

“目前,商会企业都比较热衷投资二三线城市的商业地产和旅游地产。”

资本“泄洪” 商人“押宝”旅游地产

评说 | Ping shuo

须警惕 变相圈地冲动

“开发商需要寻找转型的突破口。”中国深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁接受记者采访时表示,面对目前中央对住宅地产的强硬调控,现在开发商确实都在做战略转移,可以归纳为两个趋势,一是往城里走,做高密度、高品质城市商业地产;二是向郊外走,做高品质、低容积率的旅游地产。

具体到旅游地产方面,由于资金门槛较高、投资回报期较长,从前较少企业对此感兴趣,但目前各地方政府大力推广发展文化创意产业,其中文化休闲旅游业是重点。“在政府支持和楼市调控两方面的因素作用下,导致2010年旅游地产吸纳了大量闲散资金。”宋丁说。

一般来说,在旅游地产项目当中,会有商务型公寓等类似的房地产项目,房地产项目可以短期获得资金回报,旅游项目则可获得长期回报,两者相辅相成。而这种复合型地产具有多种功能,既能够吸引人气,又可提升房地产项目价值。例如,在深圳华侨城的开发模式中,房地产业务的利润远大于旅游综合业务收益。

廉价的土地是热钱扎堆的主要原因。房地产研究院创意地产研究室近日发布的报告分析,与政府合作做文化休闲旅游业,拿地不同于住宅或商业地产单一的“招拍挂”,开发商可以通过一二级土地开发联动获取相对的廉价土地。开发商在承接如主题公园等旅游公共产品时,政府往往会方便开发商通过一定的手续,获取一定比例的配套建设用地,包括旅游居住用地。即使一些土地仍要走“招拍挂”流程,也可采用相应的附加条款限定竞争者。这也是开发商抢滩或试水旅游地产内在动因之一,特别在住宅或商业用地拿地成本高企的情况下。

不过,虽然有多方面的利好,宋丁提醒,开发商近两年扎堆旅游地产,出现了一些不太成熟的行为,例如,拿地后只建住宅销售赚钱,而当初承诺的旅游项目建设迟迟不动工,成为变相圈地卖房子,个别项目政府最后将土地回收。

宋丁建议,投资旅游地产,要转变只想卖房赚钱的观念,诚心地为当地政府打造出较好的旅游产品。虽然这样投资回报期长一点,但只要旅游项目人气上升,住宅的价值也会提升,政府也会理所当然地允许开发商搭配建设适当比例的住宅,最终达到双赢。



□ 陈相明

随着政策对住宅的频繁调控以及土地价格近年来的持续攀升,抢滩并掘金二三线城市的旅游地产,已经成为众多房地产企业的开发热点;就连传统行业的民营资金,也对此块香饽饽爱不释手。

传统行业资金闻风而动

2010年12月28日,来自深圳各行业的50多位广东潮汕籍的企业主们组成一个浩浩荡荡的“河源投资考察团”,兴致勃勃地前往3个小时车程以外的河源市,考察一个占地4900亩、总投资60亿元的河源东江源温泉度假村的旅游地产项目。据砸下重金的深圳市梓盛发实业集团介绍,该项目将建成包含欧洲风情小镇、五星级宾馆、温泉度假村等在内的“国家5A级旅游度假区”。

“目前,商会企业都比较热衷投资二三线城市的商业地产和旅游地产。”深圳潮汕商会聚集了深圳众多资金实力雄厚的企业,该商会相关负责人向记者透露。

深圳尚天然集团、惠州龙门天然温泉度假村董事长陈鸿翔也是深圳潮汕商会的一员,与现在才开始打地基的同乡人相比,他已开始品尝开发旅游地产的“最甜一节甘蔗”。早在2007年9月,陈鸿翔就认准了旅游地产发展大势,在惠州龙门县圈下近2000亩地,打造以客家



河源投资考察团在参观地产项目。

文化为特色的温泉度假小镇。目前,陈鸿翔已投资3.5亿元,度假村项目也已营业两年,建在农民画产业园内的别墅和公寓也将在近期发售,这无疑是利润最丰厚的部分。

创业时做家电销售,如今陈鸿翔已把事业完全“押宝”在旅游地产

上。“做家电销售竞争大,利润日益摊薄,而且比较累。”陈鸿翔说,相比之下,做旅游地产虽然前期资金投入大,回收期较长,但地方政府非常支持。例如,惠州龙门的温泉度假村项目每年都能得到政府的资金补贴,仅2009年就补贴了400万元。

