借「產城融合」政策 房企搶灘開發數百項目

特色小鎮變曲線圈地賣樓

■2016年，上海的朱家角鎮成為住建部公佈的第一批中國特色小鎮。　網絡圖片

政策紅利疊加資本風口，使得特色小鎮近期在中國開展得如火如荼。據不完全統計，目前有幾十家房地產搶灘特色小鎮，數百個項目集體開工，機構預計其投資市場將達5萬億元（人民幣，下同）規模。專家指，吸引開發商入局小鎮的因素包括政府補貼、低價甚至零成本拿地等。部分特色小鎮已經出現產業未成形、房價已經漲起來的苗頭，引發越來越多聲音呼籲建設小鎮需防止開發商變相圈地蓋樓賣房。　**■香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道**

「特色小鎮」，是指依賴某一特色產業和特色環境因素打造、具有明確產業定位和一定社區功能的綜合開發項目，亦是產城融合的新型城鎮化模式。最早的特色小鎮被認為發源於浙江，2014年杭州雲棲小鎮首次被提及，之後這個模式迅速火遍大江南北，中國全國範圍的特色小鎮項目開始遍地開花。

千個小鎮涉資5萬億

中國國家住建部明確提出到2020年要培育1,000個左右特色小鎮，據前瞻產業研究院統計，按照已經初步建成、企業已進駐運營的部分小鎮來看，平均一個特色小鎮投資額約50億元，按住建部總規劃1,000個特色小鎮推算，該行業將產生近5萬億元投資規模。

另從已經建成小鎮的統計來看，總投資中基建設施投資約佔30%至50%，估算1,000個小鎮基建投資將產生1.5萬至2.5萬億元市場，這些都極大吸引了盈利增長點來到瓶頸的房地產商紛紛入局。

據不完全統計，截至目前已有20多家房企大手筆地規劃特色小鎮項目，14家A股上市房企在公告中提及特色小鎮建設。其中多數表示會逾千億元投資特色小鎮，特別是時代地產更曾表示要投資9,000億元佈局小鎮項目。在小鎮數量規模上各房企都大膽設想，碧桂園、藍城（前身為綠城房產建設管理有限公司）、華僑城等都表達過未來要建設100座特色小鎮的願望。

PPP模式拿地零成本

有專家一針見血指出，拿地成本低使得房地產商瞄準特色小鎮猛攻。中國城市和小城鎮改革發展中心理事長、首席經濟學家李鐵就曾指出，發現近期很多房地產商打着特色小鎮旗號，實則是在距離大城市不遠處塑造新的房地產空間，而且小鎮拿地成本比較低，遠比高價拿下城市用地合算。

目前不少房地產商在公佈的特色小鎮計劃中都提及了PPP模式，這被業內解讀成一種新型的「零成本拿地術」。如華僑城表示，要通過PPP模式構建100座民俗文化特色小鎮，華夏幸福亦在2016年年報中稱產業新城PPP模式領先是其核心競爭力。

業內人士稱，PPP模式受到政府扶持，特別是在政府無錢支付工程價款就以土地作價沖抵，房企無需購買土地，同時可作為社會資本方與政府簽訂排他性協議。不過，也並非所有開發商有資格用PPP模式，需要產業地產中涉及基礎設施和公共服務領域才可以。

住宅開發規劃反成重點

時下國家層面對特色小鎮建設一直大力支持，去年住建部公佈第一批127個特色小鎮名單，今年7月第二批公佈的名單更達276個。數量上的增加也給很多房企資本注入一針強心劑，使得地產投資在小鎮中的佔比越來越高。

有業內人士透露，多數特色小鎮的開發規劃中，房地產佔比是不允許超過小鎮總面積30%的。但從實際情況來看，存在開發商因將心思都放在1/3的住宅開發上、剩餘2/3面積的產業建設數量稀少或滯後狀況，如此來看住宅在數量上的佔比就高了起來，甚至居住功能可以佔小鎮的70%至80%，其他產業則成為了住宅的配套。

對於小鎮項目中出現的地產化傾向，不少開發商認為，因為小鎮屬於「重中之重」的資產項目，目前能看得到的收益也只有房地產是小鎮的重要創收手段，一旦拋棄去掉重資產，還真不知輕資產化路線要如何走好。

◀杭州雲棲小鎮在2014年首次被提及，是最早的特色小鎮之一。　網絡圖片

▶住建部明確提出，到2020年要培育出約1,000個特色小鎮。圖為上海朱家角鎮。　網絡圖片

◀在朱家角掛牌出售的住宅，大部分都是所費不菲的新建別墅。　網絡圖片

中國龍頭房企關於特色小鎮建設情況

房企	戰略計劃
萬科	在特色小鎮項目上積極佈局，簽約了多個特色小鎮合作
綠地	正式將特色小鎮納入2017年四大重點戰略
恒大	提出多個足球小鎮項目
碧桂園	斥資1,000億元人民幣建設多個有差異化的科技小鎮
華僑城	提出要建設100座具有中國傳統文化特色小鎮
華夏幸福	在核心城市內部或周邊佈局百座特色小鎮
保利地產	確立特色小鎮文創、主題樂園以及養老三大發展方向
萬達	建設特色小鎮進行創新式樣扶貧

資料來源：企業公告和公開報道　整理：孔雯瓊

▲吳玉瑞認為特色小鎮需要和多個產業融合。　網絡圖片

▶李鐵指房企以特色小鎮為名，塑造新的房地產空間。　網絡圖片

小鎮未建成 房價先起飛

凡是由房地產開發商參投的項目，房價就會被格外關注，特色小鎮亦不例外。從目前一些小鎮項目情況來看，已經出現小鎮未建成已帶動周邊房價飛漲等現象。業內對此表示，產業不成規模，人口尚未流入，房價卻「一馬當先」，這樣的炒作現象有風險，投資者也切勿盲目期待升值。

