



绿地国博城：全球首座会展+产业融合发展的经济园区

# 从单一住宅向产业地产转型

## 文旅、康养、大数据等产业赋能产城融合

近年来,随着经济产业结构调整、金融土地约束、商业性个人住房贷款利率调整政策出台等多种因素影响,济南房地产发展面临着严峻挑战与生存压力。以单一住宅为主的房地产遭遇发展瓶颈,产业地产已然成为房地产转型的趋势之一。

目前,济南市场上出现的文旅综合体、产业园区等产城融合项目发展迅速。业内人士表示,房企从单一住宅向产业地产转型,是房企自身发展的不断优化,同时,也遵循了市场结构调整趋势。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 李庆斌

### 产业经济+房地产 华侨城成文旅产业样本

近日,一行业大V跟随济南华侨城,参观了其西安和武汉的多个项目。过程中发现,华侨城集团目前在国内形成了5大产业体系,涵盖了文旅产品、新型城镇化、全域旅游及景区赋能等产业板块,是国内文旅产业地产的成功案例。

据了解,目前,济南在建的绣源河文旅综合项目也是由华侨城集团主导开发,其中涵盖产业地产等板块。该项目工作人员介绍,华侨城绣源河文旅综合项目总投资约500亿元,位于章丘区绣源河风景区两岸,南到章丘南站、北至章丘北站,南北总长约20公里。

“项目虽有住宅区,但主要功能定位是打造世界级的城市滨水文化旅游度假区。”工作人员称,项目内涵盖北站站前、温泉旅居、站前西部、湖畔生活、都市核心、科创休闲、主题游乐七大板块,内设温泉养生、休闲公园、主题公园、美术馆、艺术馆、图书馆等多个产业。

“目前,华侨城不以住宅建设为主,主要发展任务是协同政府进行地区区域性发展,完善城市配套,赋能城市发展。”该工作人员称。

华侨城从事的文旅产业,只是产业地产的一个方向和案例。据了解,产业地产区别于传统单一住宅为主的地产,产业地产融合了产业经济发展和房地产发展两个概念,除住宅外,还将建设文旅综合产业园、医疗康养中心、游乐园、影视基地、长租公寓等生活配套产业,以满足个性化需求的房地产细分市场。

### 住宅比例下降到60%—70% 传统地产纷纷转型

最近两年,经济产业结构调整、房地产相关调整的政策出台,传统房地产遭遇发展“壁垒”,众多房企纷纷向产业地产转型。据调查,近两年全国市场上产业地产项目出现大规模增长,国内排名前20房企,几乎全部涉足产业地产。如碧桂园科技创新生态小镇,恒大足球小镇,融创收购的万达文旅等项目。

目前,济南市正在建设中的就有先行区绿地国际博览城、万科的济北智慧住居科技城、宝能产业园、山东省大数据产业基地、银丰生物科技园、保利医养健康小镇、唐冶国际新媒体产业园等多类产业项目。

其中,2018年,绿地总投资规模近700亿的“中国济南·绿地国际博览城”落户济南新旧动能转换先行区,项目定位以“为济南先行区注入新动能、新产业、新经济、新生活”为目标,打造会展经济、科技创新、高端教育、生态宜居等新动能项目。形成“一园、一谷、一区”的产业格局,打造济南新的会展经济中心。

再者,2019年1月23日,宝能城发集团成功竞得济南市章丘区土地325.3亩,宝能城正式敲定。据了解,项目总投资100亿元,建设内容为宝能金融中心(前海人寿山东总部、结算中心、科技金融服务中心)、宝能科技园(科技孵化中心、科技成果展示中心、实验室经济中心、总部基地)、购物中心(宝能会员店、体验中心、运动中心)、风情商业街(餐饮、娱乐、休闲)、高品质住宅。

此外,由济南万科产业城镇和少海汇智慧住居平台联合打造的济北智慧住居科技城也落户济南济阳。据了解,项目总占地面积约为410万方,投资约300亿元。利用新技术,新模式,发展新产业,打造以智慧住居

应用研发、智慧家居、绿建产品规模制造、城市科技展示推广为核心的“研用制展”一体化产业集群。

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明告诉记者,目前济南市场上,房企转型发展产业地产数量不在少数,有施工单位转型,也有房企转型。“以往房企住宅开发体量在90%左右,现在企业转型发展产业,住宅体量下降到60%—70%。”许传明说。

### 市场需求决定企业发展 产业地产成房企优化方向

从事产业地产工作的资深人士孙奎表示,随着经济产业结构调整,无论是传统的城市商业,还是单一住宅,都面临着加快产业转型升级的局面,而这种产业转型升级对传统地产提出新要求,从而促使房企产业升级。

“人民生活水平提高,单一住宅已满足不了人们生活需求。丰富生活配套,建设相关产业能够更好地满足人民需求,从而在当前房地产市场行情下能够脱颖而出,吸引购房者前来购房。”孙奎说。

此外,山东大学房地产研究中心主任李铁岗介绍,房企向产业地产发展一方面是因为向产业地产转型是房企发展的优化方向,可以优化企业结构。“另一方面,近两年政府在进行土地出让时,会进行住宅地块、产业地块的组团出让,企业想建设住宅用地,就需要建设一定的商业配套地块。”李铁岗表示。

济南万科一位负责人表示,市场需求决定行业走向,越来越多的房企向产业地产转型,是为满足市民日益提高的生活需求。

“万科目前开发的项目,也是为满足市民需求,围绕主营业务来开展,例如长租公寓、养老中心、产业项目,都是以围绕居住来开展的城市配套。”该负责人告诉记者。



济北智慧住居科技城会展区鸟瞰图