

新世纪作家丛书

# 无悔人生

朱 启 著

中国文学出版社

# 无 悔 人 生

朱启纪实文学作品集

中国文学出版社

北 京

---

图书在版编目(CIP)数据

无悔人生/朱 启 著. —北京: 中国文学出版社,  
2003.7

ISBN 7—5071—1471—9

I. 无… II. 朱… III. 纪实文学—中国—当代—选集  
IV. I·110

中国版本图书馆(CIP)数据核字(2002)第 024767 号

---

## 无悔人生

---

作 者	朱 启
责任编辑	贺广生
封面设计	冰 雪

---

出版发行	中国文学出版社
社 址	北京市百万庄路 24 号
经 销	全国各地新华书店
印 刷	山东泰山文印中心

---

开 本	850×1168 1/32
印 张	13.375 印张
字 数	340 千字
印 数	0001—1200 册
版 次	2003 年 7 月第 1 版第 1 次印刷
书 号	ISBN 7—5071—1471—9/I·110
定 价	32.00 元

---

# 总 目 录

序..... 石心(1)

## 京畿纪事

至信至诚,缔造人间仙境 ..... (1)

阔海潜龙 ..... (20)

梅花香自苦寒来 ..... (47)

李总二三事 ..... (62)

寸草心 ..... (67)

一个外地人的北七家情结 ..... (73)

站在历史的交汇点上 ..... (87)

FoTon,一个汽车王国里的童话 ..... (116)

一位北大边缘人的事业与爱情 ..... (164)

一个播种生命希望的人 ..... (177)

## 齐鲁风采

在这片热土上 ..... (200)

从硕士研究生到企业集团总经理 ..... (209)

肇家疃税案始末 ..... (346)

## 名流侧影

天佑吾师 ..... (385)

感喟徐晓钟 ..... (394)

## 域外飞鸿

亿万富翁戴尔的发迹秘诀 ..... (402)

在创新与挑战中享受成功的麦克尼利 ..... (404)

加油干哟,迪斯尼 ..... (407)

乐观、自强的商业奇才玫琳凯·艾施 ..... (412)

后记 ..... (416)

## 至信至诚，缔造人间仙境

——记八仙别墅总经理张宇辰

### 一

相传很久很久以前，在立汤路与定泗路交叉穿行的北七家镇，一位年青的樵夫荷柴而归，忽听得道边传来阵阵嬉戏欢笑的声音。近前一看，原来是二位老者正手执黑白两种颜色的棋子在下棋。樵夫被二老出神入化的棋术所吸引，便把背上的柴草和腰间的斧头放下，呆在一旁静静地观看起来。几局终了，不觉月华初上，斗转星移。老者肩负棋囊，说笑隐没。樵夫赶忙起身收拾柴具，却看见他的斧头已经扎根发芽，而柴草则长成了一片茂密的树林。待樵夫回到村里，后世子孙繁衍生息已过数代，樵夫顿悟二位老者乃张果老与铁拐李也，而他本人也由于受神人熏染而得道成仙……

当神秘而又美丽的传说随风而逝，又是一派蝉鸣蛙噪，鳞潜羽翔，百花竞放，金桂飘香，飞流轻溅，紫气氤氲的瑰丽盛境展现于世纪之交的北七家大地，人们便不约而同地想到张宇辰这个缔造人间仙境的人。

### 二

1992年，已经从商下海经营房地产项目的张宇辰见到了当时正担任北七家镇工业企业总公司总经理的李万佰，两位颇具超前意识的企业家一见如故，畅所欲言地交换了各自在国家经济发展大势以及房地产业的走向等方面的意见，很快达成了在景色秀美、上风上水的京郊结合部北七家镇联手进行房地产业开发的共识。

并于当年底和翌年春分别签署了共同开发八仙别墅项目的协议。

论起来,八仙别墅是当时京北地区第一个运做成功的房地产开发项目。与之同期动工的一共只有三家,另外两个项目,一个是朝凤山庄,一个是玫瑰园,而这两个项目全都半途而废,没有运做成功。从投资商的经济实力上讲,八仙别墅这边远远没有另外两家强大;而从项目的地理位置与交通条件上讲,另外两家都占据了象十三陵水库与八达岭高速公路依山傍水的优势。然而,八仙别墅为啥一枝独秀,运做成功呢?

