

“新潮”项建文“守业人”的多元创业路

■记者 彭丽明

两年前,初见项建文,他是一身西装笔挺的酒店执行副总经理,两年后再见,他一身运动休闲装,脸上多了一份轻松和自信。2016年8月,卸下瑞安国际大酒店负责人的身份,项建文开启了在美国的创业生涯。如今,国内朋友“颇为羡慕”他的“北美物业投资”,他却认为“不值一提”。

面对事业的转变,刚过36岁的他坦言,“相比在家族企业,自己创业后更有成就感。”而问及接班时,他则说,“未来的事情一切都有可能,当下还是会先按照自己的步调来,做自己喜欢的事情。”



项建文,美国新潮集团董事长。1983年出生。项春潮之子。

青蓝接力进行时

RUI BAO

“喜欢换新的环境,需要新鲜感,新的挑战”

“说实话,对我而言在哪里都无所谓,想做就去做了,父亲也都支持。”项建文在国内念完小学,13岁便被父亲送到荷兰念书,18岁开始一个人独立生活,在欧洲呆了近20年。

2012年,项建文从欧洲回国接手瑞安国际大酒店的工作,恰好遭遇酒店业的“寒冬”。为了提振酒店业绩,项建文在酒店内开展“服务提升”的改革措施。“我们对酒店内所有员工有一个硬性要求,即凡在酒店的顾客,有任何需求向工作人员寻求服务或帮助时,都要认真负责到底。”项建文解释说,这要加强员工的业务技能,当时他亲手起草培训内容,希望能让每名员工都成为一个优秀的问题解决者。同时,他还对酒店的硬件设备,如会议中心、康乐中心、部分客房等

进行全面的装修改造,让顾客享受到瑞安超一流的酒店服务。

在他的努力下,瑞安国际大酒店业绩逐渐回升。4年多的时间里,他不仅需要重新适应国内的工作、生活环境,还常常在“生意旋涡”中挣扎,肩上担负着“超重”的压力,从基层一直锻炼到了执行副总经理。

站在酒店管理层的角度,他渐渐意识到,虽然瑞安国际大酒店已是本土的标杆酒店,但与国际顶尖酒店相比,差距很大。为了突破酒店经营瓶颈,给瑞安国际大酒店注入更多新活力,他有了去外面看看的想法。

“我喜欢换新的环境,需要新鲜感,新的挑战。”项建文说,自己一直都有去美国看看和学习的想法。2013年,正值美国经济开

始复苏,因为一次难得的机会,项建文与父亲去了一趟美国。这次美国之行给了他很大的震撼。“2013年国内一套房产要五六百万甚至上千万元人民币,而美国休斯顿那边的一栋小别墅却只要五六万美元(折合人民币三四十万元),一套公寓三万美元。”从那以后,他便十分关注美国的房地产市场。2014年,他在美国购入两个物业小区,合计约95套别墅,开始了统一管理、物业出租的生意。

“刚去美国的时候,常常要中国、美国两地跑,后来慢慢将酒店的事情移交给职业经理人去管理。”面对自己的离开,项建文说如今瑞安国际大酒店的运营已经非常成熟了,他本人在不在其实都没关系。

“抱着试一试的心态去做,没想到成功了”

不同于国人熟知的纽约、洛杉矶,2014年的休斯顿还是美国的一个新兴市场,房地产市场低迷,大部分人还不敢出手投资。“我当时是抱着试一试的心态去投资的,没想到成功了。”项建文说,从2014年买了两个小区以后,2015、2016年就迎来了美国房市的高峰期,目前其物业价格至少涨了50%。

随后,项建文又陆续在2017、2018年购置了两个新小区。目前,他在休斯顿一共做了4个项目,拥有房产232套,总投资2700多万美元。这几个项目的成功运营,也给他带来了极大信心。

