

地产轨迹



中国房地产百强企业家人物志

中国指数研究院 编著
中国房地产TOP10研究组

CHINA
TOP 50
REAL ESTATE
LEADERS 感悟地产人生，学习成功经验
走进房地产百强企业，洞悉50位地产风云人物内心世界，领略房地产百强企业家风范。



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE



地产轨迹

感悟地产人生，学习成功经验
走进房地产百强企业，洞悉50位地产风云人物内心世界，领略房地产百强企业家风范。
中国房地产百强企业家人物志

中国指数研究院 编著
中国房地产TOP100研究组

REAL ESTATE
LEADERS



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

编委会名单

主 编：莫天全 黄 瑜

副主编：王新玲 汪 勇

编辑委员会（排名按姓氏笔画）：

王益平	史群英	田平波	任学才	刘 波	刘 俊	刘晓兰	吕小平
吕建平	孙方磊	朱宝全	何妙玲	吴 欣	宋 捷	张 一	张 伟
张 冰	张明杰	张炳杰	李 文	李 华	李 净	杨子江	陈 颖
林凤翔	林茂松	郑建兵	姚 莺	施建炎	胡在新	胡延宏	胡 炯
胡朔商	赵 军	钟友法	钱 俐	高 敏	曹志东	盛冰杉	黄 文
黄文莉	黄启灶	蒋艳来	鲍文格	裴建群	魏建军		

编辑部：

张秋芳	刘珍珍	安 戎	何 田	陈 茜	陈友根	李雪梅	毛 治
吴剑雄	张 琪	林建晖	张 伟	赵丽一	上官建华	张 英	缪晓霞
张志杰	侯 婕	葛海峰	成景豪	蔡向馨	程 群	李 烨	于 彤
王炜程	刘玥玲	李 力	汤晓丽	田爱萍	董 炎	范 嘉	薛 琳
刘 莹	李国政	张玲亚					

中国房地产 TOP10 研究组主要成员

联席组长：陈小洪 朱中一 刘洪玉 莫天全

主要成员：黄 瑜 汪 勇 陈 晟 张政军 郑思齐 任荣荣 张 宇
陈 伟 陈 轶 张秋芳 安 戎 杨 翔 李雪梅 陈 茜
陈友根 何 田 赵丽一 毛 治 张 琪 侯瑞波 葛海峰
侯 婕

序 言

作为国民经济的支柱型产业，中国房地产业已经成为备受民众关注的焦点。从市场经济体制的确立，中国房地产行业开始真正起步，到如今不断发展、壮大，透明度、成熟度不断提高，10余年来，中国房地产走过了一段凝聚着财富与奋斗的风雨历程。未来市场必然走向规范、公正、透明、和谐，规范中发展、调整中上升将是中国房地产市场发展的主旋律，规模最大、效益最好、品牌最优秀的房地产企业群体也将必然占据主流。

中国房地产 TOP10 研究组、中国指数研究院长期以来致力于对中国房地产市场的研究工作，为系统地总结中国房地产市场的发展、变化，把握未来的发展趋势，促进中国房地产行业持续、健康地发展做出了应有的贡献。基于对行业客观、公正、准确、全面的研究所积累的丰富资料，中国房地产 TOP10 研究组、中国指数研究院选择了中国房地产百强开发企业和策划代理企业的一批领军人物，讲述他们从进军地产界、入主管理层，到经营中的坎坷与成功及运筹帷幄中的地产人生故事。他们在激烈的市场竞争中带领着房地产企业凭借规模、效益以及品牌价值傲然挺立潮头，他们是一群具有大智慧、大气魄的先锋人物，领导团队创下累累硕果，打造独特的企业文化，勾画出市场发展新蓝图，谱写出中国地产发展的历程与轨迹。

