

# 西湖会所转型:现有示范难复制

■ 本报记者 钟文

2月17日,杭州西湖。浙浙沥沥的细雨中,游人稀少。比西湖还冷清的是分布在西湖周边的几十家高档会所。

1月中旬,为响应杭州市纪委等部门整治“会所中的歪风”行动,杭州西湖风景名胜区管委会(下称西湖管委会)对景区内30家高档会所进行关停整顿。

一个多月过去了,如今这些会所情况怎样?未来如何转型?带着这些疑问,《中国企业家》记者赶赴浙江杭州调查采访。

## “会所”已成敏感词汇

西湖周边的会所曾经各有特色,但当下,“停业”二字却成为“统一招牌”。在西湖著名景点柳浪闻莺内,柳莺玖号在整顿之列,古铜色的大门上印着“停业”字样的白纸格外刺眼。这里曾是“中华民国”最后一任浙江省政府主席、陆军上将周自齐的故居。

“贵”是西湖会所昔日最大特色之一。

柳莺玖号附近停车场的收费员告诉《中国企业家》记者,这里一般人吃不起,人均起码要1000元,而旁边的倚水居人均消费也要500元。

“正常。”一家会所经理刘涛(化名)对记者表示,在这些会所就餐,一顿饭上万元很常见。他告诉记者,办会所不同于一般餐厅,很烧钱。

他说,办会所的一般是两类人:一类是企业家、有钱人,完全是私人性质的,租个房子,专门为提升企业形象或者对外公关使用,不对外营业,无所谓赚不赚钱;另一类是纯做市场的,这种比较难做,如果手上没几家大的公款消费单位,基本上是开业就亏。

记者在西湖管委会采访时,宣传部的工作人员对“会所”一词特别敏感。他们表示,其实很多场所根本就不叫会所,但是为了提升身份,对外统一都叫会所。宣传部副部长告诉记者,他们1月份去摸底调查的时候发现,一家不做餐饮只做会议的场所,对外也叫会所。

尽管如此,虽然有些名义上不叫会所,行的却是高档会所之实。在环湖景区沿线的个别会所,客人住一晚要花费1.78万元。其中江南会实行会员制,一张“江南令”就要20万元。

支撑会所运营的主要是公款消费带来的高产出。刘涛告诉记者,这种会所,以前一年可以赚几百万元,而随着中央“八项规定”、严管三公经费政策出台之后,会所的生意骤冷,一些会所已经撑不下去,有的早就开始准备转型了。



马云的江南会接待厅大门紧闭,“停止营业”的字样格外刺眼。 本报记者 钟文/摄

## 停业倒逼会所转型

柳莺玖号附近停车场收费员告诉《中国企业家》记者,柳莺玖号去年八月份还在开业,没想到九月份就关门了,现在整顿更不知何时能再开业。

记者了解到,抱青会馆也早在去年四月份就关门了,如今依旧是人去楼空。与抱青会馆相距仅几十米远的大宅门正在装修,门口用一张彩色塑料布遮住了。里面一位装修工人告诉记者,大宅门去年2月份就停业了,估计要到今年5月份才装修完。“老板准备把这里改成商场,改卖旅游产品。”

相对于紧邻西湖的会所而言,马云等众多浙江企业大佬合作的江南会就显得更为隐蔽。记者在离江南会不远的一家宾馆保安的指点下,在目的地折了几个来回也没看到江南会的踪影。最后还是在一位过路村民的指引下,才知道两道被关闭的门后就是江南会。从旁边一条小路进去,绿树成荫,曲径通幽,溪水潺潺,意境顿显。只是一块大石头上红色的“江南会”三个字在雨中显得有些落寞。

整个院落空无一人,有的小楼已空无一物,7座小楼门口都贴着“停止营业”字样。记者了解到,早在杭州市纪委整治行动开始之前,江南会就已经主动关停。

按照刘涛的说法,这些大佬们都“不差钱”,但为何早早关门无从得知。

位于灵隐路的云松书舍为“大侠”金庸1994年投资兴建,1996年无偿捐赠给杭州市。记者了解到,在2010年后,这里改建成一间豪华会所,人均消费起价500元,主要接待公款消费,生意门庭若市。

