



# 鑫苑十五年 根植在中原

## 鑫苑十五周年之际本报独家专访鑫苑(中国)置业有限公司董事长张勇

本报记者 刘文良 曹阳 图



树高千丈也忘不了根。鑫苑从寂寂无名的小草成长为枝繁叶茂的大树，根在中原，是中原的厚土、中原的黄河培育、滋养了鑫苑。鑫苑虽然在纽约证交所成功上市，虽然将总部办公地点迁至首都北京，虽然布局全国六个二线城市，但是鑫苑的注册地仍在郑州，郑州是我的根，是我的家，是我的母亲，是我的衣食父母，郑州成就了我，我必当涌泉相报。

——张勇

今年5月18日，鑫苑(中国)置业有限公司将迎来十五岁生日。

15年，在漫漫人类历史长河中，不过是短暂的一瞬。但是对于一个年轻的房地产行业而言，15年又是一个特别值得铭记、值得珍存的数字。15岁的鑫苑，既是里程碑，又是起跑线；既是回首的时节，又是展望的时候。对于鑫苑这样一个中原人播之于口、耳熟能详、家喻户晓的公众公司，对于跻身于中原地产第一品牌方阵、缔造了全国和谐社区典范、中原人居标杆——“鑫苑名家”的品质企业、责任企业，对于首家登陆纽约证交所、首开中国乃至亚洲房地产企业纽交所上市先河，以全球化视野、集团化架构、全国化战略走出河南走向全国走向世界的河南地产企业的“翘楚”，对于在河南尚属唯一、全国仅见的连续七年荣膺中国房地产百强企业，明证着企业在综合实力、规模扩张、品牌效益、运营管理等方面的成就卓著和持续提升，先后荣膺“中国值得尊敬的房地产品牌企业”、“中国房地产20年20强”、“中国房地产海外上市标杆企业”、“改革三十年中国最具价值地产上市公司”、“2009年中国房地产企业品牌价值前20强”、“2009年中国房地产企业运营效率TOP10”、“2010年中国房地产区域地产最具表现力企业”、“2011年中国房地产上市公司综合实力百强”的中国房地产名企，发轫于郑州、深耕于郑州、成长于郑州、辉煌于郑州的鑫苑15年，是一串闪光的足迹，是一组动人的乐符。

近年来，多位党和国家领导人先后视察鑫苑名家，对鑫苑名家的社区环境、社区文化、社区党建、社区配套给予肯定和好评，而作为鑫苑的创始人和掌门人、鑫苑名家的“出品人”——鑫苑(中国)置业有限公司董事长张勇在媒体“失声”5年之后，首度走进媒体视线，在4月14日第一时间接受本报独家专访，为一直以来关注、信任、爱护、厚望鑫苑的社会各界打开一扇真实的鑫苑之门，叩开一面坦诚的张勇心门。

### “这是树叶对根的情意”

2007年，鑫苑十年，这一年，鑫苑注定不同凡响，历经十年“厚积”，终于迎来了“薄发”。12月13日纽约时间9时25分，在大洋彼岸的纽约证券交易所，张勇亲手敲响了鑫苑的开市钟声，鲜艳的五星红旗高高飘扬在纽交所上空。就在这一刻，一个以“XIN”为交易代码的中国房地产企业在这里成功上市，拥有这个证券代码的就是鑫苑(中国)置业有限公司。鑫苑的成功上市，不仅实现了河南企业在美国主板证券市场上零的突破，同时还是第一家在美国纽交所上市的中国房地产开发企业。

同一时刻，同一瞬间，这一瞬间化作永恒，铭刻在鑫苑的发展征程上，铭记在每一位鑫苑人的心中。北京时间当晚10时25分，鑫苑名家会所多功能厅，全体鑫苑人齐聚于此，大家屏住呼吸，翘首企盼，一同见证鑫苑发展历程中的这一神圣而庄严的时刻。当鑫苑中国的开市钟声响起之际，现场一片欢呼，人们奔走相告，不少人喜极而泣，让滚烫的泪水酣畅淋漓地表达内心的狂喜。

