

郑州重点“城市运营”项目两种模式解析 之 卫星组团大盘



城市运营商完善了城市功能,也让城市面貌焕新

# 城市运营

## 重组 整合 再造 重塑城市资源 再造一座城

### 城市运营商 从单纯的“盖房子”向“造城”转变

升级：从开发商到城市运营商

#### 企业不再是城市运营的分子而是参与者

对于城市运营商和开发商的区别,著名地产策划师王志纲的理解是“干别人不能干、不想干的事”。城市运营商所从事的经营活动已经从单纯的“盖房子”向“造城”转变,最终让整个地产板块达到脱胎换骨的效果。

“过去我理解城市的建设、管理、运营都是政府的事情,包括土地二级开发也是如此,政府要进行招商引资。企业在过去的城市运营中只是一个分子,而现在,尤其是这两年,很多企业开始往城市运营方向走,成为城市运营的参与者。”方正集团董事长、北大资源的总裁余丽说道。

中国土地开发运动,经历了最初的造房、造园、造区,一直演绎到如今的造镇、造城运动。当一个个壮观的千亩大盘纷纷在城市的郊区拔地而起时,人们惊讶地发现,尽管大墙内园林规划精心雕琢,保安严密监视,但在大墙外却是一幅荒凉冷僻、各式各样的乡镇作坊夹杂其中的场景。

“现在‘十二五’规划把推动中国的城镇化建设,尤其是把重品质、均衡发展提到了战略高度,要求城市功能配置要合理,而这单靠政府力量还不够,很多企业在这个时候就围绕着中国城镇化建设,尤其是地产商也在考虑新的开发模式,转换思路,以满足城镇化对品质和功能配套的要求。于是,地产运营商应运而生。”余丽阐述了自己对城市运营及其运营商的理解。

如何才能整合资源,改造旧城,将一个个“老死不相往来”的独立王国连接成片,最终形成一片全新的居家福地?城市运营商随之产生。

#### 完善城市功能型运营商 改变一个片区

代表项目：果岭山水 清华大溪地

有人说,思念集团是用地产来拯救黄河大观。10年前,鄆陵县66岁的王建坤老人来郑州看望老友,在朋友的推荐下,乘兴来到“黄河大观”游览,没想到规模如此宏大、如此有名的景点竟是荒草一片、凌乱不堪。

而在中原,还有一家专注于旅游度假项目的房地产企业,那就是郑州清华园房地产开发有限公司。作为中原游闲地产的倡导者,清华园公司一直致力于游闲地产的开发与探索。

湖南游客戏言,“看这荒草,打游击还是个不错的地方”。很多仿古建筑连文字说明也没有。走近“八达岭长城”,上面的很多地方已经塌陷;“大雁塔”内更是像公厕一般,污物遍地。因此有媒体发出急切的呼吁:“谁来拯救黄河大观?”

今年8月6日,郑西新城的先导项目、“2011年河南省第一批重点建设项目”之一,清华·大溪地九大业态之一奥帕拉冒险岛水公园试营业。在很多人看来,它的成功运营,不仅完善了城市配套,提升了城市功能,为郑州市民提供新的度假休闲之地,还将会聚多方人气、商气。

2003年,思念旗下黄河大观有限公司进驻该游览区,对主题公园的生态和名胜进行有效保护修葺,逐步完善新的配套设施,并适度进行房地产开发。

清华·大溪地项目定位为CCR城市文化度假区,规划建设集休闲居住、温泉度假、水上乐园、特色休闲餐饮、老年健康疗养、健康体检、星级商务酒店等多种功能为一体的大型游闲城市综合体项目。

如今,2810亩的郑州邙山南麓,在黄河大观公司的“手中”,已蜕变为一个集旅游、度假、商务、运动、休闲于一体的旅游度假代表项目——果岭山水。经过对各类资源的有效整合与运营,目前园区内有4条河、9个湖、200亩儿童乡村公园、200亩黄河文化园、600亩运动休闲公园……成为郑州市民周末旅游度假的好地方。

