

编者按:

目前,很多地方与北京市房山区长阳镇一样,都面临着城镇化发展中土地卖光以后怎么办的问题。长阳模式实际上是一种卖地盖楼模式。从城镇化的角度来说,可能有它合理的地方,但是未来怎么办,怎样实现可持续发展,不致成为“睡城”、“鬼城”,这不仅仅是长阳应该考虑的问题,也是各地政府与房地产企业应该考虑的问题。

土地卖光财源难续 长阳寻求企业生根

实习生 赵玲玲 本报记者 任正直

随着地铁房山线的开通,位于北京城西南角的房山区长阳板块成为多家著名房企的集中入驻与竞争之地。但是,随着可交易土地资源的日益枯竭,如何让长阳持续发展,是目前亟须解决的问题。

长阳土地供应井喷,正在变为“睡城”

从2009年以来,房山区长阳板块每一块土地的推出,都引起知名房企的激烈竞争。长阳镇借助中粮万科、中铁建、首开、绿地等品牌开发企业的力量,推动了镇域经济快速增长,长阳被视为北京市重要的新兴发展地区,并形成了国内知名的“长阳模式”。

据长阳镇党委书记齐文东介绍,长阳镇共完成收储土地规模1167.84万平方米,其中已完成出让规模478.68万平方米,包括商业(综合)、居住、行政办公、产业、市政设施、公共服务等功能,已储备未出让建设用地规模689.16万平方米,

另外还有十余个村集体建设用地,具有很大的发展潜力。

长阳这种集中的土地供应,使得长阳新盘数量骤升,乃至出现了供量井喷的情况。最近又成为房地产市场舆论集中关注之地。

万科北京公司副总经理肖劲5月11日在《生根行动计划——长阳新型城镇化的内生发展之路》研讨会上表示,1100多万平方米的土地,折算成房子的话大概是十三四万套,如果全住上人的话大概是四五十万人。

业内人士表示,新城的开发必须注重居住与产业的融合,否则很容易成为“空城”、“睡城”。而长阳现在就面临着这样的严峻形势。

在这个会上肖劲还讲到,长阳现在已经交房2000多套,实际上仅有500套有人住,也就是1/3、1/4,配套设施进展缓慢,尤其是小孩上学问题难以解决。很多人家在这儿买房也会到市里去租一套房。

北京银行商务中心副行长陈剑扬说,长阳的发展,可能也要经

历天通苑的历程,当一个大的社区只是睡城,最后变成一个老百姓真正正生活在一起,是从静到动的过程。

“长阳模式”是房地产单一产业结构模式

“长阳模式”是长阳镇域经济增长的总结概括,但是今天,这种单纯依靠房地产产业结构的单一模式已然成为限制长阳可持续发展的最大桎梏。

2012年长阳全镇规模以上企业共21家,其中13家为建筑行业企业,全镇税收结构比例失调,房地产和建筑业占比接近90%。

目前,长阳所面临的不仅仅只有产业结构单一问题。镇政府下设28个部门和事业单位,除传统管理部门外,与建设管理直接相关部门6个,与农业管理直接相关部门4个,尚没有与第二三产业促进培育直接相关的部门。

齐文东介绍,长阳镇亦面临第三产业占比比较低,土地、人力资源和服务成本较高,企业创办和入驻

门槛逐渐抬高,没有与之配套的金融机构,与北京市其他重点地区相比没有比较优势。

长阳镇面临城镇化后续发展动力不足、区域功能单一、产业导入困难、社会管理复杂等问题,迫切需要寻找一个新的城镇化突破口。

陈剑扬认为,现在90%是建筑企业,或者说90%是政府平台,这种投资型带动的金融、融资并不是一个三驾马车里面的合理性的结构,一定要有大量的中小企业、消费型的实体在这里融资、活跃,才会是一个真正的实体。

目前投资长阳板块的企业很多,但是多是房地产业。中粮集团总裁于旭波曾经介绍,作为全球500强企业,中粮集团是一家多元化公司。除粮油食品生产销售、农副产品贸易加工外,酒店地产业务也被认定为中粮集团的主营业务之一。然而中粮联手万科,在这里开发的多处楼盘多是房地产业,与酒店业很少有关联。

