



易居中国房地产丛书

房地产职业经理人 智慧解读

第一辑



上海易居房地产研究院 编

E-HOUSE CHINA



学林出版社



易居中国房地产丛书

房地产职业经理人 智慧解读

第一辑



上海易居房地产研究院 编

 学林出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产职业经理人智慧解读 / 上海易居房地产研究院编. - 上海: 学林出版社, 2007.6

ISBN 978-7-80730-371-8/F·47

I.房… II.上… III.房地产业-企业管理-经验-中国 IV.F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 065594 号



房地产职业经理人智慧解读

编 者——上海易居房地产研究院

责任编辑——宋黎刚

封面设计——范元春

出 版——上海世纪出版股份有限公司

学林出版社(上海钦州南路 81 号 3 楼)

电话: 64515005 传真: 64515005

发 行——新华书店上海发行所

学林图书发行部(文庙路 120 号)

电话: 64515012 传真: 64844088

印 刷——上海师范大学印刷厂

开 本——787×1092 1/16

印 张——11.25

字 数——20 万

版 次——2007 年 6 月第 1 版

2007 年 6 月第 1 次印刷

印 数——3000

书 号——ISBN 978-7-80730-371-8 / F·47

定 价——28.00 元

(如发生印刷、装订质量问题,读者可向工厂调换。)



上海鼎通置业有限公司总经理 刘立德

思南花苑





易居（中国）投资控股有限公司
董事局主席 周 忻



周 忻（左一）、瑞士信贷集团旗下的
DLJ 房地产基金董事总经理 Thmas.
Pulley（左二）、崇德基金合伙人董事总
经理石宏（左三）



2006年3月，易居(中国)投资控股有限公司与瑞士信贷集团旗下的DLJ房地产基金、崇德基金以及来自美国的SIG和FARALLON CAPITAL 签署协议，4家国际投行共向易居(中国)注资2500万美元，这是海外基金首次投资中国房地产代理业。

