

地产范例

——2000—2010中国地产范例五十佳

国务院发展研究中心《管理世界》杂志社
经济日报出版社
华商韬略（北京）国际文化传媒中心

荣誉出品

推举典范企业

服务持续发展

地产范例

——2000—2010中国地产范例五十佳

国务院发展研究中心主管主办《管理世界》杂志
经济日报出版社
华商韬略（北京）国际文化传媒中心

图书在版编目 (CIP) 数据

地产范例 / 华商韬略编著. — 北京 : 经济日报出版社, 2011. 6

ISBN 978-7-80257-335-2

I. ①地… II. ①华… III. ①房地产业—企业管理—经验—中国 IV. ①F299.233.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第129539号

地产范例——2000—2010中国地产范例五十佳

联合总编辑：高燕京 谢悦
副总编辑：张振宇 毕亚军 毕忠
总运营：华商韬略（北京）国际文化传媒中心
出版总监：李明
责任编辑：胡子清
责任校对：马东红 李静
出版发行：经济日报出版社
总经销：全国新华书店
印刷：北京华联印刷有限公司
开本：210×285 1/16
印张：30.0
字数：500千字
版次：2011年7月第一版
印次：2011年7月第一次印刷
书号：ISBN 978-7-80257-335-2
定价：580元人民币

订购图书或有印、装错误，请联系：8610-85592899

版权所有，侵权必究

管理世界杂志社·华商韬略编委会主编

《地产范例——2000—2010中国地产范例五十佳》

《管理世界》杂志社（国务院发展研究中心主管主办）

顾问（以姓氏笔画为序）：

马凯 习近平 王岐山 王梦奎 刘道玉 华建敏 李伟 张玉台
陈清泰 项怀诚 桂晓风 谢伏瞻 魏礼群

学术指导（以姓氏笔画为序）：

丁宁宁 马富才 王建 王效林 艾丰 卢中原 厉以宁 刘伟
刘伟长 刘世锦 米建国 孙晓郁 阳安江 朱继民 任兴洲 陈小洪
李剑阁 李善同 肖灼基 吴树青 吴晓灵 吴敬琏 李闽榕 张小济
张军扩 杨纪珂 杨培青 罗冰生 陆百甫 陈元 张卓元 陈锡文
周小川 郭励弘 郭树清 秦晓 夏斌 黄达 周叔莲 韩俊
程秀生 鲁志强 蒋省三 楼继伟 樊纲 薄熙来 魏杰

华商韬略编辑委员会：

联合总编辑：高燕京 谢悦

副总编辑：张振宇 毕亚军 毕忠

总运营：华商韬略（北京）国际文化传媒中心

责任编辑：胡子清

采编总监：高俊

撰稿：李壮 支雅琼 张苗 范静 李京淑

主编助理：刘勇 张军林 刘灵光

美术设计：毕亚军

排版制作：纪鹏

电话：8610-85592899

传真：8610-85592799

网址：<http://www.huashangtaolue.com>

前 言

最近10年，是中国房地产业快速发展、中国人居水平快速提升、地产经济蓬勃发展的10年，也是中国房地产企业走向专业化、品质化、品牌化和规模化发展的10年。

通过10年的发展，中国人均居住面积超过30平方米，房地产业成为国民经济的支柱产业，其产业增加值占国家GDP的比重达到5%左右，有关税收也占到全国税收收入的11%左右。

通过10年的发展，一批专业化、品质化、品牌化和规模化的地产企业得以形成，这些企业大幅提升地产开发整体水平，提升城市和城市化水平，成为地产业持续发展的引领者和贡献者。

为总结展示过去10年杰出地产企业的成就之路与成功经验，以及领先的开发模式和开发范例，《管理世界》杂志社·华商韬略编辑委员会特发起编撰出版《地产范例》一书。

本书一共报道了50家在中国地产界具有相当代表性的地产企业，并力求全面与权威地报道展现了50家企业在实现自我发展、贯彻政府目标、提升城市化水平、贡献社群利益方面的价值和贡献。同时，也将他们的率先探索、成功经验和前瞻思考一一分享。

