



激情大运引燃深圳时刻

大运经济系列之地产经济篇

地产商掘金大运保障房建设迎“运”而解

大运会激活龙岗地产,立体化地铁网络带动关外楼盘走俏

证券时报记者 杨晨

2007年1月,深圳获得第26届世界大学生夏季运动会主办权,成为历史上最年轻的主办城市。借着大运会的东风,这座城市以办赛事、办城市、新大运、新深圳”的大运理念,大力推进城市更新,迄今已逾四载。此间,全城地铁、旧城改造、保障房建设、关外社区建设等等,或受益于政策利好,或受益于城市建设,地产商们畅享了大运商机。大运会加速了深圳城市的更新速度,不仅对房地产行业是利好,而且在未来若干年,还将持续给这个城市带来积极影响。”金地集团负责人如是表示。

地铁带动关外楼盘走俏

世联地产市场研究总监王海斌认为,大型国际赛事是“香饽饽”,不仅因为成为举办城市可以获得丰厚的旅游收入,更因为举办大型国际赛事对提升一个城市的形象和国 际竞争力有着极大的推动作用,而房地产市场的繁荣又和区域价值的提升息息相关。 当一个区域只有房子的时候,房价只反映房子的价格,但当该区域的商业、交通设施、教育医疗等配套设施发展起来后,这个区域的附加值就上升了。”王海斌说, 房价的上

涨是区域价值提升的表现,深圳龙岗房地产市场的变化正好说明这一点,而使龙岗区区域价值得以提升的契机正是大运会。”

知名地产营销人士弓鸣也表示,如果没有大运会,龙岗还是以前的龙岗。”他说,2007年深圳申办大运会成功之前,龙岗成片的农民房,周边配套设 施不齐全,交通不方便,整体居住环境远远不如关内。为迎办大运会,深圳在龙岗中心城西区投入巨资规划和修建大运新城,地产商闻风而动,大量围绕大运概念的项目进驻龙岗,如奥林华府、康城国际、阳光天健城等,龙岗地产因此得到了开发商和置业者的广泛关注。

王海斌表示,市政重大项目是该片区发展的引擎,政府对龙岗的大力投资带动了民间资本的增加,项目涌入,房地产市场开始走向繁荣。目前,龙岗地区已发展成深圳房地产市场最活跃的片区之一。数据显示,今年上半年深圳全市共成交16548套新房住宅,成交面积140.78万平方米,其中,龙岗区共成交7715套,成交面积68.56万平方米,占比接近一半。此外,今年备受青睐的中海康城国际、星河时代、万科清林径、佳兆业大都汇等楼盘均位于龙岗。

城市一体化改变置业理念

不仅仅是龙岗,随着交通的改

善,关外其他区域楼盘的性价比也日益凸显,越来越多的人选择到关外置业。过去,关内占深圳市面积不足1/5,但关内关外发展严重不平衡,10年前常有人戏称“关内似欧洲,关外似非洲”,如今大运会已进入倒计时,地铁5条线路相继全面开通试运营,深圳形成了“四横三纵”的立体化地铁网络结构。伴随着地铁时代的到来,关内关外融合的瓶颈被彻底打破。

深圳市委书记王荣多次强调,要以大运会的筹办、举办为契机,加快推进特区一体化进程,进一步提升城市形象,让全体市民享受到一体化的成果。对此,最有体会的是居住在关外地铁沿线的居民。居住在龙岗某小区的李女士深有感触地说:“以前深圳人常说‘宁要关内一张床,不要关外一间房’,如今没有人再说这种话,我所在的小区,房价已由5年前的每平米5000元飙升到2万元。”

地铁在给市民带来方便的同时,也改变了深圳人原来的置业习惯,现在福田、罗湖地区的居民纷纷涌向关外购房,龙岗、宝安等区的房子不再仅仅是当地人购买。”弓鸣表示,置业习惯的改变实际上反映关内关外正在加速融合。事实上,深圳地铁在修建的过程中,已经给沿线物业带来了“磁力效应”,各种生活、商

