



2012年伊始,又一轮地产中高层离职潮出现——

楼市寒冷:房企高管思“动”

地产评论员 冯燕

“下乡”型 另辟战场

随着房地产市场调控政策在二线城市效应的逐步显现,开发商加快了向三四线城市房产市场进发以获取更大发展的步伐。有分析人士表示,三四线城市社会经济的进步,为房地产产业的可持续发展带来了新机会。

于是,从上海这样的一线城市转入三四线城市的房地产行业,做如此跳槽动作的高管,在2012年的这个“跳槽”季已不鲜见。一位曾在南方系开发企业中任职高管的张先生(化名)就是其中一位。

对于跳槽,张先生并不愿多谈,推迟的电话采访也因为其繁忙的工作而未能进行。直到本文截稿,笔者也并未能就更多问题采访到张先生。但笔者发现,张先生微博所添加的最新关注,是一个位于上海附近的三线城市的项目,以及这座城市的官方微博。

这些信息的综合使张先生离开上海前往三线城市发展的传闻,变得真实起来。

◇ 求解

“外来和尚好念经”?

虽然三四线城市以低地价、高需求及快速的工业化、城市化等积极因素,逐渐吸引着众多房地产市场参与各方的眼球,其中包括谋求更大发展的房企高管,但三四线城市与上海毕竟有所不同,从上海转战三四线城市,房企高管会否水土不服?

其实,对于房地产行业来说,人员流动性一直存在,而对于转战到三四线城市的房企高管来说,“我来自上海”有着不可忽视的影响力。

一位开发商高管就曾表示,其所处企业在太仓等地开发的项目非常受欢迎,因为当地对于上海品质有着极高的认同度,在长三角的诸多三四线城市中,这样的认同非常普遍。

挑战型 功成身进

春节后,上海地产界有一条消息不脛而走,“周海锋将离开长甲地产。”

3月初的一天,周海锋在电话中告诉笔者,他目前确已离开长甲,就职于上海某房地产公司。

去年,长甲的长泰东郊御园和长泰西郊别墅可谓风光无限。在市场并不景色的情况下,其常常名列成交排行榜前列,成为逆势热销之作。

“两年前,你也不知道长甲吧。”周海锋笑言。对于他来说,从事房地产行业如同完成梦想,而实现梦想的“这个舞台很重要。”当年他选择

长甲是因为相信那是他实现梦想的最佳平台,如同他对于如今的选择。

“公司发展到现在一定阶段需要上一个台阶,我用两年的时间完成了公司对我的要求和我对自己的要求。”周海锋如此总结自己的长甲生涯。如今,“如同人生走到一个十字路口,可以选走另外一条路。”

据周海锋介绍,目前新加盟公司在上海有一个高端别墅项目,他对该项目充满信心。“这是一个用心在做的产品,土地资源也是未来不可多得的。”周海锋用平静的口吻表示,这个2012年底2013年初面市的项目将会惊艳上海高端别墅市场。

◇ 求解

成功能被复制吗?

