

名城 九章

浙商风云系列



浙江名城房地产集团
18年成长史

乐绍徐非□著

名城集团的18年，是摸爬滚打的18年，
每一步前进都异常来之不易；
名城集团的18年，是风风雨雨的18年，
每一段故事都充满艰难波折；
名城集团的18年，是坚守梦想的18年，
每一次成功都浸透整个团队心血和汗水。



浙江工商大学出版社
ZHEJIANG GONGSHANG UNIVERSITY PRESS

名城九章

张达洋题

浙商银行党委书记、董事长 张达洋 题

 浙江工商大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

名城九章 / 乐绍, 徐非著. — 杭州: 浙江工商大学出版社, 2011. 4

ISBN 978-7-81140-303-9

I. ①名… II. ①乐… ②徐… III. ①房地产业—经济发展—研究—浙江省 IV. ①F299.275.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 056988 号

名城九章

乐 绍 徐 非 著

责任编辑 郑 建

责任校对 周敏燕

封面设计 戴 旻

责任印制 汪 俊

出版发行 浙江工商大学出版社

(杭州市教工路 198 号 邮政编码 310012)

(E-mail: zjgsupress@163.com)

(网址: <http://www.zjgsupress.com>)

电话: 0571-88904980, 88831806(传真)

排 版 杭州朝曦图文设计有限公司

印 刷 杭州杭新印务有限公司

开 本 710mm×1000mm 1/16

印 张 16

字 数 253 千

版 次 2011 年 4 月第 1 版 2011 年 4 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-81140-303-9

定 价 39.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江工商大学出版社营销部邮购电话 0571-88804227

谨以此书献给——

所有为成就今天的“名城”作出了贡献的人们



△ 2001年1月，浙江省委常委、杭州市委书记王国平（中）视察春天花园。



△ 2011年，浙商集团党委书记、董事长何剑敏（左）与张民一在商谈工作。



◀ 1993 年，浙江省商业厅厅长王锡琪（左）与张民一在深圳大亚湾合影。

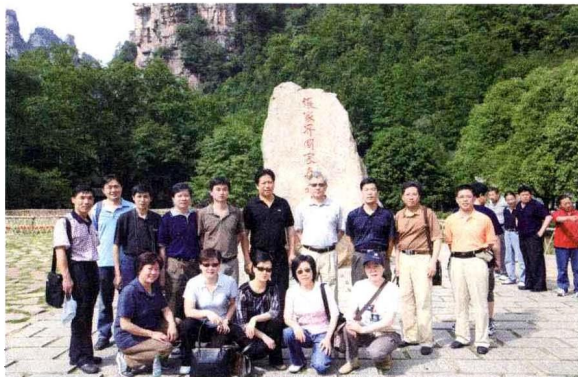


◀ 2004 年，张民一陪同浙商集团董事长张达洋（右一）、浙商集团副总经理张德潭（右二）、浙江省糖业烟酒公司总经理朱行胜（左一）一行考察项目。



◀ 1992 年，浙江省商业开发公司总经理张德潭（左）与副总经理张民一参加会议的合影。

➤ 2006 年 5 月 30 日,名城集团董事会在张家界合影。



➤ 从浙江省商业厅“下海”的 5 位名城集团成员(左起分别为:俞耀宏、钱素珍、张民一、姜荣、项金彪)。



➤ 2010 年,名城集团核心团队合影。





1996 年，名城集团全体员工及家属在厦门合影。



2004 年，名城集团全体员工在泰山合影。



△ 2009 年,名城集团领导班子合影。

序一

君子商道

浙商力量，有目共睹。中国的改革开放大规模地开启了“世界之中国”的经济之旅，而“浙商”则是中国改革开放的急先锋，是中国社会主义市场经济的践行者。在过去三十多年的市场经济旋律中，这个群体踏着时代的节拍，敢为人先、自强不息、艰苦创业、和谐进取，舞出风采。他们的成功不仅仅有时代因素，还有更深层次的文化影响。

