

专访华元集团董事长厉君明

让更多的人遇见城市理想生活

2017中国·杭州
China Hangzhou
城市品牌服务商

本报记者 徐叔竟

5月里的夜晚,月朗星稀,在杭州一处静谧安逸的小区,空气里浮动着手子花最后的余香。记者走进小区一户特殊人家——华元集团董事长厉君明先生的住所,说特殊,是因为这里经常“夜深人不静”。

在房产圈里,“白加黑”、“5+2”、“夜总会”是家常便饭,但把公司业务会议直接开到老总家里的,却不多见,而华元就是一个。记者到访时,他刚刚和公司里的一群经理开完会。

这次会议讨论的主题是怎样制定一套行之有效的公司激励机制和标准。如今的华元,不仅仅是造房子,它的视角关注人的生命全周期:儿童、青年、老人;它的触角延伸到城市的全生态:城市住宅地产、养老旅游地产、互动体验式商业综合体,甚至公共停车场。随着华元的扩张,厉君明越来越感受到制度化和标准化对一个现代企业持续发展的重要性。

他很赞赏海底捞的做法:通过制定出一套店长带徒弟的股权几何倍增式奖励制度,既调动了各方员工的积极性,又增加了顾客的满意度,从而做大企业。“这套聪明的股权激励机制激活了整个企业,所以我们必须尊重知识,尊重人才。”

城市住宅地产—— 建年轻人买得起的房子 留住大学生,留住城市的未来

“为什么学历不值钱但学区房那么值钱?”对于最近流行的这个诺奖级难题,厉君明说,最近一年来由于房地产的非理性火爆,大家都变得有点急功近利,不断飙高的房价,让年轻人买房越来越吃力。

“市中心每平方米五六七万起步的房子是奢侈品,可能适合20%的购房人群,但市场上80%的购房者收入跟不上这样的房价,特别是对于很多农村来的优秀大学毕业生来说,现在的房价可能倾家荡产都拿不出首付款,这只会让他们逃离这个城市。如果留不住人才,城市没有希望。”厉君明说。

因此,华元今后在城市住宅地产业务上,会着重在年轻人买得起的区域造房子,这样的区域会是城市稍外围的地方,但交通一定要方便。目前华元收购了一个设计院,专门针对大学生买得起的产品做研究和设计。

虽然目前全国各地陆续出了很多轮调控限购政策,但厉君明认为板子都没有打在七寸上,他理想中的房价模式是新加坡的组屋模式。所谓组屋就是新加坡政府为国民提供的“保障房”,在新加坡,超过80%的人口住在政府提供的组屋中,组屋价格由新加坡建屋局决定,不以盈利为目的,价格以收入为导向,不与市场挂钩,组屋根据面积不同分为几档,每一档都严格对应不同收入的人群。

“像北京现在的房价,让很多清华北大的毕业生都感叹买不起房子,这样会导致人才

逐渐流失,最后失去竞争力,这大概也是雄安新区出台的原因。雄安新区盛传的租房模式,可能会有点类似于新加坡组屋模式。”这是厉君明的判断。

互动体验式商业综合体—— 打造儿童体检中心 引进各行业NO.1品牌

早在十多年前,华元就联手西房集团,打造了杭州城西最早的商业综合体西城广场;此后,又在拱墅区打造了运河文化广场。可以说,在很多开发商还局限于造房子的时候,华元已经前瞻性地涉足城市服务领域了。

现阶段,华元的工作重点就是临平欢乐城和西溪欢乐城这两个综合体。在临平欢乐城的招商过程中,厉君明深切感受到,杭州现在遍地开花的各大综合体,其运营模式跟十多年前的西城广场相比并没有本质提升,在互联网的冲击下,这种传统的购物中心模式日渐式微。“我们需要全新模式的商业综合体,可以让人们全程互动体验,这种体验是在网络上买不到的。”西溪欢乐城,将是这种新型商业综合体的首发之作。

