

# 万科总裁郁亮：房地产“好日子”考验开发商“大智慧”

■ 况时秒

“房地产未来还有十到十五年好日子。”3月8日，万科召开2013年业绩发布会，在销售业绩再次增长并名列前茅之时，利润率连续三年下降。

对于行业未来，万科总裁郁亮表示仍有信心。但他也强调，房地产要过上“好日子”，既需要外部良好的大环境，同时也在考验着开发商的服务理念与经营智慧。

## 万科转型：做城市配套服务商

2013年是万科成立30周年。早在去年7月，郁亮首次谈及万科转型时就表示，国内房地产每年巨额销量不可持续，万科在第4个十年一定会遇到行业天花板，未来万科将转型为城市配套服务商。

“美国每年的住宅地产销量不过40万套，而中国则达到了1000万套，这么大的销量不可能持续，而且地产开发商也不是城镇化的主角，因此万科在第4个十年一定会遇到房地产行业发展的天花板。”郁亮表示。

目前万科在国内进入的城市数量为60多个，仅占全国城市的十分之一。郁亮称，万科还可能再进入几个城市，但总体来说，万科的全国布局已基本完成。

全国布局落定，剩下的便是如何在这些城市中挖掘潜力，除了继续提升住宅市场占有率，万科正在考虑向城市配套服务商转型。郁亮表示，万科可做的事很多，比如能不能经营垃圾场，万科对绿色环保和垃圾回收有多



年实践心得；比如养老产业，国内人口老龄化趋势越来越明显，市场空间也很大。

万科已经拥有40万的住宅客户，未来5年，其客户数量有望达到100万，并且这些客户对万科品牌都有较高的认同度，这也是万科未来定位城市配套服务商的重要基础。

转型城市服务商是万科的中长期目标，中短期目标仍是地产销售的持续增长。郁亮希望，万科的地产销售收入能达到3000亿，相比2012年翻番，公司内部也完成了打造3000亿销售的管控平台。

## 为服务“涉银”为主业“触网”

去年10月，万科表示将以逾30亿港元认购徽商银行在港IPO股份，引发市场对其发展方向的猜测。业绩会上，郁亮表示，万科对经营银行并无兴趣。“银行比房地产更需要钱，我们没有实力把它养大。而参股徽商银行也并不是为了融资，因为关联交易也要受到监管，利益输送事实上非常困难。”郁亮称，入股徽商银行仅是为了给万科上下游供应链的公司提供资金上的安排。

同时，郁亮解释称，日前传出与腾讯建立前海银行一事为子虚乌有。

日前万科频频造访腾讯、小米、阿里巴巴、海尔等企业，令外界对于万科“触网”有很大的期待。而郁亮回应称，万科仅仅是想以互联网的思维来做好主业。

而谭华杰在会后透露，万科有尝试与腾讯谈合作，做一些app平台开发方面的尝试，不过，这一合作目前“尚未有时间表”。

与此同时，郁亮表示，以后万科会“轻资产、重运营”，一部分收入将来自于资产管理。

郁亮表示，关于房地产行业的未来，“大势非常好，这个世道在十到十五年之内都会非常好。”郁亮认为，目前中国还处于快速城镇化的过程之中。“人口的数量红利已经开始变化，但是质量红利刚刚开始，这个对我们的行业支撑有足够作用。”

## 万科“走出去”是为“请进来”

“过去两三年越来越多的房企走出去了。其它企业我不知道，万科走出去基于三个原因，一是为了学习，二是为了请进来，三是为中国投资者提供一个海外置业渠道。”在8日的万科2014年业绩发布会上，郁亮这样解释公司“出海”的原因。

“我们通过海外走出去之后，发现有更多机构会主动找到万科希望谈合作问题，现在越来越多机构也在谋求国内发展，把他们在发达市场上积累的经验在国内来复制，这块我们也在做一些安排。而随着中国国际化程度提高，经商、留学等等，配置海外房产需求是存在的，我们为他们提供这个机会。基于这些原因，万科选择做海外投资。”

郁亮还透露，现在万科操作的项目有400个，但只有4个在海外，比例非常低，未来会提高。万科走出去并不是因为要抄底，是为了学习，提高自己的能力。从这一点出发，万科没有给自己设置海外项目需要达到多少的比例。但是毫无疑问，万科做越来越多的加大国际化比重。



## 桂敏杰：将为经济转型升级量身打造战略新兴产业板

8日全国政协委员、上海证券交易所理事长桂敏杰在证监会系统代表委员媒体见面会上说，上交所正在积极研究专为经济转型升级量身定做战略新兴产业板。

桂敏杰说，建立战略性新兴产业板既符合国家大局又有利于交易所的发展、上海市场的结构调整，是个好事情。希望通过这个板的建设更好的服务新兴创业企业，也希望这个板块实现与蓝筹股市场差异化的发展，互为补充。

