

「零库存」助跑全国

鑫苑(中国)置业有限公司董事长 张勇



鑫苑的上市,在于生产方式得到了一线资本市场的认可,鑫苑(中国)置业有限公司董事长张勇表示,鑫苑在纽交所上市具有必然性。他认为,鑫苑有着企业消费和谐共赢的商业发展模式。
晚报记者 袁瑞清/文 樊无敌/图

美国上市成功具有必然性

鑫苑的“零库存”模式,被认为符合未来中国房地产发展的方向

在大多数人的思维里,河南似乎不了一家能够在纽交所上市的企业,因此对于鑫苑在纽交所的成功上市,大家都认为是偶然的。在张勇看来,这种成功更多的是必然,很大程度上源自鑫苑独特的商业发展模式。

“世界 500 强当中有 80%是在纽交所上市”,张勇表示,能在纽交所上市,得益于鑫苑与其他房产公司截然相反的商业模式,“不存地、不存房、零库存、轻资产”,这也得到了世界一线资本市场的认可,“认为这种生产方式是符合未来中国房地产发展方向的。”

鑫苑多年来采用的是“零库存”的商业模式,“在其他传统行业,都广为采用零库存的方法,包括家电行业、物流、信息流以及全球采购、全球市场等。”同时,鑫苑将重资产的房地产业做成了轻资产,就是资金快投快回,“轻到连办公楼都不需要,厂房都不需要建,当期投入,6到8个月就能实现现

金回入。”

在《中国房地产管理法》中,有着这样的规定:土地凡两年未开发或投入不足 25%的将被收回;凡是通过土地收入获得增值,而不是通过项目本身获得增值的,将被收取 30%~60%的土地增值税。这就意味着,中央政策已经规定了土地不是资产而是原材料,“大体上一个单项目,毛利不超过 30%,基本上都是从土地本身获得的收益。”而这样并不利于房地产业长期和谐的发展。

鑫苑“零库存”的商业模式却走出了这一困境,“并没有通过土地的增值获取利润,而是通过生产运营获得了收益,资金周转率和存货周转率都很快。”

“鑫苑的商业模式是一种和谐共赢的发展模式”,张勇表示,鑫苑定位中国的二线城市,客户群定位中等收入群,致力于建老百姓买得起的好房子。

“和谐发展”的三件事

归根结底,鑫苑的一切都凝结到一句话上,和谐的发展

在张勇看来,十年鑫苑在房地产业“和谐发展”上做了三件事。一是鑫苑拥有了企业消费和谐共赢的商业发展模式;二是鑫苑有着业主、政府、开发商和谐共赢的社区建设的模式;三是鑫苑拥有着客户、员工、投资者和谐共赢的企业发展成长模式。

早在 2000 年,在鑫苑名家的建设当中,鑫苑就开始形成自身的社区建设模式。而这被张勇总结为三个回归,一个面向及四个主题:人性、亲情和艺术的回归和面向未来人们对社区一种需要和需求;家庭生活水平,家庭生活与邻里生活的水平,自然生态环境与人文心理环境建设。

“一个企业如果能够聚焦一些事情,把所有的能量聚焦到一件事上,就会迸发出来巨大的能量和更长期的发展”,在张勇看

来,鑫苑的成长模式贯穿着这样一种理念。“鑫苑的使命以及企业文化,包括考核和分配机制,构成了企业的一个聚焦点。”

张勇说,鑫苑并没有取得利益价格的最大化,而是把相当的价值空间留给了客户,“并没有在以每个楼盘的最高点去卖,都在每个楼房的基本的合适点推出自己的产品,包括物业服务,以给客户保值增值的空间。”作为一家上市公司,鑫苑的股东观就是始终不断地给投资者创造公司的价值或者是投资的价值,“其实也很简单,包括在纽交所上市,实际就是美国的基金。”

