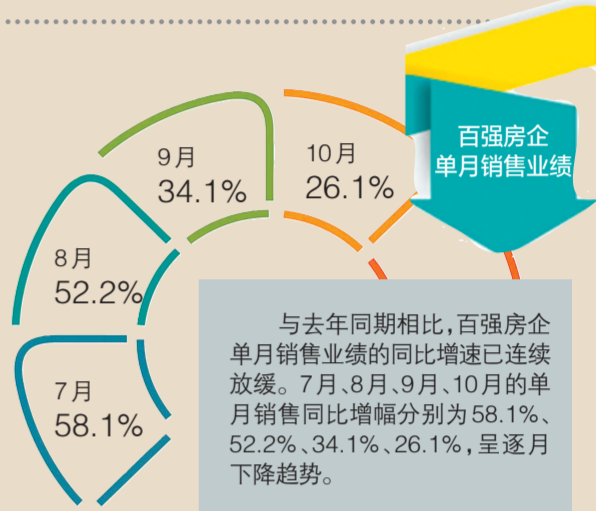


图说楼市

百强房企 销售增速放缓



数据来源:克而瑞

楼市观澜

北京 规范公租房转租转借

近日,北京市住建委发布《关于严格违规转租转借公共租赁住房家庭资格管理工作的通知》(以下简称《通知》)。《通知》显示,被取消家庭各类保障资格的信息将记入不良信息档案,并在公租房小区宣传栏和通过政府官方网站或媒体公布,自取消资格决定作出之日起,5年内不允许该家庭再次申请公共租赁住房及共有产权房。5年后再次申请且取得备案资格的,应以市场租房补贴方式保障为主。 孔祥鑫

