践行高质量发展 专家把脉华联发展创新策略

■ 本报记者 周春雨

日前，由中国经济信息社联合中华工商时报社举办的高质量发展系列专题研讨会上，与会嘉宾以华联发展集团（以下简称华联发展）的转型升级为例，探讨了我国房地产企业向高质量发展转型的有效路径。

专家认为，华联发展近年来坚持创新转型，时刻保持紧迫感；主动适应需求，打造城市精品；深耕主业，注重自持地产和物业经营，华联发展现拥有近60万平方米的不动产，租金收入达到5.6亿元。这一做法符合未来房地产行业从重开发到重经营的转型趋势。

房企该如何高质量发展转型

在“稳”字当头的楼市调控政策以及国内房地产市场供需结构发生变化的环境下，房地产行业已经告别了过去高歌猛进的“黄金时代”，站在了从扩张式高增长到高质量转型发展的十字路口。房地产企业如何向高质量发展转型？

华联发展的前身是成立于八十年代的华联纺织有限公司，曾是我国纺织行业的佼佼者。华联发展董事长董炳根介绍说，从九十年代中期突围夕阳产业困局到今天成功产业优化转型，成为目前以城市综合体地产开发运营为主业、资产规模近150亿元的大型企业集团，主要得益于集团始终紧紧追逐时代潮流，不断推动转型调整；始终坚持以产品创新为灵魂，将品质追求置于数量之上；始终强调以文化创新引领高质量发展的战略方向。

数据显示，2017年年底，华联发展资产规模近150亿元，净资产近74亿元、营业收入55亿元、净利润逾13亿元，3项主要财务指标分别是1996年底的27倍、17倍和100倍。该集团凭借优越的资产质量和成长性，先后摘得深圳市百强企业、2017年中国房地产业综合实力100强企业等殊荣。旗下主要地产企业华联控股股份有限公司表现更为优异：2017年资产规模达87亿元、营业收入近40亿元，净资产2017年底达到44亿元，净利润为13亿多元。

董炳根提出，当前，我国房地产业发展形势非常严峻，华联发展面临三大困扰：一是集团目前的主业是房地产开发与金融，创业投资、创新投资比例小，产业结构需要调整；二是如何把握房地产业未来的发展方向，企业该如何顺势而为，进行改革创新，实现新超越；三是城市综合体的开发运营下一步该怎么走，如何导入产业资源，加大对新经济、新产业理念与房地产结合的力度。

与会专家认为，目前，我国房地产行业确实站在了转型关口，房地产市场正在从供应短缺向供求平衡阶段过渡，如何确保有效供给，向消费者提供价格合理、经济适用、满足绿色健康需要的住房至关重要。与发达国家相比，我国商品房在施工质量、居住舒适性和配套设施的完善等方面还存在明显的差距，亟须通过创新引领实现高质量发展。

以“满足人民美好生活需求”为出发点

中国房地产业协会会长刘志峰指出，从宏观上来说，房地产行业还存在供需不平衡、租售结构不合理、住房属性被扭曲、杠杆率过高等一系列问题。另外，住房品质提升也比较缓慢。根据中国房地产业协会发布的《2018美好居住生活白皮书》，去年以来，国内房地产消费投诉率呈上升趋势。

与会专家同时认为，华联发展近些年来的稳健、创新转型发展，代表了我国房地产业高质量发展的一个有效路径。

一是坚持创新转型，时刻保持紧迫感。刘志峰表示，华联发展主动应对行业和区域经济变化，在战略上巧做加减乘除法，分阶段推进转型，为持续高质量发展积累了宝贵经验。二是主动适应需求，打造城市精品。国务院发展研究中心产业经济研究部研究员许召元称，为社会提供最需要的服务是企业获得长足发展的主要原因之一。房地产企业应从人口结构和功能需求出发，主动适应变化，集中精力做居住空间和休闲空间兼具的精品。三是深耕主业，注重自持地产和物业经营。这一做法符合房地产行业从重开发到重经营的转型趋势。