上交所所有强大的交易功能，但交易所只用了1/3，“我们有技术，我们有人才，我们有经验，应该发挥我们的作用。”桂敏杰表示。

桂敏杰说，尽管上海市场大市值股票居多，但是并不意味着这些企业、产业都是被淘汰的对象。随着新兴战略产业的提升，这些股票一样能分享经济发展的成果。比如微信、微博、滴滴打车他们背后依托的就是电信、移动、交通运输业等传统行业企业。

事实上，现行的上市发行制度并不能完全解决企业上市需求，特别是战略新兴产业，因为他们有特殊性。比如由于研发上的高投入，未必盈利。因此，需要有针对性的设计，才能解决这种企业的上市问题。桂敏杰说，当前我国庞大的经济体在支持创新型国家的定位力度远远不够，资本市场在支持这类企业做大做强能力尚未充分发挥。

那么战略新兴产业板是否会带来重复建设呢？桂敏杰认为，战略新兴产业板在定位上和创业板不一样，战略新兴产业板针对规模偏大同时又过了成长期的企业，跟创业板有错位。但也可能会带来两个板块的交叉，这反而有利于上交所和深交所的竞争，更好的服务市场、降低成本、提高效率。

(屈绍辉)

## 上海浦东外商投资成功率位居全国首位

全球知名咨询公司德勤的最新研究报告显示，目前上海浦东新区的外商投资平均成功率（即实到外资除以合同外资所得比率）达到68.3%，位居全国首位，不仅高于上海平均水平6.1个百分点，更远超全国平均30%的成功率。

报告还显示，浦东外商企业运营率（即参加年检正常运营企业数除以累计批准项目数）为66.6%，同样高于上海平均水平7.9个百分点，比全国平均水平高出近30个百分点。

与此同时，浦东的外商投资质量和效益持续提升。外资企业营业收入总量从2008年的1.4万亿元提升到2012年的2.7万亿元，纳税总额在此期间也增长了近1倍。由于外资质量较高，在产业链中相对高端，因此即使受到国际金融危机冲击，浦东的外资企业经营效益受到冲击的程度较小，户均利润总额2500多万元，平均投资回报率达36%，比世界银行发布的外资企业在华平均投资回报率高出14个百分点。

浦东新区商务委主任辛雅琴说，通过一系列外商投资领域的制度创新，浦东已营造出适宜外商发展的良好环境，例如经过四轮行政审批制度改革，浦东行政审批事项从724项减少到220项，外资企业设立审批由8个工作日压缩至4个工作日以内。“独特的制度优势和营商环境吸引外商近悦远来，近十年来浦东外资企业增资约占当年新增合同外资总量的七成。”

此外，浦东率先开展外商股权投资管理，境内自然人参与设立中外合资、合作经营企业，国际商业保理、汽车租赁等领域先行先试，同时在创业投资、金融后台、服务外包等新领域积极扩大对外开放，鼓励外资企业跨行业经营。而国家外汇管理局等中央部委在浦东的改革试点，更是为跨国企业外汇资金集中管理、非贸付汇等都提供了便利。

良好的制度环境使浦东成为知名跨国公司在国内最集中的地区。数据显示，《财富》500强中已有308家落户浦东，投资项目1000多个，合同外资324亿美元。在浦东的214家跨国公司地区总部年销售结算金额接近2500亿元，年纳税总额已突破165亿元。外资企业在浦东的年研发投入也达到259亿元。“在中国，为世界”的反向创新成为浦东跨国公司全球经营新模式。（季明）

