

证大国际金融中心：“领创国际旅游岛商务哲学”

——上海证大房产副总裁南方区域总经理叶文斌访谈记

国际旅游岛新时代，企业的社会价值将指向何处？由上海证大房产开发的证大国际金融中心，以其滨海大道·国际5A·纯写字楼的高端定位，突破了海口现有的写字楼标准，引得众多大中型企业瞩目。同时，证大国际金融中心先行倡导“国际旅游岛商务哲学”，将开发者的人身修养、商业智慧融入写字楼的商务内涵中，构筑恒久的、具有城市人文象征意义的高端商务平台，倡导具有城市领航意义的企业价值。

今天，笔者有幸拜访证大国际金融中心的开发者——上海证大房产——南方区域总经理叶文斌先生，并就企业社会价值问题，对叶总进行了访问。

【记者】：叶总，您好。据我了解，上海证大房产是香港主板上市(0755.HK)的公司，自1993年涉足房地产以来，项目已拓展至全国20多个大中城市，已建、在建项目100多个，可谓实力雄厚。请问，证大房产的战略目标是什么？

【叶总】：上海证大房产的战略目标是布局全国、打造国内一线城市品牌。作为一家综合性房地产开发企业，目前，证大房产的项目遍及上海、河北、浙江、江苏、四川、吉林、山东、内蒙古、海南等省份及城市，在高端住宅、写字楼、商业物业及城市商业综合体等多种房地产类型建筑中都取得令人瞩目的成绩。在今年6月份公布的“中国房地产上市公司研究”获奖名单中，上海证大房产获得“创富能力TOP10”、“投资价值TOP10”双项荣誉，这是市场对我们的最佳肯定。

【记者】：每一个企业的崛起，必定有一种内在的理念支撑。请问证大房产的品牌发展理念是什么？

【叶总】：证大房产以“建筑艺术生活”为发展

理念。它源于上海证大集团“探求大道、追求大同、创造大美、实现大我”的企业文化理念。

“建筑艺术生活”，既有动宾结构的建筑艺术生活含义，即用艺术的理念来建设完美的生活；更有并列结构的建筑·艺术·生活这三者间相辅相承的哲学内涵，是将人类居住文明的情感赋予建筑，挖掘人的生活需求和精神期待，并在建筑的规划、设计和建设中雕琢、映射出来，使建筑具有生命力，符合社会时代进步，体现人类文明，呼应居住者的生活情感。

“建筑艺术生活”的理念，在证大开发的项目上都成功体现了。比如上海证大喜玛拉雅中心，将诗与画融入到园林的布局与造景中，诗意的栖居，呈现中国士大夫的优雅生活方式和情境；又如如，上海证大九间堂别墅，传承汉文化“大一统”思想，“以大宅之道折射大国气象”，以中式传统人文院落之美，来实现传统品质的回归，诸如此类的证大所开发的项目，都始终追求和秉持这样的开发理念。

【记者】：“建筑艺术生活”，其实也是证大房产企业社会责任的一种体现。说到企业责任，您如何看待？

【叶总】：作为一个土生土长的中国房地产企业，证大房产的企业责任带有深厚的儒家特色。

证大集团董事长戴志康曾说：“企业能做到50年就已经很长久了，商人希望自己的企业能够超越自己的个人名声，但我们现在看到的老字号有多少呢？我们真正看到的老字号能留下来不是商业本身的经营，而是它承载的有些东西能够超越当下，超越当下利益。”这就是证大领头人心中的企业责任。企业来自社会，也必须回馈社会，这也始终是证大人的坚持。

一个优秀的地产开发商应该将推动城市进步作为最重要的使命，以建筑城市未来为己任，深度

思考关乎社会需求、居住者需求的问题，让每一块土地都能产生最大的效用和效益，尽一己之力，为城市发展做出一份贡献。这种理念在证大房产开发的项目上得到了充分的体现，证大的项目都是贴近人们精神生活的地产项目，也都是深具社会价值的项目。

【记者】：具体到证大房产目前在海口的项目——证大国际金融中心，它将创造怎样的社会价值？作为开发者，证大房产是如何定位这座写字楼的？

【叶总】：写字楼是城市的名片，是引导产业发展的必备平台，也是融合商业性和社会性的建筑产品。基于此，证大国际金融中心一开始就定位为海口高端商务交流平台，拥享卓越区位条件，以“国际5A·纯写字楼”的品质，营造纯粹、高端的商务氛围，配套的商业、会所等亦品味高雅，能满足企业对海南商务环境的期待。

