

海派房产商

上海市工商联房地产商会主编

HAIPAI FANGCHANSHANG



上海三联书店

海派房产商

HAIPAI FANGCHANSANG

上海市工商联房地产商会主编

 上海三联书店



图书在版编目(CIP)数据

海派房产商/上海市工商联房地产商会主编. —上海: 上海三联书店, 2009. 12

ISBN 978-7-5426-3172-5

I. ①海… II. ①上… III. ①房地产业—企业管理—经验—上海市 IV. ①F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 206244 号

海派房产商

主 编 / 上海市工商联房地产商会

责任编辑 / 戴 俊

装帧设计 / 小 葵

监 制 / 研 发

出版发行 / 上海三联书店

(200031)中国上海市乌鲁木齐南路 396 弄 10 号

<http://www.sanlian.com>

E-mail: shsanlian@yahoo.com.cn

印 刷 / 上海惠顿实业公司印刷

版 次 / 2009 年 12 月第 1 版

印 次 / 2009 年 12 月第 1 次印刷

开 本 / 640×960 1/16

字 数 / 150 千字

印 张 / 11.5

ISBN 978-7-5426-3172-5

T·28 定价: 30.00 元

序

李照东

当掩卷“海派房产商”全书之时，不由对多年来耕耘在房地产行业的民营企业有了新的认知。在党的改革开放的方针指引下，是他们殚思竭虑、努力奋斗，为上海长高、变亮、变美的建设，做出了重要贡献。

纵观上海改革开放 30 年来房地产业的发展，令世人瞩目。上海用不到 30 年完成并相当程度超越了发达国家上百乃至数百年的城市建设现代化的发展路程。以海派的新风采呈现了盛世景观，可谓“飞阁凭栏，观长桥跨波高楼拔地；临风把酒，望夜空矚月万家灯火”（摘自天心阁对联）。上海人均居住面积也从昔日不足 4 平方米提高到 16.5 平方米。这些巨大的变化，浸透着市政建设大军的心血，民营房地产企业也做出了令人赞叹的业绩。以上海房地产商会近 200 家会员单位为例，住房制度改革开放 20 多年来，他们投资建造了近 400 多个大小不同的住宅小区，改善了近 38 万居民的居住条件，已建造的住宅和商业房产的面积达上亿平方米。随着企业的发展壮大，仅今年一年，企业会员在上海和全国各地的在建量就有 5100 多万平方米。

我国房地产业的发展，是时代的产物，它伴随社会主义市场经济发展迅速崛起。房地产行业将始终是一个支柱型行业，对国民经济的影响举足轻重。这也是任何一个大国崛起和发展中国家在发展中的一个重大战略。有一句话说“工业化提供产能，城市化提供需求”，中国的可持续发展的突出瓶颈在于内需不足，从根本上提振内需，还是要靠有序有力有效推进城市化进程，而城市化意味着房地产业的兴隆。中国的

城市化率从 92 年统计以来,从 37%发展到 07 年的 47%,但我们现在还是低于世界上发展中国家城市化率平均 50%的水平。这说明我们还有巨大的发展空间。发展中国家尤其是人口众多大国的城市化,必然带来房地产业的长周期、高景气的发展。促进房地产市场平稳健康发展,对于拉动上下游巨大产业链发展举足轻重,对金融业和就业领域的稳定和发展至关重要,对于推动居民消费结构升级、改善民生同样具有重要作用。

房地产的发展不仅是一个经济的问题,也是一个重大的民生问题。我们一定要把房地产业对于经济上的贡献和提供社会保障、解决民众的福祉有机结合起来,要防止房价的大起大落,房价要符合人民群众的收入水平并与持续分配的能力相匹配,努力创造一个“屋披天下”的国泰民安的和谐社会。

