



投之以“诚恳” 报之以“泰和”

——新东润泰和人文美学品鉴

本报记者 田晓玉

读懂新东润

建筑学家沙里宁说过：“城市是一本打开的书，我们从中能看它的抱负。”作为发轫于、植根于、成长于、发展于郑州的本土地产企业，新东润十年砥砺、十年滋养、十年润物、十年厚积的积大成之作，作为新东润华丽转身、完美升级的标杆之作、扛鼎之作、里程碑之作，11月15日倾城绽放的泰和项目，承载着新东润地产对中原、对郑州、对建筑、对人居、对生命、对生活的抱负，镌刻着新东润开启新的十年的理想与追求、责任与使命，即不以赢取商业利润为目的，只为一种人文美学而来，只为一种建筑艺术经典而建，这是一种诚恳。

俄罗斯美学家车尔尼雪夫斯基说过：“美是应当如此的生活。”当新东润为了守望台湾知名建筑大师李玮珉，当新东润为了缔造城市之美，当新东润为了尊重李玮珉的坚持，当新东润牺牲掉了泰和所有的临街商业，舍弃了3亿元的商业销售；当新东润延迟了宝贵的施工工期，将开工时间顺延数月，对于在商言商、利润为王、争分夺秒、惜时如金的开发企业来说，这是一种诚恳。

全球第一品牌建设专家、牛津大学教授、博士谭保罗在刚刚完美闭幕的“全球视野 中国梦 中原力量”大型公益性品牌盛会的演讲中提到：“品牌即关系，其内核是情感。”诚然，“感人心者，莫先乎情。”古往今来，无论是敬畏之心，感恩之心，悲悯之心，都是一种美好至情，而新东润倾情打造的泰和项目，就是将传统意义的批量生产演变为个性化的私人定制，从而让建筑焕发出人文的光彩，闪动人文的色泽，从凝固的冰冷的建筑中开出美丽的热情的乐符和花朵，这是一种诚恳。

如果说“让建筑赞美生命”，我们会想到万科；如果说“科学筑家”，我们会想到金地；如果说“和者筑善”，我们会想到保利；如果说精工精益求精，我们会想到中海；如果说固守中原、造福百姓，我们会想到建业；如果说李玮珉，如果说到诚恳，我们自然会想到新东润，想到泰和。

如果不是确信来到办公区域，记者会以以为在参观样板间。整齐有序的桌椅摆放、别出心裁的设计、优雅细致的格局、散发生机的绿植、十八罗汉艺雕、休息区的现磨咖啡机、可口的小餐点、临窗可眺的运河……来到新东润办公大楼，立刻被它俘获。董事长助理宋晓鸣坦言，要把最好的环境呈现给员工，最好的位置留给员工，最多的关怀送给员工。记者于是明白，何以每个穿梭忙碌的人脸上都洋溢着微笑。也许，这里对员工而言不仅仅是一个简单的工作场所，也是一个可以让心灵栖息的港湾。

看到今天迸发蓬勃生机的新东润，忍不住回头观望它的一路走来。从2004年新东润成立，至今已十有十载。十年于光阴，不过弹指一挥间。十年于新东润，却是一步一个脚印的深刻印记。历经十年坚韧图成，新东润地产已经发展而为集郑州世通置业有限公司、河南天邦置业有限公司、河南东润华郡置业有限公司、河南国奕实业有限公司、新东润(郑州)建设有限公

司、新东润(焦作)地产有限公司、焦作市福安金源置业有限公司、三业科技创新投资有限公司、河南东大物业服务有限公司等9家企业于一体的集团化公司。十年间，新东润不仅抢占了焦作市场，攻克了海南高地，更是根植郑州这一沃土。2014年，新东润在郑州、焦作和海南三亚七盘同开，仅郑州区域，东润华景、东润朗郡、东润玺城、东润城、东润泰和五盘齐发，花团锦簇，硕果累累。

