



- 郑东新区领舞未来中原财富新方向
- 在“实验田”里获得良好收成后,燕山集团的视野转向了郑东新区
- CBD行政核心区地理位置的唯一性,决定优势投资前景

《资本论》

王鼎国贸大厦的背后

——王鼎国贸大厦系列报道之一

资本角逐“郑东”

得中原者得天下,得郑东新区者领舞未来中原财富新方向。

白驹过隙,掐指算来,今年郑东新区的建设已经进入第五个年头,现在,CBD功能初现,已入驻项目65个,54个项目开工建设,内外环60幢高层已开工48个,其中有33幢高层封顶,16幢投入使用,今年将有50幢以上高层竣工。CBD由两圈高层建筑组成,外环30幢、高120米,内环也是30幢、高80米,在两圈高层建筑中间,规划建设宽50米、功能齐全、繁华便捷的商业步行街。

随着人民银行、农业银行、中信银行、郑州市商业银行、新华人寿保险、平安财产保险、百瑞信托等8家金融机构,郑州粮食批发市场、华中棉花交易市场等要素市场,中石油、中石化、中烟集团、出版集团、黄河旋风国际公司、三菱重工、康佳电器、深圳航空公司、美国新世纪成功集团、南水北调中线干线工程建设局192个项目在郑东的安营扎寨,郑东新区从“招商”转向“选商”,一些投资规模大、带动能力强、产业关联度高的龙头型、旗舰型项目,科技含量高、能涵养税源和增加新的经济增长点的项目逐渐入驻。

郑东新区物流业发展将辐射全国,面向世界。这里集中了郑州国家干线公路物流港、郑州综合交通枢纽、郑州铁路集装箱中心站。众多投资者看中了这里的高速“流动”平台,南方香江物流园区、郑州澳柯玛国际物流园区、麦德龙现购自运商场、中博物流、五洲陶瓷精品城、红星美凯龙国际家居广场等70个项目入驻这里,其中57个项目开工建设,13个项目计划开工。已开工建设的项目建设速度之快令人欣喜:河南省疾病预防控制中心等11个项目已投入使用,郑州澳柯玛国际物流园区、郑州市中级人民法院等11个项目业已竣工。

“郑东新区是个玩钱地方!没有雄厚的资金做后盾,没有超强的资本运作能力就不要来这里‘玩’。”一位资深媒体人士这样评价来郑东新区的投资者。一定程度上,资本就如同“阿基米德杠杆”,无论是房地产业还是其他行业,概莫能外。“好戏还在后面”,随着各种配套设施的完善,郑东新区对开发的房地产商的要求将会越来越高,在这里,资本实力的比拼将会更加激烈。

在郑东新区建设一日千里的时候,燕山集团也把目光瞄向了这片热土,王鼎国贸大厦就是他们书写在郑东新区的第一笔。

资本“开口说话”

近年来,河南各级政府一直在大力进行招商引资,吸引了国内外大量房地产巨头手中的巨额资本来投资。当时,作为福建省50强企业的燕山集团也来到河南考察,但是由于过去外面对河南人的片面认识,使得燕山集团内部一直对河南的投资环境持否定态度。

“2000年的时候,燕山集团再次来到河南考察,知道消息的豫北某市主要领导亲自来到机场迎接。”赵新亚说:“燕山集团的考察团被该市领导以实际行动招商引资的态度所感动,决定在该市先投资2000万元人民币进行市政项目的改造建设。”

“当时燕山集团的领导想,一个地方有着对投资者如此渴望的态度,这里的投资环境也不应该差到哪里。”回忆起初次落足河南的情景,赵新亚说:“当时就是想试试,都知道和政府不好打交道,如果真的这里不行,2000多万就全打水漂了!”

“资本”开口说话了,河南能否留住这些资本的运作者呢?