E-HOUSE CHINA



上海建德集团董事长 周志成



建德南郊别墅



合生创展集团有限公司副总裁 项斌
合生房地产开发有限公司董事长



珠江香樟南园开盘



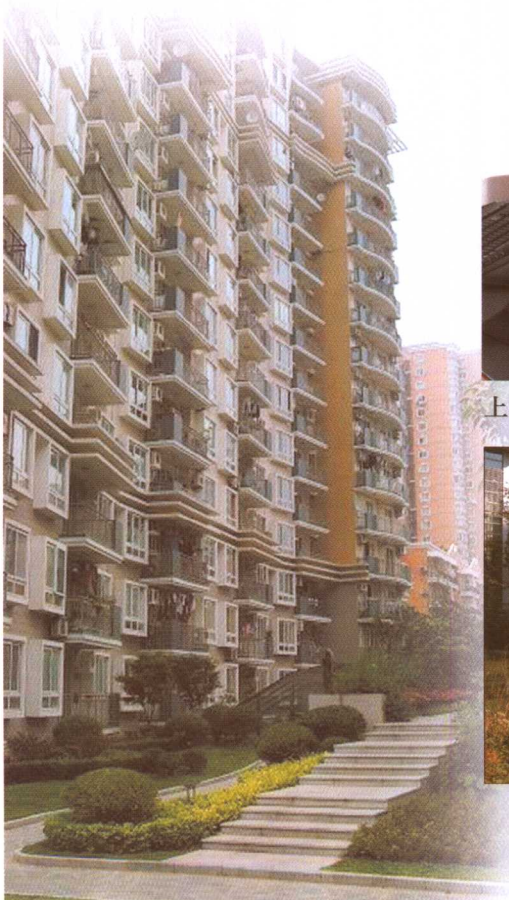
欢迎珠江香樟南园第一家住户



上海北孚（集团）有限公司总裁 秦少秋



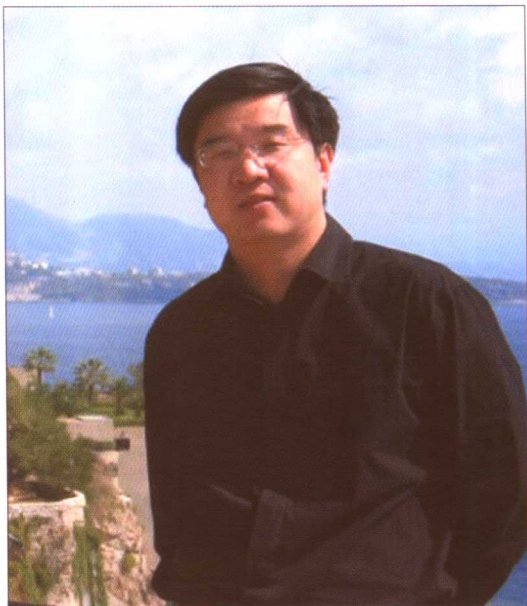
协和大厦（效果图）



上海城开（集团）有限公司总经理 倪建达



位于徐家汇地段的福汇苑



上海紫都置业总经理 彭胜浩



位于佘山附近的上海晶园



主 编 张永岳

副 主 编 叶守礼

撰 稿 人 (按笔画顺序)

王绍凯 回建强 陈建飞

易凌峰 殷 峻 倪超英

前 言

21世纪最有价值的职业不是管理者,而是领导者。指导企业在市场经济浪潮中搏击长空,真正意义上的领导者就是职业经理。随着我国房地产业的迅猛发展和日趋完善,中国房地产市场上正在形成一支职业经理人队伍。他们既不是“老板”也不是传统意义上的“企业高管”,他们是在成熟市场经济环境下,产生的企业真正的经营管理层,是主导企业的重要力量。

职业经理人是市场经济的产物,随着我国经济体制改革的深入和社会主义市场经济体系的完善,要求包括人力资源在内的各种要素通过各类市场的作用,实现资源的有效配置。随着现代企业制度的建立,经营权和所有权的分离,客观上要求启用一批合格的专门经营管理人才,用专业化的手段行使对企业的管理,实现对企业资产的保值和增值的要求。

房地产职业经理是中国房地产业发展的必然产物,也是中国房地产业持续、稳定、健康发展的基本需求。房地产职业经理人具有四个方面的主体特征:(1)在能力特征上,表现出具有房地产现代经营管理知识,企业管理技能 and 创新能力,能面对复杂多变的环境,创造性地开展经营活动;(2)在职业特征上,表现为以经营管理房地产企业为长期职业的专业管理者,即独立开展经营管理活动,并对企业经营成果负责;(3)在市场特征上,表现为职业经理的价值以市场认可为取向;(4)在道德特征上,表现为具备高度的职业精神,即“忠诚于”职业,“诚心于”企业,“守信于”财产所有者。

回顾我国房地产业发展历程,尤其是进入21世纪以来,可谓突飞猛进。

从1998年取消了福利分房全面实施住宅商品化,2000年又提出加快城镇化建设,房地产投资额就出现逐年上升的趋势,年增长幅度均保持在10%以上,我国房地产业增加值占GDP的比例已达5.2%。行业发展的基础是企业,企业成功的背后离不开其领军人物的骄人业绩。高速发展的中国房地产业培育了一批驰骋风云的精英人物——房地产职业经理人,他们以深邃的眼光、敏捷的头脑、超前的意识、坚忍不拔的毅力以及百折不挠、永不言败的气度,带领着自己的团队,用聪明才智铸造着我国城市的高度。

时代需要职业经理,“职业经理”在发达国家是十分成熟的人力资源制度,但在我国还刚刚起步,房地产职业经理在我国更是一个新生的企业家群体。目前,房地产职业经理市场还处在萌芽状态,职业经理管理模式还在探索,职业经理法律制度还有待建立和完善。德鲁克曾经说过,“进入一个夕阳的行业,哪怕你的管理再好,当行业要被淘汰的时候,经理人必然在这个行业的职业经历会终止”。而我国房地产业发展尚处初级阶段,未来相当长的一段时间内,房地产还是朝阳产业,具有很广阔的发展空间。随着房地产业更趋成熟和理性以及职业经理人市场的日渐完善,房地产职业经理人必将得到社会更多的肯定,也将为房地产业的发展 and 进步做出更多的贡献。

