



向纳税人致敬——
“寻找最美纳税人”评选活动系列专刊

海南创基房地产开发有限公司保亭深耕7年，诚信纳税赢得良好的口碑 一个企业的社会价值和责任担当

访谈

海南创基房地产开发有限公司总经理张凯：

企业发展 要与社会共存互赢

旅游度假渐成气候的海南，越来越多的人看到商机。开发商们纷纷来海南“淘金”，在保亭当地进行大量的开发建设。然而，房地产的过快发展，会增加更多的高耗能产品需求，使保亭面临的资源环境压力更大。这种疯狂投资开发行为，在张凯看来是不可取的。

“保亭的自然资源固然是非常优秀的，然而，经济的滞后也是我们必须面对的问题。如果基础设施跟不上去，环境再美也没有用。别人来这里度假，医疗、购物水平跟不上，这样又有什么意义？”海南创基房地产开发有限公司总经理张凯说。

房地产业与社会各行业都有着密切关系，具有很强的产业关联性，房地产行业与社会各行业相互牵动的同时又相互制约，可谓是“牵一发而动全身”。

正因如此，创基并不局限于房地产开发的层面，更将目光投向了保亭的大环境发展中。

据介绍，为了让更多人享受到保亭独有的雨林山地温泉，创基在七仙岭上投资南美洲度假温泉水山，以纯天然温泉给予身心深度的疗养；首家大型幸福超市在保亭开业，并提供巴士接送服务，给当地商业带来了重大契机，首座创基老年文休大学的成立，让全城候鸟结交到更多好友，乐有所学；依山而建的餐厅品山堂，以琼岛佳酿和特色佳肴，款待着远道而来的旅人……创基区别于纯开发的全服务品牌度假资源，继四盘联动的佳绩后一个个丰硕成果，为保亭吸引了越来越多的关注。

张凯认为，企业不仅仅是谋取自身利益最大化的经济体，企业作为社会的细胞体，还是社会整体财富积累、社会文明进步、环境可持续发展的重要推动者。作为一个有责任感的企业，创基公司积极参与各类公益活动，在改善保亭环境、大型民族传统节庆、扶贫帮困等方面，累计捐款近百万元。

在张凯的办公室，可以看到公益组织受资助儿童寄来的厚厚一摞来信。他一直捐助大连和全国其他地区几十名失学儿童，每年还单独拨出一笔款项捐助希望工程。在牵动人心的雅安地震中，创基也送去了爱心和关怀，为灾区人民捐款27万余元。

“有人说，企业做公益，可以帮助企业提高知名度。”张凯说，“这没有错。但我们的初衷不是向社会索取知名度，而是通过我们的努力担负起企业应有的社会责任，创造一个和谐的社会环境。”

他认为，企业需要寻找能为企业和社会创造共享价值的机会。一家期望基业长青的企业，需要一个集企业发展与社会责任于一身可持续发展的企业理念。为此，它需要尽己所能，来回馈这个社会。从企业创建伊始，便优先安排当地下岗职工，为当地解决了200多人的就业问题，每个月员工工资支出就近百万元。

因此，一直以来创基都是把“诚信经营”作为企业的基本信条，在公司的经营过程中，从未发生过因拖欠农民工工资而引发的农民工讨薪事件。

当一个企业跳出与自身利益相关联的社会领域，将公益事业不仅仅局限于狭窄的范围内，将自己视为所在社会的肌理，就真正扎根在了当地，与整个社会共存共赢，形成了良好的可持续发展。

数说创基

1

近五年内，海南创基房地产开发有限公司实现房产销售收入18亿元，公司累计缴纳税收2亿多元，成为保亭重点税源企业之一。2010至2014年连续5年保持“保亭第一纳税大户”的荣誉，年均纳税4000多万元。

