



包凡 华兴资本创始人与CEO

一个翻译上的异议居然被搞成那么大的事。我劝开复兄不要和这种人太纠缠,就像浑水摸鱼整分众为了做空赚钱,搞你无非是为了炒作。对某些人,接他的招就是抬举他,因为你们根本不在一个级别。



陈九霖 中国航油前总裁、中资企业(新加坡)协会前会长

闻知开复兄因数年前的一个教职称谓遭人攻击。这让我思考:1、受攻击对象为何都是名人;2、有没有更具实际意义的靶子,如食品安全、医药造假?结论是:只有打击名人会抬高自己。但圣经说:为什么看见你弟兄眼中有刺,却不想自己眼中有梁呢? 须知:螳螂捕蝉,黄雀在后!

白鹭岛 繁荣背后的真相

深度

探访·白鹭岛

一个岛屿和一座城市

11月16日下午3点,距离合肥160多公里之外的来安县城,略显凌乱的街道已经有了冬日的感觉,三三两两的市民踏着冬日的阳光,悠闲地逛着街。白鹭大酒店、白鹭宾馆、白鹭百货商城……一块块矗立于街头两边的牌匾也似乎说明着这个城市与“白鹭”所不解的渊源。

而就在距离来安县城西北13公里处的白鹭岛,一个蕴含故事和神奇传说的岛屿,用它自己的变化编织着这个城市和城市人们的梦想。

一座小城 里触摸“白鹭”缩影

从合肥出发,沿着合宁高速,驱车一路向东北方向前进,途经全椒、滁州,下高速之后不足30分钟的车程便来到了来安县城。

来安县,这个早在西汉元狩元年(前122年)就已经有记载的小城,也因为“水”的缘故,被世人所传颂和赞美,正如《大明一统名胜志》中所说,“曰来安者,以水为名。来安水在县东三里,源出来安村也”。

而当今天的我们,重新踏上这个小城之时,感受更多的是那些“白鹭”的元素:白鹭大酒店、白鹭宾馆、白鹭百货商城……这里的市民似乎在传递着他们与“白鹭”的情愫。

一个初冬 感受暮色下白鹭岛

白鹭岛是一个蕴含故事的地方,几乎每一片土地都有神奇的传说;白鹭岛也是一个实现梦想的地方,无论这个梦想有多大,只要能付诸行动就能得到丰厚的收获。

在走进白鹭岛之前,这样的广告词就已经印记在我的脑海之中,更增添了我们一行对于这个充满着神秘色彩岛屿的期待。

下午3点,我们终于坐在出租车上,往来安县城西北方向行驶,便到了通往白鹭岛的复兴路。出租车黄师傅听出我们是外地人,不停地推荐着岛上的美食和景点,此时的他更像是白鹭岛的一个宣传员或导游。

一位老爷子 的小岛“秘密”

18时不到,白鹭岛已经被夜色笼罩,围绕恋子湖的一岸,通过将近5年的开发,已经拥有了非常平整的沿湖小道。

而围绕在岸边的410套产权式酒店公寓——白鹭山庄,此时犹如点点繁星,错落有致地分布于树林之中,若隐若现的十几盏灯光使得岛上的夜晚格外寂静。

“周一到周四都没什么人,一到周末可就要忙开了。”白鹭岛会员餐厅掌勺阿姨告诉记者,在岛上工作“淡旺季”非常明显,一天不用做饭的日子也有过,早上4.5点钟就爬起来给几百号人蒸包子的活也干过。

“来安县目前来说,无论是经济发展水平还是百姓的收入,都不能达到富裕的水平,但是随着白鹭岛旅游度假村的开发,原本封闭的小城逐渐有了人气,很多来自南京、合肥等地的游客逐渐成为这个小城的常客。”来安县委常委宣传部一位负责人如此说道。

搭载我们前往白鹭岛的黄师傅说:“从白鹭岛度假村2007年开发以来,我每天只要能拉两趟到岛上的游客,这一天的收入就会有保证了,两个来回基本能收到100元车费,相当于我在县城里面跑一天的收入。”

“你们到了岛上,一定要品尝下特色松针系列美食,譬如松针菊花茶、松针老鸡汤,还有我们恋子湖的鱼虾,这些在其他地方都是很难吃到的,也是岛上特有的。”

