

策划词 | CEHUACI

3月30日,万通地产董事会第一次会议公布决议,11名董事全票通过原万通地产总经理许立接替冯仑成为新一届董事会董事长;4月1日,任志强正式接到了上级通知,批准其辞去华远集团董事长之职,但是华远地产上市公司董事长职务不变;而另一位大佬王石早于半年前就远赴美国去游学,认为其是为淡出万科做铺垫……当年叱咤风云的地产大佬先后均传出“隐退”的消息。

随着一系列隐退消息的公布,地产第一代领军人物的时代已经渐渐结束。众大佬齐声喊退的背后是地产个人英雄主义的结束,地产业正向着联合、资本时代过渡。

A. 英雄主义渐逝

“现在的地产业不需要‘创新’、不需要卓越的‘领导才华’、不需要个人‘英雄主义’,只要你能上市、能拉来投资,就可以在几年内做大做强。没有领导者之间的智斗,只有赤裸裸的财力比拼,没有几十亿的资金都不敢进国土局的大门……”一位地产商向记者感慨道。

当竞争变得越来越简单的时候,一个人的能力则显得微乎其微,正如电影《黑冰》里的一句对白“出来混菜刀已经过时了,现在全用枪了”,地产也进入了“用枪”的时代。

王石、任志强、冯仑是上世纪80年代中国第一批下海吃螃蟹的人,每个人身上都有着传奇一样的故事。王石最早并不是做地产的,他的第一桶金是通过倒卖玉米得来的,这让他赚了300万元。随后又涉足电器、仪器、服装厂、饮料厂等等。用王石的话来说,“就是除了黄赌毒、军火不做之外,万科基本都涉及到了”。就是这样的一个“杂家”,缔造了中国地产业的第一品牌。

同样,被称为地产业思想家的冯仑,创业之初也具有传奇色彩,曾在中央党校、中宣部、国家体改委、武汉市经委和海南省委任职,在海南之时就曾经领导一个落魄的国有机构进行改革。随后又当过牟其中的幕僚,最后创建了万通公司,并且培养了多位地产界的传奇人物,有“万通六君子”之称。

在众多大佬中任志强是最为知名的一位,被称为最有个性的一位。当初一气之下,离开华润集团,只带走了华远的牌子和一帮老部下,开始二次创业,在那个“没有背景就被打死”的时代,任志强的创业并不被外界看好。虽然在事业上坎坷艰难,但任志强却开始了自己的副业,出境频繁,语出惊人,颇受争议。

当年辉煌已经过去,时下这三位大佬已经跨入花甲之年,“退休”已经成为避免不了的话题。3月30日晚间,万通地产董事会第一次会议公布决议,11名董事全票通过原万通地产总经理许立担任新一届董事会董事长。而冯仑此后将工作重心放在万通

B. 资本时代来到

冯仑曾经说过:“做大生意必须先有钱,第一次做大生意又都没有钱。在这个时候,自己可以知道自己没钱,但不能让别人知道。当大家都以为你有权的时候,都愿意和你合作做生意的时候,你就真的有钱了。”而冯仑卸任万通地产董事长后的第一件事就是继续找钱。

随着一系列隐退消息的公布,地产第一代领军人物的时代已经渐渐结束,一个靠着英雄主义的时代渐渐远去。

B. 资本时代来到

冯仑曾经说过:“做大生意必须先有钱,第一次做大生意又都没有钱。在这个时候,自己可以知道自己没钱,但不能让别人知道。当大家都以为你有权的时候,都愿意和你合作做生意的时候,你就真的有钱了。”而冯仑卸任万通地产董事长后的第一件事就是继续找钱。

当年凭借着3万元做成了1800万元大生意的冯仑,又开始了新一轮的融资。

按照冯仑的规划,万通实业将正式更名为“万通投资控股股份有限公司”,未来将涉及房地产开发、园区地产、基金管理和资产管理等领域,集团有意将主营工业地产的万通公社先推上市,三年之内推动万通控股整体在海外上市。的确现在的万通并不算是一家大公司,根据该公司去年的年报显示,2010年万通地产营业收入为35.68亿元,较2009年增长45%;归属于上市公司股东的净利润为41.4亿元,较2009年增长51%。这样的水平只相当于一家中型的地产公司。