回顾是为了前瞻。当前，地产业在继续面临城市化的重大机遇时，也面临与社会和自然和谐共赢的新挑战。相信这50家领先企业的发展之路可以启迪思维，激发智慧，对地产业更好地发展起到借鉴作用。

《管理世界》杂志社
华商韬略编辑委员会
2011年7月

目录

CONTENTS

中国地产领跑者

——万科企业股份有限公司发展纪实.....1-8



2010年，万科企业股份有限公司（以下简称：万科）跨入其发展的第26个年头，同时也是它进入到地产行业的第22年。也就是在这一年，连续多年保持房地产行业龙头地位的万科，又完成了其发展历程中的再一次里程碑式飞跃——实现销售额1000.6亿元人民币，成为内地第一家年销售额达到千亿元的房地产企业。同时也是万科连续第三次问鼎全球住宅企业销售冠军。

百年招商 家在情在

——招商局地产控股股份有限公司发展纪实.....9-19



社会的演进就是一个在大浪淘沙中不断向前的过程。1872年，招商局以中国民族工商业先驱者的身份，被时代推上了历史舞台。那是一个充满动荡的大时代，诞生于此刻的招商局，担负起的是振兴中国民族工商业的使命。

组建中国近代第一支商船队、开办中国第一家银行、创立中国第一家保险公司……立于时代潮头的招商局并没有辜负使命，在许多近代经济领域，招商局都是当仁不让的探索者与开拓者。

中国地产业兴起后，房地产业成为招商局的三大核心业务之一，因此，当招商局地产股份有限公司（以下简称：招商地产）作为招商局地产业务的旗舰企业，亲自见证并推动房地产作为一个产业在中国从萌芽走向兴盛时，招商地产注定要推进历史，必定要续写辉煌。

金字招牌 金融地产

——访金地集团董事长凌克.....20-31



37岁就担任金地集团总经理的凌克，是一位理性的冒险家。他1992年加入金地做副总经理时，金地还是一家区属二级企业，而今28年过去，金地已是中国地产业的排头兵。

这28年，凌克就像他的名字所示的那样，有凌厉，有克制，继而带领金地走出福田区，走出深圳市，走出广东省，走向全中国。不疾而速，稳扎稳打地成为了中国地产一柱。

龙腾之路

——龙湖地产创新发展纪实.....32-41



龙湖全称“龙湖地产有限公司”，创建于1994年，成长于重庆，发展于全国，是一家追求卓越、专注品质和细节的专业地产公司。集团总部设在北京，现有员工5000多人，业务领域涉及地产开发、商业运营和物业服务三大板块。公司于2009年11月19日在香港联交所主板挂牌上市。

经过十几年的潜心发展，龙湖形成了集投资规划、开发建设、商业管理和物业服务为一体的全过程运作能力和系统、高效的多业态综合开发能力，产品覆盖普通住宅、写字楼、高层公寓、花园洋房、别墅、综合商业及大型城市综合体等多种业态，每一种业态都拥有城市标杆性的代表作品。

国家队的征程与使命

——中海地产集团发展纪实.....42-49



2010年5月31日，英国《金融时报》（Financial Times，简称FT）发布的全球500强企业最新排名中，中国海外（00688.HK）成为唯一一家上榜的内地房地产企业，位列第428位，市值达184.5亿美元。

这是《金融时报》第14期年度排名，此次全球范围内共8家房地产企业上榜，其余7家分别为：新鸿基（香港）、长江实业（香港）、Westfield Group（澳大利亚）、SimonProperty（美国）、Mitsubishi Estate（日本）、Unibail-Rodamco（法国）、恒隆地产（香港）。