“国外蛮有趣的,90%人不买房子,全部靠租房子,物业租赁市场非常大。”项建文告诉记者,他在美国的房子出租率达到了95%以上,当地一套房子月租在1200至2500美元,一个家庭的租赁合同一般至少签一年。

项建文在休斯顿有一个办公室,雇了4名墨西哥员工。算上自己,这个5人的小团队,就构成了他在美国公司的“规模”。他日常工作是管理每个月的房租收入,处理文件以及发布房屋租赁信息。而他的员工更像是一支房屋维修队,房子漏水了、马桶塞了、玻璃坏了等杂碎的事情,统统交给他们去做。

“以前在酒店里是很忙的,常常还有通宵值班,人根本走不开,压力大。现在每天早上在公司办公,下午就处理一些文件,轻松许多。”项建文说。

这个行业比较平稳,虽然看起来没什么技术含量,但年回报率却可以达到20%。对他而言,美国的物业投资是一个全新的挑战,目前他的小区规模只是中等水平。接下来他的目标是要继续扩大物业规模,将小区数量增加至10个。

在项建文看来,自己正迈入了人生的另一个阶段——自我奋斗、自我创业阶段。

“美国事业成熟后,未来肯定要回国发展”

尽管这几年一直在美国,但项建文依旧心系老本行——酒店业。在美国期间,他常利用业余时间考察顶尖五星级酒店的运营,了解先进酒店管理品牌。

“国外的酒店大都是加盟的,像希尔顿、洲际酒店、万豪酒店等国际管理品牌,先加盟后再由专业管理公司做运营支持。”经过两年多时间的考察,项建文有计划在德克萨斯州收购一两家星级酒店,继续扩展新潮集团在美国的事业版图。

新潮集团前身是瑞安市工艺编织联营厂,由项春潮在改革开放初期一手创办。

经过40多年的不断革新与发展,如今的新潮集团集制造、贸易、投资、服务业于一体,已经是一家综合性工贸集团公司。项建文认为,多元化发展是他们集团的优良传统,也是大型跨国企业采用的经营战略。而学电子商务出身的他,对市场发展趋势比较敏锐,尤其擅长于在多元化发展中觅商机。

人虽在美国,有关家族企业内的项目,项建文也会积极参与。近两年,他投资了家族企业名下的一所上海国际学校,将眼光放在当下发展潜力巨大的国际学校市场。此外,他还参与平阳万泉酒店宴会中

心项目的投资。据悉,该酒店规划比瑞安葡萄酒宴会中心更大,将成为新潮集团又一个标杆性酒店。与此同时,集团还打算在瑞安本土投产做一个新的汽车配件工厂。如果这个项目正式落地,他也有意向跟进投资。

“在美国的事业只是个人多元化发展计划中的一个小布局,也算是为新潮集团做强做大探索更多可能性。等美国事业成熟后,未来肯定要回国发展。”对今后回国的事情,项建文毫不犹豫,“我还是相信一个企业当你走开后,它还能照常运行才是真的成功。”

良好的性价比赢得信赖 瑞安市民更青睐国产手机品牌

本报讯(记者 林长凯) 瑞安人喜欢买什么牌子的手机?记者日前走访了市区几家数码产品卖场和苹果专营店了解到,市民对苹果品牌手机的关注度在下降,目前因为良好的性价比,青睐国产手机的人越来越多。

从年初开始,“高贵”手机品牌苹果手机为了吸引消费者,采取了一连串罕见的降价措施。不仅各电商平台和经销商在售的老款iPhone产品价格有了较大幅度下降,而且连去年9月份才刚发售的新款iPhone在官网上也挂出了大折扣以旧换新的回馈计划。这背后主要是近一两年来,国产手机以其良好的性价比优势逐渐赢得消费者的青睐。

但记者调查中了解到,瑞安苹果手机线下销量并没有大幅增加。一些销售人员告诉记者,前来咨询的顾客占多数,直接下单的并不多,可能有部分消费者直接从网上订购,但是总体上与几年前相比,市民们对苹果品牌手机的关注度在下降。