总结这一成功的体会,张宇辰总经理告诉笔者:

运做房地产项目,首先要瞅准市场走向,认清发展趋势,根据市场的实际需求来建造适销对路的商品房。

张宇辰讲他所以在当初既未选择价格昂贵的豪门巨宅,又未选择价格偏低的普通公寓,而是选择了消费层次中档偏上的独院别墅,主要是由于瞅准了那时的国情大势和人们的消费心理。自从80年代初,中央做出“让部分人先富起来”的指示,十多年过去,的确有少部分精明强干的国民腰包鼓了起来。而对个人所挣的钱如何花销?衣食住行,解决了温饱之后,住的问题自然应当摆放首位。

其次就是销售价格的定位,汲取其它项目在价格上定位过高而一下子把买卖做死的教训,张宇辰毅然确定了薄利多销的方针。

朝凤山庄与玫瑰园当时的楼房售价都在每平方米1500~2000美元,合人民币12000~15000元。照此算来,买一套300平方米上下的别墅楼,就需要人民币400万元左右。而且,房子买好后,还要装饰装修,办证、买车等。这样就会让即使先富起来的那一批人也望而生畏不敢问津。如果房子没人买,当然项目也就难于运做成功了。

八仙别墅乍下手就向业主推出了一个超低价位:3500元/平方米。

这样以来,销售形势一下子就火爆起来。为数不少的一批京城显达、社会名流以及企事业单位的知名人士纷至沓来,解囊购房。

1993年“五一”节那阵子,北京郊区房地产业迎来了开天辟地第一回顾客盈门的热烈场面。八仙别墅设在亚运村五洲大酒店的楼房预售部——一间租来的普通客房门前,天刚一放亮,便挤满了排队交纳购房定金的客户。据说,连出纳员小姐的手指都因不停地数钱而磨出了血泡……

而且,房价也在见风就长一般地飚升着——

第一天:每平方米 3500 元;

第二天:每平方米 3800 元;

第三天:每平方米 4000 元。

到了第四天一大早,一期工程 218 套别墅已销售告罄。有的客户就在私下里炒卖起“楼花”来:

“你的合同能不能卖给我?我多给钱!”就这样,甚至一套别墅的预售合同就已涨卖到两万元……

香港的报纸紧接就刊载了这一前所未有的罕见讯息:《“八仙新村”火!火!!火!!!》

张宇辰一举打开了京郊房地产市场的大门。

“低价位开盘,高价位收盘。”这是八仙别墅的经营策略。时至 2002 年,八仙别墅三期临水别墅的价位(含装修)已涨到每平方米 1.5 万元,且很快售罄,就是这一经营策略的成功体现。

其后三四年间,整个北七家镇的房地产项目全都运做起来:桃园公寓、蓬莱新村、北亚花园、晨浩花园、海德堡花园、欧风豪门、桃花苑……

相隔不远的立汤路两侧的平西府镇、燕丹乡、东小口镇、霍营乡也深受启发,紧接上马了王府花园、温泉花园、名流花园、西湖新村、都市芳园、望都家园、冠雅苑、燕城苑、天通苑、宏福苑等房地产

项目……

然而，惯于率先吃螃蟹的张宇辰决不是一个故步自封、浅尝辄止的人。在他以坚忍不拔的意志和果敢睿智的作风克服了地势低凹、陈年积淤以及夏季多雨等重大困难，终于如期将别墅的房门钥匙递交到业主的手上后。马上又于1994年，开始了二期工程280余套别墅和160套住宅的公寓楼，以及工人湖、俱乐部、喷水池等配套设施的建设。