目前的海南市场，具备了国际旅游岛发展机遇，但是没有形成真正具有未来增值潜力的办公环境，依然呈现商住混用、配套设施一般的状况，高端写字楼鲜少；以至于有很多大中型企业不得不“蜗居”在空间小、配套差的写字楼中，企业形象、战略拓展很难体现。海口亟需高端写字楼，既满足企业对商务氛围的要求，也为未来一段时间的商务环境建立更高层次的标准。

证大国际金融中心将突破海南写字楼已有的标准，更多地考虑到人与自然的和谐共处，通过电梯、空调等硬件品质，以及阔绰大堂、挑高双中庭等空间气质，以国际5A·纯写字楼的纯粹办公氛围，体现舒适、节能、环保、生态的办公理念，打造海南高端商务型非正式交流共享平台。它是一座城市商务发展的里程碑，标注国际旅游岛机遇下拓展企业的世界级形象，也标注海南写字楼与北京、海高端写字楼品质的全面接轨，从这座写字楼之后，纯商务、高品质成为

海南未来写字楼模板，海南商务品质划定全新起跑线。

【记者】：证大国际金融中心在打造了一种大气、沉稳、高端的商务形象的同时，更领创“国际旅游岛商务哲学”，对于这种商务哲学，您是如何理解的？

【叶总】：这也是我最想强调的，一座写字楼的价值除了体现在它物质性的使用价值上，更应该体现在它的空间语言上。证大国际金融中心的空间语言很清晰，就是要领创海南商务哲学。

证大国际金融中心的商务哲学，体现在两方面：一方面，其商务性，提供低成本高效率的商务平台，提倡人性化的沟通与交流，注重办公空间对企业文化的营造与体现，引导商务智能化水平接轨国际，强化绿色环保办公理念，提供更多舒适共享交流空间；另一方面，其哲学性，将证大集团的企业文化与拓疆企业的商务理想相结合，探求城市与企业长远发展之“大道”，追求生活理想与商务胸怀之“大同”，创造艺术与人文之“大美”，实现傲然从容、灵动自由之“大我”。

这种商务哲学，融合企业的现代商务价值观，与中国国学“修身齐家治国平天下”的智慧相一致，倡导个人修养和社会责任，启迪企业对自身价值的思考，是写字楼最具价值的生命内涵。

【记者】：经过您的介绍，证大国际金融中心给我这样一种感觉，它渗透了开发者对建筑生命和商务人文意义的思考，因而具备人文、艺术的感染力。您可以介绍一下项目的最新工程状况吗？

【叶总】：目前，证大国际金融中心外立面已正式落成，内部实景空间也将全城启幕。现在已签约的大型企业，有以中国太平洋人寿保险公司、润达实业投资集团为代表的大型金融类企业，以海南美丽道文化艺术中心为代表的艺术型企业，以南

国集团为代表的房地产投资开发型企业，以上海帝国商务公馆为代表的高端商务娱乐型企业等，都是各领域翘楚。这些知名企业入驻，将产生强大的品牌集聚效应，呈现出滨海大道高端商务圈的未来蓝图。

编后语：

“路漫漫其修远兮，吾将上下而求索”，用这句话来形容证大房产对企业价值、社会责任的探索，不失精当。在国际旅游岛发展机遇与挑战并存的今天，拓疆海南的企业在追求发展的路上到底何去何从，证大房产已经以实际行动作出了选择，并鉴证着成功之道。



区域靛盘

11月11日，位于海口江东板块的7000多亩的超级大盘——鸿洲·江山隆重举办“江山荣启”盛大活动，在启幕礼上，鸿洲集团行政总裁王志刚代表鸿洲集团，继10月海南“风雨同舟”慈善晚会现场捐助800万善款后再次向海南灾区捐助200万元人民币，共计1000万元的赈灾款用于灾后重建工作。

江山·荣启活动作为项目品牌文化形象首次亮相发布，将最大化展示江山独特的居住艺术形态与价值、全面体现项目的整体规划及综合优势。据了解，鸿洲·江山开盘仅两日，销售金额已经过亿元。

鸿洲集团本着“开拓生活新境地的品牌承诺”，顺应新海南旅游时代需求，致力于建设和谐社会，以“GBR”高端旅游度假多元产品的精品品质铸就标杆，助力海南旅居资源综合发展的国际化进程。

