



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

企业涉足地产的推手是谁?

这两三年,很多传媒界的朋友敏感地发现了一个现象,那就是差不多所有的民营企业都涉足了房地产。一时间,社会舆论对于国内企业的专业性产生了很大的疑问:商人都是逐利的,企业为逐利而放弃主业,进入地产,专业还能做好吗?

由于我从事着调研企业的工作,所以两三年内,一直持续地观察着这个现象,现在我想是可以给出结论的时候了。

为什么很多企业,尤其是长三角范围内的民营企业都会涉足房地产开发呢?

首先,这是因为长三角地区的企业,有相当一批都进入从中型企业开始向大型化发展的过程当中。

这是一个非常复杂的过程,民营企业向大型化发展,至少包括了几个方面:第一是生产工厂的多地化,这通常是由多种原因组成的:因为要缩短产销距离是一个主要原因;第二是总部的都市化,这主要是因为想吸收人才;第三是产业链拉长,很多企业既要向上游去做资源,又要向下游去形成销售渠道,所以也涉及到多地域发展的要求。

在这个过程中,就涉及到了企业与地方政府的谈判。比如说像生产工厂的多地化,企业在地域上的选择是有一定余地的。比如说有个公司要在东北设一个生产厂,那显然它既可以设在辽宁,又可以设在黑龙江。

而对于政府来说,这里就有一个招商引资的过程。到底是在辽宁,还是在黑龙江呢?对于企业来说,很显然就要看政府的招商条件了。而我们知道,通常这种招商条件的底线,政府是守不住的。招进多少商,引了多少资,这是政府官员们自己的政绩指标。而花了多少代价,给了什么条件,则是政府辖内的区域和百姓在付代价。

所以这两年来,政府给各个扩张中的工业企业的资源,真是给得越来越多。之前政府常常是动用财政资源的钱来做这种招商。我听说最离奇的故事出现在上世纪九十年代,说一个县委书记愿意给企业征好地、盖好房,甚至设备也可以做好,就希望那个经营者来经营。反倒是那个企业不太愿意破这种规则的底线,最后拒绝了。

而现在,政府的谈判条件常常是变化了。直接动用财政的钱,官员们已经不太愿意了。因为这涉及政府内部的分配。不过资源还是非常乐意动用的,因为最终的买单人是公众。所以我看到有很多谈判当中,政府给企业土地资源是很普遍的事情。在政府官员的心目当中,给土地,其实就是给了企业一笔钱。

普遍到什么程度呢?普遍到一些大型企业集团,通常都会成立一个伴生的地产开发公司。因为公司大型化的过程当中,这种土地资源实在是来源多样化,全部委托别人开发,多少有点浪费,对于民营企业来说,一旦这种资源来源很稳定,成立一个业务部门来做这个事情,是很自然的。

这就是为什么长三角区域内那么多民营企业涉足地产的根本来源。

在这种原动力的推动之下,民企涉足地产的门槛很低。而有一些民企在迈入这个门槛之后,发现地产是一个收益远高于其主业的行当,进而把房地产发展成自己主业的案例,当然也比比皆是。不过把政府给的土地做成员工宿舍的案例,也是一样多的。

那么,政府招商引资,能不能守住让步的底线?答案是很难。

通常而言,对于招商引资当中政府做出的让步,我们可以听到一个很重要的答案,那就是让步的努力目标在于政府得到的是经济的增长,税收和就业的增加,这三项都是当政官员最为关心的要素。要在这三项收益面前守住底线,关键是要有内在和外在的约束使得当政者明白,他们代表的是本地人民利益,官员不过是作为这种利益的代理人在与企业谈判。只有意识到了这一点,官员对企业的让步才是有限的。而如果这其中官员的个人政绩利益在主导,我们很难看到政府统一的谈判底线会出现,而如果有人失守,不让步的政府才是最大的输家。

声音

每日经济新闻网:“资本的逐利性,决定了哪里利润高,就到哪里去。制造业原料成本、人力成本都在提高,而(产品)售价没有提高。另外,由于汇率的问题,外贸出口的成本也在提高。在房地产市场,土地是稀缺资源,中国又处在城市化进程,决定了开发房地产是一定有利润的。但这个利润是不是太高,还需要探讨。”浙江大学房地产研究所所长赵抗生表示。