据了解,80后和90后的年轻人曾经是苹果手机的主力消费群体,而现在,这部分人的消费感情、观念和选择都出现了变化。对于他们来说,新款苹果手机价格上万元,而新品的同质化趋势又很明显,创新力度也不够,这难以说服他们进行购买。此外,95后和00后作为手机的潜在用户,苹果手机已不再成为他们的标配。除了受价格因素影响外,他们更倾向于购买自己

偶像代言的国产机。

今年26岁的蔡先生用了多年的iPhone 6s,虽是资深苹果产品的拥护者,但他表示下一部手机将考虑国产品牌。

“当初选择苹果手机,看中的是耐用的品质和流畅的系统,而目前大部分国产品牌手机都能满足这些需求。”蔡先生说。

除了价格和系统的因素,明显短板和特色定位也影响了瑞安人对品牌的选择。“苹果的前置摄像头被称为‘死亡前摄’,饱受诟病,新款高价机才能满足手机摄影的需求。而现在大部分普通价位的国产手机,轻轻松松就能拍出高大上的照片来。”市民杨先生说,近来,国产手机的营销方

式、广告拍摄创意、市场定位都深得人心,产品也有了质的提升,身边有不少“果粉”转投国产品牌阵营。当然,这其中也有钟情于苹果系统的用户,但他们放缓了更新换代的速度,等待着价格继续下跌或者新一代产品面世。

同时,随着5G信号的火爆造势,华为、OPPO、vivo、小米等都已经做好了发布5G智能手机的准备,在无孔设计和折叠屏上大做文章,抢占市场,而苹果手机反而推迟了5G手机的发布时间。虽然5G信号全面商用还需要等较长时间,但是也有一部分市民期盼着5G模块手机的发布,一次到位换机。

由此,瑞安一些专营苹果手机的手

商店开始扩大销售品牌的范围,二手市场上的iPhone行情也趋向冷静。

市民赵先生在南方数码广场内开了一家二手苹果专营店,在天猫电商平台上也设有网店。“店里有2名营业员,也兼线上客服,从我手上海出的货,原先的月均200台慢慢跌到了月均100台左右,效益也下降了。”赵先生说,最近店里开始上架二手华为手机,第一批选择了P10 Plus、P20 Plus和畅享8 Plus这三个型号,虽不是店铺主打,但销量也毫不逊色,说明了手机市场的人气转向。今后,店铺在主营苹果手机的前提下,也会持续关注其它品牌的热销机型,机动做出进货调整。

拍卖公告

受委托,定于2019年4月2日上午10时整,在瑞安市安阳街道渔墩村村民中心五楼会议室对下列商业房产的10年租赁权进行公开拍卖,详情公告如下:

一、拍卖标的:

标的一为瑞安市安阳街道渔墩村和鑫家园第1、2幢一层至三层约5349.61㎡商业房产的10年租赁权。起拍价为520元/㎡,

竞买保证金100万元。

标的二为瑞安市安阳街道渔墩村和鑫家园第3、4幢一层至三层约3774.78㎡商业房产的10年租赁权。起拍价为520元/㎡,竞买保证金100万元。

备注:上述标的租期内均无偿配套约23个停车位使用权;首年租金即为成交价乘以出租面积,租金前四年不递增,第五年至第十年的年租金在首年租金基础上分别递增3%、6%、9%、12%、15%、18%。

二、竞买对象:中华人民共和国境内具

有完全民事行为能力的法人、自然人。

三、交易方式:每个标的有二位或二位以上竞买者参与竞买的,通过拍卖方式以价高者得原则确定买受人;如只有一位竞买人参与竞买,则按起拍价成交。

四、咨询时间:即日起至2019年4月1日16时止。

五、报名时间:2019年3月29日至4月1日16时止(工作时间)。

六、报名地点:瑞安市安阳路922号1幢1单元2楼。

七、展示时间、地点:2019年3月28日至29日16时止,标的物现场。

有意竞买者凭保证金交款凭证、个人身份证(企业凭有效证、章)办理竞买登记手续,由他人代理办理的须提供授权委托书。保证金以报名截止时间之前到达温州中正拍卖有限公司账户为准,一份保证金只能买受一个标的,但可参与竞买任一标的,保证金不可他人代交。成交者竞买保证金中的50万转为履约保证金,余款转为部分首年租金;未成交者保证金于拍

