



本报讯(记者 刘文良)5月4日,建业在濮阳双喜临门。继濮阳建业标准化高中隆重奠基之后,当日下午,建业住宅集团(中国)有限公司与濮阳新区建设指挥部就濮阳中心商务区项目举行战略合作签约仪式。

本次签约中心商务区项目位于濮阳新区,用地范围东至长兴路,西至京开大道,南至绿城路,北至北环路,规划总面积约6500亩,项目由商务办公区、金融商业区、会展中

心区、居住配套区、科研中介区等五大城市中心商务功能区组成。按照协议,建业住宅集团将根据濮阳新区和中心商务区的整体规划,进一步加大对濮阳中心商务区建设的投资力度,将中心商务区打造成为濮阳新区对外展示的重要窗口。本项目的成功签约,标志着建业住宅集团与濮阳新区的战略合作进入了新的发展阶段。

签约仪式上,濮阳市常务副市长申延平作了热情洋溢的致辞。他首先向建业住宅集团长期以来对濮阳的大力支持表示衷心感谢,同时指出,中心商务区的建设,为濮阳第三产业发展与第二产业转型升级提供了良好的发展机遇与平台,对增强城市综合实力,培育新的经济增长点具有重要意义。

随后,建业董事长胡葆森在仪式上表示,中心商务区建设是中原经济区和河南省三化协调发展的项重要工作内容。未来十年,建业将在全省100个县域,同时,建业还将在18个省辖市再造18城。

如果手中拥有一个类似美国电影中的“神奇遥控器”,记者会选择“鑫苑模式”,然后轻按快进键,五年,十年,十五年,这时记者的眼前便会快镜头般地呈现出一幅幅生动如花的画面:鑫苑郑州大本营愈发根深叶茂,硕果满枝,一个个镌刻着鑫苑标识的新盘拔地而起,楼盘名称琳琅满目目不暇接;继鑫苑名家、鑫苑国际城市花园、景园之后,一个又一个全新的鑫苑产品线在郑州大获成功后源源不断地复制到全国各地;鑫苑名家历经时间的洗礼,其中原人居的典范、和谐社区的光芒不仅没有褪色,

反倒随着时间的沉淀越发光彩夺目,历久弥新,长盛不衰;一座有着深厚积淀、荟萃城市精华、汇聚多种业态、缔造缤纷万象的鑫苑城在郑州华彩绽放,成为未来郑州的城市新引擎,商业地产新地标;鑫苑中国的全国化战略布局完成,鑫苑全国分支公司的品牌方阵继续扩容,鑫苑楼盘星罗棋布于天南海北,一跻身各个区域市场前三;在连续七年荣膺中国房地产百强企业之后,鑫苑一发不可收,连年荣膺此项殊荣,品牌价值排名逐年提升,上市公司运营业绩持续稳健增长;鑫苑物业服务质量、运

营能力、物业形象逐年提高,服务项目遍及全国,“国优”、“省优”奖项荣誉等身;鑫苑企业文化基因长久传承,鑫苑精神永远保鲜,人才队伍日益强大,鑫苑基业30年常青。

企业是一条河,万折必东流入海;企业是一座山,翻过一座山前面又是一座峰,砥砺前行抵达泰山南天门,又要向玉皇顶进发。鑫苑15年,虽成中流砥柱,仍将百舸争流千帆竞渡;虽然征服了南天门,仰望泰山极顶,但是回首九曲回肠,回望脚下层云,以“追求进步超越自我”为企业精神的鑫苑,必将是

倚马可待勇往直前万里征程,新盘在望新高峰攀新路待启。

鑫苑十五年,硕果满中原,这是收获的喜悦;再过十五年,回首看鑫苑,这是未来的期许。继续开来的时候,鑫苑的成功秘籍是什么?鑫苑的成功之道何在?未来五年,十年,十五年,鑫苑的发展规划又是什么?保证鑫苑决胜未来的核心竞争力又有哪些?在向新的十五年进发的时候,鑫苑准备好了吗?作为鑫苑(中国)的擎旗手和领路人,张勇又将以什么样的信心和力量带领鑫苑人超越梦想一起飞?

