

“团伙式”房企的穷途末路

在中国 6 万家房地产企业中,有 90%以上的企业是项目组式的公司。这些项目公司的特点是“打一枪换一个地方”,做完一个项目之后不知道下一个项目在哪里。没有战略目标,没有团队建设,没有机制、流程,对下游产业链极尽压榨之能事,对行业生态更多的是掠夺,而不是建设。这些项目公司在行业门槛日趋提高、行业日渐规范的今天, 面临的可能就是生存还是毁灭的问题。那么它们今后到底应该何去何从呢?

在刚刚过去的 2009 年里,有 11 家房地产企业凭借多年的品牌经营与深耕细作进入了“200 亿俱乐部”。然而,这一现象反映的却远远不是中国房地产市场的全景。在全国多如牛毛的房地产公司里,占据更多数量的实际上是那些项目组式的公司,它们名为房企,实际上手里仅有一两个项目在运作,它们的老板名为董事长、总经理,实际上却并不是实业家,而只是一个投机团伙的牵头人。

这种项目组式的公司在中国房地产业步入市场化之初就大量存在,时至今日,仍然使这个市场纵容着投机心态与实业经营的博弈,导致这一市场依旧缺少标杆的企业与榜样的力量。

历史遗留的产物

在资本市场有一种手段叫“借壳上市”,许多项目组式的房地产公司也有类似的手法,即“借壳圈地”。这样的项目组式的公司大量存在,正是中国房地产业初期发展阶段历史背景下的特殊产物。

中国地产走向市场经济的产业化历程还很短暂,因此也付出了一些成长的代价。

“中国的地产在从计划经济走向市场经济的过程中,盲目地学习了美国的‘期权地产’,像炒期货一样把地产业发展成为金融投机的一种游戏。”北京锡恩英才人力资源管理顾问有限公司常务副总经理、高级管理顾问杨鹏博认为。

在这种粗放的市场环境下,许多房地产公司从本质上就没有想要去做实业,它们做公司的目的就是为了炒地、炒房。加上中国地产行业与金融、民生社履联系紧密,一直游走于市场经济与计划经济的中间状态,地产业成为国家政府管控如何去度量松紧程度最困难的一个行业。在这样的情况下,企业老板们往往会寻找政府管控中间地带的缝隙,在夹缝之中,用投机的心态追求短期效应的实现。

另一方面,中国的房企,即便是一些品

牌企业,对资本周转率和资金回报率的管控水平都相对较差,缺乏优秀的金融和财务人才,由于对长远资金回报率的管控能力不自信,使很多企业的老板们选择了追求短期的投机效果。与此同时,团队管控能力上的先天不足也使众多老板们厌倦去做实业,他们更倾向于去做“资本家”而非“企业家”。因为资本家只需用资本去获取资本,用钱去“套”钱,这让中国很多房企更像是一个投资公司,它们的老板更像一个投资人。

