



■ 特约撰稿 曹雨禾

编者按:从本质上来说,中国的房地产开发商应该是市场经济意义上的企业。但房地产开发商和政府的关系是如此特殊,以至于政府的一部分责任转给了开发商。很多政府意欲发展会展业,于是乎,开发商来了。

## 以会展的名义 地产商轻取土地

中国的会展业很有意思。

本该政府出面的时候,政府却不出面。在欧洲、北美和亚太区,一个规模大一点、在国际上有点知名度的城市都有会议促进局(Convention + Visitors Bureau,简称CVB),国家会议促进局更是“必须的”。目前,在国际性的行业聚会、专业展会上,很多国家都由国家级的会议促进局出面进行对外宣传或推介。印度等少数发展中国家在这些场合出现的是国家旅游局,但中国的国家旅游局则极少露面。

会议中心应该由政府投资建设。但在中国,像国家会议中心这样符合国际标准的会议中心大概仅此一例。北京国际会议中心、上海国际会议中心几乎没有标准展厅,而广州白云国际会议中心最重要的任务是接待广州“两会”,因此有相当多的阶梯式、固定剧院式的会议室出租率不高。美国没有会展中心,只有会议中心,如知名的洛杉矶车展就在洛杉矶会议中心举行。

业界早已达成共识,会展中心应该由政府来投资建设,因为会展中心普遍都无法盈利。国际上的通常做法是,能盈利的项目交给企业运营,而不能盈利的项目则由政府来买单。

同样,中国的会展中心投资、建设理应由政府出资并承担亏损,但政府偏不出面,倒想到了房地产开发商。

### 会展地产的兴起

近20年来,大部分城市都经历了高速公路热、旧城改造热、城市地标热、大学城热、物流中心热。最近这几年,风头最劲的当属会展场馆热。

当下,有几个偏据一方的城市正在建设会展场馆。2010年12月30日,河南安阳会展中心项目主体结构封顶。该项目总建筑面积4.13万平方米,其中包括6个会议室、1个容纳300人的餐厅和其他接待附属用房。2011年1月5日,内蒙古赤峰阿鲁科尔沁旗会展中心竣工。2011年1月23日,黄河三角洲(乐陵)会展物流中心项目签约仪式在山东德州举行。该项目于2010年6月29日奠基,主要建设黄河三角洲会展中心、物流中心、乐陵新商业中心、五星级酒店、托斯卡纳温泉养生住宅小区,总投资48亿元,是乐陵融入“黄三角”、实现新崛起的重量级、标志性项目。

上述三个都是不起眼的“小”项目,大块的有重庆国际博览中心、武汉国际博览中心、大连国际会展城、杭州奥林匹克国际博览中心等。大连国际会展城项目总用地面积4平方公里,分展览区、商贸服务区和配套居住区三个功能区。其中展览区占地约1平方公里、商贸和居住区占3平方公里。重庆国际博览中心建筑面积60万平方米,周边20平方公里的土地将用于建设酒店、总部商务区、购物区、市民活动中心和住宅。杭州奥林匹克国际博览中心除了体育场、游泳中心、网球场和展馆外,余下的就是酒店、写字楼、购物中心、娱乐区和住宅了。

明眼人都看得出来,地方政府在建设会展场馆的同时,基本上都综合房地产开发项目,包括写字楼、酒店、购物中心、娱乐区

和最重要的也是最关键的住宅项目。

一位会展界知名人士在去年的某次会议上提出了会展地产的概念。这位人士指出,会展场馆是当下最容易获批的项目,因为中央政府尚未出台这方面的限制政策,而地方政府急于出成绩,于是,会展场馆以及美其名曰的“配套”项目(连住宅区也叫“配套住宅”)建设便在东南西北各地“热”起来。

### 会展地产与会展业的关系

发展会展经济,拥有会展场馆是必不可少的前提条件,这个道理很简单。地方政府要发展会展业,首先想到的是,缺少足够大的展馆将无法吸引到大型展览落户,导致会展业发展不起来。于是,政府规划建设大型会展中心以解决这个硬件问题。

当前,中央支持发展现代服务业,物流、会展等商贸服务业受到各级政府的青睐,发展会展业也是理所当然。

只是,会展场馆建起来后,会展业能腾飞吗?

