

# 筑梦“城”长

## ——金山城市化进程中的“山阳房产”发展掠影

□通讯员 沈永昌

再过2个月,成立于1989年2月的山阳房产开发有限公司,就将迎来公司成立30周年。作为公司创始人兼董事长的朱龙明,对改革开放体会尤深。用他的话说,公司成立的30年,是改革开放政策哺育的30年,是改革开放助推了房产业的发展。从乡办企业办房产,再到民营企业搞房产开发,历经从计划经济到商品经济再到市场经济的探索实践,企业走过的每一步,都经历着艰难曲折。然而,他们不畏艰难,在改革开放的道路上阔步前行。

### 创办金山第一家乡办房产公司

山阳房产开发有限公司的创办,是改革开放大环境的有力推动。1980房子被定义为商品,使房地产正式成为了一个产业。随后深圳进行了首次的公开土地拍卖,催化全国房地产业加速发展。

有了这样的大环境,当时金山县和山阳镇领导,面对房地产业的巨大商机和公司职工带来的潜在市场,决定山阳镇率先成立房产公司。于是,1988年10月,山阳乡党委政府将朱龙明从山阳建筑公司调出来筹建新公司。1989年2月,金山房产经营公司山阳分公司成立。乡党委决定,由朱龙明同志为总经理。那时建个乡办企业,条件十分艰苦。朱龙明清楚地记得,筹建公司的基础是“一穷二白”,路径是“摸着石头过河”。当时三个“没有”,即:没有办公场所,没有开办资金,没有经验可循。但朱龙明感到,有组织信任,有同志们支持,再大的困难也要克服。就这样,他带着六名职工,于1989年2月2日正式在临时办公地挂上了牌子,成立了金山县第一家乡镇级具有独立法人资格的房产开发企业。

公司牌子挂了起来,但是如何开拓市场,买地造房资金在哪里,朱龙明一开始只能在上海石化承接一些零零散散的基建维修项目,一年下来产值只有27万元,除去开支只剩4万元,刚刚够他们七个人的工资开销。

如何走出这一困境,唯有在房地产业开发上找出路。1990年,金山房产经营公司在张堰镇有个新村建设项目要开工,正缺乏资金。朱龙明想方设法从上海商品房基金会贷款50万元作资金投入,挂在金山房产经营公司名下参与房产开发。建造房子缺乏技术人才,不懂就学,还向金山房产经营公司和山阳建筑公司等求援。功夫不负有心人,工程项目完成后,当年产值就超百万元,使公司的房产开发迈出了可喜的一步。

### 建造石化地区第一幢商品住宅

上世纪九十年代初,住宅建设市场化和住房消费货币化的改革刚起步,朱龙明感到,在金山从事房产开发就必须要有自己的项目。那时候,石化地区的房产发展迅速,朱龙明就善于打擦边球,在乡党委、乡政府的安排下,1991年春,公司拿下了石化地区首幢商品房——松卫新村的建造任务。这个在石化眼皮底下建造的商品房,首期开发四幢住宅楼,共计9000平方米,刚刚建

成时轰动一时,96套房源很快销售一空,这是当时金山县在石化地区开发的第一个真正意义上的商品住宅小区。

山阳房产开发有限公司在石化地区商品房建造销售的一炮打响,朱龙明意识到,要让公司做大做强,必须融入石化城区的开发建设,建造老百姓住得起的住宅。1992年,山阳房产公司在海光村地段开发海浒新村,每平方米880元的价格让普通老百姓买得起房子。1993年,山阳房产公司与石化城市建设开发总公司、上海振兴房产公司三方联合,组建成立了上海金山嘴房地产开发总公司,先后在石化周边地区开发房产。1994年,卫清路北侧的山龙新村开工兴建。当时完工开售的一期每平方米仅1500元,购房者踊跃。

1997年撤县建区,金山的房地产业迎来了新的开发热潮,山阳房产公司的开发更是步入成熟期。公司先后成立了上海临海建筑工程有限公司、上海雅诚物业公司、上海山房建材公司、上海蓝马广告有限公司等全资子公司使山阳房产公司成为一家拥有数个子公司的,集房地产开发、销售、建材经营、工程建设、物业管理、广告策划等相关产业于一体,有较强经济实力和社会影响力的综合性公司。在石化城区除开发了海浒新村、山龙新村外,还开发了东泉新村、玲桂花苑、书香门第等住宅小区,为加快新城区建设作出了应有的贡献。

### 建成金山区第一个完整街坊

一路风雨兼程,一路昂首前行。2000年,山阳房产公司改革体制,由朱龙明等11名股东共同出资,改制为民营企业。体制的改变,企业机制更灵活,加上政府政策对民营企业的放宽搞活,也更有利于企业做大做强。

