

岁月不居，时节如流。18个寒来暑往、四季更迭，在漫漫的历史长河中，或许只是一朵浪花，但是对于每一个生命的个体，18岁，是成人礼，是一首青春之歌的悠扬旋律；对于一家志在成为百年老店、基业长青的企业，18岁，是一个特别值得铭记的里程碑，是历经栉风沐雨、砥砺前行之后生机盎然、绿意葱葱的企业生命年轮。

在生生不息的古老中原大地，在有着3600年商文化、5000年中原文化的郑州，在“中原更出彩，郑州先出彩”的当下，有这样一家生于斯、长于斯、成于斯的企业，18年专心致志，心无旁骛，18年执着“术业有专攻”，18年专注高端写字楼的开发、运营与管理，是“中国商务写字楼等级评价标准”“中国

写字楼物业管理指南”“写字楼能源管理指南”三个国家行业标准的参编者，是多个写字楼新技术在郑州和长沙的首次研发、使用者，是中原写字楼开发、运营、服务的优秀品牌，稳居郑州写字楼细分市场“塔尖”，并且肩负“为河南企业代言”“为河南形象提升”的使命稳健进入上海、北京、天津、杭州、苏州、武汉、西安、长沙等一线城市和新一线城市，逐步布局全国，从写字楼的“中原品牌”跃升而为写字楼的“中国品牌”，堪称“中国版汉斯”。

勿容置疑，众所周知，这家企业就是楷林控股集团（以下简称：楷林）！从开创郑州纯正商务办公先河、首创整层1200平方米无缝无柱自由分割空间、首创静压桩并成为郑州行业标准的信义大厦，到获得我国建筑工程

质量最高奖“鲁班奖”，被誉为“中原写字楼教科书”的楷林国际再到LEED银级写字楼群，被中国房地产业协会商业地产专业委员会授予五星级预认证、郑东写字楼新标杆的楷林IFC，以及长沙滨江新区商务门户、长沙商务新地标——长沙楷林国际，到中原写字楼的封面之作、中国中部金融办公首选之地的楷林中心，直至2018年楷林联袂郑东建投组建新发展楷林“梦之队”，在竞速崛起的郑东东站东广场高铁CBD打造120万平方米的自循环都市商务建筑群落——新发展楷林广场……

今年11月19日，楷林迎来18岁的生日。18岁的楷林风华正茂，18岁的楷林青春洋溢，18岁的楷林焕然一新。新时代、新郑州、

新楷林、新战略、新布局、新使命、新愿景，楷林新风扑面，站在18岁生日的门槛上，楷林新的战略蓝图已经绘就，“3+2”格局生动呈现，楷林人正秣马厉兵、躬行当下、全新出发。

“永远记住，在某个高度之上，就没有风雨云层。如果你的心灵被云雾遮蔽，那是因为你心灵飞翔得还不够高远。”如果说楷林是一条河，18年的劈波斩浪，如今正驶入“潮平两岸阔，风正一帆悬”的碧波万顷的“新蓝海”；如果说楷林是一座山，18年的披荆斩棘，如今业已越过南天门，到达“玉皇顶”，正在攀登、征战另一个高峰。楷林18年，从无到有，从有到优；从中原到全国；从重资产到轻重并举，逐步发展为以轻资产为主，行稳致远，屡战屡胜，屡创佳绩，屡攀新高，书写楷林18年的商务封

面、盛世华章。

采访楷林董事长郑新桥是一件“难事”，敏行、务实，却又鲜对媒体；采访郑新桥又是一件“乐事”，他思路敏捷，条理缜密，观点独到，智光迸发。10月29日上午，阳光洒在楷林中心7座25A的大落地窗上，记者一行与郑新桥进行了长达四个多小时的独家采访。期间，郑新桥没有对楷林的18年如数家珍，有的只是对企业转型升级的思考，对楷林新战略构建的“3+2”企业布局所带来的更高效、更健康、更人文的Office More2.0楷林写字楼人文生态系统的践行，以及为楷林写字楼客户创造更多价值和办公人群更幸福、更舒适、更快乐的努力，更有以楷林的幸福力量致敬时代、礼献郑州的期许……

