

深度 浙江新闻名专栏

名家甬城论道

当中国的房地产业从黄金时代走向白银时代,行业突围路在何方?让我们从王思聪他爹的故事说起——

钱世政指路房地产的“互联网+”

本报记者 余晓辰

复旦大学管理学院宁波校友联络处2015“春季新知”主题讲座于上周日举行。复旦大学管理学院会计学系教授、复旦MBA项目学术主任、复旦大学沪港发展研究所副所长钱世政以“房地产业出路何在”为题,深度剖析了万达的发展历程和商业模式,指明中国房地产业转型之路。



复旦大学钱世政教授为新常态下的房地产开出了药方。(余晓辰 摄)

“我不只是家混凝土公司” 万达上市完成重资产证券化

2014年12月23日,王健林抢在平安夜之前,在香港做了最后一单生意。2014年度香港资本市场IPO的最后一只新股,募集资金金额高达288亿港元,毫无悬念地成为港交所年内最大IPO。

从部队转业后,王健林进入大连市西岗区人民政府任办公室主任,两年后接盘区政府下属的西岗区房屋开发公司,这就是万达的前身。2005年,万达确立商业地产为主要发展核心,项目也逐渐由单体转向综合性广场。五年前,万达城市综合体风靡中国,它的口号是:万达广场建在哪,市中心就在哪。过去说房地产最终拼的是地段,可万达却颠覆了它:它造到哪,哪就形成了产业集群。

而就在王健林一帆风顺的时候,他却触类旁通去干别的事情了:2007年,万达连锁百货成立,2009年,拓展文化旅游产业,2012年并购美国第二大电影院线公司AMC,并于2013年在纽交所上市,2014年,联手腾讯、百度发力O2O,“腾百万”联盟形成。

“这让万达的商业地产在市场不景气的时候有了感觉,有了幻想、有了故事,这就是它在2014年上市之后告诉市场的一个重要信息:我不是做地产的,我是做平台的,我不只是一

家混凝土公司。”钱世政指出。目前,除了上市的万达商业地产外,万达还拥有万达文化集团、万达百货、万达儿童娱乐。为什么要推“混凝土”上市呢?钱教授认为,答案是资产证券化,完成流动性的改造。“由于不动产流动性很差,经不起商业周期的折腾。所以万达商业地产上市的一个重要战略意义,就是把最重的一块资产完成资产证券化改造。剩下的其他产业都是轻资产,可以和重资产实现互补。”

“订单商业地产”造城运动 互联网思维催生O2O大平台

那么,“轻”和“重”的互补如何实现?举例说明,万达广场造好后空置率不高,原因在于万达广场、万达娱乐、万达院线等都是万达自己的“兄弟姐妹”,都是万达地产中最主要的“革命群众”。“你造好了房

子我就去住着,用我们的话说就是构成了持续关联交易。”

钱教授指出,这个持续关联交易产生了两大好处:第一,你造好房子不用怕,我有协同效益;第二,由于是持续关联交易,我的租金是可以量化的。关联交易不是非法交易,只不过需要披露而已。所以,万达的轻资产就跟商业地产形成了协同效益。

2005年以来,万达的体量急剧上升,第一代是数万平方米,第二代是数十万平方米,到了第三代就是百万平方米。由此,万达从购物功能的组合走向了24小时不夜城加集成功能的组合,那就是百货、超市、家电、美食、影院。万达城市综合体形成了一个极强的再造城市功能。万达做的不是房地产,是造城运动。

造城运动是个巨大的投资,王健林靠什么让资金不掉链子呢?那就是以“订单商业地产”的模式打造“共赢的大平台”,造房时一大帮兄弟姐妹跟着走。大平台的战略伙伴消化70%以上的商业面积,大平台扩大了知名度、提升了无形