深圳 住宅成交环比下降

近日,深圳市规划国土委数据显示,10月深圳全市一手住宅成交1835套,环比下滑18.35%,成交均价54071元/平方米,环比下降0.02%。 陆剑伟

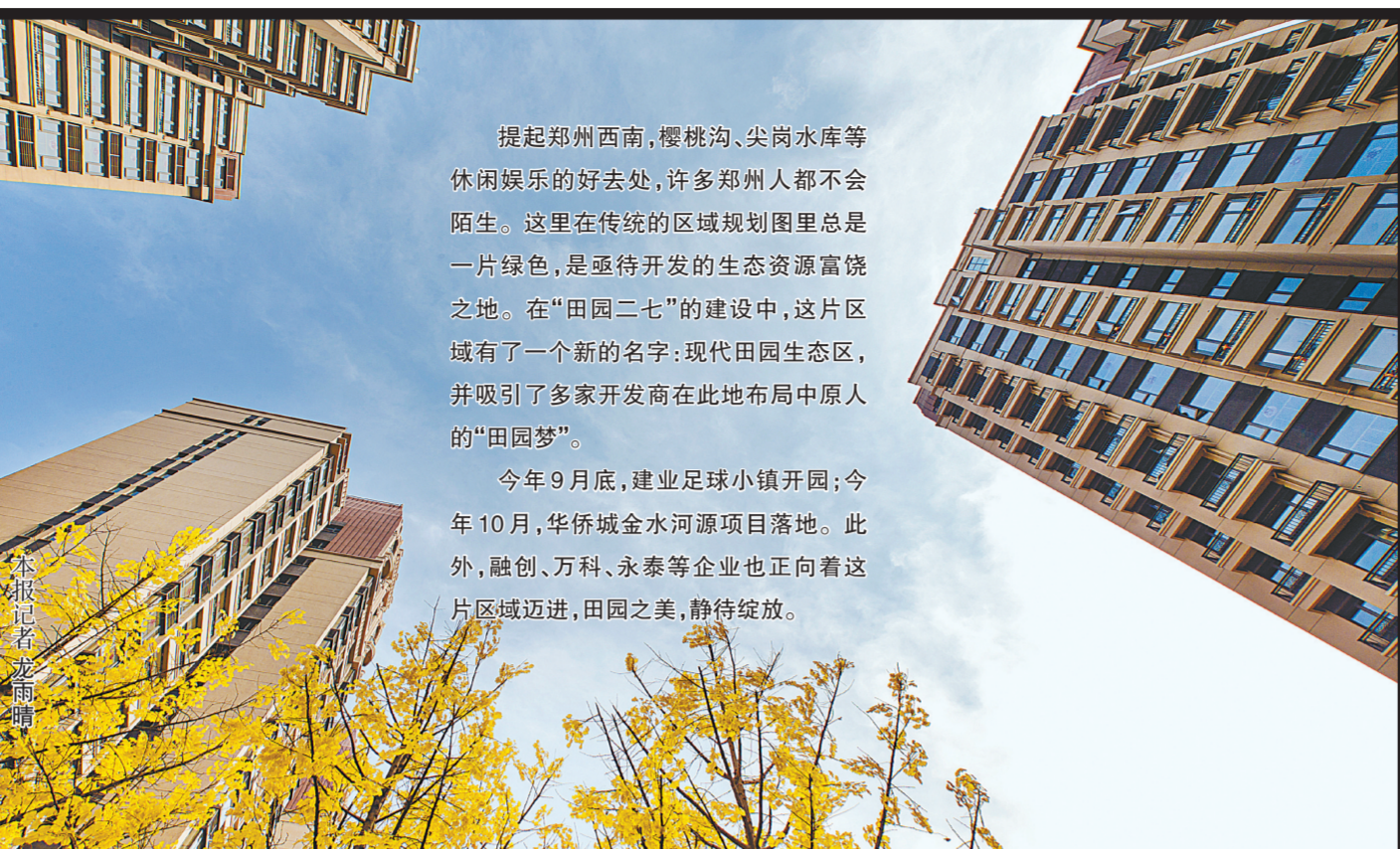
云南 加快特色小镇创建工作

近日,云南省政府发布《关于加快推进全省特色小镇创建工作的指导意见》,明确提出从2018年至2020年,在全省范围内,每年评选出15个创建成效显著的特色小镇,并且省财政给予每个小镇1.5亿元以奖代补资金支持,确保每个世居少数民族各建成1个以上特色小镇,充分展现云南多姿多彩的民族风情。 李丹丹

山西 分级收取绿色文明工地标准费率

近日,山西省范围内新建、改建、扩建的建设工程,安全文明施工费、临时设施费、环境保护费用(简称“三项费用”,即绿色文明工地标准费率)将执行新的标准,按照等级不同、取费不同的原则分级取费。发包方应在施工合同中确定绿色文明工地标准实施等级,明确承包方责任和“三项费用”金额。承包方要按照确定的绿色文明工地标准等级,严格落实施工现场周边围挡、道路、材料加工区硬化、裸露场地覆盖、易飞扬的细颗粒物堆放覆盖、湿法作业、车辆冲洗等10项内容。 王会晶

田园二七 绽放文旅光芒



提起郑州西南,樱桃沟、尖岗水库等休闲娱乐的好去处,许多郑州人都会陌生。这里在传统的区域规划图里总是一片绿色,是亟待开发的生态资源丰富之地。在“田园二七”的建设中,这片区域有了一个新的名字:现代田园生态区,并吸引了多家开发商在此地布局中原人的“田园梦”。

今年9月底,建业足球小镇开园;今年10月,华侨城金水河源项目落地。此外,融创、万科、永泰等企业也正向着这片区域迈进,田园之美,静待绽放。

2. 文旅二七“采菊东篱下 悠然见南山”

今年1月13日,郑州市二七区委召开第十一届四次全体(扩大)会议。会议上,二七区选出了2018年20个需重点推进的项目:百年德化历史文化片区、华侨城大型文化旅游项目、绿地双塔、建业足球小镇……项目类型包括文旅、特色小镇、生态休闲区、养老等,其中华侨城郑州二七区大型文化旅游综合项目被重点提及。按照要求,该项目力争两年内出形象、见效益,建成集旅游、文化、会议、娱乐、休闲、人文居住等功能为一体的城市新名片。

10月10日,华侨城中部集团成功竞得位于二七区金水河文化产业园内的郑政出(2018)137-140号四宗地块,传说中的金水河源文化旅游综合体项目即将揭开神秘面纱。

据介绍,该项目位于郑密路与南四环围合区域,占地约5平方公里,规划面积约200万平方米,总投资超200亿元,未来将结合华侨城深圳欢乐海岸的成功经验,以复合功能河道生态修复为基础,激活金水河流域水资源,以“三带五园九中心”的规划格局,打造融主题乐园、时尚演艺、创客街区、公共文化艺术于一体的绿色生态“升级版欢乐海岸+开放式城市公园”。