改革开放使广大民营企业家们有了展现智慧和创新的舞台,要在这个舞台上展示美的形象,离不开文化的支撑。一批优秀的房地产开发商能不负使命,他们的成功很大程度在于市场精神与文化精神的结合。以上海为中心的长三角城市圈是海派文化的家园,也是中国最早诞生商业意义的房地产的都市,长期的文化和市场浸淫、熏陶、练历,造就哺育了一批海派风格的房地产实业人士,在他们身上体现了海派文化的特征,具有开放性、创造性、包容性、务实性和多元性。建房筑屋对于他们已不满足于一个产品更是面对一个作品在逼视自己。从而创造了一大批具有独特海派风格和先进绿色标准的优秀建筑,为这座城市的历史和未来留下了生活和文化的财富。正如上海市工商联房地产商会会长范伟所说,造房子,要“注重文化内涵,以人为蓝图”,要为居住者提供“舒心、温心、放心”的房子,绝不能一事当先都围绕自己利益去转,才能把房子造得达到“三心”要求。

当然,也许有人会认为商品社会中的商人并不那么崇高,特别是对房地产商褒贬不一。如果你读了本书房地产企业家的事迹之后,你就会感到不能只见树木不见森林,房地产业民营企业家的价值主流是积极正面的。他们有着致富不忘回报社会的强烈社会责任感。上届房地

产商会会长世茂集团董事局主席、香港太平绅士许荣茂先生,仅汶川地震就捐了 1.1 亿元,瀛通集团董事长陈伟峰几年来捐出慈善基金就有 9600 万元,还有屠海鸣、王云、周星增、朱永兴都捐出各类善款千万元以上。众多人士以感恩的心从事乐善好施、扶贫济困的义举,并不断提升塑炼自我。陈伟峰说得好,捐赠善款是不会失败的投资,是创建和谐社会的添加剂。正是他们这种高度的社会责任感,得到了全社会的认可,有的被评为全国“中华慈善之星”,有的被评为全国中国特色社会主义事业优秀建设者。

瞻望未来,房地产民营企业任重道远。热切希望他们在未来的征途上,能够进一步以人为本、心系百姓,弘扬海派文化承担社会责任,用自己的实际行动,创造维护企业品牌,为国家、为人民立新功。

(作者系中共上海市委统战部副部长、
上海市工商业联合会党组书记)

目 录

序.....	1
房地产领军人物许荣茂.....	1
静水深流 太智胜者	
——记复地(集团)公司总裁范伟.....	8
陈经纬 行者无疆	
——记经纬集团董事局主席陈经纬	15
心有智慧 梦想成真	
——记明泉集团董事长王云	20
大音希声 善始善成	
——访上海景瑞地产(集团)总裁闫浩	29
财上平似水 人中直似衡	
——访瀛通集团董事长陈伟峰	35
勤奋创品牌 智慧铸辉煌	
——记陆建冲董事长带领企业走精耕细作的品牌之路	45
仁爱置业 天下筑家	
——记爱家集团董事长李笙安	53
从“望源错层”到“印象钢谷”	
——记望源公司董事长季宝红	59
诚信为企业筑辉煌	
——记华辰隆德丰集团董事长朱永兴	73

创建上海低密度住宅的领跑人

——记上海同润投资(集团)有限公司掌门人范荣 83

附:读《创建上海低密度住宅的领跑人》有感 91

爱博天地 法筑广厦

——记爱法地产董事长庞爱珠女士 93

书意萌豪情 芳菲绽浦江

——记上海华燕置业策划(集团)有限公司董事长胡书芳 103

一位民营企业家的追求

——记上海建桥学院、上海建桥集团董事长周星增 111

附:民营企业家的典范——有感于周星增董事长的人生追求 120

高调做事 低调做人

——记中州集团董事长胡宾十年创业的丰硕成果 122

比期待更精彩

——记上海鹏欣(集团)有限公司的发展历程 136

附:赞多元开拓的鹏欣 142

慈善之星心中的“最”

——记上海豪都房地产开发经营有限公司董事长屠海鸣 144

※

※

※

《解放日报》三个专版载文(2008年12月25日)