巧妇难为无米之炊,尽管在万通立体城市的概念上,冯仑用上了“戴绿帽、吃吃饭、赚硬钱”的经典言论,但是资金的不足,仍然让其难以快速发展。

和冯仑一样,不久前突然回国参加万科股东大会的王石也透露了,他游学海外与万科的国际化有关,万科有打入国际市场的计划。

缺钱和不缺钱的全想在海外上市,就是看到了资本力量已经成为了主导国内地产发展的主力。

曾经是任志强小弟的潘石屹,在

领军人物“齐声喊退” 房地产业 或向“资本为王”过渡

□ 本组稿件采写 赖大臣



C. 被逼海外上市

C. 被逼海外上市

香港成功上市后的第一件事就是收购了任志强旗下的北京公馆和民源大厦,让潘石屹用短短几个月时间就超越了曾经的大哥,资本的力量可见一斑。

在潘石屹上市的诱惑下,从华润脱离出来的华远也开始了上市之旅,2008年8月28日,湖北幸福实业股份有限公司换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的重大资产重组工作实施完成,华远地产借壳幸福实业,实现在A股市场的成功上市,但是上市后的任志强并没有“手头宽裕”。

上市后公司再不是一个人的公司,而是一个团队的企业,大佬们不能再像以前一样“呼风唤雨”,转型来适应资本的要求在所难免。

当年的招保万金(招商地产、保利地产、万科、金地集团),除了万科和保利一直处于领先地位,其他两家已经被近年来在海外上市的企业纷纷超过,碧桂园、龙湖、恒大这些香港上市的新贵,在短短几年内就杀入了地产业的第二梯队。

在政策调控银根紧缩的情况下,海外融资的难度要远远小于国内,这不禁让王石和冯仑全谋划着海外融资的计划。“今年的前几个月我们行没有放出去一笔开发贷款,现在根本就没有额度。”建设银行北京某支行的一位人士向记者透露。在股市不振、银行放贷受阻的情况下,房企开始了一轮密集的海外融资计划。

记者了解到,自从去年调控开始之后,面对收紧的货币政策,不少企业都开始了海外融资之旅。去年,恒大地产、世茂房地产、碧桂园、恒盛地产、融创中国等内地房地产企业就相继发布了其在港发债融资的动作或计划。

目前,万科和万通以及华远均为内地上市公司,这次王石和冯仑皆提出了海外计划,不知道任志强会不会也有此打算。

但就目前而言,国内的融资利率比起海外发债来说还是低一些。就此问题,标普分析师符蓓称,海外融资年限一般都是5-7年,这笔钱可以长期锁定。因为海外融资的利息都是固定的,国内利息不断上升的话,海外融资以后相对会有优势。

穆迪分析师曾启贤也预测,目前国内银根还是比较紧张,国内银行利息在未来还会继续提高,国内融资的空间也会进一步收紧,预计未来6-12个月国内银行贷款对房地产行业可能还会有一个收缩。

对内地房企来说,现在是一个困难的时点,所以选择海外融资是一个充满机遇的时机。

D. 大佬们幸福的“退休”生活

尽管目前距离王石、冯仑、任志强、潘石屹真正退休还有一段时间,但是这些大佬们早已经规划了自己的退休生活。

任志强 全退后办幼儿园

4月10日,年届六十的任志强在微博上自称“要退休的人”,还发布了“小范围举行退休私宴”的消息。在晚宴上他一再强调他现在不是退休,只是华远集团接到中组部离任通知,他仍是华远法人,上市公司层面的职位不变。

4月1日,任志强通过微博披露,已接到上级组织部长正式通知,将卸任华远集团董事长一职。他还谈到退休后的生活,将正式开写回忆录。SOHO中国董事长潘石屹提到任志强之前提到的办幼儿园计划,任志强表示,“现在是半退,全退后办幼儿园。”

