

中
骏
集
团
企
业
文
化
读
本
系
列
之
一
·
共
鳴

大 道 致 远

同 心 铸 梦

骏 爱 无 疆

共 鳴

中骏集团企业文化读本系列之一 · 共鸣

序



那些从优秀走向卓越乃至伟大的企业，其内核都存在某种共性——拥有一种长期实践得来、融入企业血液和基因的专属文化。大道行远，历久弥坚，企业文化已成为现代企业极其重要的软实力。一家公司，若能够形成适应自身发展诉求的企业文化，必定经过了披沙沥金的奋斗过程，中骏也是如此。

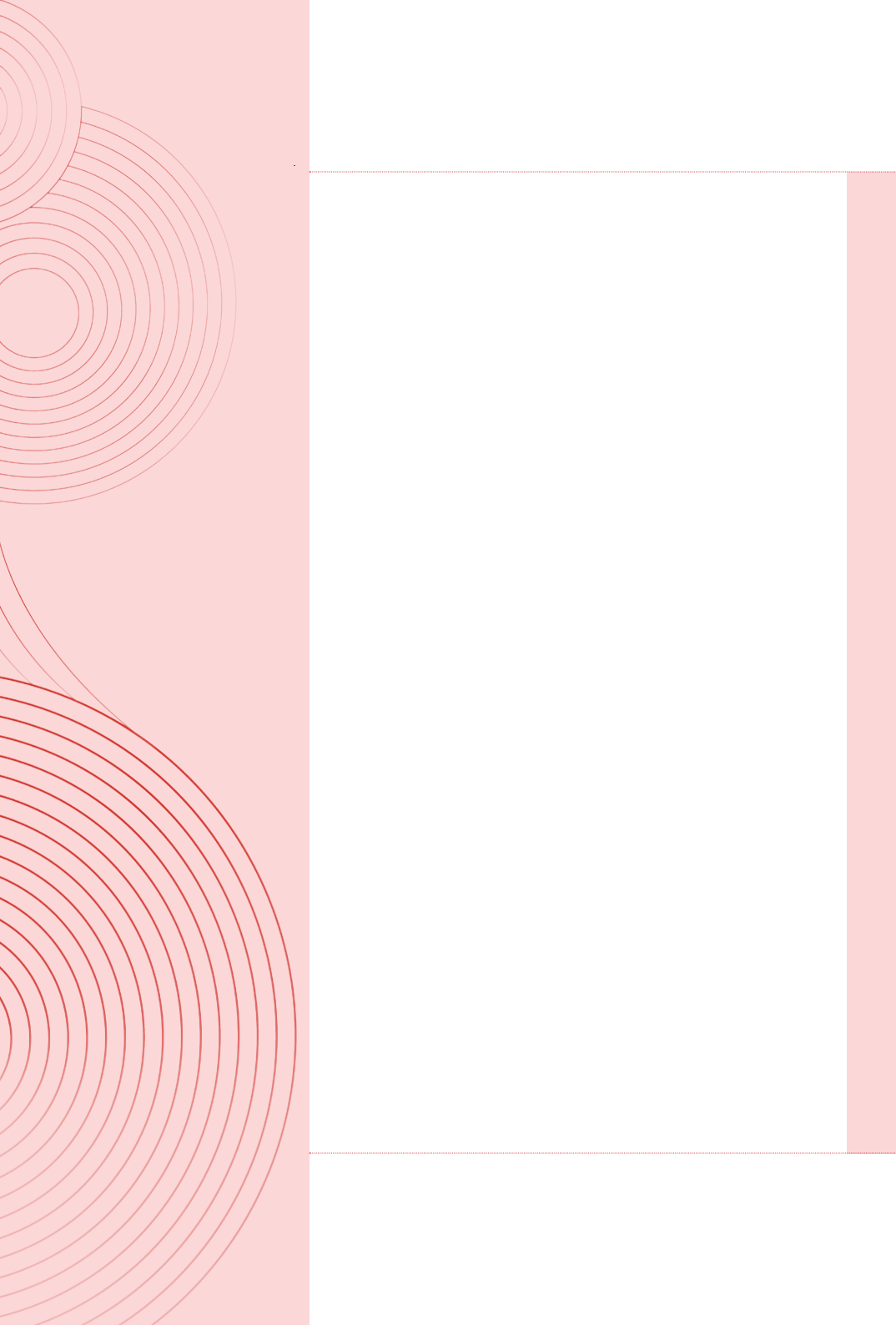
发轫于泉州，壮大于海西，从制造业起家，中骏人胼手胝足三十余年，始终追求客户价值、敬畏市场，取得了一定成绩。业精于勤，在时代变化来临之际，我们壮大了根基，也拥有了选择的实力。2017年，中骏移师沪上，开启了“二次创业”之路。

立足于更高的位置，战略方向也随之升级更新。同年，中骏确立了“一体两翼”发展战略，即继续扩大住宅为“一体”的开发规模，并确定了以中骏世界城购物中心、方隅公寓为“两翼”的协同发展战略，开启第二业务曲线；中骏转型之路由此起步，并在2020年如期实现了跨越“千亿级”规模的战略目标。

时光荏苒，经历过荣耀与辉煌，也面对过挫折与挑战，中骏的文化也从过往的无数个细节中构建了起来，它印证着我们的过去，也指引着我们的未来。资源终将枯竭，唯有文化生生不息。只有不断完善企业文化，并以此作为企业发展的内驱力，全体中骏人才能在共同文化的感召下，在打造百年企业的道路上戮力同心、合作共进。

脚踏实地，胸怀远方，让我们把仰望星空的诗意、家国天下的情怀，浇筑在立足市场、实业兴邦的每一天里；让我们以企业文化体系为指引，以健全的各项制度为抓手，推动经营提质、管理提效，以每个项目的成功为跬步，实现更高远的发展目标，打造我们理想中的幸福生活。

