



▲洛阳恒大绿洲项目实景图

序言

绘就伟大梦想新蓝图,开启伟大事业新时代。10月18日,举世瞩目的中国共产党第十九次全国代表大会在人民大会堂开幕。本次大会奏响了新思想、新征程、新时代的最强音。当日,恒大集团党委组织11万恒大人集中收看大会盛况,共同回顾中国从站起来、富起来到强起来的历史性飞跃历程,特别是党的十八大以来党和国家取得的辉煌成就,无不感到骄傲与自豪。

作为品牌价值高达392.6亿元(2016年数据),连续7年荣获中国房企品牌价值第一名的我国房地产业的领军企业;作为2017年7月20日,《财富》世界500强发布排名第338名的中国民营企业;作为位居2016年中国房地产行业销售业绩榜首、总资产超过1.5万亿元的行业龙头企业,恒大21年,砥砺前行,艰苦创业,不忘初心,竞速发展。时至今日,恒大已成为以民生地产为基础,金融、健康为两翼,文化旅游为龙头的世界500强企业。

2017年是恒大集团第七个“三年计划”的收官之年,也是为2018~2020年的第八个“三年计划”奠定基础的一年,是恒大集团由“房地产业”向“房地产+服务业”的转型元年,也是恒大地产由“规模型”向“规模+效益型”战略转型的第一年。转型之后天地宽,恒大迈入新时代。截至6月底,恒大上半年实现累计销售额达2440.9亿元,全年销售将轻松突破4500亿元的目标,有望超5000亿元。

如今,开启新的20年征程的恒大集团,正向着下一个巅峰进军,为实现恒大集团年初所绘就的蓝图,锐意进取,躬行当下。在中原,读中国,阅世界。2017年1月1日,恒大集团打破省界壁垒,将河南公司与陕西公司合二为一,恒大地产集团中原有限公司(以下简称:恒大中原公司)正式成立。恒大中原公司已在郑州、洛阳、南阳、西安、汉中等23个地市,开发建设60多个精品项目,涵盖恒大金碧天下、恒大名都、恒大悦龙台、恒大绿洲、恒大华府、恒大城等多个中高端产品系列,拥有老业主45万人。

现如今,伴随着中国地产前20强齐聚郑州,郑州地产界已经进入真正意义上的“逐鹿中原”时代,千帆竞发,百舸争流。恒大集团中原公司及其前身河南公司,深耕中原大地8年,开疆拓土,厚积薄发,为助推河南城市化进程,为让中原更出彩,为郑州建设国家中心城市,正秣马厉兵,踏歌起舞,阔步奔向新时代。

2017年,豫陕两地针对成品房颁布了许多鼓励性政策,河南省《关于加快发展成品住宅的指导意见》规定自2018年1月1日起,全省所有市、县新开工建设商品住宅,全部要按照成品住宅设计建设,标志中原地区成品房的新时代已经到来。作为中国成品房的先行者、践行者、引领者,恒大集团一直秉承“民生地产”理念,坚持“9A成品装修体系”,专注成品房21年。21年如一日,改变的,是恒大产品愈加严苛的设计施工标准和愈加人性化的舒适体验,不变的,是恒大对成品房这一方向的无悔坚守,对“安居”梦想的执着追求,在全国260多个城市,打造成成品房项目800多个,为500多万业主缔造美好生活成品家。

《郑州日报》作为郑州市委机关报,一直以来持续唱响“中原好声音”,传播“中原正能量”,为全面决胜小康社会,助力中原更加出彩,为建设国家中心城市鼓与呼,强力发挥主流媒体助政、助企的舆论作用。本报今日特别推出重磅策划报道《谁言中原心 筑梦新时代》,敬请关注——

砥砺前行新征程 继往开来新时代

——中国房地产业跨入新时代

本报记者 刘文良

中国房地产进入协同发展新时代

十九大报告提出:“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局,加快农业转移人口市民化。”基于此,中国的城市化进程仍将处于上行加速阶段。

美国著名经济学家、诺贝尔奖获得者斯蒂格利茨曾表示:“21世纪影响世界经济的有两件事,一是美国的新技术革命,二是中国的城镇化。”

