

# “全能战士”刘涛瑞：坚持不懈方能做到最好

——专访长沙国泰房地产开发有限公司总经理刘涛瑞



星巴克创始人舒尔茨在他的著作《将心投入》中写道：“我的创新就是敢于将一件不起眼的事全身心做好。”在工作与家庭各方面都做得非常好的刘涛瑞应该深谙“舒式哲学”。

刘涛瑞是个建筑全才，从最底层的技术员，到技术负责人、总工程师、到营销管理，刘涛瑞用了10年。设计、建筑、房地产开发无所不能。而在刘涛瑞看来，源于对生活的热爱与责任，却是他在职场中摧城拔寨的利器。

“用心、还有对事业的责任。如果你对自己有自信、看准了一个行业就要坚持不懈的做到最好。”刘涛瑞不缺自信，也绝对懂得坚持。当他认准这个理的时候，无论是工程设计、房产开发，还是居家带孩子，将心投入都是天经地义的事！

■记者 邹颂平



▲长沙国泰房地产开发有限公司总经理刘涛瑞

## 1 消费者的认可比什么都重要

1996年，毕业于上海同济大学结构专业的刘涛瑞，加入了中国新兴集团。集团基于部队背景的集体生活，让刘涛瑞感受到企业集体文化的强大凝聚力。

“我有幸参与了集团众多获得国家大奖的项目，然而让我记忆深刻并引以自豪的并不是这些。”刘涛瑞回忆起刚参加工作，连续17昼夜无休眠攻克一个水泥厂70米高的筒仓……“这个段子之所以被铭记，是因为在属于我们的激情岁月，我们一起众志成城全力以赴的付出，而且做到了最好。”刘涛瑞不无感慨。

显然这种集团文化特有的使命感与责任感延续到新兴集团的每一个项目中。因此面对当前的市场调控，刘涛瑞显得很淡定，“对于新政我们是打心眼里支持，我们是实实在在为老百姓建房子，怎么把产品做扎实才是我们重点考虑的事情。”

因此当大多开发商们面对房地产寒冬即将又一次到来而忧心忡忡时，刘涛瑞的态度甚至是额手称庆：“我不喜欢炒房客，他们对楼市造成伤害，使得刚性需求买不到房子，也会造成大量

空置率，使得我们的心血被付之高阁。这次调控后，我们项目的投机客都去化了，我很开心。”

新兴集团被誉为“共和国的建造师”，获得十项“国家鲁班奖”这一建筑行业的最高荣誉，新兴地产作为央企背景的开发商，在进入长沙伊始，就注定将承担起更多的民生责任，让市场接受北京御园独特的人文价值准则，让北京御园湾成为区域内的口碑项目。

“消费者的认可比什么都重要。”刘涛瑞表示。“房地产行业

是一个极具人文关怀的行业，房子承载了家庭、生活、回忆种种与人相关的元素，因此对于一个房地产企业，不应该简单将房子视为商品，而应该是对市民的一种承诺，一种生活方式的引导。对地产开发企业而言，最重要的是诚信和品质，在以上前提下提高居住舒适度。”在刘涛瑞看来，做房地产开发，眼中不能仅仅只有钱，更要有责任。

“我们期待的是利润的自然实现。”殊不知，这种利润自然实现的背后，是新兴地产和刘涛瑞全身心的投入和付出，是一个企

业所承担责任的积淀。

将一个不毛之地变成一处宜居之所，变成令人愉悦享受的住宅区，甚至改变了一座城市的结构以及历史，房地产业的这种创造力给了刘涛瑞相当大的刺激，吸引他参与到这种巨变的创造中。回想起在集团多年的从业经历，刘涛瑞感慨：“热爱和责任，是我在这个行业的推动力，而且支撑着我一直做下去。不论是以前做为国家航天计划的一份子，获得全国第一名的大奖，还是现在给老百姓建房子，我都有一种自豪感。”

## 2 面对调控，市府板块表示“无压力”

“作为新兴地产在二线城市的首个项目，北京御园背后显然有更为重大战略意义——这一项目能否成功，将影响新兴在长沙以及内地市场的后势作为。”刘涛瑞说，因此集团当初在长沙选地的时候是慎之又慎。

而自从三年前来到长沙，刘涛瑞自己亲眼看到了河西市府板块的崛起。

“市府板块是近几年发展速度最快、政府支持力度最大的区

域。从生态环境、教育人文方面来看，市府板块在长沙是无出其右的。而随着市政配套，商业配套，特别是轨道交通的快速发展，以前板块相对欠缺的因素很快就将完善”刘涛瑞对市府板块的未来充满信心。

同时，刘涛瑞也感到了肩上的责任，市府板块的发展是大势所趋，任何一个发展商来到这里，都会惊叹于这里的开发与发展的优势。“我们要感谢卓越，是他们首先奠定了市府板块的高档

基调；也要感谢恒大，是他们拔高了区域整体的市场热度；而北京御园将是补完片区品质与配套的一颗最重要的棋子。”

“我们是既竞争又合作的关系，正是因为有各大开发商共同协力，才提升了板块整体竞争力，能够在这样一个区域的核心地带进行房产开发的工作，我们任重道远。”

而对长沙楼市今后的走向，刘涛瑞同样认为前景可期：从

2007年至今，长沙楼市发展整体来讲是健康的，应不属于房价过快增长之列。2008年受政策和金融危机双重影响，长沙楼市才有少量下调，而今年没有危机这一因素，长沙一季度经济数据向好，我对于市场很有信心，特别是市府板块，应该没有太大压力，长沙今年预计销售量将超过1000万平米。

