

养老地产 将是地产业重要发展方向

——专访中铁中产置业有限公司党委书记孙卫国

■ 王红伟 王华强

“1800套海南养老地产开盘即售空,中铁中产置业由此在中铁七局集团‘一炮打响’。”2016年12月16日,在中铁中产置业有限公司位于郑州火车站西广场附近的办公室,中产置业有限公司党委书记、高级工程师孙卫国谈起中铁中产置业的发展历程自豪满满。



中铁中产置业有限公司党委书记、高级工程师孙卫国

从零起步到不断壮大

Q: 中铁中产置业有限公司的发展情况如何?

A: 中铁中产置业有限公司为中铁七局集团有限公司下属全资子公司,是中国中铁置业集团成员企业,成立于2004年。最初是为解决职工住房问题开发建设经济适用房和盘活自有土地而成立。

公司最初成立零起步,在集团公司自有土地上开发经济适用房项目,仅有两个部门,没有设计、策划、销售等专业人才。随着施工、设计、开发等经验的积累和逐渐成熟,2005年开始商品房项目的开发,2006年走出河南开始综合体项目开发,2012年进军海南开始度假休闲地产项目开发。

通过十二年的发展,中铁中产置业从小到大,由弱到强,在南阳、郑州、西安、海南等地完成住宅、写字楼、商业、度假养老等不同类型的10个项目开发,已成为房地产开发二级资质企业。企业注册资金1亿元,年开发能力20万平方米以上,年开发投资额10—20亿元的房地产项目,具有从立项、规划、研发、设计、融资、建设、策划、销售到物业管理房地产开发全链条运营管理能力。

目前正在开发西安西岸国际花园西苑二期、西苑三期、50万平方米的西咸新区沣河湾项目和113万平方米的新一代大型商业综合体郑州中央商务区;现正积极在海南、江苏、广东等沿海、气候温暖、环境宜

人区域寻找土地,开发第四代产品——休闲养老度假项目。

Q: 从成立到现在,中铁中产置业开发的哪些项目比较知名?产品设计以及管理上有何自身特点?

A: 截至2016年底,中铁中产置业开发的比较知名的项目有中铁七局集团总部、郑州好望角国际公寓和郑州中央商务区;海南七乐园和西安西岸国际花园等项目。

中铁中产置业在产品上一切从满足客户需求出发搞好规划、设计、建设和物业服务等。通过提前介入规划设计,认真审核优化减少后期变更;精细化管理严格监控,提升产品质量;合理制订开发计划,压缩开发时间,尽早交房;自己策划销售,

避免虚假承诺;寻找市场空白点,提供差异化产品,确保开发成功。

公司一贯注重产品研发,根据侧重点不同,设三个产品部,着力建设科技环保低碳社区。最大限度地降低使用、维护成本,为业主营造高品质低成本的生活享受。先后投入使用独立研发的户型房型设计系统、高水封排水系统、室外景观系统、卫浴浴分离系统、化粪池除臭系统、小区人工降雨系统、厨房厕所溢水报警系统、七重人机安防体系。引进使用户式新风系统、立体停车系统、太阳能与建筑一体化技术、SDS桩基新技术、节能灯具、消音排水系统、SBS新型柔性防水卷材新产品及新技术、新工艺。

养老地产开发正当其时

Q: 中铁中产置业在发展过程中是否遭遇过挫折或困境,是如何克服的?

A: 我们在发展中历经数次房地产市场不景气,面临过销售不畅、回款慢、客户违约、市场竞争对手多等困难。我们通过认真分析和敏锐洞察房地产市场发展趋势,避开过热市场,寻找新的潜力点,依托中国中铁,挖掘内部员工需求,以销定产,把项目的开发以客户需求为导向,站在客户角度考虑开发项目,以品质取胜,以服务取胜,才取得每个项目开发的成功。

中铁中产置业目前开发的郑州中央商务区项目面临商业地产运营开发人员紧缺的困难。我们一方面通过借脑,与睿意德、美地行、上海同济、美国RTKL等国内外知名公司合作,开展调查研究、专题研讨为项目开发提供咨询和论证;另一方面注重人才引进和培

养,充分挖掘、开发、培养和使用现有的人才,依托集团公司“家文化”建设活动,以情留人、以业成人、以境感人,发挥员工的主动性、能动性和积极性,着力营造广纳人才、培养人才的良好环境氛围。

Q: 中铁中产置业未来的战略布局是什么?