据介绍，鸿洲·江山定位于中国罕有GBR

捐款千万赈灾 两日销售过亿 鸿洲·江山海口江东盛大荣启



高端运动全功能度假社区。海口美兰区海榆大道188号，沉淀出一隅天骄之地——鸿洲·江山，鸿洲·江山总体规划占地约7000亩，东邻

十大重点建设项目”。鸿洲·江山项目目前为一期在建，一期规划占地约1365亩，容积率约0.26，绿化率为46%；在建物业均为别墅，占地约200亩，产品类型包括双拼、联排、独栋，共计200套。规划配套包括1座拥有305间豪华套房的五星级中式皇家园林酒店，周边有众多高尔夫球场群、游艇俱乐部、马会俱乐部、时尚商业等。海口鸿洲·江山是一个汇集了五星酒店、高尔夫、游艇、直升机、时尚商业等全功能顶级奢享配套的别墅项目，从最初就被寄予了很高的期望。在国际旅游岛的建设中，在宜居海口的发展中，鸿洲·江山以其高姿态的品牌价值，引领着新时度假物业的未来走向。

而在其中的海口鸿洲埃德瑞皇家园林酒店，作为海南唯一一个具有中式皇家园林的五星级酒店。堪比紫禁城的建筑及园林设计，让鸿洲·江山增添了皇城的尊贵，让国际旅游岛的访客有了别样的居住体验！

品牌为王 恒大蓄势扬帆 开启儋州新辉煌 文化星火传承 辉映国际旅游岛

2009年11月5日，恒大集团成功在港上市，成为在港上市的内地最大非国有房地产企业；同年，恒大集团完成合约销售额303亿元；2010年10月1日，中国房产信息集团（CRIC）联合中国房地产测评中心共同发布《2010年前三季度中国房企住宅销售排行榜》，恒大集团以597万平方米的销售面积傲居全国房地产企业排行榜榜首……

2010年，在海南国际旅游岛炙手可热的土地上，恒大集团凭借超强实力与享誉中国的品牌效应，全力入驻海岛西部中心城市——儋州，倾力打造世界级精品住宅，以卓越品质完美演绎恒大集团筑臻品建筑的精髓。

瞩目海南 聚焦儋州

儋州，这个拥有海南省土地面积最大、人口最多、占据海南1/9海岸线、受台风影响最小的城市；这个拥有海南第一个经济开发区（洋浦）的城市。在无数个傲人头衔的光环下，不仅将会成就西海岸的中心，更是整个国际旅游岛未来的核心组件。

悠久的历史孕育了儋州众多的文明，置身其间仿佛梦回千年。如汉代伏波井、中和古镇、东

坡书院等。尤其是东坡书院，为国家级重点文物之一，倍受游客的敬仰。东坡书院，北宋大文学家苏东坡谪居儋州三年间讲学明道之处，其使儋州教化日兴，海内外名士皆接踵而来，从师东坡。在苏东坡的文化氛围影响下，人民素爱吟诗作对，整个儋州充满意韵深远的文化底蕴，更有“诗乡歌海”之称。12月份即将举办的首届“东坡节”将在西线标志性建筑之一的儋州市民文化广场盛大启幕，届时大量诗歌文化爱好者慕名而来，或朗诵，或吟唱。随着儋州文化在国内外的影响逐步深入，“东坡文化”将成为儋州的一张靓丽城市名片。

远景战略 蓄势待发

自《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》发布以来，儋州紧跟国家战略的步伐，立刻提出“一桥二路三区四镇”的发展规划，建设完善的城市基础设施和出境通道，进一步保护开发儋州优质的旅游资源，为儋州未来城市的发展确立了更高的标杆。

正在兴建的洋浦跨海大桥将洋浦开发区同儋州新城两地相连，使得洋浦的众多优惠政策向儋州延伸。两地将统一规划、统一布局、统一策划

包装项目、统一招商引资，使儋州成为“泛洋浦经济区”。年底即将开工的西环高铁将在儋州设立重点客运站，高尔夫、星级酒店均已经立项规划中。为了建设海南西部中心城市和助推海南国际旅游岛建设，构建便捷的交通网络，海南西线机场将落户儋州，儋州将步入快速发展的新时代。

