



曾读过一本书,名叫《另起一行》。“另起一行”,意味着新的开始,意味着尝试,也意味着对追求的坚持。“另起一行”是一种勇气,也是一种魄力,更是一种智慧。房地产是一个充满风险和诱惑的行业,也是一个需要在模式中寻找创新,在困难中坚持前行的行业。而这个让男人都身心疲惫的行业,却有一个女人,如铿锵的玫瑰,绽放着属于女性,属于自己的美丽。她就是齐鲁置业有限公司董事长——马莹女士。

# 盖房子需要“另起一行”的智慧

## ——齐鲁置业有限公司董事长马莹女士专访

见马莹之前,心中辗转激荡,有激动,更多的是紧张。初入房地产就已耳闻马莹的事迹:带领齐鲁置业成功开发了齐鲁骏园、齐鲁花园、齐鲁洞桥等地产项目;公司多次荣获“山东房地产品牌企业”、“中国房地产品牌企业”、“山东房地产开发企业综合实力50强”等称号;马莹个人也多次荣获“中国房地产百杰”、“中国房地产十大新锐人物”、“影响中国房地产100位企业家”、“环渤海创业女性”、首届济南风尚女士等荣誉……这么多荣誉的背后,究竟是怎样传奇的一位女性?

下午两点半,如约来到马莹的办公室。一进门,便被马莹收藏的各色物件所吸引。日式茶壶、各式车模……一个屋子,满满的都是她从世界各地带回来的小玩意儿。还未回过神,马莹已经端上她专门给我们煮的红茶。清甜的茶香,轻松的气氛,紧张情绪已经消失。采访变成了一次朋友间的茶话,马莹就像一位大姐,讲述着她的幸福故事,我们聆听着她的智慧。

### 房地产行业发展空间大 房企发展应需平常心

在经历2011年的低迷,2012年房地产市场出现利好信号:房价稳中有升,成交量同期增长幅度大,土地市场热度升高……关于未来发展,马莹认为未来10-20年房地产行业还将持续发展。

她认为中国房地产业经历了十几年的发展,但是从大的周期看,仍属于比较初期的阶段,还有很长的路要走。在这个过程中,会有风雨,但是前进的大趋势不会变;并且房地产行业关乎建筑、钢材、建材、家居等等各个行业,除此之外,房地产不仅要满足住的问题,办公的问题,工作的场所问题,还要解决文化、娱乐、休闲、健康、养老的环境,房地产已经出现除了住宅地产以外,商业地产、旅游地产、文化地产、老年地产等开发模式。房地产是转型升级的推动者。“中国正在进入诸如城镇化高速发展阶段,这是未来房地产行业前行的最大动力。而买房地是中国人传统的消费理念,也是国民财富的存在形式,不同于国外地产投资,购房传统是中国房地产行业的重要支撑。”她认为虽然时下房地产行业面临政策、市场、舆论、民意等多重考验,但是未来10-20年,房地产市场会持续发展。

谈到刚结束的十八大对房地产行业的影响,马莹认为要以平常心对待政府的调控。十八大指出“住房领域仍将坚持市场配置为主,市场机制的基础不会动摇,更不会倒退。但政府将对市场的调控更加深入,对基本住房保障将发挥越来越大的作用。同时,保障房不仅在于建设,更在于管理,后者挑战更大。”她认为,这说明十八大后,政府会对调控政策进行调整,根据每个省市,每个区域不同的情况来制定不同的调控政策,更加深入,更加细化。房地产行业作为与老百姓最息息相关的产业,政府对房地产行业进行调控是必然之举。从大趋势说,十八大之后,市场更加稳定,开发商与购房者都希望房地产行业能够可持续发展的、健康稳定的发展。

### “狼来了,不要怕” 要学会“与狼共舞”

2012年,碧桂园控股、华润置地、万科集团等全国知名一线房企纷纷入驻济南,传统意义上的国内地产十强在济已经布局九席,济南房地产市场开始拉开品牌竞争的大幕。与此同时,本土房地产企业已不再惊呼:“狼来了!”,渐渐学会用学习的眼光去看。齐鲁置业根植济南10余载,作为本土房企的领军者,更是从容淡定的“与狼共舞”。