中国房地产业协会名誉副会长童悦仲、中国社会科学院工经所产业组织研究室主任刘戒骄等专家还表示，房地产企业寻求高质量发展应以满足人民美好生活需求为出发点，以提升产品品质为落脚点，打造高质量的产品、物业服务和配套设施。国务院发展研究中心宏观经济研究部研究员张立群认为，未来城市住房的需求潜力依然很大，开发商应该把握好城市布局和城市的成长特点，重视城市地产的有机更新，打好“城市牌”。

在提升住房品质方面，专家建议，房地产企业应注重推进绿色健康住房，注重数字化生产、工业化生产，利用好信息化、智能化以及注重住房的全寿命周期服务。在物业运营方面，中国人民大学公共管理学院土地管理系副主任张秀智以写字楼的运营为例，建议开发商建立创新型时尚办公空间，实现办公楼宇产品形态创新，以软性服务促资产保值升值；通过建立资产运营管理客户大数据平台等措施，对资产管理运营实施全方位统筹性管控。

与会专家特别强调，我国房地产业发展到今天，行业创新和转型面临的任务和挑战极大，今后应在创新转型发展、生态引领发展和健康持续发展3个方面做文章。

◆ 异域采风

走进捷克 感受美景与工业相融

■ 本报记者 张伟伦

打开窗户的一刹那，温暖的阳光照在脸上，久违的清新空气扑面而来……在经过十几个小时飞行，深夜入住一家别具特色的小酒店后，我们终于开启了初秋时节的捷克之旅。布拉格是此行的第一座城市。置身这座欧洲之城，很难不被其散发的文化魅力感染，而真正走近她，又忽然为这个国度百年来取得的工业成就而感叹、折服。

哦！布拉格，你或许是一位少女吧，独特的艺术气质和美丽容颜，撩拨着我们的心弦。你又似乎是一位饱经沧桑的老者，见证多少历史风云——纳粹的铁骑在这里踏过，曾经战鼓擂动，充当着欧洲的兵工厂，还有那世纪之变也可追溯于此，镌刻在历史书中。

布拉格的城市规模不算大，但给人感觉很亲切。漫步在城中，石块路面不甚平坦，一列列电车漫不经心地穿梭其间。城区少有高耸的楼房大厦，但大片的草坪、树木、鲜花和各种别致的饰品却处处可见。遍布于整个城市的古老建筑似乎收纳了中世纪欧洲的各种风格——罗马式的圆形教堂、哥特式的主教堂、巴洛克式的礼拜堂，当然还有文艺复兴时期的宫殿和花园……而这一切都有碧蓝的天空和洁白的云彩来做伴。

“我们国家即便是在后期修缮建筑时，也尽可能保留历史风格，因为我们认为这是文化遗产，是一笔财富。”和我们一同随行的外交官子宁是个土生土长的捷克姑娘，她的一番话不禁让人深思，在当今中国，很多城市都在追求现代化的高大楼宇，但千城一面的背后是传统特色建筑的销声匿迹。

不知不觉，我们来到了伏尔塔瓦河畔。这条河是捷克最长的河流，从布拉格穿城而过。河面很宽阔，在秋风吹拂下波光粼粼，几艘大小不一的游船点缀其中，美丽的古建筑映衬着缓缓的河水，让徜徉在河畔的我们一下子明白了为什么斯美塔那能创造出那么美妙的旋律。

“看呐，那就是查理大桥！”子宁告诉我们，这座桥是每位游客来捷克必逛的景点，也是欧洲所有桥梁中历史最悠久、建筑艺术成就最高的少数古长桥之一。相传，此桥是遵照捷克国王查理四世之命而建，故而得名。

