

# 房地产新一轮改革元年 万达 做大文化产业 启示转型新方向

特约撰稿 高荣伟

2014年是我国整个房地产新一轮改革的元年,中国的房地产业面临着转型升级的巨大压力。告别快速开发、高速增长的土地“黄金时代”,未来整个房地产市场已经进入了一个新的周期,业内对房地产行业未来发展有了更深层的思考:作为国民经济支柱产业之一的房地产业发展出路在哪里?往哪里转?怎么转?在众说纷纭,莫衷一是之际,蓦然回首,万达的高科技文化产业之路不觉让人眼前一亮。

## 文化可以做成大产业

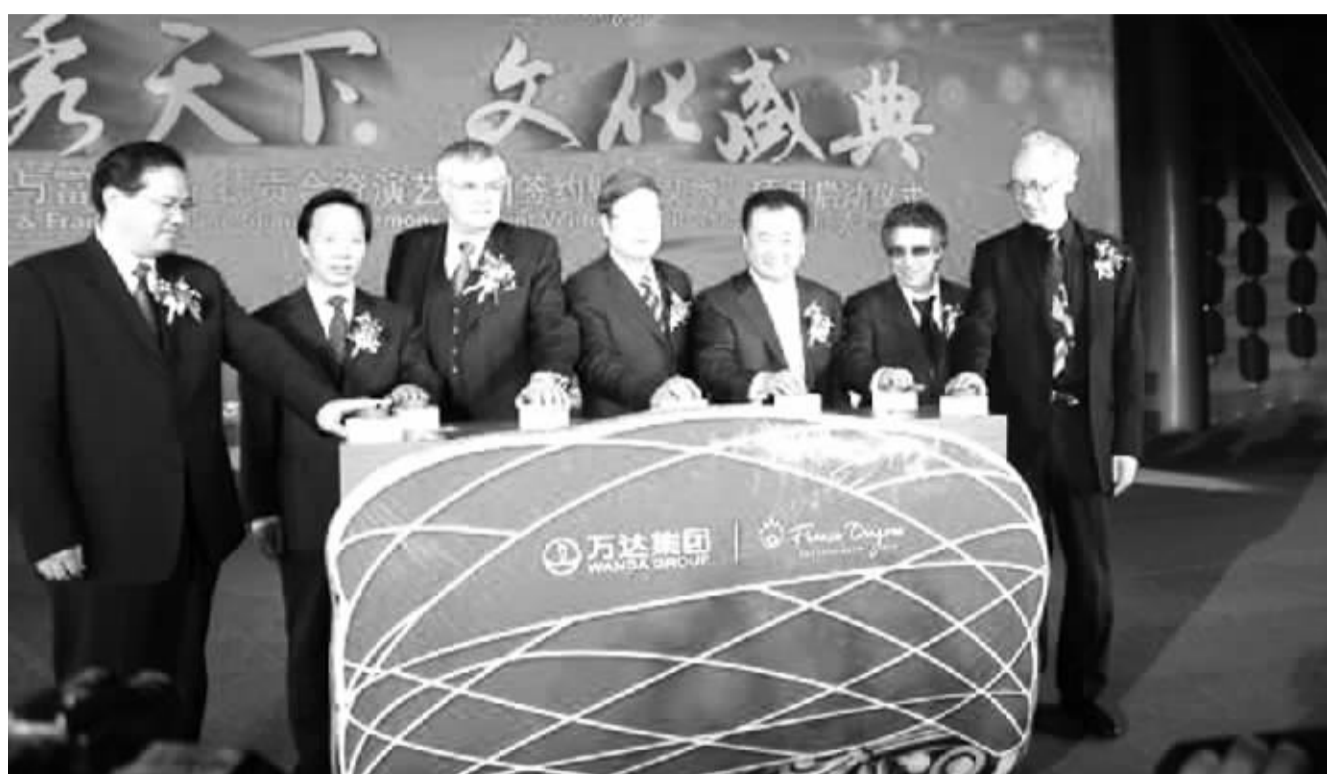
当今世界正处于大发展大变革大调整时期,各种思想文化交流、交融、交锋更加频繁。对于房地产业而言,亦是如此。万达集团董事长王健林通过梳理历史文化发展的脉络,他认定了一点:文化可以做成大产业,“像美国,它的文化产业产值占到GDP的24%,是出口的第一大产业。它一个国家占全球文化产业的比重超过50%,是真正的文化强国。而且,美国前400大公司当中有72家是文化企业。美国文化产业产值已经成为仅次于军工行业的第二大支柱产业。”