# 广东布局宽带发展 珠三角拟建世界级宽带城市群

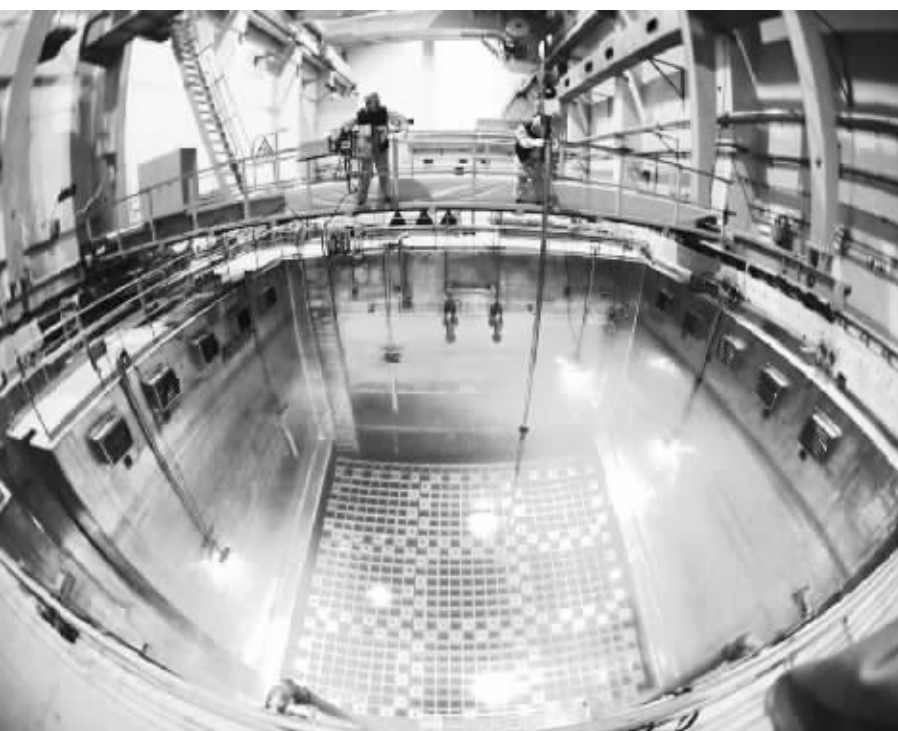
广东省省长朱小丹代表在广东团全体会议上透露，广东正式印发《关于全面推进我省宽带网络基础设施建设的意见》，两会之后马上出台宽带网广东发展规划。

由此，广东今年开始部署全省宽带广东和珠三角智慧城市群建设，重点抓信息化建设，大数据、云计算、互联网技术推广运用，制造业智能化和惠民工程，力争抢占新一轮国际竞争制高点。在宽带网发展规划中，广东要在珠三角率先建成世界级宽带城市群。

《意见》共分为6大点、21条，对广东信息化“交通大会战”进行了全面部署。提出要

加快新一代信息基础设施建设，到2020年，全省信息化迈入世界先进水平，基本建成“智慧广东”。光纤宽带网络、通信基站和通信管道等信息通信基础设施建设将被纳入各地政府的城乡建设总体规划。与此同时，《意见》还提出，要将信息通信基础设施作为交通、水利、市政等大型公共设施的重要配套设施，与主体工程同步规划设计。

深圳市长许勤代表介绍，今年深圳将基本实现重要公益性公共场所WiFi免费全覆盖。到2015年，深圳将建成“无线城市”示范城市，全市3G无线网络覆盖99%以上，4G网络覆盖90%以上。（邓圩）



# 升级扩容 中国核电产业进军全球市场

■ 王攀 任沁沁

正在举行的全国两会上，11名全国政协委员联名向大会提交了《加快推动“华龙一号”走出去，早日实现核电“强国梦”》的提案。

这份提案表示，由中国广核集团和中国核工业集团共同研发的自主三代核电技术“华龙一号”现已完成初步设计并启动施工设计，未来完全可以成为中国核电产业进军国际市场的主力产品之一。

“‘华龙一号’将是一个国产化率超过90%的成熟方案。其商业应用和技术出口，将有利于中国核电发展规划目标的顺利实现。”提案发起人、中国广核集团有限公司董事长贺禹说。

在中国30多年不间断的核电建设和研发基础上，核电产业当下正在“扩容”和“升级”两条道路上稳步前进。

扩容——3月5日，国务院总理李克强在政府工作报告中提到，要提高非化石能源发电比重，发展智能电网和分布式能源，鼓励发展风能、太阳能，开工一批水电、核电项目。这是2011年日本福岛核事故发生后，政府工作报告中首次出现“开工一批核电”的提法。

升级——参加两会的相关政协委员和人大代表们表示，包括“华龙一号”、CAP1400等在内的三代技术研发进展顺利，今明两年内，这些完全自主知识产权方案有望获得批准投入建设。

“届时中国将成为全球不多的、能够向市场提供两种以上三代核电方案的技术大国。”中国核动力研究院设计院长罗琦委员说。

国际原子能机构2013年发布的预测报告显示，大多数传统核电国家以及新兴核电国家继续保持发展核电意愿，预计未来10年，全球除中国外，还会有60至70台百万千瓦级核电机组开工建设。

在这一市场前景召唤下，近年来，美、俄、

法、日、韩等核电大国纷纷瞄准国际市场，把核电出口作为国家战略，带动国内技术进步和产业升级。

与此前30多年一直扮演国际核电市场上的“学生”相比，中国不会缺席新一轮的国际产业竞争。李克强总理在政府工作报告中说，鼓励通信、铁路、电站等大型成套设备出口，让中国装备享誉全球。

