

新理财杂志征订开始了  
最新会计课程开班了!  
2012年财会信报征订  
《税务规划》期刊优惠  
轻松搞定会计职称考试



懂ERP的ERP 筹划企业未来

企业利润筹划、经营活动筹划、成长路径筹划

Aisino 航天信息软件 | 网址: http://soft.aisino.com 电话: 010-88897666 传真: 010-88897558

2011年注会考试网络速  
中国CFO的梦想课堂  
陪小艾来一次会计长途  
会计继续教育辅导年检  
会计考试保通过只考一

## 投资理财 RSS

热词:

在这里输入关键字...

搜索

高级搜索

会议专区	投资观察	上市公司	投资融资	理财规划	纳税筹划
------	------	------	------	------	------

中华财会网 > 投资理财 > 精彩回顾 > 正文

## 地产怪才罗康瑞选择“新天地”：高新科技园区

2011-08-20 07:23 来源:

阅读: 打印

陈哲

14年前，罗康瑞受上海市政府邀请，自港赴沪接手太平桥地区旧改项目，提出建成高档商业区，以带动周边的住宅项目，令业界不解。罗力排众议上马新天地，一战成名。此后，“天地”系列令瑞安闻名。

如今，罗康瑞已卸任瑞房行政

### 相关公司股票走势

建设银行4.49-0.08-1.75%总裁仅留主席一职。退休之前，这位地产怪才又选择了一条奇径——高新科技园区这个在国内至今未见成熟盈利模式的另类地产领域。

在上海杨浦区的创智天地之后，瑞安又启动了大连天地。而最新的一个，是规模宏大的南京项目。罗康瑞显然已经将瑞安的未来从城市的传统商业中心转向了智识中心。

不过，捂熟商业带动住宅销售的长期开发模式，可能会令瑞安这类港企，在这场可能绵延数年的熊市中，遭遇资金短缺、开发受阻、回报期过长的尴尬。但罗康瑞坚称，公司的资金链不成问题。而易见的是，瑞安早已开始一方面加快周转，另一方面从多渠道融资，以渡过市场难关。

与此同时，面对国内地产业的深刻调整，这位62岁的商人还希冀在身退之前，对瑞安系做内部再造以配合其战略转向。

尽管闯入新领域的“疯劲”，像多年前的他那样令人费解，但罗康瑞仍然坚信，他将把瑞安带入一片新天地。

### 智识地产

过去一个月里，罗康瑞在上海频频露面，令地产界侧目的是其在虹桥天地发布会上侃侃而谈，志在打造西上海商业中心新项目。但罗露面时间最长的，却是上海杨浦的科技园创智天地。

在这个场地上，罗康瑞花了数天的时间，做了一些在外人看来与地产无关的事情：以创业导师身份

### 频道推荐

- 7天长假 教你边玩边赚钱
- 十一假期成婚礼黄金周 主力军80后礼金随
- 如何用100元学做有钱人
- 银行理财进入“秋凉季节”，3天以下产品
- 做一个精于理财的“怪钱族”
- 职场人薪酬太稳定 白领工资伤不起
- 第三套旧版一角纸币暴涨 如何从旧币中赚
- 铺好黄金投资的安全垫

### 点击排行榜

### 图片新闻

### 其他

听科技园创业项目介绍，出席一个由年轻创业者组成的俱乐部挂牌仪式。

这片启动于2004年的科技园，是瑞安涉水智识地产领域的首个项目。科技创业型企业的办公园区是其中核心，周边配套以企业配套服务、餐饮、休闲、会展、住宅等业态，其周边汇集了复旦大学、同济大学、上海财经大学等十多所高校。

在这片区域耕耘多年后，瑞安引进了国内老牌的科技园管理企业清华科技园启迪股份。后者目前在国内向30多个园区输出管理品牌，也给创智天地带来了国内最好的企业服务规划和资源。

事实上，过去几年的科技园热造成园区泛滥。上海创意产业中心秘书长何增强说，由于缺乏运作管理能力，很多园区或名不符实、或空置严重。“国内科技园、大学城，很多都算不上是真正的创新，都是关起门来做，很难经营得好。”但罗康瑞认为，这是一个极具潜力的领域，其开发思路是，依附高校的创智资源，通过良好的园区管理和完善的商业配套，聚集人气，带动住宅、商业项目。