2014年注定在新东润留下浓墨重彩的一笔。今年2月19日，一向低调内敛、沉潜海底的新东润地产，如同一匹黑马脱颖而出，挥动如椽巨笔一举拿下原河南警察学院的地块，成为新晋地王。

忆及当时那场拍卖，宋晓鸣坦言用竞争惨烈来形容绝不为过。地块成交均价为1150万/亩，整个地块规定的上限是8.4亿，竞拍现场“涨”声不断，董事长负德军表示为拿地已经做好资金储备，除非触及规定红线流拍，否则

决不放弃，志在必得。最终“地王”花落新东润，负德军抱得“美人”归。拿地成本这么高，但他却这么执着着实让人们顿生疑惑。对此宋晓鸣给出了答案：“随着城市的不断扩展，主城区的地块越来越少，已经没有多少土地可供挂牌，而土地作为稀缺资源不可再生，主城区的地块错过即无。对于新东润，过往的十年，一直在非主城区开发，拿下这块地王，就是把新东润十年深耕、十年磨砺、十年厚积所积淀的最好的产品，即‘人性的刚需，诚恳的作品’展现给主城区最后的机会，绝不能失之交臂，用负德军的话来说，为了拿下地王，‘虽九死其犹未悔’。”

采访中，宋晓鸣谈到了泰和案名的缘起。五千年的文明，文化是根。有诗云：“登东山而小鲁，登泰山而小天下。”也有诗云：“会当凌绝顶，一览众山小”，古人更留下了“人固有一死，或重于鸿毛，或重于泰山”的佳句。可见，“泰”在人们的心中代表了崇高，代表了地位的不可

动摇，代表了至高无上的王者尊严，代表了泰山北斗、否极泰来。“和”，则是中国古典文化的精粹。我们常说的谦和、平和、和谐、祥和、心平气和、和风细雨、和衷共济、和而不同、政通人和、天时地利人和等无不彰显“和”的文化内涵。一个“和”字，听来让人如沐春风，顿感纷扰不再，与世无争，世俗中难得的一种纯粹，闹市中难得的一丝清静。新东润新盘案名为“泰和”，正如太极图案，刚柔并济，“泰”字，包含安泰和高贵；“和”字则透出无碍圆通之意。“泰和”二字本身就是中国文化的缩影，也是中国文化的积淀和传承。之所以选定“泰和”作为案名，新东润的初心就是希望盘如其名，将泰和打造成一个个和昌、和顺、和美、和乐、和煦、和暖的“家”，注重人文体验，路人泰和能像在家里怀中抱着公仔，脚上穿着拖鞋一般闲适放松，能安享家的温暖和慵懒，让居者真正的感觉到身心放松宾至如归。“泰和”，并不是高不可攀，而是触手可及，是落入凡间的精灵，是人间的四月花开。

读懂李玮珉



现代管理学之父彼得·德鲁克有言，一个企业的真正价值在于能否创造客户。

新东润董事长负德军则说，做企业最重要的是诚恳。在他眼中，诚恳意味着敬畏品质，把一件事情做到极致。

一种观点是，2014年房地产正面临着分化，中国房地产正式进入下半场。记者问及如何看待房地产市场上半场还是下半场的问题，新东润品牌经理马万军表示，新东润秉承润物无声的理念坚持以客户为导向，无论房地产是处于上半场还是下半场，无论格局是纵是横，无论市场是细分还是整合，新东润只关注客户需求，只关注产品质量，只看能否吸引客户、满足客户，所以，新东润永远没有下半场，永远只有一个主场，那就是客户为尊。

采访中，新东润总裁傅刚透露，新东润原本打算与上海的一家设计院合作泰和项目，经过沟通发现这家设计院的设计理念陈旧，缺乏新意，乏善可陈，是在重复和克隆千篇一律的量产产品。之后，几经周折，邂逅了李玮珉大师。李玮珉鲜少在公众场合露面，作品推介极少，公司网页也久未更新，在设计界注重品牌、形象、包装的当下，似乎有些不合时宜。“李玮珉打动我们的，就是他的诚恳，还有他的挑剔，他的坚持。”谈到李玮珉在选择开发商合作时的挑剔，傅刚特别提到了“三不接”原则：“销售单价低于10万/平方米的产品不接；北京、上海、台北三个公司共有员工100人，但手中项目很多，必须保证所有项目亲历亲为主持设计，档期排不开的不接；开发商给的设计周期不够的不接。”

