

论剑

- 40亿让燕庄变身核心商圈
- 恒安集团试水河南地产取得巨大成功
- 曼哈顿模式成为城中村改造典型案例

曼哈顿改变地产模式

□晚报记者 马晓鹏

40亿让燕庄变身

天下英雄谁敌手?曹刘!

“郑州地段谁敌手?燕庄”，在一次地产人的聚会上，郑州一个参与城中村改造的老总酒后丝毫不掩饰对曼哈顿的仰慕。

昔日，辛弃疾在《南乡子·登京口北固亭有怀》中纵情高歌：

何处望神州，满眼风光北固楼。千古兴亡多少事?悠悠，不尽长江滚滚流!年少万兜鍪，坐断东南战未休。天下英雄谁敌手?曹刘，生子当如孙仲谋!

青梅时节，曹操指刘备云：“天下英雄唯使君与吾，余皆碌碌草芥也。”此言不虚，操得孙吴用兵之道，明治国大略;文武兼之。备申大义与天下，深得天下众心。一潜伏无形，一纵横四海。

曼哈顿广场在郑州地产界声明远播，纵横四海。恒安集团却隐身其后，潜伏无形。

2006年8月16日。郑州。

在燕庄改造产品定位及布局研讨会上，河南升龙置业有限公司首次公布了“郑州曼哈顿广场”方案。引起业界震动的不只是高端的规划，还有一个天文数字——40亿。

40亿元人民币都能干什么?

一架J-10战斗机2亿元人民币，可以购买20架；

一艘168驱逐舰造价20亿人民币，可以建造2艘；

一艘中型航母自造的话只花费30亿~40亿元。

2005年，香港连捷国际投资有限公司，通过与福建中天房地产有限公司的合作，正式进军中原，注册资金2000万美元成立河南升龙置业有限公司。它的进驻意味着郑州楼市的格局遭遇变局。

恒安浮出水面

河南升龙置业背后有强大的幕后推手。

因为燕庄改造媒体曝光率日益增多，恒安集团浮出

水面。

投资方香港连捷国际投资有限公司由恒安集团总裁许连捷成立于1999年年初，主要负责恒安集团对外投资业务，通过控股、参股的方式，主要投资于房地产业、公用设施、金融产品及股权等几大产业。让人吃惊的是，早在2003年，恒安国际就与国际资本大鳄摩根士丹利合作，先后成功参股了内蒙古蒙牛、中国永乐电器和福建亲亲股份有限公司等企业。而在房地产方面，恒安国际通过连捷，成功进入福建、陕西、湖南等地，并迅速成为当地房地产界的主力军。

恒安集团为中国家庭所熟知，是生产“安尔乐”卫生巾和“心相印”纸巾的著名企业。这家成立于1985年的集团公司，一直雄踞中国妇女卫生巾和婴儿纸尿裤市场的头把交椅。

目前，恒安国际作为在香港上市的公司，其市值

200多亿元。

近年，香港连捷转移战略目光，将目光投向中国内地，将在内地投资作为公司实施多元化、跨区域运营的战略重点。在地产市场上，分别在北京、福州、湖南、郑州、西安等地投资开发地产项目近500万平方米。

作为恒安集团的总裁，河南升龙置业的投资方，许连捷20年来在资本市场上做得顺风顺水。

1981年，在国门还只开了个小缝儿的时候，许连捷就挤出去与外资进行合作，办起了“三来一补”加工厂，赚得了创业路上的第一桶金。而在1985年，许连捷先生独具慧眼，做起了国人不熟知的卫生巾生意，当时，全国已经有四大国有卫生巾定点厂家，技术上都比较成熟。可到了1989年，恒安就成为行业老大了，四大定点厂垮的垮，停的停，唯独恒安一枝独秀。



林亿一线操盘

河南升龙置业有限公司总经理刘榕说：“我们地下室的底板厚度是2米，在我所知道的高层建筑中，这个厚度是空前的。”

一般而言，高层地下室的底板钢筋混凝土厚度都在60厘米左右。但是为了确保工程质量，升龙置业决定把这个“地基”的厚度加至2米。在采购地基需要混凝土静压桩柱时，由于采购量大，郑州市场上的这种产品一度告急。

“别的房地产公司采购钢筋都以十吨、百吨为单位采购，我们采购的钢筋都是以千吨为单位采购的。”刘榕说，仅仅在地下两层中埋入的钢筋就超过了一万吨。这一万多吨的钢筋植入地下，无疑给将

来的曼哈顿广场吃下了一颗大大的“定心丸”。

刘榕说，升龙置业有限公司总裁林亿是高级工程师出身，对工程建设的各个环节都很内行，对这方面的要求格外严格。曼哈顿广场施工的工人们都知道林亿如果在郑州每天必到工地上巡视5到6次，而林亿从外地回来，下飞机的第一件事就是到工地检查。

林亿，作为福建中天地产有限公司和河南升龙置业有限公司的总裁，这位学建筑出身，做过建筑设计、出口贸易、工程管理等多个行业的资深操盘手，拥有资本的实力、经验的实力。

打造核心商圈

城中村的实质是城乡

二元经济结构存在的差异和矛盾在城市化进程中的集中反映，对于城市化管理者而言是一个必须面对的现实问题，没有一个现成的可以照搬照抄的模式。全国各大城市都有大量城中村的存在。比如，北京有城中村231个，西安有187个，广州有138个，南京绕城公路以内有71个，太原有83个，在郑州，这样的城中村共有141个。

作为新一代商业中心的曼哈顿被广泛认可，4月16日~18日，沃尔玛等国际知名品牌正式签约曼哈顿·第五大道，这个以16万平方米的超强姿态傲视群雄的超级商业旗舰携其创造性的第五代商业模式，将为中原财富人士提供一个全新的创富平

台。

随着中原首家世界零售巨头沃尔玛强势登陆，星巴克、肯德基、麦当劳等全球知名品牌商家的加盟，主题购物区、主题购物休闲区、金融服务区、中高档餐饮区、文化主题区、休闲餐饮区将购物、休闲、餐饮、娱乐几大经营领域强势整合。借助世界500强的旺盛人气，打造郑州最具号召力的商业航母也就不再是一件遥远的事情。

郑州曼哈顿广场预计总投资40亿元，规划建设35幢高层建筑，建筑面积达80万平方米，2006年9月正式启动，2007年1月第一批住宅开始销售，2009年将全部建成。6月30日曼哈顿·国际公寓的开盘，则标志着打造新商圈的步伐开始加速。