现代经济学之父亚当·斯密曾在他的巨著《国富论》和《道德情操论》中提出了两个命题，分别是“经济人”和“道德人”。他认为，在市场经济的游戏规则中，每个人首先应利用好自己的资本和资源，使之产生最大的价值，因此需要一种“利己心”去获得最大利益，增进社会利益；与此同时，他也强调商业文明蕴涵了互助、自由、平等、诚信、勤勉等美德，“流淌着道德的血液”。

时至今日，对于这两个命题，在经过三十多年锤炼、学习、提升的当代浙商身上，我们欣喜地看到“经济人”和“道德人”的假设正在日益交融和统一，本书中的名城企业以及它的领头人张民一，就是其中的一个缩影。

这个在1992年邓小平南方重要讲话精神下诞生的企业，在市场经济改革大潮中秉承着基于中国传统儒家思想基础上的现代商业精神的企业，将“君子商道”植根于名城的现代商业文化之中。

民一曾是我的研究生。在我眼里，他为人儒雅淡定，平和豁达，明亮的眸子里透露着对生活的巨大热情。他喜爱思考，反应机敏，不愿人云亦云。

他受过良好的教育,有着修身养性、厚德载物的内敛之风。在学校学习期间,他就养成了善于思考、勤奋务实的作风。更难得的是,他在工作中包括涉足商海,也始终保持着学者的心态和君子风范。

一群国家干部,主动打破“铁饭碗”,投身于市场经济的汹涌浪潮中,立足于房地产开发主业,张民一和他的团队经受了严峻的考验。缺乏资金、缺乏人才、缺乏经验……几乎是白手起家。但我们看到了,名城人以非凡的事业心和责任感,以不等、不靠、苦干、巧干的精神,将名城集团打造成为长三角地区一家知名的房地产开发企业。读了《名城九章》一书,我们深切地感受到名城的创业史凝聚着儒家文化中“天行健,君子以自强不息”的奋斗精神,是一部自强不息的精神史诗。

熟悉名城的人都知道,名城营造的每一个项目,都有着独特的品位和韵味。名城的产品,精致、和谐,有特色、有格调,并由此收获了应有的经济效益和社会效益。张民一经常告诫自己的团队,客户买一套房子不容易,要将心比心。这种为客户创造价值的精神,既是当代市场经济诚信原则的体现,是企业可持续发展的原动力,同时也是儒家思想“立德、立言、立业”的直观体现。张民一之所以在业内有“地产思想者”的美誉,也正源于此。

这本书不仅让我们认识了名城及其团队,同时也为我们研究当代浙商、研究当代中国的优秀房地产企业、研究当代中国的城市化进程,提供了很好的样本,具有很好的学术研究价值。

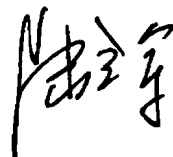
弗洛姆曾经说过:“人的本质是人主动选择、自我塑造的一种过程。”在18年的奋进过程中,名城人选择了一条艰苦而精彩道路,自己的努力,实现了人生价值,达到了更高的人生境界;在这一过程中,他们又以高度的社会责任感,以房产这一使用价值,服务社会,服务城市,服务居民;与此同时,实现了价值的创造和增值,增进了社会的福利。从这一意义上说,张民一和他的团队,不仅属于自己,更属于这个时代。他们是这个时代千千万万建设者的缩影,也是众多平凡而优秀企业人的代表。

“君子商道”,作为在传统优秀文化和伦理基础上,对市场经济规律的理

性思考与科学实践,是很有意义的。我们相信,这种精神必将在改革与发展的洪流中,获得新的内涵和共鸣。

是为序。

浙江省特级专家、教授



陆立军简介:

浙江省特级专家,浙江省人民政府咨询委员会委员,浙江省委党校学术委员会副主任、教授,浙江师范大学经济与管理学院院长,义乌市人民政府顾问,浙江大学客座教授,2010年度浙江省高级经济师评审委员会主任委员。