A: 中铁中产置业在未来将进军大型城市商业综合体开发,目前开发的郑州中央商务区启动区D地块是郑州市和河南省重点打造的窗口工程,是河南的“城市会客厅”和“形象展示厅”,是郑州市着力打造的省会核心商务区,它与郑东新区的CBD一起形成城市的双核心。项目位于西广场南侧,东起京广铁路,西至京广快速路,南至陇海快速路。占地面积约398亩,建筑面积约113万平方米。包含高档酒店、甲级写字楼、主题商业街、商业中心、高档住

宅、精品公寓、地标名吃、医疗和教育等。建成后将是国内、国际大型企业集团在河南的一个办公、产品展示窗口,也是河南省知名企业位于省会的一个集指挥决策、产品研发、产品展销为一体的总部基地。它将是融合总部办公、产品展示批发和体验消费为一体的新一代高档城市综合体,可以说它就是一个永不落幕的商品交易博览会。

中国正在逐渐步入老龄化社会,养老地产将是未来地产的发展方向之一。通过对第一个度假养老项目海南七乐园开发的经验总结,公司正在研发新的休闲养老产品,摒弃原来的养老方式,在设计和建造时,充分考虑老年人身体机能特征,把老年人的需要考虑进去,通过一系列无障碍设计和养老服务专项配套,打造一座老有所学、老有所养、老有所乐、老有所为

的现代化养老社区。

Q: 中铁中产置业对于品牌建设的规划是什么?

A: 品牌是企业的核心竞争力,通过品牌建设能给客户留下正面、积极的品牌印象,提高对企业的认同度。公司层面按中国中铁股份公司要求统一使用中国中铁品牌形象,凭借中国中铁六十年沧桑历史积淀的深厚文化,“勇于跨越,追求卓越”的企业精神和信任源自责任的开发理念,努力践行“奉献精品 改善民生”的企业使命。

项目层面注重维护和打造世界双500强中国中铁品牌。以创新精神不断更新换代的精工技艺,以产品为导向不断赢得客户信任和口碑效应,发扬光大中国中铁品牌。未来五年到十年,中铁中产置业将力争成为集商业、办公、养老、度假、文化、旅游、服务的城市综合运营商。

一线



河南省委领导到中铁七局一公司项目现场调研指导

2016年12月13日,河南省委相关主要领导到中铁七局一公司中原路西延下穿郑西客专项目调研指导工作。他们实地察看了桥梁横隔板、横隔梁、施接缝的现场施工情况,并听取了项目部的工作汇报。河南省委相关主要领导指出,中原路西延下穿郑西客专项目,是郑州—上街—巩义快速通道的一部分,该项目的建设将与郑(州)上(街)快速通道和中原西路相连,将成为郑州市主城区与巩义市之间一条标志性的快速通道,感谢中铁七局对城市建设作出的贡献,要求在保证安全、质量的情况下,抢工期,争取在春节前开通桥梁左幅。该项目施工负责人介绍,该工程完成后,将打通郑州市区到巩义市区,形成“半小时交通经济圈”。(马文辉)

孟平铁路新增二线工程 全线开通

2016年11月28日上午10时40分,由中铁七局一公司承建的孟(庙)平(顶山)铁路新增二线工程经过两个小时的联调联试,平顶山西站东南、东北联络线及焦柳上联线正式开通,至此孟平新增二线工程郑州局管段内的4条施工线全部结束。该工程开通后极大地缓解了平顶山西火车站铁路客货列车的运输压力,对盘活路网、促进河南经济社会发展具有重要的意义。(马文辉 王晨露)

中铁七局四公司 重金助学揽英才

近几年,中铁七局四公司取得优异成绩,但是人才短缺始终是制约公司发展的瓶颈。为扭转这一局面,四公司创新思路,提前介入,为与公司签订就业协议的大四学生发放助学金。2016年,公司通过系列举措,在中南大学、华东交通大学等一类院校招聘了13名主专业毕业生,为公司未来持续健康发展提供人才基础。(孙少甫)

临颍县木工机械厂产品 深受用户好评

临颍县木工机械厂是国家机床工具工业协会木工机床分会会员和全国标准化技术委员会木工机床分会委员单位,是一家实力雄厚的机械装备企业。拥有一批机械制造专业技术、技能人才。拥有大型精良的生产设备,拥有先进的制造工艺和精密的检测仪器。集木工机械制造四十多年经验,以品种多、质量好、结构新颖、用途广泛深得用户好评。该厂产品均选用优质的材料,精心设计制造。工作台机身选用铸铁经定型处理加工而成,主轴选用优质合金钢经热处理确保其强度,高速旋转的零件都经过计算机动平衡的测定来保证其运转的平稳,主轴部件更在洁净的环境下装配。厂长牛伟表示,他们所做的一切,就是确保产品的质量。该厂生产的“中州”牌木工机械产品畅销全国,部分产品已出口到马来西亚、巴西、南美、俄罗斯等国家和地区。(王红伟)