

寻找经济新动能

精英共享新理念

焦点论坛四

房地产企业转型 路在何方?



房地产行业的转型发展已经是不争的事实,未来有哪些转型的新方向?地产企业如何重新制定自己的战略?核心能力如何移植到新模式中来?在此过程中将面临怎样的挑战?在昨日绿公司年会的焦点论坛——“房地产企业的战略之变”的现场,与会嘉宾对以上行业问题给出了独到见解和论断。

建业地产股份有限公司董事局主席胡葆森说,房地产企业未来的战略转型,需要重点考虑如何与教育、文化、旅游乃至商业体育有效融合。通过融合把单一住宅地产商转变为新型生活方式提供商,迎合消费需求升级,当然,这一过程将很漫长。地产小镇是当前行业内的热门话题,一种仍是本着圈地的目的,另一种是确实有文化情怀。小镇建设要和行业经营转型结合起来,要有内容、经营模式的创新,致力于构建商业生态系统,这才是意义所在。

天泰集团股份有限公司董事局主席王若雄表示,地产业发展具有自身的规律性。中国地产业未来仍有很多机会,但地产企业应把发展目光向下,向小城市甚至小城镇转移。而且未来的发展将更考验地产企业的专业能力。

朗诗集团股份有限公司董事长田明说,不理性的市场绝不是行业的福音,因此地产行业一致赞同此次的政府调控。他认为地产行业正从1.0时代向2.0时代过渡,原有拿地盖房卖钱的简单模式已经难以以为继,必须实施全面战略转型,而专业化服务是大方向。他认为中国城市化进程仍处在第一阶段——大城市化阶段,中小城市仍将继续萎缩。

优客工场创始人兼董事长毛大庆分享了全球化视野下行业的机遇和挑战,认为当前全球处于技术革新的新风口,将带来经济结构的变革,房地产企业也必然面临何去何从的选择。他认为,随着互联网对生活的深度影响,未来共享经济将表现出强大的生命力,共享办公、共享剧场,均因契合现代人的生活方式而充满发展潜力。

嘉宾们认为,未来发生什么,风险在哪,很不确定。大家只有通过不断创新,聚焦如何提升自身能力以适应未来的不确定,才是王道。

供给侧改革要增加“有效供给”

中欧国际工商学院经济学与金融学教授 许小年

“在产能过剩的关键时期,中央及时做出了供给侧改革的决定,我认为这个是非常及时的,也是非常正确的决定。”中欧国际工商学院经济学与金融学教授许小年在2017中国绿公司年会早餐会上说,供给侧改革措施应该以提高企业效率为中心,只有企业提高效率才能增加员工的工资,收入的增长才能产生消费需求。企业提高了效率,才能有用于投资的资金。

许小年认为,供给侧改革中的供给应是“有效供给”,不是一般的供给能力,有效供给是有市场需求对应的供给,产能过剩是指那些没有竞争力的产品。创新的产品、创新的技术和创新的服务,不存在需求过剩的问题。

谈到有效供给时,许小年说,有效供给就是企业要向市场提供前所未有的产品、前所未有的技术、前所未有的服务。生产的产品必须要用创新的方法降低成本,降低价格,在市场上求得销路。

关于供给侧结构性改革,许小年提出了四项改革措施的建议。他建议,供给侧改革首先要加强对私有产权的保护,良好的产权保护有助于企业建立对未来的稳定预期,鼓励他们进行长期的研发投资。同时,要推进混合所有制改革,为民营企业创造一个平等的竞争环境,适当地缩小国有经济在竞争性行业中的规模。此外,政府部门还应建立放松和解除管制机制。创新需要一个思想自由的环境,如果要营造尊重和激励企业家干事创业的社会氛围,政府需要实行一定的放松和解除管制机制。还有,就是实行全面的



减税政策,将更多的资源从政府部门的行政配置转向市场配置,只有通过企业在市场上进行配置资源,才能够产生创新的产品和创新的技术。

“总体来讲,我认为供给侧改革急需推行制度改革,在保护产权上、在创造平等的竞争环境中、在放松和解除管制和减轻企业负担上,做出制度上的调整。这样就可以完成从政府拉动需求到企业创造有效供给的根本性转变,从而迎来中国经济创新驱动发展新的阶段。”许小年说。

世界金融大变局:结构变化和拐点

清华大学国家金融研究院院长、IMF前副总裁 朱民

“2017中国绿公司年会”于4月22日~24日在郑州召开,清华大学国家金融研究院院长、IMF前副总裁朱民进行题为“世界经济金融大变局:结构变化和拐点”的专题讲座。

谈财税政策 通过基础设施投资拉动总需求拉动经济增长,在谈到放松财政政策方面朱民说:“也有供给的改革,税改,移民法的改革,监管的变化。还有美国让石油出口,这个变化冲击力都是很大的,美国现在每天生产五百七十万桶页岩油,超过沙特阿拉伯。贸易想为它的出口制造一个空间,所以它的金融政策是放松监管。另外,公司税下降十个百分点公司增加十到十五的利润,有利于调动企业的积极性,所以目前,全世界的公司税都在下降。”

谈美联储加息 可能的加息轨迹是到2021年加到3%左右,但是这个市场从来不相信美联储会如此强烈的加息,真实的加息和人们预期之间的差距就是风险。

“美元走强企业就必须用更多的美元负债,美国的资本会流回美国,市场会发生恐慌,这就是在20世纪拉美危机八十年代亚洲危机九十年代实实在在发生的事情,美元开始又走强,到现在为止美元走强还没有达到亚洲和拉美的危机,美元会继续走强。因为特朗普的政策以及美国经济的趋势,因为美联储的利率政策,但是我在后面讲到美元不断走强更麻烦的是美元会波动。”

谈全球经济政策和政治拐点 “美国的通货膨胀开始上升,美国的财政政策开始取代货币政策,因为



货币政策具有长期性,透明性,财政是政治的工具,波动性很大,所以这是一个很大的不确定。政治风险和利率,汇率风险已经成为主要的风险,所以在未来全球增长的波动不可避免。我们现在面临一个极其严峻的挑战,收入分配进入一个新的拐点。”朱民讲到,面临一系列的拐点,我们正在走向一个新的世界,这就是结构性的变化和这些推动结构性进一步的变化引导着我们走向一个未来的新的世界。那一定是一个不确定的世界,当然会有无数的波动。