

人物专访 | RenwuZhuanfang

商业地产教父王健林

在足球与地产之间行走的大侠

观点 | Guandian

行业风险加大 地产巨头纷纷谋变

1997年,43岁的王健林收到92岁的“第一高僧”宽霖大师送给他的一则偈语:“狂心歇处幻身融,内外根尘色即空。调彻灵明无挂碍,千差万别一时通。”据说,王健林最喜欢的是最后一句——千差万别一时通。

那一年,王健林的万达集团尚未走向全国,而他的万达足球,已是联赛霸主。

3年之后,万达愤而退出中国足球,其企业战略也于此时从住宅地产转战商业地产。10年过去,王健林已建立起了中国商业地产中的万达帝国。

在2000年1月9日正式退出足坛的新闻发布会上,王健林总结了最终选择退出的原因:最重要的原因是我无法同时演好生意人和足球人两个角色,而绝对不是经济原因。另外,他已经对中国足球失去了信心。



□ 李佳蔚

故事一 万达足球 大连的城市名片

1994年,对于大连市,也是一个积聚气质的年份。这一年,大连由地级市升为副省级市,市长薄熙来决定更为强势地推出大连国际时装周,让大连招揽到更多的国际名模。那时,服装与美女依然是让大连名扬天下的品牌。

就在这一年,王健林开始为大连打造另一张城市名片,万达足球。按照王健林自己回忆,他与足球的故事是这样开始的:“1994年,大连市体委主任找到我,说国家想搞足球联赛,我也算个著名的球迷了,所以就干了!”慢慢地,王健林的“豪气”被人们认识和习惯。

由于万达是常胜之师,球员的收入更多是赢球奖金。当时,王健林的名言是:“比赛拿下,奖金翻倍!”万达有时候的赢球奖高达80万元,甚至在一场比赛中达到了100万元。这在今天看来,仍然是一个足够高的价码。同时,大连万达自甲A开始就定下一条规矩,“客场一定要住五星级酒店”。

半年后,大连万达客场将“十连冠”辽宁挑落马下,夺得中国足球职业联赛的第一个甲A冠军。

1995年的大连万达丢掉了冠军,上海申花取代了他们的位置。在1996年联赛开打前,王健林召集全

队开会时说:“我们只会在这一年没有冠军,但以后我们年年都是冠军。”话音落下,掌声雷动。据老队员回忆,会场还有人小声喊起来“明年打倒申花,打倒根宝”的口号。

这一年的联赛中,王健林几乎场场随队出征客场,有时甚至跑到场内指挥比赛。客战八一,半场结束,大连队以0比2落后。王健林告诉队员:“今天只要你们扳平就算赢球,我把赢球奖金翻倍!”“翻番”的喊声响彻更衣室,甚至传到隔壁坐着的八一队主教练刘国江的耳朵里。最终,打疯了的大连将比分扳回2比2平。

1996年,大连万达让旁落一年的联赛冠军又夺了回来,并创下55场职业联赛不败的万达神话,王健林也成为无可争议的足球大佬。

此后十年,足球成为美女和服装节之外的大连品牌。

故事二 红顶商人 为政府分忧

万达集团对政府一向豪爽。1990年,企业刚刚成立两年,王健林就捐赠100万元建设了大连西岗区幼儿园;1993年捐资2000万元兴建了大连市西岗区体育馆;1994年,万达又出资5亿元建设了大连大学。

1994年,王健林在教育机构密集的西岗区开发了教师大厦。与其他楼盘不同,教师大厦由教师、企业(万达集团)和政府三方面各出一部

分资金,当时与教师大厦同等级的楼盘价格一般为2500左右,而教师大厦的价格每平方米还不到2000元。

“这样的结果就是,王健林建教师大厦,赚钱并不是全部目的,而是为政府分忧。”大连市房地产评论员辣姜说。

“王健林为自己在市政府那里、在薄熙来那里,为万达、为自己都争得了一个很高的印象分,”辣姜说,“那时的房地产商大部分由包工头演变而来,而王健林,无论从形象风度,还是口才谈吐,都是一流的。”

