

# 借“产城融合”政策 房企抢滩开发数百项目 特色小镇变曲线圈地卖楼



2016年，上海的朱家角镇成为住建部公布的第一批中国特色小镇。网络图片

政策红利叠加资本风口，使得特色小镇近期在中国开展得如火如荼。据不完全统计，目前有几十家房企抢滩特色小镇，数百个项目集体开工，机构预计其投资市场将达5万亿元（人民币，下同）规模。专家指，吸引开发商入局小镇的因素包括政府补贴、低价甚至零成本拿地等。部分特色小镇已经出现产业未成形、房价已经涨起来的苗头，引发越来越多声音呼吁建设小镇需防止开发商变相圈地盖楼卖房。

■香港文汇报记者 孔雯琼 上海报道

“特色小镇”，是指依托某一特色产业和特色环境因素打造、具有明确产业定位和一定社区功能的综合开发项目，亦是产城融合的新型城镇化模式。最早的特色小镇被认为发源于浙江，2014年杭州云栖小镇首次被提及，之后这个模式迅速火遍大江南北，全国范围的特色小镇项目开始遍地开花。

## 千个小镇涉资5万亿

中国住建部明确提出到2020年要培育1,000个左右特色小镇，据前瞻产业研究院统计，按照已经初步建成、企业已进驻运营的部分小镇来看，平均一个特色小镇投资额约50亿元，按住建部总规划1,000个特色小镇推算，该行业将产生近5万亿元投资规模。

另从已经建成小镇的统计来看，总投资中基础设施建设约占30%至50%，估算1,000个小镇基建投资将产生1.5万至2.5万亿元市场，这些都将极大吸引了盈利增长点来到瓶颈的房地产商纷纷入局。

据不完全统计，截至目前已有20多家房企大手笔地规划特色小镇项目，14家A股上市房企在公告中提及特色小镇建设。其中多数表示会逾千亿元投资特色小镇，特别是时代地产更曾表示要投资9,000亿元布局小镇项目。在小镇数量规模上各房企都大胆设想，碧桂园、蓝城（前身为绿城房产建设管理有限公司）、华侨城等都表达过未来要建设100座特色小镇的愿望。

## PPP模式拿地零成本

有专家一针见血指出，拿地成本低使得房地产商瞄准特色小镇猛攻。中国城市和小城镇改革发展中心理事长、首席经济学家李铁就曾指出，发现近期很多房地产商打着特色小镇旗号，实则是在距离大城市不远处塑造新的房地产空间，而

且小镇拿地成本比较低，远比高价拿下城市用地划算。

目前不少房地产商在公布特色小镇计划中都提及了PPP模式，这被业内解读成一种新型的“零成本拿地术”。如华侨城表示，要通过PPP模式构建100座民俗文化特色小镇，华夏幸福亦在2016年年报中称产业新城PPP模式领先是其核心竞争力。

业内人士称，PPP模式受到政府扶持，特别是在政府无线支付工程款就以土地作价冲抵，房企无需购买土地，同时可作为社会资本方与政府签订排他性协议。不过，也并非所有开发商有资格用PPP模式，需要产业地产中涉及基础设施和公共服务领域才可以。

## 住宅开发规划反成重点

时下国家层面面对特色小镇建设一直大力支持，去年住建部公布第一批127个特色小镇名单，今年7月第二批公布的名单更达276个。数量上的增加也给很多房企资本注入一针强心剂，使得地产投资在小镇中的占比越来越高。

有业内人士透露，多数特色小镇的开发规划中，房地产占比是不允许超过小镇总面积30%的。但从实际情况来看，存在开发商因将心思都放在1/3的住宅开发上、剩余2/3面积的产业建设数量稀少或滞后状况，如此一来住宅在数量上的占比就高了起来，甚至居住功能可以占小镇的70%至80%，其他产业则成为了住宅的配套。

