

近两年,特色小镇可谓备受关注,频繁出现在人们的视野里。从2016年7月,住建部、国家发改委、财政部决定在全国范围内开展特色小镇培育工作,要求到2020年培育1000个左右的小镇;到2016年10月,国家发改委发布《关于加快美丽特色小(城)镇建设的指导意见》;再到今年全国两会上,特色小镇首次被写入政府工作报告……在全国范围内,特色小镇建设进入快速发展阶段。

目光回到郑州,2月份,郑州市政府发布的《关于开展特色小镇培育工作的意见》,提出“到2020年,全市培育15个左右特色小镇”的目标。政策鼓励下,不少房企将参与特色小镇建设视为今年业务发展的重点方向之一。



资料图片

## 楼市速递

### 郑州首创奥特莱斯奠基

本报讯(记者 陈默)3月18日,郑州首创奥特莱斯奠基仪式在新田城举行。郑州首创奥特莱斯的开工,意味着新田城配套又迈出了重要的一步。而在两天前,郑州地铁6号线洞林湖站开孔勘探工作也已经启动。种种利好,不断刷新新田城的热度和价值。

据了解,郑州首创奥特莱斯项目是首创集团在中原地区的首个大型主题奥特莱斯商业体。项目位于新田城区域内东南方向,紧邻建设中的地铁6号线站点,周边为新田城的甲壳虫公寓、梧桐雨社区以及即将入市的六期南山社区。总建筑面积近10万平方米,为街区型奥特莱斯商业业态。

按照工程进展及发展规划,郑州首创奥特莱斯项目将于2018年建成营业,经营业态涵盖国际一线、时尚潮流、风味美食、旅游及儿童娱乐配套等品类,汇集众多国际及国内知名品牌。今后,在新田城可零距离接触奥莱,体验“乐活”的生活方式。

经过十年开发建设,“田园城市”新田城正一步步让梦想照进现实,“新田城熟了”日益成为大家的共识。此次,郑州首创奥特莱斯盛大奠基,让新田城的众多利好再添利好,新田城的大城配套再上层楼。强强联手促进区域发展,区域内各种物业的增值已然可期。

# 春风吹面 特色小镇花开中原

本报记者 龙雨晴



**名词解释:特色小镇“非镇非区”,是创新发展平台。特色小镇不是行政区划单元上的“镇”,它没有行政建制;特色小镇也不是产业园区的“区”,它不是单纯的“大工厂”,而是按照创新、协调、绿色、开放、共享发展理念,聚焦特色产业,融合文化、旅游、社区功能的创新创业发展平台。**

## 声音 如何做足“特”文章

河南省商业经济学会会长宋向清:特色小镇打造有“三要三不要”。一要凸显特色,不要千篇一律。个性化和差异性决定特色小镇成败的关键。没有独特个性,独特气质,独特文化的特色小镇充其量就是打着特色小镇旗号做无特色小镇或特色小镇仿制品的建筑垃圾。二要强化产业支撑,不要有镇无产或镇强产弱。要实现镇与产的匹配,居住人口与就业岗位相对均衡,否则,只有居住功能而缺乏产业保障,小镇将慢慢成为空镇、死镇。三要植入特色文化,不要有镇无文或产强文弱。文化要与小镇特色和产业协调,不能两张皮,更不能崇洋西化,要以彰显和弘扬中华传统文化为主流,以打造富有民族特色的专属文化为主流。

特色小镇一定要突出民族性、特色性、产业性、文化性,避免千镇一面,避免重洋轻中,避免有镇无产,避免有产无文。

河南新田置业有限公司总裁冯常生:做特色小镇就是在做生活链。商业需要繁荣,农业需要有特色,文旅度假需要吸引人,整体需要较长时间运作,只有产城融合才能做出完善的生活圈,做出一个有可持续发展生命力的特色小镇。

碧桂园河南区域营销一部总经理齐华伟:我市特色小镇的建设一定要杜绝千城一面的情况,真正地做到因地制宜,要以特色产业为基础,以人的发展为最终目的,实现特色小镇的良性发展,才能满足群众过上美好生活新期待的需要。

