

“决定人一生成就大小的最关键因素是德。仁爱比聪明更有助于成功，仁爱之心抓不住，摸不着，但它能产生巨大的威力，让人在激烈的竞争中脱颖而出”。

“有时候，要想达目标，不一定非得要冷酷的厮杀和你死我活的争斗，有时候只需一颗仁爱之心，就可所向披靡”。

——刘序勇

蛟龙潜行 欲冲天际

——济南中铁置业有限公司总经理刘序勇专访



■简历:

1997.04-2001.02 济南铁路局建筑工程公司副经理、工程师
2001.03-2002.11 济南鲁铁房地产开发有限公司经理兼南苑小区指挥长
2002.12-2005.03 济南鲁铁房地产开发有限公司董事长、党总支书记
2005.04-2006.11 中铁十局鲁铁房地产开发有限公司董事长、党总支书记
2006.12-2011.05 中铁十局集团房地产开发有限公司董事长、党委书记、
中铁十局集团物业管理有限公司董事长、高级经济师
2011.05至今 中铁十局集团房地产开发有限公司董事长、党委书记、
中铁十局集团物业管理有限公司董事长、
济南中铁置业有限公司总经理、高级经济师

■荣誉:

2008年度中国中铁股份公司优秀企业家
2008年度中铁十局集团公司劳动模范
2009年度中国工程建设高级优秀职业经理人
2010年度中国中铁股份公司劳动模范

在2010年作为齐鲁地产十大风云人物接受采访时，刘序勇先生曾说过，中铁十局集团房地产开发有限公司将与中铁置业强强联合，在济南打造标杆性项目，在业内引起强烈震动。

如今，这一步伐已经迈出，5月30日下午3点，主题为“新城心，新未来”的汉峪新区价值论坛暨济南中铁置业品牌发布仪式在喜来登大酒店盛大开幕，身为济南中铁置业总经理的刘序勇转动了象征东部地区价值的齿轮，在众人瞩目之下宣告了东部新区核心区汉峪片区百万平米大盘中铁·逸都国际的启动，同时标志着刘序勇与他的团队走上了新的征程，向着既定目标前进。

小胜靠智 大胜靠德

刘序勇坦言，周围很多朋友了解其性格，对他的评价是“感恩、包容、仁爱、顾全大局”，他说，作为一个企业领导者、带头人，这个修养是非常有必要的，“小胜靠智，大胜靠德”。包容有多少，拥有就有多少，一个人的心胸决定他的事业大小，心胸宽则舞台大，演绎的人生就丰富多彩。

济南中铁置业的领军人刘序勇作为地道的山东人，与其他央企进军济南不同之处在于企业与齐鲁大地有着扯不断的感情，刘序勇说，无论从个人还是企业的发展，其根都在齐鲁大地上，这就使得企业在做项目时首先想到的是责任，是感恩，要对得起山东父老乡亲。“感恩是人追求成功最持久的驱动力。没有感恩就没有真正的美德，而没有这种真正的美德，就很难有真正长久的成功”。

从1981年参加工作，在铁路建筑工程上苦干实干了20年，也养成了其朴实而又坚毅的个人品格。每每谈起当年的铁路岁月，刘序勇凝视远方，脑海中回放着曾经的挥汗如雨，话语中充满了青春绽放的自豪。在

2001年，随着企业调整，刘序勇进入了房地产开发行业。从2001年开始一路走来，经历了鲁铁花样年华、盛世龙城、中铁汇展国际、中铁汇苑等项目的运作，如今，一座百万平米大盘中铁·逸都国际又握在了他的手中。

谈起这一项目的诞生时，刘序勇说，这一项目是世界双500强中国中铁股份公司全资子公司中铁置业，与中国中铁旗下骨干成员企业中十局集团合作的结晶。经过五年的发展，目前中铁置业已拥有37家子公司，初步建立了覆盖环渤海、长三角、珠三角中心经济区域以及全国各中心城市的全国性战略布局。在中铁十局集团的地产板块，近年来中铁十局地产独立和合作开发的房地产项目有9项，开发面积近140万平米，集团地产业务进入了从快速起步到健康发展的良性循环。为了将中铁置业集团雄厚的资金实力、成熟高效的开发和管理模式与中铁十局地产公司丰富的本土人脉资源进行有机融合，近几年，他们在积极贯彻实施联合开发，而此次与中铁置业集团合作的过程中，其先进的管理经验和强大的品牌实力，特别是“信任源自责任”的企业理念，将为项目开发销售的大胜奠定坚实的基础。

刘序勇感叹道，在东部做中铁·逸都国际项目周期大概为五年，人生能做几个这样的大项目啊——百万平米，东区核心，高起点、高标准，他誓将带领济南中铁置业人将这一项目打造成标杆，一炮打响，实现企业的滚动发展。