作为温泉资源丰富的大省,近年来,广东以温泉为核心竞争资源,各种类型的旅游度假项目如雨后春笋般开发出来。“现在竞争非常激烈,一窝蜂涌上来。但是市场的整体需求也确实不断增加,市场前景还是向好,但在经营模式上,要注意避免同质化。”陈鸿翔说。

开发商大腕纷纷抢滩

事实上,除了深圳传统行业的资金流向旅游地产,手握重金的开发商大腕们在二三线城市旅游地产的这个新战场已经摆开,在房地产市场遭遇密集调控的2010年,这一趋势比以往更加明显。

大连万达集团在旅游地产方面频频有“大手笔”:2010年6月17日,大连万达集团携手中国泛海集团、联想控股、辽宁一方集团等投资联盟,分别在福州马尾区、南平武夷山市打造旅游度假区,前者计划投资200亿~300亿元,后者计划投资30亿元;2010年8月和9月,万达又联合其他开发商,分别在大连和西双版纳斩获旅游地产项目。此外,万达的首个旅游地产项目、投资额高达200亿元的长白山国际旅游度假区,目前已开始对外预售。

除了先行者万达集团,2010年,住宅开发企业包括万科、保利、龙湖、恒大、富力地产等,无论是从投资金额还是从拿地规模看,试水旅游地产远比转战商业地产的动作要大。

例如,2010年10月22日,成都万科与南充市顺庆区政府签订投资合作框架协议。根据该协议,万科将在南充投资60亿元打造一个国家4A级旅游景区,涉足旅游地产。

2010年12月8日,中信地产与江西省九江市签署“中信庐山云海项目总体运营合作协议”,将云居山-柘林湖风景名胜区内区域进行整体规划开发。

同是国企背景的保利地产也频频斩获大型旅游综合体项目。2010年11月30日,保利签署协议,将于东莞樟木头的宝山生态开发区启动建设东莞保利生态城项目,投资近百亿元。

在大型开发商2011年的发展策略上,也普遍将发展旅游地产作为重心。“应对频繁变化的市场,增加新的利润增长点”,则是这一趋势的主要原因。

2011 青岛面料展 顺利启动 六月将再度亮相

组委会初步预计本届展览会的参展企业将达到5000家,展出规模将接近20000平方米。

备受业界关注的“2011第十三届青岛国际面料辅料、纱线展览会”简称“青岛面料展”经过一系列精心组织策划和市场调研,于2010年12月中旬顺利启动,展会将于今年6月28~30日在青岛国际会展中心隆重召开。

本届展览会是由中国纺织工程学会、山东省纺织工业协会、中国国际贸易促进委员会山东省委员会、中国国际商会山东省商会、山东省服装行业协会、亚洲经贸发展促进中心、青岛市纺织服装行业协会联合主办,由青岛海名国际会展有限公司、山东省服装行业协会展览部共同承办,另外展会还得到了香港东港国际展览有限公司、青岛市纺织总公司及北方地区五省二市服装协会的大力支持。

据山东省服装行业协会有关负责人介绍,2010年青岛面料展共吸引了来自美国、日本、韩国、以及欧洲的一些服装行业发达的国家在内的400多家面料辅料参展企业和近5万专业观众到会参观采购,并同期和中国纺织经济信息中心合作,共同举办了“2010春夏流行趋势讲座”。讲座取得了良好的效果,受到了参观采购商和展商的欢迎,加之展会现场庞大的人流量,火爆的成交量,使得青岛国际会展中心展馆呈现出一派繁荣景象,得到众多参展商和业内人士的一致好评,至今许多老客户回想起来还赞叹不已。

2011年青岛面料展的火爆形势在大会组委会的精心组织下再次初现端倪,成绩喜人。据展会负责人告诉记者,展会自启动以来,招展工作进展得十分顺利,展位销售情况也异常火爆。截至目前,已经有近百家企业报名参展,在这些企业当中有80%以上是参加过往届展览会的老客户,他们的再次积极参展既是对展会的认可,也是对展会的肯定。组委会初步预计本届展览会的参展企业将达到5000家,展出规模将接近20000平方米。鉴于本次展览会报名火爆、展位告急的情况,组委会经过研究决定,本次展会将首度启用青岛国际会展中心4个展馆协同山东省品牌展“青岛国际缝制设备展”同台亮相,展会火爆之势定将超过以往任何一届。