永威置业营销中心总经理张晓征:小镇地产的功能诉求是实现产业、文化、旅游和一定社区功能的有机融合。除了满足产业发展需要的基础设施建设,其另外的核心是以就业人口居住与旅游人口度假居住为主的居住配套建设。本着一切以人为本的原则,高起点规划地产板块,除满足常住居民的居住需求,打造集品质人居、商务服务、教育、医疗健康、养老等配套和社区用房等于一体的生态健康宜居小镇。

“特色”的核心是指特色产业的培育,除此之外,还应该因地制宜,形成当地空间平台、文化、生态风貌、市场机制等方面的特色。

### 特色小镇站上风口

3月5日,《2017年政府工作报告》中提出:“要优化区域发展格局,支持中小城市和特色小镇发展,推动一批具备条件的县和特大镇有序设市,发挥城市群辐射带动作用。”

一石激起千层浪,本就备受关注的特色小镇更是成为各方关注的焦点。那么特色小镇究竟有何魅力,为什么会受到政策的诸多青睐呢?

“特色小镇是解决当前房地产热,经济冷,特色产业不热不冷的最佳平台,是解决当前经济和社会发展过程中一系列问题的集大成者,也可以看做是目前解决若干显性问题的命门。”宋向清如是评价,“发展特色小镇为房地产业实现由中心城市向城郊和农村转移提供了具有吸引力的新契机,引导人口向特色小镇转移有利于缓解中心城区人口压力,缓解人口增长与基础设施不足的矛盾。而且,发展特色小镇就意味着发展特色产业,这有利于特色小镇兼具居住和产业发展等复合功能的发挥,有利于实现宜居宜业新格局。”

齐华伟则指出:“特色小镇的建设是加快新型城镇化的有效路径,同时也是搭建城乡发展一体化基本平台的有效举措。加快城镇化特别是特色小镇建设步伐,是破解城乡二元结构的重要抓手,也是满足群众过上美好生活新期待的迫切需要。”

由此可见,由于兼具公共属性和商业属性,特色小镇已成为中国经济发展新常态下发展模式之有益探索,亦是中国特色新型城镇化战略实践的主战场之一。

### 郑州迎来开发热潮

一个个忙碌的施工现场,一幅幅产城人文交融的蓝图,一座座山水相依的静谧

景区……作为推进供给侧结构性改革和推进新型城镇化的重要抓手,我国特色小镇建设初显成效。在郑州,特色小镇尽管还处于起步阶段,但小镇视野广、镇小能量大,小空间承载大战略。

2016年10月14日,河南太平镇等四个小镇名列全国首批127个特色小镇名单。郑州市区虽无国家级小镇在列,但类小镇产品在紧锣密鼓地推进。

2017年3月1日,《国家郑州经济技术开发区现代城乡生态示范区(祥云特色小镇)总体规划(2017~2030年)》批前公示在经开区管委会网站公布,经开区祥云特色小镇揭开面纱。根据规划,该特色小镇要打造现代城乡生态示范区、郑州特色小镇的名片、国家5A级景区和中部地区文化生态度假旅游的新引领。

除了经开区,二七区、金水区、惠济区、登封市、新密市、荥阳市、新郑市、中牟县等区域也已经着手规划了多个小镇。例如二七区马寨科技特色小镇,登封市中国少林功夫小镇、嵩山文化论坛小镇,荥阳市王村镇的樱花小镇,金水区主打的健康小镇等。根据郑州市政府《关于开展特色小镇培育工作的意见》,郑州将培养15个左右的小镇,享受包括优先安排土地指标、财税政策支持、专项扶持资金等多项优惠政策。

“特色小镇市场表现良好,发展空间巨大,前景一片光明。”宋向清认为,“尤其是在中心城市限购限贷等背景下,位于城郊或农村的特色小镇因其政策宽松和宜居宜业将会迎来新的发展高潮。郑州目前开始进入特色小镇发展提速期,在国家政策支持和扶植下,将进入一个前所未有的开发高潮期。”

