

关注

引言:《上海有个新天地,郑州兴建情人街》,《情人街秀出别样的情调》,《情人街建设问向郑州市民》,《情人街秀的房子火了》,《爱,就是给予——“情人街”建设问的市民活动圆满落幕》,前一段时间,郑州媒体对“情人街”的关注,也让其幕后推手——广厦置业董事长李振州先生走入公众的视野。

这位颇为低调的企业家之前于中原的地产界可谓“寂寂无名”,其首个项目专家花园虽然很成功,有些名气,但一直坚持低调做品牌,不通过媒体炒作来介绍,他之于浮躁,作秀盛行的中原地产圈子,无疑是一位极有份量和有见解的地产领袖级人物。有着多年为富经历的他,骨子坦胸怀天下,奉献精神的大气是一般商人难以比拟的。

李振州:城市升级要“和谐”

城市升级,和谐为本

问:中国新一轮城市的建设可以说是新城区拓展与老城区改造同步进行的,你如何看待城市建设与开发商的角色关系?

李振州(以下简称李):这些年,随着中国经济的持续发展,中国的城市在扩张与日俱增,主要表现在两个方面:一是城市圈兴起,城市圈圈扩大,高密度规划的新城区建设勃兴,“是在发展新区的同时,并建设改造老城区的改造升级,相反,老城区要进行更大力度的综合整治,其中最重要的就是对“城中村”改造升级,应该说对于从事房地产开发的城市建设者来说,这个伟大的时代为我们提供了巨大的舞台。

作为开发商,我们参与了城市建设的进程,其实也是在书写这个城市的历史。在新一轮的城市化过程中,面对政府对城市建设经验逐渐丰富,人们对居住环境质量要求越来越高,社会多元的“居住”方式也不断涌现,作为开发商,如果你的思维还停留在建房子、卖房子、获取利润上,那你就不会是一个负责任的开发商。开发商的角色绝不仅仅是城市建设的被动执行者,他更应具有历史责任感和社会责任感,比如,我们要有去传承城市的历史与文化?如何挖掘到最先进的生活方式并或是千变万化的特色与内涵等等,这些都是需要开发商去实践,去发现和倡导。

问:新城区建设很容易定位和解决,复杂的问题可能还是老城区的升级改造。据了解未来几年“城中村”拆迁、改造和综合开发成为郑州城市的主流方向,而此阶段提出了“和谐升级”的理念。

李:中央书记处书记曾作过关于中国建设城市的六条讲话,可以看出第一个建设城市的标准不是取决于城市的前现代化程度,更不是取决于它的规模,而是取决于它和居民的生活与文化,这就是最近几年来最被人们喜爱的软实力,而我认为,一个城市的软实力最大程度地体现在其城市历史实际的进程和发展上,体现在具有传承与提升每个不同特色街区文化上。

在新一轮城市升级改造过程中,新城区的建设有定位和规划,政府和开发商容易容易实施和推进,而老城区的改造与升级则显得复杂和困难,而这些老城区恰恰是一个城市的历史与文化的精髓,也是这个城市内涵与特色的重要部分,中国很多城市在旧城改造的时候都很容易犯这样一个错误,就是对老城区的破坏与替代,当错过时机后,才意识到文化对于一个城市的重要性,反过来说,它的重要性,这样的代价成本太大了,我们可不可以做一个聪明的城市建设者?先在意识上重视,之后有“取其精华,弃其糟粕”的耐心下对老城区改造升级,要保持文化的历史的特色的东西,不能做一个失去记忆的城市,这其实就是我所说的“和谐升级”的基本方面。我们期望郑州这个城市能够越来越有特色和魅力。

问:您说你是国内第一个提出“城市和谐升级论”的人,而你现在的身份是参与老城区改造的开发商之一,你理想的根源在哪里?

李:可能在我之前在政府几十年的工作经历,潜移默化地需要我现在的思维方式,而问题的关键将跳出房产的范畴,关注的点在于整个城市世界成功商业人士的经验,每一个在行业成功的人都有自己的方式,不是相同,但是,你可以看到的那些失败的失败之徒具有共性,这种共性被李从先称之为“小农思维”。



这些人肯定会把自己局限在狭窄的“小农”中,而能只有两个选择,要么前进取得成功,要么放弃彻底失败,而前进成功的人却常常让自己跳入小农,有更宽阔的视野,一样的道理,开发商也不能“小农思维”——除了前进是建,开发商也要为城市的前进发展出谋划策,我们是参与城市进程的历史见证人,所以“城市和谐升级”理念的提出是开发商要有历史责任感和社会责任的一种思维方式,它最直接的体现就是城市建设与城市文脉的延续,房地产开发与社区文化的融合,企业利益与社会利益的权衡等方面。

传承城市,力做典范

问:“情人街”的构想可以说是循“城市和谐升级论”的首次实践,对今后郑州老城区改造示范意义深远,你如何看待情人街的巨大成功?