普惠美好生活 奉献和谐社会

——浙江佳源房地产集团董事长沈玉兴.....50-66



时代潮起潮落，但弄潮者总能走在时代的前列。上世纪80年代初，因成功把乡镇、村镇企业推向大城市的卓著成就，而和改革开放风云人物步鑫生、鲁冠球一起成为乡镇企业家典范的沈玉兴，如今又站在地产发展的创新前沿。

早在二、三线城市地产市场还不被重视的时刻，他就将重心投在二三线市场，并以一线城市，甚至超越一线城市的格局和品质，既恢宏大气，又精雕细琢于每个项目，进而打造出在本地市场深受推崇的卓越地产品牌。而今，当二、三线市场成为焦点，他又将目光投向新的未来。2009年以来，他每年花大量精力，低调潜行在长三角乡镇，开展着一场全新的商业地产城镇化试验——按照城市商业综合体的模式，满足乡镇人民日益增长和丰富的物质与精神文化需求。

他坚定地看好这个方向，他坚信国家社会发展的下一个目标，将是让更多二三线城市乃至乡镇人民都过上像大城市市民那样便捷与美好的幸福生活。

从野蛮生长到理想丰满

——万通发展纪实.....67-76

与时俱进的超越者

——苏州新区高新技术产业股份有限公司发展纪实.....77-90



苏州高新，这家源自苏州开发区的园区类地产上市公司，正依托苏州高新区同时又超越苏州高新区，立足于地产开发同时又超越于传统地产开发的创新发展，成就园区类上市公司可持续发展的新模式并实现自身的跨越式发展。

它作为政府的“一只手”支持并分享了苏州高新区的建设发展，但政府使命和园区建设既没有成为它的依靠，也没有成为它的疆界。与不少止步乃至谢幕的园区类建设开发公司不同，伴随苏州高新区崛起的，是苏州高新不断向新的高度、新的方向迈进的坚实脚步，伴随政府使命逐步淡出的，是苏州高新在市场化、产业化领域的不断强化。

金科地产 榜样中国

——重庆金科实业集团董事长黄红云.....91-102



2011年3月25日，“2011中国房地产百强企业研究成果”发布会在北京钓鱼台国宾馆举行。金科地产凭借卓越的运营、快速稳定的发展以及不断扩大的品牌影响力，跻身“2011中国房地产百强企业”前二十强，名列第18名，并荣登“运营效率TOP10”及“社会责任感”榜单第三名，以及“2010-2011中国房地产年度社会责任感企业”榜，金科董事长黄红云获年度“社会责任感企业家”。而在2011年5月27日，中国证监会核准ST东源以新增908498204股股份吸收合并重庆市金科实业（集团）有限公司，这意味着经过两年多的筹划与等待，金科地产终于迈过最后一道门槛，正式进军A股市场。

从2008年的“成长性TOP10”中西部排名第一，2009年的“稳健性TOP10”全国前三，到2010年“运营效率TOP10”全国前三、“社会责任感”全国前三、“百强房企综合排名”第18名，再到正式上市……13年前才从重庆远郊进入重庆主城区发展的金科地产，用10年时间迈入全国百亿俱乐部，并实现销售市场和资本市场的并进发展之后依然在以稳扎稳打，不疾而速的发展迈向更高坐标位。

创百年老店 铸长青基业

——访中粮集团副总裁史焯炜.....103-117



5年前，中国最早一批世界500强企业，同时也是国资委认定的以房地产为主业的央企集团之一——中粮集团，在新任董事长宁高宁的带领下提出了打造“新中粮”的五年计划，开始由多元化向专业化战略转型，并对业务进行整合。在房地产板块，他们选择商业地产作为突破口，并以发展城市综合体为核心战略，再造地产业的“新中粮”。再造的重任则被托付给了当时还是地产界陌生人的史焯炜，这位有着23年从军历练的军人企业家，当时已是中粮集团副总裁，但到地产业务新官上任时，手底下却只有两个年纪不到30岁的小兵。

