

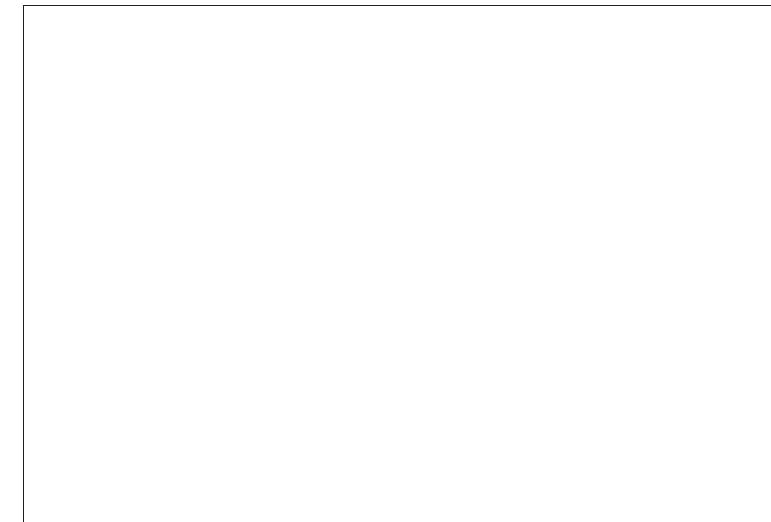
长沙外来地产职业经理人生态调查

湘遇而安

“我是个喜欢挑战的人。”2003年,浙江南都房产营销部经理徐小卫,以外派总经理的身份进入长沙——这个房地产市场仍是萌芽状态的城市。这里距离杭州1005公里,徐小卫所要面临的挑战,不仅是一个房地产项目的整体操盘。

去年年底,刘俊(化名)接到了广东总部的一纸调令,离开长沙前往另一个陌生城市。2004年底,他从广州总部派至长沙任副总经理。在熟悉这座声色犬马的城市之后,他的离开有些无奈,“走与留并不是我能说得算的。”

离开还是留下?跟随外来开发企业,不断进入长沙的外来职业经理人,做出了不同的选择。



外来职业经理人在长沙相聚于江湖(资料图片) 记者 童迪 摄

1 相聚

“刚到长沙,会觉得下班后无处可去。”今年开春,林屹从厦门总部委派至长沙,任建发房产长沙公司副总经理。工作之外,他难免会有落单之感。而他在未来几年可能仍要留在这个陌生城市——这取决于建发在长沙四个项目的开发周期。

在这座被称为“价格洼地”的二线城市,由外来开发商掀起的巨浪,在6年之前就已到来。在2009年初可以看到,这股浪潮压倒性地席卷一切。跟随德思勤策划代理机构

从深圳到长沙的黄涛,一直在关注今年长沙各楼盘的销售数据——他惊愕地发现,目前占据销售排行榜榜首的几乎全是外来开发商。

“外来品牌开发商在长沙已经到齐了。”深圳天骜投资策划有限公司董事长兼总经理彭远才感叹。从深圳到长沙已经8年,彭远才亲历了外来资本在长沙的布局过程——“尽管每家公司的故事都不一样,总是几家欢喜几家愁。”

故事的主角是这些不断加入也

不断离去的外来职业经理人。现在,大批的新来者再次加入其中。曾在深圳等一线城市混迹过的职业经理人,在今年长沙的各类活动中,可以发现更多的熟悉面孔。

事实上,随着外来开发商的不断加入,以及对长沙市场遣兵调将的力度加大,长沙的外来职业经理人已经形成了一个完整的圈层。他们来自于北京、上海、杭州、深圳、广州等一线城市的房企,曾在一线城市相忘于江湖,又重新在长沙相聚。

2 交融

2007年万科收购南都之后,徐小卫进入以南都旧部为主要阵营的郡原房产,任郡原湖南总经理,开始操作现在的郡原广场项目。换了新东家,浙江人徐小卫的主场却仍在长沙——郡原广场以外,郡原的另外两个新项目郡原美村、宏梦卡通城正起航。

“长沙已是外来开发商为主的市场,不论是外来职业经理人还是本土职业经理人,都在同一个战场。”珠江实业湖南公司董事总经理郭佑雄谈到,“此外,外来开发商会请本土的职业经理人,本土开发商也会请外来职业经理人。”

在珠江实业湖南公司,仅有5人

是广州总部派来,其中包括3位高管。这种外来品牌开发商的本土化,大多在成立分公司之初就已经注定。包括本土职业经理人在内的本土化团队,在外来品牌开发商的长沙项目中身影频频。

外来职业经理人转投至本土开发商,成为另一种流向。本土房企到外来房企中高薪挖人,这种例子并不少见。

“事实上,以后是去外来还是本土公司,很多时候并没有选择。”田章曾在绿城上海分公司工作4年,现在转投长沙某本土开发商。在他看来,外来职业经理人的种种流向都是正常的。“外来品牌开发商在长

沙的一个项目做完后,可能没有其他的后续项目,也给本土开发商提供了更大的空间。”

“而对一些外来职业经理人来说,他可能在原来的的品牌公司地位边缘,甚至是被排挤到二线城市项目。因此,被本土房企以高薪或高位挖走,正是他的期望。”田章说。这种交融和互换,将在未来几年将愈演愈烈。

