

# 莫斌:产城融合提振实体经济

李广军 许蕾 统筹 陈韩晖 乐国星

“我们对中国房地产很有信心。我不认同黄金时代、白银时代的说法,企业持续健康发展才是好时代。我们追求有质量的发展,不是追求片面规模的增长。”“但不管市场怎么变,在中国新型城镇化的进程中,10万亿的市场空间还是有的,刚性、改善性需求还是有的。”2016年最后一个工作日,碧桂园集团总裁莫斌在接受南方报业“1+X”联合采访时,对中国房地产市场作出展望。

在房地产供给侧结构性改革“去库存”政策下,龙头房企加快结构调整,行业集中度加速提升,继恒大、万科之后,至2016年12月碧桂园也迈入销售额3000亿房企阵营。

突破背后,是碧桂园内部管理机制创新激活动力,产城融合提振实体经济的战略部署。在国内,打造科技小镇,服务创新创业和城市发展。在海外,开发布局落子马来西亚等“一带一路”沿线国家,产城融合带动中国企业抱团出海。“乘风破浪正此时”,正如碧桂园集团董事长杨国强2016年初给莫斌的题字寄语,碧桂园再次实现自我跨越。

在房地产行业大变局、市场迎来调整期的市场逻辑之下,碧桂园的可持续发展路径探索,正为其开拓跨越增长的蓝海空间,并为广东推进行业供给侧结构性改革提供一个样本。通过与莫斌的访谈对话,将为读者解码这家房企实现销售3000亿背后的故事。

## “出海”创新 “走出去”步伐越来越快

记者:近期碧桂园最大的动作就是森林城市的国际产能合作项目签约了。森林城市定位为国际产能合作新城,是基于怎样的考虑?

莫斌:从2012年开始,碧桂园响应国家鼓励中国企业“走出去”的倡导,进行海外拓展,这是我们长期坚持的战略。中国房地产行业发展造就了一大批优秀的企业,并且中国地产企业在产品、对市场的捕捉能力、综合配套、产业链等方面都有优势,“出海”只要和当地政治、法律、经济、文化等结合,可以说成功率很大。这也是我们的信心来源。

2013年,国家提出“一带一路”战略,碧桂园在此前就已谋划部署出海,因此占得先机。国家提出“三去一降一补”,将中国产能在全球



碧桂园集团总裁莫斌



资源配置中发挥价值也是题中之义;然而产能单独出去不容易,抱团出去成功率显著提高。房地产就是这样一个提供企业抱团出海的平台。以森林城市为例,现在带动出去已经有接近100家企业,合同额约30亿元人民币,前景非常好。

从房地产开发的角度看,相比新加坡的高房价,森林城市是一个价值洼地,客户来自诸

多国家和地区。

记者:为什么选择马来西亚?

莫斌:马来西亚在东南亚国家里经济社会发展态势良好,相比当地企业,中国房地产企业的开发能力和城市运营水平具有较大优势。此外,森林城市毗邻新加坡,有价值洼地,有利于吸引东南亚和全球的产业和人气。森林城市到新加坡市中心只要40分钟车程,新加坡市

中心房价差不多8万元一平,我们这里不用2万。经过董事会认真研判、审慎决策,我们最终决定做这个项目。

记者:碧桂园“走出去”步伐是否会越来越快?

莫斌:目前海外项目占公司销售额比重在10%以内。拓展海外是我们坚定不移的长期战略。海外市场与国内市场一样,首先是打基础,然后又又好快地推进。在碧桂园的战略规划中,东南亚和印度将是主要关注的国家和地区。因为这些地方经济增长向好、地方交通、基建并不发达,市场机会较多。我们正在谈印度的项目,2017年也将会有项目落地。

## 科技小镇 为大城市“腾笼换鸟”

记者:在碧桂园发展战略中,作为产城融合的升级版,科技小镇的布局也全面铺开。能否谈一谈具体思路?

莫斌:围绕新型城镇化和创新驱动战略,科技小镇是我们扎实推进的一个发展方向。科技小镇都是围绕一线城市周边或者强二线省会城市去做,首先起到对大城市的疏解功能。

我们要做的科技小镇,就是把城市里的产业腾笼换鸟。年轻人在大城市创业,搞科技创新,但是办公和房租很贵。我们的想法是搭个平台,把这些年轻人移出来,再把人气做旺、产业带活,配套设施跟上。

碧桂园做科技小镇,是做持有性物业;真正在做科技创新智慧生态小镇运营商,而不是做房地产。碧桂园的设计是在未来5年内做100个科技小镇,3年内围绕深圳、广州建10—20个科技小镇。科技小镇,我们规划做成产城融合的项目。科技小镇项目一般占地2—5平方公里,最大的特色是生态、智慧、创新,地面都是公园,车辆在地下穿行,建筑外墙长满垂直分布的植物。项目将持续培育和发挥比较优势,产业聚焦全球优质科技产业资源,大力实施创新驱动发展战略,同时,项目还将围绕一、二、三产业协调发展的绿色现代产业体系,实现城市功能与创新产业共生共荣。

记者:科技小镇推进进展如何?

莫斌:目前,广东省里对科技小镇的建设特别重视并且全面支持,科技小镇也得到了国内很多省市政府的广泛关注和积极肯定。我们在深圳、北京周边已经有科技小镇落地,其他

地区也在积极布局之中。

## “3000亿”销售 企业管理、产品控制双管齐下

记者:碧桂园2016年首次进入“3000亿俱乐部”。在这背后,您有什么故事要告诉我们?