价值,提高了企业对政府的议价能力,转嫁了资金租借可能发生的风险。

至此,“订单商业地产”模式已经清晰:兄弟抱团取暖,联合选址,同步开店;招商在前,建设在后;共同设计,按需建设。这就是互联网思维的逻辑,你中有我,我中有你。

王健林在港交所讲了什么故事?他说,万达不仅是地产商,还是全新生活方式服务平台的提供商,说的就是一个线下和线上联动的事情。因而有媒体解读,万达广场从单体店、组合店走向了第三代的综合体。第三代综合体是为了迎合O2O的浪潮,线上线下联动的浪潮。万达正在减少零售业态,提高生活类业态的占比。

中国房地产业的未来 转型=金融创新+“互联网+”

万达的故事给我们什么启示呢?钱教授指出,从竞争战略层面看,经济全

纳税服务零距离



为进一步提速办税服务,提升办税效率,鄞州区国家税务局鄞州税务分局多种便民措施相结合,开展网上送税法、下户送政策、集中送辅导、免费送信息等纳税服务,图为鄞州税务分局青年干部深入农场茶园,一边了解产量情况,一边讲解支农惠农税收政策。(余晓辰 赵瑜)

直销企业助力农村治水

响应“五水共治”号召,市市场监管局当了一回“引流人”。昨天上午,市市场监管局将13家在甬直销企业捐赠的39.5万元资金,送到奉化江口街道王淑浦村,帮助村里开工治水。

王淑浦村位于奉化北部,其中心两个池塘因四面封闭,成为无法流动的死水,常年绿藻漂浮、污臭不堪。为了帮助村里早日恢复青山绿水,市市场监管局主动引导企业携手农村治理污水。宁波直销企业志愿者联盟听说此事后,积极响应,短期内就募捐了39.5万元,并确定将王淑浦村作为今后的共治点。(孙幸尔 张璐)

太平洋寿险宁波分公司 获评“全国诚信企业”

日前,太平洋寿险宁波分公司被中国质检总局指导、中国质量万里行促进会授予“全国诚信品牌示范企业”称号。近年来由于城市建设、通讯发展等原因,许多早期客户留在公司的联系方式已经失效,导致多笔应支付业务积压,为保障客户利益,公司调用多方力量,主动找寻联系客户,去年已主动给付7653笔,金额723.06万元。(杨绪忠 张宇振)

明州论坛

去年以来,我省大力推行的“五水共治”,成绩有目共睹。不过,整治好的河道是否能常绿常清呢?两位省人大代表不久前对其中7条摘帽黑臭河进行抽检,结果令人吃惊,6条劣V类。此事引起省委书记夏宝龙、省长李强高度重视,分别作出批示,要求做好回头看,切实防止整治好的河道水质反弹,抓好长效管理,保质保量完成“五水共治”工作(3月21日《钱江晚报》)。

“黑河、臭河、垃圾河”为何久治不愈、前治后污、边治边污?归到到底,水不清,在于“人有恙”。

官员之恙在短视,为发展“饥不择食”,忽视生态保护甚至以破坏生态环境为代价;执法疲软,不作为、慢作为、乱作为,甚至充当

违法排污企业的“保护伞”,使法律成为“稻草人”。

企业之恙在贪婪,一些“只为攫取蝇头小利,哪管当地寸草不生”的工业企业超标排放污水;一些酒店、菜场、洗车场直接排放废水;有的工地偷排泥浆,有的涉水违章建筑无序扩张,造成河道淤积、变窄变浅,给正常行洪埋下隐患。

百姓之恙在陋习,居民随意丢弃和排放生活污水、生活垃圾甚至排泄物;私人养殖场粗放养殖,将粪便、污水排入河道;农民滥施化肥农药,污染地表水、地下水;还有人把河道变成菜地,滥捕清洁水体的鱼类,浪费水资源,损坏水利设施等等。

治疗此类病症的药方如下:

