

# 骄阳似火的6月 他们却在想如何做好-20℃的生意

东北部分房地产企业欲通过涉足冰雪产业实现转型升级

证券时报记者 孙宪超

6月8日6时40分,一辆黑色本田牌轿车缓缓驶入长春市国信南山温泉酒店的停车场。停好车后,司机拨通了黑龙江省冰雪产业研究院院长、国内知名冰雪产业专家张贵海的电话。7时10分,张贵海快步走出酒店坐上这辆车,黑色本田轿车驶向位于长春市西安大路4388号的广泽投资控股集团有限公司(下称“广泽投资”)。

广泽投资旗下有一个广泽果松小镇国际度假区项目,计划设计一个滑雪板块。企业方得知我来长春,派车来接我,希望听听我的意见和建议。”张贵海告诉证券时报记者,最近两年,由于房地产行业面临较大的去库存压力,为数众多的东北房地产企业都在谋求转型升级,冰雪产业正日渐成为这些房地产企业的重要关注点。

今年全国两会期间,中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在黑龙江代表团参加审议时曾表示:“绿水青山是金山银山,黑龙江的冰天雪地也是金山银山。”这无疑让大家看到了冰雪产业存在的巨大商机。

## “玩转”冰雪

2010年,万达集团宣布携手泛海集团、一方集团、亿利集团、联想集团和用友集团等国内知名企业联合投资230亿元人民币,打造位于吉林省内的长白山国际旅游度假区。这是万达集团大手笔投资的首个旅游项目,备受各界人士瞩目,国内企业进军冰雪产业就此拉开序幕。

张贵海提及的广泽果松小镇国际度假区项目同样位于长白山脚下,占地面积118万平方米,与万达长白山旅游度假区一街之隔。这个项目是广泽投资旗下广泽地产进军旅游地产的开局之作,已经于2014年7月举行奠基仪式。

广泽果松小镇国际度假区项目包含休闲养生、温泉、滑雪等多个板块。滑雪板块此前早已确定,曾多次找机构和专家进行论证,但是企业方面一直不是十分满意。”据知情人士介绍。

6月8日上午,张贵海与广泽投资高管团队进行了会谈,双方原计划会谈一个小时,但实际会谈时间却超过两个小时。广泽投资方面非常重视冰雪产业这块业务,他们问了很多关于滑雪场发展规划方面的问题,我也是尽自己所能进行了解。”张贵海说。

经过初步了解,张贵海给出的建议是,广泽果松小镇国际度假区与万达长白山国际旅游度假区展开差异化经营,形成互补关系。即广泽果松小镇国际度假区不在滑雪场方面与万达项目进行正面竞争,而是将重点放在儿童戏雪、玩雪等为主题的冰雪乐园方面。对于该建议,广泽投资方面也颇为认可。

不论是滑雪场还是冰雪乐园的设计和规划,都是非常科学和严谨的事情,必须经过实地勘测和反复计算论证,因此6月下旬还要去现场实地考察,才能给出更加明确的建议。”张贵海表示,可以确定的是,在长白山区域发展冰雪产业肯定是有大可为,将冰雪娱乐作为广泽果松小镇国际度假区项目的重要板块也是正确的选择。

## 冰雪棋局

如果说广泽地产的冰雪项目还处于论证阶段,那么,吉林省另一大型知名企业——长春国信投资集团有限公司(下称“长春国信”)旗下的国信地产,打造的冰雪项目则进入实际操作阶段。作为长春国信董事长,王岩最近非常忙,证券时报记者到该公司采访时也未能与其谋面。据了解,王岩前几天刚刚在日本考察完冰雪项目,回到长春稍作休整后又前往成都详细了解旱雪,打算将不受任何时间季节和地理位置影响的旱雪项目引入到即将建成的滑雪场。

王岩董事长现在很大一部分精力都放在了该项目上。”长春国信董事长助理夏宏宝介绍说,早在几年前,该公司就进行转型,除传统的房地产项目之外,成功进军现代有机农业领域和医药等领域。经过充分论证后,长春国信发现,服务业是最有发展前景的产业,希望在现有的温泉酒店的基础上,打造公司旗下第一个冰雪旅游项目。

据了解,长春国信曾经邀请来自法

## 涉足冰雪产业上市公司

万科A(000002)

涉足滑雪度假产业  
启动开发松花湖度假区

探路者(300005)

