

## “做中原绿色低碳地产的领跑者”

——专访河南益通置业有限公司总裁王清志

本报记者 刘文良 实习生 田晓玉

### 欲做好企业 必先做好人

一个不争的事实是，一家企业的创始人、掌门人的性格、志向、抱负、境界、视野、胸襟、格局决定企业的基因、企业的理念、企业的文化、企业的形象、企业的命运、企业的未来，所谓企如其人。

如果说每个人都是独特的“这一个”（黑格尔语），每家企业也都有着鲜明的企业特质、气质。

在郑州地产行业，益通诉诸于公众的企业气质是：低调、内敛、务实、稳健。而当记者走进益通，特别是叩开益通置业总裁王清志的心门，方始发现，公众视线中的益通，只是一种表象，骨子里的益通，其实是一家阳光透明、天朗风清的健康企业、幸福企业、和美企业，是一家积极进取、锐意创新、勇担重责、热心公益的责任企业、创新企业、慈善企业。

25年的国企管理履历，23年的民企“弄潮”经历，王清志45年的企业生涯，感悟最深的是做人：“做人是做企业的根本，只有人做好了，企业才能成功，才能久远，才能保持可持续发展，才能基业常青。”

自1968年进入国有企业，28岁即出任副厂长，王清志在国企沉浮、砥砺了25年。25年的国企管理者的经历，厚积了王清志精深的人生阅历、沉淀了丰厚的管理经验，一旦涉足商海，他便能如鱼得水、如鹏展翅。

1993年，乘着邓小平南下讲话掀起的改革春风，进入不惑之年的王清志审时度势，毅然决然地砸掉了“铁饭碗”，一头扎进了市场经济的洪流，组建了建筑工程公司。之后，伴随着局域网的兴起，他又先人一步，在郑州率先组建了益通网络工程公司。时至今日，他仍然不无自豪地说：“当年郑州的大型商场和大型写字楼，如亚细亚、金博大等

商场的局域网工程，都是我们益通建设的，可以说，我本人是较早具有互联网思维的人。”

1998年，河南益通置业有限公司正式注册成立，寓意“精筑博益，通达万家”。谈起从网络工程公司向房地产开发企业的转型的初衷，王清志认为当初的选择清醒而智慧：“城市化进程大势所趋，势不可挡。河南是人口大省，农业大省，大量农民进城，住房需求强劲；城市居民改善型需求巨大，市场空间无限。房地产行业是一个年轻的行业，但是作为国民经济的支柱产业，未来发展未有穷期。不是有这样一种说法吗？21世纪影响人类的两件大事，一是中国的城市化进程，二是美国的互联网技术。”

正是基于这种认识，王清志力排公司内部的异议，正式跻身郑州房地产开发方阵。但是王清志深知，房地产作为不动产，客户购买的是大宗消费品，一套房子寄托着一家子几代人的居住梦想，因此，从事房地产开发，肩负的使命和责任，远超网络工程。“做人讲究人品，人用品不立；建造房子讲求品质，没有品质一切都无从谈起。”语虽朴素而原始，但是满蕴着初涉地产行业的责任心。

天赐良园是益通置业的发轫之作，虽然项目体量不大，但是王清志仍然要求高起点、高规格、高品质。他说：“第一次规划方案远不尽人意，我便将其废掉，到清华大学建筑设计院聘请专家重新进行设计，方案几易其稿，直到我满意为止，虽然多花费了一笔设计费，我认为值得。”

