

香港恒隆集团主席陈启宗:

房地产英雄不是那么好当的

“有一次我和内地一些年轻的地产精英聊天,我告诉他们,你们中间大概有30%的人未来可能会垮掉。现在内地有多少家大公司能够保证10年、15年后,成长为成功的大型房地产企业,这个问题实在是悬而未决。”
——陈启宗

◎本报记者 于兵兵

他是香港排名第七的富豪,他旗下的恒隆集团是香港第二大专注房地产业的公司。因投资上海恒隆广场、港汇广场等项目,在内地声名远播。

他是香港楼市的“模板”式人物,曾亲历了香港楼市过山车般的几起几落,他和其家族的经历对警示内地的房地产发展,弥足珍贵。

陈启宗,香港恒隆集团的掌门人,一个

57岁的小个子男人,幽默、犀利而强势。

“目前内地楼市最大的泡沫不在房价,而是地产股。”陈启宗直言不讳地向记者表示。在陈启宗眼里,一个潜伏着巨大风险的怪圈正在内地楼市形成,即地产商通过股票市场的狂热大量圈钱,再高价储备土地,然后以土地为资本再圈钱。

现金流与低负债是地产商面对调整期得以“活命”的根本。陈启宗以一个“过来人”的身份苦口婆心地劝戒。然而,在一片凯歌的当今楼市,不知道他的声音能否被人们重视。

【大浪淘沙】 见证香港地产风云

和很多香港企业一样,恒隆集团是个不折不扣的家族企业。1960年,恒隆地产成立,在上世纪70年代港英政府大规模兴建地铁的大背景下,恒隆很快成为香港经营“地铁上盖”(指建在地铁口上的房地产项目)最有经验的开发商,并在1981年左右和当时的香港楼市一起达到顶峰时期。

1982年,恒隆与新世界一起拿下金钟二段“地铁上盖”的物业开发权。就是这个一度让恒隆在香港风光无限的项目,将时任恒隆集团主席的陈曾熙(陈启宗之父)推向舆论焦点。

谁也没有想到,1982年,同样也是香港那一轮房地产泡沫的崩盘前夜,只是那时候的香港人,包括陈氏恒隆,几乎没有丝毫察觉。数据显示,1959年至1981年的21年间,香港各类物业的地价上涨了74至281倍,同一时期,香港物价上涨26倍。也就是说,房地产价格涨幅远高于城市平均物价涨幅,地产价值被严重高估了。

在各种没有预料的因素“偶遇”下,恒隆面临的是要补偿金钟二段香山大厦的地

价18亿港元,但银行此时已经收紧银根,恒隆资金开始吃紧,并最终退出金钟二段的“地铁上盖”开发。

1986年,陈曾熙去世,陈启宗叔权陈曾熙主理恒隆,直到1991年,陈启宗登上恒隆的舞台。

对于1991年前的恒隆集团,陈启宗很少提及,问得多了,他会感慨一下,“在长辈略显保守的作风下,恒隆沉睡了十几年。”

恒隆在陈启宗的带领下没有一睡不醒。投资内地和1997年的亚洲金融危机成就了陈启宗的“恒隆奇迹”。20多年里,恒隆由原来排名第二的香港地产商滑落到第九、第十的位置,到今天重回第二、第三位,陈启宗真正见证了大浪淘沙般的地产风云。

“我曾经多次提到1982年的一次晚宴,有我和郑家纯(新世界集团主席)以及另外两家地产商。他们也是香港名声显赫的人,土地储备不少于新鸿基。但在这两家企业已经倒闭了。”陈启宗一直强调房地产是一个风险极高的行业,财富来去的速度很快,有时如过眼云烟。

【商业奇才】 17年做了两大决定

在说陈启宗的成长史之前,我们先讲陈启宗的“陈氏育儿经”,因为这种一脉相承的教育方式是陈氏保证这一家族产业能够持久的秘诀。

“先父去世时我们三兄弟没有拿到一分钱,我儿子从小我就教育他,他从来不会从爸爸这里拿到一分钱,将来也是。”

陈启宗爱讲他和儿子间的一个小故事。他的儿子现在在上海做事,每天早上骑自行车上班。“有一天我打电话给他,他说‘对不起,爸爸我现在快要下自行车了,下了车我再给你通电话。’”而陈启宗的回复也很幽默,“还骑自行车,你好奢侈。”

“有钱的儿子不成材,没钱的儿子成材。”这是陈启宗给朋友的箴言,他从没有拿父亲一分钱,到最后入主恒隆,显示了自己真正的“少主”实力。

没有进入恒隆时,陈启宗和弟弟即开创晨兴集团,投资内地新媒体等产业。一位陈启宗在内地的得力干将告诉记者,老板投资理念是风险投资领域的大胆和地产投资领域的谨慎并存。这也是他的企业得以在竞争激烈的商场上健康发展的主要原因。