如同一位业内人士所言,像周海锋这样的人士在上海地产界早已功成名就,周海锋们的“跳槽”往往与一个更适合发挥其自身能量的平台有关。

周海锋也表示,当初加盟长甲正是基于其扩张需求,目前新加盟公司的发展也有相似之处。

类似的企业发展阶段、产品性质和更大的施展空间,使这部分加盟新东家的高管们,可以让自己的经验得到更有能量、更有爆发力的发挥。

携以往的成功经验,他们更能清楚地了解企业所处的境地、需要解决的关键环节,以及未来发展的方向,这也让需求企业可以事半功倍。

一年内高管跳槽记

刘爱明

2011年6月,万科原执行副总裁、上海区域总经理刘爱明离职,成为协信地产控股有限公司CEO。

袁伯银

2011年8月,万科原执行副总裁袁伯银,离职后出任红星美凯龙家居集团总裁。

陈凯

在华润置地待了13年,2008年加盟龙湖,2011年,陈凯加入了复星地产任总裁,同年12月离职。

邢鹏

2012年1月17日,在万科效力长达10年的万科重庆公司总经理邢鹏低调离职。

周海锋

2012年年初,副总裁、营销总监周海锋离开长甲地产,加盟上海另一家开发企业。

黄传奇

2012年2月8日,黄传奇辞任佳兆业执行董事,总裁兼副主席,获委任为公司高级顾问。2月29日,有消息称其“空降”至生命人寿保险。

刘晓兰

2012年2月22日,有消息称宝龙地产副总裁刘晓兰或加盟冯仑基金。

从商型 趋利避害

对于市场中高管的跳槽现象,一位开发商资深人士并没有具体透露跳槽人员的姓名或行踪,但却肯定地告诉笔者,“今年高管跳槽,转做商业的特别多。这和往年不同。”

从本轮调控开始,住宅开发商转商就一直不绝于耳。而对于房企高管来说,从商也不是今年的新表现,只是这样的现象在2012年集中发生。

2011年8月,万科执行副总裁袁伯银宣布离职,同时透露离职后将出任红星美凯龙家居集团总裁。当时,一位内部人士表示,袁伯银可能

负责集团旗下商业地产业务。

而之前的6月,万科曾公告称,因另谋新的职业发展,公司执行副总裁、上海区域总经理刘爱明已递交了辞职申请。目前,刘爱明人在重庆,为协信地产控股有限公司CEO。

“现在最难的是组建商业地产团队,尤其是那种既懂房地产又懂商业运营的人才确实很难找。”一位开发商表示。

人才紧缺与需求激增的矛盾正成为目前商业地产的普遍现象,而有经验的房企高管流动也在所难免。

◇ 求解

转战商业地产风险大?

在住宅受限之时,商业地产的发展被担心会过热,而目前高管的从商激增也遭到质疑。

“去年商业地产地块推出那么多,自然需要有人去做。”对于为何今年高管从商激增,前述资深人士如是表示。

据相关数据统计,相比较住宅性质用地成交总额的减少,商业用地成为去年上海土地市场的主角。而对于有商业地产经验的房企高管来说,转战有风险也有机会。

2011年,袁伯银出任红星美凯龙家居集团总裁;而有报道指2011年,红星美凯龙大幅扩张、业绩飙升,年增长近四成。

转业型 早做打算

“已提交辞职报告,下周回杭交接工作,同时筹备在京的创业平台,致力于创造和传播中国住宅绿色低碳、时尚格调、高舒适度、健康、人性化的居住价值,帮助房地产新锐企业更新市场理念,积极引领行业变革!”这是2012年3月3日晚间发出的一条微博,发信者名叫刘宏,他的新浪身份认证中标识为朗诗美丽州项目总经理。

而某猎头微博中也同时称,刘宏将去北京创业,拟组建一家主营科技绿色人文的地产商采购和传播

平台。

一位房地产策划人士表示,据她了解,已有一些房企高管离开开发企业,转入诸如金融、投行等与房地产业有着或深或浅联系的相关行业。

“房地产市场的不景气,使他们有离开的打算。而在房地产行业积累的经验和资源,以及其自身的知识架构,使他们进入一些相关领域并不困难。而且选择离开行业的房企高管,普遍比较年轻,所以他们更希望进行不同的尝试。”

◇ 求解

高管会否水土不服?

俗语讲,隔行如隔山,房企高管选择转入新的行业,会否遭遇职业“水土不服”?这并非现在即可以回答的问题。

但从另外一个角度来讲,无论是否存在新行业的职业困境,这都是房地产行业发展的成熟需经历的过程。无论是主动放弃,还是被动离开,客观上都说明行业的结构、格局已经发生着变化。

当然,很多房企高管选择进入的都是与房地产相关的行业,有的其实还在行业内,只是处于产业链的不同环节,这就让“转业”更容易实现。