在郑州地产界，益通不算“宿将”，比之于建业、金成、中房、振兴等第一代房企，益通算是后起之秀，但是在郑州市风起云涌、方兴未艾

的城中村改造进程中，益通却是先行者、力行者。

九龙城是中原区大型城中村改造项目。项目启动之初，益通就确立了将在最好的地块建造郑州最好的村民安置区的目标。为了让利于民，满足村民的多种需求，九龙城的安置房设计了自住和出租两种房型，并出资5000多万元对安置区房屋进行了简装修，让租户拎包即可入住。九龙城的安置房首开郑州安置房简装修的先河，其成功模式不仅得到了中原区领导的肯定和表扬，更有焦作、南阳、安阳等地政府领导带来当地开发商前来观摩、取经，成为郑州安置房建设的一个样板、一个标杆。为了减轻村民物业管理费的负担，安置区的商业门面房由村民经营或出租，收入远远高于物业费。九龙城的百万体量之巨的商品房，更是志在打造成花园社区，邀请香港知名园林公司进行景观园林的设计。高起点的规划、高品质的质量、花园式的景观，使得九龙城赢得了客户的追捧，数字为证，去年单个季度即销售5亿，全年销售11亿，成为郑州同区域的销售冠军。

从益通置业成立伊始的几千万元的底子，发展为如今的单盘年销售额数十亿元；从创立时的20多人扩充到如今的100多人，其中30%为硕士研究生毕业，益通16年，不仅开发量、销售额逐年攀升，公司团队建设日渐壮大。让王清志引以为傲的，不仅是团队成员学历高、综合素质高，而且收入水平可比肩郑州一线品牌企业和外来上市公司，更为重要的，益通的人才团队稳如磐石，跳槽率几近于零。在王清志的记忆中，仅有一名员工因为工作难以胜任，主动离职，他得知后，专门安排财务多次发了数月工资，让这



王清志接受采访

位员工感动得落泪，后悔没有通过学习尽职尽责。

在王清志的心目中，企业就是一艘船，所有的人都是船长，只有合力划桨，才能到达胜利的彼岸。一个人最大的幸福，在于找到了职业和事业最完美的契合点，工作即事业，事业是工作，但工作是为了更加美好地生活，因此，益通置业企业文化的一大亮点，便是快乐工作、快乐生活。对此，王清志的理解是：“益通不是大公司，以前甚至是一家小公司，但是益通是一家幸福而快乐的公司。我的心愿是让益通人和公司一同成长，一同分享益通发展的红利，一同分享益通发展的成果。”他举例说，益通不提倡加班，几乎没有加班的现象，双休日从不开会，所有法定节假日照常公休；所有员工每年都享受一次带薪休假，每年公司出资安排出游一次；公司所有员工每年体检一次；所有员工均享有

国家规定的所有社会保障待遇；每年六一儿童节，他本人更是亲自给员工家中的孩子赠送书籍；公司员工生活中遇到困难、家中遇到突发事件，他会动用本人的基金，出钱出力，帮员工排忧解难。所有这些，王清志并不认为是人文关怀，而是分内之责，应有之义，他将之称之为公司的“软实力”。

采访中，王清志坦言相告，一个人的成就，不仅是创造财富，更是赢得尊重，这就需要用实际行动参与到慈善公益事业中去，以商行商，因此，他正在酝酿成立益通慈善基金会。“益通所致力慈善公益事业，还将惠及益通员工生活质量的提高和子女的教育。我最近正在谋划的一件事情，就是如何解决好高管和员工子女的教育问题，十年树木，百年树人，子女教育是一件百年大计，也是公司代有人才出的保障，这也算是积善成德，圣心备焉。”



九龙城实景图

“好大一棵树，绿色的祝福。”这是“绿色对根的情意”。绿色，象征着繁荣、生机、活力、青春、生命、理想、希望、未来。人们对自然界绿色的热爱，就如同对蔚蓝色大海的追逐一样。

在中国地产界，近年来劲吹绿色、低碳、科技、生态之风，绿色地产概念风行，渐成未来我国住宅开发建设的一种趋势和方向。南京的朗诗地产首开绿色科技地产先河，高擎“中国绿地产”的大旗，引领我国绿色科技地产的样板间引来观者如云、访者如堵。中国地产的领导品牌、领军企业——万科近年来致力于引入绿色科技理念，着力开发绿色低碳项目，并与意大利瑞贝姆（ABM）等国际顶级室内环境系统提供商建立战略合作关系，以期建立中国绿色低碳住宅的行业标杆。

