

翟建辉:地产老臣圆融“谋国”



见到翟建辉时,是在物华国际一期台地公寓的项目工地上。其实,物华国际售楼中心离工地并不远,可是,作为该项目的总负责人,翟建辉觉得守在工地旁,更踏实。

在与工地只有一墙之隔的办公室里,现任物华集团常务副总经理的翟建辉,畅谈古今。从中国古籍《易经》,到80后;从世界杯,到十二属相;从经济适用房,到中国楼市……这个地产老臣,以圆融的智慧,在盛夏,带给人一阵心的清凉。而他对行业的独特看法,更是给人以深刻的启发。

晚报记者 梁冰/文 赵楠/图

翟建辉“雷语”

- 房价的确是由丈母娘决定的。
- 经济适用房应该取消,是房地产发展的绊脚石。
- 人的性格跟属相有关。比如,属鸡的爱表现,属鼠的会过、爱家,属虎的大大咧咧,属龙的稳重。
- 我们60年代出生的人,也一样遇到了时代的“尴尬”。可以上学的时候,赶上十年浩劫;恢复高考的时候,我们的青春已经荒废了;可以上班的时候,开始需要文凭了;终于可以发挥作用的时候,却遭遇了下岗……

中国第一代球迷

上周六,恰逢头一天晚上刚刚上演世界杯巴西与荷兰的四分之一比赛。因此,话题就从世界杯开始。

翟建辉说,他最喜欢的是德国队,而当晚就将有一场德国与阿根廷的对垒。

“这必是一场好戏。”翟建辉说道。

翟建辉可谓中国的第一代球迷。

“第一次看世界杯,是在1982年,这是中国第一次转播世界杯赛事。那时的德国,叫‘西德’。”翟建辉回忆道,当时,他还在部队当兵,年龄只有18岁。而那年的世界杯,也只不过是转播了几场而已。

“喜欢德国队,是因为,不管是球员还是教练,都有一股斗志。”翟建辉说,在一场比赛中,面对对方连进两球的局面,德国队先是将比分扳平,而后又超出。

“这不只是水平的体现,还代表了一种精神,就像我们物华集团一直所倡导的‘超越自我’!”翟建辉认为。

“世界杯是很残酷的,那么多队,到最后只剩下一个,这就是足球的魅力。”翟建辉说,不过,从中也得出一个道理,就是“骄兵必败”。“昨晚的巴西队,就是这样”。

业余爱好是看书

在翟建辉的办公桌上,放着一本《易经详解与应用》。

提及此,翟建辉说道,一是“修身性”;另外是在“百家讲坛”上,看到曾仕强老师的精彩讲解,激发了兴趣。

“《易经》很奥妙,易经文化博大精深。讲究阴阳平衡,以及人的处世之道。”翟建辉说。

《易经》有八八六十四卦,目前,他已看了五六卦。由于全是文言文,所以要仔细看文后的注解,然后再加入自己的理解。

在翟建辉看来,看书的乐趣比体育锻炼强,所以,他的业余爱好就是看书。

“看书,可以陶冶情操,修身养性。”翟建辉表示。

他最喜欢的书,是关于历史杂谈方面的。比如《明朝那些事》《历史是个什么玩意儿》,这些书,以通俗的语言,演绎历史典故,很有趣,读起来也很轻松。

现代人都忙于工作和应酬,看书的时间越来越少,对于这样的情况,翟建辉坚定地说:“那要坚持看,从书上去学习和借鉴,能更好地应用于我们所开发的项目。就像物华国际,其实很多细节的修缮是源于对书本知识的升华。”

印象最深的事是到物华

到今年,物华公司已成立整整10周年。

“应该说,物华是幸运的,赶上了几个好的节点。”翟建辉介绍道,2006年市场好的时候,该公司开发了明珠小城项目,销售很火。

2007年,国家对房地产市场开始调控;2008年,遭遇全球金融危机;市场很差,房企很“苦”,但此时,物华的楼盘已经销售完毕。

等到2009年市场好转的时候,又接手了城上城,从项目开始销售,到清盘,只用了不到6个月时间。这个阶段,正好处于金融风暴后,房地产市场的反弹时期。城上城,也同样创造了良好的销售业绩。而今,政策又开始调整的时候,物华国际一期台地公寓才刚刚开始。等政策明朗的时候,我们刚好面世,也许这是时间和机遇的把握。

回忆自己46年的人生经历,翟建辉说,印象最深的事,就是他在2002年的时候,来到了物华。当时,由于原单位改制,翟建辉基本处于下岗状态,每天在厂门口看大门。那一年是2001年。不过,机会总是青睐于有准备的人。由于在公司基建科有多年的基建工作经验,翟建辉被物华公司董事长周明森看中,于2002年,开始了他人生和事业的转折。

“人们经常说,女怕嫁错郎,男怕入错行。我很庆幸,进入了一个好的行业,好的公司。房地产业是一个朝阳行业,在未来一段很长的时期内,都会向上走。”翟建辉说道。从他的字里行间里能够体会到:提起董事长周明森,依旧充满感激!