和其他关闭的会所不同,这里大门洞开。一位负责清洁卫生的大妈告诉记者,这里早就不搞餐饮了,现在只有她和另外一个人在这里负责搞卫生。

## 转型示范难复制

位于著名景点曲院风荷的西湖会是关停之后第一家转型的会所,现已改为开心茶馆,春节期间已经对外营业。

时值午餐时间,《中国企业家》记者刚推门进去,一手拿对讲机、一手为记者开门的徐总经理看了一眼记者的装束就说:“你是来采访的吧?”这让记者颇感惊讶。

正值用餐高峰,不时有顾客进来。徐总经理不断地开门关门,接听前台电话,并不时解答顾客提问。徐总经理告诉记者,餐厅加上包厢总共160个座位,来的人太多根本无法满足顾客的需要,作为匆忙转型的会所的确显得有些忙乱。

他直言,“利润肯定不如以前”。

整治“会所中的歪风”行动将用三个月完成,目前相关部门正在邀请有关专家对整个景区做新的产业业态规划。但现有的国企投资的西湖会转型模式被认为很难复制,毕竟赚钱亏本都有政府兜底。

针对记者提出转型之后租金贵、利润低这一问题如何解决,他不愿多说,只是表示,相信政府会充分考虑的。

“这是不能复制的。”刘涛对记者表示,西湖会为国有企业投资,赚钱亏本都有政府兜底,而私人投资的会所就不一样,亏本都是亏自己的。

记者获悉,西湖会为国有企业杭州大厦2004年投资兴建。当时,为弥补西湖不收门票景区运营的亏空,杭州市园文局把这些房产租给了杭州大厦。

刘涛告诉记者,之所以说无法复制,是因为会所开支非常大,没有一定的实力根本做不了。

有消息称,柳莺玖号年租金在百万元以上,而旁边已经停业的倚水居已经是第三次转手,年租金从50万元涨到150万元。

杭州市园文局一位工作人员告诉记者,据他所知,北山路的抱青会馆年租金达140万元,其他地方看环境和所处的位置,估计甚至更高。

而在刘涛看来,租金还不是最大的开销。他告诉记者,最烧钱的是装修。“一家会所装修花几百万元都太正常,一二千万元也常见。一张椅子十几二十万元,一个花瓶几万元用起来都不眨眼的。”

童部长告诉记者,整治“会所中的歪风”行动将用三个月完成,目前相关部门正在邀请有关专家对整个景区做新的产业业态规划。他表示,现在说什么都为时过早,一切都得等这个业态规划出台之后。如果经营者认为可以转行,那么按有关规定办理手续;如果不同意,那么只能终止合约,按照当时签订的协议依法办理。

“终止不做,损失将非常大。”记者辗转找到的一位会所股东这样表示,目前能做的只有等待。

# 转向欧洲小国:企业家移民新路线图

■ 本报记者 刘凌林

加拿大政府日前宣布终止实施多年的“投资移民”和“企业家移民”计划,让5万多中国人的投资移民梦破碎。不过,内地企业家群体移民的强烈愿望并未衰减,移民目标已转向欧洲甚至太平洋上的一些岛国。

## “5年努力白费了”

春节过后,原本忙于自己公司事务的黄晓杰被加拿大政府发布的这则消息打乱了计划。在中关村拥有一家IT公司的他,早在2009年6月就向加拿大政府递交了投资移民申请。

“5年努力白费了。”黄晓杰告诉《中国企业家》记者,加拿大“叫停”投资移民,打乱了他的生活,“小孩的学习规划、企业的投资计划、自己的发展机会都将受到影响”。

在中国内地,像黄晓杰这样的加拿大投资移民申请者达5.9万人,随着加拿大联邦政府移民政策的“一刀切”,他们不得不面对退回申请的尴尬。

加拿大移民政策的变化,也让移民中介公司受到不小的冲击。记者走访一些中介公司得知,这几天公司的电话都快被打爆了,大部分都是移民申请者了解情况的,有的已经提出退款要求。