中国人民大学土地管理系主任叶剑平介绍,诸如长阳镇城镇化

中后期面临的问题也是广大新建城区普遍面临的共性问题。

长阳模式必须终结

从国际城市的发展来看,第一代新城因为要试图分散大城市的人口而建的,定位的实质就是“睡城”,第二代新城便开始实现了混合功能,融入了多样化的服务、与新城配套的设施;而第三代的新城则是已经集产业、居住、服务等为一体的综合性模式了。

新城的开发必须先有先导产业与之配合,只有这样才能解决城镇化中后期面临的问题,带动当地相关产业发展。而长阳正在尝试寻找新的突破口。

据悉,长阳为了避免“睡城”现象的出现,最近发布了“生根行动计划”,即通过内生动力带动外部资源的可持续发展模式。

齐文东介绍,下一步,长阳镇将对该镇的用地结构进行调整,加大经营性用地出让计划中企业办公和产业配套功能结构比例。大幅提升第三产业结构比重;促进长阳

镇税收结构调整趋于合理。减少房屋空置率等。

长阳镇副镇长黄莹介绍,长阳的“生根行动计划”强调人与产业的生根和内生发展动力的形成。包括本地注册企业数量快速增长,其中本地居民新创办企业占有较高比例。

北京首创奥特莱斯房产置业公司总经理张军认为,如何能够让企业到这儿挣到钱,让老百姓在这儿住下来,这是生根的一个关键。

中国人民大学金融经济学教授张顺明认为,发达国家第三产业比例很高,美国第三产业是76.9%,北京应该是第一产业在5%以下,而第三产业也在70%以上。希望长阳镇的经济达到北京市或者国际上发达国家的平均水平。

北京市国土局房山分局的人士介绍,目前城镇化发展普遍面临的问题都是土地卖光以后怎么办的问题,新城区不比成熟老城区的就业等资源积累,会造成空城、鬼城等现象,在这方面,北京市正在研究相关措施应对。

视角



要让企业在新型城镇落户

本报评论员

北京长阳城镇化样本,向我们提出一个重要话题,地卖光后怎么办?

近十年来,长阳作为一个发展快速的经济核心区,创造了“长阳模式”,其成功依托的是北京市的空间发展需求和大量外部资源的导入。其模式形成,有其必然性。

随着城镇化的深入,长阳镇逐渐意识到城镇化后续发展动力不足,必须适时转变经济增长方式,走出一条适应“新四化”要求的新型城镇化的内生发展道路,由此提出了“长阳模式二次飞跃”设想。二次飞跃关键在于区域经济从外生向内生发展的转化,硬实力建设与软实力打造同步推进,有效激活内部资源。“如果能达到这个目的,各类企业就能充分活跃起来,GDP增长,包括生活水平都是会比较高的,便可能完成了长阳模式的转型。”

生根计划从区域经济学发展的角度来讲,是一个创新,因为中国的区域经济发展总体是存在着要素驱动、投资驱动转型阶段。房地产、基础设施都搞完之后,接下来每一个城市、每一个地方都需要回答一个问题,这些人来了以后怎么产生一种聚合效应、一种创新效应,产生物理化学作用,产生生根的作用。如果楼盖起来,没有人住,成为“空城”、“鬼城”,这样的城镇化便是失败的。

城镇化与企业现代化是密切相关的。使企业在这里生根,这可能是未来二十年新型城镇化最核心、最本质的所在。因为每个城市都是招商引资传统的那一套,但是没有人,或者比较少的人来研究企业生根的问题。这种城镇化是空的,实现了不如不实现的好。