卖会结束后三个工作日内无息退还。

保证金交纳账户:温州中正拍卖有限公司;开户银行:中国农业银行股份有限公司瑞安市支行;账号:19245101040040306。

咨询电话:65648000, 13806852221

工商监督电话:65611172

网址:www.wzzzpm.cn

微信公众号:搜索关注“中正拍卖”

温州中正拍卖有限公司

2019年3月20日

关于公园路及大沙堤确定为步行街的公告

为了更好地保护和管理公园路历史文化街区,提升街区品质,瑞安市人民政府将公园路及大沙堤(公园路以北段)道路确定为步行街。根据市政府专题会议纪要[2019]43号及《中华人民共和国道路交通安全法》,现就步行街的管理工作公告如下:

一、步行街区域:公园路及大沙堤(公园路以北段)道路。

二、步行街区域内禁止一切车辆通行。

三、对违反上述规定的违法违规行为,由相关部门依法予以管理。

特此公告

瑞安市名城建设中心
瑞安市玉海街道办事处
瑞安市综合行政执法局
瑞安市公安局交警大队
2019年3月20日

温州法莱奥汽车部件有限公司解散公告

温州法莱奥汽车部件有限公司股东会于2019年3月13日决议解散公司,并于同日成立了公司清算组。请公司债权人于本公告发布之日起45日内,向本公司清算组申报债权。(联系人:陈成礼,联系电话:13806851861,地址:瑞安市塘下镇鲍田新坊村)

温州法莱奥汽车部件有限公司清算组
2019年3月20日

声明

机动车号牌浙CF1R01的二轮摩托车,浙CPD259、浙CV7E83的小型普通客车所有权人已申请机动车状态锁定,请车辆使用人见报后30日内到辖区车管所申请办理机动车转移登记手续,逾期后果自负。

车主 胡衍德
2019年3月20日

瑞安市海兵注塑有限公司解散公告

瑞安市海兵注塑有限公司股东会于2019年3月19日决议解散公司,并于同日成立了公司清算组。请公司债权人于本公告发布之日起45日内,向本公司清算组申报债权。(联系人:刘海兵,联系电话:13958884749,地址:瑞安市塘下镇新溪肇河路30号)

瑞安市海兵注塑有限公司清算组
2019年3月20日

声明

机动车号牌浙CC51E9的微型轿车所有权人已申请机动车状态锁定,请车辆使用人见报后30日内到辖区车管所申请办理机动车转移登记手续,逾期后果自负。

车主 叶杨柳
2019年3月20日

遗失

遗失瑞安市小明理发店2015年9月14日核准的营业执照,证号:92330381MA2C91M62R,声明作废。

遗失瑞安市棉臣棉品服装店2013年9月26日核准的营业执照,证号:92330381MA2B58R1D,声明作废。

注销公告

瑞安市塘下镇鲍一小依据《事业单位登记管理暂行条例》,经举办单位同意,拟向事业单位管理机关申请注销登记,现已成立清算组。请债权人自2019年3月20日起90日内向本单位清算组申报债权。清算结束后,其债权债务由瑞安市教育局承担。

特此公告

瑞安市塘下镇鲍一小
2019年3月20日

遗失瑞安市大拇指纺织用品经营部2013年5月23日核准的营业执照正本各一份,证号:91330381MA297X1U9R,声明作废。

遗失瑞安市瑞塘驾驶证信息咨询服务部2018年1月26日核准的营业执照,证号:92330381MA2C86FM73,声明作废。