王石 继续做自己喜欢的事

去年年末,万科销售额过“千亿”,年届60岁的王石表示,“未来5年,我将逐渐淡出。”他用的是“淡出”而非“退休”。事实上,自2004年起,王石就已经开始用他不同的生活方式阐释着职业生涯的过渡。这个把世界七大洲主峰踩在脚下的人,这些年玩登山、做形象大使、客串主持人……企业家的角色在王石的身上其实已经“淡化”了很多年。

谈到退休后的生活,王石表示不会放弃工作,但他会继续做自己喜欢的事,比如“涉足登山、航海和滑翔机”。

冯仑 做一个知名文化人

3月31日,冯仑结束了自己万通地产董事长的生涯,而他仍是万通地产的第一大股东万通控股的董事长。

对于退休生活安排,冯仑曾不止一次谈起。他说,他希望退休后在海南买套房子,做一个知名文化人。“一定要知名,知名就可以犯错误,知名就可以叫风流而不下流,说错话也可以叫有个性有傲骨。”在微博上任志强说,“老冯不是退休,只是换了张床,换了个睡觉的姿势”。

人才匮乏 “掠夺式招聘”再起

□ 刘 琼

“现在的招聘,已经进入了掠夺性招聘的年代。”中国人民大学劳动人事学院教授付亚和表示。对于企业来说,当对特定职位的人才有需求的时候,很多时候猎头公司遇到的不是主动等待的求职者,而是“被动的候选人”,也就是需要去挖角的时候。

一位猎头公司高管向记者透露,通常从竞争对手等公司“挖角”时,企业需要多支付10%-15%的薪酬,但如果该行业发展迅速,多付的薪酬可能就无足轻重了。

“我们也会给客户企业和相应的人才提供工资对标服务,让他们双方知道自己提出的薪酬是否合理。”上述人士告诉记者。有的中端人才,胃口比较大,薪资期望比较高,薪资要求丧失现实性;而有的企业可能对人才技能要求更全面,这也是一个误区,我们会跟客户沟通,两个专业性的人才,可能比一个通才更适应客户的需求。“有时猎头公司在其中也需要协调沟通。”

但无论如何,已经有不少企业意识到,人才的质量和高层次人才的数量往往决定了企业的国际竞争力。一个城市同样如此。上海在2009年时就定下计划,到2020年时建设成为国际金融中心,而在高层次人才方面,上海已经在为经济和金融的快速增长做准备。

全球遭遇金融海啸冲击之时,上海分别在2008年、2009年两次组织招聘团,赴美国纽约、芝加哥、英国伦敦等国际金融中心招聘,共吸引了120多名海外高层次人才来沪工作。而上海未来5-10年的计划是,重点引进2000名左右能促进其重点行业、重点领域发展的海外高层次人才,比如金融业。

对于人才服务公司来说,有人才流动的地方就有商机。一些国际猎头公司也嗅到了人才流动的轨迹,“从国际版图来看,人才流动的方向,就是企业业务中心转移的方向,是其销售额重心变化的方向。”黄薇雯说,金融危机后,欧美市场还处于恢复中,而亚洲市场早已摆脱危机的阴影,“所以,欧美的人才流向开始往亚洲市场倾斜。”

“中国市场中高级人才将在2011年继续保持增长态势,对于营销、供应链、金融、信息技术和人力资源方面有一定工作经验的专业人士,预计将会存在更高的需求。”华德士中国区董事总经理杨璇波表示。

据杨璇波预测,未来5年内,中国将会有越来越多的企业走向海外,而全球也将有更多的人才到中国寻找发展机会。届时,先入为主的猎头公司在资源储备、客户服务水平等方面,都将具有很大的优势。

—— (上接A1版) ——

其中人人乐总经理、总裁、董事长何金明与其妻子人人乐董事、副董事长、副总裁宋琦分别持有第一大股东浩明投资98%和2%的股份,合计100%。两人又分别持有第二大股东众乐通实业99%和1%的股份,合计100%。第二大股东众乐通实业和宋琦持有第三大股东人人乐咨询62.5%和37.5%的股份,合计100%。这样一来,人人乐除了25%的公众持股外,其余75%的股权全部由董事长何金明一家掌控。有意思的是,在李彦峰和王剑辞职之后,人人乐便重新任命8位高管,其中宋涛担任公司连锁超市事业部执行总裁,而宋涛是宋琦的弟弟,并不在公司持有股份。