与时俱进 城市礼赞

——上海市工商联房地产商会与改革开放30年 153

一、30年上海变得更高、更亮、更美

——喜看上海市工商联房地产商会近200家企业的贡献 153

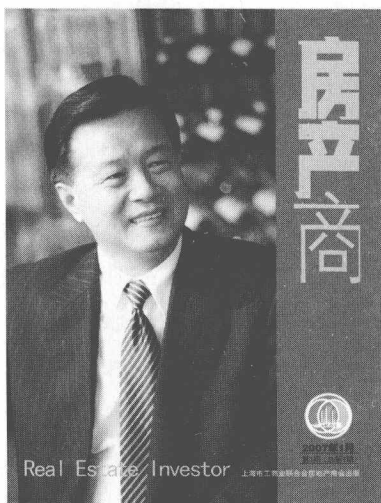
二、上海石库门建筑的升华

——上海市工商联房地产商会近200家企业功不可没 160

三、改革开放造就一批优秀房产商

——上海市工商联房地产商会近200家企业老总风采录 169

房地产领军人物许荣茂



无论是在香港、上海、北京还是在国外，要想约许荣茂先生见次面，谈次话，是有难度的。不是他有架子，故意搞深沉，而是他实在太忙了。他担任全国政协委员、全国工商联常委、全国工商联房地产业商会副会长、上海市工商联房地房商会会长等众多职务，仅要求他参加各种会议和活动都安排不过来，何况还有许多重要的事情在等着他去做呢！但是，若一旦见到他，你会觉得他可亲可爱，好像老朋友见面似的，一见如故。

许荣茂先生出生于 1950 年，中国香港人，祖籍福建石狮，MBA 学历，香港世茂集团董事局主席。他先后荣获“太平绅士”、上海市“白玉兰荣誉奖”、“推动中国城市化进程十大杰出贡献人物”、“爱心中国·首届中华慈善人物”以及“亚太最具创造力之华商领袖”等荣誉称号。

许先生是一位颇具经济眼光的爱国实业家。在中国大陆改革开放



之初，他就敏锐地洞察到改革开放、发展经济、造福黎民是不可逆转的时代潮流，并毅然抽资投入中国大陆的发展和建设，带领世茂集团进驻中国，积极投身于大中型城市的运营改造，开发了一系列高档综合性住宅及商业物业。

许先生所创立的世茂集团是一家国际性、综合性的投资集团，致力于房地产、旅游、酒店等多个领域，与国际知名金融顾问机构、财团、酒店管理公司等建立了良好的战略协作关系。集团旗下世茂房地产(0813. HK)、世茂国际(0649. HK)和世茂股份(600823. HK)分别在香港和上海两地主板市场上市。

自上世纪 80 年代进入中国内地以来，世茂集团在开拓发展的过程中，积极投身于大中型城市的运营改造。本着“缔造生活品位，成就城市梦想”的城市运营商理念，在改变众多城市市容环境的同时，不断为城市注入新的活力，提高广大市民的生活质量，谱写了房地产业的辉煌篇章，赢得了社会各界的广泛赞誉。

2000 年初，世茂集团将营运总部迁至国际金融贸易航运中心——上海。由此开始，世茂的城市运营逐渐由一级商业化大都市向长三角地区沿江经济带、中西部地区极具潜力的城市，以及东北老工业基地及边陲贸易重镇快速推进。集团业务范围也拓展至商业开发、酒店开发建设运营、商业娱乐开发等，成为国内最知名的地产综合型投资集团之一。

近年来，世茂集团在中国内地良好的经济环境下迅速成长。目前，集团资产总规模已逾 500 亿港元，整体资产负债率一直保持在 30% 左右非常稳健的比例。仅在上海一地，集团的资产规模已超过 200 亿人民币，每年纳税数亿元人民币，为上海的经济建设做出了突出贡献。

心系国计民生的政协委员

作为全国政协委员，许荣茂先生始终心系祖国的建设与发展。2004 年首度参加“两会”，许先生提交了包括《推动长三角区域经济一



体化的建议》在内的三项提案。2005年“两会”期间，他提交了《整合东、中、西部的优势，促进各区域经济快速协调发展》等多项提案。2006年两会，他再度提交《借鉴先进经验，建立再生资源回收体系》等3项提案。

许先生曾满怀深情地说：“水使一个城市有了灵性。黄浦江这条上海的母亲河一定能和纽约的东河、巴黎的塞纳河、伦敦的泰晤士河媲美。”为此，他通过考察和比较，向上海市政府提交了关于在浦东陆家嘴金融区和2010年世博会会址间的沿江地带，建造一条“世博滨江走廊”的规划设想。上海，作为许荣茂打造“滨江”理念的事业基地。