2

2011—2012年度更被税务部门评为“A级纳税信用等级”，不仅为保亭地方税源提供了坚实稳定的保证，也极大地促进了当地经济的健康发展。

3

2010年10月，该公司成立了“保亭创基物业服务有限公司”，优先安排下岗职工就业，为当地解决200多人就业问题。

4

2010年以来，该公司积极参与各类改善保亭环境保护、大型民族传统节庆、扶弱济贫等公益活动，累计捐款近100万元，为保亭的生态保护及公益事业贡献力量。

一个海归派的创业践行

2007年，张凯成立了海南创基房地产开发有限公司，开始了保亭最早一批养老地产项目的开发。

“开发”应给“保护”让路

2011年创基启动首个项目南美假日，以“养生度假”为核心开发理念，倡导热带宜居、生态养生、温泉养心的健康型度假生活。

以关怀获取情感上的共鸣

建筑的根本目的是为人服务，探索人的居住精神成为创基在进行产品设计时的重要考量标准。

秉承“铸树精品，创新无限”的经营理念，近年来，海南创基房地产开发有限公司在保亭已经先后开发了南美假日一期、南美假日二期、幸福时光、长乐居四个项目，取得了傲人的业绩和良好的口碑。

如果将保亭这几年的发展历程作一条记录线，可以清晰地看到该公司占据其中几个重要的节点。

作为该公司的掌舵人，张凯从澳大利亚留学归来，同时接受着中西方文明熏陶的张凯，崇尚法制精神和契约精神。在他眼里，纳税不仅仅是企业应尽的义务，更是身为一个有能力有担当的公司对于社会的一种责任担当。



海南创基房地产开发有限公司总经理张凯在工地视察。

张凯，1986年生人，年轻且富有创业精神。23岁的他完成在澳大利亚的深造之后，选择回国创业。在一次旅行的过程中，结识海南。海南特有的气候条件，独特的地理位置，国际旅游岛建设这样重大战略部署下所具备的前所未有的商业投资价值，成为张凯投资创业的首选地。

“在肯定中国经济飞速发展的同时，我们也必须认识到由此造成的严重环境污染，空气、水质以及土壤问题等等，人们开始更加关注环境问题，以及环境问题所带来的健康问题。”张凯

笑着说道，“当然，国家也正在加大力度进行环境污染的监督和改善治理，但是，短期内更多的民众还是会选择自然环境相对优质的地区作为移居目的地。根据人群年龄的不同，不外乎事业型人群的旅游度假和退休人群的养老两种方式。”张凯以商人独有的敏感性，敏锐地捕捉到这股趋势。“其实，关注养老养生的绝不仅仅是老年人。在北上广一线快节奏、高压力的城市，很多人正处于亚健康状态，全民养生已经成了全民关注的话题。”结合中国

社会严重老龄化现象，张凯先生将目光投向海南的养生养老度假地产市场。

“在创业前期，我和我的团队几乎跑遍海南的所有市县，经过长达数月的考察调研和综合分析比较，最终选择保亭进行养老地产的实践开发。这其中遇到了种种困难，也有过动摇和犹豫，但是最终都坚持下来了。”张凯回忆道，“当然，把创业的首选地选在保亭也绝非偶然。保亭有许多特有自然资源是其他区域无法媲美的。保

亭山美水美，森林覆盖率高达85%以上，被誉为‘空气维生素’的负氧离子每立方厘米含量超过1万个，是个名副其实的‘天然氧吧’。保亭还有优质纯天然温泉资源，最高水温可达94摄氏度。其他的生活配套也较为丰富，特别适合旅游度假。”

2007年，张凯筹措资金2000万元，成立了海南创基房地产开发有限公司，在七仙岭开发南美温泉水山酒店，随后以“南美假日”项目为起点，开始了保亭最早一批养老地产项目的开发。