大胆指的是不怕投错,“风险投资不会没有风险,十投不可能十赢,但十投八赢,就是胜利。”谨慎指的是有忧患意识并对此有所准备。“陈启宗只投顶级地段的顶级持有型物业,因为在他眼里,这类物业抗危机能力最强,且有极稳固的保值增值功能。”

胆大心细的陈启宗在上任17年里做了两件让人敬佩的决定,一是投资内地,二是安稳渡过亚洲金融危机。

1992年,也就是陈启宗上任恒隆集团主席的第二年,陈启宗正式踏出投资内地的第一步,选择的城市是刚刚进入新一轮开发的东方巴黎——上海。

在参与上海的开发过程中,陈启宗两个招牌式地标项目恒隆广场和港汇广场相继建成,这两个物业至今仍是高楼林立的上海最有魅力和人气两个商用物业,并由此奠定了陈启宗在顶级写字楼和商用物业开发的霸主地位。

“港汇广场现在日人流量52万,两个物业的出租回报率现在达到20%。”陈启宗告诉记者。

但是此后一段时间,恒隆在内地的地产开发变得谨慎十足。这无疑和陈启宗在1997年金融危机前后的顿悟有关。有人用“踩准”一词形容危机前后的陈启宗战略,实际上,这是恒隆在经历了1982年危机后的一种先知先觉。

在1997年亚洲金融危机全面来袭之前,大量地产商还在积极而乐观地高价囤积土地的时候,陈启宗没有买进一块土地,甚至还卖出了一块土地,套现二十亿港元,保证了危机之后企业能有大量现金流。金融危机过后,当众多地产商资金链断裂、楼价一落再落,几乎没有人看好行业前景之时,陈启宗适时出击,开始收购土地项目,但又并不冒进,依然保持谨慎稳健的基本原则。

一卖一买间,陈启宗成就了他的商业奇迹。并最终全面扭转了恒隆在香港商界的印象,从1982年前后的最受大势所累的企业一跃成为最具前瞻性的地产巨头。



他经历过香港几次楼市风雨,却顺势而为创造商业传奇;他究竟有何经营秘诀?他是香港第七大富豪,他的儿子却在上海骑自行车上班;他究竟有何独门家训?他个性强势,言语直接,句句“危言醒世”;他究竟有何良言送给内地房地产市场?

【盛世危言】 房地产泡沫不在房价在股市

到今天,恒隆在中国内地的投资继续低调而谨慎的作风。“恒隆现在不怎么在上海、北京这些城市投资了。很简单,价格太高。”陈启宗说。目前,恒隆在中国的商用物业投资集中在沈阳、天津等地,“不是这些城市的项目比上海强,是这些项目的成本显然比上海低。”陈启宗说。

“若说内地楼市有泡沫,那只能说泡沫不在房价,而在股市。”陈启宗断言。这是他对目前内地楼市的最直接判断,和大多数人的判断不同。

“高房价起码还有需求支撑,但是挤入股票市场大量追捧地产股的资金却仅仅是一个虚幻的数字。”陈启宗对记者说,一旦资本市场的投资心理有变,这些脆弱的数字将很快灰飞烟灭。

这就好比前不久爆发的美国次级债风波。这次风波的源起实在太小,甚至可以说是个意外,却引来全球资本市场的大波动。传导至香港股市,次级债风波导致市值连续几天大幅下滑,恒隆与一些地产企业体验深刻。

次级债风波期间举办的第七届博鳌房地产论坛上,主持人问了陈启宗三个敏感问题,并要求他以最简单的方式回答。

问题一:恒隆现在的市值是多少?

答:不到1000亿,只剩下碧桂园的三分之二了。(现场笑声)

问题二:你可以让恒隆在明年达到2000亿市值吗?

答:三个字,不可能。

问题三:如果有一家内地上市公司,目前市值

1000亿元,在一年之内变成2000亿的机会您觉得有吗?

答:可能。不过再过一两年就剩下100亿。(全场掌声和笑声)

当本报记者再次追问,可能由2000亿变成100亿的原因是什么?陈启宗回答,现在内地地产股市市盈率不动60倍、80倍,市场对地产股热情不减。“圈钱太容易了,地价由此被推得越来越高。这也是目前‘囤地比开发划算’的原因之一。这种已经不再重视物业开发本身,而是将未来财富透支在现在地价上的做法,背后是开发商殊死一搏的心态,押宝就押在未来房价一路走高,中国楼市将持续凯歌。”

采访陈启宗的过程,让人不禁回忆起2003年以来,看多与看空两派观点在中国楼市的争执过程。“很多内地投资人认为中国的市场经济与其它国家不同,市场风险可以在政府宏观调控的引导下化解,因此不大可能出现所谓类似我国香港、台湾地区及日本的房地产泡沫破灭。您怎么看?”记者向陈启宗提出了这样一个问题。