莫斌:2015年我们合同销售1402亿元,2016年一举突破3000亿元,一年翻番跨了两个千亿台阶。2013年碧桂园销售从476亿翻番到1060亿,首破千亿,虽然规模上去了,但存货增加。此后,我们用一年半时间强化内部管控和激励。2016年这一次翻番,企业内部管理持续优化,再加上迎合了市场机遇,一切都是水到渠成,3000亿背后也是企业一直坚持的工匠精神和“精品、高品质、低成本”的战略使然。

记者:企业上规模以后,管理和市场等方面的问题都可能暴露出来,这些问题怎么解决?

莫斌:碧桂园20多年发展搭建了一个好平台,再一个就是好机制。“价值双享”机制实现员工与企业利益共享、风险共担。好机制带来好团队。我们的团队能征善战,吃苦耐劳,执行力强,也特别稳定。公司有未来领袖计划,现在在400多名博士,2017年还准备招300名博士,我们让博士下项目、接地气。良好的人才储备和培养机制,使集团生产效率不断提高,并很好地转化为生产力。

记者:调控之后,市场进入弱周期阶段,会不会对碧桂园有影响?

莫斌:房地产调控是件好事。我们希望行业健康,不希望大涨大跌。但不管市场怎么变,10万亿的市场空间还是有的,刚性、改善性需求还在。通过品质扩大市场占有率。

我们对中国房地产很有信心。我不认同黄金时代、白银时代的说法,企业持续健康发展才是好时代,有健康的市场才是黄金时代。我们追求有质量的增长和有质量的发展,不是片面追求规模的速度。

我们认为三、四线不是没有市场,2016年全国11万亿的销售额,百分之六七十成交在三、四线市场,出现库存是因为没有好产品,没有满足需求。产品控制能力是我们核心竞争力之一。碧桂园将2017年定为“品质管理年”。3000亿还是4000亿的销售数字并不重要,我们希望所有产品都能让客户口碑相传,这才是碧桂园一直努力的方向。



泸州江潭窖酒业有限公司董事长兼总经理倪斌



公司酒库



公司鸟瞰图



### 公司简介

泸州江潭窖酒业有限公司坐落于酒城泸州——“地球同纬度最适合酿造优质纯蒸白酒的地区”。

江潭窖酒由酿酒大师精心设计,承泸州酒传统酿制技艺之精髓。汇长江、沱江之灵气,聚川南优质糯高粱、软小麦之精华,得老窖粘土之孕育,恒温洞藏储存。具有“清澈透明、窖香浓郁、粮香舒适、酒体谐调、余味爽净”之典型风格。

公司主营浓香型白酒的生产、定制、批发、零售及酿酒技术咨询服务。公司秉承“为客户着想、达客户需求、谋共赢发展”的营销理念,在打造“江潭窖”品牌的同时,还为广大客户创意定制别具一格的婚庆、寿宴、单位接待等各类定制酒,用品质与真诚换取消费者的信任与支持。

目前我们公司有自营品牌十几个系列产品,还有OEM贴牌等业务(其中内蒙古、河南、成都等地都有合作伙伴)。内蒙古狼王酒业有限公司,也属于本公司控股的企业,现基本建设已完成,预计今年投产,目前由江潭窖贴牌的狼王珍藏、狼王金沙、狼王蓝天等多个产品。

公司酿酒团队由教授级高工、首届四川省酿酒大师、中国白酒工艺大师倪斌领衔,拥有教授级酿酒高级工程师一名,酿酒高级工程师两名,一级品酒师两名,多名高级酿酒技师、高级营销师。团队成员都是在大型国有企业从事酿酒工作多年的专业技术人员,具有丰富的酿酒经验和高超的技术水平。

### 江潭窖酒赋

国人酿酒,自古有之,汉唐以来,史有踪迹。然酒高地,当属川黔。浓香两碗,声名天下。尤以浓香,十之有七。江阳泸州,核心腹地,红粮充足,美酒有余。故因蜀南黔北气候温润,适宜酿造。

世人皆知制酒之法,焉知成酒之妙?敢问酒为何物,直叫人闻香而动,品味而痴,醒欲醉,醉欲诗?

酒从西,酉酉西,秋,红日东起,驻西则烈,壶觞之刚毅,得之于此;万物春萌,入秋则熟,累月之庶,乃得金波丰厚;秋熟入池,入地深醇,经月醇化,呈香呈味,遂成醍醐;起糟清蒸,气水文融,灵动互通,吸纳万物精华,和为一体,始得甘醴。掐头去尾,折中而取,不偏不倚,增一分则盈,减一分则亏,达至中庸,成就清圣。

嗚呼,点滴天禄,求之不易,造物如此,堪

称极致。然蜀南酿酒,更上高楼,万千辛劳取得佳酿,阴凉封存,不温不火,不离不弃,惟默默等候,终至经年老熟,回味无穷……

做事这般,概因做人亦如是。若非山重水复不悔梦归处,持之以恒、陈年累积,岂得人生厚重?

少年倪姓名斌,淳朴稳重,自出道,痴酒酒传承。藐市场起伏,抛青春岁月,数十载潜心用力,直至双鬓带白,两颊憔悴,矢志不渝,终成大作,号国家白酒工艺大师。乃选址纳溪长寿村,使千钧之力着于一点,举万乘之势于一城,揽江阳风水,奋龙马精神,呼龙车桂香,传浓香鼻祖传统技艺,造江潭窖酒。其香味浓郁、回味甘甜,为品者称道不绝。

酒品现人品,人品现酒品,江潭窖佳作陈酿,一款品人生,足矣。



品名:江潭窖红陶



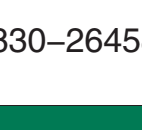
品名:江潭窖绿陶



品名:作品壹号系列



品名:江潭窖龙酒



## 泸州江潭窖酒业有限公司

地址:泸州市江阳区康宁路126号江潭窖门市 公司网址:www.lzjtjy.cn 招商热线:0830-2645871 联系电话:18113519362