

# 新南北报

地址:杭州市潮王路 218 号  
红石商务大厦 3 楼  
电话:0571-88223688-212  
邮箱:nssnews@sina.com

主办:新南北投资置业集团有限公司

网址:<http://www.zjnsn.com>

总裁电子信箱:[chenyantu@yahoo.cn](mailto:chenyantu@yahoo.cn)

## 比昨天做得更好 ——求稳、求进、求精,追寻企业发展之道,2010 年蓄势待发

2009 年,新南北集团成立 10 周年!  
2009 年,新南北集团销售额 21 亿,在杭州开发商中排名第九位!

2009 年,杭州三大旗舰项目——南北·西岸、青枫墅园和钱江国际广场共同掀起了新南北风暴!

2009 年是新南北集团发展过程中的里程碑,其销售业绩及品牌提升为新南北集团的风雨十年画下精彩篇章,同时也为集团未来发展注入更强劲的资金保障。在集团良好的发展势头下,集团领导高瞻远瞩,在“求稳、求进、求精”中积极谋划集团未来五年的可持续发展之道。

房地产企业能否可持续发展,土地储备及布局是非常关键的要素之一。

集团目前在建的项目有 7 个,其中青枫墅园、钱江国际广场两项目仍有比较大的体量尚待开发,而且集团还在洽谈项目。尽管如此,企业要更好、更快地发展还需要有更充足的土地储备,因此在 2010 年开年,集团领导就提出要在 2010 年新增 2-3 块土地储备,而且其布局应该是——目前尚处于价值洼地,但未来成长性非常好的板块 +

主城区或市场认知度高的板块。这样,“高成长性”项目可以使企业在相对长的周期内享受到更高的价值溢价,获得更高的投资回报;“短平快”项目又可以在短期内实现资金的快速流动,降低市场风险。这种战略布局可以保证企业在稳健运营的同时获得相对更高的投资回报,从而实现“稳中有进、进中有稳”,在具体地块的选择上则是遵循“求精”原则。

在土地供应量充足的 2010 年,拿地不难,难的是拿地时间的选择和拿地节奏的把控。客观上讲,在经过 09 年的楼市疯狂后,政府在 09 年底出台调控政策,而且当时还有继续调控的预期存在,整体市场形势表现得扑朔迷离,此时拿地存在比较大的市场风险。但集团领导以前瞻性的眼光审时度势,认为这是拿地的绝好时机。因此在经过对杭汽发铸造厂地块、临安民主村地块等多个地块的考察后,最终在瓶窑 78 号地块上果断出击,并成功摘得。此外,还以合作的方式取得了余政储出(2010)05 号和 06 号地。目前的土地市场形势也证明了在当时拿地确实是比较好的时机。

瓶窑 78 号地块位于 104 国道以南,

瓶窑新城内,具有地段优势;西侧紧邻苕溪,极具田园风光;周边配套较为齐全,与主城区交通较为方便,此外还毗邻规划中的地铁二号线。地块外在条件堪忧。该地块可以算是尚未被挖掘的价值洼地,其 7000-8000 元 / 方左右的价格水平对主城区挤出型购房者将具有非常强的吸引力。此外,随着瓶窑新城的建设推广,以及瓶窑项目的陆续上市,瓶窑地块价值将在未来几年内得到较大提升。该地块占地面积 78136 方,容积率 2,项目体量预计在 20 万方左右,(小)高层 + 排屋,项目定位为瓶窑的标杆性品质楼盘。

余政储出(2010)05 号和 06 号地块位于余杭镇华坞村,项目北侧为广瑞瑞城。余杭组团是近几年的热点板块,而地块距离余杭组团的中心非常近,此外,地块所在的华坞村还是未来余杭镇的行政中心;宗地周边有西溪湿地、南湖、小白菜文化园、都市水乡湿地公园。总体上看宗地极具区位优势和地段优势,属于市场风险小且投资回报率较好的项目。地块总占地 78281 方,容积率为 1.8,坡地地势为产品规划提供了更多的空间,预计将仍为(小)高层 + 排屋的产品组合,其