随着清华·大溪地项目的崛起,相信将有无数的品牌商家和消费群体蜂拥而至,并将辐射周边区域,引导产业布局,带动郑西新城的整体经济发展,形成新的财富高地,进而提升郑州城市核心区的综合服务功能。

#### 新农村建设型运营商 建造田园城市

代表项目：新田生态城

2008年,郑州把城市和乡村发展作为一个体系统一规划,城乡一体化建设为郑州打造田园城市带来了机遇。在社会主义新农村建设中,郑州田园城市实践也出现了一些案例,新田生态城就是其中之一。

中心、组团式、网络化的城乡空间布局,既有优美的田园风光,也有强大的现代化功能,形成现代城市与现代农村和谐相融、历史文化与现代文明交相辉映的新型城乡形态。

被人称为“荣阳模式”的新田生态城建设,是着眼于城市的发展和群众的利益的伟大实践,采用村民自发、政府投入、引进社会资本等方式,总投入50亿元,建设新农村示范区,这成为新农村建设模式的新选择。

其中包括调整农业产业结构,发展生态农业,最终形成以设施农业、观光休闲农业为主的都市农业公园;为农民提供创业平台,解决就业问题;投入巨大心血为农民建造大型社区等。

据新田置业负责人介绍,新田生态城的整体定位,是田园式的城市形态,集住宅、商业、旅游、教育、农业、度假六大功能于一体,形成多

河南财经政法大学研究院常务副院长李晓峰认为,这是城市发展的必然。社会主义新农村建设,为郑州建设田园城市提供了良好的基础。田园城市对于郑州来说并不遥远,结合新农村建设与政府携手,是新田建设田园城市的一种实践。

#### 资源整合型城市运营商 再造一座城

新区“开封·运粮河”项目  
代表项目：新乡平原

备受省内外广泛关注的河南地产联合舰队,日前取得新乡平原新区“原武古镇风情区”土地一级开发项目约3平方公里土地的一级开发项目。在河南地产商会投资股份有限公司董事长胡葆森看来,地产商会联盟将聚焦国内新城区开发建设、旧城改造,专门经营“城市运营”项目,并在县域经济、产业集聚区建设中发挥重要作用。

商贸服务、休闲娱乐、旅游度假、亲水宜居等功能于一体,具有一流品质的生态休闲新城。

同时,由北大资源开发的“运粮河项目”位于开封新区,是连接郑州和开封的桥头堡,占地35平方公里,属土地一级开发项目。他们将在开封新区运粮河打造一个集数字科技、会议会展、

“像北大资源这种模式,不仅要提供居民的房子,还要提供相关产业,尤其是和居民生活息息相关的教育、医疗产业。因为它们都植入到新区规划中来。因此,应该说我们是在围绕着城市的资源进行整合,所以我们不是传统意义上单一的地产开发,而是一个资源整合型的城市运营商。”余丽对自己做出如此定位。

在城市化进程快速向前的当下,“城市运营”应运而生。在此氛围下,一些房地产企业也开始标榜自己是“城市运营商”,而非传统意义的房地产开发商。

在中原,黄河大观公司、新田置业、清华园公司,致力于郊区大盘的运营开发,或拯救了一个片区,或提升了一个城市的功能,或对新农村建设做出了有益尝试。他们正在充当着城市运营商的角色。

晚报记者 梁冰

#### 城市运营知识库

##### “一级土地开发”两大运作模式

**BT模式:**是政府利用非政府资金来进行基础非经营性设施建设项目的一种融资模式。一个项目的运作通过项目公司总承包,融资、建设验收合格后移交给业主,业主向投资方支付项目总投资加上合理回报的过程。

**BOT模式:**是基础设施投资、建设和经营的一种方式,以政府和私人机构之间达成协议为前提,由政府向私人机构颁布特许,允许其在一定时期内筹集资金建设某一基础设施并管理和经营该设施及其相应的产品与服务。