根据企业家们自身的发展经历，以及对中国房地产业发展所产生的推动与影响作用，全书分为六篇。

第一篇“见证地产历程”：一群见证了中国地产市场的沧桑变迁、发展轨迹的企业家，从计划经济走入商品经济时代，从默默无闻走向领导舞台，他们沉淀了丰厚的实操经验，厚积薄发，辛勤耕耘，他们与中国地产共同

壮大、成长。

第二篇“记录卓越成长”：有一批充满梦想与激情的管理者，在突飞猛进的中国房地产市场中找到了自己的舞台。凭借着超越年龄的出色的管理能力、协调能力、良好的综合素质和强烈的求胜欲望，他们少当大任，年富力强，于滚滚洪流中开拓务实，锐意进取，在成长中记录卓越的成就。

第三篇“铸就深度思想”：越来越多的学院派、思想者涌现，他们伴随着中国房地产的规范化、数字化而成长，不论是对于行业水平、产品质量、建筑思想还是消费者的定位分层，他们都有着自己深入的思考。开阔的眼界、思维与精准的判断是房地产企业家们成功的关键。

第四篇“谱写创业传奇”：一批房地产企业家起步于艰辛的创业之路，或在荒草荆棘之处种下希望的种子，或从建筑工程、企业一线走向地产开发管理，或采取“以农村包围城市”的策略，凭借百折不挠的精神与意志，走过一段段不平凡的历程，谱写下壮丽的发展传奇。

第五篇“凝聚外资力量”：海外企业家们选择投资祖国房地产业，是因为这里有他们最初的梦想。他们倾注着无限的决心和热忱，融入到火热的中国房地产市场，为国家的房地产事业发光发热、添砖加瓦。

第六篇“历练成熟先锋”：特别值得关注的是华南板块，这片中国市场化最早的热土，也是中国房地产市场最早进入激烈的竞争厮杀的阵营。经过10余年的风雨激战、商海浮沉，这里曾经的先锋领军人物已历练出一份大气与成熟。

本书中的50名人物包括2006年中国房地产行业前百强企业的领导人，涵盖华北、华东、华南、西南和华中各个地域的房地产开发企业和策划代理企业，他们的个人性格魅力与企业的辉煌业绩交相辉映，也为后来者提供了新的学习榜样。相信无论是投身房地产业的从业人士，研究房地产业的专家学者，还是关心房地产业的普通读者都可从本书中获得启迪。

借本书出版，我们再次感谢一直以来支持中国房地产TOP10研究的全国房地产开发企业和策划代理企业：万科企业股份有限公司、中国海外发展有限公司、合生创展集团有限公司、北京首都开发控股（集团）有限公

司、保利房地产（集团）股份有限公司、广州恒大集团、大华集团、绿城房地产集团有限公司、招商地产、复地（集团）股份有限公司、上海实业（集团）有限公司、山东鲁能置业集团有限公司、上海农工商房地产（集团）有限公司、中远房地产开发有限公司、上海城投置地（集团）有限公司、北京城建投资发展股份有限公司、阳光 100、首创置业股份有限公司、卓越集团、沿海绿色家园集团、融侨集团、武汉地产开发投资集团有限公司、南京栖霞建设（集团）公司、江苏新城房产股份有限公司、重庆市金科实业（集团）有限公司、宝业集团、宁波银亿集团有限公司、正荣集团、上海三盛宏业投资集团、浙江金昌房地产集团有限公司、上海城建建设实业（集团）有限公司、上海凯迪·欣九联（集团）、天地源股份有限公司、上海正阳投资集团有限公司、上海大众房地产开发经营公司、深圳市富通房地产集团有限公司、青岛伟东置业集团、百步亭集团、厦门建发房地产集团有限公司、重庆渝能产业（集团）有限公司、宝龙集团发展有限公司、武汉福星惠誉房地产有限公司、百嘉信集团、上海城开（集团）有限公司、荣盛房地产发展股份有限公司、上海三湘（集团）有限公司、深圳富春东方（集团）有限公司、永泰房地产（集团）有限公司、厦门禹洲集团股份有限公司、杭州宋都房地产集团有限公司、东方航洋实业集团、LVC 集团、北京泰跃房地产开发有限责任公司、武汉宏宇实业集团有限责任公司、鑫苑（中国）置业有限公司、吉林亚泰房地产开发有限公司、浙江宏润控股有限公司、福建冠亚集团、旭辉集团有限公司、上海中建房产（集团）有限公司、上海房屋销售（集团）有限公司、世联地产顾问（中国）有限公司、上海天地行房地产营销有限公司、伟业顾问、上海同策房产咨询有限公司、上海策源置业顾问有限公司、富阳（中国）控股有限公司、凌峻地产（中国）有限公司、上海普润房地产顾问有限公司、香港太平洋国际集团投资顾问有限公司、上海华燕置业策划有限公司、上海开启房地产投资咨询有限公司、天津市凯成房地产咨询有限公司、苏垦机构、上海中邦房地产营销有限公司、武汉大汉隆城房地产营销策划有限公司等，感谢他们一直以来对中国房地产 TOP10 研究的支持，尤其是在完善研究所需