此为“共鸣”。



目录

大道致远

04 发展简史

06 勇立潮头

发展战略

同心铸梦

14 文化载道

16 追本溯源

18 精神信仰

关键价值主张 / 企业使命 / 企业愿景 / 核心价值观
中骏精神 / 中骏理念 / 管理三大核心要素
地产经营三大核心要素

36 幸福 FUN⁺

FUN⁺幸福生活生态圈 / FUN⁺幸福之道

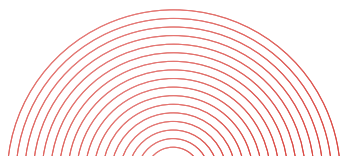
骏爱无疆

44 中骏公益

公益概况 / 公益主张 / 公益领域

总裁说

大道致远



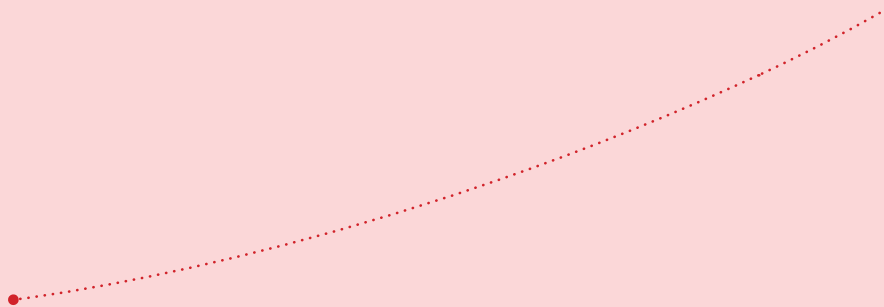
心定 志远 行更远

发展战略

勇立潮头

发展简史





发展简史



中骏商管智慧服务控股有限公司成功于香港联交所主板正式挂牌上市，股份代号 606.HK

2021

年度销售额突破 1000 亿元人民币

FUN+ 双品牌：中骏世界城 FUNWORLD、方隅公寓 FUNLIVE 品牌形象全新升级

2020

年度销售额突破 500 亿元人民币；中骏集团董事局主席黄朝阳先生捐赠 5 亿元人民币，位列“2018 胡润慈善榜”第 8 位

2018

战略升级，确立一体两翼的发展战略，形成以地产开发为主体，购物中心、长租公寓为两翼的发展战略；中骏集团总部移师上海，入驻上海虹桥商务区中骏广场

2017

荣膺《财富》杂志“中国 500 强企业”

2016

中骏集团及其合营公司拥有土地储备合计总规划建筑面积首次突破 1000 万 m²；

荣膺“2015 中国房地产开发企业品牌价值 50 强”第 45 名

2015

泉州中骏世界城开业，中骏商业地产运营管理进入新阶段

2014

实施全国发展战略，由区域性向全国性开发迈进；
年度销售额突破百亿元人民币

2013

在香港联交所主板成功上市，股票代码 01966.HK；中骏“天系”高端豪宅出品，中骏·天峰亮相厦门

2010

2008

进军一线城市，在北京 CBD 打造中骏首个商业综合体项目中骏世界城，开启了中骏商业地产运营管理之路

2007

厦门中骏集团大厦落成

1996

进军房地产行业，在福建泉州开发第一个商住项目中骏·骏达中心

1992

设立香港公司

1990

搬迁厦门，公司向企业化发展

1987

中骏集团成立

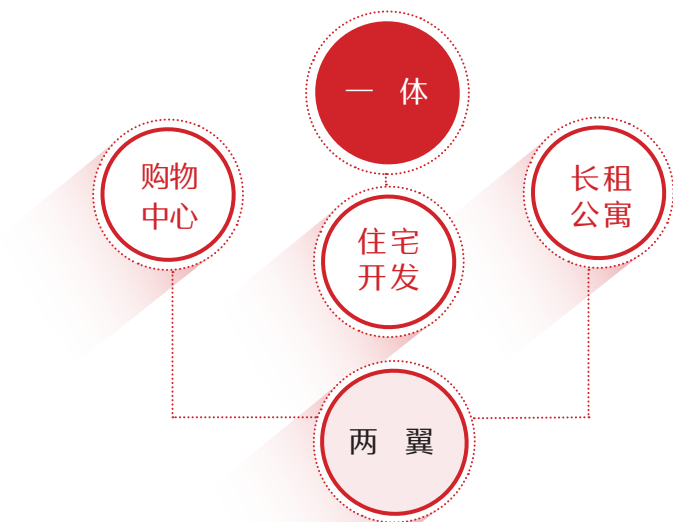
长风破浪会有时，直挂云帆济沧海。

自1987年创立以来，有幸置身于波澜壮阔的时代图景中，中骏见证了中国房地产行业的极速发展，更亲身参与了中国品质人居的迭代更新。三十多年来，我们审时度势，以知促行，以行求知，拥抱不断变化的时代。如今，在信息时代城市运营大升级的背景下，中骏将继续肩负起“创建智慧生活，让幸福触手可及”的使命，以期真正实现“勇立潮头敢为先，奋楫扬帆谋新篇”！

勇
立
潮
头



● 发展战略：一体两翼 ●



现在的时代是恒量时代、是生存与转型叠加的时代，这是我们的认知。2017年，中骏集团基于中国城市化进程、未来房地产行业发展格局及消费升级的内需市场，确定了“一体两翼”的发展战略。住宅开发应规模发展及行业竞争之挑战，确定“千亿级战略”，继续扩大住宅为“一体”的开发规模，进入千亿级销售规模阵营；构建“FUN‘幸福生活”生态圈，确定以中骏世界城新零售购物中心、方隅长租公寓为“两翼”的转型协同发展战略，开启第二业务曲线。