从2000年移师上海开始，世茂集团就一直见证着上海世博会在申办、筹办中的风风雨雨，它几乎是伴随着上海世博会共同壮大的。在申博期间，许先生曾出巨资倾力配合，鼎力支持，为上海最终获得2010年世博会的主办权做出了很大的贡献。之后，为了更大程度地发挥华人华裔的优势和作用，许先生还积极建言上海世博会设立侨商馆，让很多未建交国的侨商也能亲身参与上海世博会，这不仅是商业领域的多赢，更是对中国外交工作的推动！

爱国实干的商会会长

在国侨办及上海市领导的关心指示下，2003年12月28日，许荣茂先生联合众多侨资企业成立了上海市侨商会。作为侨商会第一任会长，许先生对上海市侨商会的侨务工作倾注了大量的心血。在许荣茂会长的带领下，侨商会不仅为上海和周边城市搭建了一座国际沟通的桥梁，更为长三角的新一轮发展和招商引资做出了突出的贡献。在成立短短的两年中，上海市侨商会接待了包括马来西亚总理巴达维等在内的十多个政府代表团；为贯彻上海“科教兴市”战略，侨商会与上海科技成果转化促进会、上海市高新技术成果转化服务中心共同签订了“对接肯谈”合作协议，并促成了5个项目的合作。

特别是2005年9月，许先生以上海市侨商会会长身份，率领上海



市侨商会高层访京团赴京,分别受到了全国政协主席贾庆林,全国政协副主席、中共中央统战部部长刘延东,国务院侨办主任陈玉杰等党和国家领导人的亲切接见。中央领导对上海市侨商会所取得的成绩和所做出的贡献表示了极大肯定和赞赏。为了让更多的海外侨商了解、投资上海,许先生配合国侨办等中央各部委,于2006年9月在上海成功举办了“第三届华商企业科技创新合作交流会”的活动,使全世界百余位知名侨领、侨商得以欢聚长三角,共商祖国经济持续快速发展大计。

许先生每年还花大量时间奔走于美洲、欧洲、东南亚等地区(多年来分别在伦敦、洛杉矶、休斯顿、纽约、新西兰、悉尼、新加坡、香港、台湾等地举行宣传活动),向当地侨胞介绍祖国的兴盛繁荣,向国际友人展示全国各地改革开放的成果,并不断地邀请广大海外侨胞到中国感受这种蓬勃发展的势头,邀请海外各界人士投资中国、定居中国。近年来,世茂集团平均每年接待海外华人华侨及各界国际友人数千人次,集团旗下的经典项目已成为中国改革开放对外展示的一个窗口,许荣茂先生也已成为宣传中国的国际使者。

同时,作为一名知名海外华人,许先生不仅在国内商业领域取得了举世瞩目的成就,且以一颗拳拳报国之心情牵祖国统一大业。近年来,他积极投身全球华人反独促统事业,并当选2002年全球反独促统大会荣誉主席,与全球华人携手,共促两岸和平、共同繁荣。

在上海市工商联领导的关心与支持下,许荣茂先生又义不容辞地担任了上海市工商联住宅产业商会(现改房地产商会)会长职务,经常拨冗与商会副会长、秘书长商谈工作。在他的指导下,商会制定了工作方针与计划,多次组织会员参与由商会组织的大型论坛,参与周边城市的招商会。许先生一再要求商会要做大做强做好,要为会员维权,要加大对会员服务力度,为会员寻找商机搭建好平台等。

2006年9月,许先生在北京与全国政协、工商联、侨办等机构积极沟通联系,做了不少具体工作,争取了部分商会会员赴京参加由全国政协、侨办等国家单位联合举办的2006年国庆招待会,这是上海房地产企业家的荣幸。



打造民族百年品牌的实干家

世茂集团一直致力于为中国引进更多跨国财团和世界五百强企业,与美国、欧洲、新加坡、日本等大型跨国财团发展了良好的战略合作关系,并在多个领域有着广泛的合作。目前,世茂集团正携手时代华纳在中华第一商业街南京路上兴建上海“国际大都会”,依托先进的管理思想和技术,着力推进上海文化传媒国际化和电影产业高端化的发展之路,并带动南京路消费品质的全面提升,使更多的世界五百强企业进入上海、进入中国。