客群将主要为大城西范围内的居住及工作人群。该地块由新南北和金成等三家公司合作开发。

根据 2010 年的方针目标,我们的拿地任务还没有结束,但是在目前的敏感时期,集团领导本着“谨慎”的态度以“密切关注土地市场”为主,待时机适宜,仍有可能选择拿地,当然,也不排除以其他方式增加土地储备的可能。

2010 年,是我们土地储备大量增加的一年,也是我们各项工作更为“精细化”的一年:在拿地之前进行地块可行性研究,在拿地后加强对市场及竞品的调研,在项目规划设计中最大程度地满足客户的需求……在“求稳、求进、求精”的方针指引下,对于新南北的发展,集团上下信心满满。因为——

在昨天,现有项目已经使我们赢得了良好的口碑和市场基础。

在今天,我们对品质的持续关注和不断提升将使新南北的市场基础越发坚实,品牌度再度提升。

在明天,我们有足够的土地储备、有对市场良好的把控度及“精耕细作”的品质管理,这些要素都将使新南北在可持续发展上走得更远更高。

米亚花园  
一期 16#楼开盘



蚌埠米亚花园小区是该市知名品牌楼盘,图为小区实景。

## 南北商务港荣获“2009 年度全省物业管理示范大厦”



本报讯 近期,浙江省住房和城乡建设厅印发了建房发[2010]18 号《关于公布 2009 年度第一批全省物业管理示范项目的通知》,由浙江新南北物业管理有限公司管理的南北商务港大厦被评为“2009 年度浙江省物业管理示范大厦”。

南北商务港大厦自 2008 年被评为“杭州市优”,为 2009 年度更进一步规范物业管理、提升服务打下了良好的基础,在集团公司和物业公司领导的大力支持下,新南北物业按照市、省物业主管部门对物业管理企业的要求,参加 2009 年度物业管理企业优秀示范项目评比验收工作。为此,新南北物业成立了以总经理为组长的“南北商务港大厦创优领导小组”,并制订创优计划,按照《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》九章八十八条的考评要求和条款,对大厦的各项服务工作进行了多次的自查、自检、自纠,完善各项管理制度,主要做了以下三方面工作:一是向集团进行专题汇报,得到了集团领导的高度重视,为创优活动提供了从组织、经费、人员等全方位的支持;二是全员动员,组织学习《全国物业管理住宅示范小

区标准及评分细则》、组织参观杭州、宁波市多个国家级、省级示范优秀项目,从中学到了大量的经验和方法;三是对照评分细则,按照国优标准对大厦各个物业管理项目进行自评,并通过整改、再自评、再整改等各个阶段的认真工作,切实落实各项措施,以创建为载体,大力提高本企业的服务意识、形象意识、学习意识和规范意识,努力打造一支高素质、会管理、受欢迎的精英团队。在创优过程中,新南北物业始終认为,创建示范大厦活动是达成南北商务港物业管理服务最终目标的一个重要过程,一种有效的方法,通过参加此次创建活动,南北商务港的物业服务水平得到了提高,服务人员的客户服务意识得到增强,总体管理水平又上了一个新的台阶。

经过市级物业管理专家的多次检查、验收、评比,2009 年 9 月开始,新南北物业进一步按照省级示范大厦标准和管理要求,规范化管理、人性化服务。2009 年 11 月经过省住建厅组织的专家组的进一步考评验收,获得了专家组的一致好评,一次性通过了现场验收考评,2010 年 1 月在全省参评的物业企业中,新南北物业所管理的南北商务港大厦获得了“2009 年度全省物业管理示范大厦”荣誉称号,并于 2010 年 3 月被正式授予牌匾。2010 年 2 月,杭州市房管局推荐南北商务港作为本年度全市首个标杆企业之一,在杭州电视台做专题宣传。

新南北物业将以此为契机,兢兢业业、不断改进、完善服务,在未来的工作中管理更加规范,服务更加细致。

报头题字:  
邵华泽  
主编:王格  
编辑:方涛  
麻斐