

在中邦位于联洋的特莱士红酒艺术会所初见中邦置业集团有限公司董事长卫平,最直接的感受是与众不同的气场。健康的肤色、运动员式线条感十足的身形,配合以标志性的光头,卫平激情、时尚又不失沉稳。

时尚感十足的卫平,却十分之低调,人们对于他的了解更多源自媒体的足球版面。但如果提起联洋国际社区,相信每一个上海人都不会陌生,联洋正是卫平踏入房地产行业的处女作。

中邦成立于2000年,在经历了令人难以忘怀的辉煌,在经过12年的蛰伏之后,中邦有着怎样的思考和作为?卫平的后联洋时代又有怎样的精彩?对于源出上海的中邦,人们的关心远不止出于好奇。



地产评论员 冯燕

从联洋到启东 卫平再出发

专访中邦置业集团有限公司董事长卫平

坚守文化地产

“文化始终是并将永远是中邦的立业之本”,中邦置业集团前身为上海联洋置业,而联洋社区自诞生之初,就与几乎同时段的古北社区、碧云社区有着明显不同。

设计之初,联洋社区就明确将超越建筑规划设计范畴,致力于全方位营造一个可持续发展的大型住宅社区。如今,联洋俨然成为一种生活标本。大面积的人行林荫步道、宽阔的广场、开放的球场和各类社区设施,加上Laya俱乐部内的各类娱乐休闲场所……人们在充分的交流空间中,一种整体的认同感和归属感也油然而生。中邦的文化精神即由此发端。

从大拇指广场的罗丹《思想者》雕塑到中邦MOHO的艺术中心,从中邦风雅颂的文化泛会所到中邦城市的康桥文化中心、艺术画廊,从社区中阿曼《运动中的爱》、米丘《天使》等作品的收藏到陈逸飞艺术基金的运作,中邦一直坚持将文化注入地产。

至今,大拇指广场的《思想者》还在用文化的笔触渲染着这个社区与众不同的氛围,记叙着中邦对于文化地产的执着。

中邦的气质是文化的,即使是在淡出上海,辗转南北,并在全国诸多城市投资布局中,中邦也一直坚持用文化地产的观念操作旗下地产项目。而这种文化,是包括了艺术、体育等在内的大文化观;这种文化地产观,也是卫平在后联洋时代毋庸置疑的坚持。

2012年,中邦强势回归上海,最先感受到中邦回归

暖意的是上海足球。中邦全运队和上海特莱士队(中邦控股澳洲红酒品牌冠名),给上海足球带来了更多的激情和机会。在卫平看来,别人眼中的这种跨界经营却正是中邦对文化地产最好的诠释。

如果说在世纪初,联洋刚刚崛起之时,中邦还属于文化地产概念的创造者;如今,开发商做文化地产已经屡见不鲜。但卫平表示,“中邦是不同的,文化地产对于中邦而言,不是口号,不是宣传品,不是广告品,而是对于中邦业主而言,能切实感受到的东西。中邦是把文化带入生活领域。”比如在启东上海中邦城的刘诗昆音乐艺术幼儿园,卫平就与音乐大师刘诗昆约定,每年都会有固定的时间在幼儿园和孩子、家长直面接触交流。他相信这样的交流对于孩子的成长将起到潜移默化的作用。

而中邦的艺术中心和艺术酒店的存在,使中邦业主可以每天和艺术进行亲密接触,卫平相信那样的生活状态才是对于文化地产最好的态度。

打造长三角生活特区

如果说联洋是上海的一块“生活特区”,在卫平心目中,一直有更大的愿望和野心——打造属于长三角的“生活特区”。

2000年,当浦东的很多地方还是一片芦苇荡,卫平已大胆地在联洋社区2平方公里的土地上实现着自己的构想。

作为在卫平等人的共同决策下、由多家开发商共同建设的国际化社区,联洋为中邦打造高端人文社区

起到了重要示范作用。

2005年左右,中邦开始将目光投向更远的地方。珠海、丽江、无锡、启东、重庆……中邦一路以鲜明的风格攻城略地。与上海隔江相望的启东,成为卫平实现更大愿望的舞台。

对于将继续联洋衣钵的启东中邦上海城,卫平却无意完全复制,也许用“升级版”表述来得更准确。在卫平看来,联洋尚有遗憾。“启东不一样,仅项目占地面积就达1100亩之多”,卫平的意气风发不无道理。