同时，中骏将孵化教育、健康管理等新业务领域，并借助iFUN智能化物联网平台，以科技为动力，致力成为卓越的美好生活引领者！

—— 董事局主席 / 黄朝阳



一体·住宅开发

■ 战略布局

4+1

长三角经济圈 环渤海经济圈 粤港澳大湾区 中西部核心城市
海西经济区

■ 聚焦城市

一线及核心二线城市
弹性进入强三线城市

■ 发展模式

精准投资
高周转运营



两翼·购物中心

■ 商业模式

轻资产商业管理

经营百货化 - 精细化深度运营

数字化经营 - 业务创新与赋能

■ 发展战略及目标

布局一二线城市副中心、三四线城市核心地区

至 2025 年运营面积超 1000 万 m^2 ，会员超 3000 万人

■ 购物中心产品线定位

都市流行：

以时尚流行消费内容服务都市年轻家庭

一二线城市副中心、三线城市中心，服务半径超 5km

都市奥莱：

以高品牌性、高性价比零售内容 + 餐饮和体验式配套服务，形成目的性来客

一二线城市副中心、TOD 地铁上盖，服务半径 5-8km

品质生活：

以居家生活所需内容服务周边全客层家庭

三四线城市中心，服务半径 3-5km



两翼·长租公寓

■ 商业模式

独特的差异化商业模式

■ 发展战略及目标

布局一线及核心二线城市

至 2025 年租金规模超 100 亿元

至 2025 年方隅资本管理规模超 600 亿元



■ 长租公寓产品线定位

方隅国际公寓：轻奢国际公寓；一线城市核心区位

方隅公寓：中高端精品公寓；一线城市；二线城市核心区位

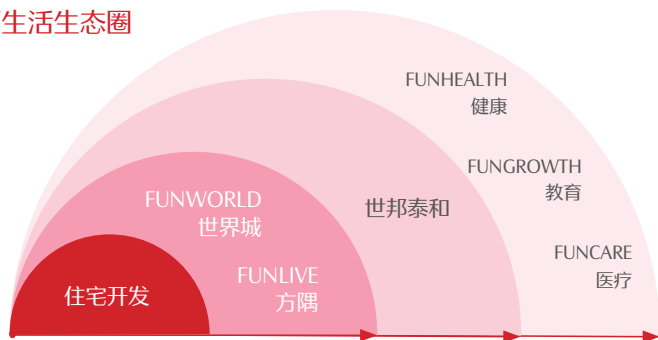
云涛公寓：青年社区公寓；一二线城市非核心区位

● “FUN⁺ 幸福生活” 生态圈 ●

中骏的愿景是“打造受人尊敬的百年企业，成为卓越的美好生活引领者”，面向未来，基于对客户智慧生活趋势的研究，中骏提出构建“FUN⁺ 幸福生活”生态圈，整合商管智慧服务、方隅长租公寓、教育等业务模块，打造成城市立体网络，并借助 iFUN 智能化物联网平台和人工智能技术，以科技为动力，致力成为卓越的美好生活引领者。

FUN⁺

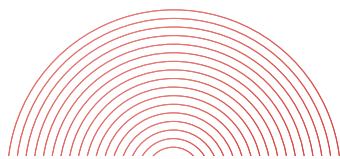
幸福生活生态圈



如果说企业的愿景和目标是海上的灯塔，企业战略就是指引我们驶向灯塔的罗盘；在行进的过程中，灯塔的光芒始终相随，让前路愈发清晰。

有光的地方，力量如影随形。企业文化就是这股力量，融汇你我，凝结成一份跨越艰难险阻的决心，在同心筑梦的道路上，助我们迎难而上，砥砺前行。

同心铸梦



资源终会枯竭 唯有文化生生不息

FUN⁺ 幸福生活生态圈 \ FUN⁺ 幸福之道

幸福 FUN⁺

中骏理念 \ 管理三大核心要素 \ 地产经营三大核心要素
关键价值主张 \ 企业使命 \ 企业愿景 \ 核心价值观 \ 中骏精神

精神信仰

追本溯源

企业文化驱动力图

文化载道



古以文载道，今以文聚力。优秀的企业文化是中骏人砥砺前行的源动力，是凝聚员工力量的向心力，更是实现企业目标和理想的驱动力。

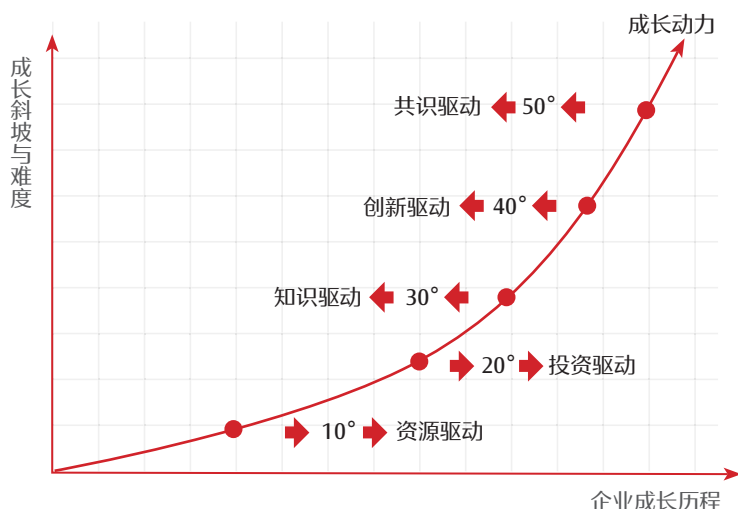
文化载道



企业文化驱动力图

企业文化驱动力图能直观反映企业在不同时期的健康发展所需要的不同驱动力，从资源、投资、知识、创新带来的驱动力，到最高点由共识带来的驱动力，随着企业的日益发展壮大逐步发挥力量。

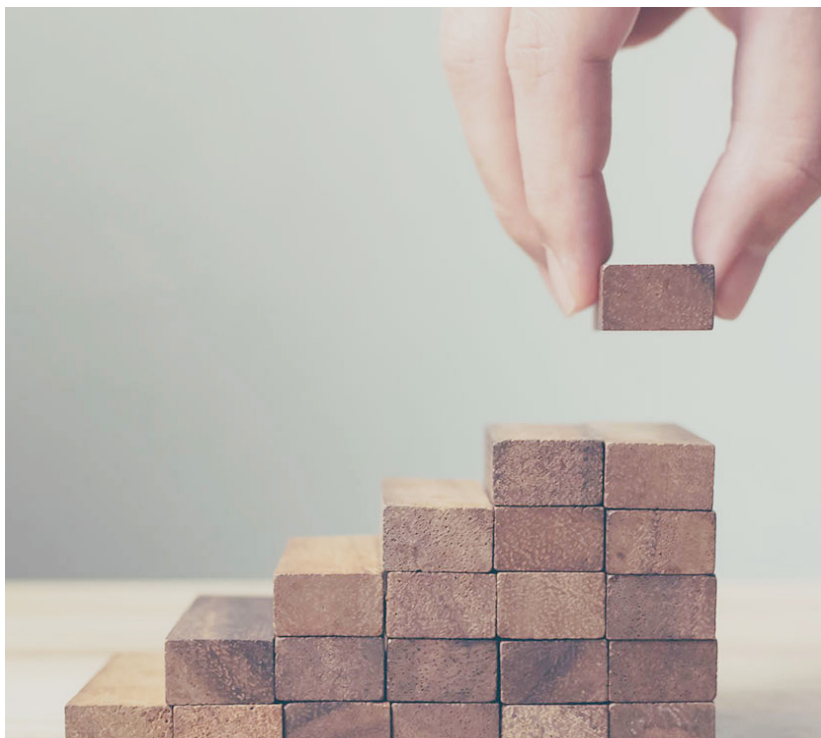
企业发展初期，组织内部人员相对了解，协作简单，发展到一定规模后，势必会迎来更多机遇、挑战和难关。此时，共识驱动的影响就显得愈发重要，需通过企业文化的充分牵引，方能实现企业的进一步发展。因此，铸就企业共识，也就是构建和实践企业文化，是成就百年企业的关键所在。



