

Чжуан Суань трезво взвесил ситуацию. Фиксированная цена в миллион юаней за му — пусть будет миллион. Люди проявили такую искренность, сами примчались заключать сделку, даже печать уже шлёпнули — неужели он сейчас пойдёт на попятную и потребует переписать договор? В конце концов, перед ним чиновники районного уровня.

К тому же доля от прироста стоимости достанется им не целиком: если через несколько лет земля перешагнёт миллионный рубеж и подорожает, скажем, тысяч на сто, компания получит лишь тридцать тысяч с каждого му. Капля в море, да ещё и в неопределённом будущем.

Справившись с эмоциями, Чжуан Суань кивнул:

— Что ж, организуй завтра приём, и подпишем бумаги. Кстати, А-Сянь, какую площадь ты в итоге заграбастал? Я же просил взять побольше, помнишь?

— Масштаб зафиксированной территории — палка о двух концах, — ответил Бай Юйсянь. — Если отхватить слишком много, мы выйдем за пределы зоны влияния Университетского городка и Парка Садовой Выставки. Средний рост цен замедлится, и планку в миллион юаней мы будем пробивать куда дольше, да и районное руководство начнёт торговаться. А если сжаться, то наценка на один му окажется мизерной, и мы не отбьём свои ожидания. Вложить сотню миллионов на три-пять лет — тут надо получить ощутимую прибыль, иначе игра не стоит свеч.

В своё время Бай Юйсяню казалось, что влить пару сотен миллионов в международную школу ради сотни миллионов годового дохода в течение десятилетия — это маловато. А уж вбухать миллиардный капитал в развитие Университетского городка и ждать выхлопа годами — риск высочайший. Доходность обязана перекрывать такие риски, иначе сотня миллионов просто заморозится. Время — тоже деньги, а временная стоимость капитала порой обходится дороже всего.

— Так сколько именно му ты разметил? — нервничая, уточнил Чжуан Суань. — Полагаю, помимо жилья там должно быть что-то ещё?

— Не так уж и много. Вся территория будущего Университетского городка занимает свыше сорока квадратных километров. Я отобрал коммерческие и жилые участки суммарно чуть меньше семи квадратных километров — это около десяти тысяч му. Разбил всё на три десятка наделов — комбинировал прибыльные с менее привлекательными. Одни выставим на торги в ближайшее время, другие придержим, пока рынок не разогреется.

Бай Юйсянь развернул карту района и указал на промаркированные зоны.

Чжуан Суань пробежал взглядом по чертежам: львиную долю занимала будущая торговая улица Университетского городка CQ, а остальное составляла жилая застройка вокруг

масштабного паркового массива. На первый взгляд, коэффициент плотности жилой застройки казался невысоким, а для коммерческих наделов — весьма приличным, вот только прямо сейчас за них никто бы не дал хорошей цены.

Однако стоило завершить строительство и запустить студентов с преподавателями, как торговая улица превратилась бы в эпицентр деловой и социальной жизни всего района. Что же до зелёной зоны — даже если Выставку так и не откроют, живописный пейзаж всё равно выделял эту землю на фоне унылых кварталов под переселение. Идеальный фундамент для элитного жилого комплекса! Цены неизбежно взлетят до небес.

Не только Бай Юйсянь не мог охватить умом масштабы задуманного — сам Чжуан Суань в своём настоящем мире ни разу не сталкивался с проектами на десять тысяч му. В прошлой жизни его потолком были скромные площадки в пару десятков му неподалёку от столицы провинции SD.

В действительности разве могла забронированная Бай Юйсянем земля подорожать всего на какие-то скромные сто тысяч за му? Стоило в этом году утвердить место под Парк Садовой Выставки, как стоимость земли в районе CQ рванула вверх без оглядки. Не прошло и трёх лет, как цена за один му подскочила почти до двух миллионов юаней. Чистая наценка составила миллион за му! Компания забрала свои тридцать процентов — по триста тысяч с каждого му, — что при десяти тысячах му дало головокружительную чистую прибыль в три миллиарда юаней!

И всё это при начальных затратах всего в сотню миллионов. Пусть реализация заняла несколько лет и продвигалась медленнее, чем прямые продажи элитных резиденций, зато проект вообще не требовал кадровых ресурсов! Сиди себе спокойно да подсчитывай барыши — деньги текли в казну непрерывным, стабильным потоком.

