年，并仅限购1套住房（含新建商品住房和二手房）。同时，“汉七条”提出严格执行差别化的住房信贷政策，抓紧研究提高第二套住房贷款的首付款比例。

杨红旭：武汉楼市今年1月均价为6567元/平方米，10月房价已涨到7025元/平方米，同比涨幅达到11.3%，高于今年初武汉市政府制定的约10%的房价调控目标。与一线城市相似，由于武汉今年以来房价涨幅偏大，出台调控政策是为了抑制房价上涨的势头。

谢逸枫：这一轮地方政府收紧房地产调控，已由一线城市蔓延到二线城市，预计还有价格上涨较快的城市跟进，出现一波多城市调控收紧的局面。年末楼市可能因政策基调的收紧而转入平淡，全国整体房价涨势可能有所放缓。

楼市晴雨表：厦门、郑州、福州、南京、沈阳等城市房价涨幅也远高于年初制定的房价控制目标。专业研究机构预计，为了确保完成房价调控目标，各地调控态度出现分化。在没有全国性调控措施出台的情况下，各城市需要结合当地的实际情况，运用行政手段才能完成目标。但是从目前的情况来看，一线城市以及部分二线城市要实现其控制目标存在较大的难度。

荆楚网：“汉七条”出台比较突然，目前还没有带来市场整体供应量的波动。从实际情况来看，部分此前已拿到预售证的楼盘可能会在开盘时对价格进行调整，比如加大折扣优惠力度，以在市场上抢占更多客源。对于楼市新政策的具体影响，仍需要一段时间的观察。

解密楼市：陆续出台的调控加码政策，给房地产市场带来的最大影响在于购房者转向短期观望，稳定了市场预期，给市场传递了一种坚持楼市调控不动摇的姿态。房企会放缓推盘速度，最终导致商品房成交放缓，从而达到平抑高房价的效果。

同策咨询张宏伟：“汉七条”出炉，标志着二线城市楼市调控拉开“收紧”序幕。至于其他城市是否会跟进效仿，取决于这些城市房价是否上涨过快，短期内有没有报复性反弹的压力。当前房价上涨过快的城市，比如部分房价上涨过快的二线城市，有可能因为房价控制目标完成难度增加，短期内可能采取类似于二套房首付比例提高至7成、延缓高端楼盘预售许可证发放等做法，以达到短期内市场降温的目的。但是，最根本的做法还是增加市场供应，缓解供求关系。

一声叹息：他山之石，可以攻玉。郑州与武汉近邻，同属中部，武汉出台“汉七条”，对郑州也会产生影响，更重要的是影响购房者的心理。作为郑州地产界的业界人士，我们不可能不关注和研究作为二线城市的这一政策可能产生的市场效应和政策效果。

人生若只如初见：限购等行政化调控手段并不是一个长效性调控措施，长远来看还要交给市场自主调节。从未来趋势来讲，通过“稳六条”、“深八条”、“京七条”、“沪七条”、“汉七条”等短期过渡性政策，为房地产调控的长效机制出台做好铺垫，为限购逐步宽松取消，经济手段、市场手段代替行政化调控手段和措施营造市场机会。

点评：四大一线城市调控从紧，离郑州最近的二线城市武汉也出台新政，同为二线城市的郑州自然能感觉到微撼。无论一线城市、二线城市，长远来看，楼市的发展最终还需依靠市场这只“看不见的手”，可以预见，楼市调控的长效机制终将来临，郑州楼市也会朝着平稳健康的方向发展。



职业感言：我是理财师，我为您的资产保驾护航。

说起置业顾问，在人们印象中的往往都是穿着精致的套装，谈吐优雅、举止端庄的漂亮售楼小姐，而下面要说的是一位阳光、干练、专业、英俊、帅气的售楼先生——绿地新都会见习销售经理刘星。

“做写字楼商业办公类销售工作，我认为男生更专业一些，因为男生对宏观经济、资产管理具有天生的敏锐性，一般客户称呼我们为置业顾问，但我们对自己的定位是‘贵重资产理财师’，给客户的资产做全程的规划与指导。”刘星对自己的工作重新下了定义。这个刚刚20岁出头的小伙子已经从事地产销售工作4年有余，采访中，正好有客户到访，记者面前的刘星面对客户，从克

强经济学谈到中原经济区建设，从写字楼投资回报率、静态收益、动态收益谈到郑州写字楼项目市场与前景，客户听得十分认真，不时点头表示认可，之后签订一套500万元的大单。刘星为客户办完订房手续后，我们又继续刚才的话题。记者对于刘星的快速成交订单充满了好奇心：“刚才你接待的那个客户怎么这么快就把房子订下了？”刘星说，是客户对绿地品牌和新都会项目的认可和对未来市场前景的预期才会快速促成客户的购买决定。第一，绿地新都会项目作为郑东新区最大的商业综合体项目，项目本身具有极为明显的优势。其次，绿地新都会延续绿地一以贯之的“超高层专家”的品牌优势，在金水路上建造180米的超高层写字楼，为郑州再添一座新

地标，并且配备了15万平方米的商业配套，办公的品质感和便利性优势极为凸显。再者，绿地新都会项目是目前金水路黄金地段上的稀缺产品，低密度、低容积率、高绿化率的特点在目前郑州写字楼中处于领先地位，所以极具投资价值。谈起职业感受，刘星说：“其实成功没有什么捷径可走，我只是一贯秉承了诚心诚意、专业负责的服务理念。我们销售的每一套房子都是百万元以上甚至超千万元的房子，每一位客户在决定购买之前都需要下定足够的决心，而我们的工作就是要对客户负责，要极为客观进行分析与计算，让客户对他的投资有足够的认知。客户在购房过程中收获到了利益，自然会把身边的亲朋好友介绍过来。”

绿地新都会见习经理刘星：做客户的贵重资产理财师