的各类信息和数据方面给予的众多帮助。参与本书编写的房地产企业为我们提供了大量的资料，并在本书的编辑过程中给予了大力的支持，在此我们也代表编委会、代表广大读者表示衷心的感谢。

中国房地产 TOP10 研究组联席组长：

陈小洪（国务院发展研究中心企业研究所所长）

朱中一（中国房地产协会副会长兼秘书长）

刘洪玉（清华大学房地产研究所所长）

莫天全（中国指数研究院院长）

目 录

第一篇 见证地产历程

梦想的里程

- 记万科企业股份有限公司董事长 王石 3

乘风破浪正适时 直挂云帆济中海

- 记中海地产股份有限公司董事长总经理 郝建民 11

打造中国地产长城

- 记保利房地产(集团)股份有限公司董事长 李彬海 18

从不停顿的思考力

- 记上海实业发展股份有限公司总裁 卢铿 25

且思想,且前行

- 记阳光 100 置业集团有限公司董事长 易小迪 31

风雨征程 一路高歌

- 记南京栖霞建设集团有限公司董事长 陈兴汉 37

攀登 提升 超越

- 记上海城建(集团)公司董事长 朱家祥 47

高处总在下一点

- 记上海天地行房地产营销有限公司总经理 朱德利 53

厚积薄发 尽情挥洒

- 记上海普润房地产顾问有限公司总经理 王德生 60

专注做代理

- 访世联地产顾问(中国)有限公司董事长 陈劲松 68

第三篇 记录卓越成长

从商如习武，贵在坚持不懈

- 记搜房控股有限公司董事长 莫天全 85

领跑者的领跑者

- 记万科企业股份有限公司总经理 郁亮 93

以人为蓝图

- 记复地(集团)股份有限公司总裁 范伟 99

共同成长 相伴一生

- 记远洋地产总裁 李明 105

年轻的掌舵者

- 记上海房屋销售(集团)有限公司总裁 周忻 112

国企少帅 从善如流

- 记上海城开(集团)有限公司总经理 倪建达 118

春风得意马蹄疾

- 记吉林亚泰房地产开发公司总经理 韩冬阳 125

打造专业团队 提升核心能力

- 记中邦营销团队 131

第三篇 铸就深度思维

站在城市的高度

- 记大华集团副总裁 陈宁 139

为千百万人提供理想居所

- 记北京城建投资发展股份有限公司总经理 王汉军 145

园林地产领跑者：从传统到现代

——记上海三盛宏业投资集团董事长 陈建铭 153

理性发展 创造价值

——记天地源股份有限公司总裁 俞向前 160

企业家的社会责任感

——记青岛伟东置业集团总裁 王端瑞 166

领唱渝能发展之歌

——记重庆渝能产业集团总经理 丁晓弟 172

尽职尽责 鞠躬尽瘁

——记荣盛房地产发展股份有限公司总经理 刘山 179

天地乾坤子午建

——记宋都房地产集团有限公司董事长 俞建午 185

开放共享 快速制胜

——记旭辉集团股份有限公司管理团队 191

智慧的思想者

——记天启 & 开启机构总经理 陈艾立 197

第四篇 谱写创业传奇

极限的突破

——江苏新城房产股份有限公司董事长 王振华 205

坚守诚信 执著创新