就在我们沉浸在这迷人的风景时，差点忘记了这里还拥有举世瞩目的工业文明。有人说，发达的工业往往和美景无法共融，但这一点捷克却做到了。这里重工业基础雄厚，自奥匈帝国时期起，就是东欧经济极为发达的地区。二战时，捷克拥有整个欧洲最强的兵工厂和军工体系。

在当今世界的工业化布局中，捷克在机械加工、动力设备、汽车制造、电力机车、轧钢设备、化学、玻璃制造等领域都具有独特优势。这些从每年一届的布尔诺国际机械工业博览会中就能感知到。今年是第60届展会，也恰巧是历史上捷克斯洛伐克成立的100周年纪念，展会特意安排了捷克百年工业展区。捷克和斯洛伐克两国总理还共同参观展览，与参展企业交流。

“你看那是最早的斯柯达汽车，其实就是老爷车。”据陪同参观展会的翻译迈克尔介绍，除了人们熟悉的汽车工业，捷克在很多工业领域都取得领先地位，极具特色。例如，捷克是欧洲仅次于德国的超轻型飞机生产国，飞机配件、雷达设备等已成为捷克飞机制造业的主流产品。在电气电子工业方面，捷克在无线电、通讯设备、仪器和电子配件具有优势，出口量也很大。

在结束捷克之旅时，我心中不禁感叹，上帝似乎太眷顾这里了，让美景和工业如此交相辉映、相得益彰。捷克的美，不仅在于她有美景、美酒，还在于独特的历史积淀和工业文明。这或许对当前中国的现代化建设和工业发展转型有所启迪吧。

◆ 贸促画廊

相拥金秋（国画）

田万荣，毕业于中央工艺美术学院，师从吴冠中、陈淑亮、张仃、俞致贞、阿老、袁运甫等老一辈艺术家。长期在中国贸促会出国展览部从事设计工作，现已退休。

郑和下西洋期间的引进来与走出去

■ 张健

公元1414年的一天，明永乐皇帝朱棣兴致勃勃地到奉天门迎接，不过这次到来的并非外国使节，也不是凯旋的将士，而是一批动物。其中，有一只“麒麟”。麒麟被中国人看作是祥瑞动物，因此麻林国（今肯尼亚）的这次朝贡引起了全国轰动。不过这只所谓的“麒麟”其实就是现实中的长颈鹿，因为在索马里语中长颈鹿的发音与汉语中的“麒麟”相似，所以便附会成了“麒麟”。

麻林国为何会不远万里来中国朝贡？原来自郑和下西洋后，各国向中国进行的朝贡贸易大幅增加。海军航空大学教授马俊杰表示，各国通过朝贡贸易可获得丰厚的回报，而明朝则可以引进各国特色商品。除了朝贡贸易，郑和下西洋时，规模更大的是国际贸易和民间互市贸易。

《瀛涯胜览》记载了郑和在古里国（今印度南部）所进行国际贸易的典型事例。郑和向古里国王提交了所带货物清单，国王命负责贸易的官员与之协商确定货物价格，当地富商随后向郑和提交货物清单，确定货物价格后，双方实现商品交易互换。由于交易时间长，郑和还出使了其他国家，回到古里国后，先前约定仍然有效。

为了拓展贸易，郑和在很多国家建立了贸易据点，如满剌加国（今马六甲）、忽鲁谟斯国等。据点设有栅栏、仓库、钟鼓楼，以便于船队休整和与当地联络。郑和主要换来了珠宝和香料，香料中以胡椒为主。胡椒可作药品和调料，由于主要产自中亚和南亚国家，欧洲并不生产，因此在古代，胡椒在欧洲甚至与金银同价，可作为货币使用。由于胡椒的生长对自然环境要求苛刻，需要充足的降雨量和干燥期，中国明朝同样不产胡椒，皇帝甚至将胡椒作为赏品赐予官兵。