新时代 新郑州 新楷林 新战略 新未来——

万象更新十八载 楷林跃入新蓝海

新战略
积跬步而成千里 聚百川而汇大海

采访中，谈及国内一线房企纷纷开启转型之路，郑新桥开宗明义，他认为：“一些企业不是转型，而是转行。转型大势所趋，转行蔚成风气，但房企转行大多在路上，能否取得成功尚需观察。”

2016年，楷林15岁之际，首度提出战略升级——写字楼开发、代建、物业管理三大业务板块协同并进，除拥有重资产开发的郑州、长沙两地之外，在一线城市和新一线城市注重开拓轻资产业务。历经两年的散枝开叶，楷林代建和物业服务不仅在郑州春华秋实喜结硕果，在全国的多个城市也落地开花。

2018年，楷林再度开启战略升级之路，以轻资产（写字楼开发）为依托，以重资产（运营、服务）为发力点，轻重并举，逐步增加轻资产的比例。在战略架构上，形成以楷林控股为管理平台，以置业、运营、物业为三大业务板块，以上海楷林研究院和楷林O'事业部为两翼的“3+2”格局。

郑新桥介绍，在楷林的业务版图中，轻资产比例将逐年上升，三年占到30%，5-8年占到50%-80%，最终轻资产占到2/3，重资产仅占到1/3。谈及在楷林业务版图中轻资产的成长、上升趋势，郑新桥坦言，一是这是楷林18年厚积薄发之后的水到渠成、瓜熟蒂落，二是这是楷林作为企业公民，作为时代的企业，应当担当的社会责任。18年来，楷林在打造高端写字楼的产品定位、设计研发、工程管理、成本控制、运营服务等方面积累了丰富的实践经验，具有较好的行业综合能力。楷林举18年厚积的优势和人才团队，不能“独乐乐”，而应“与众乐乐”，应该以分享之道，获共赢之果，通过轻资产的输出，为社会、为城市、为客户、为合作伙伴创造更多的价值、作出更大的贡献。

诚如斯言，历经18年的厚积，如今的楷林，可谓是“家有梧桐树，引来凤凰栖”。据记者了解，楷林已建成投用的写字楼，均以卓越的商务品质和优异的物业服务取胜，3000余家“塔尖”名企选择信任楷林，其中，包括上市企业、世界500强企业，全球四大药企有三家入驻，国际四大会计师事务所更是同楼入驻楷林写字楼……近年来，中国房地产TOP30基本上齐聚郑州，郑州进入了真正意义上的“逐鹿中原”时代，这些入郑的TOP30房企，有20余家选择楷林开发建设并运营管理的写字楼，尤其郑州东区金水东路上的楷林IFC和楷林中心为最，这些外来企业扎堆云集于此，形成了郑州商务办公市场独有的“楷林现象”。

与中国房地产第一方阵独钟楷林写字楼异曲同工的是，楷林服务的金融机构总资产已超过3万亿元，全国的金融机构总资产280万亿元，楷林服务的金融机构总资产占全国的百分之二的份额，这对于一个中部省会城市而言，殊为不易，堪称传奇，楷林也因此成为中国中部较大的金融办公服务商。

在郑新桥看来，楷林的战略升级，不仅仅是站在企业本身，更多的是站在时代、城市、社会、业主、客户以及办公人群，是一个系统工程。楷林的战略转型升级，不是转行，而是围绕Office More做加法，加上无限的可能——对商办领域进行全产业链的升级，不单停留在写字楼物理层面的升级，更多是精神层面的升级，注入更多的人文内涵，让办公更高效、更健康、更人文，让办公人群更幸福、更舒适、更快乐。

如何让商务办公更高效？采访

中，郑新桥带领记者一行实地参观了楷林的“云”办公系统，领略了移动办公这一“新物种”带来的办公效率。楷林与办公品牌美国Steelcase合作，引入移动办公模式，采用智能化App线上运营管理，满足商务人群对办公环境高效、健康、共享、人文的追求。

