

《“正正”日上·党报看正商》系列报道之一

数字正商：吹尽狂沙始到金

本报记者 刘文良

作为一家走正道、做正商、为正人行正事、结正果，1995年创办以来一直植根郑州、深耕中原，在北京、郑州、洛阳、信阳、新乡、山东青岛、海南文昌等7城拥有70个或交付或在建、在售的楼盘(项目)，经营区域涵盖中国香港和美国、日本、新加坡等国家和地区，拥有香港主板上市公司正恒国际控股(00185.HK)、美国纽约证券交易所上市公司GMRE(全称Global Medical REIT Inc.全球医疗房地产投资信托)的郑州本土企业——正商地产(以下简称：正商)，23年来秉承“品质生活到永远”的企业使命，筑城不辍，累计完成建筑面积2200万平方米、物业管理面积1100多万平方米、入住家庭15万户、业主人数高达50万人(相当于一座中小城市)；作为中原城镇化进程的生力军，作为郑州城市建设和房地产开发的践行者，作为郑州房地产行业的领导品牌，正商地产旗下的项目蓝钻、建正东方中心不仅分获中国房地产业最高荣誉奖“广厦奖”，正商还于今年3月荣膺中国房地产业协会颁发的“2017中国房地产开发企业成长速度10强”“2017中国房地产开发企业成长速度10强”两项殊荣，不仅在中原在郑州享有广泛的知名度、较高的美誉度、满意度、忠诚度，而且作为郑州房地产行业杰出的代表，近年来，引发了本报对正商持续关注连篇报道，在业内和社会各界产生较大的影响力。

今年春天，本报曾以“春之声”为总题，连续报道正商在开年之际奏响“高品质建设”号角、打响“高品质建设”攻坚战。春华夏实。时值中伏，本报特别推出《“正正”日上·党报看正商》系列报道，不定期推出，以方阵的阵容，分别从数字正商、文化正商、团队正商、品质正商、规模正商、国际正商、转型正商、责任正商、众说正商等不同的视角和维度，全面深入细致地复盘、解读、阐释、展现一家稳健前行、快速成长、充满力量、饱含温度地正在走向“诗和远方”的正商“面面观”。

聆听“年中好声音”

又是一年年中到。2017年赛程过半，上半场栉风沐雨胼手胝足，下半年不忘初心砥砺前行。

7月24日，正商地产2017年上半年工作总结暨2017年下半年目标责任书签订大会在黄河迎宾馆隆重举行，千余名正商员工及部分合作方、媒体代表一同与会。在会上，正商集团董事长张敬国在以《坚持“文化认同，打造优秀正商团队”》为主题所作的工作总结和工作部署的报告中，现场亮出了上半年“大考”的成绩单：上半年销售金额140.53亿元，同比增长37.14%；销售面积129.53万平方米；共计纳税17.09亿元，同比增长35.5%。上半年交房项目12个，交房面积100.45万平方米，共计5736户；上半年新开工项目12个，新开工面积181.73万平方米；上半年新增土地(以摘牌为准)610.161亩，折合建筑面积122.42万平方米。

就销售金额而言，虽然距既定目标尚有差距，但是在政策风云不断变化、调控政策不断升级、郑州房地产市场正在历史上较严、全国较严城市之一的限购、限价、限售、限售、限离等政策、市场环境上，正商取得了无论是销售业绩还是权益金额均为140.53亿元的销售，殊为不易，可喜可贺。

对于正在奔跑跋涉于下半年征途中的正商人，会上，张敬国下达了下半年销售目标并与营销团队现场签订目标责任书。同时，张敬国还对下半年新增土地储备目标、融资目标进行了部署。目标面前，正商人没有任何借口，只有使命必达。

会上，张敬国三令五申：“不论我们的任务有多紧急，不论推进的速度多快，一定要把品质放在第一位，一定要把安全生产作为头等大事，一定要依法合规行事。”三个“一定”，一字千钧，斩钉截铁，掷地有声。

这就是正商“年中好声音”，更是正商人下半年的“中国梦”。对于房地产企业来说，数字是金，销售为王，数据最具说服力，胜于一切雄辩。自2012年以来，正商地产连续五年销售金额和销售面积在郑州独占鳌头，被业界和媒体称之为“五冠王”，其中，2016年，正商地产业绩骄人，全年实现销售额261.2亿元，位居河南第一、郑州第一，同比增长95%。不唯销售金额，在销售面积、市场占