“企业也是产业”,让买楼的人在长阳落地生根,面临的问题就是让产业项目落地,成为一个实体经济,这是生根的重要基础。随着国家宏观政策的调整和城镇化进程的不断加快,从连续多年高速发展的基础上逐步进入下一步常态发展期,城市化进程中一些共性问题开始在长阳镇显现,区域功能单一,后续发展乏力,产业导入困难,社会管理复杂等问题从某种程度上将会影响城市建设发展的脚步,长阳的状况便是中国楼市的状况。我们期望有更多的地方在深入分析发展阶段性特征的基础上,提出自己的计划,努力走出一条城市化、产业化、信息化、国际化四化融合的新型城镇化道路。而要实现这一发展设想,破题的关键就在于产业项目落地和高端人才的聚集,也就是让高端企业和高端人群落地生根,是我们现阶段走新型城镇化道路急需解决的重要命题。

当然,办企业也不能走工业化的老路,如果为了GDP,到处弄得乌烟瘴气,最后人也留不住。所以,第三产业发展水平的高低,社会发展水平的高低,生态水平的高低是最后的竞争力,要把这个留住就需要使企业升级,社会升级,使生态升级。

长阳的生根行动计划是一个带有开创意义的计划,我们期望它早日成为现实。而不仅仅是说说而已。如果以一些本来就不准备实施的空想来吸引人眼球,以推动楼市的表面兴旺,那就成为一个坏的样本了。

热烈庆祝菲尼克斯(中国)20周年华诞

重塑企业文化 再造可持续发展能力

(上接第一版)

经历了20年持续发展,不仅中国经济形势出现了回落,电力也难以成为支柱产业,端子的时代也已经结束了。顾建党已经深刻意识到,菲尼克斯(中国)必须放下并超越与时间、环境相适应的产品和业务,重新回归创新创造的企业发展本质。

目前,菲尼克斯(中国)全面启动了2020战略,力争实现从产品和技术导向到以客户和市场导向的战略性转变,打造器件、系统和解决方案三位一体的立体化业务模式,突破阶段性的发展瓶颈,从而打开菲尼克斯(中国)未来十年的增长空间。作为集团的亚洲太平洋地区竞争力中心,菲尼克斯(中国)目前正在全力打造跨国公司国家级地区总部。

“第一季度我们从2月的负百分之几转换到正,最终在3月底做了6%到7%的增长。全球的经济形势还不是非常好,这已经是一个非常积极的信号。我们希望经过第二季度的冲刺,达

中国产业和客户需求完美结合的国家级地区总部。信任和责任涵盖了菲尼克斯电气的方方面面。菲尼克斯电气跟社会、客户、员工等都保持着长期荣辱与共的信任关系。

2013年是菲尼克斯CP2.0全面实施的第一年,中国2020战略的序幕由此正式拉开:面积超过30000平方米的三期工程投入使用,作为南京第一家外资物流枢纽的菲尼克斯亚太物流公司正式运营,占地近300亩的全新制造基地和跨国公司地区总部正在建设。目前,菲尼克斯中国已经形成了完整价值链,涵盖从研发、投资、物流到IT的整套产业链体系。

根据顾建党介绍,2020战略又叫中国战略CS3.0,和菲尼克斯电气集团提出的全球战略CP2.0目标一致。而这一切就是来自相互间的绝对信任。

“菲尼克斯(中国)的使命与追求即是坚持走菲尼克斯(中国)独特的发展道路,立志建设一个独具特色的伟

有使命感、责任感和主人翁精神的100%本土团队构建了菲尼克斯扎根中国的基础。

菲尼克斯电气集团对于中国公司的信任已经得到了回报,菲尼克斯(中国)的诸多业务不仅在中国表现不俗,而且承担起了服务整个亚太地区的角色。未来在强大的集团支撑下,菲尼克斯(中国)将继续践行本土化的2020战略,并在此基础上走出中国、服务全球。

在菲尼克斯(中国),员工也是伙伴。公司坚守“信任伙伴”的企业文化,倡导友爱和诚信,鼓励沟通与认可。通过搭建开放平台,增强企业凝聚力,支持员工与企业共同发展。

菲尼克斯(中国)所要传达的是公司就像一条船,无论是管理者还是员工,一旦踏上这条船,他们的命运就紧密地联系在一起了,他们有着共同的方向、共同的目的地,船的命运就是所有人的命运。