尽管同行业的激烈竞争与北京市在1996~1997年的“违章建设大检查”，曾经令八仙别墅项目蒙受了一笔为数不小的经济损失，张宇辰还是以他特有的男子汉气质率领他的公司员工们一步步咬紧牙关地挺了过来，并使项目运做在日甚一日地走向完善。

### 三

新千年岁首的八仙别墅更呈现一派春光明媚、生机勃勃的景象。

进入别墅区的大门，便可发现这里与其它开发小区迥然不同的建筑风格。开阔的罗马式喷泉银珠倾泻，出自雅典山上的“天使”与“浴女”倒倾银瓶缓缓将净水洒入碧波荡漾的“八仙”罗马式广场的中心喷水池内。仿佛用圣水洗涮干净一般的朱红色地砖铺就的广场四周，油光锃亮，纤尘不染。由此散射出的条条主、辅街道两旁，一幢幢欧式风格的别墅楼散布其间，将整个在风格上融汇中西文化特色、环境协调、内外统一的社区，连缀成一座生机勃勃、横亘古今的袖珍城市。

社区正门的东侧是驰名京都的“八仙乡村俱乐部”，琳琅满目的购物中心、吧台、餐厅、桑拿、客房、会议中心……一系列服务设施让你获得亲友久别重逢的快慰和紧张工作之余的欢乐。

社区正门的西侧是绿意浓郁的300亩果园，一道笔直的林荫大道将西侧古朴自然的竹棚茅舍与东侧欧式风格的别墅群落有机结合为一体。畅行其间，顿然萌生一种身临仙境，人在画中的强烈



感觉。夏秋时节,那若干座散布林中的烧烤炉中,袅袅飘洒出阵阵野味山珍的醇香,伴随此起彼伏的蛙鸣蝉噪,让人尽兴体会那种久违了的荷锄暮归,农耕田乐式的恬然……

社区的西南方,是一个阔达 200 余亩的人工湖。此处本是一条改道旧河遗留下来的沼泽地,十来个鱼塘、蟹坑罗布其间。张宇辰和社区的员工们巧夺天工,挖湖造山,因势利导,营造自然景观。一架浮桥,可抵湖心观赏;岛上凉亭,可视水中鳞翔;野鸭戏水,掠鸿起落,柳荫低垂,荷花飘香。湖西岸,数十间供游客歇息的日式平房一字儿排开,房前纳凉平台上,方凳、圆桌、躺椅、遮阳伞,供人品茶、小酌,凭湖远眺,暇思古韵悠然的八仙故事……湖北岸,雕栏玉砌的垂钓园、运动场、游泳馆、歌舞厅、高尔夫、保龄球以及欧陆风情的玫瑰谷酒吧和日式野营树皮小木屋,成为各年龄段的社区居民自得其乐的娱乐场,让你充分释放快节奏的都市生活所造成的压迫感。沿湖四围,上百套舒适豪华、美观大方的西式别墅更难不令人生发“登斯楼也,放焉肆志”之感。

社区的东南角,做为社区设施完善的消化场与集散地,设置污水处理场、发电机房、锅炉房、垃圾场。使这些在人们的日常生活中必不可少,但又无人愿意接近的设施远离居住区,从而淡化它的存在。

除此之外,24 小时保安系统、社区四围严密的红外安全防护网以及全方位的维护、维修、家政服务,令每一位社区居民获得一种安然无恙又惬意自得的生活。

同时,美丽的社区也以她的至善至诚,召唤着世界超级大都市北京城内不同职业、不同种族、不同肤色的朋友——

Moving into “Baxian Villas” for a golden life.

(入住八仙别墅,开启金色生活)

一只饱经世事沧桑却不失遒劲有力的大手将一把把熠熠闪光的金钥匙郑重而又亲切地递放到充注着向往与期盼的业主的手中

.....