至此,高度集权的家族企业在人人乐上体现得尤为明显。据了解,目前我国的民营连锁企业90%以上为家族企业。很多企业都面临着通过“去家族化”、引入战略投资和职业经理人来解决发展瓶颈问题。而人人乐此番作为,去家族化或许还需时日。

外资险企 高管“频繁”变动的背后

□ 姜 瑜

据相关媒体统计,截至4月2日,今年以来62个工作日,保监会涉及外资保险公司的人事批复已达128人次,除两家再保险公司外,涉及外资40家产寿险公司,几乎涉及了全部外资产寿险公司。例如,在距今不到一个月的时间内保监会核准李昶勋担任中航三星人寿总经理(3月14日);核准LeslieJohnMouat担任美亚财险董事长(3月29日);核准王小兵担任太阳联合保险(中国)董事长(4月1日)。

保险公司人事变动频繁,与其行业特性有着密切的联系。摩根麦肯立人才服务(上海)有限公司总经理黄微雯在接受记者采访时表示,“通常,金融业比其他行业呈更频繁的人员变动趋势。这种现象在银行、资产管理公司、证券公司以及保险公司都很常见。另外,一年中流动性最大的是第一季度,因为大多数公司都在这个时候发放年终奖,员工们通常会等拿到奖金再跳槽。尤其对于高管,他



们的奖金是整个薪酬体系中很重要的一部分,因而不奇怪在第一季度发生集中跳槽的情况。”

除行业因素外,更为关键的原因是,外资保险公司市场份额不断下

降,这是导致人事变动,尤其是管理层变动的重要原因。以财险为例,根据保监会公开发布的数据,外资财险公司保费收入占全国财险总保费收入的比例最高的时候不过1.31%,是在2005年年底。之后又从2006年底的1.21%下滑到2007年上半年的1.13%。而截至2010年底,这一数字已经降至1.06%。整体上看,外资财险的市场份额一直延续下跌走势,并且这种下跌或将继续。而在寿险方面,2005年到2010年,外资寿险在中国的市场份额从8.9%下滑到5.1%。今年1、2月份,外资寿险市场份额跌至3%左右,跌到了历史低点。市场份额的下降,对于险企高管来说,压力非常大,这是人事变动的关键因素。

此外,不认同公司目前的发展模式,是某些管理层主动离职的原因之一。曾担任某外资寿险公司分公司营运总监的张总透露,“作为一家外资寿险公司,迫于市场压力,走粗放式发展模式,大肆招聘保险营销员,利用账外费用招银保,之前注重价值成长的发展模式都丢掉了,再干下去还有什么意思?”张总对部分险企发展模式的质疑,或许也代表了许多其他高管离职前的心声。

由此可见,外资险企要建立一支稳定、优质的管理层队伍,一方面,要练好内功。即遵循稳健发展的理念,并坚持注重价值的发展模式。公司的稳健发展是吸引高端人才、留住高端人才的基础。同时,高端人才的引进也有助于公司业务发展。这是相辅相成的。另一方面,做好人才引进工作。俗话说,“外来和尚难念经”,因此,在高管任命时,对新任高管的成长背景、业务能力因素等需综合考量。据

黄微雯透露,目前,在国内发展的外资险企,在寻找企业高管时,会更偏向于中国的本土人才,毕竟要在国内发展业务,更需要对中国的本土文化和保险市场更加熟悉的人才。同时,人才的管理能力以及保险行业经验也非常重要。“目前,中国的保险业还处于非常初级的阶段。我们非常看好保险业高端人才服务市场,希望我们新成立的上海办公室,在金融业招聘市场有新的发展。”

遗失启事

河南红高粱面业科技发展有限公司将营业执照正本,注册号410199000002739,税务登记证正本,郑经国税410117685651040,组织机构代码证正本,代码68565104-0,开户许可证,核准号J4910014612301,法人代表章乔赢丢失,特此登报声明作废。