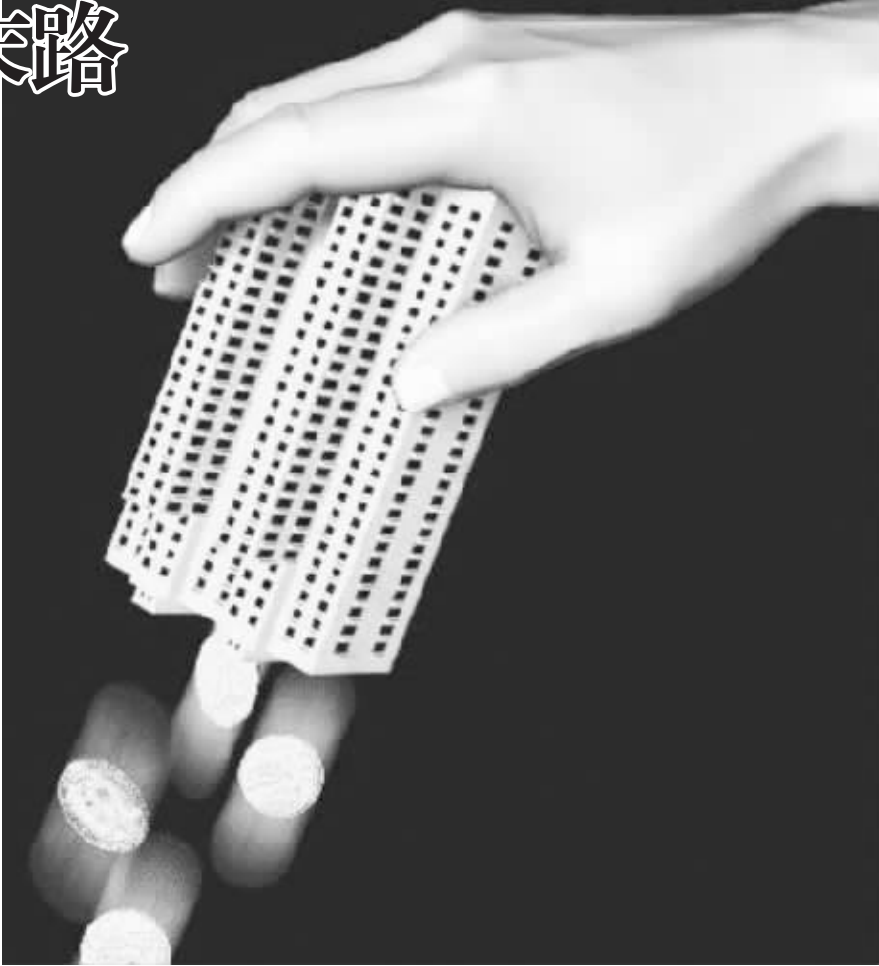
投机行为与赌徒心态

杨鹏博给项目组式的房企归纳了以下几个特征:等待、茫然、混乱、浮躁以及追求赌博般的刺激。在他看来,这样的项目组可以聚合一群追求短期利益的赌徒,但却离散了真正的团队。因为真正想长期在一个团队发展下去、具有使命感的员工很难在这样的团队内长期存在。另外一个事实是,很多项目组老板搞地产只是想“借鸡生蛋”,借此获取人生的“第一桶金”,因为他们往往做一个项目就可以实现暴富的目的,捞一把之后可能会另作他图,导致员工很容易对老板失去信任。

“这些项目组式的公司有一些共同的典型心态:不要品牌要炒作,不要口碑要利润,不要品质要位置,不爱客户爱银行,质量售后靠边站,捂盘捞金最关键。”杨鹏博指出。

而这也一语道破项目组式的公司与真正的房地产企业之区别所在。这些项目公司的老板们只需要让客户了解自己所做的产品而非公司的品质,也不需要产品建立良好的口碑,因为盘卖掉了,实现了利润的最大化,他们的目的也就达到了。万科这样的公司可以在一个城市的边缘地带拿地,通过自己的产品品质、物业服务、客户价值细分下的精心营造和设计、对周边区域环境的拉动效应等要素提升产品价值,但项目组式的公司由于没有品牌效应,一定会追求地块的位置,因为位置是人们买房的第一考虑要素。

因此,在房地产市场发展初期,项目组式的公司实力虽小,但偏偏要在城市最繁华地带抢位置,凑热闹,直到今天的产业已经疯狂到只能靠大型国企、央企去疯狂砸钱获得地王的地步时,才使他们逐渐退出对热门地块的争夺舞台。企业都强调客户至上,但项目组式的公司可以做到不需要接触任何客户,他们的楼盘可以找房地产经纪公司、策划公司进行设计、策划和推广,物业可以外包给独立的物业公司,销售



也可以外包给营销公司,只要能在银行拿到钱就可以运作下去,这导致那些项目公司的老板们永远不会把了解自己的客户当做重要的事情。

寻找出路

项目组式房企的大量存在是历史发展的产物,而这类公司面临变革也是历史发展的必然要求。这从这类公司目前在二线城市生存空间被挤压的现状中就可窥端倪。

在中国三大中心经济圈即环渤海、长三角、珠三角的中心城市,由于客户消费水平更高、土地资源更加稀缺,政府对招标方面的要求及金融实力的门槛更高,光靠钱打江山的运作方式变得极为艰难,越来越多的项目公司被大公司以收购、并购的形式所吞并。特别是在一线城市,由于城市化建设的相对发达,使得这些城市在后期追加的建筑和地产开发当中,更多追求的不是快速地把地卖出去,而是建造的产品要符合这个城市的品位和形象,符合区域内客户群体的需求,这些区域性的消费者需求的领先和政府战略决定了不可能再让项目组式的公司获得更多机会。而很多市场竞争力排名靠前的地产公司,已经在一线城市赚足了名头,它们也开始将触角伸向了二线城市,使这些城市马上将进入一种