比、交房面积、新开工面积、获取土地面积、纳税额、客户满意度、公益慈善投入等众多可供量化的数据指标方面，正商地产都位居河南前列。

看似平常却奇崛

一串数字，相对于23年的正商发展历程来说，可记取可珍存的数字弥足珍贵，可谓多矣，这里只从正商的数字库里撷英揽胜，难免有挂一漏万的遗珠之憾，但是，凭下面陈列的数字，已然具有极为强烈的震撼力——

- 1995年公司成立，开发第一个项目兴联公寓；
- 2002年兴建金色港湾，开创郑州景观小区先河；
- 2007年销售面积获郑州市第一名，被评为“2007年度中原最佳雇主企业”；
- 2008年荣获“2008中国房地产品牌百强企业”，荣登中国中西部品牌价值TOP10；
- 2010年正商蓝钻作为河南(郑州)区域住宅类项目荣获“广厦奖”；
- 2010~2012年公司相继进入海南文昌、山东青岛、新乡、信阳四城，正式迈出布局全国的实质性步伐；
- 2008~2014年蝉联“中国房地产品牌百强”；
- 2012年全年实现销售金额63亿元。
- 2013年销售额102.2亿元，同比增长。纳税11.78亿元，成为当年全国为数不多的单一城市销售额逾百亿元的企业，正式进入全国房企“百亿俱乐部”。
- 2014年，正商全年完成销售额118.69亿元，占郑州房地产市场份额的9.8%，同比增长15.7%，其中在郑州主城区销售金额94.2亿元；销售面积同比增长3.7%，其中主城区销售面积102.78万平方米，成为该年度郑州市商品住宅销售面积、销售套数、销售金额“三冠王”。
- 建正东方中心2012年、2013年、2014年连续3年创下全郑州写字楼销售面积、销售金额排行前三甲，其中2013、2014两年成交总面积及成交总金额排行第一。
- 2015年销售额133.89亿元，共纳税17.6亿元，位居郑州市场第一名。
- 2015年7月控股香港主板上市公司正恒国际控股(HK00185)，正式对接国际资本；
- 同年，创造性提出“正商3e-CBD”写字楼服务标准，开创郑州未来写字楼办公新模式；

2016年成功获得发行公司债券审批，规模25亿元人民币，已发行23亿元，成为河南首家获得公司债券发行资格的房地产企业；

正商建正东方中心获得美国绿色建筑LEED认证，11月荣获中国房地产“广厦奖”；

2016年7月22日，张敬国在纽交所正式敲响GMRE(全称Global Medical REIT Inc.全球医疗房地产投资信托)上市钟声。

2017年，正商赴京赶考，首战告捷。4月27日，正商斥巨资41亿元，成功竞得北京两宗地块，首开郑州本土房地产企业北京摘地的先河。

2017年荣获“2017中国房企50强”和“2017中国房企成长速度10强”。

从上述数字榜单上，我们不仅能清楚地看到正商新盘推出速度迅猛规模效应倍增，不愧为“中国房地产开发企业成长速度10强”，因为相比于销售业绩的排序，“成长速度”更具竞争力，我们有理由相信，及至年底，当正商全年度“大考”完美收官，正商交上一份斐然的答卷，正商的销售业绩排序定然会有一个全新的攀升。

作为企业公民，当担社会责任，因此，判定一个企业的社会贡献，不能仅仅看企业的销售业绩，还要看企业的社会责任榜。23年来，正商以行善、积善成德，用善言、善行、善举书写着一家责任企业的“社会责任榜单”——

2006年初，正商地产将投巨资兴建的郑州管城区港湾路小学，无偿捐赠给政府，成为郑州市第一家将一所学校捐赠给政府的地产民营企业。

累计为郑州市捐赠公交车59辆，捐赠金额达4000万元。

2011年，正商地产又投资1200余万元扩建港湾路小学，由12班扩建为24班小学。

2011年12月16日，信阳市第三小学正商学校捐赠仪式在信阳正商红河谷售楼中心举行。2014年8月15日上午，信阳市第三小学正商学校捐赠交付仪式成功启动，应邀而来的省、市相关领导对正商学校的合理布局与优质建筑给予充分肯定。该校建设用地面积40亩，正商计划投资1500万元建设标准24班制小学，并配以国际标准的运动场和配套设施，同时还配建高标准的教师公寓。学校建成后，将无偿移交浉河区作为公办学校招生。