在楷林接待区的三块显示屏上，清楚地显示当日的天气、温度、PM2.5，以及办公区内每个工位的实时使用动态和每个洽谈室的预约信息。楷林通过自身办公实践和调研，发现写字楼里上班时间在着办公人员外派、外出、请假等方面因素导致办公区部分工位和电脑闲置，出现“这里的黎明静悄悄”的局面，一定程度上浪费办公空间和设备，抬高办公成本，因此，在楷林研发的移动办公区，每位办公人员并不专设固定的工位和电脑，但每个工作人员均有专属的电脑使用密码，只要工位和电脑闲置，均可使用，办公空间更灵动，办公人员可以坐在传统的电脑桌前，也可以坐在类似酒吧、咖啡厅的高凳上和舒适的沙发上办公，也可边在跑步机上跑步边办公，办公方式更自如，更健康。“我们经过观察、试验、测试，发现采用这种办公方式，过去可容一人办公的空间现在可容1.7人甚至更多，相当于1000平方米的面积满足了原来1700平方米的办公需求，节省约70%的办公空间，何乐而不为？节省下来的这些空间，我们可以放置沙发、茶几，员工们可以在此品茗，可以放松身心，还可以利用节省的空间设置多个洽谈室、会议室，室内安装白板，可以用于接待访客，也可以小范围的开会研讨，如果是创意方案、奇思妙想、集思广益，可以在此来一场头脑风暴。”作为楷林移动办公“云空间”的总设计师，郑新桥的讲解用数据说话，极具说服力。

如何让办公更健康？这是摆在所有企业面前的一大课题。郑新桥认为，长期的伏案工作，会加重办公人群的腰肌、颈椎、颈椎的负担，诱发疾患，引发慢性疲劳综合征。为此，楷林主张，办公空间不仅要具备生态环保绿色的物理属性，还要营造舒适、健康的环境。楷林办公区一把椅子的造价，就比一般的办公椅高出3000元，但是这种符合人体工学原理的办公座椅能保护办公人群的身体，所带来的价值是无价的，员工的身体得到呵护，身心愉悦，幸福指数提高，办公效率自然提高。

如何让办公更人文？郑新桥认为，写字楼不仅仅是物理属性的简单组合，而是有思想、有温度、有情怀的，应该闪烁着人文的光泽。对入驻楷林写字楼的企业，楷林的运营系统通过上海楷林研究院、楷林O'平台，通过线上大数据、云平台，打通线上与线下壁垒，使客户企业在线上信息互动、资源共享，线下深度互动、建立信任，最终实现在楷林的办公生态的良性互动，共同发展。为了解决上班族白领妈妈的后顾之忧，解决上班族的切身痛点，楷林正在着手打造托管0-3岁孩童的雅屋，此举必将赢得年轻白领上班族的青睐。

一位长期关注、研究楼宇经济的专家曾说过：“农耕时代，财富在田野里；工业时代，财富在厂房里；互联网时代，财富在写字楼里。”在这个万物互联的时代，写字楼，早已不再是单一的物理空间；它越来越成为企业与世界链接的中枢。在写字楼形成强大的向心力、在纵横交织的网络中寻找突破点，让“邻居”彼此赋能，让客户成为写字楼真正的主角，楷林一直在思考并践行。

新格局
格局一变天地宽 超越梦想一起飞

采访中，谈及楷林新的战略架构，郑新桥起身在洽谈室的白板上用笔画出“3+2”布局的框架图，他表示，这就是楷林新办公区的好处，在白板上演示，并一一阐释各个业务板块的角色定位、发展现状和发展方向，直观、形象、生动、醒目，便于理解和接受，省却众多的语言和笔墨。

采访中，记者了解到，在楷林“3+2”布局中，如果说置业、运营、服务是三个核心业务板块，如同三驾马车并驾齐驱，则上海楷林商务产业研究院和楷林O'事业部作为“两翼”，为三大核心业务板块源源不断地赋能，助力三大核心业务板块飞得更高更远。