美国作为一个文化产业大国崛起于冷战时代结束之后。在市场竞争机制下,美国建立起了以市场为导向的产业运作模式,依靠商业运作,让最好的文化产品流行于市场,为社会大众认知和接受。美国政府不遗余力地为文化产业的发展创造有利条件,鼓励非文化部门和外来资金投入文化产业。从21世纪来临时起,美国文化产业,乃至金融业的精英们就开始设计新世纪文化业的发展,他们派出了成百上千的专家和精英到世界各地考察,收集资料进行研究。如今,美国成为当今世界文化投资最大、国际文化资本流入最多的国家。

美国影视业堪称世界之最。美国公司出产的影片产量只占全球影片产量的67%,却占了全球总放映时间的50%以上,电影票房的三分之二,许多第二世界国家的电视节目有60%至80%的内容来自美国,美国已控制了世界75%的电视节目的生产和制作。以至于有人惊呼——难道世界文化已经“美国化”了吗?

目前美国的文化产业的收入高达每年4000-4800亿美元,其中,好莱坞的巨制电影、三大电视网的娱乐节目、时代华纳的流行音乐更是侵占了营业额的大头。美国的文化产业已经超过航天航空工业,居出口贸易额的第一位,占40%的国际贸易市场份额。就拿纽约来说,唯一能与华尔街经济效益相抗衡的只有文化产业,每年这里就有上百亿美元的资金在文化市场中流动。

“房地产业在任何国家都不是百年行业,发展期只有40至50年左右,当一个国家的城市化率达到80%以上,房地产业就会大幅萎缩。”在内部讲话中,万达集团



●万达集团巨资打造世界级舞台秀

董事长王健林多次重申万达转型的必要性,“万达要做百年企业,就要拥有百年企业的物质基础,房地产无法产生长期、持续、稳定的现金流,所以必须向文化、旅游转型。”清人陈澹然说过令现在的战略家常常引以为豪的一段话:“不谋万世者,不足谋一时;不谋全局者,不足谋一域。”领袖人物当有先见之明,王健林指明了万达转型的方向。

## 万达立志成为全球前十

万达集团从2005年投资文化产业。通过对国内以及海外文化类企业资源进行整合,2012年在北京成立了万达文化产业集团,公司资产311亿元,注册资本50亿元。到2013年底,万达文化产业集团的资产规模已经达到440亿元,同比2012年增长42%,集团总收入已达255亿元,成为名副其实的中国最大的文化企业。截至目前,万达文化产业集团已经进入文化旅游城、电影产业、舞台演艺、电影娱乐科技、主题公园、连锁儿童娱乐、连锁量贩KTV、报刊杂志以及艺术收藏等领域,涵盖范围之广,资源之丰富,在国内首屈一指。

“我们的两个邻国,日本的文化产业占GDP的比重超过10%,韩国的文化产业占GDP的比重也超过7%,一个骑马舞点击量就超过20亿。而中国才占25%,差距就是潜力!”王健林不仅有决断的魄力,更多的是脚踏实地的干劲。王健林多次强调“要么不做,要做就做最好!万达未来要成为全球前十的文化企业!”

2014年5月15日,第十届中国(深圳)国际文化产业博览交易会开幕,万达文化产业集团携武汉汉秀、电影乐园两个世界级文化产业项目亮相,吸引了无数眼球。“高科技酷炫效果和大手笔的投入令

我印象深刻,这非常了不起,在美国都没有这么好的文化项目”,第十届中国(深圳)国际文化产业博览交易会赢商网万达“汉秀”展厅现场,一位来自美国的观众在观看了展厅现场有关汉秀的视频介绍后,忍不住感慨。