——记重庆市金科(实业)集团有限公司董事长 黄红云 211

正直构筑繁荣 执著创造辉煌

——记福建正荣集团有限公司总裁 欧宗荣 219

只要愉快地生活着就好

——记正阳投资集团有限公司总裁 邹建文 227

沧海横流显本色 吹尽黄沙始见金

——记武汉福星惠誉房地产有限公司总经理 喻惠平 234

创造无止境 “山水”誉人间

——记力维斯 (LVC) 投资集团董事局主席 李轶 242

价值的源泉来自梦想

——记鑫苑 (中国) 置业有限公司董事长 张勇 249

新“浙商”的杰出代表

——记浙江宏润建设集团股份有限公司董事长 郑宏舫 255

只争冠亚的冠亚人

——记福建冠亚集团有限公司董事长 张庭杰 262

手执彩练当空舞 业广为勤功为志

——记北京乾元房地产开发有限公司董事长 马印秋 268

理性、务实的创业者

——记上海同策房产咨询有限公司董事长 孙益功 274

魅力领军人

——记上海华燕置业策划有限公司董事长 胡书芳 280

第五篇 凝聚外资力量

爱国实业家 健康地产路

——记香港沿海绿色家园集团董事局主席 曾文仲 289

华侨力量 地产王国

——记融侨集团董事局主席 林文镜 295

创新无止境 爱国赤子心

——记宝龙集团董事局主席 许健康 302

东方航洋：希望升起的地方

——记广西东方航洋实业集团有限公司总裁 陈航 308

美丽女子 笑傲地产江湖

——记富阳（中国）控股有限公司执行董事 张秀华 314

第六篇 历练成熟先锋

共筑企业平台 不做明星员工

——访合生创展集团副总裁 薛虎 321

财富源自社会 亦应回馈社会

——访恒大地产集团董事局主席 许家印 327

卓越生活 卓越梦想

——访卓越置业集团总裁 李晓平 340

上善若水

——访深圳市富通房地产集团有限公司董事长 陈治海 346

完美主义者的顶级构想

——访深圳富春东方（集团）有限公司总裁 胡惠康 358

第一篇

见证地产历程

梦想的里程

——记万科企业股份有限公司董事长 王石

王石，万科企业股份有限公司董事长。

1951年出生于广西柳州，本科学历。1968年参军，服役于空军汽车三团；1973年转业，就职于郑州铁路水电段；1974~1978年就读于兰州铁道学院，毕业后先后供职于广州铁路局、广东省外经贸委、深圳市特区发展公司；1984年组建深圳现代科教仪器展销中心（“万科企业股份有限公司”前身），任总经理；1988年起任万科企业股份有限公司董事长兼总经理；1999年2月辞去公司总经理一职，现任公司董事长。



王石现兼任中国房地产协会常务理事、中国房地产协会城市住宅开发委员会副主任委员等职务。作为登山运动的爱好者，王石2003年成功登顶珠穆朗玛峰，至今保持着国内登顶珠峰最年长的记录。他又于2004年、2005年先后完成了攀登世界七大洲最高峰和穿越北极、南极的探险，是全球成功完成“7+2”壮举的10人之一。2006年，他率队参加重走“玄奘之路”的全程行活动，并作为队员受到胡锦涛总书记的接见。

