

即日起程周小强 ——城市建设的见证者

导语：翻开周小强的履历，31岁被评为扬州市市级优秀青年科技人才，32岁，其《新技术在超高层建筑施工中的应用与研究》科技成果获扬州市科技进步叁等奖。从1991年至2003年的十余年间，周小强参与并担任工程总监、总工程师的深圳多个重点工程项目屡获“金牛奖”、“鲁班奖”等殊荣。他是名副其实的改革开放参与深圳特区建设和多项重大工程的见证者。



扬州，素有“建筑之乡”的美誉。出生在扬州的周小强或许很好的继承了家乡人在建筑工程领域的造诣和建树。打小就对美术感兴趣的他，对美学和建筑有着独特的敏锐度。不过谈到后来进入建筑工程这个行当，他直言并未有过多的设计和规划，有偶然性，而且在当时来看，并不能预知这个行业是否有前景趋势，他将自己归咎为时代的幸运儿。进入两千年后，房地产行业快速发展和基础设施建设大量需求，国家开始大兴土木工程建设，这给了周小强施展自己才能的舞台和发挥的空间。

周小强毕业于东南大学结构工程硕士专业，高级工程师。对房地产行业设计管理和工程管理，以及对钢结构、砼结构建筑施工管理造诣颇深。并尤其擅长大体量高层建筑和群体建筑的施工管理，合理、高效协调设计管理工作。其专业知识体系覆盖建筑、结构、水电、景观、硬装饰等诸多方面。

以下为周小强口述内容，根据采访录音整理而成。

时代幸运儿

其实说实话我进这个行当，纯粹是偶然，当时并不知道这个行业是否有前景趋势，也不清楚这个行业以后会发展才去学的这个专业。我87年上大学所以比较早，根本不存在这个行当会好我们就去学这个！我们这种建筑工程行当和交通其实有非常大的相似地方。比如说交通、道路、桥梁、路桥，我的一些同学都是学道路桥梁的，当时考分回来的分数很低的，没人上，因为都是国家建设。

谈到建筑工程，比如说老板姓的吃、住、行是比较大的一个事，我们国人对于住比较讲究，不像国外的这些想法比较没有讲究，可以租，国内讲究安居乐业，需要有个住的地方。

差不多到了两千年以后，选择道路桥梁这个行当就像建筑这个行当里的人一样，真的是时代的幸运者，因为国家建设铺开了，当时到处都在建桥铺路，“金桥银路”，第三个才是房屋建筑。在我们这个行当里拿的薪水比其他的行当可能会高一些，这个不是我们有多能耐，而是我们比较幸运，是随着国家的建设发展而带给我们这个行当的利好，它和我们时代的大背景有一定的逻辑关系的，并不是你多么的厉害。

我本身就是学建筑的对这个很感兴趣，我以前是学美术的所以对美学很敏感。本来说建筑这个和人文、历史都是有关联的，最初是对画画和环境感兴趣！所以入了这个行当并不是能遇见的期望值有多高，在这个行业里如果你想做的好，一个就是时间积累，另一个要靠自己钻研。还有就是从学校里出来一个一个的受过训练的这样一个基础的起点，然后在这个行业里面不断的经历和积累。这样一来你就会相对专业一些，仅此而已！

十年磨一剑 屡获“鲁班奖”殊荣

在建筑这个行业里它分为很多模块，例如：施工、设计、房地产。我在房地产单位待了很久的时间，从1991年到2003年期间，我任职江苏华建建设股份有限公司深圳分公司。包括深圳招商大厦、中山大厦、鹏都大厦、益田花园、深业中心大厦，万科的俊园大厦等，这些都是我在参与负责的施工单位里面的主要项目，其中多个工程项目曾获得“鲁班奖”。后来回到南京就到了甲方单位的一家房地产公司，一直做到2011年。所以我在施工、甲方这两个单位都做过。

2011年组建嘉城建设管理股份有限公司，公司主要是为房地产公司做代理建设。比方说：服务对象一般两个，你有资金、有地但是你不会做，在这种情况下我们可以帮你做，你可以什么都不用管只要派出一个财务即可。还有一个就是你在这个行当里做了很多年但做的不好，做不上去，这种情况下我们也可帮到你们，你们也可以来找我们。所以我们一般服务有这两个的方向。

建筑工程是高度资源整合行业

我们把建筑工程分为两块来看。施工行当就是我们说的乙方，他的行业特点就是流动性大，流动性非常大。

如果是在设计单位或甲方还好，相对固定在一个城市里。在设计行当里还是要有一点建筑的东西因为它含盖的比较多。一般人理解建筑就是盖房子，砌砌墙、盖盖瓦，其实还真不是，

它里面有些东西如果是站在开发商角度来讲他要关注的东西非常的多。他要关心国家的大政方针，他肯定要研究，我们出了十年控制房价这个政策，不然你怎么控制，一个大的方向大的前景你肯定要研究。

