

萬科困境反思： 早預見行業寒冬 卻加速擴張

文 | 本刊記者 納婕謐

萬科煙台被舉報偷逃稅款，華中區首蔡平去美不歸之後，萬科所有集團副總裁及以上級別，目前都被邊控了……從2023年11月開始到現在，圍繞着萬科的負面傳聞從未斷絕。受這些消息影響，萬科已經在短短半年多的時間經歷了三次股債雙殺。市場往往受情緒支配，多離譜的說法，在如今房地產行業奄奄一息的境況下都有可能變成對企業的致命一擊。昔日的房企“尖子生”萬科不知從何時開始總是被傳出消極新聞，可以說不是在被造謠，就是在闢謠的路上。如此幾番折騰，對萬科來說也是根基受損，就怕真的哪天“狼來了”。

市場真心期盼着萬科能站起來

這不，4月14日晚間萬科又來闢謠了。關於百潤置業的實名舉報，萬科回應稱，自2021年來，煙台多項目銷售不如預期，為確保按時交付和正常營運所需資金，無法按相關公司的意願分配利潤。同時，稅務機關正在對煙台萬科進行稽查，沒有萬科拒不交帳的情況。目前稅務機關亦沒有認定煙台萬科存在偷逃稅款之主觀故意；合作項目中不存在所謂萬科管理團隊私人利益。對於高級管理層們跑路或被邊控，萬科則澄清根本不存在：實際情況是，原華中區域首席合夥人蔡平，孩子在美國出生，現在到了接受教育的階段，需要家庭陪伴，其於2023年提出辭職並獲得公司同意；原總部協同中心牽頭合夥人王潤川，因前往香港深造提出離職，目前人常住深圳。另外集團總裁祝九勝剛從香港考察項目回到內地，聯席總裁朱保全則才飛到

日本考察項目，高管們被限制出境的情況並不存在。

回應翌日，萬科的股價終於有了點見穩的跡象了，截止記者撰文時分，萬科A現價升1.7%報7.22人民幣。H股現升0.3%，報3.86港元。這說明資本市場還沒有放棄萬科，其實市場都真心的期盼着萬科能站起來，原因很簡單，萬科要是真倒了，投資者更沒信心了，這對已經疲軟不堪的經濟來說無疑會是雪上加霜。

除開闢謠部分，記者還留意到萬科對公司走到今天這樣的局面進行了自我反思，概括為三點：一、最早意識到需要轉型發展，提出“開發經營服務並重”的經營理念，並布局了一批基於自身主業、符合國家政策導向的經營服務類業務和業態，但是佔壓資金，而且沒有回血。二、儘管萬科在行業中較早意識到高速增长終將結束，但行為未能堅決擺脫行業慣性，在不少城市包括一些重點城市和一線城市，出現投資冒進和失誤。三、萬科對融資模式趨勢性變化的認識一開始不夠全面透徹，集團已經啟動了房地產融資模式的調整，但從總對總的信用融資為主轉向新的融資模式還需要一個過程。

早知如此，何必當初

其中記者重點關注到第二點，萬科真沒說假話。早在2014年萬科就在年報中對行業階段做出判斷：房價單邊告訴上漲的時代已經結束，行業整體規模高速膨脹的時代也已經結束。2004年萬科提出要在未來10年實現1000億銷售額的目標，那年萬科銷售額只是