



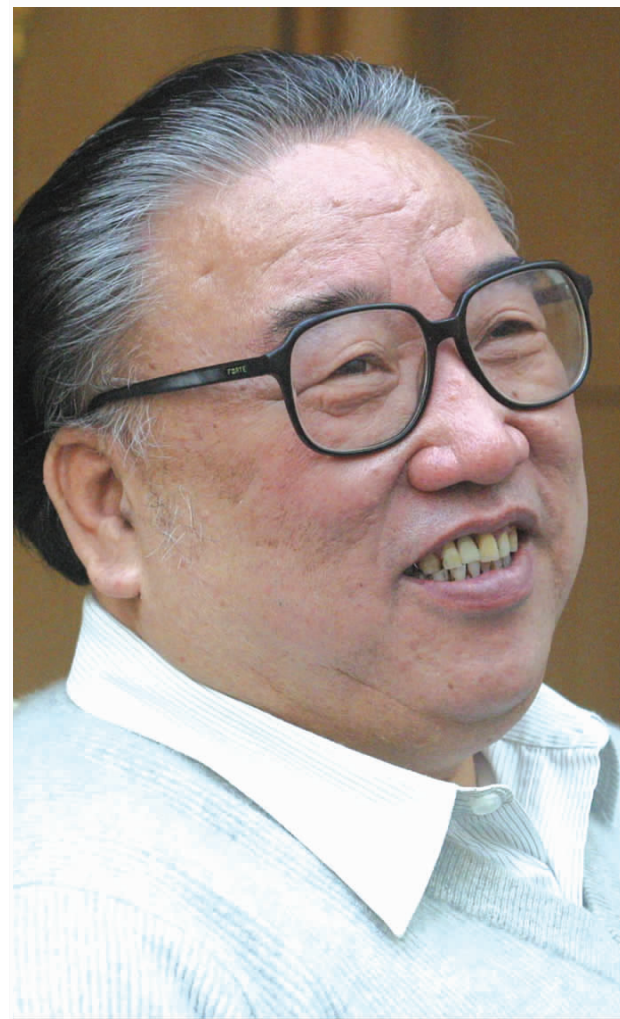
他们站在时代的浪尖, 勇立潮头
他们推进城市化进程, 居功至伟
他们将人格的魅力镌刻在城市的每个角落
他们是各公司的掌舵人,
率领企业, 乘风破浪, 运筹帷幄,
决胜千里……
他们就是“齐鲁地产风云人物”

2012楼市预言

——专访山东普利建设发展有限公司董事长刘建业

□楼市记者 娟娟

Celebrity SHOW



◎刘建业

作为山东普利建设发展有限公司的董事长, 他带领公司员工经过十几年的艰苦奋斗、开拓进取、白手起家, 逐步把公司发展成为跨行业、多领域, 拥有两千多名员工的企业集团并成为在全国拥有较强影响力的品牌企业。

“不以物喜, 不以己悲”, “先天下之忧而忧, 后天下之乐而乐”是刘建业几十年的人生准则, 这是齐鲁文化熏陶下的仁者胸怀。“做官不害人, 经商不坑人”的刘建业曾折服了中国住交会上的所有人, 而他的睿智和清醒又为同行们所称道。1992年以来的十几年里, 刘建业一直在实践着自己的承诺。在跌宕起伏的房地产市场上, 创品牌与建精品的发展思路成就了普利一个又一个枝繁叶茂的梦想。

波段理论——政策大于市场

“对政策的研究决定企业生死存亡, 对市场的研究决定企业挣钱多少。”刘建业的话语中始终充满智慧与哲理。

在他的字典里, 政策大于市场, 这与当前房地产发展的阶段和现状有关。房地产作为市场化程度最高的行业之一, 从政策的影响力来说, 现阶段它仍然无法脱离“政策市”的嫌疑。近几次宏观调控, 都导致了房地产运行方向发生了巨幅的振荡甚至是逆转: 比如1998年以后, 国家出台了一系列以鼓励住房消费为主的政策, 再比如2007年10月, 以收缩信贷(个贷和开发贷并举)、收回住房消费税收优惠为主的政策, 政策的影响力无可替代。

他认为, 企业要做强, 首先要研究政策, 规避风险。把握好政策大势,

掌控好发展节奏, 小企业更容易跑赢大势。“所幸的是, 现在国家的政策并不保密, 房地产商也不必像谍报人员刺探信息, 政策的变化, 首先会有风声, 有先兆, 比如, 改革开放的最大成就就是农村分了地, 城市分了房, 萌芽了最初的房地产业。萌芽时期的房地产商大多是以民营企业为主, 把握住机会, 就有可能掘得第一桶金, 成长起来。宏观调控的出现也同样。去年双率双降后, 我马上意识到, 房地产的春天又回来了!”

