

# 朗诗9年 | 一个绿色地产企业的发展样本



业内曾有此评价：如果所有的房地产企业均能达到朗诗的水平，那么，中国低碳目标的实现，无疑将大大提前。究竟是怎样的一家企业能够多年潜心绿色住宅的研发与建造，请读者追随笔者一起去解读这家执著绿色理想又踏实实干的企业，或许对中国未来的绿色地产发展之路有所启示。

现在不断成熟，却从不曾改变。朗诗集团总裁田明表示，企业愿景来自于价值观，它的形成是一个日益完善的过程。从科技到绿色科技，既是一种强调，更是一个飞跃。之所以说是飞跃，因为朗诗在多年的绿色实践中感到，绿色不仅是产品层面的概念，更是在绿色为本的核心价值观指导下，从绿色规划、绿色采购、绿色营销、绿色施工、绿色运营等方面全方位全流程运用，真正将绿色上升为战略层面去指导企业经营管理。这有别于开发单个绿色项目的行为，也逐步形成朗诗的核心竞争力。科技地产关注的重点是科技于税带给客户的高舒适度，以及因采用节能减排技术带给社会环境的绿色保护。现在朗诗将“绿色”概念明确提出并引领愿景，是为了更好的强调，朗诗通过科技这样一种手段，去实现“绿色”这样一个企业的核心价值观。

朗诗建立了一套完善的科技人才培养体系，在业内形成了独树一帜的培养方式，这在其他房企中并不多见：朗诗打造了“整合合一”的人才培养系统，“整”是指朗诗十分注重科技团队的整体架构建设，在短短几年时间内，已经建成了一支具备独立研发设计能力、专业分布齐全的高素质人才队伍，实现了采集、研发、整合、试验、应用、维护全产业链的完备科技团队架构；“分”是指朗诗在每个科技人员的个体培养上同样煞费苦心，集团不定期安排科技公司的技术人员去国内各省市和世界各地考察培训，借助朗诗与国内相关机构良好的合作关系，朗诗科技团队的人员都有机会接触最前沿的建筑科技成果，拓宽研发思路，增强个人专业素养。

一个成熟的人才体系，离不开企业不遗余力的投入。2008年朗诗建筑科技

公司成立之初，收购了一家甲级设计院，并建立了博士后科研工作站。同时，公司还聘请了多名行业内顶级的专家教授进行合作，长期担任科技团队专家顾问。目前，朗诗为科技公司每年安排的研发费用，占集团年度销售总额的比重不低于2%，而且绝对值不低于1亿元，并和国内很多专业的机构、院校建立了长期的合作关系。在南京、三亚，朗诗分别建立了冬季、夏季研发基地，建立了综合实验楼测试房，从事绿色建筑技术的测试以及升级产品的验证性实验。近期，朗诗又拥有了两处50年产权的研发基地，对新技术、新材料、新设备进行全面研发试验，着力打造国家级绿色建筑试验基地。朗诗还特别设立了“首席绿色建筑师”这一高层技术管理职位，其岗位职责是依据公司颁发的《绿色产品指引》对所有开发项目进行系统性绿色审核。这些创造性的举措，在国内同行中遥遥领先。

目前，朗诗项目核心技术均由自己的研发团队团队整合完成，与单纯依靠从国外进口设备的同类科技住宅项目相比，已形成了自身的科技研发竞争优势。2006年6月，在原有技术研发部的基础上，朗诗地产成立了产品研发中心，承担住宅产品性能研究、建筑技术研发、住宅产品设计以及建造标准制定等重要职能。2008年朗诗在上海设立研发设计院，2010年9月在德国法兰克福成立的朗诗欧洲技术有限公司(Landsau Europe R&D GmbH)，这些旨在整合国内外最先进的绿色建筑技术和人才，推动绿色建筑行业的持续革新。

天道酬勤，业道酬精，执著打磨精良科技团队、专注建造高品质绿色住宅的朗诗，资产状况和销售收入也一路提升，朗诗项目运作周期快，资产周转率高。朗诗从来不曾吝啬，土地竞拍到手后8-10个月就开始销售，这当然源于朗诗的技术力

量和运营流程已相对成熟，房地产上市公司的平均资产周转率是42%，朗诗近3年一直保持在100%。朗诗的盈利主要是通过产品的附加信以及资产快速周转来实现。在起伏不定的房地产行业，朗诗凭借绿色差异化的发展战略取得了稳定、高速增长，为股东提供高效的、持续的回报。股东对公司非常信任，并积极推动公司向前发展，公司治理结构日趋规范完善。