Впрочем, всё это случится потом. Сейчас же Чжуан Суань лишь беспомощно вздыхал, сталкиваясь с очередной банальной проблемой: как правильно потратить деньги.

Он снова и снова ловил себя на мысли, насколько же книжная реальность отличается от действительности. В настоящем мире он знал тысячи способов сколотить капитал, но вечно упирался в отсутствие финансов и смелости. Каждое движение сковывал страх, и все колоссальные усилия уходили в песок.

Так был ли смысл возвращаться? Даже если в реальности удастся исцелиться от смертельной болезни, он снова останется одиноким неудачником без гроша за душой. Разве найдет он там ту полноту жизни, где духовная гармония так естественно сочетается с абсолютным материальным благополучием?

Остаться здесь, строя новый мир плечом к плечу с Бай Юйсянем — разве это не идеальный исход?

Единственное, что отравляло душу — гложущая неизвестность. Не испарится ли он в один миг? Когда его физическое тело в реальном мире окончательно угаснет, сумеет ли сознание

закрепиться в книжных страницах? Не отвергнет ли его эта система за разрушение сюжетных рельсов? Вдруг по какой-то неведомой причине он вновь впадёт в кому, заставив близких сходить с ума от тревоги?

Взвесив все «за» и «против», Чжуан Суань решил: пока силы не оставили его, а рассудок свеж, нужно помочь Бай Юйсяню расправиться с кланом Лю. Тогда, даже если он свалится в беспамятство или вовсе исчезнет, Юйсяню не придётся надрываться и сгорать в огне паранойи и мести. И ещё — необходимо вовремя вывести прибыльные компании из-под удара, передав их головному холдингу, чтобы они стали мощной опорой для старшего брата, Чжуан Нина.

— Завершим сделку с районом CQ и сразу рванём на юг, — предложил Чжуан Суань. — Или, может, мне подключить связи и устроить тебе прямую встречу со Старейшиной семьи Лю? Разберётесь во всём лицом к лицу.

— К чему мне лезть к Старейшине Лю без козырей в рукаве? Чтобы он окончательно затянул петлю на моей шее? — Бай Юйсянь пристально посмотрел на него. — Суань-Суань, почему мне кажется, будто с тобой что-то не так? В твоём голосе сквозят нотки человека, составляющего завещание. Если у тебя какие-то проблемы со здоровьем, не смей от меня скрывать.

— Тьфу-тьфу-тьфу! Сгинь, нечистая! Здоров я как бык. Ты ведь сам меня вчера изучил до последнего сантиметра, разве нет? — со смешком открестился Чжуан Суань, судорожно маскируя тревогу. — Просто хочу поскорее закрыть твой гештальт с кланом Лю. Сколько сил и нервов у тебя уходит на эту вечную оборону? Это же прямые убытки для моих бизнес-планов! Разберёмся с ними разом, уложим всех на лопатки — и сможем спать спокойно.

— Спать? Хм... — Бай Юйсянь смакуя протянул это слово. — Суань-Суань, ты намекаешь, что в постели я слишком часто отвлекаюсь на рабочие дела? Что ж, сегодня ночью я докажу, как умею служить тебе, не отвлекаясь ни на что на свете.

— Ой, ну уж нет, нам скоро в командировку, а я не хочу потом на стуле корчиться! — для вида воспротивился Чжуан Суань, хотя во всём его облике читалось совершенно обратное.

Страстная ночь принесла свои плоды: наутро Чжуан Суань заходил в офис, заметно прихрамывая. На сочувственные расспросы сотрудников он лишь туманно отмахивался — мол, прихватило поясницу.

Превозмогая «производственную травму», он мужественно провёл переговоры с руководством административного комитета района CQ, поставил подписи на договорах и перевёл инвестиционные средства из провинции SD. На этом вопросе можно было поставить временную точку.

Теперь оставалось лишь раз в квартал отправлять бухгалтерию на аудиторские проверки да поручить отделу себестоимости следить за целевым расходованием средств. Ближайшие три года существенной отдачи от проекта никто не ждал.

С точки зрения Бай Юйсяня, вместо того чтобы чахнуть над землями CQ, куда полезнее было бы подыскать покупателя на промышленный участок в районе Биньцзян города Ханчжоу.