央视网:我们也许一辈子都不会有我们卖3200元的双立人了。仅仅要是一个双立人这一个锅还好,已经有我们打造出来的很棒的品牌,会不会有一天也随着房地产的某种泡沫,或者像击鼓传花一样,假如出现了风险的时候,集体崩盘,那个时候损失的就不仅仅是房地产,会有改革30年遗留下来的很多品牌和著名的企业,那个时候百年老店会成为一种笑话。

羊城晚报:根据多年的观察,我可以肯定地说,许多民企是想方设法挤进房地产行业的。无论是IT行业,还是餐饮行业,都有许多民企涉足房地产。如果仅就买房投资而言,那是更加普遍。许多老板拥有多套甚至十多套住房,也是另外一种介入房地产的形式。问题是,由于经营情况不好,而房价持续高企不下,两相比较,买房强过经营企业,这才是令人担忧的。

上海证券报:地方政府不仅有土地一级开发的需要,也有产业落地的需要,政府不仅要卖地,还要通过扶持产业来带动地方经济、提升地方形象、为地方政府的政绩加分。”郭玉良告诉记者,而像大名城、华夏幸福这种有主题地产或园区地产开发经验的民营房企,自然与地方政府一拍即合,成就美妙姻缘。

经济热词

F 发展银行

财经网消息称,8月份的第一周,巴西、中国、印度、俄罗斯和南非国家的官员对建立一个总资本500亿美元的发展银行达成了协议,同意平均分配出资份额,这意味着五国将平等地控制该银行。

S 上海自贸区

8月26日,十二届全国人大常委会第四次会议审议了《关于授权国务院在中国(上海)自由贸易试验区等国务院决定的试验区内暂时停止实施有关法律规定的决定(草案)》。根据草案,在试验区内,对负面清单之外的外商投资暂时停止实施外资企业法、中外合资经营企业法、中外合作经营企业法等3部法律的有关规定,暂时停止实施文物保护法的有关规定。

Y 银行利润

本周,又一批上市银行披露半年报。据《新京报》统计,截至目前,已有13家银行披露中报,这些银行上半年共赚3977亿元,相当于日赚22亿元,同比增14.2%。

Z 争抢退房

本周三,南京8月份退房摇号再售公开举行,一套来自金地自在城的退房吸引了179人赶到现场参与摇号购买,创下了近两年来自来退房摇号购买人数之最。据悉,这套房源单价只要8612元/平方米,比开发商新近推出的房源单价便宜了3000多元/平米。

微观点

中国民营企业当以自信自尊立身

①陈淮(建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长):在某报“企业家千人激励计划”论坛上讲了几句:中国民营企业当以自信、自尊立身。何出此言?有三:一是求神问卜,某著名企业家求访“大师”并非个别。二是屈媚权力,黄怒波近说,一个贪腐官员总能牵涉若干企业家。三是脚下抹油,据说某企业家商会要挟个民营有影响且持中国护照并无绿卡的还真非易事。

服务型政府要从信息服务做起

②范剑平(国家信息中心首席经济师):产能信息引导方面的主要问题有,一是过于强调信息保密,有关市场信息混同于政务信息,只有政府部门掌握,需要调控时才偶然透露一点点;二是信息收集本身滞后,对拟建等投资意愿信息收集不足;三是对国外产业信息收集不足,仅仅凭国内信息判断过剩有时结论不能服众。服务型政府要从信息服务做起。

监管者须正视新技术下的高频交易风险

③杨涛(中国社科院产业金融研究基地主任,金融所金融市场研究室主任,研究员):光大乌龙事件的另一启示,就是大数据时代的高频交易模式,既可能放大信息错误而引起股市动荡,又可能加剧股市崩盘风险。如果监管者不能正视新技术下的高频交易风险,以及大机构行为扭曲和违规交易等,面对金融市场的国际化、大数据化、大机构化,将会纵容更多市场“机会主义者”和潜在“过失”风险。

民族奶企对比洋奶企“六宗罪”

④王克勤(知名调查记者):民族奶企比洋奶企差在哪?蒙牛乳业虽位居中国奶企老大,但在全球排名仅仅15。差距何在?副总裁胡苏东称:一产品结构,人家奶酪为主;二盈利能力,人家高太多;三奶源管理,奶牛,人家散养,我们圈养;四科技水平,硬件还好,软件较差;五生产效率,较低;六管理水平,人家几百年了,我们才几十年。

(以上观点摘自各大微博,标题为编辑加注。)整理/现代快报记者 吕珂 杨坤 刘果