

“后地段时代”我国房地产开发

程 诚

(华北水利水电学院 管理与经济学院, 郑州 450008)

摘要: 由于社会经济发展和城市建设深化,房地产开发和城市建设的影响因子日益多元化,使得以地段为标志的区位因素在房地产开发和城市发展建设中的地位正趋于弱化,“唯地段论”日益面临挑战。在批评“唯地段论”的基础上,提出了“后地段时代”概念,分析了“后地段时代”房地产区位弱化的成因,探讨了“后地段时代”我国房地产开发受到的影响及调整思路。

关键词: 区位因素;后地段时代;房地产开发;均衡发展

中图分类号: F127.41

文献标志码: A

文章编号: 1003-2363(2012)03-0064-04

1 “后地段时代”的含义

在房地产开发的过程中,地段因素(即区位因素)是决定和影响房地产开发项目成败和经营效率的重要因素之一。李嘉诚提出的房地产开发强调“地段、地段,还是地段”的著名论断,曾被房地产界奉为不可动摇的主臬。但近年来,房地产市场出现的一系列现象提醒我们,地段在房地产开发中的地位需要重新评估^[1]。比如北京、上海等大都市近几年接连出现的城、郊房价倒挂现象;同一区域内不同地段,地段好的抗跌性没有优势等。以北京房地产市场价格波动为例,进入2008年后,受房地产宏观调控影响,中信城、首开幸福广场、华润西堤、和庭、凯德·华玺等楼盘都出现不同幅度的降价,北京更好地段的东三环和南二环城区,很多二手房的价格还徘徊在2万元/m²的位置,远远比不上通州郊区新盘的价格。北京的北二环、东三环和南二环城区在全国来看,都具有无可比拟的地段优势,而根据地段论,这些楼盘的抗跌性要更强,但现实是一旦区域整体市场表现不佳,这些黄金地段的楼盘受市场影响更大。这一相反的现实提醒我们,有必要对房地产开发中地段的作用进行重新审视。

如果把以“地段”和“区位”条件作为决定项目成败和城区开发“首位因素”或房地产企业“唯一性”诉求卖点的时代,叫做“地段地产时代”,简称“地段时代”,那么,在我国房地产市场发展早期就属于“地段时代”。在这一时期,不仅房地产开发商极为强调项目的地段,城市规划、建设等主管部门也往往把城市的不同区域划分等级,明确地价和投资建设标准,形成所谓“地段管理”、“地段差别”等概念。随着我国房地市场发展趋向成熟,

地段在市场中的突出作用出现淡化趋势。我们把弱化区位因子、地段效应的房地产时代,叫做“后地段时代”。

从“地段时代”到“后地段时代”,是城市发展过程的必然,这就要求我们在分析和把握房地产发展阶段上要进行转型。“地段因素”之所以对房地产项目开发有如此重要的影响,是因为“地段因素”凝结着地产价值的增值或流失,以及城市级差地租的均衡或非均衡分配。或者说,地段因素决定房地产项目的盈利程度以及城市发展建设的区域结构。但地段因素的影响程度随着房地产市场供求关系演变和城市发展而不断地发生着变化。我国的城市化进程正在经历着从“非均衡发展”向“均衡发展”的转型,级差地租在房地产开发上的作用被淡化,“地段因素”也将从主导因素或地价指示器的地位,退居到次要地位,这意味着“后地段时代”的到来。

但“后地段时代”并不是对“地段”或“区位”因素的简单否定,而是指房地产市场中区位在地位和作用机制上发生了巨大变化。如果某一两个因素对房地产开发和城市建设的影响过于凸显,那就意味着城市化进程仍然处在一个初级阶段,还没有达到相对成熟的稳步发展阶段。

2 “后地段时代”的成因

“后地段时代”的到来是我国城市化推进和城市建设发展到一定阶段的体现,也是我国城市化从粗放到集约、从非均衡到均衡发展转型的重要表现。在这一阶段,房地产市场区位因素的重要性逐渐弱化。本研究认为主要有以下几个方面原因。

