

践行黄牛精神 深耕产业地产

——豫发集团产业地产求索之道

本报记者 田晓玉

舟循川则游速，人顺路则不迷。确立了建设国际商都和国家中心城市的宏伟目标，今日的郑州又一次站在了新的历史起点上。在这样的时代背景下，助力产业地产、振兴实体经济显得尤为重要。而在河南有这样一家企业，十几年来以近乎“偏执”的态度坚守产业地产，孜孜求索，它所打造的“锦荣系服装全产业链”，实现了服装产业的“闭环”，为河南服装行业发展做出了重要的贡献，它就是河南豫发集团有限公司。今天让我们一起走进豫发集团，解读它的产业地产深耕之道。

讲担当 助推实体经济发展

2016年12月26日，经国务院正式批复，国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》明确提出，支持郑州建设国家中心城市。这意味着国家明确了郑州发展的方向和定位，也意味着未来将有更多政策、更多资源向郑州倾斜。

方向已经明确，抓好筹划是关键。构建国家中心城市，既要求郑州扩大开放，提升国际化水平，也需要增强各方面的实力，发展实体经济。要做好这些，需要在夯实产业基础、谋求可持续发展上下功夫。结合郑州乃至河南发展的实际，大力支持产业地产，既能提振实体经济，又与国家供给侧改革的方向相契合。

“房子是用来住的，不是用来炒的。”近日，中央经济工作会

议一语定调2017年楼市。在住宅地产亟待挤出泡沫的同时，有的放矢地推进产业地产发展，能进一步明确供给侧结构调整的重点和方向。同时，也能避免过剩产能问题的恶性循环，使新形成的供给能力与消费需求相匹配。

“从近年来的持续快速发展，到提出建设国家中心城市的目标，再到国家战略的肯定和支持，郑州的这一历程，是区域发展与国家战略良性互动的生动实践和有力实证。作为一家根植河南17年的本土企业，豫发集团积极投身郑州建设，与产业发展同步，树立全局意识，从供给侧改革的实际出发，谋划长远，将产业地产做好、做大，为郑州向国家中心城市迈进添砖加瓦。”豫发集团董事长王建勋这样解释深耕产业地产的初心。



锦荣悦汇城，豫发集团精耕大成之作，将于2月27日开业。

下决心 矢志不渝雕琢产品

“十二五”时期，郑州在全国27个省会城市中地区生产总值已升至第7位；郑州净流入人口185万，在全国各大城市中排第7位；以郑州为核心的中原经济区面积约28.9万平方公里，人口超过1.8亿。这些数据无不彰显了郑州的区域影响力、首位度在不断提升，城市竞争力也在不断增强。

从交通区位看，郑州获批建设国家中心城市，大力推进“米”字形高铁建设，是“一带一路”核心节点城市；从发展平台看，郑州航空港区是国家首个航空港经济综合实验区，各类政策优势明显，资源丰富；从产业水平看，航空港区打造智能终端制造基地、汽车研发制造基地，手机产量约占全球的1/7，汽车产能达到100万辆。“随着全球经济大环境的升级，人们对生活环境及配套等方面的

需求也会逐步提高，这就为产业地产的振兴埋下伏笔。作为人口大省的河南，做好产业地产有很多优势，同时也需要产业的匹配。”谈起产业地产的前景，王建勋信心满满。

“但在极具发展潜力的郑州，产业地产的发展相对落后，尚未完形成完善的发展体系，还有很长的路要走，豫发在这条路上也处于摸索阶段。”谈及产业地产的发展现状，豫发集团副董事长彭根正略显黯然，“追随豫发10年以上的老员工很多，大家因为‘愿城市更美好’的初心相聚在一起，虽然在做产业地产的过程中会遇到前期调研工作量大、建成之后个性化需求客户不买单等难题，也面临相关专业人才短缺的尴尬现状，但豫发人始终锲而不舍，我为有这样一个团队而自豪！”

相对于住宅地产，产业地产对企业有着更高的要求。产业地产具有投资大、周期长、见效慢等特点，因而做产业地产不会一蹴而就，市场需求也不是一朝一夕能够激发的，需要持续的资金投入和后续运营服务。定于2月27日（农历二月初二）正式开业的锦荣悦汇城，从2014年4月与大商集团签约至今，豫发集团已打磨了将近3年时间，凝聚了太多心血和精力，当然也有大量的真金白银投入，这就要求企业有快速流转的现金流和强大的实力。用王建勋的话说：“这就像万米长跑，只有坚持不懈，才能看到终点。”