最佩服的人是任志强

翟建辉说,在地产界,他最佩服的人是任志强。

“因为老任,敢说,敢当,敢为。他说的都是大实话,却是人们最不爱听的话。也许有时候不需要,但至少可以让人们因此清醒一些。”翟建辉说道。

“我比较赞同任志强这句话:房价是由丈母娘决定的。”翟建辉风趣地说,有一则广告是这样的,男说:有房了;女说:那咱结婚吧!这是对目前的社会现实最直接地折射。

此外,有一个调查显示,80%的女性,选择结婚伴侣的条件是,最起码要有房……

每个时代,中国人的择偶标准都不同,在当下,女性要的是“安全感”,这个安全感来自于“有房有车”。在这种观念的驱动下,市场刚性的需求就会一直持续不下,这是基于中国人口基数所决定的。“需求决定价格”,那么房价必然会随之水涨船高。

身为物华集团的常务副总,46岁的翟建辉可谓正当年,然而,他却谦虚地说:“我们的时代已经过去。”

“作为国有体制下过来的人,存在着国企的局限性,跟80后、90后有着明显的代沟。”翟建辉说这些话的时候,表情坦然。服老是一种气度,而非退缩。

八九月份是抄底好时机

“5月份,郑州房产均价比4月每平方米高500多元,而房屋销量减少四成左右。这说明,价格还在往上走,受到影响的是成交量。”翟建辉分析,目前,市场观望人群较多,改善性需求也同样受到了暂时的压制。

“价格被打压后,或许会理性回归,但如果随后出现报复性反弹,也许会很厉害。”翟建辉说,想买房的市民,可以选择8、9月份出手,这也许是抄底楼市的好时机。

也有很多业内人士认为,楼市的拐点是在今年年底。对此,翟建辉坚决地表示,“不会”。

之所以会有这样的判断,翟建辉说,是基于多年来,对房地产市场调控下的一种经验判断。

“房地产是中国经济的支柱产业,带动了几十个相关产业的发展。中国国民生产总值,每增加8至11个百分点,其中有近四个百分点源自房地产业建设,房地产业成为GDP增长的重要推动力。”

“今年上半年,通过出台针对房地产市场的严厉新政,市场反应已经开始显现。但正如上文所言,如果房地产业持续低迷,将在一定程度上影响转型下的中国经济,特别是房地产相关产业的调整和转型。”

“因此,按照2008年的市场轨迹,国家很有可能会在第三季度后,重新修订相关的房地产市场政策。”

“那么,在新的政策调整出台前的8、9月份,是抄底购房的好时机。”翟建辉自信地说道。

记者手记

圆融是一种智慧 坦诚是一种品格

对翟建辉的采访,是在非常轻松的氛围中进行的,就像朋友在聊天,天南海北,古往今来。如果不是记者地故意发问,翟建辉的话题,很少涉及房地产。

他谈《易经》、谈孔子,聊属相、聊当代社会现象:80后、月光族、择偶观。

不能说,翟建辉知识渊博,但至少可以说,他涉猎广泛,知识面很广。

记者能够明显地感觉到,他圆融、智慧、坦诚,可以将《易经》的精华,运用到工作、生活的方方面面。

“80后说,当我们读小学的时候,读大学不要钱;当我们读大学的时候,读小学不要钱;我们还没能工作的时候,工作是分配的;我们可以工作的时候,撞得头破血流才勉强找份饿不死人的工作做……”

翟建辉说,我们60年代出生的人,也一样遇到了时代的“尴尬”。可以上学的时候,赶上十年浩劫;恢复高考的时候,我们的青春已经荒废了;可以上班的时候,开始需要文凭了;终于可以发挥作用的时候,却遭遇了下岗……

翟建辉说,通过观察,他发现,一个人的性格跟属相有关。

他属虎,属虎的人大大咧咧,他就是这样的人。董事长幽默、诙谐,善于表现,是典型的鸡属相的性格。

此外,比如,属鼠的会过、爱家,属龙的稳重,属羊的扣自己、对别人好……12年一轮回,60年一甲子,属相是中国特有的文化,含有很深的道理。

圆融是一种智慧,坦诚则是一种品格。

对当年处于低谷的经历,翟建辉丝毫不避讳。自始至终,他都显得平和而坦然,这或许是一种境界。而当这种境界运用到房地产业上,自然别有一番天地。

对一个人地了解,短短的一个小时,当然是有限的。然而,它传达出的讯息,却可以是肤浅,也可以是深刻的。对于翟建辉来说,他显然属于后者。