“面对全球广阔的核电市场，中国核电‘走出去’既有内在的动力，也具备了实际的能力。”贺禹表示。

在业界人士看来，发力“走出去”的坚实基础，是中国核电经过30年发展后全面实现了自主设计、自主制造、自主建设和自主运营的客观现实。

当下，中国不仅是全球在建核电规模最大的国家，核电全产业链能力也有了跨越式提升，工程建设、生产运营等领域已经形成了突出的“比较优势”。目前，中国核电设备制造综合国产化率已经达到85%，形成了年产10台套以上的供货能力，预计到2015年前后，中国核电主设备产能可达到每年15台套。

“同样是高度成熟安全的三代技术方案，‘华龙一号’首台套的单位千瓦基础造价不超过3000美元，与当前国际订单最多的核电技术产品相比有竞争力，这使得中国的核电技术具备高度的市场竞争力。”贺禹说。

国际市场也已经充分关注到了这一点。2013年下半年以来，中国核电企业在英国、罗马尼亚、巴基斯坦、阿根廷等国取得重要进展，获得多个核电项目机会。

在业界人士看来，以推动自主知识产权参与国际竞争为目标的中国核电产业“走出去”历程，将是一个开放的共赢式进程。贺禹说，“我们欢迎其他国家和地区的企业同我们展开合作，中国民用核电产业从来就不是封闭的，在开放中走向壮大，是我们的不二选择。”

# “中国制造”冲刺 全球价值链高端

■ 刘巍巍 吴植 蒋旭峰

继2013年成为世界第一大货物贸易国后，中国又在全国两会上为自己设立了更高的目标：以创新支撑并引领经济结构优化升级，推动“中国制造”向全球价值链高端跃升。

这一创新驱动战略与很多发达国家的经济复苏战略不谋而合，观察家们预测，中国与欧美发达国家的竞争将更加激烈，但同时也将形成共赢效应。

西南财经大学国际商学院副教授逮建说，全球正处于信息技术深度应用和新一轮技术革命孕育阶段，技术创新渐趋活跃，国际技术竞争空前激烈。多年来处于全球价值链中低端的中国如果能把握机会，加快自主创新，就能在新一轮国际竞争中掌握主动。

美国颇具影响力的商业杂志《快公司》2月发布了2014年最具创新力的50大公司，中国国产智能手机小米位列三甲之内。依据该榜单开列的中国最具创新力的十大企业，除华为大基因、海尔和一家奢侈品牌外，其余均与数字智能技术有关。这份杂志认为，中国公司已开始在可穿戴设备、智能手机、移动互联网等领域展现出很强的创新能力。

全国人大代表、华工科技产业股份公司党委书记马新强说：“以数字化智能制造、3D打印等为核心的第三次工业革命已经开始席卷全球，制造业企业如果对趋势看不懂、看得迟，那就输定了。”

国务院总理李克强在今年的政府工作报告中提出，要把创新摆在国家发展全局的核心位置，促进科技与经济社会发展紧密结合，推动中国产业向全球价值链高端跃升。

李克强还表示，设立新兴产业创业创新平台，在新一代移动通信、集成电路、大数据、先进制造、新能源、新材料等方面赶超先进，引领未来产业发展。

此外，中国还将实行国家创新调查和科技报告制度，鼓励科研人员创办企业。

马新强认为，一旦相关机制得到建立或完善，中国将有能力尽快推进“中国制造”在全球价值链的跃升，“一旦在全球价值链上占据了高端地位，就有了与世界顶尖高手对话的底气”。

以马新强所在的华工科技为例。这家公司在成立之初主要从欧美国家进口激光器，在全球价值链中处于被动地位。通过培养和引进高端人才、加大研发投入，华工科技目前已实现了激光器的自主研发和产业化，在业内跃居全球前三，不仅为三星、微软等国际IT巨头提供相关产品及服务，一些产品还被应用于“嫦娥”系列月球探测器相关部件的制造加工，并将业务拓展到40多个国家和地区。

逮建说，实现产业链跃升后，因为替代进口和扩大出口的原因，中国会在某种程度上与欧美发达国家“抢生意”，但也会产生共赢效应。

最典型的案例就是腾讯开发的微信，它是中国移动互联网第一款真正走向世界的产品。诞生第二年，就为超过140个国家和地区的用户提供了16种语言版本，且市场占有率在东南亚、中东等地排名第一。

逮建说，人类科技进步本身是一个集思广益的发展过程，许多新技术，都是由一个国家的发明，再由其他国家的人不断完善，最终受益的是全人类，因此在竞争中寻求合作共赢是明智之举。“当今世界，没有一架飞机、一辆汽车甚至一部手机的制造，是由一个国家全部完成的。”

全国政协委员、江苏省社科院院长刘志彪指出，中国在价值链上占据相对较高的位置后，将更好、更多地参与国际分工，这种分工将不局限于提供生产原料或“组装”，而是参与高端研发和核心部件的制造。

逮建认为，中国在价值链相对较高的位置，还能将周边的发展中国家组织起来，带动它们的发展，为它们创造更多就业机会。