

# 三十年不落后,四十年可改造

## 栖霞建设董事长陈兴汉:坚持品质不断创新才是王道

### 黄金岁月

1999年,建国50周年的南京十大标志性工程,月牙湖花园是与长江大桥、禄口机场齐名的唯一的住宅小区。

2000年,月牙湖花园捧回了联合国改善人居环境迪拜奖。

2001年,在纽约举办的联合国特别人居会议上,月牙湖花园作为中国唯一一家综合性社区代表,向与会各国代表展示了中国现代民居的风采。

2001年11月,南非非国大党总书记莫特兰蒂参观月牙湖花园后深有感触地表示,月牙湖花园是一个非常闪光的典型,南非的住宅应从中吸取经验。

不仅是月牙湖花园,过去10年,栖霞建设开发的每一个楼盘都成为所在区域的标志,且获奖无数,是对栖霞建设楼盘综合品质最生动的注解。而回首十年楼市,素有“中国地产第一女掌门”之称的陈兴汉,无疑是这座城市变革当之无愧的见证者。



“十年前的房子并不落后,因为在设计之初就完全按照‘21世纪的居住样板’来打造。”从业近20年的陈兴汉一直坚持“三十年不落后,四十年可改造”的建筑理念。她笃信,楼市潮起潮落,坚持品质不断创新才是王道。



2003年云锦美地在SARS入侵南京后发售,360多人戴着口罩排队购房



联合国副秘书长安娜女士参观江畔人家项目



南非非国大党总书记莫特兰蒂参观月牙湖花园

### 10年房价——一条规律上行的曲线

“身为二线城市,跟重庆、武汉比,南京房价的确贵;但跟杭州、温州、宁波比,南京房价又的确便宜!不能否认的是,南京是长三角重要的中心城市,中国经济最发达的地区之一,地理优势、人文环境都决定了其房价绝对值低不了。更何况,过去10年地价上涨,建筑成本、配套标准都在提高。”

“是否意味着,虽然涨了三五倍,但南京房价依然相对合理?”记者有些拿不准。

“要具体分析。有的地块是不可再生资源,有的楼盘品质不可复得,房价高一些、争抢人数多一些也情有可原;但区域较差、品质一般的楼盘也跟风涨价,就是非理性的,购房者应该认真分析每个楼盘的性价比。”

陈兴汉在纸上画了一个

坐标轴。“在我国,若以时间做横轴,价格做纵轴,房价是一条波浪上行的曲线,永远不会改变。改变的是波峰的高低而已。”

“03-04年、06-07年、09年是波浪的峰值,05年、08年是波浪的谷值;国家宏观调控的目的只是想将大波浪变成小波浪,而波浪起伏周期,又取决于经济变化、供求关系等多重因素。”

### 10年楼市——唯有品质才能大浪淘沙

10年前风靡一时的明星楼盘,今天可能因为房屋漏水、水管断裂而迫使房客大量出逃。这在南京确有其事。而楼市起伏,唯有品质优秀的楼盘才能接受时间洗礼。

陈兴汉追忆,2000年,月牙湖花园是全国第一家获得联合国改善人居环境迪拜奖的小区;2002年土地挂牌挂后,栖霞建设拍到了南京第

一块土地,有了后来的汇林绿洲;2003年,SARS病毒肆虐,云锦美地开盘,出现了购房者戴口罩排队买房的景象。同在2003年,栖霞建设成为全国第一家开展“一价清”及“一手交房、一手交证”的企业。2008年世界城市论坛在南京召开,联合国副秘书长、人居署执行主任安娜·蒂贝琼卡在参观了栖霞建设开发的经济适用房江畔人家后感慨:初到以为这里是富人住宅区。

“无论市场如何,房地产企业的本职是苦练内功,确保品质,履行社会责任。过去10年有企业死去,有企业恒强,值得借鉴。”

2000年,当大多数城墙内楼盘售价2000元-3000元/平方米、新街口楼盘仅售4000元/平方米时,城墙外的月牙湖花园开出4000元-6000元/平方米的高价,并且受到追捧。

“的确是当时的高房价,但物有所值。所有栖霞业主都是赢家,目前月牙湖花园的二手房报价达到1.6万元/平方米,每平方米超出周边同年代小区数千元。”

究其原因,过去10年栖霞建设的做法是:坚持住宅产业化,坚持“四新”的集成和应用(注:新技术、新材料、新工艺、新方法,简称“四新”),做好节能、环保的同时,在户型优化、社区绿化、环境营造上下苦功。

### 10年相伴——南京的建设者与记录者

从城东的月牙湖花园、东方城到河西的云锦美地、鼓北的汇林绿洲、尧化新城的上城风景、仙林大学城的东方天郡、紫金山下的天泓山庄、别墅作品栖园,栖霞每建造一座社区,都以未来20年的标准打造,综合品质不断提升,全装修住宅逐渐成为主流。

“以前中国社会的财富结构是典型的金字塔,塔尖是少数富人,三角区的中高收入人群比重很小;现在正在向洋葱型过渡,中高收入人群变多了;未来还会变成橄榄型,中高收入人群不断壮大,成为社会的中坚力量。由此或可判断,以后中高档楼盘的前景会很好,这是栖霞最近10年地产开发的切身体验。”

从1999年至今,栖霞建设集团的总资产增长了10多倍,上市公司总资产增长了20多倍;下属企业扩展至20余家,栖霞建设也成为全国驰名商标、英国皇家特许建造企业和国家住宅产业化基地。

除了建造一批好房子,身为中房协副会长、省房协会长的陈兴汉一直代表民意,就促进房地产市场健康发展,向省、市各部门提出建议。“目的只有一个,让南京楼市更加健康地发展。”

快报记者 杨连双

新街口/鼓楼 时光浩韵/安德门

9分钟:1.9元 快捷生活从此开始

# 金秋绽放

时光浩韵IV期 加推经典房源  
热烈庆祝,苏果超市即将进驻

金秋十月,全城热销 限量加推 90m<sup>2</sup>实用三房、119m<sup>2</sup>豪华三房

## 时光浩韵

主城区 地铁口 成熟大社区

- ◎观地铁站,紧邻地铁1号线/地铁一号线南延线起点站安德门站,一站式畅游产城繁华与江宁的休闲
- ◎1.9元起步行9分钟直达新街口,1.9元直达鼓楼站,精打细算每天生活
- ◎VIP专用道/专属业主的VIP快速专用道,直达地铁小行站,无惧风雨,人在分流保障安全
- ◎科学户型/双户朝南,1.8M观景阳台,落地窗尽收美景至阳光
- ◎坡地景观/独有绿色生态坡地内景,享湖生活与山水为伴
- ◎专属“健身中心”/嬉水池、网球场、篮球场、羽毛球场、乒乓室、健身房等一应俱全
- ◎生活配套/南师幼儿园进驻,明基医院、华联超市、中国电信、中国移动、银行等环绕
- ◎实力保障/地铁公司控股开发,品质保证,买房无忧

025+52441010/52441616

项目地址:小行路29号 开发商:江苏铁源房地产开发有限公司



现代快报创刊10周年

热烈祝贺,现代快报创刊10周年