苛刻则苛刻矣，挑剔则挑剔矣。具体到泰和项目，李玮珉更是苛刻和挑剔到了

极致：建议舍弃所有临街商业；为了保证设计品质，设计周期需宽限数月。

傅刚告诉记者：“众所周知，对于住宅项目而言，临街商业是最大的利润点。泰和项目东临信息学院路，南接文苑路，按每平方米2.5万元的最保守的售价来估算，泰和的临街商业价值巨大。”傅刚给记者简单算了一笔账，泰和项目作为郑州今年在主城区推出的唯一一个地王项目，地价极高，楼面地价或将达到1.5万元左右，因此，住宅价格也将水涨船高，一定居高不下，因此，泰和的住宅难以实现较高的利润率。相比之下，泰和的临街商业不仅销售抗性小，销售周期短，利润水平自然高，一定程度上可以弥补因高地价而带来高额成本。但是，如果舍弃临街商业，最保守的估算，公司至少少卖3亿元，而这3亿元的商业回款，是公司最可贵的销售现金流，而现金流是公司的生命线。但是我们认为，既然是住宅就要给客户带来纯粹居住体验，而不是杂七杂八的浓浓的商业味，不能让喧闹破坏了宁静。于是，泰和最大的临街商业、价值3亿的商铺摇身一变而为一堵漂亮的生活围墙。居于闹市中，恍如悠然见“南山”。

傅刚笑言：“为了纯粹的生活氛围，这可能是郑州迄今最贵的围墙。”也就是说，泰和做到了居住区无底商，是单纯的居住住宅。李玮珉坚持以人为本，新东润愿意用企业利益之舍，换来客户居住舒适度之得。在追求有质感的生活上，在基于人的尺度人性延伸的价值观上，李玮珉与新东润不谋而合。

同时，对于项目开发而言，时间就是金钱，就是效率，就是生命。为了守望和等候

大师的作品，泰和的施工周期延长数月，这就意味着公司的资金成本倍增，公司的回款速度放缓，公司的资金回报率大打折扣。

傅刚透露：面对舍弃临街商业而带来的利润流失、回款周期延长、销售抗性增加，面对设计周期延长导致施工工期滞后而带来的资金成本、资金压力，负德军当即向李玮珉借了间办公室，召集公司决策层现场开会，当即果断拍板：宁可牺牲临街商业，宁可延后施工工期，也要请大师担纲设计。

采访中，傅刚告诉记者一件趣事，他们一行到达李玮珉位于上海的设计师事务所时，发现他的办公室养着一条拉布拉多，这条狗并不认生，看到陌生人也很懒懒踱步到跟前。李玮珉说他爱大自然、爱小动物、爱摄影、爱烹饪，会来一场说走就走的旅行，也会在厨房玩味美食的同时反复思考厨房各个功能空间的设计。这样一个真性情的人，想必是真的热爱生活，真正的把艺术与生活融为一体。

傅刚说，选择，意味着责任，意味着担当，意味着舍得，意味着承诺。既然选择了远方，就应该风雨兼程；既然选择了李玮珉，就应当善始善终。

记者了解到，最初泰和定位做高端住宅，但李玮珉坦言：“我最反感豪宅，最想做的是好宅，最希望的是在冰冷的钢筋水泥间浇灌温暖的情感。我做的是刚需，但只做人性的刚需。”他规定公司的员工上午10时上班，并且不允许加班。在设计期间，泰和项目主要设计人员因有事请假15天，泰和项目负责人急得如热锅上的蚂蚁，李玮珉则说这是员工的自由，没有理由不支持。人性，这是李玮珉做人的态度，也是做设计的态度。