王石的故事，就像是一个梦想的衍生。这个梦想也许很多人都有过，那就是：建立属于自己理想的中心王国，在现实和梦想之间构架起宽阔的桥梁，并且，享受快乐人生。在过去的几十年间，我们的国家其实一直都在激烈的变化跌宕中，在这样的大浪里，个人的命运有时变得难以掌握，环境和人的抗衡往往以后者落败为最终结果。王石出生在 1951 年，他的个人经历几乎与共和国的发展同步，在同龄人发出各种无奈叹息的时候，王石成功地做到了恣意人生，在他的每段经历，往往是他成为绝对主角。他虽然性格棱角分明，浑身長刺儿，却和环境最终成了默契共存的双方。

》》》 创业

他曾经是一个郁闷的军人，不知道以后要做什么；他也曾经是一个工人，当沉重的钢板压在他身上的时候，他的愿望只是念大学，去获取更多知识；他也曾是一个铁轨边上的工程技术人员，当漫无目的地走在铁轨上的时候，他的情绪曾经低落到了极点；他还曾经是风光的国家对外贸易工作人员，但浮华的表面总是掩盖不住他内心的空虚，他似乎一直没有找到自己的位置。最后他到了深圳，深圳在迎接一个新的时代，王石也迎来了自己的时代；这里注定要成就他，他也注定要在这里烙下深深的印迹。

从一个旁观者公平的眼光看来，王石的创业实属幸运，他适逢那样一个开放的年代；适逢那样一个不破不立的年代，适逢深圳这样一个与他因缘际会的城市。1983~1988 年，王石顺利地度过了自己的创业期。从深圳特区发展公司到深圳现代科教仪器展销中心，再到深圳现代企业，最后他终于走到了“深圳万科企业股份有限公司”，他开始有了一个最明确的奋斗目标。

从 1983 年开始在商场上奋斗，王石一路都是狂飙突进，无论是他个人还是他所创立的万科企业。在同行者们一路摇摇晃晃地往前走的时候，他与万科却一直是越战越勇。20 多年来，还没有任何一个企业家做到像他这样恣意人生，有一次他表情默然地说：“难道你们没觉得，王石这个人真的

很有意思？”

这句话的背后，是一种自得还是一种喟叹？我一下子还判断不了。采访过那么多财经人物，我能体会到他们的共同心态是一种如履薄冰的忐忑，一种在夹缝中生存的愤懑，一种人到高处的智慧、无奈以及无奈之下的勇敢和坚强。但王石不一样，他的每一个举动都是革命性的，都离经叛道，都果决异常。他把自己一手创建的万科几乎全数卖给华润，本人只以小股东身份安然自处；他一直高呼万科高于 25% 的利润不做，很多人都怀疑这样的决心是否真正能实现；他又在事业最巅峰的时候，也是自己最年富力强的时候，早早就定下了接班人，自己则去玩极限冒险运动。

>>> 万科

我曾经问王石：“（地产）老大这个位置，你真的很在意吗？”王石回答得很坦率：“我想说不在乎；但是实际上怎么可能不在乎呢？我只能这样说，我当然在乎。如果真的出现一个更强势的人，那也要看是什么样的强势，如果这种强势对社会有促进，尽管我感觉到失落，但是对社会是好事，我能够坦然接受。可是如果这种强势是危害性的，是负面的东西，恐怕还要大家再来较量较量。所谓老大的概念，更多是从尊严和荣誉这个角度上来说，我在乎的也是这个。如果不是这样，无非就是你做的时间长了，公司大了，你是老大，那个老大就没什么意思了。”

如果仔细看万科的发展道路，就能理解。王石个人看上去粗线条，实则心思缜密，而万科更是一家极其精细的公司，它一步一个脚印走上了规范化、制度化的道路，透明管理和人才团队的培养机制在国内企业中已经达到难以企及的高度。万科的经验是王石带领整个企业 20 年来的积累，王石本人能非常清晰地看到这个成功积累背后的每一条纹路，所以他知道这不是一件容易的事。万科今天的“大”，不是一种庞然大物的“大”，而更是一种“深”和“厚”，在王石看来，这是规律，因为这是正常的市场经济社会。但凡违反规律，依王石的话，那是“九死一生”。