“一线外来品牌房企的到来,对济南市场来说是一件好事,带来的是好的影响。”马莹总能用乐观的态度看待身边发生的事情。她说,一线外来房企给济南房地产市场带来先进完善的理念。不论在产品的设计研发、营销推广、建筑施工等方面,还是企业管理方面,都带来先进的理念。“原来我们本土开发商常去外地一线房企考察学习,现在榜样就在身边。这些优秀的企业都是经过市场的千锤百炼,在一次次出现问题、解决问题中成长起来。他们最值得我们去欣赏,去学习。”

她认为,一线品牌企业入驻济南也改变了本土购房者和开发商的传统理念,完善济南房地产市场配置,使得市场更加成熟。一线品牌开发商的入驻将“精装修”、“资产升值”等理念植入或加深,改变过去保守、分散的开发方式,也让购房者开始接受新的置业理念。“这些大的一线企业实力雄厚,开发的项目能带动项目周边甚至整个区域的配套完善,提升此范围内的项目价值,本土开发商也会得到更多的发展空间。”她笑称,“原来我们总是担忧‘狼来了’,但是现在‘群狼来了’,我们应该学会‘与狼共舞’,从狼身上学习狼性。”

### 着眼细节,打造精品 另起一行,继续前行

在与马莹交谈中,记者发现她很爱笑。当问到作为一个成功的房地产女企业家是否有压力时,她开心的告诉记者,每年她都会抽出三个月的时间去国外。在国外期间,她不问公事,只是放松心情,开阔思路,让自己保持乐观积极的态度。

她认为女性作为房地产管理者虽然没有男人那般的魄力与果敢,但是细腻、执着,以及对家的智慧和灵感等又是超过男人的。“我们没有快速膨胀的勃勃野心,不追求公司多大的规模,完成多大跨越,只求公司稳中有升,做好自己的每一个项目,争取每一个都是精品。”处女座的她心思细腻,对于打造产品更是事必躬亲。从外立面、户型、建筑材料等每一个细节都去把关,甚至还亲自动手画户型图,去建材市场挑选材料。从齐鲁骏园、齐鲁花园到齐鲁洞桥,齐鲁置业的房子并没有出现哪个户型热销,哪个户型卖不出去的情况,正是因为她对每一个产品都亲自把关,从女性的角度把握每一个空间。她说“设计院就像托儿所的阿姨,对户型的设计是一种责任和义务。而对开发商来说,房子就像自己的孩子,不仅仅是看着它成型,还要看这个户型是不是有市场,就像看孩子是不是有适应能力。我们竭尽所能,对一个细节、一个空间的利用都会考虑的很细致。”

谈到齐鲁置业未来的发展时,她展露出勇于创新的魄力。“齐鲁置业将会扎根济南,在济南这个市场进行更多新的尝试。在东部CBD核心区,齐鲁置业准备打造一个养生公寓,用独特的配套服务价值为品位人士打造城市颐养居所。小区配备管家式物业,对每一位业主就像对待自己的家人。定期进行专家义诊,床头配有紧急门铃……”马莹给我们展现了一个细致的养生公寓雏形。她引领济南精装居住,成为当年的热点;如今她要开辟济南养生公寓之先;未来她说她还想继续尝试庄园地产。“另起一行”,带领齐鲁置业继续走自己的本土品牌之路。

### 记者手记

在采访中,马莹谈到她对建筑的理解“每一个建筑都是城市的标志,每一个建筑都是历史的产物。建筑不是时尚,建筑是需要时间沉淀的,所以每一个建筑都需要用心去做,要用最大的力量打造最完美的建筑。”她热爱房地产行业,用最犀利的眼光去检查每一个细节,用最执着的态度打造精品,也用“另起一行”的智慧带领着公司扎实的走好每一步。

(楼市记者 马韶莹)