李:人们对情人街的认同成就了情人街的成功,这其实也表明,在都市中,每个人都在追求属于自己的精神家园,每个人心中都有对爱的渴望和理想,而坚持我们的文化上来为情人街注入了新鲜的血液,每个人都在寻找,寻找属于自己的“精神领地”,而人间的文化差异和精神内核让人们找到了精神归属,得到了人们的肯定,这是情人街取得成功的的重要原因。

“情人街”的开发原址为广誉广场,附近是郑州的批发市场,周边居民,大多来自医院和学校,还有一部分住旧村的老居民,加上文化路上学校云集,片区文化氛围十分浓厚,“情人街”正是对这个片区为文脉有着深刻的认识,才能提出“爱”的精神主张,才能产生“被爱包围的感觉”这种社区生活方式,从而原这个片区的“根”得以延续和传承,另一方面,“情人街”作为城市之最项目的有机组成部分,对原有的任务进行了彻底改造,在居住形态和居住品质上填补了原有片区的居住模式,提升了城市化的水准,因此更迎合了市场了人们的精神归属。

可以说,我们一开始就认定“情人街”会成为郑州未来的特色名片,这正在被成为现实。

问:“情人街”得到认可后,紧接着又成功推出了“玫瑰公寓”项目,据您说

在又准备推出新产品“梧桐上”,请问它们与广厦、城市之最项目是怎样的关联关系,整个社区在精神上如何建设?

李:“情人街”及其倡导的街区精神的内核是“爱”,爱是人类永恒的主题。“爱”作为我们广厦人永远都在追求的种感觉,就像空气一样在我们的生活中不可或缺,这也是广厦城市之最项目为整体社区精神,而在广厦城市之最项目的城市集合体项目,情人街是首个项目打造的商业行名片,而在其建筑上的玫瑰公寓则是广厦、城市之最项目的精装修小户型公寓,最后推出的“梧桐上”作为整个项目的大户型产品,结合“梧桐上”作为高端尊贵产品,我们提出“爱的归属”的诉求,更体现了整个社区的精神延续,我希望每个人都能在广厦这个“爱之城”里找到适合自己的生活方式和精神家园。

问:“情人街”的兴建不仅有望成为郑州城市的特色名片,而且可能聚集郑州都市的生活文化和精神归属,成为这个城市的心灵乐园和美好记忆,问题是这并不是一件简单的事,接下来你会如何演绎?

李:“情人街”先声夺人,得到广大市民和社会各界的广泛认可,给了我更大的信心和底气,接下来是如何整合资源资源进行实施以后经营管理的课题。

我们会根据不同的阶段,不断深化定位,第二个阶段强调综合性,因为目前郑州还没有一个地方能够将零售、娱乐、购物和旅游、文化等等全部集在一起,第二个阶段实现“情人街”成为郑州市中心区具有街区文化特色的都市旅游热点,希望来到郑州

的人,一定要来看看“情人街”,将“情人街”作为郑州的美好记忆,最后阶段让“情人街”成为郑州交流和聚会的纽带,成为“爱”的圣地,里面会有很多的活动,很多人在情人街约会,情人街的前途规划,建设进展很顺利,我们现在正进一步研究后期的运营与管理问题。

文化为根,永续经营

问:“打文化牌”好像是你的优势,会深化到你企业的未来战略中去吗?

李:我们知道到一个国家是否强大,决定因素是国家的软实力,我们看一个企业能否长盛不衰,决定因素仍然是企业的软实力,而这个软实力简单讲就是文化,对广厦这样的房地产企业来讲,这有五个方面的涵义:第一,我们在今后的房地产业项目开发会有意识地选择深具文化精神的题材,会更加注重与开发当地历史文化文化的融合,这会作为我们产品品牌的重要特征之一,这可能就是您所说的“打文化牌”,在这方面,目前进展很好,有几个重大项目正在洽谈和前期筹划,这些项目都注重与当地历史文化文化的融合,传承、升华,得到当地政府的大力支持,一定会得到更多的认可。

另一方面,像“文化产品”,像“文化地产”需要高素质的企业团队,需要文化浸润的企业氛围,否则,执行就没有保证,后果会得不偿失,这方面,公司正在抓紧在加紧建设,“文化地产商”“城市品牌商”是我的基本企业战略。

问:作为开发商,以文化为基石您会经营自己的企业,是否也是你品牌战略的一部分?

李:你说得对,我们以文化为根,正在实施我们的品牌战略,情人街项目,我们提出广厦的品牌主张:“爱,就是给予”,这会作为以后很长一段时间广厦品牌的精神内核。

一位大家推崇林志先生讲,和谐社会包含人的内心和谐,我们讲“爱,就是给予”,既是和谐社会的根本需要,也体现了企业奉献社会的根本愿望,作为企业家,奉献社会,给予城市,其实是件很有意义的事情。



附:

李振州正董事长倡导的“城市和谐升级论”主要包括五个方面内容:第一,必须关注对城市文脉的传承,城市文脉是一个城市诞生和演进过程中形成的生活方式以及不同阶段留存下的历史印记。第二,必须保证充足的公共空间,旧的改造前的“城中村”,最大弊病就是拥挤无序,缺少共享的公共空间。第三,必须兼顾多元的生活形态,“城中村”改造项目基本上都是一个庞大的“城市集合体”,所以要妥善处理多元生活形态的关系十分重要。第四,必须关注和美的邻里关系,打造团结、互助、平安、文明、和谐的现代社区,必须在规划阶段提前考虑,更为重要的是必须注重社区文化建设。第五,必须有可持续发展的活力因子,所谓活力因子,即我们的产品能够持续发生影响力并不断自我优化的因素。