顾建党告诉记者,秉承“培养员工终生就业能力”的理念,菲尼克斯(中国)实行面向未来的本土人才战略,以成就员工的终身就业能力为己任,通过专业的人力资源管理体系推动员工能力的提升;根据企业的快速发展和组织优化,创造更多成长机会和空间,为员工提供施展才华的平台,推动员工的职业生涯发展,从而有效推动公司的可持续发展。

面向未来的变革管理

从创立之日起,菲尼克斯(中国)就将“做优秀的企业公民”作为自己扎根中国的基础,在坚持诚信经营,促进企业和谐发展的同时,将社会责任融入企业文化、发展战略和商业运营中,为推进社会和谐,营造一个更有博爱之心和责任感的社会人文环境做着力所能及的贡献。

“任何一个企业都是有灵魂的,包括文化、价值观、信念和自我价值的认同。企业文化的重塑对所有公司员工都是一个煎熬,包括合作伙伴。在这个过程里面,要实现从感性到理性的超越,我希望70%的员工能够实现这个超越,因为100%实现确实很难。”顾建党在接受《中国企业报》记者采访时不止一次提到,重塑企业文化是非常痛



顾建党

苦的。

顾建党表示,这个团队不是普通意义上的团队,而是有灵魂、有使命的团队。“我们是在做有意义的事情,而不仅仅是一个职业,一份工作。就是这样的一份精神在驱动企业的发展”。

实际上,在导致去年菲尼克斯(中国)业绩出现大幅下滑的诸多原因中,企业文化重塑下的战略转型阵痛带来的负面影响仅次于宏观经济形势。

“目前,战略转型已经清晰了,负能量在大幅度减少,正能量在逐步累积。”显然,包括企业文化重塑的公司变革已经初见成效。

顾建党深刻意识到,一个组织的变革,如果没有足够的勇气去否定自我、超越自我,是不可能成功的。尤其对于菲尼克斯(中国)来讲,此前有非常独特的文化、非常强烈的成功意识,如今却不得不放下由于持续成功增长带来的骄傲以及对过去做事方法的一种迷恋。

“过去公司是100%不裁员,这里面有5年、10年、15年老员工,否定自我、超越自我自然比较困难,而未来将是重塑文化和价值观的时期”。顾建党表示,公司将更加关注员工,创造更多面向未来的发展平台与机会;以客户为中心,打破条块分割,进一步优化流程;强化执行力和结果导向,进行公平的面向未来的变革管理。

顾建党透露,菲尼克斯(中国)将以市场为导向,高品质产品和服务为基础,本土创新为驱动,通过“自动化成就梦想”、战略并购等举措,为客户提供完善的器件、系统和解决方案,并实现50亿以上的规模,最终成为业界最值得信赖的全球和本土品牌!



到两位数的增长,今年内部目标是整体实现15%到20%的增长。”顾建党说。

信任的驱动力量

信任伙伴是菲尼克斯最为显著、也最见成效的企业文化内核。信任,是菲尼克斯电气的DNA,是菲尼克斯电气的立身之本和可持续发展的基石。

菲尼克斯电气的信任机制是对责任和使命的深刻理解:信任等于责任,更大的信任等于更大的责任。菲尼克斯(中国)不是简单地承接生产的转移,也不是仅限于中国市场的销售型公司,而是将德国先进技术和管

大公司!2020战略就是让公司在过去的本土化发展的基础上,进一步成为一个扎根中国的公司。”顾建党告诉《中国企业报》记者。

据悉,多数外企都将中国作为全球战略的分支,中国战略需要服务于其全球战略,通常由全球战略衍生而来,其中国公司的成功最终要依赖全球战略的成功。因此,很多外资企业中国公司的话语权很小,即使能够提出切合中国本土的发展战略,总部未必能够理解和批准。

菲尼克斯(中国)无疑的是与众不同的。一个近100%外资的跨国公司却是100%本土员工和100%本土管理。德国企业与中国文化的兼收并蓄,具