未来十五年 鑫苑超鑫苑

鑫苑十五周年之际本报独家再访鑫苑(中国)置业有限公司董事长张勇

本报记者 刘文良

鑫苑名家地段不是最优,规模不是最大,楼房不是最高,立面不是最美,但是之所以能深得党和国家领导人的赞誉和肯定,能赢得社会各界、广大消费者的一致好评,能获得郑州人居经典、和谐社区典范的美誉,全在于鑫苑首创的鑫苑名家和谐社区文化。正是因为有了这种文化的光泽,鑫苑名家才能永葆魅力,鑫苑名家的美好生活大剧才永不落幕。因为,只有文化的,才是经典的。

——张勇

解构“鑫苑名家现象”：

文化恒久远 名家代相传

“有一种声音,认为鑫苑名家是鑫苑的巅峰,鑫苑后续开发的项目,没有能够超越鑫苑名家的;还有一种观点,认为只有鑫苑才能超越鑫苑名家。我个人认为,鑫苑名家是鑫苑发展历程中一个阶段的成功之作,但不是神话,鑫苑在郑州后续开发的多个项目,特别是目前在售的世家、世纪东城,包括在全国成功开发的多个项目,既得鑫苑名家之传承,又有适度的创新,实际上已经有所超越。而对于郑州的鑫苑名家而言,其超越的意义恰恰在于,能将鑫苑名家独具的社区环境、社区配套、社区文化、社区物业、社区氛围所合力形成的“和谐社区”,以及融合其中的“和谐”文化,能够始终如一、一以贯之的坚守和秉承,让业主七十年、几代人能够享受鑫苑名家提供的幸福而美丽的生活。如果说超越,这才是真正的超越。”采访伊始,我们的话题首先从鑫苑名家自然而然地切入进来。

提到中国房地产企业,不能不提到鑫苑(中国);提到河南房地产企业,不能不提到鑫苑(中国)的母体和源头河南鑫苑;提到郑州的名盘、名社区,不能不提到鑫苑名家。

4月13日下午,周末,春和景明,天朗风轻,东风渠碧波荡漾,和风吹拂,一瓣馨香沁入心田。鑫苑名家步行街上,熙来攘往,老人悠然踱步,年轻情侣对坐呢喃,孩子们奔跑嬉戏,一派和乐、和美、和谐的生活胜景。社区内花香满径,芳草如茵,绿树婆娑,水系蜿蜒,水流潺潺,喷泉飞溅,让人宛如置身“一树一树繁花,一朵一朵娉婷,燕子在梁间呢喃”的江南四月天,恍入深圳水榭花都。

从2001年拉开建设大幕,开盘即创造热销佳绩,引得郑州媒体人、地产界同行争相购买,他们有幸成为第一代鑫苑名家业主,到后来二期、三期销势火爆,一房难求,再到鑫苑名家完美收官,幸福入住,时至今日,鑫苑名家已经历经十一载春秋寒暑。11年,郑州城市建设突飞猛进,房地产开发风起云涌,新盘迭出,大盘云集,但是历数郑州鳞次栉比、林林总总的大小社区,能够称得上城市精品、城市经典、城市艺术品,能够称得上“诗意的栖居”、“凝固的音乐”、“精神的家园”文化的城邦的,能够赢得多位党和国家领导人赞誉和肯定、世人交口称赞、业主如获至宝的社区,舍鑫苑名家其谁?