沃土之上需配精品

济南高新区经过20多年的建设发展，已经初步成为全市经济增长和东部新区建设的主力军。东部新区是全市一城三区发展的重要板块，汉峪片区作为其核心区域在东部新区建设

中发挥了不可忽视的作用，成为最近召开的山东省党代会确定的济南市两个开发重点之一。

在不久前的汉峪新区价值论坛上，高新区规划局有关领导表示，汉峪新区是济南市当前“十二五”期间提出的“做强城市功能，做靓城市形象”的主要空间和载体。这个片区是济南市还有高新区目前倾力打造的新片区。

据了解，汉峪片区总的规划面积是13平方公里，可建设用地6.5平方公里，其核心区的汉峪金融商务区占地700亩。日前，汉峪金融商务中心已全面开工，300米超高地标建筑和大型地下环路工程雏形已现，建成后将是一座规模占地1000亩以上、建筑面积1000万平方米以上、总投资1000亿元以上、聚集10万人以上的大规模、高档次城市CBD。经十路、旅游路与凤凰路三大交通动脉贯穿其中，未来地铁及轻轨站点也将在此汇聚——汉峪将会成为名符其实的集CBD、城市综合体和生态居住中心为一体的极具发展潜力的新城心。

这就要求在汉峪这块城市发展沃土上建立的必将是、也必须是造福社会与大众的精品力作。济南市和高新区各级领导对该项目寄予很高的期望，希望中铁置业以全部精力将项目打造成汉峪片区的行业标杆。

“逸都系”是中铁置业的高端产品系列，是处在城市核心位置，交通便利，拥有完善高端配套和优势景观资源的高品质宜居产品，追求生态与生活的完美结合，景观与配套的超值享受。顾名思义，“逸都”即为出则繁华、入则静谧的涵义。因此公司将项目定位于中铁·逸都国际，产品、规划、园林、配套等全线升级，全力打造成为东部新城高端城市综合体代表。

刘序勇满怀信心地说，中铁·逸都国际项目占汉峪新区接近1/3的位置，不但占据了济南东部新城和汉峪新区一个绝无

仅有的位置，也是汉峪新区唯一一个百万平米的大盘，基于以上企业雄厚实力和汉峪片区价值这两点，可以说中铁·逸都国际项目的开发运作，不仅是中铁置业与中铁十局双方强强联合的有力印证，更开辟了济南中铁置业为高新区发展建设贡献力量、为齐鲁大地筑建更多名优百年基业的新纪元。在运作中，以项目品牌强化企业品牌的理念始终贯穿其中，企业誓要在汉峪打造一个符合区域发展定位、符合城市运营规划、符合泉城人民需求的高品质、国际化的宜居社区。

做一流综合运营商

对于未来企业发展，刘序勇介绍说，为了在齐鲁大地深耕细作，中铁置业成立了山东区域公司，目前将开发重点放在了济南、青岛和烟台，而在未来的市场竞争中，企业将努力打造成为国内一流的房地产综合运营商。

他进一步分析说，所谓“国内一流”，就是在专业能力、市场份额和品牌价值等方面居于国内房地产开发商十强之列。所谓“综合运营商”，就是土地一级开发与二级开发互动，物业持有经营与销售互补，物业服务与品牌经营共生。

谈及如今诸多中小企业在与政府合作中因资金及管理等等

问题而双方面临的尴尬局面时，刘序勇则向我们道出了企业真正的优势所在。他说，中铁置业具有超常规发展的规模优势、资源优势 and 品牌优势：世界双500强中国中铁逾千亿元资产规模的雄厚实力；中国中铁遍布全国的数百家二、三级企业和万余项重点工程建设项目积淀的丰富的社会人脉资源；“房地产开发、建筑施工”两大板块协同发展的产业链联动效应；以及中国中铁六十年沧桑历史积淀的深厚文化和“勇于跨越，追求卓越”的企业精神，是做强、做大、做精、做专房地产业以及与合作实现良好合作的有力保证。

对于项目的进展，刘序勇骄傲地说，济南规模最大的售楼处即将在中铁·逸都国际项目现场建成使用，这一耗资四五千万的接待中心不仅仅体现的是中铁·逸都国际项目的高端品质，更是济南中铁置业人的雄心壮志的展现。

采访即将结束，在济南中铁置业领军人刘序勇的办公桌背后墙壁上，笔者看到“秋高岱泰”的巨幅山水画中，红色山花正烂漫，桌上的大肚弥勒佛摆件正坦腹而乐，仿佛在预示着济南中铁置业在刘序勇总经理的带领下，怀着一颗仁爱之心像一条蛟龙一样，向着更高的空域飞冲。

(楼市记者 田园)



济南中铁置业品牌发布仪式刘序勇启动汉峪价值齿轮