新型城镇化是我国全面建设小康社会、建设社会主义现代化国家、实现富强民主文明和谐美丽“中国梦”的必由之路和战略选择。我国的新型城镇化是以人民为本的新型城镇化。过去五年,新型城镇化建设成果丰硕,截至2016年底,我国的城镇化率达到了57.35%,距发达国家70%以上的城镇化率,尚有较大差距,这就意味着,未来15年乃至更长的时间,我国的城镇化进程仍在加速推进,城镇化率仍待进一步提高。

关于新型城镇化建设,关于我国房地产业的发展,党的十九大所涉及的具体内容是:“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局,加快农业转移人口市民化。”按照这一精神,城市群的龙头城市、核心城市,国家级中心城市、区域性中心城市,作为我国城镇格局的主体,在接受农业转移人口方面具有得天独厚的优势,人口净流入的速度和规模较快、较大,在新型城镇化建设、房地产业发展方面处于领先地位。

21年来,恒大集团不忘初心,砥砺前行,开发足迹遍及全国,截至目前,恒大已在全国260多个大中小城市,打造成成品房项目800多个,为500多万业主实现了宜居梦想,为我国新型城镇化建设、为推进以人民为本的新型城镇化进程,交上了厚重的答卷,为十九大构建的协调发展的城镇格局提供了生动的范本和鲜活的例证。

在我省,恒大集团除了着力布局地产精品项目、开封恒大童世界大型综合体项目、郑州恒大国际健康未来城文旅项目之外,还在2016年5月12日,与兰考县政府举行签约仪式,投资建设兰考恒大家居产业园。该产业园预计总规划用地面积约1万亩,投资总额约100亿元,将被打造成为全省乃至全国范围内的知名家居产业集群中心。项目的成功引进可解决约6万人就业,大力促进当地制造、物流、商贸等多领域经济发展。

特别值得一提的是,作为精准扶贫杰出的企业代表,恒大集团用实际行动、真金白银支持革命老区、贫困地区的发展。大方县是贵州省毕节市的一个贫困县,全县110万人口,其中有18万贫困人口。恒大集团从2015年12月1日开始结对帮扶大方县,计划三年无偿投入30亿元,每年投入10亿元,到明年年底实现18万贫困人口全部稳定脱贫。

中国房地产进入“民生地产”新时代

当我国的社会主要矛盾发生转化,当“坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位”“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”这些内容写进十九大报告并且赢得全场热烈、持续时间的掌声,标志着中国房地产业迈入了增长速度让位于健康发展、投资让位于消费、生产让位于服务、要素数量让位于科技创新的新时代。

这是一个新旧交替的时代。1981年,我国社会的主要矛盾是:人民日益增长的物质文化需要同落后的社会生产之间的矛盾。因此相当长的一个时期,我国的住房目标是:“居者有其屋。”

党的十九大报告明确指出:我国社会主要矛盾已经转化为“人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”,因此,“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”,这一住房制度和住房目标,首次将租房放在购房的前面,这一排序的变化,意味深长,必将对未来我国房地产业的格局、走势产生重大而深远的影响。

经过近30年中国房地产市场化的发展,中国住宅短缺时代已经结束,标志是全国人均住宅面积超过40平方米。但中国人追求更好居住条件的需求仍是客观存在,还在供需的结构性不均衡。世联地产创始人陈劲松认为,此前的“居者有其屋”意即人人有住房,拥有一套或多套房屋是民众主要的财产性收入,在这一住房目标的驱动下,民众将购房当作重要的投资、理财、创富手段,房子因而被赋予投资属性,成为金融产品。目前提出的“住有所居”意即人人有房住,房子是用来实现和满足美好人居、美好生活的需要,房子的消费、服务、生活、民生属性被放大和强化。

恒大集团创立以来,数万名员工勠力同心,矢志超越,只为一个宏愿:民生为本、产业报国。10月30日,政协第十二届全国委员会常务委员会第二十三次会议在北京召开。全国政协常委、恒大集团董事局主席、党委书记许家印在小组讨论会上表示,一是要“专心专注、一心一意做好企业,多交税、多解决就业、多为社会创造财富,不忘初心、牢记使命”;二是要“致富思源、富而思进,积极承担社会责任,多做慈善公益,积极投身脱贫攻坚战”。