中骏的企业文化正是共识驱动的基础，它凝聚每位中骏人的力量，坚定信念、风雨同舟，共创美好未来。

追本溯源

志合者，不以山海为远；道陌者，不以咫尺为近。思想共识是助力中骏腾飞的翅膀，而企业文化正是帮助我们塑造共识的力量。从 2017 年开始，在大量问卷调查和分析总结的基础上，经过激烈讨论和交锋论证，中骏企业文化体系最终得以确立。它的形成是基于企业稳定发展的成长轨迹，以及与优秀企业共通的价值观和发展观；它汇集了所有中骏人的智慧和心血，是中骏人思想的结晶。



启动 & 研讨阶段

2017年4月，董事局主席黄朝阳在集团人力资源管理 & 企业文化咨询项目启动会上指出，总部迁至上海，标志着中骏开启了全国化发展的新篇章，为实现中骏未来的战略目标，需要对企业文化价值体系进行高质量的重塑。

6月，在集团企业文化重塑研讨会上，与会人员以小组形式分别对企业使命、愿景、价值观、理念及员工行为规范进行研讨，达成初步共识。不久之后的2017年半年度工作会议上，黄董提到：关注地产行业未来发展，积极推动组织与时俱进，聚焦公司未来核心竞争力，需逐步梳理构建完整的企业使命、愿景和价值观体系。与会管理层针对这一思路展开深入讨论，进一步推进了企业文化重塑过程。

成型阶段

2017年7月，中骏高管再次汇聚阳澄湖畔，闭门讨论，提炼出企业使命、愿景、核心价值观和中骏精神。围绕“智慧”“全球化”“共赢”等行业发展概念，结合公司长期形成的“不用扬鞭自奋蹄”“客户至上”等优秀文化基因，经过多轮筛选、讨论和提炼，最终形成了既凝聚中骏优秀经验理念，又代表公司未来前进方向，且得到全体参会人员高度认可的研讨成果。

至此，中骏企业文化体系升级完成，形成了涵盖企业关键价值主张、使命、愿景、核心价值观、精神和理念的、具有中骏特色的企业文化体系，并基于中国城市化进程、未来房地产行业发展格局及消费升级的内需市场，确定了“一体两翼”的发展战略。

升级阶段

2019-2020年是中骏集团推动管理创新和经营提效，实现千亿级目标的关键时期。面向新的发展阶段，中骏基于对未来发展 and 自身特色的充分思考，对集团战略文化体系进行更新，将集团愿景进一步明确为“打造受人尊敬的百年企业，成为卓越的美好生活引领者”，将集团核心价值观进一步明确为“客户至上、持续奋斗、简单自律、拥抱变化”，并为中骏理念（战略、管理、经营、风控）分别增加对应核心内容，以进一步聚焦重点，加强企业文化体系在企业发展中的指导作用。

大厦之成，非一木之材也；大海之阔，非一流之归也。

中骏的企业文化凝结了企业三十余年发展历程中的思想结晶，只有当越来越多中骏人愿意理解、认同和实践我们的企业文化，并付诸于实践，薪火相承，方能汇聚更多志同道合的伙伴，不断精进提升，用匠心品质感动客户，用科技智慧点亮生活，驶向更加幸福的未来。

精神信仰



● 骏文化价值体系 ●

关键价值主张

专筑您的感动

企业使命

创建智慧生活，让幸福触手可及

企业愿景

打造受人尊敬的百年企业，成为卓越的美好生活引领者

核心价值观

客户至上 持续奋斗 简单自律 拥抱变化

中骏精神

专注客户需求的匠心精神 不用扬鞭自奋蹄的拼搏精神
以未来决定现在的创新精神 利他共赢的合作精神

中骏理念

战略理念	管理理念	经营理念	风控理念
以未来决定现在	先人后事	做正确而难的事	惧者生存
战略无他，取舍而已	管理无他，洞察人性而已	经营无他，算账而已	风控无他，敬畏而已

● 关键价值主张 ●

专筑您的感动

专筑

中骏将持续提升专业能力，秉承专注的态度及匠心精神，为客户提供高品质的产品和服务。

感动

中骏在为客户创造价值及提供超预期的产品和服务中，通过对极致体验的追求，从而感动客户。

家的重要性，对中国人来讲远远大于世界上任何一个国家。我们作为开发商，为中国人建造一个有品质的家，深感责任重大。感动的本质是一种内心情感的碰撞和归宿。中骏追求品质的同时，用心做好每一件事，让客户、业主、合作伙伴满意，并在情感上产生共鸣。

—— 董事局主席 / 黄朝阳

关于感动，有这样一句描述非常动人：感动是个人边界的短暂崩溃。一个人所接触的事物超越了最初的期待，感动就此发生。要感动客户，就必须不断提升自己的专业能力，秉承专注态度及匠心精神，在超越客户期待的场景中，提供超出客户期待的产品与服务。这需要我们在定位研发阶段深刻洞察、甚至引导客户需求，在产品呈现阶段用心还原设计中的每一个细节，在后续服务阶段以专业态度完成客户的体验闭环；从硬件到软件，从理性层面到感性层面，建立起中骏产品、服务与客户之间的紧密联系。