“鑫苑的一切都凝结到一句话上,和谐的发展”,在张勇眼中,鑫苑不仅是企业本身的,是企业员工的,更是业主的和社会的。



「重自律」共赢楼市

居易国际总裁、河南省住宅产业商会会长 赵宏延

“房产业中还存在许多不和谐的因素,影响着整个行业的健康发展”,河南省住宅产业商会会长赵宏延将营造和谐地产作为讲话的主题,他认为,地产企业要加强自律,并不断适应新的市场潮流,实现和谐发展。
晚报记者 袁瑞清/文 马健/图

地产和谐是社会问题

房地产的问题不单是行业问题,已经演变为一个社会政策化的问题

在很多人眼中,房地产业是一个暴利行业,开发商多是“黑心”商人。赵宏延认为造成这种现象的原因是多方面的,但主要来自行业本身,存在一些不和谐的因素,一些房地产业从业人员素质不高,及一部分掌握话语权的人士表现得过于“强势”,在社会上形成了一种不和谐的形象。

在赵宏延看来,“房地产的问题不单是行业问题,已经演变为一个社会政策化的问题。”虽然,房地产业,为国民经济发展做出了一定贡献,上下带动了几十个行业的发展,创造了很多就业机会,上缴了大量税收,但这也不完全能抵消地产不和谐方面所带来的负面影响,因此,“在当前情况下,创造和谐的地产市场意义非凡。”

“其实房地产业行业既不像业内人士自己夸赞的那么好,也不像社会形象所表达的那么差”,如何打造和谐地产?赵宏延认为,首先要加强沟通,房地产业和社会的沟通,“需要一个真实有效的沟通,而不是仅仅是在面子上,在沟通中增强相互间的认识和理解。”其次,就房地产企业本身来讲,要回归企业本来的面目,尽到一个企业应尽的社会责任。

“一些企业太像政治家了,总是用经营城市的思路去经营企业。”赵宏延说,企业责任其实也很简单,对公众负责,对公司负责,对社会负责,安置就业,提供税收;另外对企业员工也要负责,让员工有一个稳定发展的空间,多做一些公益事业,不断改善自己的社会形象。

顺应市场发展才和谐

要真正实现地产和谐,各企业发展应该顺应市场发展的大方向

赵宏延说,目前真正买房的有三类人。一是刚毕业进入到社会的群体;二是城市化进程中集中过来的人群,由于各种原因要在城市买房置业;三是过去 10 年已经改善了居住需求的人群,他们又有了新的居住需求。

而在这其中,真正推动房价上涨的主要是第二部分人群,他们购买能力强,需求强烈。因此,在当前形势下,房地产业只有适应新的市场潮流,满足了这三部分人群的购房需求,这样才能真正实现地产和谐。

“没有和谐环境的营造,房产业的发展就不会顺利。”赵宏延认为,很重要的一点是,企业要加强自律,形成自律意识,约束自身行为,加强和社会的沟通,多做一些公益性的事业。同时,要借助行业组织的平台,加强相互间的沟通与交流,规范行业自律,协

助整个行业健康、顺利发展。

除了商会会长,赵宏延的主要身份是居易国际的总裁。“倡导心灵地产”的居易国际,常常以不同寻常的出牌招式惊艳整个中原地产界,从郑州第一个完全小户型社区青年居易大受追捧,到 21 世纪社区的成功开发,再到龙泊圣地等市郊生态大盘的呼啸而出,他们的地产开发模式一度成为业内关注的焦点,多年从业经历,也让他对和谐地产想得更多,“开发商这条路已经快走到头了,慢慢不适应市场经营化需求,企业也需要改变,顺应市场发展的需求,寻求新的和谐。”赵宏延表示,居易国际早在 2005 年就在尝试从地产开发商向房地产全程管理服务商转变,就是为投资人打工房地产,而不再是纯粹的地产开发商,“这也意味着赢利模式的转变,就是靠为别人操作项目而赢利。”