“汉秀”取意“汉族、楚汉、武汉文化精萃”之意,是万达集团与美国富兰克公司合作,投资25亿人民币打造的全球最高水平的舞台演艺节目,位于武昌区楚河汉街的东端。汉秀剧场建筑面积86万平方米,设有2000个座位,并有VIP专属通道与坐席。公开资料显示,汉秀集舞台节目、水中节目、舞台变化移动、高科技的声光电于一体,建筑和舞台完全为节目量身定制,艺术和高科技完美结合,是超越目前世界所有演艺水平的驻场舞台节目。汉秀还有世界上第一个室内可移动的观众坐席,可以根据剧情的变化移动,让观众身临其境。

剧场建筑灵感源自中国红灯笼,由世界顶尖建筑艺术大师,北京奥运会、广州亚运会、伦敦奥运会开闭幕式艺术总监,并亲自策划英女王登基50周年“金禧庆典”和60周年“钻石庆典”演出的马克·菲舍尔亲自设计。独具匠心的展厅设计和震撼的视觉效果让万达文化产业集团的展厅秒杀了无数的菲林。现场一些连续多年参加文博会的展商不禁驻足感叹:“万达将底蕴深厚的楚文化与现代科技手段相结合,在给人以精彩绝伦之感的同时,人们更在分享一场文化与精神盛宴。”

## 高科技助力文化产业

万达对于两大项目的大手笔投入此前就曾引发了外界的广泛关注,而隐藏在两大项目背后的,则是万达对于高科技文

化产业之路的执着与努力。2009年,万达开始在武汉投资开发中央文化区,继而产生了做世界一流项目的想法。从引进人才开始,万达为这两个项目做出了艰苦的努力。武汉汉秀和电影乐园两大项目在万达集团董事长王健林心中有着特殊的分量,他曾表示:武汉汉秀和电影乐园代表万达文化产业未来的发展方向——万达文化产业重视文化和科技的结合,走的是高科技文化产业的路。

2012年5月21日,经过两年谈判,万达以26亿美元收购美国第二大院线集团AMC,包括购买100%股权和承担债务两部分。AMC旗下共有346家影院,共计5028块银幕,拥有大约2万名员工,2011年其总观影人数达到2亿人。万达由此成为世界上最大的电影院线运营商,一时间成为世界瞩目的焦点。王健林说,“我们很高兴已经完成了收购AMC的工作,并开始了新的一章。”

业内人士则指出,“高科技”势必将成为万达文化产业的核心竞争力。但“中国最大的文化企业”并非是万达文化产业集团的终极目标。万达对这条路有着清晰的规划:万达文化产业集团将2014年的收入目标定为320亿元,同比2013年增长25%左右,计划2016年年收入超过400亿元,2020年超过800亿元,进入世界文化企业前10名。

风险和机遇宛如双生花,相傍而生。时下,众多房地产企业正在孜孜以求自身的多元化发展与转型,尤其是在更多的龙头房企迈进千亿行列后,龙头房企的竞争将会由量的拼杀转向质的推进,这必将进一步加剧房地产业的竞争态势。“山重水复疑无路,柳暗花明又一村。”万达的文化产业之路,无疑将会给房地产业的发展与转型以新的启发。

## 超高储蓄率弊大于利

中国科学院教授 高峰

最近,一项“中国储蓄率世界第一”的数据再次引发社会关注。国务院发展研究中心研究员吴敬琏日前表示,中国最近几年储蓄率在50%左右,居世界第一,但居民储蓄率只是20%左右。储蓄高主要表现在政府和企业,而非居民。造成这个局面的根本原因在于市场体制存在缺陷。另有专家指出,企业储蓄率高暴露出在一次收入分配中,企业回报多,劳动者回报少的痼疾,致使消费不振,加剧了经济结构失衡。将更多政府和企业收入转化为普通居民的“收入”成为当务之急。

## 居民储蓄率仅为20%

中国的高储蓄率世界闻名。2013年9月,我国居民储蓄连续3个月突破43万亿元,人均储蓄超过3万元,为全球储蓄金额最多的国家。

长期以来,舆论普遍认为高储蓄率源于中国百姓爱存钱的习俗。然而,事实证明这种认识有很大偏差。实际上,中国国民的高储蓄率中,很大一部分是政府和企业储蓄高导致的。

吴敬琏指出,国民储蓄分三个部分,一般国家都以居民储蓄为首,然后是企业储蓄、政府储蓄,而中国的储蓄结构却刚好相反。“中国储蓄主要是政府储蓄和企业储蓄,而不是居民储蓄。”他说。