● 企业使命 ●

创建智慧生活，让幸福触手可及

中骏将通过科技创新，让智慧点亮生活；

中骏将赋能于员工，让智慧提升生活。

不断提升人类的幸福生活，就是我们的使命。

我们的使命基于对市场未来发展变化的认知，这就需要我们与时俱进，打造刻有中骏烙印的科技智慧体验感，结合自身优势，创造幸福也感受幸福。

—— 执行总裁 / 王勐

企业使命是企业存在的理由。为使中骏能够长期存在，我们认为需强调两个“面向”：第一面向员工，因为员工创造价值；第二面向客户，因为客户是我们的衣食父母。以客户为导向，中骏积极寻求产品、服务与科技的结合，每一次探索都力求升级客户体验，以智慧点亮幸福生活。

心系客户幸福的同时，中骏对员工幸福同样给予极大关注。作为企业最宝贵的财富，员工是中骏发展的重要力量。我们为员工赋能，确保员工实现自身物质价值和精神价值的“增值”。如果说幸福是一种能力，我们希望将这种能力赋予更多中骏人，我们一道既做幸福的创造者，也做幸福的感受者。

● 企业愿景 ●

打造受人尊敬的百年企业 成为卓越的美好生活引领者

受人尊敬

是中骏对社会价值更高层次的追求;通过不断努力,赢得客户、员工、行业及社会的尊重和爱戴。

百年企业

是中骏对永续经营、基业长青的时间展望,代表中骏为社会持续创造价值的追求。

卓越

是中骏持续不断追求与奋斗之目标,秉持从优秀到卓越的精神,追求完美的心永不改变。

美好生活

是中骏基于行业趋势判断,以客户需求为中心,推动多元化战略布局,并以美好的生活方式、美好的消费体验、美好的心灵空间、美好的幸福生活为追求方向。

引领者

是中骏追求行业地位之体现,其目的在于改变现代人的生活方式,成为新商业文明缔造者,并成为行业学习标杆。

百年企业的愿景是一把尺，能够帮助我们消除内部出现的分歧与矛盾。

—— 董事局主席 / 黄朝阳

想赢得尊敬，就是把自己做大做强；想实现领先，树立行业标杆，就要不断挖掘和满足客户需求，夯实服务。只有企业稳步持续发展，提供更多就业机会，为社会创造更多价值，才能永葆基业长青。

—— 执行董事兼执行总裁 / 黄攸权

城市运营是对城市综合资源的优化配置和整合，想做好城市运营，不能只做单一的地产开发、造房卖房，而是必须着眼于城市发展的未来，以更具前瞻性的眼光，围绕土地整理、房地产开发和城市运营服务，进行全链条的城市规划与建设。

—— 执行总裁 / 郑全楼



在人本主义科学的经典理论“马斯洛需求层次理论”中，人类的需求像阶梯一样从低到高按层次分为五种，分别是生理需求、安全需求、社交需求、尊重需求和自我实现需求。企业与人一样，实现了基础的生存发展后，受人尊敬成为了更高的精神追求。要成为一家受人尊敬的企业，对内需要获得员工的认可，对外需要获得客户、行业及社会的尊敬，并从文化、理念、产品和服务等方面对企业进行反复锤炼。要获得客户、行业和社会的尊敬，还意味着我们要摆脱传统地产开发商的局限，在对行业趋势判断的基础上，以全局视角和眼光设计未来的业务发展方向及经营范围；以城市为基础进行全方位布局，通过城市资源优化及整合服务运营，实现城市资源的增值和城市发展的最大化。

● 核心价值观 ●

客户至上 持续奋斗 简单自律 拥抱变化

客户至上

矢志追求客户的满意和信赖

一切有市场生命力的产品和服务，都必然是以客户为导向的。企业的产品与服务只有适应客户的需求，才会被购买，才能创造价值。因此，客户的满意和信赖是企业永恒的追求。

让客户满意和信赖并不是一件容易的事。在客户需求越来越多样化、个性化的今天，多维度、多层次对客户需求进行深度挖掘，是中骏人应该具备的基本功。满足客户需求是一个充满细节的过程，需要每一位中骏人各司其职，灌注热忱，在自己负责的环节下足功夫，用实实在在的成果满足客户、打动客户，进而赢得客户。

这份努力，体现在中骏逐年提升的客户满意度数据里：从2016年的59%，到2017年的72%，到2018年的78%，再到2019年的85%……中骏在追求客户满意和信赖的道路上步履不停。



持续奋斗

全力以赴，以价值创造者为本

每个人都有自己的梦想，而奋斗是实现梦想的必由之路。奋斗并不是口号，奋斗是在做好每一件小事、完成每一项任务、履行每一项职责中见精神。奋斗的过程必然辛苦，但并不痛苦，与志同道合的优秀同伴们一起拼尽全力，为公司发展贡献力量的同时，也是在创造我们自己的美好人生。持续奋斗代表了所有中骏员工对美好生活的向往，也是企业能够生存和发展的必要保证。

——副总裁 / 库卫红



社会经济的持续发展离不开优秀企业的助推，企业的迅速壮大则离不开创造价值的员工。有远见的员工不会做精致的利己主义者，而是充分利用工作时间，以奋斗心态创造价值。在创造价值的过程中，个人能力得到充分提升，公司也会给予相应的评价和利益分配，从而激发其为企业创造更大的价值，成为一种良性循环。

中骏的发展史其实就是一部中骏人的共同奋斗史，大厦的缔造离不开一批能持续付出努力的奋斗者，而这些奋斗者伴随中骏的发展也实现了个人的成长。还有什么能比个人与企业同频共振、共享发展果实更能激发员工的热情与创造力呢？

简单自律

最简单最智慧，最自律最自由

简单意味着智慧，这是一种重要思维。自律就是自我管理，管理好自己的人，方可管理他人，进而管理企业。

——董事局主席 / 黄朝阳

化繁为简，大巧不工。简单，意味着企业内部有顺畅的沟通渠道、简单的工作环境、良好的内部关系，还意味着我们必须学会抓住核心问题，拥有“透过现象看本质”的能力。复杂的事情简单做，不是单纯地忽视事物本身的复杂性，而是要以敏锐的观察和充分的思考，将事物隐含的各种联系厘清，从而求得最简单、最高效的解决方法。