采访中,回忆起、感念起党和国家领导人对鑫苑名家的关怀和肯定,张勇难掩由衷的喜悦和感动,他说:近年来,多位党和国家领导人先后亲临鑫苑名家视察,对鑫苑名家的社区党建、社区环境、社区文化,尤其是社区生活氛围予以肯定和表扬,更有来自全国各地不同行业、不同组织的一百多个考察团相继参观考察鑫苑名家。就在不久前的3月20日,全国“清剿火患”战役总结表彰暨消防安全网格化管理现场会主场会议也选择在鑫苑名家召开,中央电视台《焦点访谈》播出了以防患未然、消除火灾为主旨的“消防总动员”节目,对鑫苑名家物业、公安警务、业主相结合的消防管理模式予以称赞。

无疑,鑫苑名家作为郑州社区建设的榜样、标杆、典范、窗口、名片,成为各级领导视察、考察当今郑州城市社区建设的首选之所,鑫苑名家因之成为全国社区建设的楷模和范本。这不仅是鑫苑的荣誉,更是郑州的光荣。如果说家庭是社会的细胞,则社区是城市的基本单元,社区建设好了,城市更美好,社会更和谐,居民更幸福。从落实科学发展观、构建和谐社会的国之大计来看,鑫苑名家的成功,“鑫



张勇董事长在纽约证交所敲响上市钟声

苑名家”现象的出现,不仅关乎民生,而且关乎国计;不仅功在当代,而且利在未来。

面对各级领导的关怀和勉励,面对扑面而来的各项荣誉,作为“鑫苑制造”的总策划师和出品人,张勇有何心声和感言呢?他说:“鑫苑的企业人格是:‘自信不自大,自强不息,超越不优越,我们都是平凡的人,但我们要创造不平凡的事业’。各级领导的关爱和肯定,各项荣誉,还有鲜花和掌声,媒体的好评,对鑫苑和我而言,不是引以为傲的资本,更多是一种责任。责任重于泰山,我们责无旁贷,不仅要鑫苑名家已有的社区环境、社区党建、社会配套、社区文化、社区氛围等十五年、三十年如一日永久保持、发扬,还要将鑫苑名家的经验和做法传承和光大到鑫苑在郑州的其他项目、在全国其他城市的项目中去,让鑫苑名家之花花开中原、飘香全国。一花独放不是春,百花齐放春满园。”

11年后的今天,回首鑫苑名家建设之初,这位如今已是中国第一、亚洲惟一在纽约证交所上市的中国房地产企业董事长,已经在中国二线城市叱咤风云、长袖善舞、风生水起,张勇仍满怀深情情动于衷:“我们都说房地产开发商是城市运营商,都希望成为责任企业,但是如何运营城市,如何担当起对城市、对土地、对社会、对业主的责任?在鑫苑名家规划建设之前,我就在脑海中将这个项目做了不下二十遍,我立志要在当时还比较偏僻、比较荒凉的东风渠畔建设一个‘中原领先,国内一流’、‘让居住领先中原十年甚至是二十年’的经典、精品、品质、品牌项目。我的开发理念说来朴素,但是‘看似寻常却奇崛,成如容易却艰辛’,那就是:我们不单单是建房子,卖房子,不是赚了一把就走,我们要打造一个有社会责任感的、一个百年企业、一个前景远大的企业,因此,我们不仅要建买得起的好房子,更要缔造一种诗意般栖居的生活方式,是要和业主和物业一起建设美好家园,这里的居民不仅居者有其屋,更应居者优其屋;不仅要满足品质人居的需求,更要从人性、亲情、艺术、文化等方面满足精神追求;不仅住得舒心,还要生活得开心;不仅环境优美、配套完善,超市、门诊、银行、幼儿园、小学、会所应有尽有,还要有丰富多彩的社区文化活动,要有健康丰富的色彩缤纷的社区文化生活。”

在鑫苑名家项目开发建设之初,张勇就鲜明地提出了“一个面向、三个回归,四个统一”,即“增强超前意识,始终坚持面向未来”,“人性回归、亲情回归,艺术回归”,“室内环境与室外环境的统一,家庭生活与邻里及整个小区生活

安排的统一,自然环境与人文、社会和心理环境建设的统一,专业物业管理服务与业主民主管理、政府行政管理的统一”。正是这种具有超前意识的社区建设理念,使鑫苑名家社区在规划、设计、建设等方面,都走在了中原房地产业的前面,直接催生和促成了具有轰动效应的“鑫苑名家现象”。