务、文化、娱乐等设施向轨道站点周围集中,刺激了站点周围土地的高密度开发,关外地区城市化进程明显加速,缩小了与关内地区的差距。

城市更新 助推保障房建设

加大保障性住房的供应是缓解当前住房矛盾最有效的途径之一。借着大运会的契机,深圳城市更新工作全面提速,保障房用地的供应问题得到一定缓解。去年,深圳住房用地供应坚持新增供应与存量挖潜相结合,新供应商品住房用地5.62平方公里,完成规划供应目标的93.7%;保障房用地实际新供应2.45平方公里,完成规划目标的122.5%。

此前,由于不少保障房存在周边配套设 施不齐全、交通不便利等问题,许多居民并不愿意前往居住。为了让住房目标落到实处,深圳市政府提出,要结合城市发展质量的提升,逐步将城市更新作为住房用地供应的主要方式。此外,未来5年深圳将进一步合理布局城市发展单元和交通沿线的居住空间。

《深圳市住房建设规划(2011-2015)》提出,要结合光明中心区、坪

山中心区、龙华新城等新城区建设,通过新增供应与城市更新统筹安排居住空间,建设一定规模的、适应低收入居民和人才居住需求的保障性住房示范区;结合产业升级转型,在大沙河片区、沙井高新产业园区和坪山新能源汽车基地、华为科技城等现代制造业园区,以及盐田港后方陆域等现代物流园区,配套建设适宜人才安居的综合居住社区;结合轨道、道路和交通枢纽的规划建设,积极推进在地铁1-5号线、6、7、9、11号线等轨道站点上盖及沿线区域,建设保障性住房(含安居型商品房)。规划还提出,要结合原特区内老城区或城市中心区的城市更新和功能优化,以疏解空间压力、推进更新改造为主,实施适度开发,加强综合整治,结合城市更新需求对居住空间进行提升整合。凡此种种,对于地产商来说,在后大运时代,无疑还会有巨大的商机。

大运会打破深圳关内关外二元形态

证券时报记者 杨晨

短短30年,深圳从一个仅有3万多人 口、两三条小街的边陲小镇,发展成为一座拥有上千万人口,经济繁荣、社会和谐、功能完备、环境优美的现代化大都会,创造了世界工业化、城市化、现代化的奇迹。但经历了30年的高速发展后,深圳土地资源日益匮乏,并已经开始制约深圳的发展。对此,深圳市政府多次强调要借着大运会这一难得的机遇,加速转变城市发展的模式。

世联地产市场研究总监王海斌认为,原来深圳的发展模式造成关内和关外发展极不平衡,这种二元形态不利于深圳的长足发展。此外,深圳关内面积只有390平方公里,经历了30年的高速建设,关内的土地资源

几乎透支,为谋求进一步的发展,深圳必须着力开发关外地区,形成新的发展 中心。以龙岗区为例,该区土地储备达206平方公里,是深圳目前土地存量最大的区域。深圳市政府将龙岗中心城规划为深圳未来的次市级中心,其中最重要的一点即龙岗区的土地优势,发展潜力巨大。

朱来深圳应该朝着多中心、多组团的方向发展,政府当前的规划也是如此,”知名地产营销人士弓鸣认为,大力推进光明、龙华、坪山、大运城等新 城的建设,对于缓解城市交通压力、平抑房价有重要意义。

据了解,深圳未来的发展目标,是以香港、新加坡等国际城市为标杆,通过5-8年的努力,形成组团式、现代化、国际化的城市发展特征,走出科学发展的新路子。

目前,前海开发建设已初现雏形,光明、龙华、坪山、大运城、航空城和大鹏半岛等战略性功能区成为引领城市发展的增长极,形成“双中心”、“八组团”的城市发展新格局,城市二元形态基本消除,基础设施达到国际先进水平,特区一体化、均衡化水平和城市品质大幅度提高,初步建成国际化先进城市。“双中心”即前海中心和福田罗湖中心,“八组团”实际上就是宝安中心城 区、龙岗中心城区、西部工业、中部服务、中部物流、光明、坪山和东部生态组团。

去年底公布的《2006-2010中国城市价值报告》提出,“生活质量是检验城市价值的唯一标准”,深圳市以4.5835的城市价值指数处于绝对优势,成为“十一五”期间中国最具价值的城市。弓鸣认为,深圳的改变和大运会密不可分,现在,城市的轨道交通更加便利、城市环境更加优美、市政配套设施更加齐全,深圳正在朝着精品城市发展,城市功能全面提升。