Они урвали этот надел за восемьдесят миллионов. Если прикинуть по текущим рыночным расценкам окрестностей, его легко можно было сбыть за сто тридцать — сто сорок миллионов. А если подвернётся крупный холдинг под строительство технопарка, за счёт готового и утверждённого пакета градостроительной документации цену удастся задрать ещё выше — покупателю останется лишь завезти технику. Если же у покупателя не найдётся квалифицированных кадров для надзора за проектированием и стройкой, филиал компании в Ханчжоу с удовольствием возьмёт на себя функции технического заказчика и генподрядчика.

Прямо перед самым отъездом из филиала в Ханчжоу пришло известие: земля в Биньцзяне привлекла внимание потенциального покупателя. Впрочем, это оказалась не международная корпорация, а скромная технологическая фирма.

Чжуан Суань не спешил с выводами и велел Го Кэбэй съездить с разведкой в эту IT-компанию: кто знает, насколько мощный потенциал скрывается за скромной вывеской? К тому же он вспомнил, что в его настоящем мире район Биньцзян в Ханчжоу — особенно кварталы вокруг улицы Ваншан — стал настоящей меккой для IT-гигантов вроде Моуи и Моули.

Правда, до того расцвета оставалось ещё добрых лет пять или шесть, иначе он бы ни за что не рискнул перехватить этот участок у семьи У.

По хронологии романа электронная коммерция только делала первые шаги, а ключевые подразделения Моули едва успели закрепиться в Ханчжоу. Чжуан Суань смутно помнил, что их первая масштабная штаб-квартира — Городок Моубао — располагалась где-то возле Парка водно-болотных угодий, и лишь спустя годы холдинг перебазировался в Биньцзян.

Сейчас сам Парк водно-болотных угодий только-только обрёл видимые черты, а Городок Моубао, скорее всего, существовал лишь в виде архитектурных эскизов — на картах о нём не было и намека.

Поразмыслив, Чжуан Суань успокоился. Скорее всего, закинуть удочку решила какая-нибудь мелкая контора. История повторялась: стоит поставить красивый забор за миллион юаней, как прохожие инвесторы начинают проявлять любопытство. Всё в пределах нормы. Что же касается возможного дробления участка — всё упиралось в цену, а в этих вопросах госпожа Го, съевшая собаку на оценке себестоимости, разбиралась куда лучше него.

Поэтому Чжуан Суань с лёгким сердцем переложил решение на плечи Го Кэбэй: если вариант покажется стоящим, пусть сразу готовит проект решения и озвучит его на плановом совещании.

Чжуан Суань отнёсся к делу легкомысленно, однако Го Кэбэй подобной роскоши позволить себе не могла. Продать землю и не сорвать куш? Чушь! Она намеревалась устроить потенциальным покупателям жесточайшую проверку на финансовую состоятельность. Не

потянут эти — найдутся другие. Её целевой ориентир полностью совпадал с оценкой Бай Юйсяня: сбывать Биньцзян в этом году меньше чем за сто сорок миллионов — просто бессмысленная мышинная возня.

В крайнем случае, как и советовал господин Чжуан, участок можно поддержать пару лет. Если районные власти попытаются впасть штраф за простой земли, семья У быстро замнёт дело. С такими темпами роста капитализации через два года за этот кусок легко выкатят все двести миллионов!

Чжуан Суань вместе с Бай Юйсянем вылетели в тот самый южный промышленный центр. К слову, этот город обзавёлся фабричной базой ещё до образования КНР, а его аэровокзал считался одним из старейших в провинции. От здания веяло духом истории: до ультрасовременных терминалов Императорской столицы ему было далеко, однако своими очертаниями оно вполне могло потягаться с первым и вторым терминалами столицы. В сравнении с соседними городками, лишёнными собственного авиасообщения, здешний узловой пункт выглядел весьма солидно.

Как и в Ханчжоу, они арендовали представительный автомобиль с личным шофёром-гидом, находившимся в их распоряжении круглые сутки.

Чтобы не привлекать внимания ищейки из семейств Лю и У, они отказались от фешенебельных отелей, где обычно останавливалась элита, и забрались в недавний отель у самой границы промышленной зоны. Пусть местность уступала в удобстве историческому центру, наличие собственного транспорта сводило неудобства к нулю — сам город не отличался гигантскими размерами.