而站在国家中心城市的战略角度,张晓征分析说:“郑州作为国家中心城市,其未来政治、经济、文化、对外交流等多方面的表现将为特色小镇的发展提供交通、政策、金融、文化等诸多方面的便捷和有利条

件,特色小镇建设大有可为。”

### 知名房企争相布局

在政策的引导下,“小镇计划”来势异常凶猛。一边是特色小镇的布局亟须社会资本的参与,一边是房企发展面临转型升级,敏锐的开发商嗅到商机,争相入局。

对永威置业来说,早在数年前,已将特色小镇的发展规划作为集团重要发展方向。永威置业成立特色小镇专项研究小组,特别针对“特色小镇”这一房地产开发的新趋势,从政策、定位、运营等各个方面对目前成功开发的国内特色小镇进行专题研究,取得了全面深入的经验知识储备。2月15日,永威置业与新密市白寨镇合作开发特色小镇项目合作协议正式签约,正式拉开永威特色小镇开发的序幕。

自2006年开拆贾峪镇村庄的第一年,至今,新田城已经到达开发的第11个年头。按照开发预期,新田公司将斥资超过80亿元,计划开发时间为12年。

位于荥阳市广武镇的清华园依托泰淮里、中原影视城等资源,依据附近黄土沟壑地形,计划在广武镇启动中原文化风情小镇项目建设。

碧桂园很早就开始关注特色小镇建设,并以森林城市来尝试产业地产的第一步。2016年8月,碧桂园发布“科技小镇”计划,将在5年内投资千亿元,在国内建设数个智慧生态科技小镇。

对于房企纷纷布局特色小镇的现象,宋向清指出:“房地产企业进入特色小镇建设是必然的,也是必要的,特色小镇开发和建设恰恰是房地产企业之所能,离开房地产企业,特色小镇发展将难以持续。反之,现在房地产企业面临较大的转型升级压力,发展特色小镇事实上也是实现部分房地产企业转型升级的捷径。”

### 亚新全面推进成品房建设

本报讯(记者 刘文良)3月16日,省内三十多家主流媒体参加了一场以“一场蓄谋已久的美好”为主题看房之旅,目睹了亚新美好系列成品房——河南省首批成品房星岛示范项目首批批点项目。

据了解,亚新集团此次推出了4000套美好系列成品房,分别位于亚新美好城邦、亚新美好艺境和亚新美好香颂三个项目,将在今年5月至7月陆续上线。

美好城邦作为亚新里程碑式作品,在启动之初便备受瞩目。材质精挑细选,室内装饰聘请国际知名设计师,科学合理设计空间布局,美感随处可见。而美好艺境项目采用新古典主义建筑风格,打造精装轻奢与人性化兼具的人文艺术美宅。美好香颂则以低密舒适人居令人惊艳。这三个项目的落地,标志着亚新美好系列成品房经过美好新苑、美好人家、美好时光的沉淀之后强势回归市场。

主张实用,强化细节打造和人性关怀是亚新成品房最大的亮点。据了解,亚新在未来会有更多美好系列产品持续推出。目前美好城邦、美好艺境、美好香颂样板间已全部亮相,亚新将开启河南成品房一个新时代。

### 路劲·国际城城市展厅开放

本报讯(记者 侯国昌)3月18日,路劲·国际城城市展厅开放,各主流媒体及业内人士、路劲老业主共同见证了这一时刻。

开放盛典上,路劲·国际城项目营销负责人对路劲的品牌、项目规划、产品及发展前景等做了详细的介绍。路劲·国际城作为路劲地产14年品牌积淀的又一力作,必将匠心筑造人居典范。