恒大名都 领袖儋州

作为中国房地产龙头企业的恒大集团，在儋州即将腾飞的这个关键时刻入主海南，选定最具发展潜力的西线中心，堪称远见之举。正在蓄势准备开盘的恒大名都位居海南西线最具人文底蕴的儋州市那大镇北部新区的中心位置，西临文化北路、北倚儋州市文化客厅——市民文化公园。项目坐拥两大中心内湖，超大景观的政陆皇家风情园林。5000■超五星级奢华会所、全年开放的泳池、文化活动室、社区活动场地，18000■的社区风情商业街、10000■恒大剧院等众多生活配套，欲打造成儋州的豪门典范。在海南国际旅游岛蓬勃之际，海南西线海岸悄然开始加速发展。恒大集团必将蓄势扬帆，开启儋州乃至国际旅游岛开发的新辉煌。

庆豪精装嘉年华月全城启动 Ⅱ期精装上市 品质再升级

11月20日-12月20日，「庆豪地产五周年庆」之“庆豪精装嘉年华月”全面启动，凡活动期间购买指定单位客户，均可享受“购房送豪装”以及现场大抽奖之惊喜，更有机会获得国内设计大师的专业家具配置建议。

庆豪·金碧文华，不可复制的城市中央大宅。项目自推出以来，就以其不可复制的城市中央地段，如金子般的产品品质，人性化的户型设计，成就了无数的销售传奇。

针对项目二期，我们率先提出“二期品质再升级”的产品理念，在二期7号楼，我们更提升室内设计再升级的奢华标准，盛邀国内顶级室内设计大师，针对不同的经典户型，倾力打造城市中央精装范本。精装设计采用奢华欧式风格设计，巧妙融合不同空间特点，完美展现了庆豪·金碧文华大尺度、奢享受、高品质的产品特点。造出不同的个性需求居住空间，很自然的为业主创造一个空中别墅的奢华感。而项目独创的人户花园，不仅为业主居住创造了一个空中花园，以此满足居住私密的需求，同时入户花园实用的面积设计，更为业主创造了一个与自然交融的第二空间。

此次“庆豪精装嘉年华月”活动，是对一直认同庆豪地产的每一个客户感恩的升级，以更人性化的回馈理念，让家族的荣耀因你开启。活动详情请垂询0898-68501666或亲临营销中心，地址：海口市金贸中路1号。

资讯在线

网民：新版“限外令”是短效药 热钱炒房另有渠道？

日前，针对楼市新版“限外令”措施，不少网民认为，政府此次可谓颇有决心，为了限制高昂的房价，不仅频出政策打压，如今又未雨绸缪限制外资购房防止境外人士投机炒房。同时，网民们也表示，此举并未真正打中海外热钱炒房的“七寸”，原因是如今外资投资楼市多直接与房地产商打交道，以这种限制购买的方式很难抓住“大鱼”。
(来源：经济参考报)

北京：11月上半月新房住宅成交上涨六成

日前，根据北京房地产交易管理网的数据，11月上半月全市共成交新房9415套，日均成交673套，环比上涨59%；其中新房住宅共成交6084套，日均成交435套，环比上涨62.2%。这两个数字也双双创下新政之后、各月同期成交量新高。业内人士认为，最近一段时间入市的新盘，预售价格相对偏低，多个项目预售均价在2万元/平方米以下，这些都迎合了压抑已久的刚性需求。
(来源：京华时报)

温州：10月居民存款减少80亿 多流入股市楼市

日前，《钱江晚报》记者从中国人民银行温州市中心支行了解到，温州市10月份的居民储蓄余额比上月减少80.78亿元。据悉，除了股市，部分资金流向了内地城市的楼市，西安、武汉等内地城市的不少楼盘都有温州资金在炒作，特别是在商业地产领域。温州商人认为，相对于股市，商业地产投资相对风险较小。
(来源：钱江晚报)

部分房企：自掏腰包垫首付 主动借款给购房者

“只要首付10%，就能买到房子。”最近一周，上海部分购房者频繁接到一家房屋代理销售公司的短信，推销一处名为“嘉富好第坊”的楼盘，并被明确告知，购房者可以仅以一成首付就在该楼盘买房。经过证实该楼盘目前确实在实行一成首付的促销措施，向购房者提供为期3年的免息购房借款。不仅上海有这种情况，广州一些房企也正在如法炮制。
(来源：每日经济新闻)

保监会：重申禁止险金投涉房地产企业

日前，2010全球PE北京论坛在北京举行。保监会主席助理陈文辉在论坛上发言时表示，保险资金参与股权投资过程中，不能投资商业住宅，不能直接参与房地产开发，不能投资涉猎房地产企业。今年保监会发布了保险资金投资股权暂行办法，允许保险资金投资未上市企业股权，扩大了保险资金自主配置的空间和弹性，但是明确界定投资标的，特别强调不能投资商业住宅。
(来源：中国新闻网)