2014年5月份，一个月内，正商银鹭路中小学、正商红河谷中小学、正商花语里秦岭中

学、三所公办学校同期开工，成为政府热切关注，社会各界广为传颂的教育佳话。

捐资郑州市六十三中学，大大改善六十三中学的教学条件。

投资数千万元修建港湾路、园田路、银河路、宏达路、香草路、果园路、银鹭路、弓庄南街。

与省实验小学建立战略合作，每年引入省实验小学分校进入正商开发的项目。

正商连年取得的优异、超群的销售业绩、市场占比，除了得益于正商的销售团队的群策群力同心同德苦干实干之外，还得益于作为郑州银行第三大股东的正商，财务稳健，财源充盈，才使得正商在前方奋战的将士没有粮草之忧，更使得正商在勇担社会责任方面，家中有粮心中不慌，“仓廩实而知礼节”。

2016年，正商集团物业收费的资产证券化业务取得上交所的无异议函。同时，正商与工农中建等国有银行建立深入的合作关系，在融资渠道、规模及成本方面领先于其他开发企业；

截至2016年底，正商总资产达600多亿元，信用等级为AA级(大公国际资信评估有限公司评定)。正商子公司河南光正商业置业有限公司获得公开发行公司债券审批，发行规模25亿元人民币，拓展了融资渠道。

正商地产是中国建设银行、中国银行、中国农业银行、中国工商银行、民生银行、郑州银行等十余家银行总部的重点合作客户，截至2016年底，集团融资授信总额度达到560亿元。

科学严谨的市场研究和严格的项目选择流程，确保低风险高效率的业务扩张，拥有境外上市平台，治理结构完善，风控体系规范，实现资产快速增长的同时保持较低的财务杠杆比率，具有颇优的资产负债结构，因而销售回款效率也高。

“成功的花，人们只惊羡它现时的明艳，然而当初的芽儿，浸透了奋斗的泪泉，洒遍了牺牲的血雨。”(冰心《成功的花》)纵观正商23年的发展历程，从小到大，从弱变强，逐步发展为7城70盘，连年销售业绩位居河南前茅，这一串串的数字，看似扁平、朴拙，却不知在数字的背后，凝聚了全体正商人的心血、智慧、汗水、拼搏、奋斗，镌刻着一个个或温馨或感人或励志或奋进的故事，见证着正商人闻鸡起舞踏歌前行的铿锵步履，昭示着正商明天会更好，朝着正商人的“诗和远方”迈进。

《“正正”日上·党报看正商》系列报道之二



正商·河峪洲单体立面效果图

饮水思源：晴空一鹤排云上

在郑州街头，随机遇见任何一个路人，如果不是正商的业主，一定有亲戚、朋友、同学、同事、同乡、熟人住在正商的小区里。

此言不虚，绝非夸大其词。根据资料，2016年郑州市总人口近千万，郑州城区户籍人口350多万人(不含户籍在外地的常住人口和流动人口)。23年来，正商开发并交付的项目，入住家庭15万户，业主人数50多万人，按照郑州7城70盘有63盘在郑州来估算，正商在郑州的业主数量少说也在40万人之众，如果以户籍人口计，则占到全市人口的10%以上；如果加上流动人口和常住人口，也会占到20%左右，故有媒体记者感叹：正商社区和谐，则和谐郑州二十有其一；正商社区美丽，则郑州美丽二十有其一；正商业主幸福，则郑州市民幸福二十有其一。

而当记者采访时，问起正商在郑州的项目数量和名称，几乎没有受访者能说出正商在郑州项目的三分之一。

这实在不足为奇，作为长期关注正商、报道正商的记者本人，即使搜索枯肠绞尽脑汁，也不能穷尽正商的所有项目。记者时常因凌空出世天外飞来的正商新项目惊讶不已，并曾经心生慨叹：正商的项目何其多，怎么像个聚宝盆，取之不尽，用之不竭，为项目拟案名，看来也需要“为求一案名，捻断数茎须”。

其实，不仅普通市民，包括记者在内的业内人士，即使是正商董事长张敬国，即使是正商分管营销的副总裁张国强，也极难不假思索和盘托出如此之繁多的项目名称。

正商在郑州的项目数量为何众多、规模为何如此之大，接受采访时，张敬国表示：“大学时代在郑州大学攻读，学的是物理系，养成了精细、严谨的学风；毕业后留在郑州工作，1995年在郑州创立公司，可以说郑州是我的第二故乡，是我学业、立业、创业、事业的起点。”问渠哪得清如许，为有源头活水来。”饮水思源，源头在郑州；二则有幸赶上了中国的城镇化、工业化进程。中国的城镇化进程曾被美国学者称之为人类历史上的一大革命。河南是人口大省，郑州作为省会原本城市化率不高，城市首位度不够，但是作为单核城市，作为铁路枢纽，目前又是米字形高铁枢纽中心，我们有理由认为郑州的城市建设、房地产市场空间巨大、前景广阔、未有穷期，因此，作为土生土长的郑州本土企业，只要走正道行正事，像愚公移山那样埋头苦干实干，在一个区域市场里夯实内功，俯下身，深挖洞，广积粮，想缓称王都难。”