十年辛苦不寻常，十年铸一“键”。

张勇在纽约一按开市键，不仅意味着鑫苑经过十年的砥砺，开始跃入全新发展阶段。“乘风破浪会有时，直挂云帆济沧海”，这明证着鑫苑自此走出黄河古道、中原厚土，从郑州直通纽约，成为一家真正与国际资本接轨的中国房地产企业，并且拔得头筹，首开中原房地产企业上市先河，成为郑州房企上市之旅的先行者和排头兵。

2008年4月21日，鑫苑中国总部办公地点从郑州正式移师到北京国贸中心。从此，鑫苑这样一个生于中原、长于中原、成于中原的河南地产品牌企业，开始以全球化视野、集团化架构、全国化战略，在全国六个区域组建7个置业公司联袂并起，恢弘并进。乘着上市的东风，鑫苑中国步履铿锵、虎虎生风，纵横捭阖、攻城略地，山东鑫苑、安徽鑫苑、苏州鑫苑、昆山鑫苑、成都鑫苑、徐州鑫苑等鑫苑中国旗下的子公司相继成立，在郑州全线飘红、有口皆碑的鑫苑名家、国际城市花园落子济南，加上首发济南的碧水尚景，鑫苑在济南三盘竞开，山东鑫苑谋定济南；与此同时，安徽鑫苑的望江花园，苏州鑫苑的景园、湖岸名家，昆山鑫苑的国际城市花园，成都鑫苑的鑫苑名家等，这些冠以“鑫苑”之名的楼盘和项目相继落户在这些城市，在全国各地迅即刮起一股鑫苑旋风，“鑫苑现象”成为当年全国各家媒体关注和报道的热点。

但是与鑫苑全国化战略高歌猛进形成强烈反差对比的是，鑫苑中国总部办公地点迁往北京后，张勇并没有“居京声自远”，这个一向以“沉到底层”、“低调内敛”、敏行讷言形象示人的河南地产界领军人物、风云人物的代表者，自打到了“天子脚下”、“皇城根下”以后，极少面对传媒、极少“发声”，变成了一位“大象无形”、“大音希声”的“隐者”，电视上无影，网络上无痕，报纸上无文。无疑，张勇的沉默引来了善意的关切、好奇的探究，还有无端的猜忌，关于鑫苑、关于张勇本人的各种版本的蜚短流长、一些诋毁和传言开始在坊间、业界、媒体中潜滋暗长，比如：“鑫苑翅膀硬了，就飞走了”、“鑫苑忘了根，忘了根”、“鑫苑将总部迁往北京，会导致人才流失、税源流失”、“鑫苑

### “让鑫苑之花香飘全国”

张勇坦言告诉记者：“郑州是鑫苑的根据地和本营，是鑫苑的‘娘家’。鑫苑在郑州创建，是真正意义上名副其实的郑州房地产企业。虽然鑫苑中国总部设在北京，但是河南鑫苑才是鑫苑的母体，是鑫苑的基因，是鑫苑的源头。鑫苑是在郑州艰苦创业发展壮大，从开山之作陇海星城花园，再到定期之作鑫苑名家，以及后来以‘单点成功，多点放量，快速成长’的商业模式快速推向市场并且赢得市场持续追捧、创造骄人业绩的中央花园、金融广场、都市领地、国际城市花园、景园、逸品香山、现代城和目前在售的鑫苑世家、鑫苑世纪东城等项目，都是根植在郑州土壤中的。可以负责任地说，河南鑫苑在鑫苑中国的战略格局中占据着最为重要的举足轻重的地位，牵一河南而动全国，得河南者方能得天下。现如今，河南鑫苑的销售量占到鑫苑中国的50%，利润占到60%。或许大家有所不知，目前河南鑫苑的在售项目有世纪东城和世家，加上逸品香山和现代城的剩余房源，销售总面积有90多万平方米，再加上年底入市的鑫苑新城，今年鑫苑在郑州市场的投放量将达到130多万平方米。正是有了在郑州的成功，鑫苑才有底气有信心有能力有实力走出河南走向全国，如同家有余粮心中不慌，才能仓廩实而知礼节。可以说，鑫苑正是在母亲怀抱中茁壮成长之后，才像好男儿一样走向四方。”