上海楷林商务产业研究院，隶属楷林控股，聚焦于商务建筑及相关产业空间的研发，持续提升楷林打造高端商务产业项目的研究策划、设计建造、运营管理全周期服务能力。上海楷林商务产业研究院也是楷林战略发展的智库、对外展示的窗口，努力成为跨地区、跨领域、跨行业的资源衔接器，为推进新时代的产城融合贡献智慧动能。

楷林O'平台在初期着眼于客户关注点及价值点，致力打造增值服务、社群活动、智慧物联、大数据分析四大基础平台：通过增值服务丰富楷林写字楼用户的商务办公体验；通过社群活动激发入驻企业及用户的良性互动、新锐创意和跨界合作；通过智慧物联提升管理效率，提高客户满意度；通过大数据分析，借助智能化算法，洞察客户消费心理，精准配置平台资源。

楷林置业，作为楷林全新战略转型升级的“母体”与“大本营”，18年间，筑就高端写字楼，在郑州、长沙开发建设了36栋高端商务写字楼，共计220万平方米，每座写字楼都续写着楷林的传奇，锻造着楷林的标杆，镌刻着楷林的荣光，放飞着楷林人的梦想。

顺应本世纪初郑州提出的“北移东扩”发展战略，楷林置业开山之作始于花园路的信息大厦，之后，楷林置业开始“东进序曲”，沿着郑州市的“长安街”金水路一直向东，在这条河南省政务资源密集、商务办公荟萃的流光溢彩的大道上，先后布局楷林国际、楷林IFC、楷林中心。现如今，楷林继续深耕郑东，挥师郑东东站东广场，为国家中心城市建设的郑州，再绘一幅宏伟的总部经济蓝图。

作为亚洲最大的高铁“米”字形枢纽，郑东东站东广场正在加速形成对标上海虹桥的高铁CBD。郑东东站东广场是西广场的升级版，郑州市政府和郑东新区管委会进行统一规划、统一开发、统一建设、统一招商、统一管理，以更新理念，更高标准，更好产品，成就郑州第四代商务中心。由郑东建投和楷林置业联合组建的河南新发展楷林实业有限公司，将在郑东东站东广场核心区，联袂打造占地200亩、总体规划建筑面积120万平方米的自循环都市商务建筑群落——新发展楷林广场。新发展楷林广场定位于建设集办公、公寓、商业、会议中心为一体的综合性中原总部基地，建成后引入世界500强企业、上市企业、河南省知名企业区域总部或销售总部，成为企业

总部的聚集地。未来，新发展楷林将继续秉承致敬城市、敬畏土地、精研产品的匠心态度，以创新的商务运营思路，实现资源优化配置，致力于120万平方米自循环商务综合体的开发与运营管理。相信在不久的将来，一个体现了互通互联、共享共生理念下的绿色生态健康人文都会商务综合体，一个让世界仰望郑东商务力量的商务典范，将在郑东东站东广场核心区耀世呈现。

在新发展楷林稳步推进的同时，楷林置业在建的华信楷林大厦项目也将定位于“中国绿色建筑新代表”“高端商务办公楼新标杆”。

一种观点认为，未来的中国房地产将由开发时代进入到运营时代，特别是商办项目，更是运营为王。2017年，上海新发展楷林商务产业运营有限公司（以下简称：楷林运营）成立。楷林运营承接中原银行大厦项目、徐记总部大楼、郑州投资控股大厦、郑东龙湖金融岛、长沙武广高铁新城、启迪协信科技城、长沙三湘银行总部大楼、长沙岳麓区大学科技园等写字楼及商产融合项目共计9个项目的策划顾问、代建运营。未来，楷林运营将进入更多的一线城市、新一线城市和省座城市，为更多高端商务写字楼提供全链条、全生命周期的服务。