马俊杰表示，郑和在海外获得货物后在国内换取差价，为明朝政府带来了巨大利益。例如，永乐五年，一斤胡椒在国内需要一两一钱，而在国外仅一厘到一分之间。据统计，15世纪到16世纪，中国从东南亚收购的胡椒达到了250万斤，所获利润达200多万两白银。

民间互市贸易指郑和使团的随同人员同海外百姓之间的贸易，这在郑和使团中是一件日常活动，主要交换当地的珠宝。据记载，一个周姓官员在阿丹国（今也门境内）购买了两钱重的猫睛石、两尺高的珊瑚树及玛瑙等。由于这些珠宝在国内价值连城，这名官员回国后便成了富翁。

马俊杰认为，郑和下西洋为明朝国库积累了大量财富，郑和船队在海外直接获得黄金近30万两、白银1000万两，相当于宋元两朝市舶收入（海关收入）的数十倍，解决了明朝初年由于战争造成的财政困难，同时推动了亚非国家的经济发展，扩大了很多国家商业规模，推动了诸如种植业、手工业的发展。

◆ 文化资讯

南宁举行第十四届桂台经贸文化合作论坛

本报讯 10月23日，以“共享新机遇 同心促发展”为主题的第十四届桂台经贸文化合作论坛在南宁举行。广西壮族自治区党委书记鹿心社表示，广西是大陆与台湾进行经贸文化交流合作的先行省份之一，正在不断优化营商环境，为广大台商台企到广西投资兴业创造良好条件；深化经贸合作，共同推进海峡两岸产业合作区建设，聚焦数字经济、现代农业等领域深化合作；拓展人文交流，继续深化文化、教育、旅游等领域的友好交流和务实合作。

论坛期间举办了桂台企业家投资合作推介洽谈会、推进海峡两岸产业合作区建设研讨会、桂台合作促进乡村振兴研讨会、桂台产业合作模式与路径研讨会、桂台职业教育交流暨青年就业创业研讨会。近年来，广西和台湾相似的地理气候条件、便利的物流交通运输等优势，吸引大批台商到广西发展农业。（贺强）

加拿大中华文化中心访问广东台山

本报讯 近日，加拿大中华文化中心交流团到访广东台山市，与台山市侨青会举行友好社团结对仪式。双方签署了友好社团结对协议书，希望以此为契机，加强经贸、文化等多个领域的交流与合作，共同推动中加交流深入开展。仪式结束后，侨青会还安排了精彩的音乐表演，现场气氛十分热烈。

据悉，加拿大中华文化中心由社会活动人士曾玉麒于2016年创办，宗旨是弘扬中国文化及促进中西文化交流。2017年6月，曾玉麒承加拿大拉萨尔市市长之邀，在该市举办中国文化活动，获多个华人团体的支持及满地可领事亲临主礼，成为当地华人盛事。（马茵）

第二届芬中经贸与投资峰会论坛举办

本报讯 近日，由芬兰华商总会与芬兰国家议会、芬兰国家经济发展委员会等机构举办的第二届芬中经贸与投资峰会论坛在芬兰首都赫尔辛基落幕。来自赫尔辛基、埃斯波、万塔市等城市的芬兰代表，以及来自中国北京、上海、长春等地的政府和企业嘉宾280余人出席了峰会活动。

自去年作为芬兰建国百年官方庆典活动之一的首届芬中经贸与投资峰会论坛成功举办以来，两国政府、公司合作意愿与需求进一步加强。为积极拓展中芬新型全面合作伙伴关系，努力实现芬兰与中国在经济全球新的挑战下的优化结合，第二届芬中经贸与投资峰会论坛成为芬中经贸投资合作以及知识信息共享的重要平台。（张佳怡）

