

# 王石为什么成功?牟其中为什么失败?房地产有没有出现“拐点”?听“地产哲学家”的性情解读——

# 冯仑今晚在宁说“原罪”

“民企遇到的两个问题，一个是色，一个是戒”“未婚女性刺激了中国的房地产需求”“身体是革命的本钱，但对我们这些人们，革命才是身体的本钱”。近期，上市公司万通地产的董事长冯仑段子很多，同时关于他的争议也不断。作为中国“地产哲学家”，冯仑从1988年创业至今，走过了中国民营企业创业的全过程，他的新书《野蛮生长》把中国民营企业的成长过程浓缩为“野蛮”二字。

今晚，由大众书局、民生银行南京分行、招商证券与媒体联合主办的财富课堂邀请冯仑，在南京市丁山花园大酒店与读者进行面对面交流。

## 座右铭——伟大是熬出来的

冯仑1982年毕业于西北大学，1991年领导创立了万通公司。作为一个亲历者，

冯仑对民营企业的所谓“原罪”、合伙人制度、管理逻辑以及生死存亡等都有着自己独到的见解和思考。

冯仑对万通地产的生长过程以“野蛮”来概括，这个时期的中国经济，正是从不断完善慢慢发展到了现在，而从蛮荒境地生长出来的中国企业，很多都带有“野蛮”的痕迹。

“原罪”这个词是冯仑最先应用在创业之中的，指的是第一批创办民营企业的创业者挣的第一桶金干净不干净的问题。对于创业者原始积累的问题，冯仑认为：“对于刚从大学毕业的创业者而言，最基本的还是做一个好人；如果能突破好人，那要成为能人；而能力超群的成功者就是创业英雄；如果坚持下来，就能从伟人变成圣人，这就是伟大的创业者经历的全过程。”冯仑自己的座右铭就是“伟大是熬出来的”。

冯仑今晚在宁说“原罪”，备受媒体质疑。冯仑认为，这是很多人的曲解；他提出的“拐点”，不是指过了这个点，房价就会下跌，进入“熊市”，而是一种横向的“拐点”。

在近年疯涨的房价面前，很多人望而却步，而近期开发商又纷纷开始打折销售，买卖双方互相僵持。冯仑用一个例子来解释他的“拐点论”：一个球场上所有的人都在踢足球，而政府关注到球员的呼声，将这个球场一分为二——70%的人“打篮球”，30%的人继续“踢足球”，所有的人都要先找到自己的定位。而在这个“拐”的过程中，市场暂时陷入“无人喝彩”的处境。

不过，冯仑认为，到明年上半年，房地产市场“无人喝彩”的情况就会被打破。

实习生 林月 快报记者 王海燕

## 房地产市场明年结束“无人喝彩”

冯仑因提出“拐点论”，饱受媒体质疑。冯仑认为，这是很多人的曲解；他提出的“拐点”，不是指过了这个点，房价就会下跌，进入“熊市”，而是一种横向的“拐点”。

在近年疯涨的房价面前，很多人望而却步，而近期开发商又纷纷开始打折销售，买卖双方互相僵持。冯仑用一个例子来解释他的“拐点论”：一个球场上所有的人都在踢足球，而政府关注到球员的呼声，将这个球场一分为二——70%的人“打篮球”，30%的人继续“踢足球”，所有的人都要先找到自己的定位。而在这个“拐”的过程中，市场暂时陷入“无人喝彩”的处境。

不过，冯仑认为，到明年上半年，房地产市场“无人喝彩”的情况就会被打破。

实习生 林月 快报记者 王海燕

## ■小提示

通过快报 96060 报名领票的前30位读者，将由工作人员进行电话联系，通知领票事宜，读者可就近领票。

领票地点：  
[新街口] 大众书局南京书城二楼总台（中山东路18号国际贸易中心）  
电话：86982999  
[城南] 招商证券中山南路支行（中山南路414号投资大厦）  
电话：52868388  
[城北] 中国民生银行南京中央门支行（黑龙江路2号，黑龙江路与中央路交叉口）  
电话：85531620

## 古典家具拍卖专场周日举行

# 真正的明清家具每年升值15%~20%

5月25日(本周日)上午9:00，一场明清古典家具拍卖会将在状元楼酒店开槌，今天预展已经开始。此次专场拍卖汇集了来自全国各地以及海外回流约260件拍品，其中不乏明清古典家具中的精品。

