

给心灵筑巢 在小镇造梦

——中铁二十二局海南文昌“中国铁建·书香小镇”文化地产项目纪实

陈 聪

书香小镇面朝大海,春暖花开。

前言

松鼠拖着长长的尾巴,在树丛中敏捷地攀爬跳跃。椰林在海风中摇曳着宽大的树叶,凤凰花开得像火一样鲜艳。小镇的园艺工人正修建草坪,浓郁的青草香味在院内弥漫。不远处,海浪拍打沙滩的潮声和海边嬉戏的孩童的笑声不时传到耳畔。中铁二十二局房地产公司总经理兼书香小镇项目公司总经理陈慧英走在书香小镇的园区内,笑吟吟地和每一个迎面走来的住户打招呼。在小区里漫步,成了她放松身心的一种方式。看着大家用心血造就的园林、建筑,孩子们在儿童乐园内无拘无束地嬉戏,老人们在缤纷的花木间悠闲地漫步,她感到欣慰和自豪。

用汗水浇灌,让希望生长

2012年11月,为了建设好这个国内屈指可数的文化地产项目,中铁二十二局专门组建了书香小镇项目公司,由原六公司副总经理陈慧英出任总经理。由铁道兵出身、在海南工作多年并有着丰富人脉关系的徐一祥任党委书记。项目公司随着业务需要,逐渐充实人员。半年内,一个职责明晰、人员干练的团队组建、磨合成型。

项目公司考察了中原地产、克而瑞公司、世联地产等六七家规划公司,重点筛选了三家,之后经过竞标由中原地产中标。该公司从上海派出经验丰富的专员到项目,在文昌周边深入考察,挖掘特色文化元素,努力把不同于其他楼盘的特点规划进来。特别是五星级酒店和一公里的书香商业街,把文昌丰厚的底蕴尽量容纳、表现出来。这些专家也说:“打造这个内涵丰富的项目,是和书香小镇项目共同成长、共同收获,对自身综合能力也有很大提高。”项目公司又确定由酒店业权威的美国浩华公司参与专项策划,该公司也深入实地考察了解,充分调研周边环境因素,对酒店做出了规划。

总体规划完成后,还要选最好的团队来完成分项设计,进行监理单位、施工单位的招标选择。光是选择各种团队,就进行了20多项招投标。项目公司分成几大区域,策划设计方案,完成招标程序。招标过程中更注重投标方在海南本岛上做过哪些项目,是不是知名品牌。即便是知名品牌,还要看团队人员构成,可谓精挑细选,优中择优。他们每个专业按四选一的比例,分区域、专业确定了20多个设计单位。

谈起这多年的建设过程,负责招投标的项目公司副总经理王云说:“我们经常为了工作互相争吵。近段时间,开始进行酒店样板间装修,又开始了新课题,万事开头难,这也是为大面积装修探路。”

这是中国铁建投资建设的第一家四星级酒店,对从未涉足过这一领域的项目团队来说,考验很大。酒店的装饰、机电、消防、弱电、强电、厨房、洗衣房和给水、排水、空调、声学、标识、艺术品、布艺……每一项都要找专业的设计顾问,酒店样板房光设计顾问就有13家,涉及面广、门类之杂,都是之前无法想象的。各专业设计、施工之间互相交叉、干扰,千头万绪。

一个40多平方米的客房,强电电线就要400多米长。上水就有3种管道,冷水、热水、纯净水。酒店层高3.5米,光是管道就有5层,需留出1.2米的高度。可以说,设计难、选材难、施工管理更难。每一个设计单位、供应商都要走政府的网上招标程序。项目管理团队加班加点,每天有大量工作需要协调。王云感叹:“建设酒店的工作量是住宅的10倍以上。”