急迫、紧张的竞争状态。这些公司在一线城市确立的品牌优势、对市场 and 客户的充分了解、运营管控的成熟和精细化管理,都是项目组式的公司无法比拟的。

在当前的市场形势下,对于项目组式的开发公司,摆在自身面前的只有两条路:或者急流勇退,见好就收,换一个产业去做;或者真正悟出成功的真理,立即着手向公司化的方向转变,在其他的房地产公司挤掉泡沫,真正的房地产公司将项目公司排斥出这个市场之前,让自己的规模和规范达到相匹配的程度,从项目组走向公司化,从短视行为走向追求长期的、均好的利润增长,从短期的“捞一把就走”的浮躁心态到持续创造价值、寻求合理利润回报的商业逻辑态度。

“这个行业将逐渐发展为优质企业的集合,当全国排名前 20 的企业能够占到整个市场份额的 20%的时候,项目组式的公司将彻底失去发展的空间。”杨鹏博认为,随着劣质企业联合拿地现象的蔓延,未来用合作、整合来实现房地产项目组的合并将会是一个发展方向,“目前这些项目公司,谁先完成公司化改革,谁就能通过和那些未完成公司化改革而不得不被合并、被兼并的企业一起联合加快速度,形成一个新的全国性的优质的房地产企业品牌。”

(摘自《中国房地产报》张劲松/文)

宜春“叫春”不止是寂寞

江西宜春旅游政务网特“火”,这把火源自一条雷人的广告语:“宜春,一座叫春的城市”。网友纷纷在互联网上转载,并贴予标签——虎年最“喊”广告语。宜春旅游局回应称,广告语创意源于“宜春太‘寂寞’”,广告创意的初衷是“宜春,一座叫做春的城市。”

春天的脚步近了,楼下的野猫开始蠢蠢欲动。骚动的不止是动物们,还有一座城市。“宜春,一座叫春的城市”——一条挂在江西这个地级市旅游政务网上的宣传广

告,一下子让人闻到了春天里最原始野性的气息,回味无穷。

叫春的当然不是宜春市的 600 余万人民,而是当地的领导们。领导们说宜春太寂寞了,所以要发出春天的最强音。寂寞是一剂毒药,让人发疯,寂寞的宜春领导们明明白白地知道叫春这个词汇的丰富含义,但一时的困惑终于顶不上一夜成名的诱惑——管他呢,流芳百世太难,遗臭万年也不错,从此请叫我“叫春城市”。

领导们说旅游与娱乐密不可分,借鉴

一下娱乐圈的炒作无可厚非。叫春城市如杨二头上的那朵大红花和芙蓉姐姐的 S 型,完全可以成就一段经典,成为一张城市名片。宜春抛掉了最后一点羞耻心,低下头虚心向三流明星们取起了真经。他们从绯闻和走光中如饥似渴地汲取着营养,社会的浮躁之风和不良的炒作习气成了最好的老师。本该是文明倡导者的政府和官员们冲到了娱乐圈的前沿,这样的示范和表率让人不知该对这社会作什么样的展望。

其实宜春原来有个好听的名字叫“月亮之城”,只是月亮太遥远,嫦娥太清静,高雅总是曲高和寡,还不如青楼女子一个媚眼一声娇吟勾目勾魂。这不,现在谁人不识宜春,领导们满意地说,宜春出名了,效果

达到了。

只是可怜了宜春的市民们,不知不觉中成了“叫春城市”中的一分子。他们当了城市成名的牺牲品,可悲的是连一声反抗的权利都没有。沾沾自喜的官员们沉浸在知名城市的光环和伟大的成就中,浑然忘却了市民们对这座城市的感情。他们玷污了城市,却满不在乎。城市只是他们升官发财的工具,想怎么用就怎么用着呗。