张凯选择了保亭，就是青睐于它的优美休养环境。成立创基公司，进行房地产开发，旨在让更多的人能够享受到无污染的鲜氧、净水等资源，让保亭成为度假需求者的休养天堂。在利益驱动行为的现代社会，很多房地产开发商为了利益最大化，忽视了对环境造成的破坏和影响。张凯说：“如果我们只为了赚钱，破坏了保亭的生态环境，那不就与我们当初选择保亭的初衷相违背了吗？”

在他的坚持下，2011年创基启动首个项目南美假日，以“养生度假”为核心开发理念，倡导热带宜居、生态养生、温泉养心的健康型度假生活。张凯认为，每一个慕名来保亭的人，都渴望着让居住回归自然；那么，相比于利益最大化，如何实现生态居住、让建筑与自然实现和谐共鸣成了张凯思考的重点。为了营造最佳居住感受，创基重金聘请国际顶

级规划设计师，采用“中央景观带+组团式景观”的布局结构，打造高绿化率、大园林景观的居住环境，配合西班牙式风格建筑，完美演绎了度假风情。同时，南美假日涵盖休闲广场、雕塑、草坪、亭廊、喷泉等多个主题景观，完美演绎了一个格调优雅、浓郁高品质的中高端度假社区。在生态开发理念和用心规划之下，南美假日受到了旅居候鸟的追捧，人气领航保亭。

在南美假日一二期项目取得良好的口碑之后，品牌的影响力也得到迅速传播。创业初期的巨大成功，使得张凯更有信心实现企业在保亭的战略布局，也更有时间去思考更多的关于住宅开发与生态环境这样一对看似矛盾体的问题。

创基在进行房地产开发时，始终把生态环境的保护和改造放在第一位。就以创基·长乐居项目为例，长乐居选

址于海南保亭南环路东侧，原地形以内部一条西北、东南走向的山脊为轴线。在项目初期，张凯就一再要求设计师，要保留地块原有的山形地貌，最大可能地保护山体形态和已有的生态植被。在近三十米落差的山坡上建房子，给施工增加了非常大的难度，也增加了很多看似没必要的成本。可正是这份坚持，让长乐居项目的原始生态面貌得以保留，形成了“开门见山”的项目特色。在此基础上，长乐居选用更现代的新亚洲建筑风格，将高层住宅建筑置于台地地形内，以轻薄、通透的建筑体量散布，与大自然相得益彰。“中高层住宅+低层住宅”组合、270°景观飘窗和2米深进大阳台，最大化保留自然山体景观视野，赋予每一位居住者眼见为实的幸福感受。正是因为尊重自然、以人为本的聚合规划，才让长乐居成为保亭乃至大三亚地区当之无愧的“热带度假领跑

者”。

长乐居的成功绝非偶然。事实上，在2012年，在幸福时光旅居休养度假项目的前期调研之中，创基就已经将生态居住理念进行了实践。创基对市场已有的产品进行优化和升级，开发了新一代专属候鸟人士的养老养生社区，特别将“大三亚绿色休养标杆”的特色导入园林设计中，打造具有净化空气和休养效果商务天然氧吧林，近四万平方米的景观园林，将专属生活主场概念融入园林，“赏”、“悠”、“趣”、“动”、“氧”五大主题园林，遵循均衡的休闲秩序铺排，悦享自然逸趣，畅享生命精彩；幸福时光还首次提出了“胆敢不老”的主张，用宜居全明户型、360无障碍设计、大爱关怀体系等多重关怀，在岁月面前从容。幸福时光成为大三亚首席预防性养老养生精品社区，也为长乐居奠定广泛的群众基础和口耳相传的口碑。

日本建筑大师安藤忠雄先生说：“住宅，终归是一个可以慰藉灵魂的精神场所，这是十分重要的基点。”这句话正是张凯的心声。成立创基公司的初衷，是希望在保亭这片沃土上为更多旅游度假人群打造一个宜居的幸福家园。而张凯深知，一个宜居家园，仅仅停留在建筑本身是远远不够的。建筑的根本目的是为人服务，探索人的居住精神成为创基在进行产品设计时的重要考量标准。随着越来越丰富的养生需求，仅凭天赋的环境资源已经不能满足“养生”需求，应该更多地关注精神层面，不但是身的满足，更是心的追求。