有了“简单智慧”的思维，再以正己正物、自治治人的态度严于律己。因为自律能够极大程度上避免我们被欲望侵袭、被琐事烦扰，这种精力与时间分配的优化，可以让我们在其他有意义的事情上拥有更多自由。企业经营亦是如此，在诡谲的市场环境中，如何调整思路、明确方向，复杂问题简单切入，集中体现了企业的经营智慧。制定了清晰的发展战略后，如何做到不受其他“噪音”干扰，有序推进实施，关键在于企业的自律能力与执行能力。

拥抱变化

勇于谋变，突破自我，持续迭代

当下，企业面对的经济环境、技术环境和市场竞争环境均在时刻变化，唯一不变的就是变化本身。市场变化难以预测，企业唯有拥抱变化，才能掌握主动，变无止境、进无止境。在深化改革、创新升级的国家战略推动下，保持心态开放、坚守品质的同时勇于谋变，认知自己，持续突破和迭代，才能不断完善我们的产品、服务、理念乃至管理模式，迎来中骏发展过程中更好的时代。

科技革命、互联网浪潮和全球化让我们来到了“乌卡时代”，“变化”与“不确定性”是当下的主旋律。在这个时代，我们必须打破固有思维，跳出舒适区，积极拥抱变化；这就需要我们保持“空杯心态”，不断学习、迭代认知、勇于尝试，让挑战成为机遇，相信未来可期。

——首席信息官 / 柴勇



● 中骏精神 ●

专注客户需求的匠心精神

是中骏在长期发展中形成的固有特质，是以客户为导向，追求品质、关注细节的工作态度，是一种专心、虚心、恒心、细心的精神凝聚。



品质是中骏立足之本，匠心精神始终在我们血液里流淌。

—— 董事局主席 / 黄朝阳

“择一事，爱一行，做一生”是文物修复师王津的座右铭。致力于修缮古董钟表的他，在故宫里一待就是四十年。在他手上，许多尘封了上百年的古董钟表重新焕发生机，再现令人叹为观止的华丽样貌。钟表零部件都很细小，但再小的部件，王津都会戴上眼镜细致入微地检查与调试，这个专注至极的身影数十年如一日未曾改变，这样的文物修复师为我们诠释了“匠人之心”。

对中骏而言，匠心是对细节的精益求精，是对品质的严格把控，是对客户满意与信赖的矢志追求。致广大而尽精微，中骏的匠心精神沉淀在每一个产品、每一个细节中。正是这份匠心，铸就了中骏“工科博士”的美誉。

● 中骏精神 ●

不用扬鞭自奋蹄的拼搏精神

是中骏长期工作实践的真实写照，是中骏人克服困难、自我驱动、奋勇争先的精神体现；这种精神过去引领中骏人砥砺前行，未来将持续激励中骏人奋斗拼搏，不断超越，成就梦想。



一家公司如果要长远发展，没有奋斗是不现实的，尤其是在我们如今所处的市场环境中。但“奋斗”还有一点很重要，它不只是一种付出和一种态度，更要有结果和目的；奋斗的人要对结果负责。

—— 副总裁 / 汤筱娟

从制造业到地产开发，再到多业态协同发展，“不用扬鞭自奋蹄”的拼搏精神始终镌刻在中骏的基因里，它既是对长久以来中骏人工作状态的真正提炼，也将在未来激励我们不忘初心，砥砺前行。中骏人坚守的拼搏精神不仅仅是一句口号，而是根植于员工心中的一份信念；中骏提倡的拼搏精神不是单纯地埋头苦干，而是要讲究工作策略、思路、方法，让拼搏更高效。

要实现“高效率的勤奋”，则应该从问题的切入点开始，在探究解决问题的思路与方案时不断寻找最优解，才能在实践中减少无意义的消耗，事半功倍。

● 中骏精神 ●

以未来决定现在的创新精神

是中骏持续创造客户价值的有效保障，以未来之势决定今日之行，确保在不断创新的道路方向正确。

今天的投资决定了企业的未来，我们也正是本着“站在未来看现在”的视角，在做今天的投资。百强房企逐鹿土地市场，何以有地又有利？唯有站在未来、俯视现在、战略驱动、有效创新，才能先知先觉、突出重围、海阔天空，生生不息！

——助理总裁 / 张伟

提起创新，大多数人的第一反应是天马行空的思维发散，是少部分人与生俱来的能力，作为一个普通人，即使绞尽脑汁可能也会无从下手：但事实并非如此。SIT系统创新思维理论创始人、以色列著名学者姆农·列瓦夫在收集、分析了20多万个创新成功的案例、包括影响人类进步的重大发明后发现：成功的创新拥有一些相同的模式，如果掌握了这个模式，任何人都能通过学习实现创新。同时，创新的外在表现形式有很多，可大可小，离我们最近的是“改良”。

因此，从点滴改变开始，微小的调整如果能对产品、服务产生正向影响，就是一种创新；洞察业主的潜在需求，合理、准确解决客户所遇到的痛点，不断提升客户体验，同样是一种创新。面对纷杂的需求与市场变化，中骏判断某项举措是否能够被称为“创新”的关键标准，就是能否为客户及社会创造价值。如果可以，那么创新的方向就是正确的，就是有价值的。

● 中骏精神 ●

利他共赢的合作精神

是中骏与社会各界的合作基石；成就客户、成就员工、成就股东，你我共赢。



古语有云，“人不为己天诛地灭”，讲人性是自私的。但如果自私就能够成功的话，那全世界的人就都成功了，也就无所谓“成功”。自私的思维是失败的思维，也是贫穷的思维。“利他”终究也是“利己”。我们必须摒弃自私、公平处事、坚持利他，才可能成功。

——董事局主席 / 黄朝阳

企业存在的出发点虽以盈利为目的，但是从长久经营的角度考量，如果只考虑自身利益，路径往往短且狭窄，缺乏持续发展的推动力。只有以共赢为目标，主动寻求合作，在内部形成向心力，与外部形成合力，相辅相成、相得益彰，才有机会在激烈的市场竞争中立于不败之地。

● 中骏理念 ●

一路走来，在不断的实践与思考中，中骏认为管理具有通用性，而经营更聚焦于业务本身，对经营和管理智慧的总结也各有侧重。为赋能企业发展，在“知易行难”的探索中走出更好的未来，中骏沉淀出了一套行之有效的方法论，是为“中骏理念”，并分别总结了中骏管理和地产经营的三大核心要素。