如今,启东的城市基础设施建设早已达到中等发达城市水平,而崇启大桥也全线贯通,将启东轻松纳入上海的一小时生活圈。卫平意欲把中邦上海城打造成为“长三角生活特区”的梦想已然切实可行。

“在启东当地,中邦上海城的业主属于精英社会消费群体。”卫平对项目的高端属性自信满满。

总建面超过100万平方米;集聚繁华商业、甲级办公楼、星级酒店、艺术幼儿园、私家会所、生态别墅以及高档公寓等为一体的超大规模现代新城;启东首创的家庭式餐饮娱乐会所、会员制健身休闲会所、邻里式互动文化会所等三大特色会所;建立社区信息化平台,推行社区一卡通……正如卫平所言,“中邦上海城作为1100亩地的超大社区,其物业能提供的能量,势必超出启东,辐射大上海。”而将中邦上海城打造成“长三角生活特区”,注定将成为卫平在后联洋时代浓墨重彩的一笔。

卖的不是产品,是生活方式

“在上海买一套公寓的价格,在中邦上海城就可

以拥有一套品质别墅。”卫平直言,但对于中邦上海城,这样的数字式计算并不能完全体现出其丰厚的价值。

中邦一直引以为傲的文化、艺术内涵将中邦上海城独立于启东抑或上海的地产项目体系。

在这里,3/4广场绿化向城市全面开放;商业以院落为单位,讲究情景化,类似国外的小型生活中心;机动车道傍着水系蜿蜒前行……中邦的生活理念、生活方式,在这里得以最充分地体现。

当上海近郊一小时置业成为热点,消费的盲目性也由此而生,社区规模、服务不到位等都给异地置业带来诸多后遗症,而这在卫平看来,“并不适合中邦上海城。”

卫平自豪于中邦上海城在启东的高端产品领先地位之时,也将产品的上海受众定义为“上海中产阶级”。

“不同的受众对于消费的理念不同,中邦上海城辐射的是上海的中产阶级,他们对产品有研究,除了满足自身的需求,他们对生活方式很看重,需要中邦上海城给出一个理由,这个理由就是生活方式,而生活特区正是在全方位地体现一种生活方式。”卫平娓娓道来。

对于中邦,创新生活的企业精神早已不是创新生活产品,而更要创新生活方式。卫平表示,“如果说前十年,联洋是在创新生活产品,那么中邦上海城希望在联洋生活社区的基础上,在启东打造生活平台,创新一种生活方式。”

“从今天开始,中邦只卖生活方式,不卖生活产品。”2011年底,卫平的这句宣言式告白,让中邦的未来,以一种更人文、更前瞻的姿态矗立于上海。

访谈实录:

卫平的三种角色

地产、足球、艺术,看似不搭界的行业,卫平却玩得风生水起,不亦乐乎。

文科出身的卫平直言喜欢文化类的东西,也有传闻称其在上学期间,除了上课就是在足球场上驰骋……

在中邦位于联洋的特莱士红酒会所,卫平笑称,“于我而言,只做房产,没意思;只做专业足球运动员,没意思;成为艺术家,不可能,而把足球的激情、对艺术的修养、对房产的谋略集为一体,才有趣。”

地产界最会踢足球的人;足球界最懂艺术的人;文化界最会做房地产的人,卫平在诸多角色转换中游刃有余,而这样有趣的混搭,也造就了中邦拥有不一样的魂。

理性的地产商

《新民楼市》:中邦发端于上海,之后也布局全国,对于未来,中邦有怎样的发展战略?