甘于寂寞很难,但甘于寂寞才能成就大事业。吸引眼球很容易,但真正的一鸣惊人还得靠实力和底蕴的积累。宜春的官员们如果能明白这一点,到时候不用你叫,春天也能到来。

(摘自《钱江晚报》)

阳光财政需要切实的制度推进

政协委员蒋洪在这次两会上提交了实行阳光财政的提案。去年他的团队——上海财经大学公共政策研究中心的师生,对我国省级财政透明度做了调查,发布了《中国省级财政透明度评估报告》,将我国大陆 31 个省、直辖市、自治区的财政透明度列了一个排行榜。去年为 21.71 分(100 分为满分),今年为 21.87 分,仅进步了 0.16 分。“从精确的角度来说,有一点进步,而大约地看则是原地踏步。”

近年来,至少从宣传层面来看,各级政府都在大力推进阳光财政,但从研究者的角度来看,这种推进仍然处于原地踏步状

态,并无多少进步。从公众的感受来看,大约也是如此。

公开透明的公共财政体系的好处,大家早就知道,那就是让公共用度更加合理,减少挥霍浪费,约束不合理的花费,让政府更加廉洁高效。这种效果在其他实行阳光财政国家,早就取得良好效果,但在国内,这一制度却一直难以真正生根发芽,这是件非常令人揪心的事。

在国内,用公款挥霍浪费的现象非常严重,在各级政府都普遍存在,这以“三公”消费的居高不下为典型特征。因为公共财政是不公开不透明,钱如何花,花到了什么

地方,只是一个大概的数据,对其中存在的乱花钱现象,根本无从有效监督,即使大众想监督,也是心有余而力不足——没有公开的账目,如何有效监督?

自从几年前《政务信息公开条例》实施以来,社会各界都在积极推进包括财政信息在内的政务信息公开,有人要求公开政府预算细节,有人要求公开 4 万亿投资的具体内容,有人要求公开政府部门收费的使用情况,但这些申请大多没有下文,许多政府机关根本不愿意公开这些内容,总在想办法推诿塞责。而公众对这种现象是没有办法的。

新生代农民工进城的路

温家宝总理在政府工作报告中指出,要推进户籍制度改革,放宽中小城市和小城镇落户条件,逐步实现农民工与城镇居民享有同等待遇。

温家宝说,我们要让符合条件的农业转移人口逐步变为城镇居民,也要让农民有一个幸福生活的美好家园。他的这番表态赢得了与会代表的热烈掌声。

谁是城里人?谁是城市的主人?新中国建立以来,我们从来没停下进城脚步。当

毛主席从西北坡迁至北京城的时候,他老人家深刻地说,这是“进京赶考”,此后,在他的带领下,解放军大举进城。这些身经百战的战士,从此他们就成为了城市的主人。他们虽然对城市的一切都是陌生的,但是,实践证明,他们不但能打下城堡,而且能管理好城堡并很好地 在城堡里生活。据说当初管理北京饭店的是一位解放军师长,他在入住北京饭店后,发现饭店的座式马桶不如他们农村里的方便,于是就下令,一夜之

间,北京饭店的所有马桶都改成了蹲式。就是这些可敬可爱的从乡下进城的奋勇杀敌的一代,在城市里扎下了根,他们以及他们的第二代,第三代可能正是我国众多大小美丽城市的缔造者和管理者。如果算一下,现在的城里人他们占多数。

三中全会以后,恢复高考,这一划时代的政策,给了大批的农村知识青年进城的机会。随便在身边看一看,机关、“单位”,大部分都是恢复高考以后的大学生。

现在,中国农民工特别是“新生代农民工”问题日益引起高层关注,今年 1 月底,中央一号文件《关于加大统筹城乡发展力

度,进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》发布,高度重视农民工问题,并首次提出“新生代农民工”这一概念。

现在,一亿多新生代农民工“同城待遇”之路已经打开,各级政府都在“给实惠”,“给方向”,相信温总理提出的“逐步实现农民工在劳动报酬、子女就学、公共卫生、住房租购以及社会保障方面与城镇居民享有同等待遇”的目标,会在农民工的期盼中得以实现,相信新生代农民工进城的路不再遥远。