拓展专业冰雪用品品牌  
在河南有滑雪场

## 其他公司还包括

旅游类公司:长白山、众信旅游

文化传媒类公司:华策影视、华录百纳、东方明珠

环保类公司:碧水源

中弘股份(000979)

控股子公司布局  
长白山雪场的运营管理



中国滑雪市场每年产值约120亿元,年参与滑雪人次突破1000万,滑雪人口占总人口的0.4%



吴比较/制图

国、瑞士等多个国家和地区的设计团队对雪场设计规划,最终选定中日联合设计团队。日本专家对滑雪场的规划设计非常精细,市场定位也十分精准,而中国的专家则了解国内的实际情况,我们冰雪项目更加具有东方特色和地域特点。”夏宏宝说。

在长春国信未来5年的发展规划中,公司希望将冰雪产业打造成支柱产业。考虑到雪场的运营可以复制,他们打算在第一个冰雪旅游产业项目成熟后在东北地区进行推广,未来计划成立一个规模在5亿元人民币左右冰雪产业投资基金,用于东北地区雪场的投资和并购,打造行业龙头企业。

我们调研发现,去年国内参与滑雪人次首次突破1000万,中国滑雪市场每年产值约120亿元。对比欧美发达国家可比的市场体量,有高达10倍的增长空间。国家政策也在大力扶持这个产业,这将吸引越来越多的滑雪爱好者,现在正是介入的最佳时机。”夏宏宝信心满满地表示。

## 房企“雪缘”

作为国内权威的冰雪产业专家,张贵海还是中国第一位以冰雪产业为研究项目的博士,对于国内冰雪产业发展历程具有一定的话语权。据他介绍,1996年哈尔滨亚冬会催生了中国滑雪产业,也正是从那时起黑龙江开始打造冰雪产业,并成为黑龙江的一张名片。

从2010年开始,国内冰雪产业迎来两轮高速发展阶段。第一阶段是从2010年开始,先后有万达集团打造长白山国际旅游度假区项目、万科首次涉足滑雪度假产业——启动开发松花湖度假区,国内企业经历初期的犹豫、观望后,快速跟进。第二阶段则是以2015年北京、张家口申办2022年奥运会的成功为契机,中国冰雪产业拉开第二轮发展大幕,目前正处于第二阶段的发展过程中。

由于具有先天的地缘优势,因此很多东北企业准确把握住了冰雪产业发展的风口。”张贵海说,从黑龙江省冰雪产业研究院接触的东北企业来看,最近两年进军冰雪产业

的企业很多都是来自于房地产行业。不同于北上广深等一线城市地产的火爆,东北房地产市场受到经济下滑拖累,日子并不好过,这也促使很多房地产企业谋求产业转型升级。在这样的背景下,一些东北房地产企业开始谋求发展旅游地产、休闲地产。由于东北具有天然冰雪优势,在发展旅游地产、休闲地产时,引入冰雪主题似乎也就变得顺理成章。

房地产企业进军冰雪旅游产业,一

方面是因为企业自身存在转型发展需要,另一方面,这个市场有着巨大的发展空间。据东方证券研究,国内滑雪产业未来每年将创造活动收入325亿元左右,由此带动的其他关联产业收入将达到3000亿元以上。

随着奥运会为中国冰雪产业催生巨大商机,更多企业进入冰雪市场是大势所趋。广泽和国信不是第一批介入冰雪产业的东北房地产企业,相信也绝对不是最后一批。”张贵海乐观地预期。

# 冰雪热下的冷思考

证券时报记者 孙宪超

吉林大学经济学院副教授丁肇勇是吉林省内知名的中青年经济学家。6月14日,当证券时报记者与丁肇勇聊天时说起部分房地产企业欲通过冰雪产业实现转型升级的现象时,丁肇勇提出了一连串的问题:这些进军冰雪产业的传统房地产企业是否进行了充分的调研?是否对冰雪产业的市场容量、消费人群等有所了解?一旦雪场建立起来,他们有没有相应的管理和运营团队吗?