“郑州二七区金水河源项目的成功落地,标志着华侨城集团中部战区在中原地区的战略布局上迈出了坚实的一步。”华侨城中部集团相关负责人表示,文化旅游是华侨城集团发展的基础,未来华侨城将通过资源整合,并结合华侨城一贯在绿色生态、文化旅游、都市休闲、公共文化艺术等方面的开发经验和设计理念,在“优质生活的创想家”理念指导下,推动历史文化、自然景观与现代城镇发展相融合,打造历史文脉和时尚创意、地域风貌和人文魅力相得益彰的绿色生态发展示范区。为建设“品质二七、田园二七、温暖二七”贡献华侨城力量。

9月28日,位于二七区樱桃沟的建业足球小镇开园迎客。据悉,建业足球小镇总投资210亿元,建设用地2400多亩,涵盖运动特色产业聚集、美好生活、郊野公园、田园综合体4个板块,打造以足球运动、文化体验为核心的全国首创运动美学小镇和“泛足球、大运动、新商业”特色产业小镇。在这里,郑州市民不仅可以健身、领略中国传统文化,还可以品尝到河南各地的特色美食。

此外,融创、万科、永泰等也已签下框架协议,欲在此布局大体量的文旅项目。融创签下的健康养生小镇项目位于二七区中河村,闫家嘴区域,规划建设特色颐养山谷;万科签下的慢生活小镇位于二七区白郭村,全铜村域,规划建设特色滨水慢城;北京永泰地产签下郑州“永泰城”文旅综合体项目正式协议,项目位于侯寨老镇片区。

“采菊东篱下,悠然见南山。”二七区的美丽田园生活,正在区域的大手笔谋划建设和众多企业的细心浇灌之下,静待花开。

一个时期以来,文旅产业异军突起,田园城市风生水起。伴随着社会经济的发展,人们对绿色生态、文化旅游、都市休闲、公共文化的渴求越发强烈,也是对人们日益增长的美好生活需要的一种顺应。

近年来,我国具有较高消费水平、受过良好教育并追求生活品质的成熟消费人群——“都市休闲客群”人口数量增长迅速,从2000年的456万人增至2017年的1.8亿人,年复合增长率为24%。预计至2020年,都市休闲客群人口数量将达到2.5亿人,约占总人口的18%,2030年这一数量将达到3.9亿人,约占总人口的27%。此外,旅游产业在国民经济中的地位也不断上升。近10年来,全国旅游总收入从2007年的1.01万亿元增长到2017年的5.4万亿元,增长了5倍。文旅融合成为建设文化强国、提升文化自信、推动文化“走出去”的重要路径和载体,旅游被赋予新的历史使命和责任。

在这样的机遇下,我国各地纷纷挖掘自身优势,打造文旅名片。在郑州,除二七区的现代田园生态区外,郑州国际文化创意产业园早已成为郑州文旅新名片,商都历史文化区、古棠大运河文化区等文旅代表性区域也都如火如荼地建设规划中。

与此同时,在国家政策的指引下与巨大的消费市场推动下,不少开发商也开始分析解读,升级项目自身的历史文化价值,在业态、建筑和运营服务等层面打造项目的独特之处,开拓文旅产业广阔的发展前景。据了解,目前已有超过三分之一的百强房企进入文旅地产,如万科、万达、碧桂园、金地等。房企们在文旅地产领域布局的方式和打法各不相同,有主打主题乐园的恒大童世界,也有依据当地资源优势而建的特色小镇,如以万科为代表的城市小镇。在郑州的文旅布局重地,也总能看到开发商的身影。

业内人士表示,当前,房地产行业转型已是势在必行,房地产人也在转变思路,转投文旅。“度假旅游逐渐成为常态,成为消费升级的生活延伸,文旅地产将开启房地产行业的下一个黄金十年。文旅领域也将迎来群雄逐鹿的激烈竞争。作为以服务为核心的产业地产,文旅地产需要思考消费特征及需求变化、市场环境变化等诸多因素,同时还要依靠良好的运营使资产保值、增值,最终实现项目内容创新生成并可持续运营。”

目前,我国文旅地产在运营的项目不多,大多数项目仍处于前期规划和开发过程中。而就目前运营的项目来看,其盈利主要靠房地产销售和旅游门票收入,后期导入的文创、科技等产业的贡献比例较小。

