

借“产城融合”政策 房企抢滩开发数百项目 中国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，目前有几百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”，是指依赖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，中国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投资约占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合算。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，特别是在政府无钱支付工程价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



■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

业地产中涉及基础设施和公共服务领域才可以。时下国家层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。

住宅开发规划反成重点

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，如此来看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，一旦抛弃去掉重资产，还真不知轻资产化路线要如何走好。

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，特色小镇亦不例外。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发生。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。

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新概念。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。

特色小镇变高价豪宅

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。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

■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



■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

中国龙头房企关于特色小镇建设情况

房企	战略规划
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