什么样的互动式体验能引得顾客慕名而来并沉迷其中?厉君明说,比如打造一个国内首创的儿童体检中心。

去年,厉君明带儿子去医院做体检,没想到体检结果显示儿子的脊椎竟然有点歪了,原因就是现在少年儿童经常捧着手机、iPad玩,这种习惯容易造成不健康的坐姿和体态。“在美国、日本等发达国家,儿童每年都会做两次全面体检,甚至包括口腔科检查。而在我国,目前对儿童体检这块的意识还不够。其实健康的习惯,都是从儿童时期开始培养的。”于是他萌生了一个想法:“跟日本、新加坡以及台湾地区的相关机构合作,在杭州形成一个高规格的儿童体检中心,并引入周边产业。周末时一家人来西溪欢乐城,小朋友在做体检的时候,爷爷奶奶可以做艾灸,妈妈可以去做个美容Spa,爸爸可以去健个身或打场篮球。”

又或者,引入各行业最棒的品牌,比如学而思,比如新东方,比如一家让厉君明赞不绝口的北京超市。

这家超市是厉君明前不久去北京考察时的惊艳发现,“我在那里尝到了这辈子吃过的最好吃的菠萝”。更让他惊艳的是,这家超市干净到一尘不染;水果都是最饱满最新鲜的;服务也是妥帖到位;而价格虽比普通超市略高,但低于市面上的进口超市。这家面积不过2000m²的超市,客流量、营业额都超过对面1万多m²的某国际品牌连锁大超市。超市老板3年间去日本考察了20多次,才学到了精髓甚至青出于蓝,在高成本设备投入的基础上,通过集约化采购将成本降下来,兼顾质感和性价比,打造适合中产阶级口味的专属超市。厉君明打趣说,为了引进这家超市,自己软磨硬泡,甚至使出了牛皮糖战术,“我跟超市老板说,如果不把这家店开到杭州来,我每天都会来烦你。”

养老旅游综合体—— 今年启动3个养老院 让乐龄老人迸发二次创业热情

根据全国老龄办的数据,今后20年我国



厉君明

将年均增加1000万老年人口,到本世纪中叶将迎来老龄化高峰,老年人口预计达4.87亿,占总人口的比重上升至35%,中国社会即将进入“银发时代”。养老已经成为每个城市都要面对的话题。华元也已经介入布局养老地产领域。

在华元的养老旅游综合体系里,既会有城市社区养老,也有郊区养老。“我们会重点选择距离城市1小时生活圈以内,环境风景好、有历史人文底蕴的区域,做养老旅游综合体。”

在这些养老旅游综合体里,其中一个主要板块是老人二次创业中心。

厉君明说,其实很多60多岁的退休老人,工作激情依然很高,还能对社会有贡献,“老人感觉到有价值,他会活得更长寿。像西方国家很多退休的总统和高官,八九十岁了还满世界坐飞机作演讲赚钱,因为他们觉得自己不是被社会遗弃的人,仍然活得很有价值。”

在华元的老人二次创业中心里,乐龄老人可以结合自身的专长,如艺术、医学等,进行二次创业。此外还有一个老人丰富居住生活中心,根据老人们的爱好,修建禅修馆、艺术苑、本草园等。

今年,华元计划启动3个养老旅游综合体,争取明年全部开业。届时,乐龄老人可以这个月在德清旅游养老,下个月去富阳,再下个月可以去奉化,让老人在游乐中颐养天年。

山河在,不怨草木不生;情怀在,不愁梦想成空。厉君明说,一个优秀的城市服务商,考量的标准只有一个,一切的一切是否有利于社会和谐。让年轻人创业少点后顾之忧,让孩子成长多点快乐,让老人晚年生活多点健康,让每个家庭每个人与有价值的生活相遇,生活因此更美好,社会因此更和谐。