5年时间过去，这支“老八路带着儿童团，开始新长征”的商业地产小分队，已成为中国商业地产领域最具专业精神和吨位实力的新劲旅。不少同行睁眼闭眼的工夫里，以宁高宁亲自命名的“大悦城”为番号的他们，高举城市综合体战略的旗帜，不但在北京成功打响开头炮，而且还轰轰烈烈就把战车开进天津，开进上海、杭州，甚至开到烟台……短短的4年，一个新的商业地产品牌横空出世，并迅速成为本土城市综合体的成功标杆，这个成就，别说老八路和儿童团，恐怕就连老首长，也都没有想到。

时代丰碑 责任筑业

——北京首都开发控股(集团)有限公司发展纪实.....118-127



改革开放给中国带来30余年的历史机遇,首都北京各项社会事业焕然一新,特别是城市建设方面取得了长足进步。

在这被载入中国社会发展史册的历程中,北京首都开发控股(集团)有限公司(简称:首开集团),作为京城规模最大、发展时间最长的房地产开发企业,也于此谱写了时代华章。

立中原 谋世界

——建业地产股份有限公司董事局主席胡葆森.....128-134



在繁荣的房地产界,房地产商们总是在寻求一种能够达到永续的发展模式。它们当中有像万科一样进军全国几乎所有市场的跨区域房企,也有像建业集团一样聚焦河南、稳步开拓、扎实积累的典范性区域房企。事实证明,两种模式各有专长。

在“2010中国房地产百强企业”名单中,建业集团与万科一起荣登2010年“稳健性TOP10企业”榜单。同时,在2011年中国房地产500强企业排名中,建业集团位列第33位,并当选“中国房地产开发企业区域运营十强”第一名,继续领跑中原地产。

中渝的机遇与坚守

——重庆中渝物业发展有限公司发展纪实.....135-146



在重庆这座随经济发展而开始崭露头角的后起之城中,在18年里完成近200万平方米开发建设的中渝物业发展有限公司(简称:中渝发展),不仅在城市中心用钢筋混凝土搭建了一座将永远被作为重庆标签载入史册的大城,其更为卓越的贡献,则是为这座城市开启了一种前所未有且紧随时代脉络的全新生活理念和理想生活状态。

海尔的地产革命

——海尔地产集团有限公司董事长兼首席执行官卢铿.....147-157



他的身份有知青、官员、思想者、成功的地产商人等。四川大巴山走出来的知青卢铿,从1984年下海至今,历任武汉大通实业有限公司开发部经理、香港大通实业有限公司总经理、新加坡维信集团驻中国首席代表,华新国际集团管理委员会主席,上海上实地产有限公司董事长等要职。他将人生最精彩阶段的20载华光,全部投注进房地产业。

在以房地产实现并成就自身的同时,受家庭文化观念影响而拥有十足责任感的卢铿,始终都将“宜居房地产”视为使命。也因为他常常就产业、文化甚至是社会发展状况进行反思,而被外界冠以“地产界的思想者”的美誉。

立志建设世界上最好的房子

——中国建筑节能环保先行者与领导者张在东..... 158-166



2002年，率先在中国提出“告别空调暖气时代”理念并积极付诸实践的他，在震动行业内外的同时，也招来了诸多怀疑——学者在探究这个概念的准确性，消费者则将其看作是地产商的又一次概念炒作。质疑声中，他既不辩解，也没有退缩，最后，他用充分实现低能耗、高舒适度的北京锋尚国际公寓，赢得了专家和社会的一致认可。同时，他和由他所领导的锋尚房地产开发公司（以下简称：锋尚地产），也开始以国内科技环保地产先锋的形象，闪耀于整个行业，经济半小时等1000多家媒体对此进行了报道。