“很多家具起拍价格都在百万元以上，还有一件大画桌的价格到现在仍是秘密，估计会上千万。”正大拍卖公司的相关负责人透露。

在正大拍卖的陈列大厅，记者看到了数百件等待拍卖的明清古典家具。此次拍卖的主打拍品是一件清乾隆年间的紫檀雕夔龙纹大画桌，这张画桌上乘小叶紫檀精制，体型硕大且用料厚重，整体保存完好，几乎没有修复迹象。桌面宽广舒张，束腰浮雕回纹，牙板雕夔龙纹，云纹牙角。工作人员刘见鑫表示，这么大的体型，材质这么好，保存得如此完整，这些都让这件家具的价格难以估计，所以委托方也是秘而不宣。

“到目前为止，这个画桌的价格仍然没有出来。”

此次拍卖中以清代家具为主，一个紫檀雕鱼龙纹佛龕起拍价格为89万元；紫檀雕山



大屏风



紫檀雕鱼龙纹佛龕



金星紫檀象耳云龙纹大香熏

水纹顶箱大柜起拍价格更超过百万元，达到116.9万元。刘见鑫表示，即便是上百万元的起拍价，仍有不少藏家爱不释手。“去年家具的成交率在7成左右，大部分买家都不是南京本地人，香港、北京、上海都有。”

和去年相比，今年的明清古典家具市场价格又出现了变化。以即将拍卖的金星紫檀象耳云龙纹大香熏为例，刘见鑫估计：“如果放在去年，市场价大约在270~280万左右，而今年的价格可能会在300多万。”他说，真正的明清家具每年以15%~20%的

增幅稳定升值，这么多年来几乎从未跌过。“家具收藏和字画收藏不一样，它既有文化艺术的内涵，又有装饰家居的实用性，明清家具买一件少一件，因此每年增值十分稳定。”刘见鑫说。

市面上还有不少仿古红木家具，仿古典家具虽然是仿品，但由于红木本身材质的稀缺性，材料本身就具有投资价值，同时工艺的好坏也是影响其价值的因素。”刘见鑫说，仿古家具的行情不像明清家具那么稳定，它会随着原料行情的涨跌而涨跌。“去年年底

以来，小叶紫檀的价格从60多万元/吨，急跌到今年年初的30万元/吨左右，目前回升到40万元/吨左右，仿古家具的价格也跟着起起落落。”

相比而言，真正的明清家具由于存世量的稀缺，价格更加坚挺。

快报记者 张波 实习生 林月

冯仑今晚在宁说“原罪”，备受媒体质疑。冯仑认为，这是很多人的曲解；他提出的“拐点”，不是指过了这个点，房价就会下跌，进入“熊市”，而是一种横向的“拐点”。

在近年疯涨的房价面前，很多人望而却步，而近期开发商又纷纷开始打折销售，买卖双方互相僵持。冯仑用一个例子来解释他的“拐点论”：一个球场上所有的人都在踢足球，而政府关注到球员的呼声，将这个球场一分为二——70%的人“打篮球”，30%的人继续“踢足球”，所有的人都要先找到自己的定位。而在这个“拐”的过程中，市场暂时陷入“无人喝彩”的处境。

不过，冯仑认为，到明年上半年，房地产市场“无人喝彩”的情况就会被打破。

实习生 林月 快报记者 王海燕

# 聪明选择刷卡系统 出境刷卡更省钱

“玩转信用卡”栏目开设后，不少读者发来邮件表示自己虽然已经使用信用卡多年，却仍然不了解信用卡。读者张女士就发来邮件表示，希望了解信用卡在境外刷卡需要注意什么。记者就此采访了银行工作人员，对方表示，在境外刷卡最重要就是注意刷卡系统，系统不同币种就不同。

信用卡和证件分开放

由于工作需要即将到国外出差，在国内兑换外币带在身上也不方便，张女士目前拥有了一张双币卡，希望在国外刷信用卡消费。但张女士以前也从来没有在境外用信用卡，不知道在国外刷卡有什么需要注意的，怎样刷才能更省钱。

对此，一些银行的信用卡业务工作人员表示，在境外刷信用卡的确有很多优点，在境外购物一般都有退税，而信用卡消费，退税会直接打到信用卡账户中，和用现金购物相比，手续上简便了不少。此外，如果在美元结算国家消费，回来用人民币还款，在人民币升值的情况下，还可以赚取一定的汇率差价。

