

深耕跻身万亿俱乐部的南通，华德地产在30年地产开发风雨征程中，始终跟随重要经济带的发展步伐，先后在长三角、环渤海、珠三角等多个重点区域精心谋篇布局，在与时俱进和弘扬传统之间，不断寻求崭新平衡，构建人与建筑、城市、生活、社会、未来的美好关系——

笑对惊涛， 华德地产凝心聚力御风前行



春分悄至，折射行业冷暖嬗变



南通华德地产总经理姚富新

春风春雨，润物无声。户外虽雨水淅淅沥沥，但，暖意已融融。

3月21日。春分。我们来到位于我市通州区开发区世纪大道999号的南通市华德房地产开发有限公司采访时，一股暖意扑面而来。

从春分开始，南北半球昼夜平分、寒暑平衡，我国除青藏高原、东北、西北和华北北部地区外，都进入俏丽春天，辽阔大地上处处鸟语花香、杨柳青青……自此，气候温和，雨水充沛，阳光明媚。

节气的变化，是大自然周而复始的规律。这，是否也是房地产市场折射出的映像呢？

世事如棋局局新。自从中国房地产市场进入市场化历史阶段以来，百转千回、浮浮沉沉，在一路曲折中昂扬前行；当下，是不是在经历前期密集调控后，又迎来一个新的发展时期呢？

“春江水暖鸭先知”。作为从业者，华德地产总经理姚富新对此感受尤深。此前，随着中国房地产市场的频繁调整，整个房地产发生着深刻而又微妙的变化，业内戏称这波演进的时期为“黑洞”；那么，在南通房地产市场一直以稳健著称的华德地产，又是如何看待和研判这“百年未有之大变局”下的房地产大势的呢？

“我们的基本判断是，2022年可以归结为机遇与挑战并存的一年，”姚富

新认为，“所谓机遇，从去年9月底开始，政府开始出台一系列支持性政策；今年开年来，政策频率更为集中：先是降准、降息政策，市场有回暖的势头；后是两会报告直接提出：‘因城施策促进房地产市场良性循环和健康发展。’最近，国家六部委更是联合表态，促进房地产行业平稳发展！这是近几年来官方首次如此大规模的集中表态。从政府的决心与魄力中，我们不难感受到市场的回暖势在必行。”

姚富新说，从长期来看，当前形势下要想保障我国经济的持续增长，作为经济的重要贡献主力军，房地产的地位依然非常重要！但从短期来看，2022年行业面临的挑战依然无法回避。

“回望去年，很多房企因为现金流枯竭，引发债务违约、商票无法兑付、理财产品无法兑付等连锁反应，甚至爆雷倒闭……这是行业重新洗牌的过程，同时也在警醒从业人员：‘高负债、高杠杆、高周转’的‘三高’房地产开发经营模式并不可取，野蛮生长方式不可持续；唯有加强内功修炼，不断提高全航道视野、打通多维度增益服务体系，提高全周期的综合竞争力，低负债、低杠杆、高品质才是可持续发展之路。”姚富新坦言。

在形势错综复杂的房地产格局之下，适者生存，强者恒强。

凝心聚力，用心雕琢精品力作

众所周知，华德地产创建于1992年，拥有房地产开发一级资质；诞生初衷是为了加速旧城改造，助推南通的城市化进程。

30年来，依托“鲁班金奖专业户”南通四建厚重的文化积淀与强大的品牌力量，华德地产一路开拓奋进，蜕变为达海控股集团旗下劲旅，并联手南通四建集团驰骋于国内房地产开发市场。

“虽然我们坚信楼市将逐步回暖，但‘房住不炒’政策导向未来不会发生多少改变。目前遭受疫情冲击，叠加俄乌战争影响、国家对房地产政策调控，可以说，外部环境复杂严峻。作为开发企业，要在这种复杂的环境中坚

持自我定位。华德秉持稳健发展思路，目前在经营上实施战略性适度收缩，不盲目无序扩张，继续实行‘借船出海’的思路，譬如，与行业领头羊龙湖地产合作，共同开发通州区境内的24号地块，力求双赢。”姚富新的分析冷静而缜密。

目前，华德地产业务已遍及长三角、珠三角、环渤海、东北等多个重点城市群，根据目前的房地产形势，华德地产着眼未来，又将有怎样的战略布局和战略举措呢？

“稳增长、求质量，持续深耕，继续践行‘观念差’和‘时间差’两大经营秘诀，是我们牢牢把握的工作着力点。”作为华德地产的掌舵人，姚富新亮出了他应对房地产市场风云变幻的“武功秘籍”。

简而言之，所谓“观念差”，就是永远保持在经营观念上高人一眼，看得更远。

至于“时间差”，姚富新解释就是人无我有，人有我优。未来，华德地产要进一步长修内功、研判大势，将源源不断提供优质产品、优化服务抢先一步付诸实施。

“对外，我们要抓住政策机遇，在市场低谷期寻找机会，获取优质资源加强合作，扩大公司知名度。对内，积极吸纳高效人才，推行大运营管理，并融入更多的经营理念，提高项目运营实效；完善公司产品体系，走品质发展路线，提高产品受众度；积极健全营销管理体系，夯实和筑牢营销平台，通过内部管理手段不断提升和优化，集中发力，突出实效，推动公司发展迈入快车道。”姚富新对此信心满满。