实际上,加拿大移民政策近年来一直在调整,门槛越来越高。2009年加拿大联邦投资移民资产要求是80万加币;到2010年6月25日,加拿大移民局又出台新政,联邦投资移民涨至160万加币,投资款从40万加币涨至80万加币,一次性投资款也从12万加币涨至22万加币。

美国、加拿大、澳大利亚等传统移民国家一直是移民的主要目的地。随着中国改革开放的深入,先富起来的中国人加入移民行列,但随着这些国家新移民数量的增长,各个国家都随之调整了移民门槛。

北京塞浦通达投资咨询公司总经理张弛告诉记者,在加拿大办投资移民并不是只要有钱就行,还要有管理经验,但对中国申请人来讲,最难的是对其资产合法来源做出解释,申请人每提出一项资产或者一笔收入都要出具相应的证明。随着加拿大全球征税政策的推行,更多中国富翁会望而却步。

## 六大主因推高移民潮

尽管投资移民的门槛越来越高,中国企业家的移民热情却并未降低。最新胡润报告显示,64%的中国千万富翁已经或计划移民海外。

为什么中国富人热衷移民?据新财富调查,中国人移民的首要原因是子女教育,认可者达76.7%。他们希望通过投资移民为子女教育创建平台,为子女海外学习生活做好铺垫。

已经移民到塞浦路斯的陕西企业家黄震告诉记者:“小孩面临学习压力、择校压力,国内填鸭式的教育让孩子没有了童年应有的快乐。”黄震在陕西从事房地产开发,早已成为新贵阶层。

“其实,我骨子里就没想离开国内。父母都在国内,自己的生意也在国内。”黄震说。

实际上,移民潮出现的原因很复杂,有价值观、经济发展、政商环境等因素。资深业内人士方肇接受记者采访时说,从宏观层面看,主要是国内经济的发展和人民币汇率的提升,“造富运动”形成了总量相当庞大的富人阶层,加上有条件的中产阶级,他们成为移民的主体。

从移民个体分析原因,方肇认为有以下几方面:

- 一是财产和人身安全的需要。这种层面的人都是巨富,由于其财富的取得或多或少存在“原罪”,出于担忧选择移民;
- 二是子女教育的需要。这部分人,以“中富”人群为主体,移民主要目的是为了子女能轻松享受国外的教育;
- 三是生存环境的需要。国内环境的破坏和食品安全等问题,导致移民的想法,这部分移民人数呈现快速上升之势;
- 四是官员退路的需要,国内腐败成风,很多官员都预备一个“移民身份”或做“裸官”以作退路;
- 五是白领移民,这部分人向往国外的生活方式和生活环境,文化程度高,具有相当的科学技术水平,但数量不大;
- 六是跟风型、攀比型、炫耀型、时尚型。这是目前中国移民潮产生的重要推力,数量庞大,主要构成人群是中产阶级。“移民不是他们的真正需要,他们要的是光环,享受其过程,真正让他们到国外生活,待一周都是折磨。”方肇说。

## 部分企业家移民为曲线上市

黄晓杰告诉记者,如果加拿大去不了,下一步将考虑欧洲国家。

最近出版的《中国国际移民报告(2014)》蓝皮书指出:中国未来新一轮海外移民,将会迎来一个“欧洲时代”的到来。在美、加、澳、新等国家海外移民政策日益趋严的形势下,对于部分中国海外移民者来说,将迎来一个真正的“欧洲移民时代”。

实际上,最近几年因为受欧债危机的影响,急需外国投资,一些欧洲国家通过推出“诱人”的移民政策吸引国外资金。西班牙、葡萄牙、希腊、塞浦路斯等国家相继出台购房投资移民的法律措施。在北京的一些移民中介机构甚至打出“买房获居留许可证”的口号,向中国移民敞开怀抱。