Первый день они посвятили осмотру так называемого Нового района. Дорога от старого центра при отсутствии пробок занимала около получаса — по меркам Императорской столицы или Шанхая это вообще смехотворное расстояние. Инвесторы из мегаполисов даже не воспринимали этот путь всерьёз. Более того, в отличие от Ханчжоу с его разделительной рекой между центром и Биньцзяном, здешний Новый район находился на том же берегу, что делало логистику еще более комфортной.

Городская администрация громко заявляла о планах переноса своего административного центра на восток, даже подала соответствующие документы на утверждение «наверх». Предполагаемое место строительства расположилось аккурат на стыке между старыми и новыми кварталами. Разумеется, вслед за мэрией туда хлынут министерские ведомства, смежные структуры и обслуживающий бизнес.

Покружив по старому центру, Чжуан Суань окончательно убедился в неизбежности переноса: ветхий архитектурный фонд и катастрофическая нехватка земли не оставляли администрации выбора. Другое дело — сроки. Документы и генеральный план могли годами пылиться на столах чиновников, точь-в-точь как бесконечные разговоры о переносе правительственного кластера в Императорской столице.

Старый центр строился по классическому принципу «город-завод»: вышел из подъезда — и ты уже у заводских ворот, а вся инфраструктура от магазинов до скверов находится в шаговой доступности. Перенос производственных мощностей в Новый район неизбежно требовал создания всей социальной сферы с нуля. Пока Новый район представлял собой лишь бескрайние поля, ездить туда на смену из обжитого центра было жутко неудобно.

Следовательно, властям предстояло возводить не просто цеха, а целые микрорайоны со всей инфраструктурой. Но даже если построить всё одновременно, переломить привычки рабочих и приучить их к жизни на новом месте за один день невозможно — на это уйдут годы.

Но главной головной болью муниципии оставался другой вопрос: что делать с гигантскими массивами опустевших заводских цехов? Аварийные постройки можно безжалостно пустить под бульдозер, расчистив площадку под коммерцию и жильё. Но как поступить с добротными, монументальными строениями, несущими в себе индустриальную эстетику и историческую память города? Неужели просто сровнять их с землёй?

— А-Сянь, положи руку на сердце, какой именно участок приметил У Тянью? — спросил Чжуан Суань, когда они вернулись в центр и устроились в уютном ресторанчике местной кухни на старинной улочке.

Бай Юйсянь развернул бумажную карту города и указал на внушительный массив старой промзоны.

— И всё-таки, когда заводы съедут, что станет с цехами и жилыми кварталами? — Чжуан Суань, опираясь на свой опыт, прикинул: старая промзона расположилась в самом сердце города, где стоимость земли в разы выше, чем на окраинах. Если провести расселение, подготовить площадки и выставить их на открытые аукционы, городская казна получит колоссальный куш — куда больший, чем при кулуарной передаче земли единичным застройщикам.

Конечно, заводы могли бы сами изыскать средства, выкупить эту землю у города и возвести современные кварталы в соответствии с генпланом. Но в любом случае властям выгоднее честный аукцион, а не раздача лакомых кусков по дешёвке.

— У Тянью рассчитывал либо влить деньги напрямую в предприятие, либо привлечь крупный девелоперский пул, чтобы с потрохами выкупить эту промзону на торгах, — пояснил Бай Юйсянь. — Однако его восьмидесяти миллионов тут явно не хватит. Опасаясь спекулянтов, которые скупают землю и заморозят стройку, муниципалитет выдвинул жесткие условия: гигантский уставный капитал, детальный бизнес-план и готовый эскизный проект прямо на этапе аукциона. Выкупить землю, заказать проект, уложиться в жесточайшие сроки ввода в эксплуатацию — у У Тянью пупок развяжется проворачивать такое в одиночку, даже если он где-то наскребёт средства.

Раньше он пытался сколотить альянс, но привлечённые им партнеры жаждали лишь легкой наживы и тянули одеяло на себя. Именно через их каналы я и вышел на эту информацию. К

тому же Лю Хун проболтался: когда я выведывал у него планы на случай провала в Новом районе, он высокомерно ляпнул про аукцион в старом центре. Лю Хун отнёсся к этой идее со снобизмом: мол, в Новом районе земля дешевая, за те же деньги можно выгрести в разы больше площади. По его логике, всё это провинциальное деление на «центр» и «окраины» — смех один, весь город уступает размерами одному району Чаоян в столице, а значит, и цены везде вырастут одинаково. Зачем тратить на дорогой центр, если можно набрать кучу дешевой земли впрок?