越了解全国的商务办公市场，越信任楷林；越信任楷林，越推崇楷林物业。在郑州，一个共识就是楷林写字楼不仅产品好，楷林物业更是有口皆碑。“家有梧桐树，引来凤凰栖。”楷林物业在北京、天津、西安、武汉、苏州、长沙、郑州等城市，服务包括世界500强和上市公司在内的700余家企业，累计服务物业面积900多万平方米，先后服务北京未来科学城国家级研发机构集群、国家知识产权局专利局专利审查协作河南中心、国家知识产权局专利局专利审查协作天津中心、启迪协信科技园、北京发改委等办公项目。

在郑州，北龙湖金融岛不仅是副CBD，更是郑州金融中心的名片，如同上海的陆家嘴、北京的金融街、深圳的前海、广州的珠江新城。河南东龙控股有限公司的子公司——河南东龙物业服务与楷林物业共同成立河南东龙楷林物业服务股份有限公司，即将承接北龙湖湖心岛内环一、二、四区的写字楼物业服务。今年4月26日，楷林物业从31家参与竞争的物业管理企业中脱颖而出，中标国家税务局陕西省税务局机关及附属区域物业外包服务项目。“春风得意马蹄疾，一日看尽长安花。”楷林物业赴西安赴考，楷林同样有信心也有能力交出满意答卷。

“纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行。”人们或许惊叹于楷林物业的骄人业绩，殊不知“梅花香自苦寒来”。29日下午，记者一行实探位于楷林中心7座的楷林学院实训基地。在这个占地2000多平方米的实训区，楷林物业建起了弱电、强电、中央空调、暖通、保洁、秩序、客服等多个实训室，无论是新员工入职，还是老员工转岗，都需要在这里进行一定期限的实训。这里不仅是楷林物业人成长的摇篮，更是楷林为整个物业行业培养、输送人才的“黄埔军校”。

新未来
“楷林仍在路上 我们仍需奔跑”

在记者的职业生涯中，鲜对媒体的郑新桥却破例接受了记者的三次独家专访，每次采访都相谈甚欢，每次采访记者都收获颇丰，于记者而言，与其说是采访，毋宁说是一次学习之旅。

2015年9月，楷林14岁前夕，记者首度登堂入室，叩开郑新桥的心门。其时，记者置身在楷林国际的郑新桥办公室里，从宽大的落地玻璃窗俯瞰金水路的车水马龙和CBD千玺广场托举的城市天际线，眼前宛如奔涌着一条岁月的长河，耳畔回荡着时光的足音，生长着向上的力量。我们的对话是从郑新桥儿时的记忆开篇的，因为诚如世界知名的教育学家蒙特梭利所言：“我们今日为儿童所做的一切，将来都会生根、开花、结果，不仅影响孩子的一生，也决定孩子的一生。”他告诉记者，他出生于豫北乡村，在黄河古道度过童年、少年时光，小时候大多是与祖母在一起生活，祖母给他上了“人生哲学第一课”，村民们每每来家中借面，祖母总是将面装得满满的，然后用手紧紧地按压，一定将面碗装得严严实实，堆到顶尖。至于邻居们是否归还，祖母从不计较，纵使邻居还回来的面，是蓬松稀疏的一碗，祖母也不介意，再借面，仍然如初。“祖母在我幼小的心灵里种下了一颗真诚、善良、慷慨、舍得种子，这颗种子是纯真的，是质朴的，是饱含着泥土气息的。这颗原始的种子一直在我心灵深处驻扎、生长，富有生命，深深地影响着我的的人生观、世界观的形成，也注定了楷林的企业品格。”郑新桥诉诸公众的形象，正是一位真诚、良善、谦逊、包容的谦谦君子之风，深邃善与得、进与退之道；在公众的心目中，楷林是一家守住初心、执着专注、担起责任、富有梦想的企业，无论是郑新桥的性格，还是楷林的企业品格，其“精神城堡”“源头活水”，正是郑新桥童年深受的家风、家教的熏染所致。