统计显示,从1992年到2012年,中国国民储蓄率从35%升到了59%,其中,政府储蓄率和企业储蓄率翻了一番,但居民储蓄率却没有变,1992年为20%,2012年依然是20%。

## 根子在投资分配体制

高储蓄率曾支撑了中国独特的经济增长模式——高投资,高进出口规模,为中国经济发展作出了应有贡献。但在加大消费比重,调整投资和出口为导向的经济结构的今天,高储蓄率的弊端愈来愈明显。

高储蓄率致使经济结构失衡。总储蓄大于总投资,多的部分只能靠出口消化,导致了出口导向型的经济模式;同时,高储蓄也抑制了消费,不利于扩大内需。

造成中国高储蓄率的原因很多。专家指出,普通劳动者家庭收入增长缓慢,内需不足,社会保障不充分和预期不稳定等,都使居民非常看重储蓄。

此外,投资渠道少也是居民高储蓄的原因之一。从结构和数据来看,市场投资主体主要是政府和企业,民间的投资渠道则很窄。

2009年4万亿投资主要是给了国企,而且主要是央企,10万亿贷款主要给了谁呢?还是国企,以至于有些央企感觉负担很重,拿到这么多钱怎么办呢?结果纷纷成立房地产公司,就出现这个情况。

所以,根本的问题还是在体制上。不同的所有制企业获取要素的能力是不一样的,要素最重要的就是资本要素。另外一个问题,就是我们的资本市场很不正常,不是一个建立在规则上的一个真正市场,因此才出现这样的问题,根本的出路是改革。

## 提高国企分红比例

解决国民储蓄率高的问题,除拓宽投资渠道,加大对居民的社保、医疗卫生和教育领域的投入外,更重要的是提高居民收入。其中,扩大国企对全民的分红比例,能起到降低储蓄率和调整经济结构的双重作用。

企业储蓄率高,有很重要的原因是企业,特别是国企利润对全体公民分红过低,大部分企业利润趴在账上,俗话说“肉烂在了锅里”。

当前,在一次收入分配中,存在企业利润厚,劳动者收入薄的问题。有些国企早涝保收,利润丰厚,成为特殊利益集团,集团内部福利丰厚。这“一厚一薄”抑制了居民消费,使内需不足,造成产能过剩,导致经济结构以投资和出口为主,消费不振。

现在,要调整经济结构,提高消费比重,就要提高百姓收入。提高百姓收入就要降低国企储蓄率,把更多的钱从银行拿出来给大家分红。要改革国有资产管理体制,保障国有资产出资人——全体公民的利益。

还有专家建议,政府要加大转移支付力度,增加在公共服务和民生领域的消费支出,人大和社会公众要加强对政府预算的监督,将更多政府收入转化为普通居民的“收入”。

# 金融机构高管限酬符合国情

特约评论员 肖玉航

近年来,中国基尼系数不断走高,成为影响中国社会稳定与收入分配体制公平的一个重要因素。观察研究发现,在当下中国,处于收入最高的领域集中在国有金融机构与央企高管体中。这些如果是建立在公共资源平台平等充分竞争的基础上,本无可厚非,但实际情况并非如此。

据万得资讯统计数据显示,在上上市公司所处的各行业中,前三名高管薪酬均值(每家上市金融机构前三名高管薪酬的平均值)最高的是金融业,达到801万元。另外,金融业的年度薪酬均值高达2854万元,其他行业除地产外,基本都在600万元以下。如果我们把银行、保险、证券等有上市企业进行总体梳理,会发现,这些领域的高管实际上具有公职与国有占据主导的一面,而政府提供的资源平台,往往在这些领域具有垄断性。