序二

永远热爱生活

本书记录的是一部企业的成长史，浙江名城房地产集团是这部企业史的主角。

名城和嘉业、中凯是浙商集团下属上市公司嘉凯城集团的三驾马车。从1992年开始创业到融入上市公司，这部名城史的时间跨度长达18年。房地产是市场充分竞争的行业，许多人只看到了房产企业今天聚集的大量财富，却很少了解这个行业辉煌背后曾经的艰辛和曲折。名城集团所经历的故事，在某种程度上可以说是许多中国房地产企业发展的缩影。

茨威格曾经说过：“一个人生命中的最大幸运，莫过于在他的人生中途，即在他年富力强时发现了自己的人生使命。”对于名城集团的领头人张民一和整个名城团队来说，在1992年邓小平“南方讲话”之后市场经济的时代大潮汹涌而至，他们从当时的浙江省商业厅下海，幸运地跃上了奔腾澎湃的潮头，并发现了自己的重大人生使命。他们敏锐地看到了机遇，进入了风起云涌的房地产市场，从此开始了自己精彩而又跌宕起伏的人生篇章，共同把名城打造成了浙江房地产行业的知名品牌企业。

名城集团的起始资金只有200万元，现在看来这是一个多么微不足道的数字。但是，从旧城改造项目清河坊小区，到创立品牌的位于城西的维也纳春天花园；从“杭州土地市场第一拍”的城北运河边的左岸花园，到走出浙江的苏州映象花苑和南京御水湾花园；从深耕杭州的九堡左邻右舍，到再回运河之畔的精品力作燕园；从正在热销的下沙金沙湖CBD核心区的湖左岸，到第三度进入城北运河畔倾力打造的名城公馆……名城集团在激烈竞争的房地产市场，抓住了一次又一次稍纵即逝的宝贵机遇，躲过了一次又一次宏观

调控的暴风骤雨，经历了一次又一次市场危机的惊涛骇浪，打造了一个又一个口碑颇佳的精品楼盘，实现了从最初的商达房产到名城房产，再到融入嘉凯城集团的一幕幕华丽转身。

名城集团 18 年的跨越式发展，毫无疑问得益于中国房地产市场快速崛起的历史背景，但更重要的是整个团队的艰苦奋斗，这其中既有对机遇的敏锐把握，也有对战胜困难百折不挠的毅力，对梦想坚持不懈的追求。18 年在时间的长河中并不算非常漫长，但也足以将一个呱呱坠地的孩子抚育成人，这本书描绘了名城集团 18 年的发展历程，实际上也是记录了一个企业如何从出生到成长的过程。可以这么说，名城集团的 18 年，是摸爬滚打的 18 年，每一步前进都异常来之不易；名城集团的 18 年，是风风雨雨的 18 年，每一段故事都充满艰难波折；名城集团的 18 年，是坚守梦想的 18 年，每一次成功都浸透着整个团队的心血和汗水。

当你认真地读完全书之后，或许能够找到名城集团成功的答案，也能够体验到名城集团创业过程中的不易，还能够感受到名城集团在成长发展中的思考。在我看来，无论是名城打造的楼盘作品、名城历经的经验教训，还是名城形成的企业文化，都已经积淀为一笔极其珍贵的财富，值得认真地审视、回顾和总结，并一定能够在企业今后的发展过程中发挥更大的作用。

“精诚立人，精心立事，精品立业”的“三精精神”，是名城的企业文化。“永远热爱生活”，是名城的企业理念。房子为人而造，地产改变人居，人居改变生活，名城从事的是改变许多人居住生活环境的房地产行业，唯有抱着“永远热爱生活”的态度和理念，才能真正打造热爱生活的人居产品，才能让居住其中的人们焕发“永远热爱生活”的激情。