1997年左右的中国房地产开始回暖,市场化进程开始加速。大连也是如此。也正是从这一时期,万达进入了大连本土扩张的阶段。

在这一时期,必须要提到两个楼盘,位于沙河河口区的星海人家和位于中山区的雅景台。

大连市油漆厂改造工程是大连万达走出西岗区的代表项目,位于富国街附近,原为大连市油漆厂,依山傍海,地理位置优越。最终,王健林在这里开发了总建筑面积达27万平方米的星海人家,被誉为“中国北方第一名盘”。

而雅景台所在的地区则是大连市最圆心的地方,是中山区的核心地段,当时附近拥有大连最有名的高档百货商场麦凯乐。王健林在这里开发了超豪华酒店式公寓雅景台,高36层,总建筑面积6万平米,开盘售价超过一万元。后来,雅景台获得国家工程质量最高奖鲁班奖。

“别人想拿拿不到”,对于星海人家和雅景台的地皮,辣姜认为,“那时候还没有‘招拍挂’制度,采用的是政府划拨的方式,政府说给谁就给谁。政府当然要选那些能力强、名声好的企业。王健林之前积累的良好形象分,以当时允许的方式获得回报,也无厚非。”

时为万达球员的孙继海则在自传中写到:“由市政府出面,经协商,在大连经济技术开发区拨出一块能建四个足球场的土地,辟为我们的训练基地。要知道,开发区在当时可是商家必争之地,可谓寸土寸金。”

对于政商关系,万达副总裁尹海在接受媒体采访时表示:“政府关系在万达最初的发展中,还是起到一定作用的。但最终万达是靠产品去打动地方政府。”

但是不可否认的是,彼时大连市主要领导对于球队的重视程度。《大连日报》体育部副主任姜未向记者回忆,孙继海大婚时,婚车围着整个大连转,转到棒槌岛,正在开会的薄熙来把会议停了十多分钟,出来接见孙继海,合影留念,然后回去继续开会。

故事三 万达遵义会议 定位商业地产

在告别足球5个月后,王健林

召开了一个后来称之为万达“遵义会议”的董事会会议,并决定要“两条腿走路”,住宅地产和商业地产。

起初,王健林听到了不少反对的声音。2000年的万达已经开始了全国化扩张,所有楼盘在设计图纸阶段就已经被预售一空,为什么要进入完全陌生、投资巨大的商业地产项目呢?

王健林有自己的理由:“做住宅只能不停地生产;做商业做到一定规模,收租金也够企业运转了。”

万达商业地产的标志性事件就在当年发生。2000年,大连万达和世界零售业巨头沃尔玛进行谈判。双方足足谈判了一年,原因很简单,当时的万达羽翼未丰,而沃尔玛则是世界500强之一。2001年,经过一年谈判,占地6.5万平方米、亚洲单体面积最大的沃尔玛购物中心屹立在长春重庆路金街龙头的万达商业广场。

万达成功了。此后万达集团与沃尔玛、家乐福等商家签订了联合发展协议。

这时的万达已经有了对政府推广的资本。“你看,我可以改变城市的面貌,树立新的地标,带来上万人的就业机会,创造数千万的税收。”王健林说。万达大多数项目都是来自政府的邀请,几乎没有在土地拍卖市场上有过竞争对手。

现在,王健林已经建立起了一个丝毫不亚于万达足球王朝的商业地产帝国。在度过初期的艰难征程后,万达已经用27个商业地产项目奠定了自己在商业地产绝对领军者的地位,王健林也成为无人能够撼动的中国商业地产教父。

不过,足球给予王健林本人和万达集团的烙印一直都在。2003年6月,时任万达重庆公司总经理的白雪清在南坪区为项目选址找地,一直没有找到合适的。快要放弃的白雪清与陪同的当地官员一起吃饭,南坪区领导正好在隔壁。听说白雪清曾经是万达足球俱乐部的总经理,区领导执意要见他。最后,白雪清拿到了想要拿的地。

尾声

值得期待

不久之前,王健林与央视著名足球评论员刘建宏聊了一个多小时。他们聊到了中国足球。

“他很着急,他说(中国足球)必须尽快地走上正轨,”刘建宏告诉记者,“他一再和我说,我一定会回来的。我和他讨论,要回来不见得非得以一个俱乐部的形式,比如,足协副主席。”

白雪清也参与了这次谈话。除此之外,他还说,王健林每每与他谈及当年退出一事,有一句感叹是这样的:“说出去的话,泼出去的水。”他会回来吗?