而陈启宗则回答,没有哪一个行业可以永远走高,周期调整的到来只是时间问题,也可能很快,也可能在几年之后。“投资心理是很复杂和微妙的,一旦投资者失去信心,一起撤出市场,支持楼市发展的资本不足,房地产危机将很快出现。”陈启宗称,“不要小看市场的力量。尤其是中国加入WTO,国际金融体系的风吹草动对中国资本市场的影响都将越来越大。”

【金玉良言】 内地廉租房制度要考虑后续问题

除了地产股危机之外,陈启宗担心的另一个问题是一味效仿香港房地产发展模式的过程中,内地楼市还可能面临新的问题。其中之一是目前被不少人大大看好的廉租房制度。

“廉租房很可怕。”这是陈启宗口舌的原文表达,但他接着补充,“廉租房制度不是不可以建,是还有很多后续问题需要考虑。”

根据他的介绍,香港廉租房制度目前面临的一个最重要问题是退出机制不完善,“一个当年符合廉租条件的毕业生在里面住了十年,早已经成长为支付能力较强的人士。”“又比如社会不公问题,廉租房会造成一些没钱的人比有钱的人住得好,因为有钱的人不符合廉租房标准,也买不起商品房。”

“这些是廉租房制度产生的新的社会问题,需要中国决策者事先考虑。”陈启宗表示。

无论是“2000亿变成100亿”还是“廉租房很可怕”,话语直爽的陈启宗都只是在表达一个略带忧患意识的心理。他以在地产界17年的起伏经历断言,短线的赚钱无法持久。到了一个规范的市场发展阶段时,开发商最需要的不再是灵活和胆量,而是理性、冷静和策略,是在资金积累充分的情况下,考虑管理和品牌。

“所以,现在内地有多少家大公司能够保证10年、15年后,在市场环境已经十分规范的情况下,成长为成功的大型房地产企业,这个问题实在是悬而未决。”

■采访手记

残酷论英雄

◎本报记者 于兵兵

8月下旬举行的第七届博鳌房地产论坛上,陈启宗作为压轴嘉宾出场,风头压过“麻辣”教授郎咸平,成为现场赢得最多掌声的嘉宾。“让陈启宗出山,我们请了七年。”会议主办方称。

面对这次参会开发商最多的博鳌房地产论坛,陈启宗感到的是众多内地开发商急欲“拓清迷雾”的愿望。

无疑,房地产业是逐利心理最强的行业。用陈启宗的话说,“搞房地产的是对致富赚钱最感兴趣的一班人,难得有一个行业集中如此多对赚钱那么有兴趣的人。”

最想赚钱的一班人能够承担起更多的社会责任吗?最想赚钱的一班人有多少能够真正成为最有钱的人呢?这是整个社会,甚至历史给予“开发商们”的拷问。

“一个没有见过市场周期,没有经历过市场周期,而且是大周期,并能留下来的人,他不是一个可靠的房地产开发商。”这是陈启宗的判断。

陈启宗是个略显霸气的人,因为他确实经历了大风大浪,并在走过了57年人生历程后,逐渐领悟了财富的真正含义。“有一次我和内地一些年轻的地产精英聊天,我告诉他们,你们中间大概有30%的人未来可能会垮掉,10%到15%的人会赚很多钱,其中3%的人可能赚到极多的钱。但是美好就美好在大家都认为我是那3%,其实你更可能是那30%。所以今天的英雄不一定是明天的英雄,当然明天的英雄很可能今天已经是小英雄。”



■人物简介

陈启宗,恒隆集团主席,原籍广东台山,1951年出生,毕业于美国南加州大学,获工商管理硕士学位。

1960年,其父陈曾熙成立恒隆有限公司,并于1972年上市。1986年陈曾熙去世,集团业务便暂由陈父的弟弟陈曾熙主理,直至1991年1月,陈曾熙宣布退任主席一职,由侄儿陈启宗正式接管父业。

恒隆以地产发展为主,前期土地储备多集中于新界等地。1992年,恒隆在陈启宗带领下正式投资内地,参与上海虹口区与徐家汇区的物业发展。目前,恒隆在天津、沈阳等地继续发展顶级商用物业的开发战略。

■人物语录

“很多年前,很多人把我叫做儒商,我是非常的不喜欢,叫我儒商就把其他的一切商人都骂了,其他人都是没学问的,所以我觉得儒商这个词是大有问题的。”

“不能把钱留给儿子,我先父在世的时候,我一分钱没有拿到。我儿子现在在上海做事,每天晚上骑自行车上班。有一次我给他打电话,他说‘对不起爸爸,我现在要下自行车了,我下自行车再给你通电话。’”

“没有经历过市场周期,而且是大的周期,它就不是一个可靠的房地产开发商。你经历了一次不一定行,经历了两次可能你就行了。”

“对几乎所有发展商来说,其后五至六年是痛苦的。本公司是极少数预先做好准备的发展商之一。”

“廉租房制度不是不可以建,是还有很多后续问题需要考虑。”