行业领军者，这并不是一个容易驾驭的身份，但被贴上这个标签的他，却以一贯的执着和责任精神，完美地诠释着这个角色——从“告别空调暖气”的北京锋尚、到“中国第一个零能耗住宅”的南京锋尚、再到“全球第一个零碳社区”的锋尚牛首山，如今，当众多开发商正忙于将锋尚1.0批量化复制的时候，他却已经埋头于技术的新突破与锋尚3.0的打造。

披荆斩棘创奇迹 转型铸就新共赢

——新源国际控股有限公司董事长谷献余..... 167-176



2010年7月的盛夏午后，河北省石家庄市中山路和大经街交的东北角，正紧锣密鼓地进行着一场施工。那时的石家庄市市民还不知道，就在这个地方，将拔地而起一座楼盘，它将令石家庄市的生活更加丰富精彩，甚至会使整个石家庄的消费休闲模式发生翻天覆地的变化。

这个即将改变石家庄人民生活、消费和休闲模式的大型城市综合体项目名叫新源NASA，在那个骄阳似火的夏天，在那片挥汗如雨的土地上，新源NASA以令人瞠目结舌的速度被建成。一个神话将被谱写，它的辉煌与奇迹将由石家庄市市民乃至全国百姓所见证。

财富的本质是帮助人

——大连万达集团股份有限公司董事长王健林..... 177-185



如果中国有一部“地产名人堂”，“王健林”势必是一个最有分量的名字之一。他所领导的万达集团堪称中国最稳健的商业地产旗舰，尽管万达已经涉足影视、酒店、连锁百货等关联产业，但商业地产依然是本源和血脉。在这家公司的身上，透出的是“富且善”的人性光辉，是“成就与贡献”的道德典范。

低调的高品质开发商

——香港世茂集团董事局主席许荣茂..... 186-194

正荣的幸福魔方

——正荣集团发展纪实.....195—204



地产的真正价值是什么，答案众说纷纭。有人说是它创造了全新的生活方式，有人说它意味着社会责任和公平，有人说它是财富与荣誉，还有人说它从来就没有什么价值。至于欧宗荣，这些看法和他心里的那个概念不太一样。他觉得地产应该是一份幸福事业——属于消费者、员工和整个社会。基于此，欧宗荣带领正荣事业创造了消费者、员工、社会以及他自己的多重幸福，正荣倾力为每个与之结缘的人带去一份共享的愿景。

正荣也因此被社会认可并赢得尊敬。2011年3月25日，在“2011中国房地产百强企业研究成果发布会”上，正荣不仅连续第七年荣膺“中国房地产百强企业”奖，更以在公益慈善事业中的长期投入和在旧城改造中对民生的突出贡献，被授予“2010—2011中国房地产年度社会责任感企业TOP10”大奖。“幸福地产”的新理念在业界和社会效应显现。

立意高远 晟图天下

——福晟集团董事长潘伟明.....205—213



由于全球金融海啸和“新国十条”的双重夹击，中国房地产业经历了一番风雨，一番狼藉的曲折。但也带来了优化整合的正效应，体质健康、运行稳健的地产公司得以做强做大，反之则被淘汰。

在这场淘汰赛中，业务横跨七省九市的福晟集团，整合资源逆势扩张，连年稳居在地产企业家领先地位，先后荣获“2010中国最具影响力地产企业”、“2010年度影响中国的房地产品牌企业”等殊荣。作为福晟的卓越开创者和当家人，潘伟明带领公司制胜的秘密只有六个字：“图存、图强、有为”。

我的理想是创造世界第一

——台湾大隐开发建设股份有限公司董事长张裕能.....214—223

稳健经营，着眼长远，肩负责任

——访新加坡仁恒置地集团有限公司主席兼总裁钟声坚.....224—239



1993年，大多数拥挤在小房子里的中国人还不知道住宅小区，精装修是什么，浦东还是一片农地，但当时作为地产门外汉的钟声坚已开始将新加坡经验引入中国，在上海，以精装修建筑在市场独树一帜，在南京，以住宅小区开行业风气之先。