白雪清很镇定地说出了耐人寻味的四个字:“值得期待!”

人物背景 | RenwuBeijing

万达集团董事长王健林简介

王健林,1954年生,任大连万达集团股份有限公司董事长。王健林是中共十七大代表、全国政协常委、全国工商联副主席、中华慈善总会荣誉会长;他还担任中国企业联合会、中国企业家协会、中国房地产业协会、中国商业联合会副会长等一系列重要社会职务。

1994年,四川人王健林已经在东北待了25年了。15岁的川娃子王健林来到沈阳军区服役,他是全团最小的娃娃兵,由于表现突出,28岁时就已经是正团级

军官,在整个军区赫赫有名。1986年7月,“百万大裁军”的大背景下,王健林转业任大连市西岗区人民政府办公室主任。1988年的一个选择,则令王健林的人生轨迹发生了转折性的改变。

由于在企业经营和承担社会责任方面取得突出成就,2005年,王健林被国家民政部授予首届“中华慈善奖”;同年,王健林还被中华慈善总会等十几家全国性社团组织授予第二届全国“十大社会公益之星”称号。

2006年,万达集团获得第二届“中华慈善奖”、“最具爱心内资企业”称号。

2007年,王健林被中央统战部、全国工商联等部委授予首届“光彩人物”奖,被全国工商联、全国总工会等部委授予“全国关爱员工优秀企业家”称号。

2008年,王健林获得“中华慈善奖”“最具爱心慈善捐赠个人”称号,受到中共中央总书记胡锦涛的接见,万达集团因此成为全国近800万家企业中唯一三获“中华慈善奖”的企业。

2009年,王健林董事长获得国务院残疾人工作委员会颁发的“全国扶残助残先进个人”称号,受到国家领导人胡锦涛、温家宝的接见;同年,中华慈善总会授予王健林“中华慈善突出贡献人物”奖;2009年王健林还获得了中国光彩事业促进会颁发的“中国光彩事业突出贡献奖”。

作为优秀的民营企业企业家代表,2005年,王健林获得了“2005 CCTV中国经济年度人物”称号。

2007年,王健林被辽宁省委



统战部等部门授予“辽宁省优秀社会主义事业建设者”称号。

2008年,王健林连续第三年入选中国企业家杂志“年度最具影响力的25位企业领袖”称号。

2009年,王健林获得了中央统战部、工业和信息化部、人力资源和社会保障部、国家工商总局和全国工商联等机构共同授予的“优秀中国特色社会主义事业建设者”荣誉称号;同年,还获得了2009 CCTV中国经济“十年商业领袖”的荣誉称号。

新闻链接 | XinwenLianjie

2010 新财富 500 富人榜揭晓

王健林 401.1 亿登顶首富

作为本土唯一一份富人榜,《新财富》对中国最富的500人已经跟踪研究了8年。大中小《新财富》日前发布“2010新财富500富人榜”:万达集团的王健林以401.1亿元的财富笑傲群雄,成为今年“新财富500富人榜”首富,并且是本榜发布以来第二位来自房地产业的首富。许家印、张茵分别以385.3、344.2亿元的财富位列第二、三名。

作为房地产行业一业独大现象的呼应,今年的“新财富500富人榜”上榜者中,有88位来自房地产业,占17.6%,其财富总额达64908亿元,人均财富达738亿元,较上年几近翻倍。同时,今年的首富王健林也来自房地产业。房地产业的超额收益率吸引了越来越多其他产业的富人扎推进入。初步统计显示,今年上榜的主业并非房地产的富人中:约50%已经切入房地产领域,众多非房地产业富人也通过这一布局身家倍增。

千军万马杀入房地产业,使得经济房地产业的趋势令人担忧。而随着一系列严厉调控政策的出台,明年的富人榜上“土”财主扎堆的现象或将不复出现?行业风险加大,也令地产巨头纷纷谋变,积极加大二三线城市和商业地产的土地储备。