张弛分析认为,随着加拿大移民政策收紧,一些内地企业家选择欧洲以及太平洋岛国作为移民目的地。因为这些国家在移民政策上与美、加、澳等国家相比,门槛更低,对那些有一定经济实力的中小企业主具有很大吸引力。

而有些民营企业之所以选择圣基茨这样的岛国移民,是为上市做准备。因为对公民境外收益免税,即使今后股权变现、继承、转让,都不用缴纳任何税收。

## 延伸

# 西湖历史建筑利用两难

■ 本报记者 钟文

杭州西湖作为世界文化遗产,周边名胜古迹、名人故居众多。在今年一月份关停的几十家会所中,就有相当数量在历史建筑甚至是文物保护单位内。相关专家表示,此次重点打击那些把文化遗产、风景区、公园这样的公共领地占为私人已有的行为。

## 文保单位设会所

2004年起,一场奢华消费风在西湖周边悄然刮起,一批高端会所在西湖周边陆续经营起来。它们隐藏在公园里、树林边,甚至不乏栖身文物保护单位内。行走在西湖边,不经意间就能碰到一两家这样的会所。

顺着南山路往前走,一道院墙上“1917花园餐厅”的霓虹灯广告非常醒目。院内,一幢奶黄色的别墅上用英文和繁体字上书“花园餐厅”。这幢别墅原来叫“膺白楼”,旁边一块2004

年5月由杭州市人民政府立的石碑上显示,这是民国初期名人黄郭的旧居,为市级历史建筑。

继续前行,位于涌金门、有着上千年历史的涌金楼,是北宋正和617年杭州知府徐铸所建。北宋时期为翰林学士领受庆宴之地,南宋为考取进士、状元之后举行状元宴的酒楼,盛极一时。2003年经过修缮改造之后成为一家会所,如今也是大门紧闭。

位于三台山路由阿里巴巴创始人马云于2006年发起、号称浙江第一会所的江南会,整个面积2000多平方米,共7座小楼,此前西湖的旅游景点先贤堂所在地,供奉杭州历代先贤。

一位知情人士告诉记者,此次关停整顿之列的会所不乏在历史建筑 and 文保单位内,北山路历史文化街上的抱青别墅、菩提精舍、大宅门,南山路上的御尊园、学士居、凝香居等都属此列。

## 利用难题凸显

根据《杭州市历史文化街区和历史建筑保护条例》有关规定,在符合保护要求的前提下,可以对历史建筑进行合理利用。

杭州西湖名胜风景区管委会宣传部童部长在接受《中国企业家》记者采访时表示,他们当初在对高档餐饮项目进行审批时,要求经营者必须遵循两条原则:一是私人会所要对外开放;二是不能改变原先旅游景点的建筑风貌和结构。此前,因一景区需要经过江南会而受到保安的阻止,接到游客投诉后,他们对此进行了整顿。管委会明文规定,景区场所必须向社会开放,不得设立消费门槛,并以“可进入性和可消费”为原则。

会所关停不能一概而论。浙江大学旅游学院旅游研究所所长周永广博士在接受记者采访时表示,无论是历史建筑、名人故居等,就保护而

保护是非常难的,也是保护不好的,应该在保护中合理利用。特别是那些偏僻的、不为大众所追捧的历史建筑或者名人故居更应该利用起来。此次政府打击的是在世界遗产保护地、公园、风景区内,并把这些公共领地占为己有、采取封闭式的、供私人享用的行为。还湖于民、还景于民,实际上就是把这些被私人占用的公共领地还给大众。

记者了解到,作为此次西湖会所转型的示范单位,刚满月的西湖会每天的营业额只有5000到10000元,该会所不设最低消费,一杯茶最低只要18元。

周永广表示,历史建筑利用关键是如何适度。他说,一个茶馆,如果收费一个人100元,甚至再高到200元,有的游客还消费得起;但是如果最低消费500元,甚至1000元,这显然与大众的消费水平差距太大,是无法接受的。但是,如果价格太低,面对高租金、高运费,经营者也承受不了,“这是一个两难的抉择”。