产品细节事关产业地产后期运营效果。建设过程中的任何一个细小瑕疵，都有可能给后期运营带来大麻烦。因此，豫发集团向来注重产品细节雕琢。

位于郑州航空港区南部的锦荣科技园，是豫发集团在港区打造的集展示中心、孵化中心、技术转移中心、企业家俱乐部等于一体的创新创业产业园。在最初的设计方案中，外立面并没有展现科技、创新等元素，豫发集团不惜增加高额设计费用，进行了重新调整，既凸显了科技范儿，又与产业定位相匹配，实现了形式和内容的辩证统一。

豫发集团在产业地产方面持续高强度投入的同期，从国内宏观经济来看，民营企业投资并不乐观。统计数据显示，截至2016年6月，国有固定资产投资增速超过了20%，但民间固定资产投资增速却下降到2.8%，民营企业在固定资产投资上的投资回报率约为2.9%。分析发现，民营企业不愿意投资，本质上归因于投资回报率的下降。豫发人在深耕产业地产之路上，用实际行动坚守了初心，表明了决心。

来。不难看出，做好产业地产有着常人无法想象的艰难和无奈。既然做产业地产步履维艰，那豫发又为何如此“顽固不化”，一直对产业地产不离不弃呢？采访中记者了解到，王建勋曾在河南财经政法大学任教，也许是受这一任职履历的影响，也许是与生俱来的家国情怀，在日后带领豫发集团前进中，“坚守与奉献”始终是他的守则，“助豫发展，共享锦荣”也成了企业一以贯之的发展理念。

更激起豫发集团产业地产探索斗志的，是国内一家产业地产的经历。该企业将总部搬迁到了美国，在美国当地政府提供的免费厂房里，不仅有错层阳台供工人工作之余放松交流，还配备了供工人健身的游泳池，甚至休闲娱乐的篮球场都是智能化的。这让豫发集团的高管们感受很深。以往，传统产业只关注生产，对生产以外的东西几乎不关注。新型产业在满足生产的同时注入更多人性化、智能化的因素，以助力城市更快发展。目前，郑州正在加快建设国际商都和国家中心城市，产业地产的发展也应该与时俱进，追赶国际步伐。具有强烈责任感的豫发集团，决心根植家乡这片沃土，继续深耕产业地产，在产业地产的人性化和智能化方面下功夫，推动国际化的操作技能和运营理念在中原大地落地生根。



中部国际设计中心，由世界著名建筑设计师设计，将建成郑州航空港区地标项目。

重践行 脚踏实地埋头苦干

成立于2000年的豫发集团，创业伊始就选择了一条与众不同的道路，即立足服装商贸业，做产业地产。17年来，豫发集团围绕“锦荣”品牌，先后打造了锦荣商贸城、锦荣轻纺城、锦荣摄影喜庆城、新密锦荣农天下、河南网商园、中国中部电商港等产业项目。“在服装产业链的打造上，最初的愿望很简单，就是为了让锦荣商贸城的地产女装商户，不再去福建、苏州等地买服装面料辅料，于是做了锦荣轻纺城面料批发批发市场。再后来，为了便于商户扩大生产，豫发集团相继开发了‘温州村’服装加工产业园和锦荣名优服装产业园，成功吸引了一批温州服装商户的集聚，并成为中小服装企业的孵化器。经历了多年求索之后，我们最终选择在新密曲梁打造了锦荣农天下服装产业园。”谈起为何要打造“锦荣系服装全产业链”，豫发集团副总经理、锦荣商业运营公司董事长王建勋谦虚地说道。

有了成熟的锦荣商贸城作为依托，加上中西部地区最大的轻纺交易专业市场锦荣轻纺城的助力，再到锦荣农天下的加码，豫发的“锦荣”系产品，在服装上下游供应方面不断完善，形成了完整的产业链条。如今，“锦荣系服装全产业链”已成为河南服装行业一张响当当的名片。