□晚报记者 樊无敌

“经过这几年的发展,燕山集团在河南的资金投入越来越大,资本运作也越来越顺手。”谈起这些年的资本运作之路,河南省王鼎泓大置业有限公司首席顾问赵新亚十分感慨地说:“资本的运作就像是雪球在滚动,摩擦系数越小,雪球滚动的就会越来越大,投资王鼎国贸大厦,就是因为河南的投资环境非常好,资本摩擦系数非常小的结果。”



资本走进“实验田”

房地产商需要土地,所以一段时期以来,许多企业热衷的是“圈地运动”,那时土地也便宜,许多房地产企业先入为主,占地为王,很容易靠土地就掘得了一桶又一桶金。

但是随着政府对土地控制的越来越严,严格的耕地保护政策对房地产企业的生存能力提出了严峻的考验,通过招拍挂的形式获得土地的,一定是实力雄厚的开发商,而实力较弱的房地产企业会进一步边缘化。这种土地政策趋向会让有实力的房地产企业更加有实力,可以预见今年房地产市场将大举进入资本称雄时代。

这一切,都体现出资本“趋利而往”的本性。当企业和市场都处于发展阶段,企业讲求的是上规模、扩展产业链条、降低土地和建筑材料成本。一旦竞争加剧,企业必须凭借成本和规模优势,良好的楼盘品质在市场中长久立足。而且,不少企业已认识到,现在的房地产市场经过几年的高速发展之后,无论消费者还是开发商都已经回归到比较理性的轨道上,随着土地的越来越不好拿,而市场的逐渐理性,消费者对产品的性价比要求也越来越高,而此时的房地产市场,资本开始为王,谁的实力雄厚,谁的扩张速度快,谁就有可能抢占先机。

在不少闽商已是中原响当当的地产业人物时,燕山集团还在豫北进行着自己的“资本”初谈。“燕山集团是福建省企业50强,是一家涉足建材、电子等许多领域的集团化公司,有着强大的资本运作能力。但是,如果一个地方的投资环境不好,企业盲目地到这里投资,这时的资本扩张就会成为一把双刃剑。”赵新亚认为:“企业在全国布局时,必须考虑到当地的投资环境,同时也给企业的管理和市场定位等方面都提出了更高的要求。如果一味地对外扩张,而不注重培养企业内涵,那么企业将有可能由‘圈财富’向‘背包袱’转变,导致企业的资本运作失灵。”现在由于一些房地产企业的资本运作能力有限,其资金调配和经营管理的后继乏力,其优质人力资源的部分流失,企业进步缓慢,甚至已经出现了无钱拿地,或者有钱没钱的局面,面临着被淘汰出局的现实。

资金雄厚的燕山集团有着成熟的资本运作模式。当初到豫北投资是带有“实验”性质的,在“实验田”里获得良好收成后,燕山集团在决定对该市再进行2个多亿投资的同时,他们的视野已经转向了更广阔的天地——郑东新区。

“王鼎”领舞 CBD

燕山集团继在郑东新区夺得王鼎国际大厦的第一块地不久,在2006年6月20日的拍卖会上又夺得建设王鼎国贸大厦的23亩土地。

王鼎国贸大厦位于郑东新区正光路和民生东街交汇处,扼守郑东CBD南岸,紧邻郑东新区管委会办公大楼;南面国土资源厅、省直第三人民医院,北毗邻省公安厅,东邻中石化办公大楼;西接地震局办公大楼,辐射众多行政单位,位置优越,交通便利。

在CBD,高档写字楼和酒店式公寓林立,而作为扼守郑东CBD南岸的王鼎国贸大厦却是这个CBD行政核心里唯一的酒店式写字楼。

“地段,地段,还是地段!我们虽然不在CBD正中央,但由于我们地理位置的唯一性,这里必将有着良好的投资前景。”在工地现场,管项目建设的郁总自信地对记者说起他负责建设的王鼎国贸大厦。

郁总的话在售楼部得到了印证。从2007年5月17日王鼎国贸大厦第一次亮相郑州,案场电话60112222就响个不停,仅17日就接到咨询电话380多组,到5月26日18时,已有近百家购房者要求成为VIP客户,王鼎国贸大厦掀起了投资郑东新区写字楼的新一轮高潮。