К тому же старый центр — это головная боль с расселением, сносом ветхого фонда и утряской тысяч бюрократических нюансов. Земля идет с кучей обременений, перепродать её быстро не выйдет. Для конторы без серьезного девелоперского опыта это неподъёмное ярмо.

Слушая откровения Бай Юйсяня, Чжуан Суань приподнял бровь:

— Значит, выставить на аукцион старую промзону — дело решённое?

— Почти наверняка. Из требований — обязательная местная регистрация юридического лица с уставным капиталом от сотни миллионов юаней, и чем больше, тем выше шансы, — уточнил Бай Юйсянь и вдруг замер, осознав подтекст вопросов. — Суань-Суань, ты что, вознамерился сойтись с ними в схватке за статус местного «короля недвижимости»? Открыть дочернюю компанию для нас не проблема, по формальным критериям пройдем без труда. Но мы же здесь чужаки! К тому же этот район совершенно не тянет на платежеспособную аудиторию для наших элитных комплексов!

— Я действительно хочу открыто вступить в торги. Но мы не будем строить элитку. Мы предложим концепцию глобального Городского Обновления, — проговорил Чжуан Суань, отчеканивая каждое слово выверенной девелоперской теории будущего. — Мы возведём многофункциональный комплекс: комфортабельное жильё, бизнес-центры, качественные апартаменты и современную торгово-развлекательную зону. Мы фактически вырастим новый город на костях старых заводских цехов! Этот проект станет эталоном реновации для всей провинции, решит проблему трансформации промышленности, облагородит облик старого центра и даст мощнейший толчок экономике района.

В шумном ресторане Чжуан Суань лишь поверхностно набросал эту передовую концепцию, не вдаваясь в технические детали.

Но едва за ними закрылась дверь отельного номера и они остались наедине, Бай Юйсянь больше не смог сдерживать захлестнувший его азарт:

— Твоя идея Городского Обновления звучит масштабно и впечатляюще! Но потянуть одновременно жилую, коммерческую и офисную недвижимость, утрясти расселение жителей, сохранить архитектурные памятники индустриального наследия и возвести новые высотки... После всей этой колоссальной чехарды останется ли у нас хоть какая-то чистая прибыль?

— Забудь пока о финансовой выгоде, задумайся лучше, как забрать этот проект себе, — с

абсолютной серьёзностью ответил Чжуан Суань. — Муниципалитету нужны не просто деньги. Кому отдадут участок — решается по негласным, куда более тонким критериям. Разовая продажа земли по максимальной цене принесёт деньги в бюджет, но эти средства уйдут в казну. Чиновникам же гораздо важнее получить проект, который принесёт им политические дивиденды, репутацию и блистательные показатели для карьерного роста.

Городское Обновление — неизбежный путь трансформации любого старого промышленного центра. Тот, кто первым создаст образцовый объект и элегантно снимет головную боль местных властей, да ещё и принесёт доход — станет для них настоящим спасителем. Я уверен: администрация до сих пор придерживалась эти промзоны именно в ожидании концептуального решения. Нам нужно прощупать почву и нанести точечный, безупречный удар. В самом деле, разве снос старых цехов ради банальной постройки пары «человейников» на продажу обеспечит району стабильные налоговые поступления на годы вперёд?

— Я понял! — Бай Юйсянь, обладавший блестящим финансово-экономическим бэкграундом, моментально уловил суть и перескочил рамки банального жилищного строительства. Его глаза зажглись от восторга: — Зацикливаться на жилой застройке — тупиковый путь! Нужно взвинтить долю коммерческих и офисных площадей, превратив весь этот массив в мощнейший экономический локомотив! Жильё должно стать лишь сопутствующим элементом, а главный упор в презентации мы сделаем на привлечение инвестиций, создание тысячи рабочих мест и непрерывную генерацию налоговых поступлений для района!

— Пока остальные девелоперы спорят о классе жилья, высчитывают пропорции квартир, выбирают между штукатуркой и плиткой на фасадах да слепо копируют европейские городки, сливая коммерцию до уровня дворовых магазинчиков, их мышление остаётся убогим и мелким! А наша концепция снесёт чиновникам голову!

<http://bllate.org/book/19804/1992577>