



万科试水产业地产落户济南

## “地产+”频现,涉足金融、康养、会展等领域

# 济南众房企转型产业地产

伴随着调控,济南房地产市场趋于平稳和理性。在市场大环境的背景下,济南的房地产企业都在做着产业化发展的转型升级。从建设特色小镇,到涉足贸易、康养、会展等领域,诸多开发商正在济南进行从单一住宅向产业地产的华丽转型。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 吕琳

### “地产+”成行业转型新引擎 产业地产成发展趋势

11月4日,绿地控股与济南市人民政府战略合作签约,“地产+”进口商贸、科创、康养、会展、基建、金融等一系列重大项目将全面布局济南。“地产+”成为绿地产业转型升级的新引擎。

“不能再简单用‘房地产开发商’来定义绿地了,‘城市运营商’这个词也不够准确全面,绿地地产+的系列布局是我们紧随国家战略一直在做产业的转型升级。”绿地控股集团山东区域管理总部党委书记、总经理薛明辉明确了绿地转型的方向和定位。

事实上,从2009年底进入山东的十年来,绿地的产业转型一直在探索。从济南到山东,绿地始终以城市建设引领者的定位,参与推动着城市和经济的发展。细数十年来的发展,从绿地中心到绿地国际博览城,再到全球商品贸易港……在众多的地标和引爆项目中,绿地始终以“拓荒者”的角色,跟随城市的发展,实践着企业的一次次华丽转型。

“不断拓荒的背后是绿地不断进行产业转型的探索,是不断跟随城市发展寻求自身发展的开拓之路。”薛明辉说,他们将在不断的发展中,做好全球化跨国多元企业的华丽转型。

产业转型的不只是绿地。由济南万科产业城镇和少海汇智慧居住平台联合打造的济北智慧居住科技城也落户济南。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,打造以智慧居住应用研发、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。

而在今年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。

与此同时,鲁商集团和金茂府联手打造了金茂旅游路金茂府项目,由济南鲁茂置业有限公司规划建设,项目定位为健康产业综合体,项目占地面积59118m<sup>2</sup>,建筑面积125596m<sup>2</sup>,金茂府住宅项目只是综合体的一部分。

由银丰集团投资开发的银丰国际生物城项目,将依托银丰集团所拥有的国家首批基因检测中心、国家首家低温医学中心、山东省唯一脐带血中心先进科研机构,建设保化检测中心、蛋白质科学中心等十大支撑平台,核心建设孵化岛、加速园、产业园、配套中心“一岛两园一中心”,形成聚集生物医药企业“研发、孵化、加速、生产、销售运营”五大功能的产业格局。

“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。”济南万科一位负责人表示,“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的。”

### 整合资源、注重融合 房企不断创新拿地模式

针对济南市场上,文旅综合体、产业园区等产城融合项目的屡见不

鲜,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。“近年来整个房地产行业都逐渐由单纯的地产业向产业型地产转型,实现土地的整体开发运营。”

“土地资源是有限的,近年来土地价格迅速上涨,房企的拿地难度越来越大,通过传统方式拿到满意的地难度越来越大,企业只有创新拿地模式,才能有所突破。”一房地产从业者对记者说。

该业内人士进一步表达了自己的见解,“这种创新主要是通过捆绑资源实现的,比如说捆绑文体资源、特色IP,实现产业、配套等落地,从而实现拿地目的”。从这个角度讲,科技产业、文旅小镇、大健康、农业扶贫、商贸综合都是开发商的拿地创新方式。

“现在房地产开发商扎堆瞄准文旅产业市场,”该业内人士对记者说,同时在大健康、IP主题乐园、生态农业、智慧科技、教育等方面,开发商的投资也比较多。

在这种转型中,国内一线房企的动作尤为大胆,纷纷试水产业地产和城市改造。早在2017年6月32日,万科地产与泺东新城签订了泺东企业公馆项目,项目拟定位为生产性服务业总部基地;2017年6月3日,保利集团签下了保利西北总部(大剧院)及保利电商港项目,建设内容包括保利西北总部大楼、企业总部办公园区、保税仓、产业研发楼、商业及体育等服务设施,并引入保利大剧院、保利博物馆、园区综合云服务与产业专业云服务平台。

### 未来房地产必须要转型 “三结合”之一是产业

近年来,随着中央房地产政策、

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,房地产开发面临着严峻挑战。在今年12月初召开的中央经济工作会议上,中央继续强调了“房子是用来住的、不是用来炒的”这一总体定位。房地产商想以单一住宅实现企业跨越发展已十分困难,向产业地产转型成为诸多房地产开发商的谋生之路。

早在此前,中国不少房地产开发商便从企业名称下手,透露了转型的端倪。龙湖地产变更为龙湖集团,保利地产更名为保利集团,恒大地产改名为恒大中国。据不完全统计,仅仅在2018年,就有十几家房企把企业名字里面的“地产”二字去掉了。

记者了解到,早在2015年9月6日,山东省政府办公厅印发《山东省房地产业转型升级实施方案》(鲁政办发〔2015〕151号,以下简称《方案》)。《方案》指出应加快转变房地产供应和消费模式;加快转变住房建造模式,推进建筑(住宅)产业现代化;加快转变房地产企业发展模式,增强市场竞争力。

同时,要求房地产应适应需求调整结构,并针对居住地产比重偏大的情况,着眼于促进产城融合,繁荣发展服务业,为新兴产业提供空间,引导调整商品房供应结构,积极发展工业、养老、旅游、教育、文体、物流等跨界地产。

针对2019年中国房地产市场的整体局势,中国人民大学国发院城市更新研究中心主任、教授、住建部科技委住房与房地产专委会副主任委员秦虹在记者采访时曾表示,从长远发展和中国房地产今天发展的格局来看,未来房地产必须要转型,并做到“三结合”,其中之一便是与产业结合。