“鑫苑不仅是鑫苑中国的‘井冈山’，还是孵化器。我们可以通过文化、制度、团队和模式的复制，保证公司在其他二线城市的运作能够全面复制河南鑫苑的成功。”张勇介绍道，目前在全国其他城市开发建设的鑫苑名家系列、景园系列、国际城市花园系列，都是在郑州市场上经得起市场、客户和时间检验，通过实践证明获得成功，以实绩赢得知名度、关注度、满意度、美誉度、忠诚度的产品，这些产品已经形成相对成熟和明晰的产品线，可以复制到其他目标城市。事实上，这些在郑州市场上大获成功的产品，在全国其他二线城市同样

大放异彩，这不仅验证着“不存地、不存房、零库存”，通过土地的招拍挂，快速拿地、快速建设、快速销售，通过实现资金的快速流动，实现资金年回报率的最大化的鑫苑开发模式既能在郑州创造佳绩，也能在全国广泛复制，还能获得国际资本市场的青睐和认可，同时，也充分说明了建“购房者买得起的好房子”、走精品化路线是一个颠扑不破的真理。

谈及河南鑫苑的功劳和贡献，张勇偏爱有加，如数家珍：“河南鑫苑还是鑫苑中国的人才摇篮和人才基地，担负着为鑫苑中国培养和输送各路人才的‘黄埔军校’的重任。鑫苑一向奉行着‘学习是进步的阶梯、人才是宝贵的资源’的人才理念，为了打造一支精英团队，公司建立了多层次的教育培训制度，如早年间不仅组织骨干人员远赴日本考察学习，还出资组织公司30多名高管参加清华大学MBA学习。为了保证公司人才的储备，自2004年以来，鑫苑已从北京大学、清华大学等著名学府引进70多名MBA和硕士研究生，既为公司注入了新鲜血液，又为公司储备了进一步发展的动能；公司还出资100万元聘请清华新世纪咨询公司为鑫苑量身定做‘房地产高级经理课程班’，由国内外知名专家学者授课，有计划地对团队组成人员进行培训。如今，鑫苑中高层以上管理人员已全部接受过MBA教育。为了建立教育培训公司员工的长效机制，为每一个鑫苑人提供学习提高的机会，公司还成立了由我本人任院长的‘鑫苑管理学院’，负责中下层以下员工的培训。经过多层次教育培训出来的鑫苑团队，本科学历占60%，硕士和其他学历各占20%，两头小中间大的人才结构，组成了一个高效务实的、特别能战斗的人才队伍。正是有了这样的取之不尽用之不竭的人才团队，河南鑫苑才能源源不断地为全国其他兄弟公司输送各类人才，保证鑫苑中国的全国化战略强力实施。这些年来，也不乏高管在鑫苑成长、发展以后离开鑫苑这个团队，但是这些深刻烙印着鑫苑企业文化



图为采访现场

化基因的老鑫苑人，能将鑫苑的文化、制度、团队和模式带到其他城市，也算是鑫苑为推动中原房地产行业发展所尽到一份人建设责任。”

“河南鑫苑不仅是人才基地，还是企业文化的高地，是所有鑫苑人的精神城堡和灵魂家园。无论是‘成长为中国房地产行业有价值和影响力的公众公司’的企业愿景，还是‘创造美好家园是我们的共同心愿’的企业使命，‘追求进步，超越自我’的企业精神，‘崇尚荣誉，捍卫责任，创造价值’的企业核心价值观，‘创造经典，止于至善’的企业经营理念，以及在人才、学习、领导、成本、制度、沟通、服务、质量、创新、团队等十个方面形成的管理理念。这些企业品牌文化理念和管理理念从公司建立之初就已形成，并且一以贯之、一成不变，作为企业的基因长久的传承并且化作每个鑫苑人的思想财富、自觉行动。鑫苑中国目前在全国六个城市所开发项目的定位、风格、个性可以有所创新，但是作为企业品格、企业特质、企业精神的企业文化不会改变，并且会依据每个城市、每个项目将这些品牌文化发扬光大，充实和延展其内涵和外延。正是基于这种考虑，其他分支公司新进的管理人员，也提倡和鼓励先期到河南鑫苑学习和锻炼一段时间再重返岗位。这样做的目的是

让每一个鑫苑人，都能够对鑫苑的企业文化、经营理念、企业管理这些鑫苑的‘传家宝’能够深刻领会并自觉接受、高度认同、付诸行动。”