大约20分钟车程,我们就正式抵达了白鹭岛。若不是亲历其境,亲摄其景,也难以相信,就在滁州市来安县城西北13公里处,会有如此旖旎的风光。

初遇白鹭岛就是在这个初冬的傍晚,暮色渐合,微风渐起,有灵动、纯净、高雅互动互生的境界之美,在这里,能寻得喧嚣城市中难得的宁静。

掌勺阿姨说吃习惯她蒸包子的人当中就包括郑老爷子夫妻俩,如今,这对70多岁的南京老人已经有了他们的“秘密”——隔三差五的上岛度假一次。

带上鱼饵、扛上鱼竿,垂钓是郑老爷子来白鹭岛的“必修课”,攀谈中,他的老伴告诉记者,住在南京的他们,今年已经来过白鹭岛3、4次。“这里的空气、环境都不错,天然森林大氧吧,也确实很适合老年人度假。”

郑老爷子向记者透露,平日里,来这里的很大部分是过来度假的退休老年人,很多也是会员,不止一次来了,很多人都是“熟面孔”。



张旭东

问答·“岛主”

记者:在业内,很多人称你为“旅游地产狂人”?你怎么看待这个问题?

张旭东(笑):我觉得我还称不上“狂人”吧,我有血有肉,只不过做事情比较执著、认真,一旦认准的事情就要把它做好,我想,也只有有责任心企业家才有可能带领一个企业走向成功。

记者:作为“岛主”,你平时经常住在白鹭岛吗?除了白鹭岛、龙湾外,你在这里是否还会有其他旅游大项目?

张旭东:真正做旅游的人不一定就能享受到旅游。确实,有很多人都会问,你在白鹭岛有那么多房间,肯定会经常住在岛上吧?其实,我一年住在岛上的时间不超过2次,我的父母现在都住在白鹭岛,但我一年见他们的次数也就1~2次,因为做旅游实在是太忙了。

另外,正如我刚开始和你说的一样,安徽有很多优质旅游资源,如果等到合适机会,我肯定还会继续在这里实现我的旅游梦想。

记者:我们有留意到,这两天上岛度假的客人并不是很多,你们如何保证能把房子租出去返利给会员?

张旭东:任何一个度假旅游项目都有明显的淡旺季之分,白鹭岛也不例外,周一到周四人很少,周五到周日游客“井喷”。这也就是说白鹭岛一周真正满负荷运营只有这3天时间,在其他“淡季里”,我们需要“招揽”单位培训、会务团队,以保证客房入住率。

记者:5年来,白鹭岛经历了房地产3次调控,你觉得政策调控对旅游地产有什么样的影响?

张旭东:其实旅游地产和房地产还是有很大区别的,因此调控政策对旅游地产影响不大。无论房地产市场怎么变化,旅游、度假、养生……这个代表了国人生活品质极大提升的潮流将越来越盛行,既不会因为房产限购而降温,更不会因为加息而停顿。

专家·观点

开发者应加强文化保护意识 省旅游局巡视员 吴浩

安徽具有丰富的旅游优质资源,大多旅游地产项目所处的地块往往具有较强的自然景观价值或人文价值,具有较大的稀缺性,区域升值潜力巨大,因此,旅游地产在开发过程中更要有文化保护意识。

但在我国很多地方,都曾经出现错位开发,那些最精华、最优美的自然和历史文化遗产,正成为城市的闹市区、平庸的商业区,甚至成为权势部门和资本的附属品,实在令人惋惜。因此,旅游地产项目在规划上首先就要避免走入这样的“歧途”。

天时、地利、人和一个不能少 安徽大学旅游管理系教授 章尚正

旅游地产的开发模式属于后期盈利型,由于地块通常远离中心城区,拿地政策优惠,通常前期土地投入较低,但由于基础设施建设投资巨大、后期运营成本高、收益周期冗长,对开发者的资金实力和运作能力是一个严峻考验。

白鹭岛旅游地产之所以能够成功,首先是其具有得天独厚的旅游资源,其次是白鹭岛地处南京“近郊”位置,客源市场能够保证“返租”给投资者的利息。最后,这种开发模式在安徽是首创,在时间上也抢占了有效时机,天时、地利、人和一样都不能少。

旅游地产将成为一种趋势 全景旅游营销公司总经理 吴春生

事实上,继白鹭岛之后,高尔夫球场、旅游风情小镇、产权式度假公寓、联排别墅、独立别墅等旅游地产项目也频频出现在安徽旅游界,从旅游行业发展的大趋势上来看,生态度假旅游将成为主流,这也就意味着,未来的安徽乃至旅游地产将迎来很好的发展机遇。

不过,从现阶段来看,开发旅游地产的风险系数还是非常大的,目前开发商拿下的都是二三线城市的郊区地块,其配套不完善,不可能马上就旺起来。若在市况不佳时,可能会影响开发者的资金链。