2.1 城市发展促进级差地租消散

土地作为一种稀缺资源,随着各类用地规模的不断扩张,城市土地资源越来越紧缺,而城市建设对土地的需求则与日俱增,这就加快了城市土地价值的增值和积累,需要城市各类用地、各个地块共同承担起城市土地价值系统,而不是由少数地段和地块来承载城市总体价

值,以改进城市化初期扭曲变形的非均衡式的土地价值空间配置模式。在土地升值的过程中,原有的热点地段,特别是城市中心地带多数已经开发殆尽,且开发成本(如高昂的地价、拆迁成本、附加投资、项目约束等)足以抵消它的区位价值,使商家对它的兴趣大大衰减,在城市郊区等外围地带寻求新的更加广泛的土地资源成为各个商家提高后续发展能力和竞争力的首要举措,从而使开发商对土地资源的竞争逐步从原来的城市中心向郊区和规划中的新区转移。这必然导致城市中心土地、房产价格的相对增长缓慢和郊区、新区价格的快速上升,这个竞争过程促进了不同地段之间级差地租的消散^[2]。近年来,全国各地出现的“楼王”、“地王”更多地出现在城市的郊区和新区就是这一过程的具体体现。

2.2 城市规划加速土地价值均等化

随着城市化进程的加快,以往的粗放式城市规划开发所带来的交通拥堵、环境污染、土地浪费等现代城市病日益遭人诟病,“以人为本”、“人与自然和谐相处”等现代城市规划理念逐步深入人心。现代城市规划呈现多中心空间结构,城市规划布局重点转向片区规划与布局,而片区在功能上往往自成一体,在规划与布局上则更加灵活,受传统区位因素的影响较小,更多地考虑节约用地、集约开发等非区位因素。为了加强城市土地资源的可持续开发利用,保证城市建设用地更具科学性、前瞻性,各级政府都建立了土地储备中心管理制度,增强了政府对城市建设用地的供应数量、结构、节奏、功能等方面的有效控制,并将城市的每一块土地都纳入到整体规划中,由政府开展城市区位治理,加快各个区位的交通、信息、人文、环境等工作生活配套基础设施建设。这就大大弱化了企业的“区位顾虑”,过去那些少有关津的所谓“低地”、“劣地”,也成为极为稀缺的用地资源^[3]。弱化了地段因素在房地产开发和城市建设中的重要性,原来处于边缘地带、价格较低的土地和房产价格由于基础设施的改善而不断提升,推动城市新老城区价值逐步趋同。

2.3 市场竞争加剧了区位因素的淡化

近年来,随着我国城镇化进程加快,城市规模不断扩张。为守住 1.2 亿 hm^2 耕地红线,国家实行了最严格的土地管理制度、最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度,城市土地供需之间的矛盾日益严重。土地储备的数量在相当长一个时期内成为房地产开发商是否拥有竞争力和发展潜力的核心标志。由于土地竞争异常激烈,对于诸多房地产商家来说,通过产品设计、品牌建设扩大产品适应性、包容性,淡化“中心区位至上”概念,代之以投资概念、生态环境概念、郊区化概念,是适应土地市场竞争的客观选择。同时,基于土地资源的稀缺性和不可再生性,在房地产供求领域,开发商一方的地位在显著增强,在一定程度上,房地产商品供给(尤其是那些知名房地产品牌)的影响力,甚至可以引领某

种消费时尚的到来^[4]。“唯地段论”所坚持的以地段为核心的区位因子的地位和作用机制,在城市化进入稳步发展期以后受到严重的挑战,它昔日的支配性、颠覆性作用已大打折扣,而它的弊端则悄然上升,如因为交通拥挤和居住环境的恶化,使人们的“地段价值观”发生着根本性的改变,进入了一个区位利弊多元化选择的新时代。不同的地段各有利弊,各得其所,各就其位。