与此同时，持卡人也要注意，在境外使用信用卡是凭签字授权支付，不需要任何密码和证件，所以千万别忘了在信用卡的签字栏中签好自己的名字，签名最好别太容易被模仿。信用卡和身份证件，包括护照，身份证或港澳通行证都要分开放，因为一旦信用卡支付交易有问题，只要提供相关证件，就可以撤回交易或者得到赔偿，

如果信用卡丢失，身份证件能起到关键作用。

## 聪明选择刷卡系统

在境外刷卡，可以选择银联系统，也可以选择visa或者万事达。使用银联系统是消费当天的汇率在人民币账户里记账，不用支付刷卡金额1.5%左右的货币转换费。而使用visa或万事达系统，那么消费会记在美元账户上。银行工作人员表示，如果持卡人所购买的商品是美元计价，那么不妨直接刷visa或者万事达系统，这样不需要任何手续费，直接从美元账户扣账，日后用人民币还款则是按照汇率当天的汇率计算，如果人民币在免息期内出现升值，持卡人就能赚取差价。而如果持卡人所购买的商品不是美元计价，那么就要按照当天汇率换算成美元，这中间要收取1.5%左右的货币转换费。

因此，工作人员建议，如果当地的消费货币是美元，那么直接刷信用卡的美元账户更加划算；如果消费货币不是美元，那不如直接用银联系统刷人民币账户，省下1.5%的货币转换费。更要提醒持卡人注意的是，在刷卡时要提醒商户走什么系统，因为在境外使用国际卡消费时，商户会默认为走visa或万事达系统。

在填写签购单时，持卡人也要留意单子，因为上面有三栏金额：基本消费金额(Base Amount)、小费(Tips)及总金额(Total)。签字时务必仔细查看总金额，因为最后还是根据总金额付款。

快报记者 张波

# 在小区就可还信用卡欠款 敞式缴费终端年内推广至300个小区

快报讯(记者 王海燕)“银联缴费一站通”日前在香格里拉小区亮相，小区居民可以直接在家门口的设备上，进行公共事业缴费、通讯缴费、信用卡还款、购买电子票务等。此前银联已经在太湖雅居、鸿仁名居、侨宁公寓、三山花园、碧树园和创意东八区等六个社区与推出了此项业务。据银联人士介绍，这种形式今年将推广到300个小区以上，明年可能推广至500个以上的小区。

据江苏银联介绍，以前他们推广的“缴费一站通”主要是两种形式，一种社区外面，主要分布在银行网点、公共事业单位、街边店等场所；一种

是社区里，主要是装在居民家中，缴费需要到居民家里去。而在社区里面，对每个人敞开的“缴费一站通”，这次是银联首次推广。目前，银联正联合多家银行及第三方机构进行网点推广，现已在公共事业单位营业网点、银行网点等区域发展了超过160个以上的“一站通”。现在广大市民已经可以在浦发、广发、民生、兴业、招行以及自来水、港华燃气、有线电视等公司的大多数营业网点见到“一站通”的身影。银联人士介绍，往后，他们将推动“缴费一站通”走进超市、地铁等更多的公共场所，让老百姓享受随时随地的缴费支付服务。