也许就在这一刻,我们才能从张宇辰总经理那深邃而又明亮的眸子里聆读到那“至信至诚,缔造人间仙境”的真意。

这位睿智而又勤勉的民营企业家率领他的事业伙伴,经历了整整八年的艰难奋取,使这充注他们心血结晶的八仙别墅成为开创京郊房地产史上诸多第一的典范——

第一个成功运做同时又是规模最大的别墅项目;

第一个自行设立乡村俱乐部;

第一个自行管理社区物业;

销售速度第一;

配套设施第一;

人工湖面积第一……

另外,还有两个尤其值得一提的第一是:

中国民营企业在国外承包建筑工程的第一家;

中国人自己的建筑设计在海外投标中标者第一家。

#### 四

2001年阳春三月的一天,在鲜花盛开的社区,我晤面了既令人敬仰同时又略感神秘的八仙房地产开发有限责任公司总经理张宇辰。

采访是在他那间仅有十多个平方米的会议室内进行的。

给我一个挺深的印象就是,这位第一批下海经商并有着十多年房地产业运做成功史的民营企业家,对于自己以往那一番番壮丽辉煌的创业经历,并不象寻常企业界领导人那样如数家珍般娓娓道来。相反,只有在谈及自己正在运做的项目和对公司未来的设想安排时,才从那睿智的眸子里放射出激情的光芒。

他谈到目前正在策划运做的“大八仙”,也就是在员工内部称之为“法兰西风情小镇”的项目。

该项目围绕北七家镇的十里长街——政府路东首3平方公里

地面,南北两翼,全面铺开,共包括三大部分:

第一部分为北京世纪星城。该项目为方今北七家镇仅有的两个“已批待建”房地产开发小区之一,由美国加州实力雄厚的设计公司兰登威尔森公司规划设计。小区拟建新一代欧美风格的单体与连排别墅数百栋,入住 1230 户。从连排别墅到小体量单体别墅,然后到大体量别墅,不同档次和不同体量有序排列,有的是占地数亩的大别墅,有的是一亩见方的小别墅。另从交通规划、园林景观、智能化系统引入、室内外设计与装修、新型建材与建筑方法的使用以及各部位的色彩识别体系等方面,也都充分体现了“以人为本”的设计理念和时尚新潮的现代特色。该项目总体规划占地约 1020 亩,建筑面积 478700 万平方米,总投资近 20 亿元。

由世纪星城南翼向东西两侧延伸,在 5 公里长的定泗路沿线,营造一处既有法国古老设计特色,又倾向欧美新一代建筑风格的个性化、生态化和现代化的法兰西风情商业街,使之成为京北房地产开发的一个新靓点。商业街充分利用它傍依京承高速路和直达首都机场的巨大优势,开发建设品牌纷呈的“名店廊”,引进世界名牌商品,建造厂家直销商场,附设商务会馆、超市、快餐店、社区服务中心等设施。并在对原先公路北侧的学校、医院进行改造的基础上,增建网球场、体育馆和儿童游乐园等。使小区居民及外地前来旅游观光者获得选择采购上的条件与生活服务上的便利。

第二部分为北京法兰西城堡公园。该项目为昌平区“迎奥运”重点建设项目,由葡萄庄园、酿酒作坊、酒文化博物馆、星级酒店以及高尔夫球场组成。项目占地 2500 亩,总投资约 10 亿元。

城堡由正面一座主楼和东西两座配楼组成,总建筑面积达两万余平方米。

主楼:一楼设有多功能大厅,是举行各种隆重聚会和社交活动的上佳场所,可承办新闻发布会、展销会及各种庆典等。二楼分别设有中式和法式酒吧、餐厅,由中、法国名厨料理,满足来宾对不同

风味的美酒佳肴和稀珍食品所需。三楼设有各类舒适典雅、风情别致的包间。

储酒酒窖和品酒屋设在主楼地下室,具有法国波尔多地区风情和古香古色的乡村气息。储藏来自法国、西班牙、加洲、澳洲的葡萄名酒,客人可在这里随意品尝风味不同的各国佳酿。

酒文化博物馆设在西配楼,面积达一千多平方米。主要是用一些实物、图片、文字、雕塑,来演绎、阐述欧洲葡萄酒文化发展史及葡萄酒在欧洲社会发展中所起的作用,介绍葡萄酒的酿造过程及有关知识,阐明葡萄酒与身体健康的关系及葡萄酒业在中国的发展。配楼一层还建有一个 1300 多平方米的国际会议厅和一个中型会议室,各种大、中、小型会议可在此举行。