房價先於小鎮起飛現象時有出現。以一線城市上海為例，自青浦朱家角2016年被納入首批名單後，同年該地區新房供求呈井噴態勢，新房供應較上一年上漲超過五成，成交則比上年猛增2.8倍。

未來投資熱炒新概念

二三線城市亦是如此，江蘇無錫自宣佈要打造「物聯網小鎮」以來，當地居民就反映小鎮的商品房房價從每平方米5,000元（人民幣，下同）漲到了1萬元，此外回遷房的房價也翻了一倍，而這尚且只是小鎮項目剛啟動後的狀態。另據了解，河南開封附近的中牟影視小鎮只建設到一半，但周邊許多住宅項目都提價了50%以上，中介還稱現在不買，等小鎮建設完畢開放後附近住宅價格還會上漲。

「建設特色小鎮初衷是想帶動地方實體產業，但開發商主導下反而是房價先行了。」有地產界人士坦言。申萬宏源認為，房企建設特色小鎮具有基礎設施建設經驗等優勢，但同時房地產商肯定也會將特色小鎮看成是新的利潤增長點。

另據上海多家中介公司業務員反映，目前投資者也都較為關注特色小鎮住宅投資情況，並認為是未來房地產區域炒作的新概念。特別是帶有旅遊、養老等功能的小鎮每到周末，開着江浙滬各路車牌的投資者滿鎮都是。

特色小鎮變高價豪宅

此外，除了小鎮及周邊房價受到波及，蝴蝶效應還傳導至小鎮所環繞的大城市。有杭州購房者就訴苦稱，因為遠郊有個特色小鎮，且鎮上規劃住宅都是低容積率高價房，受此影響現在城裡房價也都上去了。

目前看來，很多小鎮並未以開發剛需盤為主，很多會建設豪房會所、別墅等大片大片的高端住宅，脫離了小鎮原有的要承接大城市溢出人群或剛需用戶，成為富人們的新樂園。

記者日前查詢上海朱家角特色小鎮房源，發現在中介處掛牌的都是2,000萬元一套的別墅居多。這也使得許多無力買房一族更是哀歎連連，稱原本只是買不起城市的房，現在連環城小鎮的郊區房也買不起了。

■不少特色小鎮人口尚未流入，房價卻「一馬當先」急升。　網絡圖片

房企謀轉型 產業需融合

當前市場上關於特色小鎮需要去地產化的呼聲漸高，在此背景下房地產商為求轉型仍然押寶特色小鎮，冀在摸索和轉型中，可以掙出一條突圍的路徑。

中國國家發改委發展規劃司負責人近期明確表示：已經注意到由於部分地區對特色小鎮的認識有偏差，出現房地產化等不當傾向，會對一些偏離特色小鎮建設初衷、違背發展規律的錯誤做法及時加以規範和糾偏。

對於政府態度，綠地集團三亞城市公司總經理巴黎透露，目前各個地方政府對房地產開發非常敏感，多個地方的特色小鎮甚至直白地表示不歡迎純房地產開發企業。黃金灣投資集團董事長申威則表示，地產企業是特色小鎮的主要建設方，但其身份又成為獲得項目的困難點，的確頗耐人尋味。然而，為求獲得新發展和轉型，目前多數房企依然願意在去地產化的前提下，尋求創新道路參與特色小鎮項目。今年7月，萬達就宣佈在貴州的丹寨旅遊小鎮投入營運，這亦是通過創新扶貧方式參與建設的特色小鎮。萬達集團董事長王健林將這個項目稱為是「摸着石頭過河」，表示小鎮中除了酒店、影城等旅遊配套設施外，還會引入非物質遺產項目，甚至苗醫苗藥等特色，作為旅遊產業於日後的運營重點。

■今年7月，萬達宣佈丹寨旅遊小鎮投入營運。　網絡圖片

地方政府建鎮 冀增稅收去庫存

在全國轟轟烈烈的特色小鎮建設風潮中，各地地方政府是特色小鎮發展的最主要推動者，小鎮的發展主要可以推動經濟並給政府帶來巨大的稅收。但從實際上來看，目前依然有些地方政府借小鎮名義來行增加土地財政之事，另外三四線城市的小鎮或還需承載着去樓市庫存的使命。

特色小鎮創新之處在於可以使地方政府的收入從依賴土地財政向稅收財政進行轉變，如杭州的玉皇山南小鎮，它曾是一個默默無名的城中村，內裡充滿破舊廠房、老式住宅等。但自建設成為基金小鎮以來，小鎮面目一新，大量基金公司迅速聚攏，截至目前各類金融公司逾1,500家。產業集群亦帶來豐厚稅收，據可查數據顯示，該小鎮掛牌首年的2015年稅收為4億元（人民幣，下同），到2017年1至5月已達9.79億元。

此外，地方政府將社會資本引入特色小鎮後有助解決當地就業，拉動GDP增長。而隨着小鎮的開發運營，還可增加軟實力，諸如城市形象、自然環境、人文素質等，這些都極大可為政府業績加分。

儘管特色小鎮的初衷是要讓地方政府探索土地財政轉型出路，但眼下依然有不少小鎮的建設模式是前期地方政府投入大量財政，甚至用政府購買服務來變相舉債，走的又是原有土地財政老路。

■杭州玉皇山南小鎮自發展成為基金小鎮後，大量基金公司迅即聚攏。　網絡圖片