其一、发挥教育的启迪功能。一位亲水使者说,“人人都了解水知识,水源才会更加清澈”。出手拯救生命之源,不仅抓住了提高生活质量、生命质量的牛鼻子,也是推进绿色发展、循环发展、低碳发展,促进经济发展转型升级的题中应有之义。治人先治恶,有人至今对“五水共治”存在模糊认识,觉得似乎是“小题大做”。只有通过普及科学知识,倡导环保理念,培养良好习惯,才能把亲水、爱水、护水、节水贯彻到日常生活中去,从而形成各界积极响应、踊跃治水的大好局面。

其二、彰显榜样的感化功能。以前,余姚谢家路村村民将生活污水、粪便直接排进沟渠,使附近江河被污染,河水变绿、发臭。村里

曾流传一首顺口溜:“五十年代淘米洗菜,六十年代洗衣灌溉,七十年代水质变坏,八十年代鱼虾绝代,九十年代人畜受害。”后来,村里争取到世界银行贷款建设农村生活污水治理项目,2014年底完工,惠及农户900户,由于村民主要生活污水进行了处理,污染源减少了,河水水质大幅度变好,河边又有人来淘米洗菜,村民反映,水质回到50年前了。奉化村民罗昌义将省吃俭用节约下来的11万元用于治理村河,形成“青山伴绿水,绿水绕村走”的美景,村民深受感动,保洁意识大为提高。大力宣传损害或者维护水环境,会产生截然不同的经济效益和社会效益的事实,必将给人以熏陶和鼓舞,发挥出极强的说服力和良好的示范效应。

其三、运用法纪的约束功能。3

斩断“重复检查”的利益链

□赵 畅

这是让许多患者尴尬乃至“窝火”的经历:看同一种病,跑不同的医院,各家医院CT、B超、血项等检查结果互不相认,不断重复检查,单据攒了一堆,付出无数的精力和花费,结果也是一样……面对较为强烈的患者质疑,卫生部门要求推进同级医疗机构检查结果互认工作。但迄今为止,重复检查现象仍然较为严重。一些医院反复强调检查结果互认“有困难”,表示重复检查是“为了患者的健康”(3月30日《新华每日电讯》)。

一些医院搞“重复检查”有着“雷声之大,雨点之小”。按照医保相关规定,药品费用占医疗费用的比例,三级医疗机构控制在45%以下,而门诊患者药费比例不超过20%,其他的费用构成,就是检查费、检查费等。“假如一个病人,相关检查在别的医院做了,而转到另一家医院不重新检查的话,他的费用大部分是药费。为此,医生需要以重复检查来平衡药费和检查费。”再比如,“医院的检查费是自己花钱购置的,一台100万元的仪器,当然得尽可能把成本赚回

来。超出的,就是医生的绩效工资”。各级卫生部门“三令五申”,要求“同级医疗机构检查结果互认”,可一些医疗机构并不理会,对患者实施“重复检查”,究其原因,只是为利益观念、利益情结作祟。

制止并杜绝“重复检查”,关键是要斩断“重复检查”的利益链。除了要切实加强医德教育,并在构建医疗信息服务平台,促进医院资源共享;将医生的收入与检查收入分离,从根本上改变检查提成的收入办法;患者多了解自己的病情,多咨询专业医生,以减少被重复检查的几率;加强医患之间的沟通,对于重复检查项目征求患者意见,并给予合理解释。尤其须建立起一张全方位的监督网络,让病患者、新闻单位和社会及医疗机构和医生一起介入监督,查处一起、曝光一起,从而让一些医疗机构和医生能够回归责任本色,不敢、不会为了所谓的“经济效益”而进行“重复检查”,以还病患者一个放心和满意,并为营造和谐的医患关系提供可靠的信用保证。

治水须“治人”