酒店建设工作要求的精密性、严谨性非常突出,各个工种都需要非常专业。比如木工,一般市场上的建筑木工都干不了,要找具有相当资质能力的。就拿房间内的双面剃须镜来说,单价要700多元,它贵在哪里?因为上面有电热膜和弱电控制,可以保证镜面不起雾。房间门锁也有很多名堂,可以区分出客人、服务员、工程人员是谁用的卡、几点几分的门,这些在内控电脑上都可以一览无余。

分管施工的项目公司副总经理刘继文说:“我们历经千辛万苦,特别是2015年感触很深。一年内交房面积大,12栋洋房,2栋高层将近7万平方米同时展开,从4月份到12月底,30个队伍一起施工,要不断开协调会,并在现场管控好施工技术和工程质量。”

负责土建总包的中铁二十二局三公司具有丰富的房地产运作和房建施工经验。书香小镇项目公司和三公司项目部的工程师紧密配合,使施工生产顺利推进。工程师们分

片包保,把高层住宅划成一个片,把洋房分为两个组团,一个组团6栋楼。每个人每天到现场,并随身带着几件“宝”:一份图纸、一柄小检测锤、一把卷尺。每一处钢筋间距、立模尺寸都要量到,每一块瓷砖都要敲到。工程部每周要召开3次现场协调会,一般都趁着晚上开会,以腾出白天的工作时间。海南夏天日照强烈,每个人都晒得黝黑。每栋楼都有电梯,但他们不能坐,每天无数次徒步爬楼,深入检查工程质量。

刘继文说:“工程质量是我们一尺一尺量出来的,一锤一锤敲出来的,一步一步走出来的。”文昌市质量监督站对项目作出评价:“书香小镇实现了交房质量零投诉。”

徐一祥说:“书香小镇这个大项目锻炼了一批干部。经过5年的磨合,大家的工作职能边界清晰,每个人该干什么都很清楚,各个部门的人员都成了独当一面的专业人才。”

用爱心呵护,让品质闪光

在一个地方用情多了,那里就成了家。晚年被贬到海南儋州的苏东坡,曾作诗:“我本海南民,寄生西蜀州”,“他年谁作舆地志,海南万里真吾乡”。对于书香小镇项目的员工来说,文昌就是自己的家,书香小镇就是自己的家。

项目员工说:“陈慧英、徐一祥就像家长一样,关心呵护着大家。经过5年的朝夕相处,谁都不愿意离开。”徐一祥总是想着怎样把大家团结凝聚好,让大家工作顺心、生活舒心。涉及员工工作生活的事情,他总是事无巨细,亲力亲为。项目部领导每天和员工一张桌子吃饭,沟通交流。偶有闲暇,就组织文艺演出、演讲、球赛等活动,虽然工作辛苦,但情谊融融。

他们把这份爱心也延伸到整个书香小镇。“项目是我家,我来爱护她”,在这里不是口号,是大家自觉的行动。负责物业管理和相关后勤工作的党群部长曲波在小区内发现一块地砖有些松动,马上停下来,招呼附近的物业人员处理。因为要负责小区的园林绿化,他一个东北人,把那些以前从没见过的热带植物的名字和主要特征都记在脑子里,“这棵树叫大叶榄仁,那棵长得像棉花树的是凤凰木。这种草是蜘蛛兰,开得像长腿蜘蛛的样子。那是鸡蛋花,花的颜色有点像鸡蛋黄。”真是“处处留心皆学问”。

工程师王海龙本来在项目工程部负责技术工作,一天,陈慧英突然让他负责商务工作,主要负责书香小镇文化商业街的招商工作。王海龙在工地摸爬滚打惯了,从没干过谈判的活儿,一开始有点摸不着头脑,一个星期后就找到陈慧英办公室,说道:“陈总,你别为难我了,还是让我回工程部干老本行吧!”陈慧英说:“开弓没有回头箭,你没干过,别人也没干过,就是你了。你主动走出去,找不同的商户谈,边干边摸索。”就这样,用陈慧英的话说,“连踢带打”把王海龙逼得上路。现在,王海龙不仅把一条商业街运作起来,还负责业主餐厅的日常管理工作,从餐饮用品、菜品原材料的购置到菜品设计、房间布置等都安排得井井有条,菜品的口味也得到大家的好评,小区内的业主聚餐也都乐意到他那里。王海龙也干得有滋有味,整天忙里忙外,俨然成了精明强干的餐厅老板。