卫平:长三角是中国经济最发达的地区,但目前,长三角相互之间的联动还不够,区域一体化进程还在继续,这也是中邦投资长三角的理由。

长三角一体化尚未达到应有的高度,还具有相当大的潜力,是目前不可多得的价值洼地。另一方面,上海的地位还会有进一步的发展,上海城市经济圈一定会越来越发达。所以从区域而言,上海以及长三角区域还会是中邦的发展重点。

从产品角度而言,除了城市类社区外,中邦还将拓展养生度假类产品。目前,已经投资了重庆、桂林、浙江、珠海等有好环境资源的区域,开发养生度假的公寓、酒店。也就是说中邦的布局中一类是在市中心的公寓、社区;一类是有非常好的环境和人文资源的度假产品。

市场背景:

据了解,中邦集团目前的土地储备可供未来3—5年的可持续发展,其中,在上海区域除康桥地块外,还包括奉贤洪庙项目、上海市中心(黄浦区)建筑面积达20万平方米的高档住宅及商业项目。中邦位于黄浦的项目将于明年开工,而在建的浦东项目将于年底开盘,近期中邦或还将有中心区的一个大型并购。

激情的足球投资人

《新民楼市》:中邦一直致力于足球事业的发展,足球之于中邦有怎样的意义?投资足球是否影响中邦房地产业务的开发?

卫平:房产在我的生命当中、在中邦的企业生命当中,是骨架,而艺术和足球则是企业的血和肉,是生命的升华。如果没有这些,企业就只是一具“骷髅”。文化给企业带来的是一种修养、一种外在的形象、一种感觉;而足球带来的是激情、是热血。

90分钟决定胜负,足球的成功与否与环境利用、人员调配、投入回报等都有关系,人生可能要经历七八十年的内容,足球场

上90分钟便可见分晓。这种不可测;这种胶着,在90分钟中浓缩,足球的精彩之处正是人生的精彩。

在中邦的项目中,足球被带入生活。目前根基基地在崇明,由于地脉关系,更多的足球元素会被带入中邦。

另一方面,足球、文化、地产三者之间相互联系,足球、艺术会对于品牌宣传有补充,相互之间有支持。当年韩日世界杯前夕,米卢带队住在联洋社区会所,彼时2000多家媒体的采访,使联洋成为新闻密集关注的地方,同时也造就了一种社区精神。

谈到成本,其既是一个定量,也是一个变量。成本总量是定量,过程则是变量。每家房企都在做广告,但方式渠道不同。中邦将更多艺术、足球的东西放进去,但对于总体的成本控制非常严格。

市场背景:

去年12月31日晚,上海东亚队在日本启东中邦上海城,与中邦集团签订了一份价值3000万元的赞助合同。中邦旗下葡萄酒品牌“特莱士”正式冠名东亚,以“上海特莱士队”的名义从2012赛季起征战国内联赛。

此外还有中邦俱乐部自己的队伍——成耀东为主教练的中邦全运队,以及赞助孙雯的上海女足队。未来中邦将把一部分足球资源投入启东,让启东的市民更多成为上海球队的球迷,不仅从经济面,也从文化联动的角度,使大上海的辐射面更广。



卫平:房产在我的生命当中、在中邦的企业生命当中,是骨架,而艺术和足球则是企业的血和肉,是生命的升华。如果没有这些,企业就只是一具“骷髅”。文化给企业带来的是一种修养、一种外在的形象、一种感觉;而足球带来的是激情、是热血。

90分钟决定胜负,足球的成功与否与环境利用、人员调配、投入回报等都有关系,人生可能要经历七八十年的内容,足球场

中邦有不不变的精神,却没有一样的产品

型,而完全不顾因为形象的差异,在出境时遭遇小“麻烦”……

这一点体现在产品中就是——“不复制”。“做得再好,中邦也不复制自己,中邦有不不变的精神,没有一样的产品。”所以即使联洋再好,卫平所想到的一定不是复制,而是超越。

项目链接

中邦上海城位于启东城市核心区,毗邻广电广场(东靠滨江大道、原港西路,西至启秀路,南邻人民路,北靠紫薇路),地理位置极其优越。

中邦上海城项目占地面积约为1100

亩,总建面超过100万平方米,是由具备一级资质的中邦置业集团联手澳大利亚PTW、美国PJAR(菲力普约翰逊)建筑设计事务所和香港贝尔高林建筑景观设计研究院,打造的一个集繁华商业、生态办公、星级酒店、艺术幼儿园、私家会所、生态别墅以及高档公寓等综合性的超大规模现代新城,整个社区由大型景观水系贯穿环绕,堪称百万生活特区。

中邦上海城项目周边拥有立体的交通网络,到南通或长三角区域进入宁启高速公路,仅需15分钟。2011年贯通的崇启大桥,将启东全面融入上海一小时都市经济圈,与上海形成同城效应。