2004年,世茂集团先后当选“中国蓝筹地产”、“中国城市运营商50强”、“中国房地产上市公司20强”、“住宅产业领军企业”和“上海年度房地产关注品牌”等称号;更令人振奋的是在中国“超级品牌”的评选中,世茂囊括了“超级品牌”及“房地产行业特别奖”两项殊荣;2005年,集团又以绝对优势当选“令人尊敬的房地产企业”;2006年,集团又当选“亚洲十大最具潜力品牌奖”……而许荣茂先生也以其对城市发展的宏伟构想和成功的运作实例,先后当选“推动中国城市化进程十大杰出贡献人物”、“2005华商影响力100强”、“亚太最具创造力之华商领袖”……这些不仅仅是世茂集团的荣誉,更是中国地产的荣誉。

世茂集团凭借厚积薄发、卓尔不群的品牌实力,现已成为中国房地产业颇具影响力的行业翘楚,成为高品位楼盘的代名词。社会同仁正在关注世茂发展的动向,也在留意许荣茂前进的脚步。作为商界精英,许荣茂是一个雷厉风行、英明果断的实干家,其高瞻远瞩的眼光、运筹帷幄的韬略、大刀阔斧的气魄,无不让人感到钦佩赞叹。

城市地标名片的缔造者

本着“缔造生活品位,成就城市梦想”的理念,许荣茂先生实践着“城市经营者”的理想,带领世茂人在改变众多城市市容环境的同时,不



断为城市注入新的活力,不断提升人居环境和美化城市品位。作为外资综合性地产开发集团,世茂始终坚持追求卓越,所开发的项目几乎都成为当地城市的地标名片,提升了项目当地的城市形象,促进了国际间经济、文化交流。

集团在中国大陆首创了“滨江模式”和“全球销售”理念,将房地产的开发与自然生态和城市形象联系起来。新世纪初始,集团在上海无可复制的黄金地段——黄浦江畔,开发了全江景精装修园林景观豪宅——世茂滨江花园,堪称“滨江模式”的典范。通过将景观、亲水、园林和建筑等各种元素融合进每一个家庭的日常生活。该项目在人居环境、自然生态与人文景观之间架起了一座人性桥梁,也在描绘高雅的栖居艺术的同时创造了一个地产精品,更为人们的择境而居开辟了一个新的纪元。上海世茂滨江花园位处浦东新区最大的“365 旧改工程”片区,经过世茂的精心设计和建设,现在这一地区已焕然一新。该项目 2001 年至 2004 年连续 4 年稳坐上海市住宅销售金额第一名,被业界评为“中国豪宅”,并在加拿大举行的国际花园城市暨国际花园社区评选活动中,问鼎绿色“奥斯卡”,荣获“国际花园社区人造类金奖”。

目前,世茂集团在上海、北京、南京、武汉、福州、哈尔滨等全国多个大中城市和地区拥有十多个大规模的综合性地产项目,所到之处,均以“百年建筑”的执着追求和恢弘气魄成为当地的地标性建筑景观,不断改变并提升城市、地区的形象与面貌。

透过对市场环境的甄别和预见,世茂集团将继续把握国内优越的商业前景,继续以“城市运营商”的角色,充分发挥自身雄厚的资金实力、丰富的人才经验以及充足的土地储备等优势,有效运用“滨江模式”,开发高端精品房产项目,并积极拓展以房地产为核心的现代服务业,进一步扩大集团品牌效益,不断创建精品,成就城市梦想。

热衷公益胸怀社会的慈善家

许先生十分热衷于社会经济及公益事业,也十分关注慈善、教育、



文化事业,时刻不忘回报社会。每当得知中国内地遭受重大灾害时,他都会主动解囊相助。多年来,在许先生的主持和倡导下,世茂集团创建了“世茂慈善基金”、“世茂教育基金”、“世茂安抚基金”、“世茂红丝带基金”等公益基金,总规模已超亿元。许先生还先后在北京、福建、江苏等地资助了多个高校助学项目,并在全国各地捐资建设希望小学、侨心小学。此外,集团还频繁参加各种慈善活动,经常慷慨解囊、仗义疏财,以实际行动投身中国慈善事业、创建和谐发展社会。