在东配楼地下室,设有葡萄桑拿浴。它是用葡萄汁、葡萄籽、葡萄蔓、葡萄叶泡制的浴液,有益于人体健康迅速恢复,特别易于消除人们紧张工作和运动所造成的身心疲劳。同时,也是奋进超前的八仙人,献给“2008 年北京奥运会”各国运动员的一份饱蕴深情的礼物。同时,还设有健身娱乐设施,包括保龄球、室内游泳池、台球、歌厅等。设施高档,功能齐全,是一处具有欧洲文化底蕴和风格独特的高级会所。

在东、西配楼的二、三层,设有五星级标准豪华套间及标准间 109 套,对外开放,作为来宾和高尔夫俱乐部会员的休闲、度假及会议用房。

主楼北侧围合成一个广场,它的南边是主楼,北边是罗马柱廊,两侧是配楼。广场用法国小潭石砌成,古朴而气势不凡,可举办各类大型活动,如演唱会、品酒会、展销会等。

主楼正面是一个别开生面的法式模纹花坛。一组憨态可掬的葡萄酒神狂欢浮雕雄居中央,两个披甲执锐的古骑士铜像守护左右,脚畔鲜花簇拥,侧翼百鸟吟鸣,欢快而又静谧,秀丽而又齐整。

公园占地面积达 1500 多亩。东侧是温榆河,长堤上有生长几

十年的高大的老杨树,西侧是林荫大道,北侧也是绿树环抱,青山衬托。四周坡堤,种植了鲜花、绿草、常青树和花灌木,环环紧扣,唇齿相依。坡下是一道环绕城堡3.5公里长的人工水系,与老河湾以及温榆河通联为一体。在环形河的中间,有两座装饰优美的桥梁,贯穿城堡公园与住宅区的交通。城堡西侧是平展葱茂的千亩葡萄园,东侧是雄伟壮阔的高尔夫球场。这不仅为城堡的外观创造了协调恬适的周边环境,更为游人休闲度假增添了美不胜收的田园景色。

北京法兰西城堡自开始建设以来,受到中华人们共和国文化部等国家部委办局、北京市委市政府以及区、镇两级地方党政领导的充分关注。文化部艺术局组织了专门班子,负责城堡的美术设计、壁画雕塑工作,目前已大致完成。国家部委、市、区党政领导也多次前来视察指导。

法兰西城堡还以其世界顶级的建造风格和工程质量获得了国际友人的频频赞赏。法国驻中国大使、巴黎市市长、拉斐特市市长、法国葡萄酒协会主席等要员多次晤见北京市八仙房地产开发有限责任公司董事长张宇辰先生,并对法兰西城堡的建造给予了若干良好建议与指导。法国电视、报纸等媒体也相继报道了城堡的建设情况,已在社会各界引起不小的轰动。若干法国企业界有识之士相继抵临城堡参观访问,并表示出投资合作的意向。2003年4月26日,法国总理让·皮埃尔·拉法兰来华访问期间,特别邀请了张宇辰先生参加了早餐会,进一步了解了法兰西城堡的建设情况和八仙公司的创业成绩。

可以说北京法兰西城堡的建成,将会在中国及世界引起强烈的反响,对促进中法两国人民的交往和友谊也将发挥非常积极的作用。尤其在2003—2005年北京—巴黎举办的“中法文化交流年”活动中,更会起到汗牛充栋的中坚作用。

第三部分为已经开发建设的“八仙别墅”项目,在现有一期、二

期的基础上,进一步完善和加强环湖别墅区、果园新别墅区、员工生活区、农民住宅区、酒吧娱乐健身区的建设,缔造新境界,达到新水平。

张宇辰说,新的“八仙大社区”从规模上起码要比现有的八仙别墅区大三倍,而且在式样上也至少十年不落后。他说近些年,他每年都要走出国门,到美国、澳洲去看一看,在对于国内房地产业博采众长的基础上,尽量学习和汲取一些国外同行业先进的东西,并使之与中华民族传统、北京地域特色密切结合。