“我认为只关注于房价的讨论太有失偏颇，房地产行业是一个有机的系统，房地

产的产品也具有自身的性价比、品质等多方面的因素，在我看来2010年楼市会更注重于这些房地产的本质，居住的品质，生活的品质。”刘涛瑞说。对于北京御园，做好品质主要体现在三个方面，第一：质量，这也是“部委大楼建设者”新兴集团的核心优势；第二：安全，包括使用安全和配套安全；第三：功能，多大面积的户型，就做什么功能，以及怎样做才能使消费者觉得更舒适。

## 3 最后一公尺的细节努力

全部从北京带来的施工团队，十座鲁班奖的金色奖杯，赋予施工质量上的充分保障，这是建筑出身的房企新兴集团的核心优势。但事实上，长沙人买房更好“面子”，靠外立面和广告包装打天下的楼盘非常普遍，在买房时对于质量反而较少关注，等到入住时才后悔不已。

宏观调控之手，开启了地产品质时代的大门，就产品而言，细节上的精致化将是大势所趋。

正是基于这样的理念和认

识，北京御园的规划设计数易其稿，力求完美。

据了解，北京御园自2006年开始进行产品规划，在规划出台后，公司又组织专门的策划班子经过多次考察，根据长沙市民的消费习惯和特点，对项目规划进行调整，并一次次对细节进行修改和完善。

北京御园整个社区所有照明设备将采用太阳能、风能灯具，门窗也经过特别设计，除了保证质量外，尽量减少关门、开窗时的噪音，包括通风管道，也

经过特别设计，保证各家风道不串，“不会出现楼下辣椒炒肉香，楼上呛的鼻涕流的情况”。

同时，北京御园还采用了先进的螺旋式引导管道排水技术，“楼上邻居回来晚，洗澡哗哗的流水声常常把我吵醒，因此考虑着手解决这一问题。”采用这个方案后，无论水流有多大，都不会有噪音。

这些仅仅是北京御园众多细节中的一小部分，刘涛瑞常常通过自身生活的经验，来设身处地的为消费者考虑细微的

生活习惯问题。“我也知道，这些细节，可能消费者住了三五年还不知道，但我们还是会很用心的去做，这是我们一贯做事的方式。”

从刘涛瑞对调控新政的大力支持，到对项目细节的精雕细刻，再到做事风格的纯朴务实，确有京派地产的大气范儿，讲究“北京气质”，贵气、不张扬、沉稳大气。同时又强调：“只要老百姓能得到实实在在的实惠”。

“我们关注的是一个楼盘的综合竞争力，这包括了理念的创

新与细节的操作，先天上来看北京御园的区位得天独厚，而我们会关注于怎样让这块土地呈现其应有的价值生活，也就是在市府板块的整体形势下我们更关注最后一公尺的细节努力，会以品质合力进行提升与创新。虽然公司有雄厚的开发经验，但在长沙这是第一个商品房开发项目，很多客户对新兴集团还很陌生，我们想让更多人了解认识我们。”

新兴地产和刘涛瑞用心地做着每一件事，因为根植于骨子里的使命感和责任感。

### ■中国新兴集团简介

新兴地产在56年发展历程中，建造了以军委大楼、军事博物馆、统战部大楼、公安部大楼等等为代表的三分之一以上的部委大楼，还包括3大奥运场馆的建设，连年进入中国企业500强。被誉为“共和国的建造师”，十项“国家鲁班奖”这一建筑行业的最高荣誉。

新兴·北京御园位于金星大道与茶子山路交会处，总建筑面积55万平方米，是集公寓、商业、酒店为一体的高端住宅小区。小区以75平方米到140平方米的二居室到四居室为主。

### ▲记者手记：

#### 刘涛瑞 简单的执着

来到长沙3年多的刘涛瑞，已经是半个长沙人，抽烟只抽芙蓉王，吃饭无辣不欢。和众多外来地产人来到长沙这个“娱乐之都”后，深陷“灯红酒绿”不一样，刘涛瑞喜欢长沙，但不陷入。仍然每天按时上下班，周末推掉所有应酬，一心陪老婆孩子，做家务。他说起每天给孩子讲故事，给孩子洗澡等等一些细碎的琐事，话语不绝，细节生动，面带憨笑。边上有人调侃说“刘总不愧是新时代好男人”，这时刘涛瑞带着北方人特有的憨厚，淡定一笑，懂得的

人会知道这淡定的意思：一个丈夫和父亲应有的责任，没什么好说的。

一个人对待生活的态度，同时也是工作的态度，用做QC小组的精心态度来做房子，就是他目前的工作，对于此，刘涛瑞也有一句很朴实的话：干一行，爱一行。

然而这个工作负责严谨的人并不是一个乏味的人，采访刘涛瑞很轻松，天南地北、过去未来、业界内外、工作生活，无所不聊，引来的是一屋子的笑声。

他会看穿越文，懂得很多时髦的网络词汇，跟我们一样，对网络红人凤姐的惊世演出报以调侃而又微微有些凄楚的笑意。

他说，有成就感是因为自己有付出。

他并没有热衷的信仰，也没有惊世骇俗的座右铭。

跟很多人一样，年轻的时候，他有简单的梦想：“我想当一个老师，不过现在这个梦想已经实现不了了”，他笑言。

他学结构出身，却对历史人文极有兴趣。“退休了就去读老年大学，看看人文，历史方面的书”，他淡淡地说。

闲时会在家，做饭，拖地，带孩子。

大家都同样如此生活，感同身受，所以我们可以期待他会像我们自己想的那样，怎样把房子建的舒服。

因为，他跟我们大多数人不一样的，他不仅会建房子，而且会用心建房子。

相关链接