“一些中小房地产企业需要转型升级,但是方向并不是很明确,就怕房地产企业出现盲目跟风,那将面临不可预测的风险。”丁肇勇不无担忧地说。

确如丁肇勇所言,部分财大气粗的东北房地产企业在转型时存在跟跑的习惯。矿产价格上涨,他们便一窝蜂地涌进矿产领域;人参价格上涨,也毫不犹豫地杀进人参领域。“房地产企业转型升级必须有长远打算。”丁肇勇提醒,通过进军冰雪产业来打造旅游地产有一定的风险。

## 市场还在培育

据了解,在东北三省中,辽宁省有42家雪场,吉林省有37家雪场,黑龙江省有151家雪场,随着行业进入者的增加,雪场的数量还会增加。同时,滑雪的

人数每年都在增加,但是会滑雪人口所占比例仍然较低。据不完全统计,目前中国滑雪市场每年产值约120亿元,年参与滑雪人次突破1000万,但滑雪人口仅占总人口的0.4%,参与人次仅仅相当于美国上世纪70年代初的水平。相比之下,美国冰雪市场的体量约1200亿元,滑雪人次6000万左右,滑雪人口占比为2.51%。国内冰雪市场依然处于培育和发展过程中,如果抱着赚快钱的心理进入这个市场恐怕得不偿失。

“冰雪产业市场目前还没有得到有效的激发,参与者主要以本地游客为主,对长三角、珠三角等外地游客的吸引力有限。”黑龙江省冰雪产业研究院院长张贵海说,日本的北海道每年接待1000万滑雪者,其中有30%来自于日本之外的国家和地区。反观中国的雪场,几乎没有专门为了滑雪而来的外国游客。另外,很多滑雪场和冰雪乐园都是建在山区,但是包括进出公路等基础设施仍然不够完备,这在一定程度上限制了人们前往。

2015年12月,万科商业负责人丁长峰也曾谈及中国滑雪产业所面临的挑战:第一,中国滑雪产业化程度较低,产业构成不完整;第二,滑雪场量多质次,普遍运营水平较低;第三,缺乏标准化、体系化滑雪教学;第四,滑雪专业技术人员、管理人员、研究人员稀缺;第五,滑雪文化缺失,滑雪远远没有融入

## A股涉足冰雪产业公司扫描

证券时报记者 孙宪超

对于新兴的冰雪产业,A股市场并不是太陌生,有多家上市公司已经尝鲜。

国内房地产龙头万科A(000002)早在2010年就开始涉足滑雪度假产业——启动开发松花湖度假区,项目共分为三期,总体规划面积约20平方公里,总投资达400亿元,一期已经于2014年12月18日开业。与万达在长白山的项目类似,万科上述项目明确以滑雪为标签。万科计划将松花湖度假区建设成为全国最好的滑雪度假区和四季山地旅游度假目的地;未来七年内,万科将持续对滑雪度假产业进行投资,进入北京和其他市场,成为中国滑雪行业的标杆。

2012年,中弘股份(000979)就开始在吉林长白山进行布局。2012年2月中弘股份宣布,拟与全资子公司北京中弘投资共同投资1亿元,在吉林长白山设立长白山望天鹤旅游开发有限公司。2015年12月14日,中弘股份又公告称,控股子公司长白山新奇世界与国际管理集团IMG新加坡在华指定管理方天轴咨询签署了《长白山西景区天然滑雪场管理服务合同》,长白山新奇世界委托天轴咨询为公司所属天池滑雪场的运营管理公司,负责天池雪场的整体规划、建设开发及项目开业后的运营工作。

除了万科A和中弘股份,探路者(300005)也已进军冰雪产业。探路者旗下越野网在中国滑雪活动的开展方面积累了丰富的资源和群众基础,公司未来借力冬奥会将通过并购合作等形式重点拓展专业冰雪用品品牌,同时也将持续重点推进群众性冰雪运动的开展。而且,探路者也拥有自己的滑雪场,其位置在河南省。

2016年1月23日,探路者在河南的滑雪场已经开业,公司计划未来3-5年建50家滑雪场。据东方证券测算,探路者未来在冰雪产业可分蛋糕的市场总容量有望达500亿元左右,潜在增长空间巨大。

据记者了解,还有其他一些嗅觉灵敏的上市公司通过不同的方式涉足冰雪产业。

作为吉林省当地上市公司,长白

山(603099)被认为是冰雪运动的纯正标的。海通证券在报告中指出,长白山滑雪资源丰富,可开发空间大,是我国最适合开展冰雪运动的地方。作为吉林省唯一旅游上市公司,吉林省对长白山高度重视,期望能打造成东方的阿尔卑斯山。

众信旅游(002707)2016年1月24日公告,拟参与认购由新动金鼎、天成美盛、安踏体育、王微微、光环新网、国安创新等各投资方发起设立的体育基金出资份额,体育基金规模为人民币1亿元,其中众信旅游拟出资人民币2500万元,作为体育基金的有限合伙人,该基金将把冰雪产业链列为投资主线之一。