对于小镇项目中出现的地产化倾向，不少开发商认为，因为小镇属于“重中之重”的资产项目，目前能看得到的收益也只有房地产是小镇的重要创收手段，一旦抛弃掉重资产，还真不知轻资产化路线要如何走好。



杭州云栖小镇在2014年首次被提及，是最早的特色小镇之一。网络图片



住建部明确提出，到2020年要培育出约1,000个特色小镇。图为上海朱家角镇。网络图片



在朱家角挂牌出售的住宅，大部分都是所费不菲的新建别墅。网络图片

## 中国龙头房企关于特色小镇建设情况

房企	战略计划
万科	在特色小镇项目上积极布局，签约了多个特色小镇合作
绿地	正式将特色小镇纳入2017年四大重点战略
恒大	提出多个足球小镇项目
碧桂园	斥资1,000亿元人民币建设多个有差异化的科技小镇
华侨城	提出要建设100座具有中国传统文化特色小镇
华夏幸福	在核心城市内部或周边布局百座特色小镇
保利地产	确立特色小镇文创、主题乐园以及养老三大发展方向
万达	建设特色小镇进行创新式样扶贫

资料来源：企业公告和公开报道 整理：孔雯琼



▲吴玉瑞认为特色小镇需要和多个产业融合。网络图片  
▲李铁指房企以特色小镇为名，塑造新的房地产空间。网络图片

## 小镇未建成 房价先起飞

凡是由房地产开发商参投的项目，房价就会被格外关注，特色小镇也不例外。从目前一些小镇项目情况来看，已经出现小镇未建成已带动周边房价飞涨等现象。业内对此表示，产业不成规模，人口尚未流入，房价却“一马当先”，这样的炒作现象有风险，投资者也切勿盲目期待升值。

房价先于小镇起飞现象时有出现。以一线城市上海为例，自青浦朱家角2016年被纳入首批名单后，同年该地区新房供求呈井喷态势，新房供应较上一年上涨超过五成，成交则比上年猛增2.8倍。

## 未来投资热炒新概念

二三线城市亦是如此，江苏无锡自宣布要打造“物联网小镇”以来，当地居民就反映小镇的商品房房价从每平方米5,000元（人民币，下同）涨到了1万元，此外回迁房的房价也翻了一倍，而这尚且只是小镇项目刚启动后的状态。另据了解，河南开封附近的中牟影视小镇只建设到一半，但周边许多住宅项目都提价了50%以上，中介还称现在不买，等小镇建设完毕开放后附近住宅价格还会上涨。

“建设特色小镇初衷是想带动地方实体经济，但开发商主导下反而是房价先行了。”有地产界人士坦言。申万宏源认为，房企建设特色小镇具有基础设施建设经验等优势，但同时房地产商肯定也会将特色小镇看成是新的利润增长点。

另据上海多家中介公司业务员反映，目前投资者也都较为关注特色小镇住宅投资情况，并认为是未来房地产区域炒作的概念。特别是带有旅游、养老等功能的小镇每到周末，开着江浙沪各路车牌的投资者满镇都是。此外，除了小镇及周边房价受到波及，蝴蝶效应还传导至小镇所环绕的大城市。有杭州购房者就诉苦称，因为远郊有个特色小镇，且镇上规划住宅都是低容积率高价房，受此影响现在城里房价也都上去了。

目前看来，很多小镇并未以开发刚需盘为主，很多会建设豪会所、别墅等大片大片的高端住宅，脱离了小镇原有的要承接大城市溢出人群或刚需用户，成为富人们的新乐园。记者日前查询上海朱家角特色小镇房源，发现在中介处挂牌的都是2,000万元一套的别墅居多。这也使得许多无力买房一族更是哀叹连连，称原本只是买不起城市的房，现在连环城小镇的郊区房也买不起了。



