



京津冀园区调查

王利博制图

房企扎堆河北掀起建园热潮

■ 本报记者 李琛轶

随着京津冀协同发展的“大概念”的愈加深入,河北成了众多地产商的“试练要地”,产业园区则是这场争地大战的关键所在。但由于长期以来囤积的近6.4亿平方米房地产库存和产能过剩等问题,园区本就带有“原罪”,这也正是业内人士对园区的前景褒贬不一的原因所在。

但是,越来越多的地产商凭借产业地产在“白银时代”走出了一条阳关大道,比如,“老牌”产业新城运营商华夏幸福的发展引来业内众房企侧目,毫无疑问,华夏幸福所取得的业绩足以让一众开发商“垂涎三尺”。

房企欲借力产业地产 华夏幸福净利润增31.7%

2015年8月27日,华夏幸福发布2015年上半年报告,在产业发展方面,产业发展服务实现结算收入45.20亿元,同比大幅增长26.7%;实现净利润22.80亿元,同比大幅增加41%;新增签约投资额253.4亿元,较去年同期上涨24.8%。

与此同时,华夏幸福基业股份有限公司以301.10亿元销售额首次进入行业十强。2015年1月—6月华夏

幸福实现归属母公司所有者的净利润30.31亿元,同比增长31.7%。

除了华夏幸福,隆基泰和、中国宏泰发展、华业地产等房企也将发展重心放在了产业地产上。其中,隆基泰和是河北的本土企业,通过30年的发展,拥有高达1700万平方米的土地储备,与政府签订战略合作协议的总规划占地面积为5500万平方米。

相较于隆基泰和1700万平方米的土地储备,荣盛发展在拿地方面并不示弱,荣盛仅2015年上半年便拿地324万平方米,同比增长336%,完成年初计划43%。

一边是积极拿地,一边却是业绩下降,据荣盛发展2015年上半年报告显示,其上半年营业收入和净利润分别同比下降10%和25%。这并不能动摇荣盛发展坚守河北的决心,荣盛发展表示:依然维持京津冀和大南京的区域布局,其中,公司在京津冀区域土储已高达2万亩,为公司未来该区域内发展建立良好的基础。此外,公司也在积极寻找新经济产业,以期实现业务新突破。

针对地产商在河北不俗的土地储备,亚豪机构发展中心总监郭毅表示,“随着京津冀一体化这一国家战略的稳步推进,北京的产业外迁进展也在加快,地产商河北建园也是根据

国家的战略规划方向,去调整企业自身的运营战略和经营模式转型。”

据相关媒体报道,自去年起,华夏幸福、荣盛发展、华业地产等京津冀“概念”地产股股价涨幅惊人,市值不断增加。

业内人士指出,华夏幸福、华业地产等地产商的快速发展得益于政策利好,但真正使其业绩快速提升的关键还是房企本身的发展模式。

园区发展各有招数,模式成关键

普遍来看,地产商做产业园区大多是半路出家,隆基泰和便是从2014年起,由住宅业务开始转向产业园区开发,当时为了壮大产业地产板块,隆基泰和特地成立了产业发展集团,产业地产板块顺其自然地成为集团“一体四翼8个板块”的重点板块之一。按照隆基泰和的发展规划,其将充分利用1700万平方米的土地储备,发展金融,以此撬动土地资源价值,并且将通过资源整合,实现多元合作模式。

中国宏泰发展则希望通过创新创业的平台,实现政府、高校、企业、市场、技术、金融等各方面要素的优化配置,最终实现科技成果的加速孵化和产业化。

不难看出,相较于中国宏泰发展、隆基泰和,华夏幸福已走到产业新城发展的最前端。值得一提的是,在2014年,固安县也正是因为华夏幸福,固定资产投资近150亿元,全部财政收入突破40亿元。

华夏幸福和政府的相互“扶持”与郭毅的观点恰好相同,“产业地产与地产商擅长的住宅开发完全是两种模式,从规划设计、建筑施工到招商、运营,都需要一手拉紧地方政府,在产业扶持政策、在包括企业融资、税收、高端人才引进等产业扶持政策上争取政府的支持。”

以固安产业新城为例,华夏幸福采用的是“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制。华夏幸福相关负责人对《中国企业家报》记者表示,“我们所采用的是PPP模式,前段时间,国务院办公厅通报表扬固安积极探索PPP(政府和社会资本合作)模式的好经验、好做法。固安产业园区新型城镇化项目也成为PPP示范案例。”

同时,郭毅还强调,“地产商做产业地产,还要一手拉紧计划引进的从业企业,在地块开发前就清晰地了解这些企业在经营管理、办公场地、园区服务上的实际需求。有的放矢,才能实现产业园区从前期开发、中期招商,到后期运营的成功。”