永远要记住,在某个高度之上,就没有风雨云层。如果你生命中的云层遮蔽了阳光,那是因为你的心灵飞得还不够高。大多数人所犯的错误是去抗拒问题,他们努力去试图消灭云层。而正确的做法是突破问题,去发现使你上升到云层之上的最佳途径;冲破云层后,你将永享碧蓝的天空,辉煌的人生。

——风靡全球的励志睿语

纵论鑫苑发展规划：

惟勇者无疆 惟超越致远

“苦斗了十年,对抗着自己,不把自己当做敌人,怎能取得胜利。”这是法国作家罗曼·罗兰的“夫子自道”,也是他战胜自己、不断超越的真实写照。

“民族魂”鲁迅先生在杂文中写道:“我不仅解剖别人,更多的时候是无情地解剖我自己。”

“每个伟大的企业都是一个检讨者。”“归零”是一种心态,更是一种境界。中国房地产业的领跑者万科2009年的主题词就是:“万象更新 美好明天”,意即以归零之心开始全新的一年。这种凤凰涅槃、浴火重生,华美异常,获得永生的“归零”,是一种扬弃,更是一种跨越。

现如今,站在十五周年里程碑和起跑线前面的张勇,又将何以何种英姿、何种心态开启新的十五年征程呢?

(下转第十版)

张勇简介

张勇,汉族,祖籍山西平遥,中国民建会员,河南省第十一届人大代表,郑州市第十二届人大代表,中国企业家理事会理事,中国工商联房地产业商会常务理事,河南省房地产业商会副会长,河南省企业文化促进会常务理事。1963年10月出生,工业与民用建筑专业,清华大学经济管理学院EMBA,中国人民大学金融学博士生,高级工程师,鑫苑(中国)置业有限公司董事长。

2002年,荣获中国房地产业60位杰出企业家、郑州市十大杰出青年;2004年,荣获中国住交会中国房地产十大新锐人物;2005年,中国住交会中国房地产十大风云人物,河南省优秀民营企业家;2007年,中国房地产业年度特别贡献人物;2008年,改革三十年中国最具影响力地产人物;2009年,中国地产100位最具影响力风云人物;2010年,中国优秀民营企业;2012年,河南省“五一劳动奖章”获得者。

第三只眼看鑫苑

吉姆·罗杰斯：
鑫苑的财务和技术指标非常强劲

吉姆·罗杰斯在美国被誉为和沃伦·巴菲特齐名的投资家。1970年和乔治·索罗斯创建了量子基金,其后10年的回报率达到了4200%。二十世纪80年代初退休后,他骑摩托车游遍中国,并曾两度环游世界。2002年回归投资界,2006年开始做空美国金融和房地产股,包括房利美。现在管理着一个全球资源指数基金。

今年4月24日,罗杰斯对Seeking Alpha(财经媒体)谈到,中国房地产业正在复苏,而不是正在形成泡沫。支撑他的这一观点的依据便是鑫苑置业的财务和技术指标。

罗杰斯对这家财经媒体表述道:“鑫苑的财务和技术指标非常强劲。今年以来,股价增长了93.71%。截至目前,股价在52周里增长了58.41%,而上个月又增长20.21%。这对公司的股东是个好兆头,目前股价在20日、50日和200日均线以上。由于股价远远高于50日和200日均线,投资者还需谨慎。股价高于20日均线2.5%且成交量巨大。”

大家看好鑫苑,是因为它和全球其他的开发商的分别在于,资产状况和利润情况表现非常好。

鑫苑的债务占比合理,交易中做空比例仅为0.39%,说明股东不认为股价会降,(如果做空比率超过5%,就有麻烦了)。相比之下,美国的开发商Standard Pacific的做空比率为16.39%,而房地产交易基金SPDR的做空比率高达24.38%。

从各个季度的财务信息来看,鑫苑的销售和每股收益也在不断增长。今年的每股收益同比增长超过100%。销售也取得了两位数的增长。股价对每股收入比只有36%。股价只有每股净资产的51%。”