

2011年11月18日 星期五
主编 莫文华 编辑 沈 艳
美编 孙好 张晶晶 校对 陈 燕

他曾经以7872万元的年薪,成就中国第一“打工皇帝”;
他曾经以三十九岁的年纪,入主联想集团总裁兼CEO;
他曾放出豪言:用两年时间赶超惠普 详见 B3

这就是本期“财富对话”嘉宾,杰出徽商代表——

联想集团董事长 杨元庆 说 Chinese iPhone 是小看 联想



《第一财经》独家解读
“徽商发展报告2011”

创新 徽商在路上



中等规模企业是创新主角
国有独资企业创新最差
华茂纺织创新绩效最牛
古井贡酒创新效率最高

详见 B4 B5



农业地产,中国的又一个“暴利”行业

《第一财经》特约撰稿人
中国企业发展能力研究中心主任、高级研究员
北京大学、清华大学等十余所大学总裁班《企业战略管理》课程特聘教授

■ 陈竹友

大腕点金

近期,在清华大学、北京大学等EMBA班的授课中,经常有总裁班的学员问我这样的问题:房地产受到打压后,中国还会出现像房地产那样“暴利”的行业吗?

我的回答是:任何行业都有“暴利”的机会,但任何行业都不可能永远“暴利”!

所谓的“暴利”是相对而言的,它是每一个行业从市场培育期走向成熟期的必然阶段,当年的家用电器、BB机、手机、电脑等行业同样如此。房地产之所以备受关注,是因为它与百姓生活的关联度和对民生影响的重要程度所导致的。

1980年以前,中国并没有房地产行业。当年人们对“房地产”的认知,如同现在人们对未来中国可能出现的“农业地产”的认知度一样陌生。“农业地产”这个名词是我杜撰的,它的定义并不准确。

所谓“农业地产”,是指中国很有可能会在未来的5-10年内,出现以租赁农村土地,或建立有机农业生产基地为主要业务的新兴产业。这个产业将在“土地流转”、“城镇化建设”和“农民进城”等一系列的宏观政策和鼓励措施下快速形成。

第一,大量流转出来的农村土地,将在地方政府的干预和规划下,有偿租赁给相关财团、机构,并通过收取大规模流转出来的土地租金获得长期、稳定的地方财政收入。第二,租赁土地的财团、机构,在租赁的土地上经营高附加值的经济作物、从事农产品供应链控制或现代农业规模化生产,从而获取利润。第三,从事土地租赁中介业务的“土地买办”获得相应的劳务费用。第四,广大农民将通过出让土地使用权而获得数额相当的一次性现金补偿,此后再通过出卖剩余劳动力成为“职业农民”。

以上推论并非空穴来风,本人认为促使“农业地产”业形成的理由如下:

一、人民币对美元汇率的升值,无论利害关系谁是谁非,它最终导致的结果必然是拉动中国经济增长“三驾马车”之一的外贸出口损失惨重。胡锦涛总书记提出的“转变发展方向、改变发展思路”已明确说明以加工外贸为主的宏观发展方向的危机和风险性。拉动中国经济增长的另两驾马车中,唯一坚挺的是“内需”市场。而拉动内需的“重要支柱”产业是“房地产”和“汽车制造业”,显然依靠单一的“私家车”是无法长久拉动GDP增长的。

二、房地产业的风声鹤唳绝不仅仅是部分城市“房价过高”的问题。平均占地方政府财政收入79%(中央电视台语)的“土地财政”现象不可能长久持续,“城市化”的脚步也将随着城市扩张的“地皮极限”而无法

长久供应政府的财政需求。相反,农村土地则是目前地方政府唯一可以长期重复利用的、稳定的,也是最大的财政保障来源。

三、2008年底中央提出的“土地流转”,以及关于农村城镇化建设步伐的加快,其根本目的就在于将农村“剩余”的劳动力和“闲置”土地集中利用。最佳“集中利用”农村土地的办法只有一个:租赁。

四、大量如“联想”这样的国内知名公司已悄悄地把资金向农村转移,它们的目的当然不可能是简单地“种水稻”。

安徽一直是农业大省,省委、省政府在“安徽省十二五战略发展纲要”中,也把发展农业产业化列为“十大产业”之一。所以,笔者认为:摆在新徽商面前的“商机”已经显现:未来的中国“首富”必将在“农业地产”行业的名单中产生,请拭目以待。