“在外来职业经理人中,有些是混饭吃的,有些是打工的,也有些是做事的。”郭佑雄把他在长沙所接触的外来职业经理人分为三类。在他看来,外来职业经理人必须具备一种“湘遇而安”的基本素质。

3 离去

在外来职业经理人奋斗的这座城市故事里,地产林语堂盟主王岳“从来没有选择离开”。

尽管,这位年轻的地产老青年对湖湘地产市场研究和把大家搞在一起快乐与忧愁充满了兴趣——以至于对服役于某家固定的公司“提不起生命冲动”。今年春天,他还是回到了一家本土公司地产甲方。大家都知道,王岳的地产生活与曾在长沙某外来地产企业有关,在地产职业经理人生涯中,王岳那段在外来地产企业的经历,至今激情满怀。

80后的钟吉煌怎么也没有想

到,今天会在捞刀河边上把玩机械制造。这个对地产充满了兴趣和干劲的年轻小伙子,在去年地产市场风声吃紧的时候,主动或者被动地转型了——尽管,这个小伙子对年轻的地产功夫在报端上风靡一时。管窥这个年轻人的地产职业经历,至少有三段让人回味,融科智地、汉业地产、百盛房产。但钟吉煌还是说走就走了,留下一堆旧闻和谈资。

每一个地产项目露脸的时候,总有一些人会突然光鲜,也有一些人会突然走开。

每一位地产职业经理人的职业

生命轨迹,往往会取决于其所呆这座城市奋斗收获的“成绩单”——尽管这些成绩单不是唯一的通行证。

相聚和离开,是地产职业经理人必然的两种生存生态。有些人会因为项目进展轰轰烈烈觥筹交错玩得起兴,有些人会因为项目进展步入困惑而黯然离开,有些人会因为一份与故地重游的感情而漂泊飞翔,有些人至死不渝爱上这座城市,却只能告别。

其实相聚的更高一层境界是——离去。暂时离去或者不舍永别,是为了更多充满理想人生的相识和相聚。

■记者 廖兰心

温暖的名字总会铭记未来

无论是意气风发的男人抑或是心怀憧憬的女人,大抵没有什么比奔往怦然心动的未来更为重要的了。

特别是与大地亲近,筑华夏如女娲弄泥之时。

比如那个2003年春天坐在我对面的现郡原老总徐小卫,2003年从苏杭大地空降长沙,完成与长房集团的蜜月留下西街花园,转身就玩出个创新品牌“郡原房产”——湖湘大地自此便多了一道美妙的城市天际线。

江浙职业经理人算是湖湘地产森林中那群奔跑得最快的羚羊。

2004年夏天,深圳卓越集团李晓平,在深圳卓越蔚蓝海岸会所说,长沙是个好地方,卓越说来便来了。

此刻,阳光100易小迪在岳麓山脚下的“湖南第一拍”依然槌音未绝,湘江田野强龙争先过江的胜景便由此徐徐展开。

这都是国内地产界耳熟能详的

名字:阳光100、碧桂园、绿城、万科、保利、中信深圳、融科智地、深健、建发集团、深圳南山、恒大地产、深沙河、中体奥林匹克……每一个品牌背后都有无数令人仰慕的辉煌往事,一时间地产豪强们如雨点般降落长沙,每个名字都是那样的如雷震耳:深圳中行的毛鼎雄、阳光100的刘正明、保利的安强、融科智地的刘蔚、绿城的王海峰、恒大的魏朝阳、长沙奥林匹克花园的骆宪炳……

2008年前后,从维多利亚港一路遨游而来的香港地产巨鳄亦慕八百里洞庭风光,鱼贯而来:先是新城新世界在武广新城大兴土木,后有和记黄埔在金星大道轰烈造城,以恒基兆业于星沙复制凯旋门的荣光。

香港地产巨鳄列阵长沙城,带来的是中部区域中心城市长沙的全球居住视野,标志着长沙由全国资本共建进化到世界资本共建,这是正在进行时的长沙地产新史——长沙永未建成,一直在进化。

“饮不完的杯中酒,看不够的长沙花,流不尽的英雄血,杀不完的敌

人头——”伴随着中国改革开放奔跑的中国房地产史,是房企成长、产品革新、市场竞争的大历史——即使不到30年光景,但其中地产人物纵横捭阖地产江湖,留下无数英雄传说。唯楚有材,于斯为盛。一部湖湘地产史,更是风骚四起,波澜壮阔。

在这些煌煌大矣的建筑背后,建造者的名字或将为时光掩埋,但他们脚下的大地已经被他们深刻地加以改变。

在外来资本与湖湘热土亲热的大堆故事里,总有一些温暖的记忆会铭刻历史,打动未来,在这个夏天,我们所看到的只是这庞大故事中细微的一部分。对于这些带来让人目不暇接的名字与建筑的朋友,我们心存感恩,因为在长沙这个古老的城市向现代化居住的变迁史上,这些远道而来的建造者们带来了更为丰富多彩的居住理念,让以懂得生活而闻名的长沙人民活得更幸福。

■聂世威