朗诗开发的绿色科技住宅的市场表现也十分优异，销售速率和溢价率都比普通住宅要高，科技节能产品带来的绿色效应显现。朗诗的资产规模从八年前创业时候的1000万元，现在已经增长到了90亿。明年，朗诗的总资产将超过100亿元，销售收入也将有可能破百亿，从而进入全国地产百亿俱乐部行列。良好的经营表现，证明了房地产绿色战略能够在市场上获得成功。今年朗诗向市场推出了新的产品系列——朗诗绿色街区，从南京到苏州，再到上海，项目开场的销售业绩一次次刷新，新产品得到了市场的高度认可。2011年，朗诗私募的第10年，将在上海、南京、杭州三地同步推出新一代更绿色、更舒适、更环保的创新住宅产品，这不仅将是朗诗系列产品的全新里程碑，或许也将代表当今中国绿色环保住宅的新高度。

绿色科技住宅不同于常规住宅，有很多设备设施在长期运行，朗诗成立了专门的物业公司，除常规物业服务外，目前拥有一支200人的负责调试、维修、运行服务的专业技术团队。自2006年以来，朗诗已交付7000多户科技住宅，均运行良好，节能效果显著。交付时间最长的小区已高效稳定运行了5个寒暑，实践证明：朗诗的绿色科技住宅是历经了严寒酷暑黄梅大考验的成熟产品。2009年盖洛普客户满意度测评结果显示，朗诗业主的总体满意度、忠诚度及品牌情感投入度这三个关键指标均为

国内地产行业标杆值。

几乎每年朗诗都能获得一些高级别荣誉。2005年，南京朗诗国际街区被列为建设部建筑节能试点示范工程（小区）；2007年，无锡朗诗未来之家被列入国家“十一五”科学技术支撑示范项目及建设部节能省地型建筑科技示范工程，朗诗地产、苏州、杭州朗诗国际街区同时荣获了绿色亚洲人居环境奖；2008年，苏州朗诗国际街区又荣获国家科技部第五届中国人居环境奖，南京朗诗国际街区荣获国家财政部可再生能源应用特别津贴。

2009年1月，在由建设部设立的华夏建筑科技评选中，由朗诗集团与中国建筑科学研究院共同完成的朗诗国际街区“低烟供暖系统”项目一举夺魁，斩获华夏建筑科技一等奖。该奖项是建设领域内最权威的国家级技术奖项，获得奖项的项目不仅要求技术含量高，而且还必须是拥有自主知识产权，符合行业发展方向的。同期获奖的项目还有国家体育馆，也就是我们熟知的“鸟巢”。2010年，上海朗诗绿色街区与苏州朗诗国际街区先后获得国家最高等级绿色三星标识的住宅项目，全国仅有9个三星级住宅项目获此殊荣。朗诗在绿色科技方向上的技术研究和科技成果得到了最权威的认可。

成立至今，朗诗地产荣获国家级奖项14项，省级32项，市级60余项，共申请专利100多项，与社会各界共同研究的课题18项。

除了上述科技、地产类的奖项之外，朗诗连续两年获得了“中国年度最佳雇主企业”。9年来这家企业的员工从无到有，目前已经拥有地产600多人、物业公司900人的规模。朗诗员工的勤奋敬

业推动了企业的快速发展。在朗诗堪称完美的企业发展轨迹下，其最为朴素而又阳光的企业文化。田明曾经说过，朗诗作为一家“开发商”，始终坚持自己的人本、阳光、绿色、进取的价值观，奉行“不行贿、不偷税、不做假账、不欺骗客户”四条铁律，依靠自己的专业、勤奋、用心，依然能够取得长足的发展。朗诗社会效益良好，2010年的纳税额达到8亿元。朗诗还真诚地从慈善和公益事业，目前已有2000多名贫困山区学生得到朗诗的援助。

七年的绿色坚守，已经使朗诗由普通的房地产商转型为特色鲜明的绿色地产商。未来，朗诗会把研发成果应用以及专家和科研机构资源进行优化整合应用，同时将节能系统调试服务、节能系统运行管理服务有机结合为一个技术集成系统，从现有的为集团地产项目提供服务，逐渐扩展到市场上开展符合企业战略的集成服务经营，实现从房地产业到房地产科技

服务产业的跨越，并加强既有建筑绿色升级，使之成为企业新的盈利模式。

朗诗已经在勾画这样一张地产开发、既有建筑节能改造和外部建筑市场技术输出、绿色物业管理三大业务鼎足而立的蓝图。“技术是绿色住宅竞争力的基石，也可以成为合作开发的输出方，还将赢得争夺物业后期维护和管理市场的重要砝码。”田明曾判断，朗诗的未来更像是“一家技术公司，朗诗要争取成为地产界的苹果公司，保持科技的前瞻性，引领绿色地产发展。事实上，除了对开发管理环节产生推动外，低碳技术运用无疑还将对行业链条其他配套产业包括新能源、新材料、新设备多个领域上的创新产生影响。这种大地产行业全面的整合蕴含着巨大商机。

当前，中国需要转变经济发展方式，房地产业同样需要转变发展方式。朗诗作为一家坚持绿色环保的地产企业，其发展模式是一个值得观察的样本。