罗康瑞曾对硅谷做了很深入的调研，“当地核心区域的房价已经非常之高，都是因为这个软环境拥有独特的吸引力。相信几年后当创智天地的年轻创业家发达了以后，他还会选择在这个地方办公、消费、买房，这片地产的价格自然会水涨船高。”“我们希望能够给集团开创一个新的模式。做科技园，我们应该说是房地产商在内地走在最前面的。”罗康瑞说。十年前新天地独到的成功为罗氏带来盛赞。而这位“创新者”数年前认准的科技创新园区，今日的迅猛发展，令其对该路径更具信心。

2007年，瑞安在大连拿下一片土地，取名大连天地，也是依附当地高校科技智力资源打造智识型大社区。这个项目总建筑面积350万平方米，预期总投资达到300亿元。

今年2月28日，瑞安宣布再次携手启迪股份合作运营南京的知识型社区项目。该项目建面逾20万平方米，未来将增投1.3平方公里，可建楼面可达200万-300万平方米。

罗康瑞看重这些新项目中校区、园区和社区的联动效应。“校区是地方具有的资源，商业居住社区是我们的强项”，而园区的服务和管理，则转由启迪股份来运作。

南京项目2号地块的运作构架，或许能够看出这一端倪。瑞安投入18.39亿元绝对控股合营公司，而启迪股份则以其昆山公司股权作价入股。而起先获得1号地块的上海建微，则以1号地块入股。

这个决议，在操盘公司瑞建的内部股东中，获得了99.997%的高票通过。公司内部对转型智识社区的预期之高可见一斑。

### 资金解局

不过，“创智天地已经做了七年，还没有盈利。”罗康瑞坦承，这是一个非常困难的项目。

清华科技园发展中心主任、启迪控股股份有限公司董事长梅萌说，目前在国内做科技园的，绝大多数都是赔钱的。“很多家园区管理公司的目标先是做平、不贴钱。接下来再把服务业做起来，这一块往往是园区盈利所在。”

而对瑞安而言，后面稳定的商业现金流和住宅的售卖，可能将逐渐平滑此前巨资投入，直至盈利。这亦是瑞安一贯并已被证明行之有效的办法。但作为上市公司，瑞安显然无法回避，市场下行将回报周期拉长后，来自投资者的压力。

分析人士认为，瑞安在大连和南京两个智识地产项目上，所搭建的合营架构，一方面是因为资源整合的需要，更多的可能源于资金的压力。瑞安希望通过股权形式将负债率压在一个可控范围之内，2010年瑞房年报显示，公司负债率在44%。

南京项目中，瑞安让出了2号地块合营公司25%的股权。而对规模更巨的大连项目，瑞安以一期合营公司（建面约20万方）30%的股权引进日本业界巨无霸三井不动产。具体管理方瑞建行政总裁黄勤道透露，由于项目巨大，将会分阶段开发，今后可能还会引入更多的合作方。

罗康瑞的公司面临的资金压力，不仅仅来自新领域的项目，同样有老项目。仅上海一地的项目，已令市场叹为观止。

虹桥天地的总投资额据悉将达到80亿元，整个项目在2013年二季度完工。而瑞安称该项目将只租不售，按照此前预计的10%的年回报率计算，这笔资金投入相当惊人。

瑞房今年早些时候宣布，将扩建以上海新天地为核心的太平桥地区，规模将从目前的近60万平方米扩展一倍，整个项目预计耗时5年左右。

位于上海虹口区核心地段的大型社区——瑞虹新城，目前已开发了约1/3的体量，尚有100多万方的建筑面积的动迁和建设，嗷嗷待哺。

事实上，瑞安已经自去年开始多方筹资，以加速项目的运转。

2010年年底，瑞房通过发行三年期合成型人民币债券筹得30亿元。2011年1月18日，瑞房公布在香港完成第二笔合成型人民币债券，融资35亿元。

2011年3月7日，瑞建宣布，私募基金SoTan全额认购，规模共4亿美元，将投资于中国内地二线城市房地产项目。

此外，瑞安还通过旗下两家公司在过去半年中加速盘活物业套现。瑞房上半年以9.63亿元将武汉天地A5地块办公楼售予平安集团。6月，瑞建以4.4亿出售成都金牛区项目49%的股权。7月，瑞建又以4.9亿出售贵州凯里水泥厂。