随后各方嘉宾陆续进入展厅参观项目,对其装修、规划、布局赞不绝口。

据了解,路劲为全国房企30强企业,14年来以城市运营者角度布局广州、上海、北京、天津、无锡、郑州等15城。2017年,秉承“郑汴一体化”和“郑州国际文化创意产业园”发展契机,择址郑东·绿博南,匠心筑造路劲·国际城。路劲·国际城毗邻郑开大道城际快速路、郑汴轻轨、京港澳高速等多维立体交通,周边拥有3000亩绿博园,万亩中央湿地公园和贾鲁河一线滨河资源,更有杉杉奥特莱斯、海宁皮革城、方特欢乐世界、海昌极地动物公园(在建)、华谊电影文化小镇(在建)等生活配套,实现繁华与静谧自由切换。

### 中建七局志愿者义务植树

本报讯(记者 龙雨晴 通讯员 刘俊伟)近日,中建七局“十典九章”志愿者在登封参加了植树活动,为春回大地的三月增添了一抹盎然的绿意,更是种下了中建七局“十典九章”志愿者服务队绿色中国的明天希望。

据悉,中建七局作为中国建筑旗下的大型施工企业,连续两年蝉联河南省百强企业前四名。交通公司作为中建七局旗下主要从事市政道路轨道交通施工的专业化公司,目前承建了包括郑州航空港区市政等30余个项目。

“作为央企,我们不忘初心,积极履行社会责任,强力推行绿色建筑,广泛参与、组织开展各类志愿服务活动,回馈社会、造福社会。希望通过此次植树活动,能带动更多的社会群体参与公益,也希望与活动主办方和参与单位建立长青的友谊,共同为建设‘美丽河南’贡献力量。”中建七局相关负责人说。

## 小镇创新案例点击

### 绿城农业小镇

绿城专注于农业15年之久,于2012年与浙江省农业科学院共同推动成立蓝城农业公司,旗下有8家子公司,分别负责营销、检测、种子和研发、生产基地等,从生产到销售的农业链条已具雏形。绿城农业小镇在中心进行地产开发建设,利用自身农业技术带动周边农业改造,建成富有地方特色的大型农业基地,并将周边农民转化为现代农业工人,同时配套完善的医疗、教育、娱乐系统。

### 碧桂园科技小镇

自去年8月,碧桂园宣布“产城融合”战略,推出科技创新智慧生态小镇计划,正式进军产业地产以来,目前,碧桂园已完成5个科技小镇布局,其中3个将于今年动工建设。2017年,碧桂园还将新增15个科技小镇项目,从而完成全年20个科技小镇的布局。

相比面临人才外溢流失、交通拥堵、医疗教育等掣肘的一二线城市,“科技小镇”将发挥比较优势,成长成为中国的硅谷。碧桂园科技小镇“重资产”打造,做平台搭建,提供产业配套服务,同时与拥有科技产业资源的机构合作,更好更快地让科技人才集聚、企业入驻,通过龙头企业带动关联企业入驻,实现小镇的产城融合发展。

### 华侨城文旅小镇

华侨城将发挥文化旅游产业的传统优势,针对有优质的自然资源或文化旅游资源的城市旅游目的地的小镇进行有选择地城镇化开发,以主题乐园为开发引擎,通过PPP模式进行地产开发。目前华侨城集团分别与成都金牛区政府、大邑县政府、双流区政府以及成都文旅集团签署合作协议,拟投资超千亿元打造天回、安仁、黄龙溪三大名镇。



### 新田城维他小镇

新田维他小镇,原名新田城,位居郑州荥阳贾峪镇。维他小镇的VITA源于“vitamin”,维他命,取意健康、生命和生活。但不同于如分子般轻盈的维他命,“小镇”实则体量巨大,占地10500亩,包含VITA假期、VITA休憩、VITA乐购、VITA生活、VITA农场,覆盖住宅、商业、度假、教育、农业、医疗六大业态。

维他小镇的定位参考了英国现代城市规划大师霍华德的“田园城市”,定标为集浪漫生活度假地、滨湖文化旅游商业集群为一体的现代田园城市。按照计划,小镇完全落成后,将提供5万个就业岗位,80亿元/年的营业产出,8亿元/年的纳税贡献。