

“小镇计划”中的房企转型： 由开发建设到产业运营

■ 本报记者 朱虹

在特色小镇建设如火如荼之际,国内房企也在争相打造中国的“小镇计划”,以求顺利转型升级、寻找新的利益增长点。专家表示,房企需要在产业导入、留住人才以及长期运营能力方面多下功夫,才能让特色小镇前景更乐观。

房企争相打造 特色小镇

2017年,各大房企开始重点跟进商业地产,特色小镇成为追捧对象。据记者了解,四川金杯集团、碧桂园、华侨城、绿城等一批房企正在打造中国的“小镇计划”,寻找新的利益增长点。

四川金杯集团总裁周进接受《中国企业报》记者采访时表示,四川金杯集团是较早从事大康养产业开发与建设的企业之一,现在有两个产业模式,一是远郊的“大康养旅游度假区”,二是城市近郊的“智慧生命小镇”。

中国产业集聚研究专家、《老杨会客厅》创始人杨建国告诉记者,2017年以来,房企进军特色小镇已成主流趋势,多家房企明确提出要进军特色小镇领域,而有不少企业已经先行一步落地了不少项目。

“虽然呈现出了一波投资特色小镇的高潮,但不同房企之间,

布局的重点和方向各不相同。”杨建国分析,以碧桂园为代表的科技小镇模式,通过坚持产业先行和产城融合,以“1+N”的发展模式,即1个重资产平台加N个轻资产平台,共同形成大生态。而碧桂园自身持有重资产,可以做到为凤筑巢,陪伴创新型企业成长。

以绿城为代表的农业小镇模式也备受关注。杨建国介绍,这类小镇大都布局在一线城市和核心二线城市周边,以盘活农业用地,整合农业、健康、教育、颐养、园区服务资源为目标,打造“农业+文旅+养老+居住”复合小镇。

杨建国表示,华夏幸福的产业小镇模式也颇具特色。根据华夏幸福最近公布的计划,其将在未来三年在环北京区域、沿长江经济带以及珠三角区域等大城市、核心城市的内部以及周边布局百座特色小镇。华夏幸福特色小镇分布在城市半径50公里以内,填补市中心到产业新城之间土地利用的空白。

“此外,还有华侨城的文旅小镇模式。根据规划,华侨城将通过PPP模式推出‘100个美丽乡村’计划,构建100座具有中国传统民俗文化特色的小镇。”杨建国补充道。

小镇成房企 转型升级平台

对于房企进军小镇热潮,业

内人士议论纷纷。国内房企为什么争相布局特色小镇建设?他们的这些动作是主动谋求转型升级,还是有“圈地”嫌疑?

对此,中国城市发展研究院投资部主任刘澄对《中国企业报》记者表示,特色小镇是传统房企转型的重要途径之一。特色小镇不同于“郊区大盘”,更强调产城融合而非“睡城”。对于开发商来说,以投资培育产业换取相对成本较低的土地,是下一步土地储备的重要来源。而地方政府也积极抓住这一契机,补足产业缺失,促进地方产业升级。应该说,特色小镇的合作模式可以引导地方政府和开发商达到双赢。

对此,周进坦言,对于开发商来说,要主动转型为平台运营商,或者康养旅游产业的投资商和运营商。要从单一的思维变成复合型的思维,运营模式也要转变为兼具中远期特色的复合型模式。

杨建国表示,首先从宏观背景来看,我国产业发展进入了“大协同时代”,一二三产之间的界限被打破,产业与服务、运营之间的界限被打通,这需要一批引领产业协同发展的企业和项目,而众多房企布局特色小镇等项目,正是依托自身优势基础,顺应了产业协同发展的趋势。

杨建国进一步指出,其次,特色小镇是房企转型的捷径。一方面,房企拥有大资本、大规模,可

为科技产业服务,解决科技产业所面临的成本高、空间挤、环境差问题,提供产业人口住得起的房子,留住产业人口;另一方面,房企做产业地产最大的短板就在于产业能力缺乏,没有自己的产业资源库和运营经验,而通过联合外部产业资源进行合作,在已经有产业基础的小镇做拓展开发,降低了产业小镇的开发难度。