不少特色小镇人口尚未流入，房价却“一马当先”急升。网络图片

## 房企谋转型 产业需融合

当前市场上关于特色小镇需要去地产化的呼声渐高，在此背景下房地产商为求转型仍然押宝特色小镇，冀在摸索和转型中，可以挣出一条突围的路径。中国国家发改委发展规划司负责人近期明确表示：已经注意到由于部分地区对特色小镇的认识有偏差，出现地产化等不当倾向，会对一些偏离特色小镇建设初衷、违背发展规律的错误做法及时加以规范和纠正。

## 小镇去地产化惹争议

对于政府态度，绿地集团三亚城市公司总经理巴黎透露，目前各个地方政府对房地产开发非常敏感，多个地方的特色小镇甚至直白地表示不欢迎纯房地产开发企业。黄金湾投资集团董事长申威则表示，地产企业是特色小镇的主要建设方，但其身份又成为获得项目的困难点，的确颇耐人寻味。

然而，为求获得新发展和转型，目前多数房企依然愿意在去地产化的前提下，寻求创新道路参与特色小镇项目。今年7月，万达就宣布在贵州的丹寨旅游小镇投入营运，这亦是创新扶贫方式参与建设的特色小镇。万达集团董事长王健林将这个



今年7月，万达宣布丹寨旅游小镇投入营运。网络图片

项目称为是“摸着石头过河”，表示小镇中除了酒店、影城等旅游配套设施外，还会引入非物质文化遗产项目，甚至苗医药等特色，作为旅游产业于日后的运营重点。

中国特色小镇产业建设联盟主席吴玉瑞认为，让地产商去做去地产化的项目其实并不矛盾，特色小镇并非要完全脱离房地产，而是要和多个产业融合，把房地产带进新的路径。

中发蓝海联合商业投资公司总裁毛军说，房地产开发商转型到去地产化的特色小镇建设中，需要重视商业运营来维持资金量，这个地产化的销售思路完全不一致，但也并非意味着房企不能做这样的尝试，就是希望运营方面的人才培养配套要跟上。

## 地方政府建镇 冀增税收去库存

在全国轰轰烈烈的特色小镇建设风潮中，各地地方政府是特色小镇发展的最主要推动者，小镇的发展主要可以推动经济并给政府带来巨大的税收。但从实际来看，目前依然有些地方政府借小镇名义来行增加土地财政之事，另外三四线城市的小镇或还需承载着去楼市库存的使命。

特色小镇创新之处在于可以使地方政府的收入从依赖土地财政向税收财政进行转变，如杭州的玉皇山南小镇，它曾是一个默默无闻的城中村，内里充满破旧旧房、老式住宅等。但自建设成为基金小镇以来，小镇面目一新，大量基金公司迅速聚拢，截至目前各类金融公司



杭州玉皇山南小镇自发展成为基金小镇后，大量基金公司迅即聚拢。网络图片

逾1,500家。产业集群亦带来丰厚税收，据可查数据显示，该小镇挂牌首年的2015年税收为4亿元（人民币，下同），到2017年1至5月已达9.79亿元。

此外，地方政府将社会资本引入特色小镇后有助解决当地就业，拉动GDP增长。而随着小镇的开发运营，还可增加软实力，诸如城市形象、自然环境、人文素质等，这些都极大可为政府业绩加分。

尽管特色小镇的初衷是要让地方政府探索土地财政转型出路，但眼下依然有不少小镇的建设模式是前期地方政府投入大量财政，甚至用政府购买服务来变相举债，走的又是原有土地财政老路。

此外，很多地方还将小镇看成是去库存的有效途径。据李铁称，很多三四线城市房产都存在严重积压情况，因此部分地方就借特色小镇名义补偿地产。

持有类似观点的还有华夏新供给经济学研究院院长贾康，他认为特色小镇将是人口流入缓慢甚至是人口净流出的小城市去库存的一个有效途径，是通过某个区域建设来充分调动市场主体的积极性。