

# 地产新锐 逆势崛起

——访洛阳易道房地产营销策划有限公司总经理陈李军



□本刊记者 张宝峰 文/图

一个酷爱NBA的80后,一个脸上始终洋溢着笑容、喜欢洛阳厚重历史和低调城市性格的阳光大男孩,一个屡屡创造销售奇迹的地产人……他就是驰名业内的洛阳易道房地产营销策划有限公司(以下简称易道公司)的掌门人——陈李军。昨日,记者走进易道公司,为您揭示易道公司崛起的奥秘,感受陈李军对2013年楼市的真知灼见……



记者:为什么取易道这两个字作为公司名称,含义是什么?

陈李军:从字面理解,易,是交易、营销;道,是规律、规范。易道孜孜以求,旨在探求房地产营销的最高境界。而更深层的含义是:易,是《周易》的简称,《周易》成书于中原,历经数千年

之沧桑,已成为中华文化之根;道,是中国古代哲学的重要范畴,是宇宙的本原和普遍规律。易道,寓意从博大精深的中国哲学智慧中,汲取商业之道、为人之道、做事之道。

记者:在跌宕起伏的楼市中,易道公司怎样从一个名不见经传的小公司,成长为洛阳地产营销界的新锐?其核心竞争力是什么?

陈李军:在逆势中创立,在逆势中扩张,在逆势中崛起,是易道公司的发展轨迹。易道公司成立于2009年,当时,金融危机余波未消,地产业一片惨淡景象。虽然我们代理的楼盘比较少,但我们了解市场,懂得市场规律,注重创新。创新是我们最核心的竞争力,我们对项目推

广制度、管理制度、人员任用制度、售房部进场制度等方面进行大胆创新,推行员工浮动管理法等。不断创新,让易道人驰骋于南北,转战于东西,纵横洛阳地产营销界。目前易道公司在洛阳代理的项目有大盟国际、九都名郡、富地·蓝泊湾、凌宇犀地和加州1885等。

记者:易道公司未来的发展方向是什么?

陈李军:易道公司未来的发展方向,依然是公司成立之初确定的企业愿景——成为中原地区最具成长性的地产营销机构。成长性表现为:规模不一定很大,项目不一定很多,但品牌

含金量必须保持增长的态势,服务水平与专业能力必须保持提高的态势,运营质量和盈利能力必须保持提高的态势,员工收入必须保持增加的态势。

记者:新“国五条”会对楼市产生什么样的影响?

陈李军:春节长假结束不久,国家就出台新“国五条”,延伸了住房价格控制话题,并在限购范围、房产税改革试点范围扩大的同时,收紧二套房贷款,为

2013年的楼市定了收紧的调子。这不仅显示出政府稳定房价的决心,也向市场流露出保持政策的连续性和稳定性、促进房地产市场健康发展的信心。

记者:目前,新“国五条”还未出细则,你觉得新“国五条”的细则会采取差异化原则还是实行一刀切呢?

陈李军:我个人觉得,接下来相关部委应该会根据新“国五条”出台细则,细则不会采取一刀切的做法,将针对不同城市实行差异化管理。年后,一、二线

城市的房价涨得比较快,三线城市的稍微好一点儿。因此我认为细则会在一、二线城市即房价涨幅较大的城市先出台,洛阳应该暂时还波及不到。

记者:2013年洛阳的房价会呈现什么样的走势?

陈李军:国家对楼市调控的目的是控制房价暴涨。就洛阳而言,房价一直保持良性增长的态势,处在相对合理的水平。随着中原地区城市化进程的不断推进,居民收入的稳步

提高,洋房、别墅等高端产品相继入市,超高层等高建筑成本产品的出现,将会导致个别项目创下价格新高。所以,2013年洛阳房价将在平稳中增长。

Bowentianxia  
博文天下

《洛阳晚报·楼周刊》官方微博已经开通。您可以登录新浪微博,关注“洛阳晚报楼周刊”,纵论洛阳楼市,评说地产江湖,与《洛阳晚报·楼周刊》一起关注洛阳楼市的热点、焦点、看点,提出您的疑点、难点、观点。我们将从微博中选取一部分真知灼见,刊发在《博文天下》栏目中,希望大家踊跃发言。

@王博士:有些专家一直在关注新“国五条”中的房产税试点,那根本影响不了大局,真正对房价影响比较大的是第3条,即“增加普通商品住房及用地供应”。这次算把握住了调控的命门,扩大供给,对房价有绝对的冲击性。这与以往思路有很大不同,以往都是抑制供给和需求来压房价,这次直接是扩大供给,房多必贱。

@李文杰:新“国五条”出台,能否产生实质性的效果,我觉得还要看是否有后续配套实施细则出台。对于新“国五条”,由于很多表述相对比较含糊,因

此显得留有余地,这样各地和各部委最终执行时还有待更详细的细则去框定。

@邓浩志:新“国五条”只是个方向,目前并没有可执行的政策,所以对市场的影响更多是心理和舆论层面上的。待具体的措施出台之后,才能评估其影响。

@杨红旭:新“国五条”的制定,有以下几个亮点:1.要求各地制定房价控制目标;2.限购小范围升级;3.房产税核定扩容。“严格实施差别化住房信贷政策”,这一点很有新意。

(张宝峰 整理)

## 相关链接

### 新“国五条”

1.完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则,制定并公布年度新建商品住房价格控制目标,建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

2.坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施,已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策,扩大个人住房房产税改革试点范围。

3.增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实

际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市,尽快形成有效供应。

4.加快保障性安居工程规划建设。全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入、退出制度,确保公平分配。2013年年底,地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

5.加强市场监管。加强商品房预售管理,严格执行商品房销售明码标价规定,强化企业信用管理,严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设,加强市场监测和信息发布管理。