

TOP 地产 | 封面解读

郑州城中村改造



城市化发展在带来庞大市场需求的同时,也带来了土地资源的匮乏,在发展大势前,城中村改造释放优质土地的同时,也考验着房企运营力。
郑州晚报记者 王亚平

城中村变身之下房企运营力受考验

在郑州,城市综合体几乎是伴随着城中村改造而为人所熟知的。

住宅、商业街、酒店、高端写字楼、品牌购物中心、停车场、休闲广场……这些独立的元素曾经各行其道。现如今,随着旧城改造和房地产业的快速发展,这些元素全部或者其中几个实行组合,一个城市综合体便应运而生。

从燕庄到曼哈顿广场、西关虎屯到郑州国贸中心、小李庄到升龙国际广场、西史赵村到普罗旺世……过去10年间,这些项目接连不断成为市场的热点,受人追捧。

它们中的绝大部分演变为城市综合体,在改变区域面貌的同时,也成为新的人居消费中心。

“城中村改造的郑州模式曾经全国知名,可以说对城市发展贡献很大,取得了不错的成绩,甚至有产品整体提升了郑州的人居水平。不过,让人吐槽的地方也很多,比如有的项目容积率偏高、建筑密度太大,社区绿化非常少;有的社区没有围合,人流、车流混杂在一起,生活环境杂乱;一些综合体内的商业部分缺乏持续运营力,无人消费、经

房企要具备资金实力和高度专业性

对房地产企业而言,在以供地结构远郊化、政府加快推动旧城改造等背景下,城中村改造已然成为房企在大城市做大做强的战略性选择,作为企业未来的利润增长点,成为未来房地产市场发展的重要趋势。

而城中村改造历来被认为是考验城市决策者智慧和房企实力的工作,它不是简单的拆旧建新,而是在城市统一规划下对存量土地资源的有效整合。

目前,郑州的城中村改造项目大都涵盖了酒店、公寓、写字楼、大型商业等物业形态,一些项目考虑到土地成本的问题,其中规划了大

比例的商业。了解郑州的人都知道,很多综合体项目的商业部分都经营不佳,甚至运营多年后才逐步有起色,那么接手城中村改造的房企该作怎样的准备?

CRIC研究中心认为,首先,城中村改造的复杂性和系统性决定了企业必须具备高度的专业能力。其次,城中村改造周期性相对较长,决定了企业必须具备良好的资金实力。而专业开发能力是城中村改造业务得以实现的最后一个环节。所以说,资金雄厚、综合能力强的企业在城中村改造方面更有优势。

营不善、商家频繁更换,资产价值自然也得不到很好的体现。”一位不愿具名的业内人士这样表示,“最终根源还是房企的责任心和专业实力不足。”

也正如该业内人士所说,网络平台上这样的评价并不少见,本报也接到诸多购房者的投诉,大都表达对社区建设的不满。

在城中村改造已成燎原之势的现在,人们听到最多的是“核心”、“中心”、“枢纽”等标榜自己绝佳优势的词汇,但实际的运营水平如何,的确值得考量和反思。

旧城改造需要处理拆迁业主、市民、现有城市功能、自然生态、历史文化、可持续发展等六大利益关系,而“旧改专家”佳兆业,发展10多年来,已形成独有的运作模式即“全模式参与+专业公司运营”,在“快速周转、抢占刚需和城市更新的双轨制战略”下,旧城改造发展模式已成为佳兆业独特的竞争优势。

更为重要的是,房企实力代表着其拥有社会责任的担当和先进的开发理念,在整个小区的规划、商业和生活配套以及全新生活理念的倡导方面,能实现深层次的质的飞跃。

“慢炖”和“快煮”是个两难选择

具体到项目上,从已签约城中村改造项目的多家企业看,大家对“综合体”依然情有独钟。

按照城市化发展规律统计显示,当人均GDP达到10000美元/年,将进入城市综合体快速发展阶段。而国际货币基金组织(IMF)公布数据显示,2011年中国人均GDP为5414美元。就是说,中国在条件远远不具备时,就已经开始提前大量开发城市综合体项目了,这样一窝蜂大量开发的市场风险是不容小觑的。

作为城市综合体及大型商业地产领域里的全产业链服务商,三益中国的领军人高栋认为,“郑州目前的城市综合体处于‘快速发展’时期,其‘后发优势’的取得应建立在系统完善的城市综合体开发流程基础之上,梳理清晰商业开发理念,理清城市综合体各个‘产业链’环节中的风险因素。在规划建设上,一定要以满足城市需求为出发点,城市综合体的定位与功能一定要和郑州的城市、经济、产业、商务、商业等发展层次相符合,并适当进行前瞻性功能定位以满足未来城市功能需求的升级。”

“而在综合体的商业部分,不得不面对的一个问题是‘快煮’和‘慢炖’的两难选择。商业地产开发是一个全产业链的过程,也是一个比拼‘内力’的过程,对于如何做好商业地产,我欣赏苏东坡《稼说》一文的一句话‘博观约取,厚积薄发’,意为要经过长时间有准备的积累即将大有可为,施展作为。”高栋表示。

在“快煮”和“慢炖”的选择上,已经取得好成绩的郑州国贸360广场自然是“慢炖”的代表。作为城中村改造的典范,它的时尚度和带给消费者的时尚感是它区别于其他商场的特色。多年来不断在经营中改进,如今已经成为国内知名的快时尚中心。360广场已经成为新田集团的一条开发主线,未来将在多个区域落地。

■ 重磅点击

强化公共服务设施
城中村改造进入冲刺阶段

郑州市城中村改造始于2003年,今年是新型城镇化建设“三年行动计划”的收官之年,作为重中之重的城中村改造已进入冲刺阶段。

有资料显示,截至目前,郑州市中心城区建成区316平方公里内的124个行政村(含228个自然村)中,158个自然村(涉及100个行政村)已拆迁,已拆迁面积约7145.87万平方米。已有95个村(组)完成控规批复,85个村(组)完成集体土地转国有,完成土地转国有49916.79亩,完成土地收储22685亩。

据了解,与以往有所变化的是,在当前的城中村改造规划编制过程中,郑州市高度关注群众的医疗、健身、休闲、教育、就业等需求,合理规划和建设停车场、公共绿地,以及中小学、幼儿园、社区服务中心等公共服务设施。

河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清表示:“城中村改造是城市发展的需求,达到提升城市品位、完善城市功能的目的,和城市发展战略相统一。改造之后在打造新的生产和生活方式时,应给大家提供更多就业渠道和创业渠道。”

他认为,开发商作为参与者和建设者,应规划建设一体化的生活服务配套,而从生活便利性和房企利润率上看,城市综合体依然是主流的开发模式。

城中村改造的复杂性和系统性
考验房企运营力

西关虎屯蜕变为郑州国贸中心,是郑州城中村改造成功样本之一。