我们以银行业为例,16家上市银行公司,除民生银行外,实际上都具有典型国有控股背景的金融企业,具有明显的垄断经营特征。研究认为,当前银行业利润激增源于垄断。其金融意义上的技术含量甚为微弱,我国的银行市场准入并没有完全放开,银行业不是谁说谁想开就能开的牌照并没有放开,准入门槛非常高;几大国有银行在市

场上占的比例非常高,达到70%、80%,而且几大国有银行在调整银行收费价格的时候,相互之间一沟通,消费者只能是被绑架,只能接受被动服务,因为这几大国有银行占有的市场范围太大了。在如此经营平台处于优势地位的窗口,金融高管的收入往往体现出高于社会平均工资数十倍,甚至百倍的水准。也可以说是国有特色的一个窗口,造就了利润的大增。同时,我们发现证券、保险、基金等金融机构也同样是国有特色明显,这里并不是说国有控股不好,只是说,利用了经营平台,控制了利润,应该大部分上缴国有财政,用于公共资源支出,而收入方面也不能体现出与其他公职领域、其他行业职工收入出现巨大的背离,但实际上金融机构高管的公务经营身份报酬却远高于其他公职人员,这样不仅拉大了同类收入差异,也造就了收入分配改革的难度与问题的尖锐性。

中国已进入市场经济,市场经济的最重要特征是公平竞争条件下,优胜劣汰,而收入的取得建立在创造社会财富的基础上,如果说公平竞争方面在市场经济阶段无法全面改革或出现渐进式推进,那么在经营领域内对处于垄断或相对垄断的国有金融机构、央企高管实行限酬,就具有典型的现实意义。

近日有消息称,由人社部牵头、财政部等部委参与的对央企主要负责人的薪酬调整方案初稿,已草拟完毕并开始征求意见。这份计划草案一个主要建议是,央企、国有金融企业主要负责人的薪酬将削减到现有薪酬的30%左右,削减后不能超过年薪60万元。从意见的规模限定来看,笔者认为符合当下中国实际情况。

笔者对北京、上海、深圳、广州、郑州、长沙等地年度职工收入情况进行了观察,发现,其年度平均收入方面较高领域体现的往往是国有成份的公司较多,而民营职工的收入较低。同时,国有职工收入往往被处于当地强势收入的银行、证券等领域拉高,而拉高平均的主要部分是行业高管、行业收入远高于其他行业所致。研究认为,这种现象本身已说明统计数据的平均化后面实际是收入分配体制的问题较为突出。

依据国家统计局发布的十年基尼系数来推判,目前我国基尼系数在0.47到0.49之间,而西南财经大学2013发布的一份调查结果显示,2010年中国家庭的基尼系数为0.61,处于一个危险的信号领域之中。受诸如事实存在的隐性收入等因素制约,官方统计资料与民间调查结论之间存在差异本身并不奇怪,但相差如此悬殊就不是应有的现象。笔者认为就近近年中国实际情况来看,基尼系数已非常严重,社会

贫富差距极具放大已是不争事实。

近年来,国家各部委及各方专家围绕收入差距大小的判断、控制垄断行业薪酬、提高低收入群体收入等敏感议题,一直成为社会关注的热点之一。

金融机构高管的高收入是建立在垄断性资源经营的基础上的,其参与经营的人员具有典型的公职特征,也是利用社会公用平台经营的一个重要体现。实际上市场经济发达的国家,在对国有金融机构与涉及企业的薪酬管理非常严格。比如美国、法国、日本等对于涉及政府资源经营企业的高管往往具有明确的薪酬严格管理制度,而实际上,国有金融机构与企业在这些国家占比不大。我们看到与我国相邻的日本,基尼系数在全世界都是非常稳定的,社会财富分配体现相对公平,腐败问题较少,社会稳定程度强等,这些来源于社会分配体制的强力推进和资源公平竞争体现。

总体来看,目前准备推行的金融机构与国有控股企业高管限酬政策,符合中国市场经济现阶段的国情,在改革收入分配体制方面,如果能够有效的推动民营经济公平参与相关领域资源竞争,形成真正竞争的上关重要地位,对于中国市场经济建设上至关重要,其终有利于我国基尼系数步入合理,社会健康发展。

国药准字H46020636

# 快克

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下  
购买和使用

海南亚洲制药有限公司生产  
海南快克药业总经销