中国国际展览中心集团公司副总裁、中国展览馆协会理事长郑世钧于今年年初做客中国经济网“中经在线访谈”时表示,会展经济确实是一个朝阳产业,但是建了展览馆,并不意味着会有展会,不一定可以带来会展经济效益。郑世钧指出,地方政府对展览馆的热情是可以理解的,因为通过展览馆这个杠杆可以拉动当地经济发展,但是政府又不完全了解展览业的运作情况。

可以说,大部分新建和在建的会展场馆对当地的会展业并没有起到当初期望的作用。因为,除了北京、上海、广州、深圳、成都等适合举办大型展览的少数城市外,其他城市只适合承接中小型展览,其中更多城市适合发展会议业而不是展览业,所以这些城市兴建会展中心应该朝着“会议功能强、展览功能弱”、“位居市中心”这两个方向规划。

但事实是,多数城市规模超大、展览功能强却几乎没有会议功能、建在远郊区的会展中心,如何运营、如何提高出租率、如何减少亏损将是一个长期问题。

不少城市在“十二五”规划中提出要大力发展会展业,在成立会展办、设立会展业专项发展资金、给予补贴和奖励的同时,似乎大多还想到了要建会展中心。

如果非要说一说会展地产和会展业的关系,那就只能说以发展会展业的名义建设会展场馆是推动会展地产开发的最主要原因。先前的大学城热、物流中心热逐渐褪去,会展场馆项目比较容易获得立项,受到热捧。

### 是开发商的错吗

按说,房地产开发商就是以谋取利润最大化为首要目标,但在中国,房地产开发商的定位和角色非常有趣。都说开发商“黑”,推高了房价,让很多人成了“房奴”。平心静气地说,让开发商独自承担这个“骂名”是有点冤枉,但开发商总是摆出无辜、无奈的样子也是不对的。

最近,中国房地产开发商代表人物任志强与《经济观察报》记者吕尚春、安邦集团首席研究员陈功有一个非常有意思的讨论。

任志强一如既往地强调:“中国的开发商建保障房是一种无奈的错位。”他的意思是,保障房建设完全是政府的责任,跟开发商无关。陈功认为,中国各级政府对房地产开发的介入很多,干预也很多,当然分享也很多。因此,开发商很难像市场经济中其他企业那样独立运作,他们是一个与政府有特殊关联的企业群体。吕尚春的观点与陈功相似,认为政府与地产商是土地垄断的受益者,但两者不断讨价还价。本来市政、学校、交通都应当由政府配建,但现在都推给开发商,谁能承受政府派的活儿,谁就接着和土地打交道,你受不了,只能出局。

建保障房,政府想到了开发商,建会展场馆,政府再一次想到了开发商,因为政府没钱,或者是其他原因,比如知道建成后很可能需要不断往里贴钱以维持运营等,因此政府应承担的责任便转给了开发商。吕尚春认为:“对于中国来说,政府与开发商都是土地垄断的受益者,所以保障房的事情,开发商应当承担一定的职责,承担多承担少,这是需要平衡的事,但一点不承担,说不过去。”建会展中心也是如此,况且建会展中心不像建保障房那般痛苦,开发商欣欣然承诺建一个“国际水准的会展中心”,但开发商终究是要赚钱的,因此就会会展中心与政府“讨价还价”,最终拿到了酒店、写字楼、住宅的综合开发权。市中心是不可能有这么一块土地的,因而建在郊区也就不足为奇了。替政府做事、完成政府的意愿,这样的背景就使得开发商对政府的要求言听计从,所以建成的会展中心外形美观(有的只能从直升机上方可领略其至美外观)、面积超大但不实用,因为可研报告遵循了政府的旨意却恰恰忽视了真实的市场需求。