追问·白鹭岛

始于白鹭岛的“大旅游帝国”

5年时间,白鹭岛从一个荒莽的林场华丽转变成市民家喻户晓的旅游度假胜地,实现了1000多户家庭“与山水为邻”的梦想,其新兴的会员制“包租模式”也受到业界的争相效仿……

如果说白鹭岛是一幅画,执笔者无疑是南京乡村大世界投资旅游实业有限公司董事长张旭东。这个被誉为“旅游地产狂人”的南京人,用他身上那特有豪气与霸气正在安徽勾勒着自己旅游王国的版图。

关注点①

在社会上都在质疑旅游地产时,为何要坚持上马,有没有考虑其中的风险?“开发白鹭岛的过程完全是摸着石头过河,充满太多不确定因素”

与张旭东的对话是在恋子湖畔的一个亭子上进行的,一面是充满现代气息的御龙山庄,一面是初冬阳光映射中的平静湖面。恰逢晴天,湖另一侧的连排别墅和山上的植被清晰可见。

张旭东和白鹭岛的结缘纯属偶然。2003年下半年,一次在朋友圈子聚会上,他听说了关于白鹭岛的事,便前往实地考察,被眼前的美景所折服,脑子里便蹦出了在白鹭岛投巨资开发生态旅游的念头。

关注点②

在运营模式上,白鹭岛的创新之处究竟是什么?“白鹭岛的开发我们没有向银行借一分钱,购房者也没有向银行贷款一分钱”

与其他旅游地产开发商不一样,张旭东在投资上有个原则,就是不向银行贷一分钱。2006年,白鹭岛国际生态旅游度假村创造性推出“产权公寓、免费度假”的运营模式。

“我们把社会热爱度假的人群,以购买旅游地产的形式吸纳成为我们的会员。”张旭东告诉记者,这个模式的精髓就是:白鹭岛国际生态旅游度假村承诺“五年包租,十年回购”,会员自交付之日起,如果将房子托管给公司,公司会以固定返利的模式来回报会员。同时,还会赠送给会员每年一个月左右的免费

关注点③

有人说你是旅游地产狂人,有人说白鹭岛开发创造了奇迹,真实情况如何?“我们的开发速度太慢,已经感觉落后于市场的发展

张旭东告诉记者,接下来,他还要斥资上亿对景区内酒店公寓重新装修,让白鹭岛尽善尽美,从硬件设施、到软件服务都要有提升。明年年初还将推出“家庭式”度假服务项目。“我们的开发速度太慢,已经感觉落后于市场的发展了。”

白鹭岛并非张旭东的终极追求。在忙碌于白鹭岛收尾工程的同时,他已经把目光紧紧盯住了安徽丰富的山水资源,他想尽情地挥毫,编制一个大“旅游帝国”的规划。采访中,他向记者透露,就在南京南郊,

但要知道,那时的白鹭岛还不叫这么唯美的名字,人们称呼那里“复兴林场”,除了原生态美景外,其他几乎一无所有,“当时连最基本的水和电都没通,我们进山考察除了步行,只能坐拖拉机……”张旭东回忆说。

17万亩的开发面积,需要雄厚的资金沉淀;旅游地产作为一个新兴的领域,与普通地产开发有着较大的差别;市场上失败例子不少,运营过程中的很多细节需要自己“摸着石头过河”……回想往事种种,张旭东唏嘘不已。

度假权益。10年后,如果会员不再需要这个第二居所的话,公司将回购。

采访中,张旭东也坦言受国际金融环境、房地产调控政策影响,今年以来,旅游地产项目也“受挫”,在整体市场不景气的行情下,景区又推出了“休闲度假卡”。

“过去一套50万的房子卖给一个人,卖的是产权,而现在我们把同样的一套房子卖给12个人,我们卖的是使用权,通过返租、相应天数的免费度假形式把民间资金快速吸纳进来,消费者购买我们的卡,满15年,可以退还相应部分。”

与知名的横溪石塘竹海接壤、坐拥国家级自然风景区濮塘风景区核心,一个全新的旅游度假项目——龙湾水文化度假主题公园正在如火如荼地建设中。

当记者问及白鹭岛在他的旅游产业版图中的位置时,张旭东思索了片刻后说道,“白鹭岛是我在安徽的第一个景区,我们付出很多精力,也摸索出很多经验,这些基础会使开发龙湾少走很多‘弯路’。假如白鹭岛成功了,我其他项目也必定成功,假如白鹭岛失败了,也谈不上后续的项目了”。



白鹭岛实景