他强调, 来自于市场的风险与品质、地段等无关。正所谓方向大于方法, 战略大于战术。2008年, 潘石屹曾经发出感叹, 2007年没有拿高价地是最幸福的事情。但是, 连最大的企业万科都进了2007年高价拿地的“包围

圈”。2007年土地价格出现了远高于房价的大幅上涨, 到下半年更达到了历史的顶峰。行业内的习惯性思维, 造成了“面粉贵过面包”的异常情形, 2007年高价获取的土地, 数年之内, 连获得社会平均收益水平都变得艰难。无奈之时, 2008年, 万科计提了12.4亿的存货跌价准备。其中, 2008年5月开工的南京金色成品, 公司计提了8006万简直储备, 减值率为20.63%。而成都金色领域的减值率则达到28.92%。

前车之鉴值得警惕, 2009年的繁荣同样值得我们深思, 此时的刘建业十分冷静: 国家会有新的调整, 开发商可以等待新的时机, 与政策和市场的周期相吻合, 企业也需要螺旋上升, 波浪式发展。

企业发展: 大鳄发力 本企业借力

作为本土企业的代表, 刘建业认为, 大企业未必盈利能力强, 这也是他不求最大, 但求最强的原因。本土的企业的生存能力超强, 他以“野草”来形容。

“许多公司表面上强大, 他们的单位盈利并不见得高于小的开发商。”事实上, 在2008年真正倒下去的开发商中没有小开发商, 反而是钱

多气粗的大开发商, 他们又以民营企业为主, 谁拿地, 谁倒了。

对于地王的出现, 他认为, 这恰恰为本土企业创造了机会, 房价被大的开发商提起来了, 不断出现新标杆, 周边的小楼盘随之获利。在地王的旁边, 本土楼盘以相对较低的价格同样可以实现销售。盈利能力反而比大公司要强。“只要手上有土地, 就

可以随着大的开发商赚钱。”

大盘有大盘的做法, 小盘也有小盘的策略, 大开发商对于区域的影响力, 对于配套的提升是小开发商无法比拟的, 10万平方米左右的精品楼盘更适合小开发商, 勿与大盘比规模, 小开发商超出自己的开发能力, 就可能面临难以驾驭的市场风险。

济南房价: 3-5年翻一番

“济南楼市不温不火的局面会被打破,”刘建业说。济南楼市一向以自住型需求为主, 投资或者投机的成分非常少。有媒体将此归结为消费者的理性, 开发商的道德, 但是刘建业不这么认为。“几年前, 济南开发商资金链吃紧, 面临崩溃的边缘, 我们和温州的媒体联系, 邀

请温州炒房团来济南, 但是人家都不来。”

“本质是钱进不来, 随着城市形象的提升, 济南正在从一个与农村接轨的城市慢慢向一二线城市靠近。”补上这一课, 济南的房价将会面临爆发, 三到五年, 快者三年, 慢者五年, 济南的房价将会再翻一番。

“凡买1万元/平方米的房子, 很多人是不去住的! 他们希望几年后卖出去, 可以达到2万! 鉴于这种普遍的预期, 济南的房价不涨都难。双率双降后, 济南的楼市开始升温, 刚性需求首先启动, 随之投资和投机的需求启动, 今年下半年某些郊区楼盘的启动就是很好的例证。”

后记

游泳, 坚持了七年; 高尔夫, 坚持了三年。10年中, 无一例外, 风雨无阻, 一般人少有的坚持。他笑称自己“一根筋”。

早晨起来赶到高尔夫球场, 挥杆四个小时, 下午紧张的会议, 来访接待, 晚上仍然能在自己的会所里打乒乓球, “看这球——再来一个——”不服输的劲头不亚于翩翩少年。

经历过宦海风云、商场起

伏, 他热情而豁达。“都说喝酒有害, 那么失眠有没有害? 心情不好有没有害? 抽烟有没有害? 想开了, 心态才是最重要的。”

或许是年龄, 或许是阅历, 他把是非成败看得淡然, 真真曾经沧海难为水的平静和睿智。他亲切地称自己的老伴为老婆子, 更幸福地说, 家人每个周末都会聚在老母亲的周围, 孝子贤孙, 堂前膝下, 享受天伦

之乐。

公司的人亲切地称他为老爷子, 他一样不以为意, 不论高下尊卑。他很满足于自己的状态, “兵来将挡, 水来土掩”的随意, 以及“任何时候都有机会”的气度和风范。采访将近两个小时, 谈到高兴处他开怀大笑, 让周围的人心情爽朗, 如同冬天里透过玻璃洒满一地, 爬满墙壁的阳光。