焦点

奥运与京津冀红利叠加 张家口园区插上再生之翼

■ 本报记者 郝帅

7月31日,随着国际奥委会主席巴赫正式宣布北京张家口成功获得冬奥会举办权,2022年冬奥会进入实质筹办阶段。与此同时,国务院近日批复同意设立河北省张家口可再生能源示范区,示范区发展规划已由国家发改委正式发布。

相关业内人士告诉《中国企业家报》记者,冬奥会花落北京张家口已1月有余,这将极大地提升张家口市的国际影响力,并改善其投资环境。与此同时,在京津冀协同发展规划及“一带一路”的框架下,在各种政策红利的叠加之下,张家口的城市发展与产业发展也面临着前所未有的机遇。

从落寞之城到繁华之都

“张家口多年的沉寂迎来了爆发的时刻,京津冀协同发展以及冬奥会的举办,给张家口带来了难得的机遇,如果能抓住,张家口将走上可持续发展之路。”一位区域专家之前在接受媒体采访时这样表示。

虽然属于首都经济圈范围内,又毗邻晋、蒙等资源大省,但煤化工等产业并未得到大力发展。“处于北京‘上风上水’的位置决定了其与北京‘唇齿相依’的关系,为确保北京的水源、空气质量,张家口舍弃了很多。”张家口某县一位官员在接受媒体采访时表示,“但并不后悔,恰恰是这种‘慢发展’,张家口的环境生态才得以更好地保护,并成了我们的后发优势,此次申奥成功或与此有关。”

“申奥将再掀中国冰雪运动的高潮”,国家发改委城市中心学术副秘书长冯奎日前在接受媒体采访时表示,“此外,受冬奥会的拉动,运动产业、基础设施产业等将得到大力发展。此外,可再生能源产业将获得政策支持与市场助力,获得突飞猛进的发展,成为张家口的优势产业之一。”

申奥成功、政策红利等叠加利好消息刺激首先反映在房地产业。有媒体爆出,在冬奥会雪上项目所在的崇礼县,有楼盘的涨价幅度每平方米高达1000元以上。其中崇礼县商贸新区某楼盘售价从7月的6380元/平方米涨至10980元/平方米。而位于崇礼万隆滑雪场西侧的汤山树某别墅项目则从今年3月的12800元/平方米涨至8月的18000元/平方米,成为崇礼县目前最贵的房地产项目。有观点认为,预计未来7年,以崇礼县为代表的张家口房地产市场将迎来阶段性爆发式增长。

“之前我就看好张家口的房地产,一直都有所投资,多年下来已经买了3套房。”老家在张家口,现在在北京生活的刘女士在接受记者采访时表示,“房价涨是一直的,我在申奥成功之前卖了一套,价格相比购买时已经翻倍。剩下的几套考虑等奥运会开幕时再出手,相信到那时候会有个好价钱。”

承载可再生产业园区或将起飞

国务院近日正式批复《河北省张家口可再生能源示范区发展规划》,同意设立张家口可再生能源示范区,标志着我国首个经国务院批准的综合性可再生能源示范区项目正式落地。

“和传统能源不同,可再生能源产业发展,是一项复杂的系统工程,需要同时满足多种条件,张家口无疑具备这些优势。”张家口市发改委副主任郭毅峰在接受媒体采访时表示,丰富的可再生能源资源、良好的产业基础、独特的区位优势、巨大的市场空间都为当地可再生能源示范区建设提供了保障。

为此,张家口市在2015年初推出了《张家口市园区经济规划(2015—2025)》,详细解读了张家口市园区经济的产业集群化、资源集约化发展。《规划》中除明确了至2025年张家口园区的总产值将突破5000亿元的发展目标,还将全面提升园区发展环境作为首要战略任务,届时,行政服务绿色通道、企业直管制度、园区基础设施的配套建设将成为张家口产业园区的“标配”。

基于张家口的产业基础和优势,张家口市构造了“三主、四高、两支撑”三大产业发展层级。“三主”即特色主导产业,包括高端装备制造、食品轻工、汽车及零部件制造业等发展相对成熟、具备一定规模、需要进一步改良提升的产业;“四高”即高端引领产业,包括新能源、电子信息、节能环保、生物等发展潜力大,有望培育成为区域新的经济增长点的产业;“两支撑”即文化创意和生产性服务业,发展区域个性,为第二产业提供配套服务。

红利、资本、政策一个都不能少

国务院近日正式批复同意设立张家口可再生能源示范区,对于已经与北京联合获得2022年冬奥会主办权的张家口来说无疑是好事。相关专家告诉记者,现在台已搭好,就等各方登场,如何将如此利好的叠加红利转化为成果,需要多方面共同努力。

崇礼县县长白银海日前在“2015崇礼中国城市发展论坛”上表示,“申奥成功以后,各种资本、企业都会纷至沓来,甚至有的也会粉墨登场。这个时候就需要有洞察力和鉴别力。崇礼的发展面对诱惑也如此,诱惑是我们最大的考验。所以,我们要有发展的道德,要有发展的伦理,要有发展的哲学,要有发展的核心价值。”

(下转第十八版)