战略 理念

以未来决定现在

战略无他，取舍而已

以终为始，战略终局决定战略布局
做可持续发展的事业，放弃机会主义

管理 理念

先人后事

管理无他，洞察人性而已

找对一个人，找对一群人
找对一个人，解决一堆事

经营 理念

做正确而难的事

经营无他，算账而已

聚焦做正确的事
解决最难的事，我们就成功了

风控 理念

惧者生存

风控无他，敬畏而已

敬畏之心·底线思维
没有敬畏和底线，没有可持续发展

● 管理三大核心要素 ●

战略

专注、聚焦，以未来决定现在

流程

企业管理目标是组织流程建设
流程化系统是充分授权的基础

组织

企业管理本质是组织能力构建
打造稳定、靠谱的长期主义团队



● 地产经营三大核心要素 ●

土地投资

土地投资最难，如果项目投错了，其他方面再好，都一定不能盈利。

资金管控

作为资金密集型行业，资金管控对于房地产行业来说尤为重要。中骏一贯强调稳健、高效的资金管控策略，一方面积极拓展多元化融资渠道，以合理成本为企业融来大量资金，支撑企业高速发展；另一方面，提倡管理者“修炼”财务导向的经营思维，规范资金管理制度，提升资金使用效率。

开发运营

项目运营节奏关乎资金回笼速度，并对负债率产生绝对影响，因此需要开发运营提效，用“有质量的高周转”提升企业经营业绩，控制经营风险。





光阴流转，时代变迁，中骏始终以自己的真心和匠心，守护着关于幸福生活的理想。

自2017年首次提出“FUN⁺幸福生活”生态圈理念以来，伴随着FUN⁺各业态业务的起步、探索、发展与逐渐成熟，中骏希望把更加多元化的、关于幸福的体验融入无处不在的生活感受，使之跨越空间边界，直抵客户与员工身边的每个角落。

幸福，已然成为中骏的代言词。

幸福
FUN⁺



● “FUN⁺ 幸福生活” 生态圈定义 ●

A Free · Unique · New Lifestyle



放眼于大处，着手于小事。中骏集团以始终如一的品质和匠人精神，为城市和客户带来更多幸福空间，践行关于“幸福”的承诺，让幸福体验无所不在。



● FUN⁺ 幸福之道 ●

以客户为中心，以科技为动力，以未来为导向，打造幸福生活生态圈。

面向未来，中骏基于对客户智慧生活趋势的研究开始构建“FUN⁺幸福生活”生态圈，整合商管智慧服务、长租公寓、教育等业务板块，并借助 iFUN 智能化物联网平台和人工智能技术，以科技为动力，致力成为卓越的美好生活引领者。



以客户为中心

为客户提供更好的产品和服务，是中骏FUN⁺业务存在的理由。

以科技为动力

数字化科技将重塑企业商业模式和服务体系，中骏将持续投入打造iFun智能科技平台，通过科技赋能，为客户提供更便捷、智慧的服务，并助力业务提质增效，创造价值。



以未来为导向

在数字化时代，需要我们秉持“以未来决定现在”的战略理念，主动打破固有思维，创新发展模式，保持战略定力，实现发展突破。

打造幸福生活生态圈

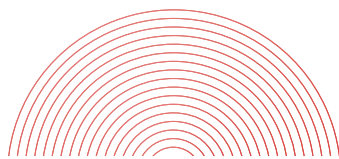
中骏将融合商管智慧服务、长租公寓、教育等业务板块，为客户的生活、工作和健康打造极致体验，为客户创建“幸福生活生态圈”。

村上春树曾说：“刚刚好，看见你幸福的样子，于是幸福着你的幸福。”

不过，什么是幸福？或许每个人有不同的标准。物质的充足、精神的丰盈、共处的美好、愿望的达成……都是彼人彼时感受到的幸福。对于中骏人而言，为客户筑感动，能为客户带来幸福；为员工赋能，能为员工带来幸福；为社会创造价值，能为社会增添幸福。这也是中骏存在的理由和价值。

我们也期待每一位中骏人都能在这个平台感受到骏文化的魅力，感受到来自公司和自身的幸福牵引力，并在工作中将骏文化内化于心、外化于行，在不断实践中体会这份精神力量。我们携手共进，既做幸福的创造者，也做幸福的享受者。

骏爱无疆



共享美好未来

公益概况
公益主张
公益领域

中骏公益



中骏集团董事局主席黄朝阳在2020年新年献词中这样说道：“公益正成为中骏汇聚大众爱心、传递社会温暖的崭新通道，更是树立企业形象、造福社会大众的有益之举。”

中
骏
公
益



● 公益概况 ●

中骏集团在取得商业成就的同时，积极投身慈善事业，捐资助学，数十年如一日，累计捐助各项公益事业超9亿元人民币。集团成立三十余年，始终不忘初心，聚力教育，同时关注环保、文化领域，并设立了助学、扶贫、医疗救助等多类慈善基金，每一项都是集团深度参与推动慈善事业发展的缩影。

同时，中骏集团意识到企业在应对气候变化中扮演着重要角色，持续推广节约资源、节能减排的工作文化，推动办公、生活环保理念普及。此外，中骏密切留意业务板块下各项目对环境保护产生的影响，用心设计每一个建筑项目，完善社区绿化及周边配套，并在确保品质的同时，推动合作伙伴关注环保及安全施工。

9 亿 + 公益扶持

- 向福建省南安市慈善总会捐赠 5 亿元，设立中骏慈善基金
- 向福建发树慈善基金会捐资 1.2 亿元
- 向厦门大学累计捐资 8000 万元，支持教育事业
- 向福建省南安市华侨中学捐资助学累计投入 3000 万元
- 向中华思源工程扶贫基金会（定向新浪扬帆计划）捐赠 1000 万元，支持乡村助学
- 向上海慈善基金会捐资 1000 万元，支援抗击新冠疫情

.....

● 公益主张：共享美好未来 ●

以爱筑梦，激活想象，提升认知
在被编织的温暖中对话时光
点亮万千心愿，驰骋一方憧憬
期望你我携手、共创美好世界
共享美好未来.....