海潮经常会把海里水草、贝壳以及沙砾等杂物冲到沙滩上,于是项目公司花费近30万元,专门购买了意大利产

的“曼塔”沙滩养护机,每月养护一次沙滩,使项目前的银白沙滩整洁而美丽,成了整个高隆湾区都数得着的好去处,每天在海边漫步、嬉戏的游人络绎不绝。

小区内的游泳池有600平方米水面,蓄水900方。每天上午9点到12点,下午14点到20点准时开放,不想到大海中游泳的业主,在小区内也可以尽情享受。

物业的贴心服务也让业主的幸福指数不断提高。小区内的业主活动中心、篮球场、台球室、乒乓球室、健身设备、舞蹈室都是免费使用。物业还无偿为业主保管快递。如果业主长期不在小镇,可以代为保管家门钥匙,并每月两次上门给房子通风。保安24小时巡逻,智能化门禁也为业主提供了安全保障。

小区内人车分离,每个业主都有智能卡,进大门、楼栋、地下车库刷卡操作,还可以凭卡坐班车去附近的菜市场买菜,到小区边的超市购物,业主可以享受9.2折优惠。

业主家里有水电等问题,一个电话打过去,物业管理人和维修人员10分钟内就能赶到业主家,百分之百的诚意像这小镇内的温度一样。

销售部长胡健是海南当地人,曾是当地某房产项目的销售总监,他如数家珍地介绍书香小镇吸引客户的亮点:第一,中国铁建是央企,非常珍惜社会责任品牌形象,这也是整个文昌高隆湾区最亮的品牌。第二,文化产业和特色小镇的定位,极大提升了项目价值。第三,小镇内的喜达屋星级酒店将是文昌最好的酒店,整个项目配套齐全,品质优异,是最好的综合体项目。第四,小镇推出的洋房是稀有产品,体量大,设计人性化,南北通透。第五,酒店、学校、医院、超市、菜市场等配套齐全,和城市融为一体,满足生活需要。第六,清澜开发区是4A景区,是海南第二大城市湾区,小镇前的海滩是缓滩,天然浴场,小镇就在景区内。另外,站在海滩上就可以看卫星发射。所以文昌有句宣传口号是“世界的三亚,宇宙的文昌”。今后的载人登月、大型运载火箭都将在这里发射升空。曲波说:“上次卫星发射,许多人都站在小镇前的沙滩上看,我还用手机录了!”

2017年9月29日,海南省住房和城乡建设厅、海南省规划委员会下发了《关于严格控制小户型商品住宅审批有关问题的通知》(琼建房[2017]250号),文件规定:停止批准套型建筑面积在100平方米以下(含100平方米)的商品住宅建设。已批准商品住宅项目建设工程规划许可的,可按照原建设工程规划许可的商品住宅套型建筑面积继续实施。而小镇正建设的4栋160套新房源设计是90平方米,是在之前通过审批的,七层一梯两户,距离海边100多米,成了真正的稀缺资源。刘毅笑称,这里算得上是“无敌海景房”。而且,2018年是海南省建省30周年,海南这座国际旅游岛必将迎来更新更美的未来。

陈慧英和徐一祥等人都小镇内安了家,王海龙很遗憾自己到小镇的时间短。前期没有买上房子的曲波的妻子到美国游学,儿子也跟过去读书了。曲波在院子里巡察的时候,他的岳母正在楼下漫步。如今,这里就是他们的家。

广告



静谧优雅的小区。



小镇旁的文府路从海边直达文昌市政府。



夜色中的小镇商户。



凭栏瞰海。



项目招商引进的超市为周边居民提供了便利的购物条件。