饮水思源、回报社会,是民营企业应尽的社会责任。21年来,恒大一直积极履行企业公民义务,累计为民生、扶贫、教育、环保、体育等慈善公益事业捐款100余次近80亿元,被国务院评为“全国脱贫攻坚奖”,并连续七届荣膺“中华慈善奖”。

中国房地产进入成品房新时代

当我国的房地产业历经近30年的发展,住宅产业化的浪潮已日渐汹涌,呈现出锐不可挡之势。当人们对成品生活追求的呼声一浪高过一浪,“成品房”已成为大势所趋,人心所向。

众所周知,毛坯房是中国特色的商品住宅,发达国家的商品住宅无一例外的均为成品房交付,如同轿车,只有成品车而没有毛坯车一样。随着时代的进步与发展,成品房在我国的一线城市早已成为硬性标准,是“必答题”而非“选择题”。在中国内地房地产市场上盛行了近30年的毛坯房,已经到了该彻底告别的时代。

2018年是河南成品房的元年,明年之后,成品房将在中原大地遍地开花。新开工商品住宅全部按照成品住宅设计建设,无论对于行业监管部门,还是对于房地产开发企业,都是一次大的考验。这既是对企业决策者思想观念的重构,也是对企业规划、设计、施工、招采等综合实力、能力、水平的考验,同时也是对房企成品房建设专业人才提出的更高挑战。

作为我国成品房的先行者、践行者、力行者、引领者、擎旗者,恒大集团专注成品房21年,与全球800多家知名企业达成战略合作,并和哈佛大学、清华大学联手打造标准化绿色住宅建筑,以多年积累形成6000余条“成品房精品标准”,不断完善“9A成品装修体系”,在成品房建设方面铸就了无与伦比的核心竞争力,必将为我国的成品房建设树立更高的标杆。



▲郑州恒大金碧天下洋房实景图

中国房地产进入“绿色地产”新时代

保护生态环境,建设生态文明是关系人民福祉、关系民族未来的大计,是“建设美丽中国”、实现“中国梦”的重要保障。大力推行绿色地产、科技地产,建设低碳建筑,倡导装配式建筑、被动式建筑,构建生态宜居社区,是中国房地产业践行“中国梦”“美丽中国”的必然选择,更是未来中国房地产发展的“绿水青山”。

2012年,党的十八大首提“美丽中国”,将生态文明纳入“五位一体”总体布局。今年,党的十九大首次将“美丽”作为新时代中国特色社会主义思想建设的重要目标写入党代会报告,明确将“坚持人与自然和谐共生”作为新时代中国特色社会主义思想十四条基本方略之一,大力建设生态文明。

2012年以来,大力推行绿色地产,节能低碳建筑,已成为我国房地产业的共识和行动,以恒大为代表的中国地产品牌企业,在绿色地产建设方面卓有建树,一时间,绿色地产蔚成风气,获得美国LEED、英国BREEAM、住建部绿色建筑星级认证的项目逐年增多,告别暖气、空调、太阳能,实现恒温恒湿恒氧、远离PM2.5、装修污染等绿色、科技、生态的住宅,像一股清流,让中国地产界清风拂面。可以预期的是,绿色地产、科技住宅、装配式建筑、被动式建筑,未来将是我国房地产发展的主流。

由此可见,坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念,提倡“简约、适度、低碳、绿色”的生活方式,代表着我国房地产发展不可逆转的方向。未来,谁拥有绿色地产、科技住宅,谁就将迎来中国房地产的春天。

中国房地产进入转型升级新时代

我国宏观经济已驶入“新常态”轨道,但对于房地产行业来说,却是一个新时代的开启。无论是“上半场”还是“下半场”,不论“黄金时代”还是“白银时代”,房地产业在我国城镇化的浪潮中,仍将继续扮演举足轻重不可或缺的重要地位。随着我国进入新时代中国特色社会主义,房地产业的发展方向、路径和格局已经开始重构。近年来,房地产业新时代的身影已渐渐清晰,传统房地产企业正在积极寻找转型和变革的新路径。