易居研究院智库中心研究总监严跃进接受记者采访时表示,房企进军特色小镇,实际上有些的确是关注于产业转型,例如碧桂园在广东省惠州市布局科技小镇,那么这样一个特色小镇,就成为碧桂园由单一房地产业向科技产业转型升级的平台。当然也有一些房企不排除有“圈地”嫌疑,因为有些地方为了发展特色小镇,会给予一些支持性用地,而且政府有导入产业需求,一些房企就可凭借这类优势与之合作。另外,国家发改委全面推进相关特色小镇建设,会给予相关企业很大支持,所以企业肯定也是想抓住这一波支持政策。

做好内功 前景乐观

那么,这些由房企主导建设的特色小镇未来发展前景如何?

严跃进预计,从发展前景来讲,一些大城市周边的特色小镇具有一定优势,因为它们能够获

得比较好的城市外延辐射,包括人流和特色小镇所需要的专业人才等。而比较偏远的、尤其是单一以旅游资源作为招牌的特色小镇吸引力并不大。

杨建国直言,决定特色小镇的未来主要从三个方面来看:首先要看产业。是否有强势的产业导入,决定了后期的开发模式和盈利模式。其次,留住人才也同样重要。这就需要吸引特色产业工人,需要有教育、医疗等配套,需要有良好的生活服务等等。最后,还要看项目投资方是否具备长期运营能力。特色小镇的门槛较高,需要有一套好的商业模式,需要有一套精准成熟的运营模式。做好这三项,房企构建的特色小镇前景就会很乐观。

“特色小镇的区位是开发商衡量项目可行性的重要因素,该区位带来的人口、旅游、交通等几项硬性指标,决定了项目投资价值和空间。”刘澄坦言。

谈及未来,周进也是信心满满。他对记者说:“经过不断探索,我们认为康养旅游特色小镇今后大有可为。而康养产业和特色小镇的建设完全可以做到因地制宜,充分利用本地的自然禀赋,同时广泛地嫁接资源。这样不一定依靠工业化来推动当地发展,而是利用现代服务业来带动消费,进而推动城镇化建设,这是未来方向,将会大有可为。”

“特”“色”兼具 文旅和康养小镇成亮眼风景

(上接第七版)

以特为本 小镇建设各有千秋

失败的原因各有不同,成功的样本都具共性。无论是休闲旅游小镇、还是文化旅游小镇抑或是康养小镇,要破解成功范本之密码,首先要深刻领会特色小镇的概念。文化部“十三五”规划特聘专家彭中天认为,特色小镇定义从拆解词来看更为直观。“特”字指的是内在本质;“色”指的是外在表现。

“乌镇、古北小镇的成功不仅在于历史遗留的特有的资源禀赋,还在于投资方中青旅强大的资源整合能力以及专业的运作团队和独特的商业模式。”高京君告诉《中国企业报》记者。

而姚富强则认为,乌镇从最早的观光旅游,到休闲度假,再到文化小镇,以及到现在提出打造成为“全球智慧名镇、国际风情小城”的新目标,近20年的发展历程进行了四次转型升级,乌镇一直在激活内生动力,为自己赋能。

作为旅游产业主导的特色小

镇,“袁家村模式”的成功被解读为,因地制宜以关中特色小吃为主线发展乡村度假旅游,并搭建农民创业平台让全体村民入股优质项目,形成家家有生意,人人能就业的繁盛景象,并不断根据实际情况调整、优化业态。“袁家村的产业一直在完善提升,正在走乡村度假的道路、走农副产品产业化的道路,这些都是因地制宜的结果。”郭占武这样说。

教授级高级城市规划师、住建部专家委员会专家张文奇认为,特色小镇的核心竞争力在

“特”,要将地方特色、区域特色以及组织形式特色进行有机结合。

中国城镇化促进会副理事长彭晓光向《中国企业报》记者表示,“文旅和康养小镇都是2017年特色小镇的亮点,未来,以龙头企业牵头,围绕供给侧改革、产业升级以及创新驱动等方面建设将是特色小镇的主流方向。”

“经历了探索、成长阶段之后,2017年特色小镇处于全面推广阶段。”北京大学光华管理学院博士后、清大文产(北京)规划设计研究院院长李季如是说。

