



低调背后的宏图伟略

——中铁十局集团房地产开发有限公司董事长、党委书记刘序勇专访

刘总的办公室,整洁、舒适,一幅“厚德载物”的题字醒目的挂在东墙上。与刘总面对面做采访就约在这里,这是第二次见到刘总。两次见面他一样的低调、谦和、沉稳,但是谈话过程中,却又总能从眼神中捕捉到睿智与精干。他给人的印象,一如中铁十局地产,低调到有些神秘,刨根寻底之下才能发现背后实则蕴藏着雄厚的力量与雄韬伟略的思想。两个多小时的长谈,刘总纵横捭阖之下,谈的最多的是中铁、是房地产、是发展战略,不时抛出的犀利观点,将中铁十局地产的宏伟布局以及刘总的“地产王国”表达的淋漓尽致。

□楼市记者 杨会想

地产黑马 ——“战”扬名

2010年正值省城外来企业大举进驻的时期,群雄逐鹿,竞争日渐白热化的局面进一步扩大,在这场各路英豪的争夺战中,中铁十局地产却以两次不经意的低调亮相,令地产界纷纷侧目,为之震动。

2009年底开始,中铁十局地产以开发房地产业务地产——中铁汇展国际作为市场的切入点,正式闯入人们的视野,紧接着,签约银座填补东部商业市场空白,改写住宅、写字楼价格倒挂史、准现房发售、写字楼开盘旺销等一系列重磅举措,令业内外人士刮目相看,肃然起敬。2010年,这匹带着“央字号”标签的业界黑马,像一支神秘之师,带着一种势不可挡的霸气,引起了业界的强

烈震动与集中关注。

另一件将中铁十局地产推到焦点上的事情,是今年4月23日济南土地交易中心的一场土地拍卖会上,当时7家开发商在争夺一块高新区居住用地。这7家开发商中有赫赫大名的绿城,更有高新区直属的东拓置业,也有当时名不见经传的中铁十局,拍卖过程是持续了一个多小时的拉锯战,期间5家企业陆续推出,7号和66号竞拍者成为拍卖现场的主角。一直坚持到7号竞拍者出价18.16亿元将标的收入囊中,66号才停止举牌,然而出乎意料,这个坚持到最后66号居然与中铁十局地产有关。中铁十局地产可谓一“战”成名,将其在房地产业发展的“野心”与实力暴露无遗。

信任源自责任 责任大过利润

追溯起来,中铁十局地产的前身是济南铁路工程总公司旗下的济南鲁铁房地产公司,2003年,国务院要求铁路改制主辅业分离,鲁铁房地产名称正式变更为中铁十局地产。

在鲁铁时期就已经涉足房地产业的发展,已经开发了鲁铁1号、鲁铁·花样年华、盛世花城等项目。如今的中铁十局集团房地产开发有限公司是中铁十局集团有限公司下属的子公司,而十局又隶属于世界企业、世界品牌500强企业——中国中铁股份有限公司。中国中铁成立于2007年9月12日,是由中国铁路工程总公司以整体重组、独家发起的方式设立的股份有限公司,旗下有从中铁一局到十局以及大桥局、隧道集团、电气化局等多个子公司。各分局公司又分布在不同的城市,中铁十局则在济南。

身出名门大家、背靠大树的中铁十局集团房地产开发有限公司,无疑是一支后劲十足的房地产央企生力军。如今正在着力开发的项目有济南的中铁·汇展国际、东营盛世龙城、淄博东海春城国际公寓等项目。

虽然历史源远流长,但对于这一切,刘总则说:“才刚刚开始!”因为不仅中铁十局地产背后有年产值300亿元的母公司中铁十局集团的资金支持,更是

因为作为承建了青藏铁路、京九铁路、陇海铁路并参加了同三、济青、青银、京广等高速公路建设、汶川援建的中铁十局集团,始终肩负的是改善民生的使命,而这使命已经成为一种企业文化,中铁十局地产很好的秉承了这一传统。“信任源自责任,责任大于利润,这是中铁十局地产最不同于其他地产企业的地方。”谈到使命与责任,刘总的表情开始凝重。

“鲁铁·花样年华其实是从一家民营企业手中接过来的项目,当时这个报道已经做不下去了,各种媒体都在报道老百姓为此事上访的事情。也是一种责任吧,当时的鲁铁就接过来并把盘活项目,还解决了一系列的难题。”刘总娓娓道来。谈到中铁·汇展国际项目,刘总还是强调一种责任至上的开发理念。因为在拿地之初,当时高新区的商务写字楼市场刚刚起步,之所以有勇气做这个项目,不仅是一种对市场前景的看好,其实更多的是完善高新区商务配套的责任。因此,中铁汇展国际以出乎意料的速度耸立起来,更难得的是,因为整个项目都基于高标准、高形象的要求建设,整个建设成本提高了每平米近千元。但是刘总似乎不觉得有所损失:“一定要在高新区树立一座地标性建筑,一定要给济南市人民留下一个美好的形象。”