第二就是金融房地产是投资非常大的一个行业。动则多少个亿，这个钱是怎么来的呢，开始国家零起点，开始不需要钱，银行给你钱、贷钱给你。现在呢是银行贷不到钱，银行不给你贷这就是一个变化。所以你要研究金融方面，你的钱从哪里来？也就是研究资本链。

第三个是研究市场。举个例子：老板姓想要什么房子，以前想要大房子一百多平的，现在呢只能盖一百以内的，过程当中呢也有这种情况，住别墅太过夸张，我们说官员住别墅，哪来的钱呢？所以太夸张。那么不让你这么张扬怎么办呢？后来生成一种产品叫大平层，大平层俗话说就是把三百多平建在一层上，这样一个三百多平米的房子都是你的。所以他的这些产品具有鲜明的时代性，它的来源就是根据市场需求。比如，国家还出台了“90/70”新政，规定小户型的开发量要占到整个开发量的70%以上。所以，这些政策跟市场研究结合的很好，市场出于什么把房价引领到一个什么方向，国家一看不对再出一政策。

因此房地产投资者或者说甲方投资者之间跨度还是比较大的，所以，房地产公司并不是大家所想象的只要有钱就能进来，其实不然！投资者才是真正的门槛低，只要有钱就可以进。只要把这个行当做领先的它里面做兼容的人才还是比较多的。但是这些都是为投资者服务的，但你说他的门槛说高其实不高，说低它真的不低！它的特点就是我可以什么都没有只要我有钱，我这个人从哪里来，比方说设计院为我所用，施工方，总承包方、监理我也是花钱请过来的。这是高度资源整合的这么一个行当。

另外，现在在甲方做事情，比如投诉和其他圈子里面的一些事情。在这个行当里我认为盖房子它不是小事，如果住宅的话他影响的面还是蛮大的，小到每家每户大到国计民生。作为行当的从业者要想清楚，要求在工作过程当中还是要细致一些，房子从它的实用性、安全性角度来考虑事情。

建筑让城市更美好

在深圳这片热土，83年到85年最早的时候，从83年就开始了一批批的建设者在这块地方真的是留下了汗水，把城市建设的非常漂亮。

从事这个行当，通过在深圳这十年，我有十几个工程是亲身经历的，不管它是老百姓住宅还是办公楼，它都是我的一段记忆，我曾经在那个地方经历过和兄弟姐妹们一起，给深圳留下了一些东西。

成功也罢、平庸也罢，我有这样的一个作品，我觉得自己回过头去想还是比较欣慰和自信的。

我们组建嘉城建设管理股份有限公司，我们是来自很多行当的一些人的组合，公司核心团队均有硕士以上学历和八年以上房地产设计、策划、开发、管理经验，在积累全国地产开发核心管理能力的基础上，结合发达国家成熟房地产行业的投资与开发分离模式，整合项目开发管理核心团队，为房地产项目权属人提供技术支撑和智力转移。我们的想法就是把我们的城市变的更美好。我们想一起把我们以前的这些经历综合起来来做事情，为很多的开发商来服

务然后把公司做大。

建筑工程业正是青春勃发时

我们国家的人口基数庞大，国家真在推行城市化进程。老板姓对房子的需求我们可以这样看，美国、香港、内地，香港和日本差不多，美国更强一点。内地房地产的趋势是怎样的，你就去看 20 年前的美国 10 年前的日本。

我觉得这是一个规律，肯定会出现一个相对瓶颈相对泡沫的一个时候，究竟在什么时候出现？我不认为现在会出现！但是我觉得这个东西它一定会有的，一定要我说个时间坐标我说不出来。

城市化进程的基数可能会比较大，比如十五年的时间或再有三个五年你完成了，那个时候我估计也就是 10 年左右时间！房地产这个行当 10 年一定会有，它的鼎盛期一定会有！谈趋势为什么我敢说这句话？住宅再有个五年可能就会见顶了，虽然住宅见顶了同时人们也有钱了，办公商业化这样一个过程，不能以偏概全以住宅形势来说房地产这个行当。国家对房地产公司制度大部分本着住宅来说的，比方说潘石屹搞办公的所以说对他没有影响。所以说你在建筑这个行当，正是青春勃发的时候。只要城市化进程没有停止脚步，那么这个配套的吃、住、行就不会消失。

建筑工程人才引进方式

我原来的公司进入深圳比较早，而且算是老国企，那个时期人员大多都是从老家带过去的。公司的总部在江苏扬州，从扬州这边选人派到深圳、派到珠海、派到北京、派到新加坡，是这样一个模式。那个时候的人才结构或者说人才来源都是通过每年的校园招聘，定点式的在江苏南京大学，理工大学、南京建工学院，就是给你建筑相关的。每年都会去设点，比如说半年以后淘汰掉二十个或大面积的淘汰。以上讲的是以前的施工单位。

那么房地产公司一般都会从猎头公司去找人去挖人，一般的人员是通过网络招聘，比如通过 <http://www.fcjob88.com/> 一览·房地产英才网。但是房地产这个行当比较高端的管理者相反它是通过托人介绍这样子招人的。因为他可以知根知底，一般中偏下的管理人员，比如招经理之类的职位也是有的，但是很少。