深圳宝安区与土耳其开展经贸交流活动

本报讯 为进一步加强与土耳其的经贸合作，日前，深圳宝安区政府代表团赴伊斯坦布尔出席了中国（深圳宝安）——土耳其（伊斯坦布尔）经贸交流会，拜访了伊斯坦布尔多个相关部门和工商协会，走访了城市建设重点片区，实地考察和学习了伊斯坦布尔在经贸发展、老旧城区更新改造、历史建筑保护、城市规划建设等方面的做法和经验。

土耳其与宝安经贸总额超过1.6亿美元。伊斯坦布尔是土耳其经济中心，经贸和工业规模均占土耳其60%以上。伊斯坦布尔相关政府部门和商会负责人、企业家对下一步全面推进与宝安深度合作表现了浓厚的兴趣和急切的心情，并当场提出了一些合作路径和领域，希望尽早在商贸、制造领域等方面加深交往，同时全面提升文化、旅游等方面的合作水平。（张文亦）

往事依依涌心头 难忘恩师送寒衣

■ 储吉旺

天下的教师大都以“万世师表”作为人生追求。年少家贫，回顾我的读书经历，从小学到高中，老师都像父母一样关爱我，让我难忘。我要用百倍努力做好工作，取得好成绩回报社会。感恩老师，是我做人的根本。

我的家乡在浙江西林。当时到乡中心小学茶院读书要步行近四公里路，母亲怕我每天来回走会穿破鞋子，叫我上学路上和回家途中穿草鞋，到了学校再穿布鞋，无论冬夏都是这样。快到学校路口，有一座叫社坛庙的小庙，好像供着土地公土地婆神像。每到这里，我脱下草鞋，双脚在草地上踩几下，擦擦泥沙，掉下泥巴后穿上布鞋读书去。

有一天下大雪，我进教室后便和同学们一起早读，不一会儿，天井内的石榴树上积满了雪，这时全班同学都停下书声，欣赏室外纷纷扬扬的雪花，高兴极了。忽然，我的同桌搞恶作剧，趁我赏雪不注意，偷偷地将我书包内藏着的草鞋取出来，并用力扔到窗外，草鞋正好挂在积雪石榴树枝上，一晃一晃非常注目，引得哄堂大笑。我一阵耳红，飞快走出教室，把挂在石榴树上的草鞋拿回来。面对同学们的耻笑，我咬咬牙，眼泪往肚里流，发誓一定要在学业上超过别人。

第一节自然课，年轻英俊的严望先老师，穿一身呢制服，显得充满青春活力，和蔼可亲。我坐第一桌，穿一件旧面袄，那是大哥穿了改装给小哥穿，小哥长大了又给我穿；下面一条单裤、一双鞋，没有袜子。坐在那里听课，冷得“格格”发抖。

严老师见我冻成这个样子，马上脱下身上呢制服给我穿上，我一下子暖和起来，而严老师挨冻上课，令我十分感动。当时我幼小心灵萌生了一个念头——长大工作后，一定要感谢严老师。那天下课后，严老师还让我穿着他的呢制服，待严老师走出教室，想不到同学们一齐起哄，对我说：“羞不羞！”还有的说：“大家来看穿呢制服的储老师。”我一阵阵羞愧，赶忙跑到老师办公室，把呢制服脱下，恭敬地送还严老师。不等严老师说什么，又飞快跑回教室，心中暗暗发誓，读好书，将来有机会一定感恩尊敬的严老师。

寒冬风雪中，严老师脱下呢制服让我穿的一幕，让我永记在心。走上工作岗位后，要感恩的恩师一大批，我宴客时从不忘严老师，我爱人还专门挑选上等布料，为严老师量体裁衣，专做一套服装，以表我当年读小学时，严老师在大雪纷飞中脱下自己的呢大衣让我御寒的恩情。

严望先老师仙逝的时候，我出差在外。他的亲人告诉我，严老师病重时，专门吩咐家里人：一定要穿着学生储吉旺送的制服下葬。我听后潸然泪下。

写于2018年教师节

（作者系宁波如意股份有限公司创始董事长）