“公益事业如同一场马拉松，既投身慈善，便持之以恒。”

“当一个拥有 14 亿人口的国家基于爱而开始行动时，公益所产生的力量将远超我们的想象。”

—— 董事局主席 / 黄朝阳

● 公益领域 ●

如今，中骏的公益项目已遍布全国，其中，教育助学一直是中骏公益坚持不变的主航道。对于中骏而言，公益是追求幸福的一种方式。秉公益之心，行公益之举，期待和谐温暖的社会环境成为企业保持良性发展的土壤。

聚焦领域：

教育 — 唤醒计划

联合中华思源·新浪扬帆公益基金，向贫困乡村学校捐书助学；厦大奖、助学金设置；厦大教学楼捐赠；高考生关爱、经济资助；各地小学捐助等。

支持领域：

文化 — 绽放计划

厦门爱乐乐团定向资助；《小说选刊》定向资助；各地市政文化项目建设资助；社区文体活动资助等。

环保 — 绿色计划

世界地球日、地球一小时公益倡导；垃圾分类公益项目试点；环保机构公众活动资助；城市绿化、环保活动参与；社区废旧回收、项目节能减排等。



未来，中骏集团将继续坚守企业公民的社会责任，关注贫困群体，推动绿色环保、赋能文化事业，促进社会公平，为创建美好生活而努力！

特别附录

总裁说

“ 一个企业发展到一定规模，一定是靠企业文化来引领。企业文化包括企业的使命、愿景、价值观，从中骏的角度，还有战略理念、管理理念、经营理念 and 风控理念，以及中骏精神，真正形成中骏的企业文化体系。”

“ 很多人说企业文化就是老板的文化。我认为：企业文化一定和老板的价值观强相关，但更应该是由管理层通过长期实践去总结、提炼出来的一套价值约定体系，大家还愿意共同遵守。”

“ 随着公司不断发展，我们的人生也不断在发展，很多关于企业文化的理解和认知也会不断迭代。我们就是不断总结，不断迭代，不断向前走，这也是我们的必经之路。”

“ 著名实业家稻盛和夫提出的公式：生活/事业的成就=思维方式（认知、价值观）×努力（意愿）×能力。努力和能力非常重要，但最重要的是思维方式，一个负值的思维方式会带来否定的结果。只有三项都是正向的，才能相乘出更大的成就值。”

“ 认知大于事实。每个人所看到的都源自对世界和自己的认知。而认知的差异不在于广度，在于深度。这就是终身学习的重要性：持续为自我赋能，建构更高维度的认知体系和框架，以此实现改变认知、改善性格，进而改变命运。”

“ 世界上最难的两件事：自我认知、管理好自己。解决这两个问题靠什么？学习，持续的学习。持续地改变认知、超越自我，不断地打胜仗，是中骏人奋斗的本色。”

“成功就是一场有预谋的精心策划，任何成功都是有准备的。所谓预谋，是指做一件事要有思维框架，这样工作、学习中看问题就会更简单通透。”

“企业管理本质是组织能力构建。我们倡导‘先人后事’的理念。”

“中骏发展到今天，是依靠寻找志同道合、艰苦奋斗的人，未来我们还要不断发现这样的人。同时，对不同员工的需求，要分层次去看待：对基层干部，要更多考虑他们的个人利益和成长；对中层干部，要注重价值驱动，给他们提供合适的平台；对核心干部，要求使命驱动——他们要相信中骏的使命、愿景、价值观。”

“中骏企业使命的内涵其实就是两个‘面向’：第一是面向员工，因为员工创造价值；第二是面向客户，要服务好客户，因为客户是我们的衣食父母。”

“最好的办公环境，就是你身边有一帮绩效A的同事，你每一天的工作心情都会非常好。”

“中骏的人力资源管理应聚焦三个核心要素：人才选择、绩效考核、激励制度。人才选择解决人才入口问题，绩效考核解决人才出口问题，最后通过激励制度，将奖励资源向高绩效人才倾斜。”

“‘以未来决定现在’是中骏的战略理念。相比于决定未来做什么，更关键的是从未来的视角决定当下不做什么。人生有很多诱惑和取舍，这是逆人性的，但做企业就一定要专注，在熟悉的航道上把事情做到极致，方有成功之机；所以我说：战略无他，取舍而已。但落到战术上就不同，管理就不能逆人性，要从洞察人性的维度去思考，制定令人信服的规章制度与奖惩机制；所以我的另一句话是：管理无他，洞察人性而已。”

“战略无他，取舍而已，这种战略定力是把握确定性的关键。不具备可复制性的模式只是机会主义，具有非常大的不确定性，具有可复制性的成功才是战略。”

“三十多年来，与中骏一起创业的股东从未变更，与中骏一起合作的伙伴们都共赢发展。这就是中骏，以共赢为目标，以利他为诚意，也唯有秉承‘利他共赢’这一合作理念，才能制胜致远。”

“成功的企业家基本都是关注客户需求的，成功离不开‘利他’精神，而‘利他’就来自于客户思维。只有将客户思维根植于内心，才能将企业做好。”

“所有的经营问题，都可以在客户经营导向与公司经营导向中统一。”

“做正确而难的事，是中骏始终坚持的重要经营理念。在方向正确的基础上，前提是‘知难’：所处行业中与经营相关的最难的事情在哪里？然后集中一切力量去攻坚。唯有解决此点，企业方有成功之可能。”

“没有不行的行业，只有不行的企业，企业管理者应找到行业难点，着力攻克，企业才可能成功。”

“中骏管理追求的境界，就是把复杂的问题简单化。”

“我们深信：兑现承诺是一种态度，持续兑现承诺是一种能力！”

“企业家的核心任务就是在不确定的、千变万化的环境中，寻求企业经营管理的确定性，所以就要求企业家对世界永远保持好奇心，要认知自己、勇于谋变，要拥抱变化、持续迭代。”

“一个公司如果具备了完善的制度、独特的文化和优秀的团队，我们就是一家非常卓越的公司；但是这些还不够，我们还有更大的使命和愿景要实现：要创建受人尊敬的百年企业，必须要有坚韧不拔的共同信念，才能完成我们的使命——伟大都是熬出来的。”

中骏集团董事局主席

有你，时光真好



关注骏时光文化号



专筑您的感动

2021年9月版
总裁办秘书处（宣）