今天，钟声坚已是地产界的巨擘级大师人物，当年那个一出手就要做国际化水准的仁恒企业，也已成为在新加坡证券交易所挂牌上市、并被入选新加坡海峡时报指数（STI）成分股的国际化公众公司，同时，也是在中国和新加坡，让政府、社会、业主和投资者皆大欢喜的地产榜样。

众安，中国泛长三角房地产领军企业

——品质铸就品牌 战略决定未来.....240—247

创意先行的企业家典范

——中州集团董事长胡宾.....248—255



立足长三角的中州集团凭借新锐的理念创新，跻身在当地领先地产商之列。作为中州集团的创始人和领导者，胡宾拒绝复制既有地产运营模式，进而以全新的创新运营模式站在房地产开发理念的前沿。在他领导中州集团的十多年里，将“一个项目=一项创新”的创新理念贯穿于中州集团的每一个项目当中。

近年来，中州所开发的项目无一不获国际大奖。创丰碑项目，做传世作品，树千秋建设伟业，是中州的终极目标。雄心万丈、敢想敢做的胡宾，正以上海为据点，以浙江为腹地，以国际化发展为主线，拉开中州集团的发展大幕。

独树一帜的地产投资家

——基汇资本主席兼董事总经理吴继炜.....256—264

对国家前途充满信心

——香港新世界集团董事总经理郑家纯.....265—276

人文品格，成就地产标杆

——记江苏吴中地产集团十九年奋斗征程.....277—284



在中国房地产市场还处于萌芽状态的上世纪90年代初期，它就已经扎根苏州，见证并积极参与着江苏的城市建设大业；在品质和质量还是行业硬伤的1992年，它就严守质量关，以专业化的水准、负责任的态度，践行着“一个项目就是一个精品”的理念。

在其他地产商因为利润驱使纷纷涌入热点城市的新世纪之初，它却在保持本区域稳定发展的同时，一路领跑苏州山水住宅，并以非常稳健的步伐率先布局全国；它，就是江苏吴中地产集团有限公司（简称：吴中地产）。从1992年诞生那日起，责任和品质，就成为了其灵魂和恒久发展之道。

从重庆走出的新一届国家队

——重庆东原房地产开发有限公司发展纪实.....285—295



2010年9月，东原地产首登“2010中国中西部房地产公司品牌价值TOP10”；11月，东原物业跻身“物业服务全国50强”以及“住宅用户满意度全国前十”；2011年3月，东原地产又被评为中国房地产百强企业，并登榜“2011中国房地产百强企业成长性TOP10”。

从偏居一隅到全国布局、从单盘精耕到多盘运营、从项目数量上的增长到品牌影响力的深度渗透……以扎实专业功底向人们传递中国家庭生活精致与优雅理念的东原地产，已经一举完成其从重庆东原到中国东原的华丽转身。

以艺术铸就大地

——“艺术地产”缔造者——曾永生.....296—308



在很多人眼中，做房地产开发的曾永生，其身份难以用“开发商”这样一个简单词汇全部、准确地概括。因为他把每一个项目都做成为难得的艺术臻品，把精品立业贯穿于建筑设计、施工全程，丰富了文化艺术内涵，赋予了新的灵魂；他把环境配套营造到了美轮美奂，赋予了生态环保的生命力，业界有人赞誉他“七分艺术家，三分企业家”。

他发自内心的“名城要有名建筑”，充分体现了对家乡的无限热爱和高度的历史使命感、社会责任感，并身体力行，积极探索、实践。把建筑艺术、园林艺术、雕塑艺术和人文艺术高度地凝练、再创作，创造了房地产崭新概念——“艺术地产”。

世界富豪 祖国赤子

——香港恒基兆业地产集团董事局主席李兆基.....309—315

做“城市综合投资运营服务商”