□黄明明

曾流传一首顺口溜:“五十年代淘米洗菜,六十年代洗衣灌溉,七十年代水质变坏,八十年代鱼虾绝代,九十年代人畜受害。”后来,村里争取到世界银行贷款建设农村生活污水治理项目,2014年底完工,惠及农户900户,由于村民主要生活污水进行了处理,污染源减少了,河水水质大幅度变好,河边又有人来淘米洗菜,村民反映,水质回到50年前了。奉化村民罗昌义将省吃俭用节约下来的11万元用于治理村河,形成“青山伴绿水,绿水绕村走”的美景,村民深受感动,保洁意识大为提高。大力宣传损害或者维护水环境,会产生截然不同的经济效益和社会效益的事实,必将给人以熏陶和鼓舞,发挥出极强的说服力和良好的示范效应。

月初,年产值13亿元的一家绍兴企业因违规排污,遭重罚停产整治一年,绍兴环保局透露,这家企业不太可能再恢复生产了。水环境欠债太多,积重难返,非用重典无力回天,惩戒必不可少。政府既应服务引导之责,亦须履行管理监督之能。去年4月24日,被称为“史上最严”环保法逐步“亮出牙齿”,宁波新三江河道管理条例正式实施,从去年11月起排污费大幅“涨价”,构成犯罪还将追究刑责。我市还在保护饮用水源、治理生活污水、整治重污染行业、开展涉水拆违等“重拳行动”。这一切传递出的明确信号是:追逐“黑色GDP”,此路不通!

事在人为。相信人心思“治”,众志成城,“五水”可治,水清有日。

媒体观点

让官员堕落的不是爱好是贪欲

“就怕领导没爱好”,在不少人看来,这句话有两层潜台词,一是领导有爱好很可怕,二是领导不能有爱好。其实,爱好,可以陶冶情操、提升审美,有何不可?有的官员并无爱好,不也照样落马?于此而言,有爱好不可怕,关键是如何对待爱好,如何守住底线。

爱好没有原罪,不能要求领导放弃爱好,关键是如何把握度,如何将爱好化为正能量。同样爱好摄影,河南省人大常委会原党组书记、副主任秦玉海,十余年间为摄影“烧”的钱高达千万元,“自己却从没有花过一分钱”,孔繁森则不为名利,情系百姓,工作之余,用一个普通相机,定格下对西藏的大情大爱。“好船者溺,好骑者堕”,应该警告一些官员注意洁身自好,但最关键的还是官员如何正确对待爱好。只要领导讲原则,有爱好没什么可怕的;如果不讲原则,没有爱好也迟早会出事。

——《中国青年报》王石川

空气污染预警,门槛低点是好事

3月30日,新修订的《北京市空气重污染应急预案》正式发布施行,除蓝色预警启动条件跟旧版一致,其余三级预警均降低启动条件。另外,针对红色、橙色的高预警级别,新增了“提前24小时向社会发布”的规定。

北京市2013年试行空气重污染应急预案,不过,在实践中,预案启动门槛过高也成为突出的问题。在空气污染应急预案一年多的试行时间里,北京从未发布过红色预警。雾霾天气应急预案门槛越低,防护措施越严,越能给公众健康以最大保护。虽然,预警和应急的门槛低了,可能影响到社会正常运转,例如在红色预警下,大型露天活动停止,工地工厂停工,由此带来一定的经济损失,但这些经济利益的考量,必须让位于民众健康。此次北京有关部门降低了空气污染预警和应急门槛,无疑是对公众健康负责的态度。