代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌%	成交量	年报	代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌%	成交量	年报	代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌%	成交量	年报
000911	南宁证券	19.49	21.12	18.4	20.85	4.62	89552	0.49	002007	华生生物	39.49	43.81	38.08	43.79	9.47	8675	0.55	002084	鸿涛卫浴	9.45	9.57	8.98	9.51	0.32	8958	0.5373
000912	沃天	1.14	1.23	0.99	1.23	0.00	0	0.78	002008	大康农业	13.3	13.38	12.6	13.19	0.53	32038	0.45	002085	方丰奥威	8.6	8.77	8.3	8.68	0.93	11840	0.22
000913	钱江摩托	5.45	5.53	5.12	5.48	-1.97	32214	1.17	002009	天富能源	15.5	16.4	14.86	16.3	1.94	52058	0.4	002086	东方海洋	17.5	17.8	16.69	17.54	0.8	9817	0.44
000915	华北高新	1.1	1.18	1.08	1.18	0.00	0	0.681	002010	天辰药业	13.7	14.15	12.58	13.9	0.36	45817	0.53	002087	新研股份	6.64	6.77	6.77	6.77	2.22	33001	0.2938
000916	华北高新	6.51	6.69	6.31	6.63	1.22	60918	0.286	002011	南京高科	28.7	29.67	27.3	29.38	2.44	9225	1.0028	002088	鲁阳股份	17.16	17.85	16.7	17.6	-0.73	4780	0.99
000917	华北高新	18.66	19.58	18.2	19.55	2.36	41410	0.33	002012	中航光电	10.6	11.13	10.18	11.13	3.44	58988	-0.38	002089	新希望	9.68	9.84	8.88	9.72	2.51	25125	0.21
000918	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.69	002013	中航光电	12.35	13.1	12.7	12.7	1.2	42035	0.33	002090	东信科技	13.7	14.19	13.3	13.95	1.09	3033	0.4761
000919	金太阳	8.85	9.36	8.23	9.13	0.77	63489	0.6101	002014	永成股份	10.7	10.8	10.05	10.68	0.47	11704	0.42	002091	江苏国泰	9.76	10.09	9.26	9.9	1.43	16965	0.5
000920	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.2524	002015	永成股份	14.2	14.6	13.7	14.52	1.68	18490	0.43	002092	中泰化学	16.2	17.54	15.21	17.15	4.13	17493	2.925
000922	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002016	永成股份	15.58	16.39	15.17	16	-5.1	14487	-0.4565	002093	国统股份	18	18.77	17.85	18.37	2.37	21975	0.4156
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002017	永成股份	10.02	10.47	9.73	10.31	0.29	17929	0.3456	002094	青岛金王	55.1	55.84	51.1	55.83	0.59	4291	0.3
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002018	永成股份	23.09	23.8	23.32	23.67	0.57	10669	0.2669	002095	生益科技	14.01	14.1	12.75	13.5	-4.46	3108	0.636
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002019	永成股份	21.08	24	20.4	23.59	4.84	53335	1.2569	002096	南岭股份	33	34.6	31.38	34.23	2.21	33001	0.5558
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002020	永成股份	9.14	9.55	8.68	9.3	0.54	12710	0.015	002097	海欣股份	12.5	12.92	12.01	12.78	-0.23	18541	0.442
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002021	永成股份	11.8	12.5	11.62	12.5	0.68	9127	0.33	002098	海欣股份	9.46	9.82	8.8	9.71	2.64	23833	0.19
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002022	永成股份	7.77	8.5	7.81	8.48	0.72	40851	0.22	002100	大康农业	15.4	16.32	14.75	16.4	6.94	14931	0.3625
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002023	永成股份	24.81	26.77	24.81	26.69	-0.41	18561	0.56	002101	广东鸿图	14.81	15.3	14.33	15.3	2	3915	0.21
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002024	永成股份	53.7	54.79	51.35	52.7	-2.32	49717	1.02	002102	冠城大通	11.92	11.92	11.11	11.65	-0.05	5697	0.35
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002025	永成股份	23.09	24.25	22.5	24.25	2.38	18381	0.56	002103	冠城大通	11.73	12.4	11.43	12.29	3.85	14331	0.3625
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002026	永成股份	5.52	5.77	5.41	5.76	1.23	21135	0.17	002104	恒宝股份	15.82	16.5	14.4	16.11	1.96	14893	0.3135
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002027	永成股份	27.9	28.5	27.68	28.5	1.39	18886	1.65	002105	博康实业	6.2	6.48	6.02	6.45	2.87	3599	0.35
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002028	永成股份	11.8	12.5	11.8	12.5	0.62	24469	0.3663	002106	华泰高科	25.77	26.1	25.52	26.1	1.11	11058	0.9
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002029	永成股份	15.77	16.33	15.88	16.33	0.42	8064	0.52	002107	兴发股份	26.26	26.3	25	26	0.46	3735	0.51
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002030	永成股份	11.29	11.29	10.67	11.22	0.21	60707	0.28	002108	兴发股份	13.3	13.3	13.3	13.3	0.27	313	0.939
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002031	永成股份	8.25	7.55	6.15	6.52	0.62	24469	0.3663	002109	兴发股份	23.9	24.65	23.6	24.4	2.13	3698	0.62
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002032	永成股份	10.47	10.47	10.47	10.47	0.22	17023	0.22	002110	三钢新材	17.1	18.5	17.15	18.1	2.14	25188	0.94
000925	S.T.药业	—	—	—	—	—	—	0.02	002033	永成股份	19.02	19.18	18.18	19	-0.21	5368	0.67	002111	中国海诚	19.01	19.7	17.96	20.7	9.52	7867	0.54
000925	S.T.药业	—	—	—	—																					