诚如斯言。在正商的开发版图里，无论是早期的堪称真正意义上的房

“为什么我的眼中常含泪水？因为我对这土地爱得深沉。”诗人艾青创作于1938年的《我爱这土地》，道出了诗人对土地对祖国对民族对人民深沉、执著、热烈的爱恋。

在郑州，有这样一家企业，有这样一位企业的创始人，自公司创立伊始，23年间，生于斯长于斯成于斯，对郑州这座城市、对郑州的每寸土地都满怀深情、满怀热爱、满怀敬畏、满怀感恩，植根郑州，深耕郑州，聚焦郑州，将郑州当作企业的“母体”，将自己视为“郑州之子”，历经23年的添砖加瓦、筑城不辍，迄今已在郑州共计开发建设63个楼盘(含已交付、在建、在售项目)，在正商总计开发的建筑面积、入住家庭、业主人数中占据百分之八九十的份额，其中

2014年该企业的销售套数，在郑州房地产市场占比9.8%。

一座城市，拥有如此之大的规模，如此之众的楼盘，如此之巨的业主数量，殊为少见。这家企业就是郑州人家喻户晓播之于口的正商地产。在郑州，无论东南西北中，漫步于置身于城市的任何一个区域，正商的项目都会扑面而来且可见俯拾皆是。假如你是购房者，无论是刚需、刚改，还是多次置业的品质型改善性需求，抑或终极置业一族，在郑州，总有一个正商的楼盘、正商的一个项目在等候你，适合你；假如你有购买商办物业或公寓类产品的需求，无论在主城区，还是在近郊、远郊，正商的商业地产依然环绕着你、簇拥着你。正商在郑州的项目星罗棋布、遍地开花，不仅让深圳媒体同行叹为观止，也让

郑州市民感叹：东方不亮西方亮，条条道路通正商；更让正商的员工自豪地宣称：有这么多的楼盘、项目在，谁能说比正商更爱郑州？

23年来，正商为何对郑州情有独钟矢志不渝坚定不移脚踏实地？业已进入省内洛阳、信阳、新乡和省外的北京、青岛、海南文昌的正商，未来的战略布局会不会调整、改变，正商会否一如既往地深耕郑州、聚焦郑州，继续将郑州作为主战场、战略高地？正商会不会将总部外迁？除住宅、商业地产外，正商在郑州还将涉足哪些领域和产业，如何足不出郑州，也能进行创新转型？

带着这些问题，在2017年正商地产上半年工作总结暨下半年目标责任书签订大会现场，记者采访了正商品牌部有关负责人，且听记者细说端详——

寻根正商：唯有“郑”者留其名

本报记者 刘文良

地产住宅项目“北云鹤”，还是因案名独具诗情画意而声名鹊起的“四月天”，及至后来的“港湾”系列、“钻”系列、“谷”系列、“城”系列，以及正商高品质建设的结晶：正商书香华府、善水上境、家河家、河峪洲等新作，无一不是正商人躬耕陇亩所结出的丰硕“正果”。

无可置疑，正商的开山之作是位于郑北的“北云鹤”，作为正商系的“长子”，这一案名出自张敬国本人，取意于唐代刘禹锡的“晴空一鹤排云上，便引诗情到碧霄”，意境高远，志趣纵横。

正商从“北云鹤”起步，一路东南飞，高蹈于郑州东南50万平方米新加坡风情小镇——金色港湾，所开创的花园式社区曾成为当时郑州景观社区的标杆，然后挥师北上，越过当时的天堑北三环，开拓出一片郑州的“四月天”。

“天地有大美而不言。”(庄子《知北游》)其实，美就在我们身边。置身郑州北区，每每忆起正商开发建设的“四月天”，就会情不自禁地吟诵林徽因的《人间四月天》：“你是一树一树的花开，是燕，在梁间呢喃。你是爱，是希望，你是人间的四月天！”

