

创富

创富,从一次远眺开始

房易董事长徐炳辉步步为营的创业历程

文/本报记者 马辉 片/本报记者 张晓科



▲珍藏的土壤全部摆在办公室的博物架上。

◀谈起创业,神采飞扬。



登楼远眺,在林立的烟囱中寻找商机

在上世纪90年代初,大学学土木建筑的徐炳辉毕业后被分配到济宁城建中专任教,教一些与建筑、工程相关的课程。用他的话说,“当初如果坚持下来,也差不多是一个好老师。因为,我基础比较扎实,口才还不错。”然而,当地的一则

新闻改变了他的生活。据徐炳辉回忆,那则新闻的大体内容是说,为了治理济宁的空气污染问题,济宁要打一场“蓝天保卫战”,全面清理不达标的小锅炉。那大约是1997年前后。当时,通信大厦才刚刚封顶,没有装电梯,极

富激情的徐炳辉爬到了顶层。当他气喘吁吁地站在顶层向远方眺望的时候,心里萌生了一个念头:下海创业!他告诉记者自己当时的感受:“我数了数,光这济宁城区内就有100多根烟囱,光这些烟囱就够我折腾两年的了。”

于是,徐炳辉毅然下海,和几个朋友成立了一家爆破公司。“市场是有,但没有什么营销经验,就是一家家跑。”徐炳辉说,记得第一次成功爆破是在一家建材厂。下午测量、装药,傍晚6点钟实施爆破。一声巨响,几十米高的烟囱倒下

的位置和预测的位置基本吻合。“此前也担心,毕竟靠建筑物太近了,有任何一点疏忽,都可能出现大问题。”徐炳辉告诉记者,爆破大约搞到2001年,济宁城大大小小的烟囱炸倒了三十根,也让他赚到了第一桶金。

核 心 提 示

2日下午,济宁兴唐金茂大厦19层的一间办公室,窗外是长长的洸河路和林立的高楼。房易董事长徐炳辉指着窗外对记者说,“善待别人,也是在善待自己。一路走来很有意思,只有站得更高,才能在创富的路上走得更远。”10年前的一个下午,徐炳辉同样是站在一处高高的楼顶远眺。而正是那一次远眺,彻底改变了他的生活轨迹。



三顾“土人”,挤进地产景观设计行业

徐炳辉考虑到,从事建筑爆破行业是一个时时“提着心”的活,“不论活大小,都得要到公安局报批,备案,风险大,这一行业很难做大。”于是,徐炳辉开始考虑转型。其间,他开始频频到大连理工大学、清华大学等国内知名院校进行深造。

机会来了。那是2001年,济宁房地产业刚刚起步。当时,徐炳辉从一个搞房地产的朋友那里了解到,一个像“火柴盒”式的小区,仅仅加上一点简单的绿化,没几个月房子就卖光了。这在有点“讲究”的徐炳辉看来简直是对土地的不负责任。由此,徐炳辉看到了转型的方向——搞房地产景观

设计。一个问题摆在他的面前,搞建筑自己在行,但搞景观设计自己绝对是个外行。徐炳辉上网搜索了解到,北京一家名为“土人景观”的公司理念非常新,遂只身北上取经。“好不容易找到了这家公司,但人家一看我是搞建筑的,属于景观设计的门外

汉,当场就回绝了。”徐炳辉说,当时也是心灰意冷,但又觉得,既然来到北京了,就一定不能空手回去。第二次、第三次,徐炳辉凭借自己的诚心终于打动了土人景观的当家人俞孔坚。当年,徐炳辉拿到了土人景观在山东的代理资格。

2001年,山东土人景观在济南留学人员创业园成立。随着景观设计业务的开展,徐炳辉也渐渐形成了自己的一套理念。徐炳辉说,建筑,不应是冷冰冰的水泥钢筋森林,我们要做的,就是通过道路、景观、设施、植物在小区内的合理景观构成,让房子更加宜居,让居者更加舒心。



挥舞“神剑”,深度介入房地产营销

在徐炳辉的办公室里,一个古色古香的博物架上陈列着很多盒子,里面存放着土壤。徐炳辉说,这里面存放的每一盒土壤,都代表着我们曾经参与策划、景观设计的房地产项目,“善待每一寸土地,善待每一寸生活,这是我们努力的目标。”

现在,徐炳辉的公司不仅代理景观设计,而且,还参与楼盘的策划与代理。目前,他们代理的楼盘就有7个。“我有一个想法,仅仅是后期介入,简单的营销,这样就违背了我的初衷。”徐炳辉对记者说,他的团队因此开始介入很多房地产公司的前期规划、策划。

房地产商的投入很大,将销售交给一个公司打理不免会打很多的问号。两年前,济宁城区的某房地产商刚刚着手工程项目的运作,徐炳辉上门联系业务。徐炳辉与这位老板聊了一个多小时,从小区规划的人性化到房产销售的要害,徐炳辉与这位老板聊了一个多小时。最终,徐炳辉拿下了这个项目,并将这一楼盘顺利地运作到底。

说起房屋的营销,徐炳辉有很多的想法。“在房地产开发链条中,生活主题的定位很重要,这是营销成功的第一剑。”徐炳辉将他的这些策略定位为“六脉神剑”,没有主题定位就意味着没有客户方向、设计方向和产品方向。第二剑是视觉识别系统,人们所感知的外部信息,多数是通过视觉通道到达人们心智的。其他四剑还包括规划和建筑设计、户型面积配比、园

林景观、物业管理等方面。在徐炳辉办公室的一面墙上,写着一句话,“让一亿人住得更好!”徐炳辉说,也许,我们无法迅速达到这个目标,但我们会不断朝这个方向努力。如何建成更多的好房子?就是努力地在楼盘开建之前介入,用先进的理念去改变开发商的头脑,让城市的房子更加宜居。