这是中国房地产业的一次凤凰浴火重生的“涅槃”,更是我国城市更新的一场革命,当众多的中国房地产品牌企业纷纷走向转型升级之路,预示着中国房地产业的转型升级新时代已经到来。

纵观世界著名大型企业,都是在主业发展到一定阶段的时候,向多元化进行发展,例如韩国三星、美国通用、德国西门子等,我国的房地产行业也不例外。万科提出转型“城市配套服务商”;中国金茂在上市十周年之际,品牌焕新而为“为城市新生”,从“房地产开发商”战略转型为“绿金城市运营商”;绿城中国实现了从“开发商”向“服务商”的转型,发展方向是轻资产;绿地集团已从传统的房地产开发商向着“大基建、大金融、大科技、大健康、大消费”五大产业齐头并进的方向前行;华夏幸福从公司创立伊始,就将企业定位为“产业新城运营商”,从不将自身拘泥于房地产开发企业。

在我国房地产界,恒大经过多年探索、调研和投入实践,目前已经形成以民生地产为基础,金融、健康为两翼,文化旅游为龙头的产业布局,成功实现由“房地产业”向“房地产+服务业”的转型。为什么是“+服务业”?恒大健康服务于老人,恒大旅游服务于少年儿童,恒大金融服务于“房地产+健康+旅游+金融”,也就是“房地产业+服务老人的产业+服务儿童的产业+服务社会的产业”。恒大的服务业是围绕中国13亿人口、全世界1/4人口的庞大需求开展的,事实上也为中国的经济发展、为拉动内需作出贡献。

今年以来,在上述“两个完成”的基础上,恒大开启“一个开始”,即开始由“规模型”向“规模+效益型”转变。经过近10个月的实践,恒大转型已经交上一份满意的答卷。

中国房地产进入高集中度的新时代

当城市分化、企业分化、产品分化成为我国房地产的新常态;当规模成为企业实力的象征、竞争力的重器、追求的目标;当“二八定律”在中国典型房企排行榜中屡经验证;当“前三甲”的年度销售额从3000亿元级跃升到4000亿元级;当未来几年千亿成为“小目标”。我们完全有理由相信,我国的房地产已经进入了一个强者恒强、大者愈大的时代。

国家统计局数据显示,2016年,全国房地产销售额达到34.8%的增长,总额达11.76万亿元,销售面积也有22.5%的增长,达15.73亿平方米。据第三方统计,2016年,恒大集团全年实现销售业绩3733.7亿元,高居中国典型房企TOP200榜首,成为2016年度的全国冠军。从今年开始,转型后的恒大在保持规模适度增长,重点注重增长质量,增加效益,开始实施“规模+效益”的发展战略。截至10月底,恒大集团共实现4223.4亿元的销售金额,完成年初制定的4500亿元的销售目标胜利在望。

根据亿翰智库发布的榜单显示,今年前十个月,销售金额在千亿元以上达到12家,远远高出去年同期。从销售金额上可以看出,我国房地产刚需性需求依然强劲,特别是三四线城市今年开始集中释放,可见未来我国房地产市场的活力依然强劲,市场信心依然平稳。

根据克而瑞提供的数据对比分析,今年1~8月份,10的集中度占到26%;TOP20的,占到34%;TOP50的,占到47.90%;TOP100的,占到56.80%;TOP200的,则占到63%。由此可见,TOP50是一个重要的分水岭,也是我国典型房企竞相进入的一个“门槛”。TOP10企业的集中度,竟然高达26%,足见我国房地产企业集中度之高。克而瑞进一步预测,到2020年,前三甲的集中度就将高达30%,我国将会诞生销售额超万亿元级巨型地产企业。

目前,我国经济进入新常态时期,经济增长动力转换,改革全面深化,房地产行业亦在新常态轨道中换挡前行,正在步入高度密集型的新时代。作为启幕者,恒大无疑给整个行业树立了突破发展的榜样。使命在肩,初心如磐。相信未来,恒大集团在保证规模增长的同时,会更加注重品质和效益,实现绿色增长,为满足恒大业主日益增长的美好生活需要,不懈努力,砥砺前行。



▲郑州恒大山水城样板间实景图