统而言之,新的“八仙大社区”主要有如下几个特点:

首先是营造优美的外部环境。把现代化的配套设施与浓郁的乡村风格有机结合为一体,给众多的社区居民和有兴致来此观光旅游者提供一个舒畅安适的生存环境。既能够在森林公园里漫游、露营、野炊、嬉戏,又可以在葡萄园中观赏、采摘。同时,还可以到品酒屋内鉴赏与品尝品牌各异的葡萄酒,举杯共论中外古今的酒文化。

其次是居住观念上的完全更新。在对别墅的设计上,从居室到客厅,从间距到院落,都要符合现代人的习惯和要求。既要包含国外别墅的优异之处,又要兼容中国的风俗习惯,使二者恰到好处地汇集一体,开创一种完全新型的让业主人人都感到称心如意的别墅居民区。

第三是社区中心的配套设施要领先一步。要学习、借鉴甚至仿照美国一些最成熟的社区中心的做法,集餐饮、购物、休闲、娱乐为一体,给人一种舒适而又优雅,热烈而又恬淡的感觉。置身社区就象在公园中漫步一样的惬意。

此外,“大八仙”社区的开发,还能与造福地方和带动一部分农民富裕联系起来。除了在温榆河畔的积沙地带建造森林公园之外,北京市八仙房地产开发有限责任公司还同提供开发用地的属地村庄签订了若干经济补偿和安排村内劳力就业的合同。目前,

这些合同正在逐步兑现实施。

张总经理手指会议室迎面墙上张挂的两幅颇具彼国异邦情调的照片介绍说：“这就是我们在海外承包的两项工程，右边的那张是一个五星级酒店，地点在也门。目前，酒店已经竣工开业，营业状况良好。左边的照片是我们为也门亚丁港设计的一个大型购物中心，是一个集购物、休闲娱乐为一体的场所。也门工程是我们公司报请国家经贸部和北京市经贸委批准后实施的，这项工程不仅创造了中国人在海外制作国际标书和发标，并按国际惯例进行设计和制标的先例。而且，又为公司在海外投资的拓展，建立与国际友人之间的合作和友谊方面造就了一个良好的开端。我们的海外开发公司是在1998年组建的，当时由于上面清查违章建设，致使北京市的房地产业形势‘低迷’，我们的销售和建设都受到很大的影响。国内阻力大时，就向海外发展。我们培养了自己的设计师和熟悉业务、精通外语的技术与管理人员，吸纳发达国家的建筑风格与长处，极大地提高了企业自身的设计与管理能力。”

谈到海外发展时，张总经理还介绍了八仙公司在美洲和澳洲的市场开发尝试情况，并向我介绍了公司现任常务副总经理辛秉宪先生。辛副总是首都对外经济贸易大学毕业的高才生，除了具备娴熟的对外经贸和外语知识，尤其精于路桥建筑业务专项。也门工程就是他亲临战阵，苦干三载的心血结晶。2001年下半年，公司北区，也就是世纪星城与城堡公园工程吃紧，辛秉宪副总圆满完成公司交赋的国外开发任务，兵不歇刃地受命指挥整个北区工程。在这厚寄着张总经理和全公司数百名员工希望的前哨阵地上，辛秉宪正焕发他全部的才智与潜能发热发光。

## 五

总括投身房地产业十年来的成功经验，张宇辰认为，至信至诚，就是要具备对社会负责、对用户负责的高度责任心，讲究企业信誉，悉心尽力把开发项目做完善。同时，又要使社区开发工作遵