采访中，张勇特别希望通过本报表达他的一个心声：“对于鑫苑，固守中原，不出郑州，当然可以成就一番伟业；同样，立足郑州，以郑州为大本营，将河南鑫苑成熟的企业文化、先进的管理理念、成功的产品项目、高效的商业模式、精英的人才团队，复制或引入到全国其他城市，鑫苑可以走得更远、飞得更高。鑫苑的全国化战略，不单是为了多攻占一城一池，不仅是为了上市公司的业绩报表，更为重要的是，作为一家根在中原、烙印着河南房地产企业的鲜明印记的企业，已经阔步走进全国六个城市、今后还将进入更多城市、力争成为区域城市市场前三强的鑫苑中国，有责任有义务展示河南人的勤劳、朴实、智慧、创新的风采风貌，展现豫企和豫商开拓进取、坚强执著的形象，展露河南本土物品牌鑫苑物业的‘六心’级服务水准。鑫苑中国在全国任何一个城市开发项目，都旗帜鲜明地宣称鑫苑是河南企业，从不讳言自己的前世今生，因为鑫苑自信作为河南企业走出去的一张‘名片’和一扇‘窗口’，不仅能为河南人形象正名，更能为河南增光添彩。”

### 相关链接

#### “第三只眼睛”看张勇

河南房地产行业发展的引领者，郑州城市化进程的贡献者，品质地产的力行者，责任企业的坚守者，“和谐社区”的缔造者，国际资本市场的“舞者”，走出河南闯全国的勇者。

——河南省社科院副院长 刘道兴

记忆中初次张总，是在陇海星城花园，这是鑫苑公司的开山之作。当时我应邀去给公司员工做相关业务培训。那时鑫苑公司刚刚起步，自己也刚刚转入房地产行业方面的教学与研究，也很少有公司邀请专业人士给员工做系统的培训。当时就为张总的目光所折服，坚定地认为，就凭他们的这种学习态度，这一定是一家前途远大的公司。

有一次我在研讨会上提出应由“鑫苑名家现象”提升为“鑫苑现象”的命题，深得张总的赞同，他认为这是由公司由项目品牌向企业品牌发展的一次必然的升华。他对公司的远景与要求可见一斑。

还记得有一次是在外地，当时与张总一起参加由当地一家主流媒体举办的房地产形势高峰论坛，我代表学界有个演讲，张总代表企业界。这次活动让我看到了一个不一样的张总，看到了他除了企业家以外学者的气质。

——河南财经政法大学研究院常务副院长 李晓峰

他是我最为尊敬的为数不多的豫商代表。希望他常回家看看，多为郑州房地产行业的发展建言献策，传经送宝；少吸烟多运动，永葆身体健康。

——河南省房地产业商会秘书长 赵进京

张总是我大学毕业后参加工作的第一任启蒙老师，第一任老板。他身上的许多品行、品质，如执着勤奋，追求完美，像一本厚重的教科书，像一面明镜，激励我在今后的职业生涯上和职场生涯中稳健前行。

——河南新田置业有限公司总经理 冯常生

他是思想者，践行者，更是先行者。自企业成立开始，他就确定了企业核心价值观，一字一字撰写了企业理念，诠释了企业的性格和追求。十五年过去了，这些企业理念仍然是鑫苑一直坚持的。鑫苑的社区建设更融入了企业理念，正是由于企业理念在社区建设中的体现和放大，才造就了今天的鑫苑，才造就了“让居住领先十年甚至二十年”和谐社区典范“鑫苑名家”。鑫苑的成长史和鑫苑的坚持恰恰就是董事长的坚守，为了内心的梦想，为了带领鑫苑这家豫企走出河南，走向全国乃至世界，他一直在坚守自己的信念，而且这种守候的纯粹和坚毅非常人所能及。作为他的部下，我在他坚守的过程中很快乐，很充盈。

——河南鑫苑置业有限公司总经理 姚莉

勇者无惧 完美致远  
——资深媒体人、子川联合机构董事长 李红卫

古人云：人生得一知己足矣，斯世当同明而怀之；我云：今生得以入住鑫苑名家足矣，四世当感恩而念之。

——鑫苑名家业主 王道