2.4 房地产价值构成呈多元化发展

地段既可以带来大量的综合价值,同时也可以带来价值以外的负面性、破坏性作用。如果把繁荣作为地段的价值表现,那么繁荣同时也意味着拥挤、嘈杂和污染,反而会给人们的生活、出行带来诸多不便。人们在追求“繁华”的同时,还有追求“宁静”的一面。同时,房地产产品的价值绝非单一的空间位置因素,其根本价值还在于居住使用价值,可见房地产商品的根本价值还在于房地产商品本身,而不是外在的空间因素,空间位置只是促进了产品价值的增值,而不是固有价值本身。所以,“外在价值”、“附属价值”不能替代和超越“内在价值”,“商品价格”不能代替商品的“使用价值”。此外,随着消费者理念的成熟和更新,房地产消费“中心区位至上”理念也在不断淡化,区位价值在房地产尤其是住宅地产价值构成中的权重不断下降,投资价值、生态环境价值、产品设计价值正在成为构成房地产价值的重要因素。

2.5 信息化提供了弱化区位的技术前提

进入 21 世纪以来,知识化、信息化、全球化和国家现代化日益加深,改变着人们的生产方式、生活方式、行为模式,交通、通讯、物流大为便利,公共交通、私人交通条件大大改善,出行、家居、社会交往的效率普遍提高,改变着人们的区位选择观念,尤其是出现了从中心向外围近郊扩散的趋势。计划经济时期和改革开放初期遗留下来的城市规划、建设遗产,暴露出诸多弊端,正在为高科技、市场化时代的城市规划建设理念所取代。越来越多的城市追求城市均衡布局,环路对称,组团式开发设计,引入多元化、立体化的快速交通,这是打破传统区位中心观念的物质基础和硬件前提。

3 “后地段时代”带来的影响

以区位因素地位下降为标准,房地产开发正在逐步进入“后地段时代”,这将对房地产开发的许多领域产生深刻影响。

3.1 房地产供给决策空间扩大

在“地段时代”,房地产商把地段看得高于一切,无不在地段争夺上投入大量的成本,造成对区位地段的过度依赖,这就影响企业对其他诸多方面因素的决策考量,分散了商家的注意力,在资源有限的情况下,或多或少地就会影响到产品质量和对开发过程的控制。而在“后地段时代”,房地产商及其楼盘项目的竞争力是由人

力资源、技术、资本、管理等多种因素决定的。房地产项目的成败在很大程度上并不是简单地由地段、价格等少数因素决定,而是更加强调创意、设计、科技等多元因素共同参加竞争,迫使企业开展集约经营、深度挖掘、综合开发,通过技术创新和科学管理提高产品质量和效益^[5]。由于不再过度依赖“唯地段”制胜,克服了地段垄断和区位歧视,商家就会扩大多样化的土地储备,避开正面交锋,把主要精力投入到产品开发研制、提高产品质量上来。这必将对提高我国房地产商品的整体质量发挥积极作用。

3.2 房地产市场需求多样化

“后地段时代”的一个重要标志是各类功能用地逐渐分化、细化、多元化,城市的系统整合能力显著增强,拥有更加强大的产业经济功能、人口再生产功能、消费品消化功能、集聚和辐射功能。同时,随着人们收入水平的不断上升和对生活质量要求的提高,消费者对房地产产品的品质也有了更高的要求,消费者需求的多样化、个性化趋势越来越明显。对于这样复杂多变的庞大市场,任何一个规模巨大的企业、资金实力雄厚的公司,都不可能满足该市场上全部顾客的所有需求,又由于企业资源、设备、技术等方面的限制,也不可能满足全部顾客的不同需要。企业只能根据自身的优势条件,从事某方面的生产、营销活动,选择力所能及的、适合自己经营的目标市场。

3.3 城市开发规划和治理的影响

“后地段时代”的城市演化同时伴随着经济的、社会文化的以及公共的、民间的多元作用力量,是对各类用地开发价值的再配置、再整合,使之回归到土地应有的区位功能上来,极大地提升了城市品质,提高了城市容量,不同程度地扭转着城市结构的失衡,克服因局部地段过密带来的城市拥挤和环境恶化^[6]。以城市规划管理和土地供给控制为手段,加快建设人口、资源和环境协调可持续发展、富有竞争力的现代化城市环境,实现各城市主体的利益均衡和公共利益,已经成为指导现代城市规划发展的科学理念。在这一理念的指导下,政府将力求做到基础设施建设均衡化、长期化,以此达到上述目标,这对促进低地、劣地的开发和城市环境治理具有重要意义。