为了让人们走近房地产职业经理人,使整个社会对“经理人”这个“职业”群体深化了解、智慧解读、理解和正名,我们通过对一批优秀房地产职业经理的人物写照、成长轨迹、职业生涯、非凡业绩、人格魅力、战略谋划等的描述,折射出这个群体的时代闪光点。上海易居房地产研究院在培养“中国房地产注册职业经理”的过程中,准备有组织、有计划地出版系列丛书《铸造城市的高度——职业经理人智慧解读》,记载一大批房地产职业经理“英雄录”。作为第一辑,我们推出的是首批七位房地产职业经理人,他们是(按姓氏笔画排列):刘立德、周忻、周志成、项斌、秦少秋、倪建达、彭胜浩。我们期待着有更多的优秀房地产职业经理人的诞生,也期待着有更多的职业经理人与我们合作,以推进中国房地产市场持续、稳定、健康地发展。

编者

2006年12月

目录 Contents

前 言	(1)
引领企业创新发展的时代骄子	
——记上海鼎通置业有限公司总经理刘立德	(3)
“气吞万里如虎”的行业开拓者	
——记易居(中国)投资控股有限公司董事局主席周忻	(21)
百年功德安居情	
——记上海建德集团董事长周志成	(57)
追求人生的精彩	
——记合生创展集团有限公司副主席、上海合生房地产有限公司 董事长项斌	(81)
人生就是一个不断抉择的过程	
——记上海北孚(集团)有限公司总裁兼总经理秦少秋	(105)
只要我不放弃,谁能让我放弃?	
——记上海城开(集团)有限公司总经理倪建达	(129)
举理想之旗,走现实之路	
——记紫都置业总经理彭胜浩	(155)
后 记	(175)



FANGDICHAN
ZHIYE JINGLIREN
ZHIHUI JIEDU



刘立德

上海鼎通置业有限公司总经理

看成败人生豪迈，大不了从头再来！

保持良好的心态，随缘一些。塞翁失马，焉知非福！

——刘立德

引领企业创新发展的时代骄子

——记上海鼎通置业有限公司总经理刘立德

六月的上海已逐渐揭开热情的面纱,火热的太阳微笑着,满怀激情地拥抱着大地上的每一处角落。驱车穿梭于上海鳞次栉比的高楼大厦之中,我们不禁感慨着上海傲人的建设成果和房地产业蓬勃的发展势头。我们此行的目的地是外滩附近的工商联大厦,即将拜访的,正是为上海房地产行业做出较大贡献的房地产企业家之一、易居“中国房地产注册职业经理人”首批特级职业经理之一、上海鼎通置业有限公司董事兼总经理刘立德先生。

轻轻敲开设在上海市工商联大厦七楼的鼎通置业总部大门,眼前是一片繁忙但有序的工作图景:场所不是很大,人员也不是很多,但个个精神抖擞,意气风发,忙却不慌不乱,动而井然有序。

刘立德的秘书亲切地接待了我们,而刘立德,已如约在办公室等候着我们的来访。刘立德的办公室,是一间约三十平米的屋子,简约而有致,朴素而高雅,望着窗外纷繁喧闹的尘世,心中却能独守一份安宁与幽静。

初见刘立德:颀长伟岸的身材,炯炯有神的目光,齐平的短发,宽阔的额头,无不彰显着韧性与不屈;成熟的脸庞透露出成功男人的睿智与稳重;虽然年过不惑,但自信而饱满的笑容却依然辐射出非凡的闯劲与魄力。走近刘立德,才亲眼见到了这位威严而不苟言笑的老总其实还有另外一个侧面,那是一幅更加亲切的、活跃着的画面:温文而雅的举止,平易近人的微笑,健谈而不失风趣,即使是对困难时期的回顾,他也会尽可能用幽默诙谐的语言来畅述,一言一语,一举一动,显露出的正是积极与乐观、豪迈与执著!