【展会链接】

青岛国际面料辅料、纱线展览会简称“青岛面料展”,展会自2000年开展以来已经成功地举办了十届,展会始终以为提升面料辅料产业市场竞争力提供广阔平台为导向,经历十年的发展壮大,现已发展成为“中国北方第二专业展”、“山东省业内第一大展”。

(慧 聪)

产业园区 | Chanye Yuanqu

五大基地助力广西陶瓷产业迅速崛起

广西壮族自治区位于我国最南部,是一个以壮族民族文化为特点的少数民族自治区建制。广西的经济、文化、科技的发展充满了活力,当地的陶瓷产业亦正以惊人的发展速度展现在人们面前。

目前,广西陶瓷产业形成了日用、建陶、卫生、工业、艺术陶瓷等综合陶瓷品种,发展势头强劲。以下仅就广西自治区的北流、贺州、桂平、藤县等陶瓷基地的建设与新进展,做简要的介绍。

打造品牌效应 北流陶瓷产区

广西北流市是玉林市所辖的一个县级市。位于桂东南,毗邻粤西,以中国日用陶瓷之都闻名。北流有1000多年生产陶瓷的历史,全市有陶瓷企业50多家,从业人员6万多人,年产日用陶瓷超10亿件,产品90%以上出口,畅销欧美、东南亚等80多个国家和地区,是全国新兴的陶瓷产

区和重要出口基地,是我国日用陶瓷行业的四大产区之一。

为使北流日用陶瓷发展得到更好发展和提升,北流市规划建设了陶瓷工业园,对北流陶瓷产业科学规划和引导,广西玉林市陶瓷商会正式挂牌成立。成立陶瓷商会对于提高玉林市陶瓷产品的质量,形成区域品牌效应有着重大的意义。

北流将抓住历史性的机遇,努力把经济发展融入泛北部湾地区并延伸到东盟国家。因此,非常应该做大做强陶瓷行业。当地政府均将发展陶瓷产业作为发展本地产业的重头戏。

发展特色陶瓷 贺州陶瓷产区

贺州原称贺县。贺州陶瓷历来以“平桂陶瓷”著名。贺州陶瓷产区生产的晶莹洁白的小瓷碗,以及令人爱不释手的陶瓷工艺品,精致典雅的园林瓷器。走进贺州平桂管理区黄田镇新村,琳琅满目的各种瓷器让人赞叹不

已。这是“平桂陶瓷”产业发展形势喜人的一个缩影。

该管区还积极引导企业在延长陶瓷产业链上做文章,借助姑婆山国家森林公园、贺州温泉、玉石林等旅游景区的人脉旺气,大力发展旅游纪念瓷器、贺州特产外包装瓷器等,在各景区及土特产市场等设点销售,这些精美的瓷器已逐渐成为各地游客“贺州一游”所喜爱的标志性纪念品。

目前,在该管区的黄田镇已形成新村、清面村、浩洞村等3个陶瓷专业村,陶瓷产业已带动5000多群众走上“以瓷致富”的阳光大道,有力地促进了农民的增收致富。

最大建陶基地 藤县建陶基地

广西藤县隶属梧州管辖,目前藤县正在依托西江“黄金水道”构筑立体交通格局,着力打造华南最大的建筑陶瓷产业基地。近年来,藤县县委、



县政府结合该县资源优势、区位和交通优势,提出建设陶瓷产业示范基地的目标,并在藤州镇潭东村规划项目用地,大力引进广东佛山等地的陶瓷企业,目前已有广西新中陶陶瓷有限公司入驻基地。

由广东高明吉利陶瓷有限公司投资12亿元建立的广西新中陶陶瓷生产基地是该县充分利用本地丰富的高岭土资源引进的大项目。

承接东部产业 桂平陶瓷产区

2008年年底,广西桂平灵海陶瓷工业园建设项目启动。灵海陶瓷工业园专用码头选址建设中的广西灵海陶瓷工业园专用码头的郁江岸线,广西灵海陶瓷工业园专用码头建设规划要尽快启动,各有关部门大力支持,提供必要的技术服务。广西灵海陶瓷产业项目是贵港市承接东部产业转移的重大成果,计划投资250亿元在桂平建设集约化建筑陶瓷产业基地。

风景这边独好。人们期待,广西陶瓷产业在可持续发展的进程中,取得更大的成就。

(梁 森)