2015年11月,华策影视(300133)同英国最大的商业电视台ITV签约,正式宣布共同研发制作室内冰舞体育综艺节目《水上星舞》。每期节目都将以一个中国元素为主题,当红明星与普通民众选手需将这些元素糅进“冰刀上的舞蹈”,进行为期长达13周的体力与创意比拼。预计该节目将在2016年下半年与观众见面。

2015年8月17日,华录百纳(300291)在全景网互动平台表示,公司与河北省在冰雪产业品牌赛事领域开展合作,将在2022冬奥会举办地之一张家口市打造融合极限冰雪赛事、冰雪音乐节、演唱会、旅游文化节等于一体的“极限冰雪嘉年华”,这将是公司进军体育产业领域的重要战略举措。

2015年7月15日晚间,东方明珠(600637)公告称,拟以自有资金约1807.97万欧元(约合人民币1.24亿元),参与投资盈方体育传媒集团。据了解,冬奥项目总共包括7个大项,归属于7个国际体育协会,盈方全部代理了这7个协会,包括国际冰球联合会、国际滑雪联合会等,几乎垄断了国际冰雪运动赛事。此外,由于盈方体育掌握了冬奥会转播权,东方明珠参与投资盈方体育也被看成是中国企业首次掌握冬奥会转播权。

2015年8月,碧水源(300070)控股子公司北京久安建设投资集团有限公司中标冬奥会所在地——河北省张家口市崇礼县污水处理工程、道路工程及旅游度假区市政配套工程等,中标总额达1.29亿元。碧水源也成为同时为2008北京夏季奥运会、2022北京冬季奥运会提供环境服务的第二家企业。

到国民的生活中。

## 竞争与合作

今年42岁的鸢尾晋来自于日本本州岛中部的长野县,那里有日本三大最具特色的雪区。鸢尾晋的家人在当地经营着几处雪场,而他本人则是一位滑雪场和冰雪乐园领域的设计规划专家。在长春国信的冰雪项目中,鸢尾晋是中日联合设计团队当中的日方两位负责人之一。“我爷爷在战争时曾经来过中国的东北,战争结束后他回到了日本,所以我和东北还算是有些渊源。”鸢尾晋自我介绍说。

6月8日,鸢尾晋在与长春市旅游局官员交流后达成共识:东北地区很多城市、很多企业都在涉足冰雪产业,未来的竞争肯定会比较激烈。特别是在一些海拔不具备建设高等级雪场的地区,如何提高竞争力就显得尤为关键。这些雪场在设计时应该充分考虑文化等因素和雪场的配套,同时尽可能建设大众化的、好玩的、在国外发达国家比较受欢迎而中国国内目前还没有的冰雪项目,只有在玩雪、滑雪、戏雪的方式上有所突破,才会更加具有竞争力。

张贵海对此表示认同。“冰雪产业的资金主要来自于民间资本,市场化运作程度较高,不可避免地存在竞争。这种竞争既存在于本省的雪场之间,也存

在于省与省之间。”张贵海说,虽然各雪场在表面上都不讨论竞争,但为了吸引客流却在暗自较劲,主要体现在雪场门票价格战、不断提升的服务、硬件设施的改造升级和产品组合的提升等方面。

据悉,在东北三省中,黑龙江省的冰雪旅游产业起步较早,但是吉林省这几年发展速度非常快,特别是吉林省东部地区有望成为中国的冰雪产业集群,有望成为中国的滑雪产业集中带。3至5年之后,中国的冰雪产业很可能会出现冰雪二分天下的格局,即黑龙江的冰、吉林的雪。

“黑龙江和吉林都是国内最具优势发展冰雪产业的两个省份,因此应该考虑在合作中竞争,在竞争中合作,有关部门应该从国家层面考虑对白山黑山的冰雪旅游发展进行规划。雪场与雪场之间也应该尽可能地进行协作,通过优势互补形成共赢。”张贵海认为,阿尔卑斯山系的8个国家都主打冰雪旅游,但是这8个国家之间在发展冰雪旅游时既有竞争也有合作,正是通过这样的发展方式,才最终使阿尔卑斯山系成为世界上最为著名的滑雪圣地。

“竞争是一种必然,合作却未必能够实现。”丁肇勇认为,当大家都力争成为旅游目的地的时候,谁也不愿意做二传手,都不愿将客流导入其他地方,这在一定程度上决定了合作将是易行难的事情。