——首创集团总经理、首创置业董事长刘晓光.....316—325



它是人们印象中的“北京地主”，也是北京市最大的国有独资公司；它的股权百分之一百归政府所有，它的土地和它的经营方式却完全来源于市场。

当改革的大潮让“它”和“他”相遇，它成为从市场中冲杀出来的国企，他则成长为资本市场中长袖善舞的领军人物。从清理存量到创造增量；从进军房地产到融合金融资本；从染指水务到首创“国际私募”计划，他和它每一次刷新辉煌，目标都很明确——

铁肩担道义 情系保障房

——北京住总集团建设保障房纪实.....326—330



2月27日，温家宝总理在与网民在线交谈时，回答了有关房价的提问后又说：“我认为房地产商作为社会的一个成员，你们应该对社会尽到应有的责任。你们的身上也应该流着道德的血液。”

带着总理的期望，也想把脉一下国有房地产商道德血液的流淌，我们走进了北京住总集团。

飞出一片新天地

——香港瑞安集团董事长罗康瑞.....331—340

蓬达集团 开启地产界休闲时代

——蓬达集团董事长盖其东.....341—350



总是先人一步的盖其东，在准确把握行业和时代脉搏的基础上，通过搭建“分时度假交换平台”等一系列探索实践，在为自己的事业开辟另一番天地的同时，也为行业的未来发展描绘出一幅美妙图景。

在中国30年的改革浪潮中，总有一些人始终如一地在开拓、坚守、领航、新的开拓、继续坚守、持续领航之间进行着轮回，他们是行业的领军者、产业的革命者、更是时代的推动者。已经将自己的事业发展成为拥有52家大型跨区域企业、总资产超过20亿元的庞大综合企业集团的盖其东，还在一次次重新站在全新起跑线上，向着未来，实现超越。

理性思考，低调践行

——中国领先的房地产外资企业凯德置地.....351—357

由中国崛起到世纪豪赌

——香港协和集团主席汪世忠.....358—366



大时代风起云涌，商海前景扑朔迷离，谁能以智慧拨开满眼烟云，预见5年以至10年后的大未来，谁就会是新世纪的超级大赢家。正是在这龙虎交会之时，坐拥1500亿港元资产的协和集团主席汪世忠，凭着过去30多年的营商睿智，构建出一个大未来的蓝图，这个蓝图的最核心部分就是：中国只要拥有定价权，就可以主宰未来。

沿海而上

——沿海集团健康住宅之路.....367—373

修身于内 达济天下

——记上海爱家集团稳健发展十六载.....374—381



16年地产发展历程，有过汗水、有过挫折，但最终收获了成长和硕果。站在2011年回望往昔：从30年前的建筑单位，到16年前进军地产；从不足10人的小公司发展成现在的全国性的集团公司；从上海零星的几个项目到版图扩张至中国的半壁江山……经历了初创期、成长期和快速发展期的爱家发生了翻天覆地的变化，并昂首阔步走出了属于自己的一片天空。

16年的耕耘，爱家努力在自己热爱的领域中尽情挥洒激情和汗水。如今的爱家已经基本完成全国化战略布局，正如一个朝气蓬勃的少年奔向充满希望的未来。

绿色生态建筑的实践者

——山水文园集团.....382—388

创新是对未来价值的发现

——今典集团董事长张宝全.....389—394

思考者金辉：辉耀行业新坐标

——全国化扩张扬帆启航.....395—400

房超：“华贸现象”的缔造者

——用国际化视野与执行力把梦想变成传奇.....401—410



在地产界，尤其是商业地产领域，很少人不知道华贸中心这座中国高端建筑综合体代表作。但是，华贸中心的掌舵者，北京国华置业有限公司董事长房超先生，却很少出现在公众视野里。这位深受内敛与低调的齐鲁文化熏陶的地产大腕，有着令人惊叹的国际视野与时代使命感，显露出大气磅礴的气概，专注于作品的每一个细节。喧闹浮华的地产名利场，仿佛与他无关。