如果说“锦荣系服装全产业链”筑牢了豫发集团在产业地产领域的地位，那么商业综合体则是它的延伸。位于郑州航空港区郑港四街与郑港七路交叉口的锦荣悦汇城，是豫发集团在港区的第一个产业地产项目，也是“锦荣系服装全产业链”的集大成之作。这个建筑面积达35万平方米的大型商业综合体，80%由企业自持，业态涵盖中高档百货、大型超市、室外商业街区、大型室内儿童乐园、精品酒店、多功能智能公寓、大中庭音乐广场，将打造一个集文化、艺术、餐饮、购物、娱乐、休闲观光等于一体的情景式购物中心。“其选址、整体规划、业态结构、细节打造均处于



锦荣信息科技园，是豫发集团在港区打造的集展示中心、孵化中心、技术转移中心、企业家俱乐部等于一体的创新创业产业园。图为鸟瞰图。

许未来 坚守初心上下求索

纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行。郑州的城市建设借助“自贸区”东风树开放新标杆，郑欧班列搭建国际商贸“新版图”，跨境电商品牌响彻全国，自主创新示范区核心区打造新亮点，迈向国际商都、建设国家中心城市不是一蹴而就的事情，产业地产的发展壮大亦是如此。

豫发在产业地产之路上坚守了十几年，未来还将继续深耕。随着郑州国际商都建设步伐加快，作为国际商都建设的一部分，服装服饰文化也需要不断与时俱进，以期适应国际商都建设。2017年，豫发集团将启动锦荣商贸城升级改造、锦荣轻纺城片区升级改造，积极运营好锦荣新商场，加强中国中部电子商务港建设，扶持电商发展，围绕线上线下做文章，继续拓宽锦荣产业链。

与此同时，豫发集团还积极谋求校企合作，借助高校资源，丰富完善产业链条。日前，豫发集团与河南工程学院联姻，共建锦荣服装学院，借助河南工程学院在服装专业领域的优质教育资源，整合锦荣服装产业链资源，为河南服装行业打造一个产学研相结合的综合服装平台，拉大服装产业框架，拉长服装产业链，促进河南纺织服装人员素质和研发能力提升。在签约仪式上，中国纺织服装教育学会会长倪阳生、河南省服装协会会长李刚均高度认同这一合作，表示锦荣服装学院是产教融合、校企合作的新形式，为高校与服装企业的深度合作进行了有益的尝试，为行业发展注入了新的活力，必将为河南服装行业发展培养更多高素质人才，推动河南纺织服装行业做大做强。“豫发集团希望在现有产业链的基础上，将服饰文化做起来，开设纺织品展览馆和服装展览馆，真正推动河南服装产业做大做强！”被聘为锦荣服装学院院长王建勋对未来充满信心。

未来，郑州航空港区仍将是河南乃至中部地区的经济增长极，是中原崛起的引擎。“我们感谢政府给予投身港区建设的机会，并将坚守初心，以豫发产业地产之道的运营、实践，做好每一个项目。”豫发集团副总经理、港区项目管理中心总经理郝明说，“豫发愿意持续深耕产业地产，做港区发展壮大的铺路石。同时希望港区能加大教育资源的投入，成为人才聚集地，迎来更加美好的明天。”

“回顾2016，如果非要

说豫发做了什么，那就是确定了深耕产业地产的信心和方向。未来的豫发，愿继续做默默耕耘的黄牛，脚踏实地，任劳任怨，打造更多优质的产业项目。我们有理由相信，在团结一心奋力建设国际商都和国家中心城市的道路上，以黄牛精神深耕产业地产，终会让一颗充满希望的种子，在脚下这片厚土上，成长为枝繁叶茂的参天大树。”王建勋如是说。

说豫发做了什么，那就是确定了深耕产业地产的信心和方向。未来的豫发，愿继续做默默耕耘的黄牛，脚踏实地，任劳任怨，打造更多优质的产业项目。我们有理由相信，在团结一心奋力建设国际商都和国家中心城市的道路上，以黄牛精神深耕产业地产，终会让一颗充满希望的种子，在脚下这片厚土上，成长为枝繁叶茂的参天大树。”王建勋如是说。

说豫发做了什么，那就是确定了深耕产业地产的信心和方向。未来的豫发，愿继续做默默耕耘的黄牛，脚踏实地，任劳任怨，打造更多优质的产业项目。我们有理由相信，在团结一心奋力建设国际商都和国家中心城市的道路上，以黄牛精神深耕产业地产，终会让一颗充满希望的种子，在脚下这片厚土上，成长为枝繁叶茂的参天大树。”王建勋如是说。



锦荣商贸城片区升级改造图(局部)，将实施立体的人行交通系统，引领火车站商圈商业形象提升。