

征服了我”。

今日回想起来，胡北贡总结认为，当时国有房地产公司拥有的政策资源、人脉、资金等实力都是私营企业不能比拟的，“但我们缺的就是林中这样的魄力”。

当时，由于经济过热中央开始进行宏观调控。集美项目开盘时卖两千元一平方米的房子，几个月后就涨了一千元。但是林中很快就把房子卖完了，而其他的一些开发商则在捂盘，等着房价进一步上涨，结果却等来了调控，有些同行因此陷入困境。

林中说：“如今回想起来，这实在是惊心动魄的一幕。如果再晚三个月出售，后果不堪设想。”

最初的创业经历给林中刻下了深深的烙印，也塑造了今天旭辉的企业性格。

“旭辉最初就是伴随着调控成长起来的，所以我们后来一直强调现金流，强调高周转、高去化（编者注：即高销售率），强调稳健经营。”

在林中的带领下，永升旭日迅速发展。阳光花园、彩虹花园、永升新城……永升旭日开发的楼盘犹如雨后春笋般在厦门竖起来，当年的那句广告词“好房子一辈子”至今在厦门仍脍炙人口。

改革开放初期，土地没有实行招拍挂，有些能力强的人可以凭借关系拿地，刚入行的林中在厦门开发的地产都是“二手地”，人家做不了了，再转给他，结果到他手里生机勃勃。

胡北贡称赞林中是一个地产战略家，“20多岁就展现出惊人的爆发力。我最佩服他的是，搞房地产开发的多是靠关系，唯独他没有任何背景，完全是靠自己的实力打拼出来的。他对房地产的发展趋势、市场需求，有着独到的洞察力”。

2000年的永升旭日在厦门房地产业已位居前三。然而，林中却前瞻地看到了厦门市场的局限性。

“古有人说‘登高而招，臂非加长也，

而见者远；顺风而呼，声非加疾也，而闻者彰’”，林中说，“因为人口是不断地往大城市流动，做房地产开发，也必须到大的城市，登高才能望远。”

林中对企业的的发展做出了一个战略性的大调整——把总部迁到上海。“当时厦门希望我们留下来，不停地做我们的工作，于是我们把厦门公司的业务继续留在当地，在上海另行成立总部，可以实施全国布局。”

带着两三个人，怀揣5000万元，林中来到了陌生的上海。当年8月，上海永升置业有限责任公司成立，随后，地产业务逐渐覆盖上海、北京、福州、厦门。在他的带领下，永升置业成为上海地产界的一匹黑马。

此后，永升置业更名为旭辉集团股份有限公司。从2006年开始，旭辉连续7年稳居中国房地产企业百强榜，并节节攀升至今年的第42位。短短10年，林中的团队从当初入沪的两三人壮大至今天的近2000人，年销售额近百亿元。

一位独立地产观察人士分析，从2006年以来，林中领导下的旭辉走出了第一条“反其道而行之”的独特道路。当别人深耕一城一池赚快钱时，他却想着布局全国的战略；当别人去三四线城市扩大土地储备时，他坚守一二线城市；当别人进军高毛利的豪宅和城市综合体时，他坚定地走“刚需路线”……

这些当初看起来有些不合时宜的举措，如今终于显山露水，“林中和旭辉在这一波地产调控后充分展现其与众不同的地产谋略”。

林中已经开始勾画旭辉集团300亿元、500亿元乃至更宏大的蓝图。他在进一步思考，企业做到这样的规模，对企业家的考验是，能不能看清自己，超越自己。

“善察时变，顺势而为；敢冒风险，爱拼会赢；恋祖爱乡，回馈桑梓”，林中用自己的言行诠释着闽商精神。■

## 旭日行动，回馈社会

在努力追求卓越、打造一流企业的过程中，林中也始终在思考另外一个问题——在创造价值实现利润的同时，如何更好地践行企业的社会责任。

林中认为，“我们这些企业家得益于这个时代给予的机遇，因此感恩时代、回馈社会也是我们必须承担的责任”。

走进旭辉集团，进门最显眼处的企业宣传海报上，赫然印着“成长、跨越、感恩”。在林中20年的创业生涯中，责任和感恩始终伴随着他。而如今，在旭辉的企业文化中明确规定，责任和感恩教育是每个旭辉人的必修课。

建瓯一中校长王元华介绍，早从1996年开始，林中就开始资助母校的师生，资助助学的基金逐年提高。“很多企业家是成功了再回报社会，林中创业时就一直在这样做。”

此前，旭辉集团用于赈灾、扶贫、帮困、资教、助学等公益活动的资金累计已超千万元。

从去年起，旭辉集团又与上海市人口福利基金会合作设立了旭辉公益专项基金，打造“旭日行动”——5年中在我国100所国家贫困县内的中小学校，建立长期的资助网络，旭辉集团将向每所学校捐助5万元/年的资金。

“旭日行动”是纯公益性质，希望资助贫困学生、优秀学生完成学业，帮助他们实现人生理想；资助优秀教师，鼓励他们扎根乡村，通过传授知识改变当地孩子们的命运；旭辉也希望通过这些捐助，让感恩的火种薪火相传。

目前，旭辉集团已将“旭日行动”前五年的预算提高到近2000万元，在他们看来，企业社会责任和公益活动最重要的是持之以恒。

林中经常告诫员工，“人要心地善良，要有怜悯之心，要与人为善，要有很强的责任心，千万不要以为捐助是在帮助别人，其实是在帮助我们自己，做慈善要心里想做。”

他还说，“我们要学会感恩，感恩社会，感恩给过你帮助的，所以慈善在中国未来一定会有很大的空间，我们才刚刚开始。”