(摘自《中广网》桂园/文)

规范灰色收入是巨大的进步

难杜绝、难清理的灰色收入问题从“规范”起步。这是一个巨大的进步。

中国未来有巨大社会意义,甚至有政治意义的改革,比如居民个人所得税口径问题、遗产税等财产税问题、官员财产公示的阳光化等的前提,首先就是要做实居民收入,特别是高收入群体的收入,更尤其是手握公权力、垄断权力群体的“收入数据”。而“规范”灰色收入,是迈步前进的重要开始。

“规范灰色收入”——全国“两会”总理政府工作报告中的这六个字,已经引来了巨大争议。在“两会”的分组讨论中,有代表、委员指出,灰色收入怎么界定,如何规范,“规范”是不是意味着肯定?也有代表、委员认为,对待灰色收入,不应“规范”,应该打击、取缔、杜绝,不能含糊其辞。甚至有代表、委员指出,应该删掉“灰色”二字,改成“规范收入”。

中国经济体制改革基金会国民经济研究所副所长王小鲁对“灰色收入”问题进行了系统研究。他 2007 年发布的《灰色收入与居民收入差距》研究报告所引起的讨论至今仍在持续。

王小鲁给出的灰色收入的定义是,统称从非正常渠道获得的收入,指的是非法收入、违规违纪收入、按照社会公认的道德观念其合理性值得质疑的收入,以及其他来源不明的收入(总理工作报告中区别了非法收入和灰色收入,指出:“坚决打击取缔非法收入、规范灰色收入”。

在研究中,王小鲁系统论述了 2005 年时点的灰色收入规模,结果让人震惊:2005 年匡算的全国居民收入总额应当是 13.5 万亿元,而统计部门数据只有 8.7 万亿元,前者比后者多出 4.8 万亿元。这些“隐藏的”收入“绝大部分都来自于高收入阶层,这 4.8 万亿元之巨的不愿报告的隐性收入,基本上,或绝大部分应当属于灰色收入”。

而且,灰色收入的存在放大了原本就在拉开的居民收入差距。城镇最高和最低 10%收入组之间的收入差距应当是 31 倍,而在统计局原有样本中两者的差距只有 9 倍。全国层面最高收入 10%和最低收入 10%居民的收入差距可能在 55 倍左右,而不是统计显示的 21 倍。

收入分配改革是此次“两会”的热点话题,也是温总理此次政府工作报告中最浓墨重彩的地方。而从前面的数据来看,收入分配改革的“牛鼻子”,实际上就是规模如此之巨的“灰色收入”问题。

从“规范”入手解决灰色收入问题,正是政府决心推动收入分配改革的最重要举措。认识到这一点,就绝对不能支持“把‘灰色’或‘规范灰色收入’删掉”这样的说法。

而考虑到我国的公务员薪酬机制、灰色收入的来源、日益固化的利益机制、巨大的规模等角度,一下子就“取缔”也不是正解。

要做好灰色收入的“规范”工作,需要厘清灰色收入的来源问题。

根据王小鲁教授的研究,灰色收入的来源主要包括:财政和其他公共资金的流失;金融腐败导致的信贷资金收益转移;由行政审批、许可、监管权力产生的钱权交易;土地收益的流失,以及垄断性行业的垄断收入等。一些具体项目,比如金融腐败、企业用于行贿的旅行和娱乐支出、土地收益流失、垄断行业灰色收入等,已经接近 3 万亿元的规模,占了 2005 年 4.8 万亿遗漏收入的一多半。

如此,从行政管理改革、金融市场改革、垄断行业改革等问题入手,才能逐步消弭权力寻租空间,才能真正规范乃至消弭灰色收入。

对待灰色收入,我们不能简单归结为素质、风气等问题,而是要从制度因素入手,认识到中国改革的转轨特点所发生的扭曲,推动制度改革,制度规范和制度透明。而且,推动如此改革必然有巨大的阻力,这就更需要形成社会共识。此次总理政府工作报告鲜明地提出“规范灰色收入”,正是开启了这一征程的最重要一步。

(摘自《第一财经日报》徐以升/文)