链接 | Link |

体育盛会与城市发展

1. 伦敦——1948年在伦敦举办了第14届奥运会。当时伦敦是仅次于纽约的第二大城市。奥运会后,伦敦的环境治理受到重视,严重污染的泰晤士河清洁了,伦敦雾也消失了,重现了昔日大英帝国首都政治、经济和文化的辉煌。
2. 澳大利亚——1956年在墨尔本举办的第16届奥运会,使澳大利亚这个新型的移民国家得到高速发展,大量高素质人才流入,其后50年人口由600万增加到2400万,成为全球最有活力的国家,并于2000年再次成功地在悉尼举办了第27届奥运会。两次奥运会帮助这两个城市分别进入全球50强城市的第42位和第24位,成为该国的经济和文

化中心,2005年两市的国内生产总值(GDP)达1368亿美元,占该国GDP总额的18.1%。

3. 罗马——罗马是欧洲古老帝国的首都,是欧洲文明的摇篮,也是文艺复兴的发祥之地,1960年举办第17届奥运会,其后使战败的意大利在废墟上复苏。现在罗马成为居全球第22位的国际大都市,为意大利的政治、经济、文化复兴带来新的机遇。
4. 东京——1964年在东京举办的第18届奥运会,使这座从废墟中复兴的城市在其后的40多年中出现了奇迹般的发展,成为全球第1的大都市。日本在国土有限、资源贫乏、人口众多的环境中保持居全球第2位经济强国的地位,东京的发展起到了重要的作用,也是

世界最具魅力的城市之一。

5. 蒙特利尔——蒙特利尔是加拿大第二大经济中心,1976年举办的第21届奥运会,使加拿大经济进入快速发展时期,蒙特利尔更跃居全球的第13位。

6. 首尔——1988年在韩国首都首尔举办了第24届奥运会,使这个城市迅速地跃居全球第4大都市,成为该国的经济中心,在亚洲超过香港,是仅次于东京的经济大都市。韩国也因奥运会而成为全球第10位的经济大国。

7. 巴塞罗那——1992年在巴塞罗那举办的第25届奥运会,使西班牙进入高速发展时期,成为欧洲经济增长最快的国家而引起世界的重新关注,巴塞罗那也跃居全球城市第29位。(杨晨 整理)

记者观察 | Observation |

深圳的速度与激情

证券时报记者 杨晨

影片《速度与激情5》是近期热映的一部好莱坞影片,片中主人公炫目的飙车技巧以及曲折的故事情节赢得了观众的一致好评。这部影片的名字正好点出了深圳的特色——速度与激情。

引用百度百科的解释,深圳速度,是中国形容建设速度非常快的一个词,出自1982年11月~1985年12月的37个月期间,中国建筑第三工程局(集团公司)一公司在承建深圳国际贸易中心大厦(简称国贸大

厦)时,创下了3天盖一层楼的速度,这在当时的中国绝无仅有。

短短30年时间,正是这种速度成就了深圳,让这座原来的小渔村成长为中国重要的门户城市,创造了世界工业化、城市化、现代化史上的奇迹。当年,深圳作为改革开放的窗口,承载了太多中国人强国富民的希望,中国人迫切渴望找到一条适合中国发展的道路。于是,无数怀揣梦想的青年移民深圳,把激情和汗水洒在了深圳,支撑深圳速度背后的力量,就是中国人这种敢想敢拼的精神。

时至今日,深圳已不可同日而语,

今天的深圳,经济总量相当于国内的一个中等省份,经济活力排名全球第二,中国第一。但当年深圳人敢想敢拼的精神仍是今天城市发展的一笔财富,未来深圳谋求突破发展,仍需要拿出当年深圳人敢想敢拼的精神。

对于一个人来说,30岁意味着已到而立之年,代表着一个人走向成熟。但对于一个城市而言,30岁还很年轻。这个夏天,深圳将迎来第26届世界大学生运动会,借着国际体育赛事,深圳也在加快城市转型,朝着国际化大都市迈进。希望深圳能一直保持它的速度与激情,给世界带来惊喜。