罗康瑞本人在今年1月份，以6.6亿港元的价格增持瑞建11.04%的股本。3月，又增持瑞房。

根据瑞房2010年年报，瑞房计划于未来两年内出售上海创智天地、武汉天地、重庆天地和佛山项目合共25万平方米的商业面积，以增加资产周转率和缩短回收期。

2011年，瑞房安排了5个城市中6个项目近50.6万平方米住宅物业，开始销售和预售，其中91%来自于二线城市武汉、重庆、佛山及大连。

正是利用一系列令人眼花缭乱的运作，在接受记者采访时，罗康瑞表示，公司目前资金链没有问题，近期也无融资计划。

#### 营变与再造

瑞安受困于资金压力，主要在于其选择的长期开发模式，而令其名满天下的旧改方向，更使得瑞安项目所需耗费的时间和沉淀的资金，令人生畏。但近年来地产界的变化，令这种模式遇到一定阻碍。

一位业内人士说，现在一线城市，对“新天地”概念已经开始淡化，旧改项目所在地楼面价的飙升，使得拆迁成本升高，政府为旧改提供的政策优惠随之减少。今后，开发商拿地的成本会越来越高。

罗康瑞显然早已看到了这个问题，他需要寻找一个新的切入点，以保证瑞安能够保持战略上的优势。在7年前的上海，他已经找到了。“我们内部有一句话，叫配合政府促繁荣，社会进步谋发展，这个就是说明为什么要做创智天地。”罗康瑞说。对于一、二线城市而言，培养出一批具有活力的创新型公司，成为政府的诉求。而依附高校资源打造出的新型高知社区，无疑极为贴近上海这类地方政府的思路。

执行这一新战略的任务，很可能落在瑞安系小弟——瑞建身上。

与主攻旧改项目的瑞房不同，2006年分拆上市的瑞建，起先被定位为10万方小型项目和停建物业的开发盘活上。此外，瑞建还有建筑和水泥两块业务。

不过，最近一年多来，瑞建开始将重心加码到内地房地产业务上，瑞建高层一度向外宣布，将在停建物业之外，寻找更多长期发展项目，并表示拟将总部从香港迁至上海。

2011年3月7日，瑞建宣布，私募基金SoTan全额认购，规模共4亿美元，将投资于中国内地二线城市房地产项目。“从今年开始，每年至少向市场推出10万方的物业。”瑞建行政总裁黄勤道早些时候公开表示。

有意思的是，瑞建以小股东身份担任大连天地项目的管理人，并代表瑞安系与启迪股份达成合营南京项目的协议。但瑞房却负责上海创智天地，是大连天地的大股东。分析人士称，由于两家都是上市公司，科技园地产业务的整合势在必行。

“下一步我们会整合这个资源，或者给瑞建来牵头，因为他们比较专注来做会做得好一点，但还没有最后决定，短期之内会有一个很明确的安排。”罗康瑞说。

已逐步退居二线的罗康瑞还需要解决的问题，还包括瑞房的重新定位。

瑞房高层在今年5月的股东会透露，公司将研究将旗下商业地产分拆上市。事实上，瑞房的整体社区长期开发模式，由于国内市场对住宅的调控无疑遭遇到挑战。而目前瑞房旗下超过1000万方的土地储备中，有半数商用地块，一旦分拆上市，想象空间巨大。

罗康瑞对本报说，目前还在与投行商讨阶段。计划需考虑市场反应，以及考虑如何提升股东利益，但现时该业务的估价对资产净值折让大，处于不合理水平，所以仍要就分拆事宜与财务委员会加以研究。

## 相关新闻

## 我要评论

文明上网 理性发言

发表评论

[关于我们](#)

[广告服务](#)

[联系我们](#)

[招聘信息](#)

[网站律师](#)

[网站地图](#)

[合作伙伴](#)

电话：010-88155800 010-88155700 地址：北京市海淀区西四环北路146号三层(100142)

Copyright www.e521.com All Rights Reserved

北京未名集团 中华财会网 版权所有  京ICP证010498号