与单纯的房地产开发不同,文旅项目属于中长期布局的项目,往往需要经历8-10年甚至更长的开发周期。对于开发商而言,文旅项目在前期的开发阶段即需要投入大量资本,回笼资金却需通过长期运营才能实现。因此,在大刀阔斧地进入文化旅游领域时,不少开发商会采用“大盘+综合开发”的模式,甚至文化旅游项目还未建起,“卖房”运动已然展开,这是房地产开发商的惯有运作模式

和惯性思维所导致的必然结果。然而在文化旅游领域中,这样的运作模式却容易导致项目的品质难以保证,有些地区甚至出现了房地产化的倾向。

近年来,我国陆续发布了PPP项目、特色小镇、主题乐园的建设规范文件,均显示出对文旅与房地产“解绑”的政策引导。在政策导向的指引下,“假旅游、真地产”的圈地将寸步难行,文旅项目开发去地产业化趋势已不可避免。

当下房地产行业进入转型期,不少房企看到了文旅地产的市场前景,快马加鞭争抢文旅阵地,但这样的投入能否取得预期回报还有待市场检验。文旅地产开发周

1. 田园二七 “久在樊笼里 复得返自然”

二七区,曾是郑州引以为傲的商业、人流聚集之地。二七商圈是郑州商业的起源,也是河南商业中心的代表,对河南、郑州的发展意义重大。而今,随着城市的飞速发展,城市中心的转移,以郑东新区为代表的郑州各新区相继崛起,地处老城的二七区也开始转变发展思路,提出打造品质二七、田园二七、温暖二七“三个二七”的方向,建设现代化国际化复合型城区。

2016年,郑州二七区“三区融合”概念出炉。二七区将自身老城区的繁荣、新城区的活力和生态区的美丽协同发展,按照“产城融合、城乡一体”复合城市的理念,努力实现老城区、新城区、现代田园生态区三区融合,强化空间布局、产业支撑、项目推动,提升老城区、壮大新城区、激活现代田园生态区,构建活力、时尚、文化、生态智慧城区。

其中,低密度的现代田园生态区是指二七区城市建设用地以外的西南农业生态区域,面积约57平方公里。二七区将依托“四河两岸一渠”和10万亩生态涵养林、30里樱桃沟、万亩葡萄园、6000亩凤湖水面共同构筑的林水生态屏障,重点发展生态旅游、休闲娱乐、健康养生、都市型生态农业等产业,促进产业与生态有机相生、蓝绿交织、和谐发展。

此外,二七区坚持重大生态及文旅产业项目、田园小镇、美丽乡村、基础设施建设“四轮驱动”,推进了建业足球小镇、华侨城大型文旅、凤湖生态休闲区等一大批重大文旅产业项目,侯寨万亩森林公园、南水北调生态文化公园、50公里生态绿道等一大批生态项目,初步形成了自然之美、生态宜居、人与自然和谐相处的“田园二七”形态风貌。



市场扫描:从恒大童世界主题乐园布局开封运河粮河组团,到华侨城金水河源文旅项目落地郑州二七区,从建业华谊兄弟电影小镇的建设到建业足球小镇的开园,郑州及周边地区,越来越多的文旅项目令人期待。而放眼全国,文旅项目更是遍地开花,背后也总能看到房地产开发商的资本进驻。对于不少开发商而言,文化旅游领域是当前房地产市场下的一个重要转型阵地,是需求旺盛的大蓝海。然而,文旅产业和房地产开发模式区别甚大,合理的规划方式和可持续的运营策略是关键。

目前,我国文旅地产在运营的项目不多,大多数项目仍处于前期规划和开发过程中。而就目前运营的项目来看,其盈利主要靠房地产销售和旅游门票收入,后期导入的文创、科技等产业的贡献比例较小。

与单纯的房地产开发不同,文旅项目属于中长期布局的项目,往往需要经历8-10年甚至更长的开发周期。对于开发商而言,文旅项目在前期的开发阶段即需要投入大量资本,回笼资金却需通过长期运营才能实现。因此,在大刀阔斧地进入文化旅游领域时,不少开发商会采用“大盘+综合开发”的模式,甚至文化旅游项目还未建起,“卖房”运动已然展开,这是房地产开发商的惯有运作模式

言之有屋

栏目记者 龙雨晴

文旅项目开发需去地产业化