循“依天时，顺地利，通人和”的根本宗旨开展下去。

所谓天时，主要指政治气候。三国时代，魏王曹操入住汉宫，挟天子以令诸侯，不但在群雄四起的乱世局面中立住了脚跟，并得以招降纳士，最终完成了统一中国北方的宏图伟业。共和国首都北京的房地产业兴起于20世纪80年代末期，并且当时只局限于市区的商住楼、写字楼之类“阳春白雪”式的项目。1992年邓小平南巡讲话之后，中国的改革开放出现了一个前所未有的高潮。这一年，北京地区房地产业出现了一种新的动向：一大批高收入买房者竟抢城区繁华地段的热情逐渐减退，购房视线开始转向郊区地带，追求一种清爽、静谧、宽敞的全新式居住环境。这就为八仙别墅社区座落点京北地区的城郊结合部北七家镇的房地产业开发带来了契机。

那么，北七家镇乃至立汤路沿线，热身房地产业的开发商数以千计，而且，单体项目运做成功者也将近百人，为什么唯独他张宇辰一人能够率先起步并成造气候呢？

有位哲人曾经说过：“机遇，只偏爱那些勤奋而有准备的头脑。”

今年54岁的张宇辰是1967届高中毕业生，1969年下乡插队到黑龙江省大兴安岭建筑公司。开始，同别的知青一样，什么样的苦活累活也都干过。后来渐渐被提拔为财务科长，搞财经、搞预决算、搞企业管理。70年代末返城被安排到北京市建工局，仍旧从事财务工作，后来擢升财务处长。1979年，奋取不已的张宇辰又考入职工大学参加每星期三个半天、两个晚上的半脱产的学习充电。1991年，岁逾不惑的他又辞去公职，义无反顾地投身房地产业的商海大潮中。而当京郊房地产业出现第一抹曙光时，张宇辰做为一个弄潮的健儿纵身一跃，便把这份千载难逢的机遇抓到手里……

在十年过后的今天，2001年3月，北京申奥底牌尚未揭晓，商



家对京城房地产业的走势众说纷纭。那么，素以既能抢抓机遇又能做事周全著称的张宇辰，什么原因促使他做出建设“大八仙社区”也就是规模庞大投资巨额的“法兰西风情小镇”的决定呢？

方今看来，毫无疑问又是天时。如果按我稿件最初封笔的八月上旬来讲，这天时当然是北京申奥的成功了。因为申奥成功，受益最大的当属房地产业，这已成为尽人皆知的道理。那么，数月之前乃至一年之前的2000年上半年，张宇辰承包温榆河畔沙质地带，着手建造温榆河森林公园时，就事先遇见今年7月13日22点莫斯科申奥表决会议上，北京的申办必定成功吗？正如十年前的1990年，张宇辰亲自摘下县处级待遇的乌纱帽，辞去公职，走身天津市经济技术开发区，创办“至诚房地产投资有限公司”的时节，难道就已经未卜先知地遇见一年后中国改革开放的总设计师邓小平会巡视我国南方，会发表那一篇如同灯塔样照耀中国未来前程的“胆子再大一点，步子再快一点”的讲话吗？

答案显然都是否定的。

“凡事预则立，不预则废”。预，其实就是准备。当我们今天看到八仙别墅白昼的绿树红楼和夜晚的灯火辉煌时，难道能不想到，倘若1990年张宇辰不是已经下海运做起了房地产业务；那么，1992年开发良机到临的时刻，同是这个项目，投资商恐怕就未必是他张老板了，也许姓王，也许姓李。当我们在时下去观赏温榆河畔那2000亩郁郁葱葱的森林公园和小河湾边上那500亩生长旺盛的葡萄园时，难道能不想到，倘若张宇辰不是提早一年入手，而是待申奥成功后的7月13号开始运做，那这总占地4500余亩的“法兰西风情小镇”项目，倒真难说鹿死谁手？

张宇辰说过：“现在的北京，有钱的人已经多了起来。而且，人们在消费观念上，也比过去发生了很大的变化。”这委实算得上一种十分朴素的认识，却也是他对房地产业开发机遇的洞察。同时，又是他敢于更新观念，建造同国际接轨的高档别墅楼，引导人们向