真诚祝愿融入嘉凯城集团的名城房产，今后发展得更好更快！

浙商集团党委书记、董事长



序三

我眼中的名城及其团队

1992年初,一代伟人邓小平“南方讲话”之后,中国大地掀起了新一轮市场经济改革的巨大浪潮。浙江省商业厅在第一时间感知到了此轮改革不同以往的非凡力度,决定成立商业开发公司作为商业厅机关转变职能的“试验田”。于是,时任商业厅财务处处长的我和时任基建储运处副处长的张民一被组织寄予厚望,分别担任商业开发公司的总经理和副总经理。半年后,因房地产业务必须专项经营的规定,商达房地产公司(后更名为“名城集团”)应运而生。18年后,基于整体发展战略的考虑,由浙江省商业厅转体为企业的浙江省商业集团公司决定整合旗下名城等三家企业的房地产业务,借壳上市,打造资本运作平台。我受商业集团领导班子的指派,领衔实施房产企业重组借壳上市工作,并兼任了上市公司的董事长一职。我想,从某种意义上说,这也是我与名城集团的一种缘分。

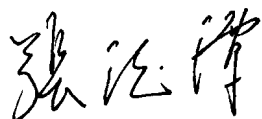
名城集团可谓是邓小平“南方讲话”后诞生的企业的一个缩影。它一面世,迎接它的是市场经济汹涌浪潮的洗礼,在其成长过程中,经历了一次又一次的考验:南方城市房地产泡沫的诱惑、土地资源的高度竞争、资金的压力、宏观政策的调控,以及成立之初专业人才的缺乏,等等。这种考验从未停止过。在考验中,有的企业倒下,有的被兼并,有的却越来越强大了。我非常高兴的是,名城集团成功了,并且成为商业集团所属企业中发展最快的企业之一。

名城集团的历程是不平凡的,18年间从无到有,从小到大,从弱到强,项目开发一个成功一个,持续、健康、稳健而又快速地发展,从几乎白手起家到

有较高的市场知名度，从单一经营的企业发展成为综合性集团，既取得了丰厚的经济效益，又树立了良好的市场口碑，难能可贵。名城的成功，作为公司主要领导的张民一起到关键的作用，他打造了一个团结奋斗，让上级集团放心的、克己奉公的、稳定且持续发展的团队；名城的“三精”文化非常成功，它带出了一支诚意待人、团结合作、踏实肯干、一心一意谋发展的队伍；名城的管理很严格、很规范，又很人性化；名城的产品很精细、很优良、市场认可度很高。一个出色的领头人、一支精干有为的队伍、规范而有效的管理、贴切而深入人心的企业文化，引导着名城逐步走向成功之路。

雄关漫道真如铁，而今迈步从头越。现在，名城已融入嘉凯城集团，我相信，依托优良的传统优势，借力资本市场后的名城前程会更灿烂，明天会更辉煌。

浙商集团总经理、嘉凯城集团董事长



「序一」 君子商道

陆立军

「序二」 永远热爱生活

何剑敏

「序三」 我眼中的名城及其团队

张德潭

【第一章 张民一下海】

01/01 在《九章算术》中，“方田”意为“田亩面积的计算”。

1992年初，邓小平“南方讲话”之后，张民一从浙江省商业厅基建储运处副处长的岗位上下海。如果说“方田”是计算田亩的面积，那么，人生的道路从仕途转向前途无法预知的商海，其间的得失则是无法计算的。

【第二章 河坊街 92-04】

02/27 在《九章算术》中，“粟米”意为“谷物粮食的按比例折换”。

清河坊小区，是名城集团前身商达房产操作的第一个房地产项目，其间的拿地、动迁、安置以及销售，既考验了张民一和他的创业团队，也给这个年轻的团队积累了很多的经验和教训。“粟米”是“谷物粮食的按比例折换”，而清河坊项目则让商达房产更加明白了创业不易，稼穡艰难。

【第三章 春天的故事】

03/51 《九章算术》的第三章为“衰分”，意为“比例分配问题”。介绍了开平方、开立方的方法，其程序与现今程序基本一致。这是世界上最早的多位数和分数开方法则，它奠定了中国在高次方程数值解法方面长期领先世界的基础。

“维也纳春天”的开发是名城集团发展的转折点，这是完全市场化的项目。这一时期，商达房产正式改名为名城房产，公司确定了用心做产品，走品牌发展之路，并进行了改制，设立职工持股会，进行分配制度改革，解决“比例分配问题”，为公司的长远发展奠定了基石。