

的动力是什么？你曾说：“我赚了10万我就可成家了”。是为了解改变自己的经济状态？

林中：（大笑）“30

岁前能赚10万，成家娶老婆不用家里掏钱！”没错，我是说过类似的话，也是我当年真实心情，现在看来真没出息（笑）！父亲很早就对我们说，自己赚钱成家啊，结婚别用家里钱！我的家乡建瓯在福建山区，闽商有一个精神就是——拼搏，那个时候我们经常唱“爱拼才会赢”。因为福建很多地方山上都是石头，是不长粮食的。太多的人为什么要出洋？没有什么浪漫情怀，是因为家里没法活了！“男儿立志出乡关，学不成才誓不还”——环境逼的。这也就是闽商拼搏精神的基因和血液。

现在回首，觉得1992年创业的心态和动力很简单：靠自己的双手改变命运。厦大毕业后，我进了一家房地产公司做销售，由于大学没有学习过房地产专业，不够了解，我拼命学。彼时公司并没有说要做市场调研，我自己却跑遍了厦门的大街小巷收集问卷；公司没有要求去了解竞争对手的产品，我自己做足功课……就这样，抱着积极的心态，我很快就适应了销售这份工作，并且培养出了敏锐的市场洞察力。

《新民周刊》：市场洞察力的培养，你有什么小故事吗？

林中：1991年，我受到一位朋友的启发，用自己存下的2万元，以及向亲朋好友借来的几万元买下了一套期房，当时市值9万元。那时并没有什么明确的投资概念，纯粹想尝试一下。没想到，等到第二年期房交手，这套原本9万元的房子转眼翻到了20多万！当时我便出手转卖掉了。还掉借款，我在这一进一出中，盈利不少，第一次试水了理财概念，也第一次感受到了房地产的利润。

那年我23岁。

《新民周刊》：“国企房产”很稳啊，

**你想成为房地产的大企业，
你一定要到房地产的高地去，
水深才能养大鱼，花盆难栽万年松。**

你是怎么想到“下海”的呢。

林中：那时候我下海最大的愿望是获得更多的财富，并不是有一个非常崇高的“实业报国”的理想，这是大实话。

当年的创业虽然简单，但是创业也是具备三个条件的，第一，我抓住了商机，这个商机就是厦门房地产在1991、1992年刚开始萌动，整个行业内是十分缺乏中介服务商的，包括代理销售、策划、房屋买卖租赁，这块市场是空白，而我恰好熟悉市场营销，看准这个商机，我们就注册了厦门永升物业代理有限公司。

第二，要有创业成本，为什么做销售代理？因为这样的公司创业门槛比较低，不是一个资本密集型的公司，不需要很大的资金。我们当时七拼八凑只有50万元的注册资本金，开业后账上就只有5万元了。但我们靠的是智力而不是资本。那年我刚24岁。

第三，机会成本低，无后顾之忧，我有很多朋友，当了科长、副处长，手上有很多资源，他们不敢创业是因为他们怕创业失败了，回去处长就没有了（笑），创业成本比较高。但我没有患得患失。如果失败了，我光脚不怕穿鞋，还可再回公司打工嘛，出去锻炼了几年，做了更多的项目后，有了更多的管理经验和市场经验，回体制内做一个营销总监不会有问题，所以1992年我就下海了。

《新民周刊》：那么多年过去了，你还记得公司最初的模样吗？还记得你的“第一桶金”吗？

林中：公司最初的模样吗，一幢独栋楼房，当然是租的。一层是员工办公区，二层是会议室及经理办公室，第三层是我自己的住所，吃住都在一起，这就是公司最初的模样。

公司成立后，我一家一家拜访原先的客户。大概因为我一贯的老实和踏实吧，

不少客户都对我比较信任，很快成了朋友。不久我就接到了第一单大生意。那时，一位台商在厦门投资了不少房产，其中一幢18层高的楼房就委托给我出售。面对这第一个大单，我可真是全力奋战，广告宣传、线下营销，拳打脚踢，经过一系列的折腾，大楼终于顺利卖出，我也赚到了第一笔代理费。

自由在高处

房地产业的20年风雨其实都写在林中的脸上。无论企业规模、能级、战略方向还是创业者自身修为和人格力量，林中最喜欢说的一句话，就是“高”，凡事往高处走。

从厦门到上海发展，他就是往高处走；品牌价值竞争，他也是往高处提振；企业现代化管理，他也是从高处着眼……

自由总是在高处，总要踮脚力争。

《新民周刊》：在常人眼里，厦门已是福地，物华天宝，外商汹涌。你其实在厦门已经发展得不错，是怎么想到来上海拓展的？

林中：厦门当时也是沿海开放城市，所以才有了我们这些企业能较早进入房地产市场，但是随着市场的完全放开，这里的先发优势就慢慢减弱了。特别是上海、北京这些大城市，它的市场规模是厦门没有办法比的。为什么起步差不多的企业，后来在上海要发展得快？这就引起了我的反思，就是房地产的高地和洼地，同等条件下的绩效相差何止霄壤！你想成为房地产的大企业，你一定要到房地产的高地去，水深才能养大鱼，花盆难栽万年松。

2000年我们只在厦门和福州两个城市有项目，厦门全市一年的销售额只有100亿左右，因为城市的体量有限。我们想，一定要走出去。当时有多个选择，第一个上海，第二个重庆，当时的人都觉得应该进重庆，因为比较容易进入市场，但是后来我们决定进上海，最大的出发点就像