2017年3月，一个早春时节，记者再度应邀采访郑新桥。其时，楷林战略转型刚刚启动不久，得知记者的来意，郑新桥敞开心扉，与记者分享他其时正在思考的一个关于企业与社会的命题。在他看来，企业与社会的关系，就像树木与大地的关系，大地是“母亲”，滋养着一棵棵枝繁叶茂的大树，但树木要想永葆苍翠的生命力，既要靠泥土的芳香中汲取养分，也要时刻不忘“绿叶对根的情意”。企业只有不断地反哺社会，不断地报答城市，才能基业长青。而且，作为一个生态圈，既要育木，也要有灌木，还有有草坪，和谐共生，才能形成一个百花争艳的大花园，因此，任何大树都不能一味地向大地索取，而要努力地给灌木、草坪输送、分享养分、阳光、雨露。

此次采访，正值楷林18岁成人礼前夕。谈及创办楷林18年的心路历程，抚今追昔，郑新桥坦言：“楷林是傻傻地走着，像一个勤劳的农夫，像一个麦田的守望者，春耕夏耘，秋收冬藏，四季之间，无日休息，不偷懒，不要滑，不藏奸，不骄矜，心地道德，本本真真，一步步走到今天。曾经有多人问我，当年舍弃住宅地产，楷林没有做出规模，后悔不后悔，我坦白地说，不后悔。假如郑州没有楷林，郑州的写字楼或许能打60分，有了楷林，郑州的写字楼能打80分，这就是楷林存在的价值。站在企业的角度上看，虽然我们舍弃了较多的利润、较大的规模，但是正是有了18年的专注，我们走了中高端写字楼细分市场的前列，有了这些厚积，我们有了后发优势，所以当我们才有信心底气走出河南，为河南人争光，为河南企业正名，尽一己之力扭转至今仍然存在的外人对河南人的地域歧视。”

言及此，郑新桥告诉记者，国际金融师、CEP持证人（全球仅有23人）古致平博士，今年10月13日在楷林中心7座举办专题讲座之际，忍不住发出感叹：七八年没有来过郑州，没有想到郑州发展得这么好，这么快！楷林打造的办公空间，即使放到深圳、香港，其理念和设施也是优秀的。中国500强企业之一的北京外企人力资源服务有限公司的主要负责人，在参观楷林的办公空间和物业实训基地后直言：“过去在我的印象中，河南是‘落后’的代名词，此次参观，没有想到河南会出现这样的企业，北京和上海的很多写字楼和企业，都达不到这样的高度。”中旅银行郑州分行设在楷林中心8座，中旅银行董事长郑江，绝大部分时间在香港IFC，在楷林中心，当他参观完空调机房后，不禁感叹：“我客观地讲，中国一线城市的高端写字楼，能达到楷林中心这个标准，也就殊为不易了。香港的写字楼在全亚洲、全世界都非常先进，如果按照香港的标准，将写字楼分成5个段位，楷林中心绝对是第一个段位。在很多容易忽视的地方，楷林中心的建造品质、环境的清洁、整齐有序的布置，都是特别值得学习的。中旅银行希望能在世界上最先进的写字楼办公，没有想到在郑州就可以实现。”

对此，郑新桥的感触是，鲁迅先生说过：“人生得一知己足矣，斯世当以同怀视之。”国际金融师、中国500强企业负责人、中旅银行董事长等参观到访人士和楷林的业主、客户，能对楷林给予如此之高的评价，是他和楷林最大的幸福。正因为外界寄望如此之高，评价如此之切，作为楷林的创始人，他的心态是如履薄冰、诚惶诚恐，他明确表示：“惧者生存。楷林在产品打造和服务品质上远远算不上完美，需要提升、优化、完善的地方还很多，我最担心的就是楷林人有自满感，所以我们要保持清醒头脑，要不停地学习、要不断地进取。楷林仍在路上，我们仍需奔跑。” 记者 刘文良



郑新桥在11月12日举办的Office More2.0楷林写字楼人文生态系统发布会上发表“18岁，新楷林”主题演讲。