20世纪90年代，他进入京城地产界，操盘西单国际大厦（西单赛特项目），赢得满堂彩，是中国商业地产不折不扣的先行者。在国家电力公司任职期间，虽然主持的几个大型工程都获得了成功，但在房超内心深处，似乎总有一个更高的声音，要做自己最喜欢的事情。北京华贸中心项目启动前，房超主动请缨，终于如愿以偿。

成为全球一流的生态城市建设投资集团

——万年基业集团发展纪实.....411—417

城投控股·置地集团

——造百姓满意保障房，让都市生活更美好.....418—427

诚实做人 踏实做事

——记新城控股集团董事长、全国劳动模范王振华.....428—434



王振华，中共党员，长江商学院EMBA，高级工程师、高级经营师。现任新城控股集团董事长、总裁，全国工商联执委，全国工商联房地产商会副会长等职。

他荣获国务院授予“全国劳动模范”荣誉称号、中华全总工会授予“全国五一劳动奖章”及我国民政部“中华慈善奖”。他还荣获“江苏劳动模范”称号、“江苏省优秀民营企业家”等荣誉。他的成功，离不开他一惯坚持的“诚实做人，踏实做事”的信条。

创新发展 兼济天下

——深圳市京基房地产股份有限公司发展纪实.....435—442

传承工业精神，专筑精品工程

——格力地产创业发展纪实.....443—452



1985年，当深刻影响国家变革和发展进程的房地产业刚刚在中国大地上冒出萌芽时，格力地产就已经进入这一产业，并成为最早从事商品房开发的企业之一。然而相当长一段时间，乃至在中国地产业最近的黄金10年里，它都相对“沉默”。直到2004年，现任格力地产董事长鲁君驹进入格力集团分管地产板块工作后，对格力地产提出了新的战略规划，明确将格力地产发展成为格力集团另一项支柱产业的远景目标，格力地产沉睡多年终获复苏，逐渐成为从地区开发商向区域乃至全国性开发商突围大军中格外有力的代表。

雪狼恒大

——恒大地产集团主席许家印.....453—459

从百强新锐到主流崛起

——中锐地产集团发展纪实.....460—467



这里是古老的“鱼米之乡”、“丝绸之乡”，也是今天中国经济发展速度最快、经济总量规模最大的经济板块——长三角这片商业沃土，不断孕育着商业的奇迹和成功典范，无数企业在这里萌芽、发展、壮大，书写着一篇又一篇的商业华章。中锐地产立足长三角，以上海、苏州、无锡为重点战略城市，坚持“品质地产、品位生活”的企业使命，致力于成为房地产行业主流力量，2009年、2010年连续荣获“中国房地产品业百强企业”称号。

和者保利 筑善生活

——保利房地产（集团）股份有限公司发展纪实.....468—475



19年的时间，保利地产成为横跨南北的央企地产旗舰；筑就了一座坚不可摧的中国地产长城。而且，品牌力量、企业文化、卓越战略、高效团队……还在凝聚成一股巨大的源动力，推动着这艘航母高速前行。



中国地产领跑者

——万科企业股份有限公司发展纪实

2010年，万科企业股份有限公司（以下简称：万科）跨入其发展的第26个年头，同时也是它进入到地产行业的第22年。也就是在这一年，连续多年保持房地产行业龙头地位的万科，又完成了其发展历程中的再一次里程碑式飞跃——实现销售额1000.6亿元人民币，成为内地第一家年销售额达到千亿元的房地产企业。同时也是万科连续第三次问鼎全球住宅企业销售冠军。

千亿级，是迄今为止中国非国有企业创造的最好成绩，也是世界住宅业年销售额的历史巅峰。但在登上这个前所未有的高度后，万科人却以未来为导向，对这个成绩进行了审慎解读，并由此将“境由心生，知止无界”定为2011年的发展主题词。

数字的不断翻番使得万科成为中国地产界的一个奇迹，奇迹背后，对自身的深入审视以及对企业逻辑的不断挖掘，才是万科持续领跑中国房地产行业的动力之源。