互相融合，建筑提升人文美学

伴随经济的飞速发展，我国城市化建设也在有条不紊地进行，与此同时催生出一系列植根于城市的建设者，华德地产便是其中逐浪弄潮的佼佼者之一。

特别值得关注的是，当下建筑的使用功能已远远不止于居住层面；它要求钢筋混凝土不再冰冷、没有人情味，要求以人为本、洋溢着家的温馨感，要求既有现代化建筑风格、又不失东方建筑那渗透在骨子里的人文美学……

“市民挑选房子，离不开三点：一是价格，二是品质，三是服务；这其中，品质是人们最为看重的核心竞争力，”姚富新对前来采访的记者侃侃而谈，“华德地产作为房产开发公司，

是从建筑企业起家的，这一特质决定我们特别重视住房的品质。为此，我们的设计公司不断与时俱进，研究兼具人文关怀和实用功能的好产品。譬如，疫情当下，我们一直在持续跟踪和研判客户最需要什么样的房子。采光，还有通风！为满足这两大核心因素，我们将房子的南北进深由原来的13米缩短至8到10米；功能布局上，进门专门设置一个房间，用于洗手、挂衣、消毒；同时，优化了书房位置，满足疫情下居家者的静心阅读需求……”

与此同时，华德地产更加强调各种设施以不同年龄段的居住者的需求精细化配套，呼应儿童、青年人、中年人、老年人不同维度的生活需求，让服务更贴心、更具温度，物业和社区服务更便

民、更接地气……

“30年来，我们坚持‘厚德兴华 宁敬致远’的企业价值观不动摇，”姚富新说，“‘厚德兴华’源于《道德经》的‘上德不德，是以有德，下德不失德，是以无德’。华德地产始终遵循一个规则：先确立一个开发愿景，根据开发愿景锁定我们的客群，在开发愿景和锁定客群的前提下再定我们的项目品质，最后根据市场形势确定销售价格和推盘节奏。

“宁敬致远”，即：敬天、敬地、敬人。敬天，即尊重当地自然环境和中国的传统文化；敬地，即尊重当地风土人情和法规政策；敬人，即以人人为本，以人的居住需求为本。“精诚所至，金石为开”，作为一个开发商，不需要把追逐利益放在嘴上，做好自己，服务好广大业主，自然会得到利润的反馈。



东时区效果图

与城共舞，用我匠心致敬初心

城市向高品质高歌猛进，建筑与人文关怀不断融合共生。

从选址到定位，从设计到施工，华德地产无不以匠心致敬初心；江湾国际中心、蓝海御湾、天和珺府、春风南岸、云樾东方……华德执着于美好人居理想，为城市永续发展注入恒久动力。

大浪淘沙。沧海横流，方显英雄本色。

“与时俱进，为百姓打造有温度的家，”姚富新一言以蔽之，“用质、新、温度这三个词可以涵括。”

质，是品质为本。在建筑地产行业，华德地产做到对行业内每个环节了然于心，源于南通四建的丰厚历史让他们汲取丰厚沉淀与前瞻性视野，有能力为业主打造更具有品质的家。

新，就是与时俱进。随着客户要求不断提升，住宅产品不再是仅仅满足居住需求，更加聚焦客户改善需求。华德地产着力打造和升级“樾”系产品、“璞”系产品，营造舒适有度的起居体验。后疫情时代，他们着重升级樾系产品社区，通过智能App实现一键开门、一键缴费、一键消费、一键服务、一键社交、一键开锁，加速布局“非接触物业服务”，等等。

温度，是有温度的家。它是一种感受性词汇，源于节点景观、品质地库、起居环境、物业服务各个环境的精细化打造。华德地产特别研发“有温度的”户型产品，该产品设置了满足家庭共享需求的9米宽厅和满足主人多功能生活要求的“小家式”主卧，让业主既能享受阖家的温暖，又能享受小家的温馨……

与之印证的是，华德地产已连续4年入围南通地产行业主题评选的TOP10，说明华德地产赢得了社会、客户、合作伙伴和广大读者的认可和赞誉。

但华德地产的当家人姚富新却有着分外清醒的认知：逆水行舟，不进则退！

“今年，是华德地产成立30周年。这既是华德地产的而立之年，也是回馈之年。为感谢广大市民30年来的全力支持，我们今年将推出系列社区微更新、社区主题节日、公益行动等，通过组建社群形式让所有华德业主凝聚为一个‘家’，更深刻地感受华德作为家的温馨与温度。与此同时，我们今年也将推出30年献礼之作——南山隐。深耕通州30年，我们对城市各板块的发展与势能都非常清晰，因此这次特地选取城市CBD南山湖板块来打造我们的全新产品系。这一项目集商业、交通、教育、医疗、休闲等各方面优质资源配套于一体，主打毛坯改善大户型，将融合国际美学与当地文化，以资产价值提纯社交圈层，既是城市稀有的一线临湖大宅，也将是一个通州层峰聚首的财富圈子！”姚富新的话语中折射的不仅是信心，还有雄心！ 周朝晖 尤炼摄



珠海璞樾效果图