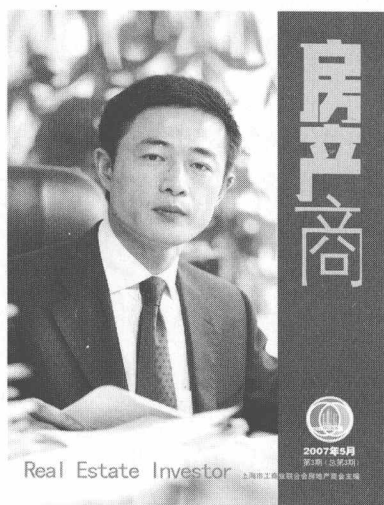
当许荣茂的名字出现在中国慈善排行榜上的时候,这位一向低调的实业家受到了媒体的格外关注。

世茂集团及许先生本人的博大爱心和慈善义举得到了社会各界的广泛认可和极高称赞。2004年,集团入选《福布斯》“2004中国慈善榜”,上海市慈善基金会任命许荣茂先生为名誉副会长,并授予其“上海市首届慈善之星”称号;2005年1月,中华慈善总会授予许先生“爱心中国——首届中华慈善人物”称号;2006年1月,上海市政协授予予许先生“爱心奖”荣誉;2006年4月,世茂集团再度荣登《福布斯》“2006中国慈善榜”榜单第五……而面对种种的荣誉和奖杯,许先生依然淡定自若,以一颗仁爱宽厚的善心,一如既往地默默奉献、慷慨付出。(施 贺)

(原载2007年1月第1期《房产商》)

静水深流 大智胜者

——记复地(集团)公司总裁范伟



在上海房地产业内,范伟有少帅之称,而真正对他了解的人甚少。他不张扬自己的理由是,一个公司的成功,绝非是一个人的功劳,而是靠大家做出来的。他没有讲错。一个公司好比是一艘船,在大海里行驶时,大家必须同舟共济,船才能正常行驶,顺利地到达目的地。但是,除了集体的力量之外,一个起决定性作用的人就是掌握方向的舵手,范伟就是经验丰富的掌舵人。复地从无到有,从小到大,成为上海知名企业,范伟付出了很多心血。他是凭自己的勤奋,智慧与才能,才使复地有了今天。这里向大家介绍范伟的其人其事。

范伟,1969年出生于浙江德清县,1991年7月毕业于复旦大学遗传工程系,1993年9月至今为上海复星(高科技)集团有限公司董事、复地(集团)股份有限公司总裁、上海策源置业顾问有限公司董事长。



现任全国工商联房地产商会第二届理事会副会长、上海市工商联房地产商会执行会长，上海市房地产行业协会副会长和上海市社会科学院房地产研究中心理事会常务理事。他于1999年、2000年两次被上海市评为“市住宅建设功臣”，曾先后获得“中国房地产百强企业家”、“上海市房地产开发十大著名企业家”、“上海房地产杰出青年企业家”等殊荣。

他总是那么低调、亲和

1994年初，范伟涉足开发房产，从普陀区一幢普通的商品房夹层空间内办公，到复兴东路外滩的复地大楼；从十几、二十几个职员到如今1500多号人马阵容鼎盛，雄踞上海地产三甲。有走西口的豪迈，有饮马黄河的资本，却没有半点的骄矜。

对此，范伟笑言：“幸运，赶上了一个好时代。”当媒体采访他时，他谈复地多，谈自己少；偶遇称赞之词，他还会微微脸红。

范伟智商、能力和为人的出众，是出了名的。同事说他好相处，同行说他是人才，媒体说他优秀出众，下属也说他平易近人。他平日工作很忙，但待人接物从不怠慢，很会“弹钢琴”；他有一定的身价，但他很低调，很少接受记者的采访。难得他面对记者时，总是很亲和、很谦逊。从他以前所说的“房地产外行”，到如今的复地总裁，时间和经历的磨炼让他回首往事时总是语调平和、从无疾言厉色，更无言过其实。偶尔笑笑，总透出一股真诚的感染力和为人的谦逊随和。

注重以人为蓝图的品牌理念

1993年范伟进入复星旗下房地产销售代理策源公司工作，开始接触房地产。1994年范伟所在的复地在大华地区开始运作第一个项目，1995年一炮走红。复地开始了房地产开发征程。从此，他成为复星旗下房地产业复地集团的掌舵人。每当提起成功的起点，范伟总是简单