

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，總投資中基礎設施投資約佔30%至50%，估算1,000個小鎮基礎投資將產生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



■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

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，一旦拋棄去地產資產，還真不知輕資產化路線要如何走好。

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。

小鎮未建成

房價先起飛

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。

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。記者日前查詢上海朱家角特色小鎮房產，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。

華美旅行社

中國超值遊

欲知更多精彩特價順道遊，請致電華美旅行社

電話：(503) 888-8222

武漢黃鶴樓，長江三峽6日	\$499.00
東北四大名城，神奇長白山6日	\$199.00
東北五大名城，神奇長白山7日	\$299.00
江山無限，舞動北京5日	\$49.00
江山無限，精彩北京6日	\$59.00
古韻京風，詩畫江南9日	\$99.00
傣韻雲南，西雙版納環飛8日	\$99.00
北京，承德7日	\$89.00
北京，承德，天津8日	\$99.00
長江三峽5日遊	\$499.00
詩畫江南，長江三峽11日	\$299.00
世外桃源，奇山秀水桂林灕江6日	\$99.00
舌尖傳奇，珠江豪華美食6日	\$99.00
絕代風華，鉅金江南7日	\$49.00
天府之國，傳奇九寨8日	\$99.00
傳奇九寨，長江三峽11日	\$499.00
黃山千島湖，詩畫江南9日	\$99.00
古韻京風，黃山千島湖11日	\$99.00

好客山東，青島泰山7日	\$99.00
秘境雲南，香格里拉8日	\$99.00
秘境雲南，香格里拉石林9日	\$199.00
暢遊中原，少林武魂5日	\$199.00
椰風天堂，浪漫海南6日	\$99.00
山海之戀，廈門武夷山永定土樓7日	\$99.00
山海之戀，廈門武夷山永定土樓8日	\$99.00
古都西安，華山探險5日	\$199.00
皇城北京，古都西安6日遊	\$199.00
北京，西安，詩畫江南11日	\$199.00
沙漠風情，西域神話新疆5日遊	\$199.00
七彩浪漫，雲南7日	\$99.00
七彩浪漫，雲南石林8日	\$199.00
芙蓉城仙蹤，張家界鳳凰7日	\$99.00
張家界鳳凰，長江三峽11日	\$499.00
魅力福建，潮汕風情永定雙土樓7日遊	\$99.00
臺灣環島經典7日	\$249.00

亞洲超值遊

越南柬埔寨7日	\$199.00
泰國風情，曼谷芭堤雅6日遊	\$99.00
風情萬種，印尼巴厘島度假5日遊	\$199.00
沙漠奇跡，迪拜超值4日遊	\$299.00
沙漠奇跡，迪拜奢華4日遊	\$399.00

神秘北朝鮮7日	\$699.00
精選臻品，浪漫韓國6日遊	\$199.00
日本關東關西全景溫泉繽紛6日遊	\$499.00
神秘北朝鮮，精彩北京10日遊	\$499.00
泰國，馬來西亞，新加坡三國10日遊	\$599.00
神奇印度，世界文化遺產6日遊	\$499.00