那时候,山阳房产公司接手的跨世纪项目——区政府重大实事项目(“东泉新村”新建住宅项目)正进入开发的关键时间,朱龙明暗暗下决心,要把这项目创建成金山区首家完整街坊。

要把东泉新村创建成完整街坊,谈何容易,标准高、要求严,又无先例可借鉴。朱龙明迎难而上,他和同事们认真研究,科学决策,硬是攻下了一道道难关。从现在来看,把它视为公司的“跨世纪项目”并不为过。因为从地理位置来看,该小区比邻蒙山中学,周边环境优越,交通便捷;从建设体量来看,占地面积达到28.7公顷,规划总建筑面积25.87万平方米,体量之大,公司前所未有;从配套上来看,有幼儿园、老年活动室、商铺、社区医务中心及居委会、物业管理配套用房,还在小区内配



公司办公楼一角



玲桂花苑小区一角

有超15亩的中央绿地,是集文化、娱乐、管理、服务、休闲充分有机结合融为一体的大型项目;在房型设计上,充分考虑购房者家庭结构和起居,使房屋居住功能得到优化和提升;在建筑质量把控上,专业质量监督员全程在施工现场跟踪检验,工程质量全部一次交验合格。正因为步步精心,东泉新村项目不负众望,在市有关部门的考评中,高票当选金山区首家“完整街坊”。同时在首届“上海市优秀住宅”评选中,此项目也斩获“住宅优秀质量奖”。



第一幢商品住宅小区—松卫新村



第一个完整街坊—东泉新村



御龙景苑



御龙首府

### 成为本地民企开发房产面积最大公司

山阳房产开发有限公司始终坚持“以人为本”的开发理念,按照居民对生活质量的追求去开发房产,已成为我区本地房地产民营企业开发面积和上缴利税最多的公司。

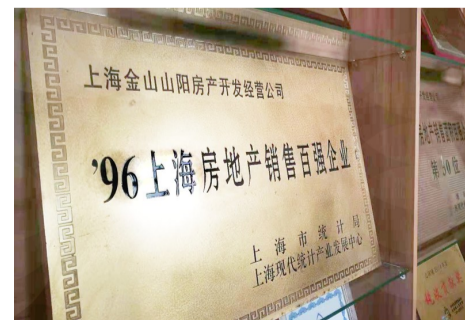


朱龙明(右)参加工程会议(资料照片)

30年来,山阳房产公司在山阳镇成功开发了松卫新村、玉兰新村、宏阳新村、御龙名邸、御龙景苑等住宅小区,在石化城区开发了海浒新村、东泉新村、玲桂花苑、山龙新村、书香门第等住宅小区,在朱泾镇开发了秀州苑住宅小区,在枫泾镇开发了臻园商业城,公司累计开发建筑总面积达80多万平方米,历年累计上交税金3.7090亿元。

更值得一提的是,30年来,山阳房产公司合法经营,规范运作,在资金往来中从未出现过违约、逾期行为,没有受到任何行政管理部门的处罚或警告,从而铸就了金字招牌。1994-1999年连续六年被上海市建设委员会等部门授予“上海市住宅建设实事立功竞赛先进集体”荣誉称号;1996-1998年连续三年被上海市统计局授予“上海市房地产企业销售面积百强”荣誉称号;2000年被上海市重点工程实事立功竞赛领导小组授予

“上海市重点工程实事立功竞赛优秀集体”荣誉称号;2007年被上海市房地产行业协会授予“上海市房地产开发企业诚信承诺企业”荣誉称号;此外,公司还连续多年被评为“上海市平安单位”和“金山区文明单位”。作为公司负责人的朱龙明,他维护的是公司荣誉与企业的社会责任。在公司荣誉室内,朱龙明先后获得奖项10多件,其中连续三年荣获“上海市住宅建设立功竞赛”个人记功奖章和2000年“上海市重点工程实事立功竞赛个人记功”的荣誉称号等,展示着他在行业中的风采。诚然,企业家的口碑还在日常中,朱龙明先后当选为金山区第一、三、四届党代表,这种特殊的荣誉是他为社会作出贡献的最好肯定。按理说,朱龙明功成名就、水到渠成。然而,他没有停步,迎着改革开放的浪潮不断前行。现今,公司精心打造的御龙名邸别墅小区和御龙景苑高层住宅小区,合计建筑面积136013平方米,还在销售中。占地105亩的滨海农家乐旅游新天地正在开发建设。与此同时,山阳房产公司的总经理已有年



轻人朱志浩担纲,他表示,公司将继续保持30年来的良好传统,积极投身到我区动迁安置房的建设中去,争创工程优良,生产安全,为我区经济社会发展进一步贡献自己的力量。

庆祝改革开放40周年