“四月天”只是正商23年来谋定、笃定、认定郑州众多项目“大家族”中的一员。这一极富诗情画意的曼妙案名，同样出自张敬国之手。曾记否，早在2005年《郑州日报》举行的郑州经典案名评选中，“四月天”高票当选。正商同年度发行的《四月天诗歌集》，更是首开郑州诗歌楼书先河，同期举办的“你是人间的四月天”大型有奖征文活动和“林徽因百年诞辰”纪念会暨建筑与文化座谈会，更是给郑州楼市吹来一缕缕鲜活、灵动、浪漫、曼妙的清新之风，给中原人居平添几多声音和色彩，至今仍被业界和媒体传为佳话。

从北云鹤、金色港湾、四月天，到红河谷、玉兰谷、书香华府，再到善水上境、家河家、河峪洲(三个项目的案名均为张敬国拟定)，我们不仅能够清晰地聆听到岁月前行的足音，捕捉到时代脉搏的律动，收藏时间的刻度，更能真切地见证正商在高品质建设“革命”中，每个正商人，包括正商的合作伙伴，在高品质建设中所发出的“光和热”，感受到正商高品质建设的力量和温度。无论是上善若水景随心移的善水上境，还是在水一方法式风情的家河家，在河之洲文脉传承的河峪洲，只要你入乎其内用心品鉴，你一定会像痴迷寻找的阿里巴巴那样，芝麻开门，发现满眼金砖，颠覆你对正商所开发建设项目的想象，如同所有的梦想都开花。

守正固本：咬定青山不放松

在立足郑州、深耕郑州、固守郑州的同时，自2010年之后，正商开始走出郑州相继进入海南文昌、山东青岛和本省的信阳、洛阳、新乡等地，累计在上述区域开发7个楼盘。2015年，正商收购香港恒辉，组建正恒国际控股有限公司，正式开启了与海外资本对接的新征程、新纪元。2016年6月29日，正商旗下的美国GMRE(全球房地产医疗信托基金)成功登陆纽交所，正式对接美国资本市场，首开资产证券化先河。7月22日，百年纽交所，是日迎正商，张敬国在纽交所敲响了上市的钟声。未来数年，正商拟再培育一支养老基金，再次敲响纽交所的钟声。

今年以来，在继续发力郑州、抢滩郑州、强化郑州的同时，正商开始着手布局国内一线城市和华中部分热点城市。今年4月27日，北京出让三宗自住用地，分别位于北京顺义区和丰台区。经过激烈竞争，两宗地块花落正商，成为当日北京土拍的最大赢家。对此，正商有关负责人告诉记者：此次正商在北京获取土地，的确属于战略性进入。按照正商的省外布局版图，北京作为首善之区，志在进入，但是此次正商进京意在“赶考”，是为了通过项目的运作，进一步提升正商的品牌，促进正商的高品质建设，历练正商的团队，而非仅仅为了赚取利润、增加销售业绩。“北京自住类项目的运营，不仅比拼的是成本控制能力，更比拼的是企业的综合实力，特别是全精装住房，对正商提出了严峻的挑战，因此，我们压力巨大，但定将压力变成动力，建造更高品质

的产品，不负这两块热土，不负家乡人民的厚望。正商不管走向何方，都将铭记自己的郑州房地产业的基因、出身，站不改名、坐不改姓，正商走到哪里都是郑州的房地产企业，要为豫商正名，为豫商争光。”

在去年8月份举行的正商赴美上市汇报会上，张敬国面对各级领导和社会各界坦言：“对正商而言，更重要的是在实现企业使命——品质生活到永远，我们站在了新起点，迈出了新步伐。根据发展规划，GMRE在美国发展的同时，将通过与国内相关机构的合作把美国的医疗团队、技术和经验引进来，服务国人。我们另一支养老基金也正筹备在美国上市，最终要将美国优质的医疗养老资源、技术、团队和管理经验源源不断地输入国内，尤其是引入郑州，让正商的业主、郑州市民不出国门，不出郑州，同样可以享受世界一流水准的医疗养老配套和服务。”

张敬国进一步告诉记者：“正商一路走来，走到今天，取得了一定业绩，这首先归功于各级领导对正商的关怀、社会各界对正商的支持、广大业主对正商的信任、厚爱，得益于正商逢城市化进程的时代机遇。饮水思源，当思厚报。如今，正商虽然走出黄河故土，走出国门，但是我们深知：树高千尺也忘不了根。郑州是正商的母体，是正商的摇篮，是正商的源头，是正商的主战场。不管正商走多远飞多高，正商的总部设在郑州不会改变，正商扎根郑州、深耕郑州的发展战略不会改变，正商‘品质生活到永远’的企业使命不会改变！”