在我省，在郑州，有这样一家房地产企业，自1998年成立以来的16年间，秉承“健康、规范、高效”的企业理念，稳健前行，规范发展、高效运营，不仅作为郑州最早从事城中村改造的企业，在郑州西区倾情、全力打造近百万平方米之巨的城市综合体集群——九龙城，去年实现单个楼盘年销售额11亿的骄人业绩，成为区域销售之冠，而且因其建造了郑州最好的安置房、首创安置房简装修产品，赢得客户信赖，社会好评，更因其作为走在合村并城前列的郑州房企，在中牟大孟镇和金水科教新城杨金片区开疆拓土，建设郑州合村并城示范社区，并以此为契机，站在新开项目的起点上，全新确立益通置业的未来15年战略规划，实现大跨度的企业结构调整和产品全线升级。

作为我省唯一的住建部绿色地产协会成员，顺应绿色中牟、低碳中牟的发展规划目标，益通在中牟大孟镇的合村并城项目将在我省率先引入绿色、科技、低碳、生态、环保建设理念，首度与意大利瑞贝姆、世界500强企业瑞士ABB进行深度合作、产品和服务的合作，为中原呈现真正意义上的绿色低碳城镇，成为中原绿色低碳地产的践行者和领跑者。

“经营管理一家企业，看似纷纭复杂，实则大道至简。在我看来，一是做人，二是方向，三是管理。”9月19日上午，在郑东王鼎大厦22层，益通置业掌门人、总裁王清志放谈做人、论道企业、寄望绿色低碳地产，3个多小时的采访，一向鲜对媒体、从未在媒体发声的地产老将，将一己运营企业的行动和思考盘托出，其言也真，其情也诚，言语间跃动的是一颗年轻奔放阳光般透明的心。

### 欲做强企业 必先有清晰方向和明确目标

回望益通16年的发展历程，王清志总结的成功之道是：“战略清晰，目标明确，方向正确。”在他看来，一家企业，小胜靠机遇，大胜靠战略、目标、方向。一家企业没有战略，没有目标，没有方向，就像在茫茫大海中迷失的帆船，难以乘风破浪直挂云帆。

他说，从2008年开始，公司董事会就开始研究、制定公司的发展战略、发展目标、发展方向。近年来，他本人还有公司的其他高管，频繁出国考察、取经、学习，今年以来，他本人就出国三次，开阔思路，开拓视野，集思广益，为我所用，在此基础上，公司战略得以明晰，公司的发展目标和方向得以确立，那就是进行

结构调整和产品升级，而今年便是益通的“品质年”。

王清志告诉记者，益通所进行的结构调整和产品升级，既是对中国房地产行业经过20多年发展如今进入转型时期的大势的研判，也是基于公司可持续发展、稳健发展、快速发展的考量。

益通的这种结构调整和产品升级，在益通人心目中不啻于一场革命，一场凤凰涅槃、浴火重生的洗礼。

王清志所说的结构调整和产品升级，首先是从企业管理制度入手，即从传统的家族制企业转型到现代企业。为此，王清志不得不“大刀向自己头上砍去”，“向我开炮”，按他的话说，就是逐步稀释家族成员

的股份，变为公司高管、全员持股，而且所有股份均是公司派送，不需要高管、员工出资购买。同时，在公司管理体制上，一向以规范管理、高效管理著称的益通，将进一步完善现代企业管理制度，用制度管人，用业绩留人，用待遇引人，发挥职业经理人团队的价值和作用，打造具有企业家精神的人才团队。