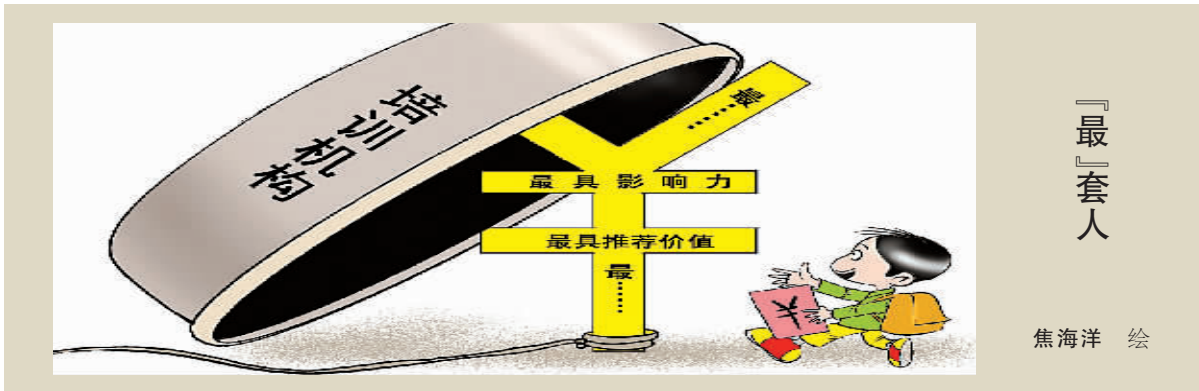
——《新京报》韩涵

灰色地带最容易滑倒

到基层办事,结束时赶上午饭时间。对方负责人说:到饭点了,请各位领导简单吃点工作餐吧。感情难却,众人来到一家“农家乐”,却见大圆桌上摆满“低调奢华”的“农家菜”,“蛋汤虎”里加的是价格不菲的虫草花。便饭变大餐,特别难下,顿觉尴尬。

其实,作风最易滑坡处,就是在这样的灰色地带。大多数干部不会顶风作案了,却容易在“可有可无”、“可干可不干”的界限上中招。只有继续加强重点监察、严明处罚标准、畅通举报渠道,才能让更多人见不善如探汤,遇到“擦边球”也能挡回去。

——《人民日报》秦见闻



对“骗你是狗”的赌咒莫当真

□郭敬波

之前一篇名为“脑白金被揭助眠成分”的报道,褪黑素副作用不比安定药物少”的报道在网上流传,对此,前巨人集团CEO史玉柱在微博上发文回应:“我仍坚持每天睡前吃脑白金,18年了,骗你我是小狗……”(3月30日《长江商报》)

虽然赌咒多是“难登大雅之堂”的民间行为,但一些人确实很信这个,有人在看到西方法律影视剧中证人手按《圣经》向法院宣誓的镜头,称在中国还不如把宣誓改成“说谎就断子绝孙”的赌咒,这样可能更管用。甚至在倡导科学与制度理性的今天,

赌咒在我国大行其道。赌咒甚至成了某些官方行为,前些年有报载安徽阜阳几个镇召开党委,对重大问题表决时规定每个人都要赌咒,赌咒的内容涉及祖宗八代、五花八门,比如狗杂种、出门遭车撞等不一而足。相比较这些恶毒的赌咒来说,“骗你是狗”还是温柔多了。马克思有句名言:资本家有百分之五十的利润,就会铤而走险;有百分之十的利润,就敢践踏人间一切法律;有百分之三百的利润就敢冒上绞架的危险!市场经济不相信赌咒,赌咒也是江湖骗子惯用的伎俩。

消费者权益保护法规定,消费者享有知悉其购买、使用的商品或者接受的服务的真实情况的权利,消费者有权要求经营者提供商品的主要成分。“是药三分毒”,保健品恐怕也不例外,然而由于当前保健品市场管理混乱,有些保健品被商家吹嘘得有益无害甚至包治百病,却很少列出具体成分和不良反应,使保健品的“告知义务”成了法律空白。

“骗你是狗”只是“今年过节不收礼,收礼只收脑白金”之后的又一起“广告”,不必过于当真。要赢得消费者的信任,靠“骗你是狗”的赌咒显然是不行的,而要靠长期的诚信经营、守法经营建立起信誉和口碑。脑白金的助眠成分褪黑素是否有媒体所称的副作用,商家不妨遵照法律,用科学的依据来澄清,让消费者不再猜忌和疑虑。