现代封闭式的高楼生活与过去“远亲不如近邻”的邻里亲密关系大不一样，加之中老年人离开工作单位，谈笑娱悦的时间和机会不断减少，孤独感增加。这样的背景下，创基在注重产品卓越品质之时，将更多的关注投入到精神层面关怀，并整合创基品牌度假资源引导邻里交流，让居住者从邻居变成老友，让每一个选择创基的人在贴心物业服务 and 浓厚生活氛围中感受真正的度假养生生活。

创基秉持“这里有爱”的企业理念，也是创基地产企业文化的重要组成部分。优秀的企业理念须由优秀的团队执

行，就物业服务而言，创基特邀顶尖物业管理团队世邦魏理仕，萃取230年全球物管经验，为创基业主量身定制“360大爱关怀体系”——创基三大业主活动之旅游节，自2011年始，创基每年携大家庭出发，感受海岛风情，品尝地道美食，从保亭槟榔谷到三亚千古情，都留下了欢声笑语；体检节，创基特邀数字化综合性三甲医院三亚425医院，为业主进行全面的身体检查，并邀请425医院的专家来创基开设健康讲座，全面提升业主的生活品质；新年大礼包，为业主送上丰富的年货礼包，象征着五谷丰登的美好寓意；更有代购代订、24小时巡更等在

内的12项特色服务，岛内外大型业主答谢会等，在贴心真诚的关怀中，更舒适地享受生活。

更值得一提的是创基首创的8大业主协会。创基打破人与人之间的藩篱，打造了一个融洽亲热的居住生活圈，各个不同主题协会，包括象棋协会、舞蹈协会、摄影协会等，丰富人们的娱乐活动。在创基的新邻里时代，“家”不仅仅是一个简单的居所，人们不仅是在为自己选择房子，更是为自己的生活选择一个圈子，让每一个居住者在享受完善的服务关怀的同时，更能引起他们情感上的共鸣。

多样，城市的品质感和认可度也越来越高。曾经是国家级贫困县的海南省保亭黎族苗族自治县，从地处宝岛的中部山区异军突起，发生了日新月异的变化，正在成为海南少数民族山区经济发展的一颗璀璨的明珠。

“以前，中国人只知道海南有个海口和三亚，关于保亭的信息寥寥无几。”张凯笑着说，“而现在不一样了。保亭通过近几年的发展，有了很大的知名度，不管是旅游还是度假，更多的人愿意来到保亭。我希望通过我们的努力，让更多的人爱上保亭，把保亭当成第二个故乡，在这里健康康地养生，快快乐乐地生活。”

创基公司诚信纳税赢得社会认同

“小家幸福依赖国家繁荣与昌盛，企业也一样，没有国家好的经济发展环境，没有好的政策扶持，企业也没有好的投资环境，更谈不上发展和壮大。”张凯是这么说的，而他5年来也恰恰是这么做的。即使在房地产大环境低迷的情况下，他依然把依法纳税作为第一要务。

2014年，受全国房产市场大气候环

境影响，海南房地产市场整体销售低迷，特别是5月至10月期间，销售业绩直线下滑，公司资金周转遇到了困难。“在最困难的时候，也要保证按月及时足额缴纳税款。”张凯的纳税信誉得到当地税务机关和政府部门的肯定。

“创基房产公司发展势头良好，按时申报和缴纳各项税款，去年12月纳

税2000万元，今年1月纳税又超过600万元，为保亭地方经济发展做出了突出贡献。”保亭地方税务局相关负责人说。

近年来，创基公司不断发展壮大，通过房地产带动的城市化进程，使得保亭城市经济得到了飞速的发展。城市公共配套更加完善，生活方式更加丰富