整合资源 做城市一级开发商

如今国家对房地产调控频繁,各家企业备感压力,甚至有专家抛出2011年房价会下降20%的预言;另一方面,济南的房地产市场逐步进入了外来地产大鳄称雄的时代,不仅市场竞争异常激烈,也给本土开发商形成了强大的威胁与压力。在比拼实力、比拼专业的房地产时代,双重重压之下,刘总却笑谈“一切刚刚开始”,不仅让人心生疑惑。

“中铁”这块响当当的金字品牌,会成为中铁十局地产前行的重要支持力量,整合品牌资源,打造核心竞争力,是中铁十局地产寻求突破、异军突起的关键。”刘总坦承。“在这个依仗实力的年代,相信品牌的力量,中铁品牌会随地产发展带来更多、更优质的资源。”

问渠那得清如许,为有源头活水来。东营盛世龙城项目最近再次开盘,楼盘品质是当地最好,但是价格也比较

高,开盘效果也是相当的火爆。很多人表示,虽然不十分了解中铁十局,但是看到世界500强以及辉煌的经历,心里就有了一份沉甸甸的踏实与信任,这就是品牌带来的溢价。

中铁十局地产也有着雄厚的资金后盾,中国中铁同时是A股、H股的上市公司,有着强大的融资能力。这为其快速长足发展提供了坚实的基础,其实中铁十局地产最具有竞争优势的地方还是未来与中铁置业的强强联合。

中国中铁旗下不仅有8000人的设计院,而且还是中国三分之二地铁、轻轨的建造者,在一线城市有着一级开发的成功经验。因此从整理一级土地着手,进行规模的开发,将是中铁十局地产的核心竞争能力,而这也将是中铁十局地产笑傲市场的力量与资本。



CELEBRITY SHOW

■刘序勇,男,1965年8月出生,汉族,山东济阳人,1988年9月入党,大学本科毕业,高级经济师,1981年7月参加工作,现任中铁十局集团房地产开发有限公司党委书记、董事长。

刘序勇同志先后2次获得“济铁工程总公司新长征突击手”,1次获得“济铁工程总公司优秀青年管理者”,1次获得“济南铁路局劳动模范”,2次获得“中铁十局先进工作者”,2次获得“中铁十局优秀共产党员”,1次获得“中铁十局劳动模范”、“高级职业经理人”、“中国中铁优秀企业家”、“中国中铁劳动模范”等荣誉称号。

用5年时间, 中铁品牌做到中国房地产业前10强

如今的房地产市场,土地储备能力成为发展的关键,土地的储备量决定着企业今后的“产值能力”。在省城,恒大、保利、绿地、绿城、中海等地产大鳄纷纷扎根开发,不断扩充土地储备。窥豹一斑,在今年4月份高新区的那场拍卖会上,中铁舍我其谁的气势震动省城地产界,也让同行们再次领略到中铁的实力和霸气,看到了中铁势不可挡地快速发展的决心。

说起中铁十局地产的“野心”,刘总神秘的一笑:“有几块土地正在运作,现在不方便透露,但很快就会有效果的。”但刘总随即又谈到,在贵阳、成都等地,中国中铁麾下的房地产企业几乎全部是当地的大哥大,这些企业重点瞄准大规模的连片开发,对一个小镇进行了造城式的整体开发。从公司实力、品牌知名度、开发业绩和市场影响

力来讲,这些“铁”字号公司可谓是同行中的佼佼者 and 领军企业,而这种开发模式无不时激励着刘总的雄心和壮志,这似乎又显示出中铁十局地产宏大的发展规划以及这位谦逊平和的老总内心暗藏的一个不同凡响的地产王国。

随后刘总又透露在中铁十局地产其实有一个五年规划:用5年的时间,通过强强联合,同中国中铁联合的房地产龙头企业中铁置业集团联合发展,做到中国房地产业的前10强。

当刘总说出这个宏伟的目标时,很明显的能够感觉到有一股力量在暗暗涌动。如今中铁十局地产正在和中铁置业强强联合,中铁旗下的这两个公司利用优势互补,强大的融资平台、资金实力、资源整合能力,将会在山东境内展开一系列的大手笔,“到年底,将会在地产业引起强烈的震动。”刘总很坚定。

后记:对话这个低调谦和的企业掌舵者,粗犷干练的外表下,平缓的话语中,却始终能感知到一种前行者不可阻挡、叱咤风云的力量。但得知他是第四届“中国中铁劳动模范”(万分之一的入选率)获得者时,才恍然大悟,正是刘总这种踏实、勤奋、认真、谦逊的作风,一如办公室那幅“厚德载物”匾额,才能够让人对他产生强烈的信赖。

曾有企业重金挖走他手下的大将,但是至今却没有一个离开。这是中铁十局地产团结奋进的文化凝聚力的吸引,也是刘总平和睿智严谨的人格魅力使然。

无论是为了责任还是一个企业,一个人的发展梦想,都希望刘总以及他的中铁十局地产为我们带来更多更优质的产品。