第二个转型和升级，是益通将由单一的住宅开发商转型和升级而为集养老地产、旅游地产、商业地产、工业地产、农业地产等多种物业形态集于一身的综合地产运营商。王清志认为，中原位居天下之中，四季分明，非常适合开发养老地产，益通即将进入的养老地产，绝非是

传统意义上的养老院、老年公寓，而是融汇贯通旅游地产、商业地产、农业地产多种形态于一体的全新养老地产模式，具有前瞻性、层次性和保健性、体验性，让老人不仅老有所养，而且老有所乐、老有所为、老有所盼、老有所医。

第三个转型和升级，是益通将由房地产开发企业转型和升级为跨行业、多元化经营的集团化公司。王清志表示，目前我国的金融改革步伐在加快，但目前基金只有证券投资基金，缺乏产业基金和风控基金，这是机遇，也是挑战，未来益通将涉猎产业基金和风控基金。之所以如此大跨步地涉足基金领域，源于王清志对未来15年乃至20年我国房地

产仍然是黄金时代或白银时代的信心。“在市场繁荣期，企业必须深挖洞广积粮，必须保证仓廩实而后知礼节，这样才能保证企业的可持续发展。”同时，他还透露，益通还将与国内外一流企业谋求合作，优势互补，共赢未来。

第四个转型和升级，是益通走出中原走出国门，由郑州本地的开发商一跃而为国外布局的开发商。在全球经济一体化的时代，房地产的地域性将会日渐弱化，全球置业、地球村将会成为可能。扎根在中原厚土、质朴如黄土的益通置业，近年来飘洋过海，已在加拿大落定三个地块，未来还将逐步进入澳大利亚、新西兰、美国，让中原地产企业名扬域外。

### 欲做百年企业 必先做绿色低碳地产



采访中，王清志开宗明义、直言不讳地告诉记者：益通要做中原的万科、朗诗，要做中原地产绿色低碳地产的引领者、践行者，要将中牟大孟镇和金水科教新城中的两个益通开发建设的合村并城项目，打造成中原绿色低碳示范城镇的范本。

鸿图已绘就，躬行在当下。“纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行。”对益通这一宏愿，我们不仅要听其言，贵在观其行。

益通在行动。益通已与全球知名室内环境系统供应商的

意大利瑞贝姆（MBA）签订战略合作框架协议，并与世界500强企业瑞士ABB达成合作意向，因此，益通置业跻身住建部绿色地产协会会员行列。益通已委托清华大学深圳建筑规划设计院对中牟大孟镇绿色低碳示范城镇进行规划设计，委托天津大学进行技术方案设计。

谈起绿色低碳地产，王清志话语滔滔，如数家珍。他说，北方地区缺水干燥，冬春季节雾霾肆虐，导致大量的中原人士为了逃避雾霾纷纷“孔雀东南飞”，舍近求远到海南、广东

置业。为什么不能足不出户，享受绿色、科技、低碳、环保、生态的生活方式呢？谁能不停留在口头上，概念上，而是脚踏实地、实实在在地建造出适合中原人居的绿色低碳地产项目？舍益通其谁，益通愿做先行者，愿与世界一流企业合作奉献这样的产品。RBM所提供的辐射空调系统，不同于对流式空调，不仅节能，同时可以恒温、恒氧、恒湿、恒新风，还可实现无风、无尘、无噪，让PM2.5过滤达95%以上，让室内空气清新舒适，远离外界的雾霾。ABB作为电力和自动

化技术领域的全球领先公司，其技术和产品可充分利用太阳能以及二次循环水和雨水，实现变废为用、近零消耗，大大降低居民的生活成本。

王清志表示，中牟大孟镇项目的绿色低碳城镇规划设计方案已向国家发改委和住建部申报，国家发改委初步通过论证，明年春天将在郑州举行盛大的发布会，届时欢迎记者前来采访报道。

本月22日是无车日，这一天，年逾六旬的王清志徒步上班，以自己身体力行来践行绿色低碳理念。