怕就怕会展中心建成投入使用后,开发商发觉每年要往里倒贴不少钱,便到政府那儿哭穷、要补贴要税费返还,那时候政府会作何感想?也许当年拍板决定的那个领导已另谋高就了。

亚当·斯密一生贡献了两部著作:《国富论》和《道德情操论》。后者不如《国富论》有名,但有一句话很有名:“没有什么坏政策能比人本性的罪恶更有破坏性”。

### 论坛、博览会地产

今年12月9日,由锦州建委组织的2013中国锦州世界园林博览会可行性研究报告评审会在锦州召开。该报告经会议评审顺利通过。笔者无缘得见这份报告,不知报告中是否建议了应投资建设会展中心、酒店、国际商务区等。

2011年10月30日,一个新的城市地标性建筑——中国·哈尔滨国际农业博览中心项目奠基动工。2013年项目竣工后,该博览中心将成为中国农业总部基地、会展总部基地和永不落幕的世界农业食品博览会。整个建筑群由世界农业发展论坛永久会址、世界农业科技馆、世界农业展览馆、世界农业发展大厦、世界农业金融大厦和办公楼、公寓、配套住宅等组成。

今年西安承办了“世界园艺博览会”,其所在的沣渭新区也是一个规模很大的综合地产开发项目,每两年一届的欧亚经济论坛就

在沣渭召开。

其实,锦州、哈尔滨、西安这些城市,都在效仿博鳌模式。2001年,博鳌亚洲论坛成立并永久落户海南博鳌,其每年一届的年会吸引了众多眼球,博鳌也从当初一个名不见经传的小渔村发展成为颇具影响力的会议举办地,房地产开发也非常成功。于是,很多城市学博鳌,其中西安是动作最快的。2005年,上海合作组织、国家开发银行等机构发起组织了两年一届的欧亚经济论坛,其定址、定期召开年会和成立秘书处的做法与博鳌亚洲论坛运作方式如出一辙。

只是,地产开发也许很容易成功,但博鳌的成功模式不可复制(见本报2011年4月19日《博鳌亚洲论坛10年 诞生中国高端会议品牌》)。做论坛、博览会不是有概念就可以操作的:一方面要看资源,包括政府资源、自然资源、交通物流和产业支撑,特别是政府是否有长期的承诺,即使在换届后依然给予同等重视和支持。另一方面要看团队是否专业,如果是为了拿地盖房子、卖房子而琢磨出来的论坛、博览会,其命运多半让人揪心。

### 光伏产业前车之鉴

2005年,以风电、光伏为代表的新能源产业曾经风光无限。各地政府纷纷投钱、投地、投人,为新能源造势,充当重要推手——各地“太阳能产业规划”的政策及文件汗牛充栋。同在这一年,中国出台了《可再生能源法》,召开了全国风电建设会议,地方风电项目开始遍地开花,风电整机制造企业、零部件企业投资风起云涌。大干快上的背后,令人担忧的是新能源行业的增长质量。如今,产能过剩、行业增速迅速下滑,新能源行业遭遇寒流。在国家发改委今年4月发布的2011年版《产业结构调整指导目录》新能源鼓励类别中,已见不到风电的影子。2005年,新能源企业尚德在纽约证交所上市,而今天,关于尚德会否破产的传言越来越多。

以风电、光伏为代表的新能源产业的大起大落,对于以会展场馆建设为招牌的会展地产是一个很好的警示。

发展会展业离不开政府的支持,这一点毋庸置疑。但政府怎么支持确是门大学问,因为中国的国情有其特殊之处,照抄照搬国外的做法难以成功,但以简单直接的补贴、奖励方式支持也很难奏效。各地会展办不可谓不努力,出手不可谓不大方,但是否能把一个城市建设成为一个会展之都,关键在于政府的态度——是想在2年内就有会展项目的一个大飞跃还是想在5年后建成会展目的地。这两者之间有本质的区别,前者或许可以靠会展专项发展资金、补贴奖励能在短时间内把会展项目吸引过来,但旋即就离你而去,原因是别的城市给了更多优惠、补贴或奖励,或者是会展项目的客户不喜欢这个城市,项目不得不讨好客户而落户客户喜欢的城市。后者是客户喜欢这个城市,并愿意经常来,还愿意把这个城市推介给别的客户,这才是会展目的地的魅力之所在。

北京和上海没有一处会展地产,但这两个城市的会展业发展令同行艳羨。要想跻身进入第一方阵,请放弃会展地产。