4 “后地段时代”的市场启示

“后地段时代”的市场变化,对房地产企业提出了新的挑战。一是要求企业的战略从单一短期销售获取利润向对住户提供长期服务获取回报转变,二是要求企业要注重项目的综合性开发,三是要求在企业之间、企业与政府之间构建更为紧密的合作关系。

4.1 房地产企业以多元服务为发展战略

“后地段时代”意味着房地产企业仅仅通过开发销

售房子就能获得丰厚回报的日子不存在了。市场饱和、需求多元要求企业提供全方位的生活、工作辅助服务。比如协助住户物业管理、优化住户工作生活空间、解决上学及就医等等。这些不是一个企业就能解决的问题,需要多个企业联合城市规划共同解决,以达到共赢,同时,房地产企业通过适当差异化服务来获取市场份额和利润^[7]。

4.2 注重综合性项目建设

在“后地段时代”,随着各地新区开发的兴起,城市综合体等集中连片开发模式已经成为房地产开发转型的一个重要标志。在新区建设开发过程中,由于开发地点远离市中心,项目开发必须全面考虑,要求能提供综合性生活服务,单一的楼盘销售将难以在竞争中胜出,开发商采取多功能复合体开发模式,可以不受或少受地块区位、面积的影响,同时也可以起到增加规模、缩短战线、降低成本、减少风险的作用。

4.3 房地产开发与城市发展相结合

正是由于“后地段时代”对项目开发提出了更高的要求,所以企业面临的挑战更大。为了迎合市场需求,企业之间要联合开发,互相支撑,同时又寻求差异,除此以外,企业要紧密关注政府的发展规划,只有切合未来的城市发展,项目在市场才有空间。这就要求“后地段时代”的企业要构建新的行业内关系,建设好企业与合作关系。

5 “后地段时代”房地产开发策略

5.1 重视“特定地段”的功能价值

“热点地段”总是稀缺的,而且竞争激烈,获得成本高昂。与其调动各种要素资源去争夺超额价格的“热点地段”,不如以较少的代价去经营“特定地段”的投资开发。在一些看起来相对偏僻的地段,经过一定的规划建设和政府扶持,所达到的效果并不比所谓的“热点地带”更差。商家要统筹考虑宏观、微观不同层面的因素,科学合理地分析土地功能,把特定的地块置于整个城市系统中,进行全面、综合、系统地分析,进而提升价值,克服弊端,使项目与地段最佳拟合,各就其位,只有这样,才能实现企业、政府、城市和用户的多赢局面。

5.2 “地段依赖”向“地段再造”转型

在“后地段时代”,超额的地段价值可能被超额的地段成本所淹没,没有了“超额地段价值”,就失去了追求“超额地段”的必要前提。在房地产界,消极适应和跟风的经营模式在一定时期固然存在,但难以长期持续下去,如欲建立起一套自我成长的动力机制,培养企业自己的核心竞争力和品牌形象,就必须进行积极的“地段再造”。地段再造的过程同时也是地段和产品升值的过程,新地段升值的受益者将首先是新地段的培育者和消费者。可见,在一定意义上培育地段就是积累价值、培

育客户、创新发展的过程。

5.3 建立弹性开发机制

市场经济条件下的房地产开发应当以市场的客观实际及其动态变化为依据,进行弹性规划、和谐开发、灵活机动。除少数标志性、控制性工程项目外,应尽可能交给商家来灵活控制。要建立公开透明、多方参与的地块优化规划开发机制,将地段开发的项目类型、指标与项目的面积、结构、投资等结合起来统筹考虑,多方案互动比较。

5.4 在地段比较中寻求新商机

城市规模越大,现代化水平越高,房地产开发的商机就会越突出。而在房地产开发的初级阶段,受资金、技术、市场、土地来源等多方面的制约,房地产项目总是难以灵活出台。在“后地段时代”,房地产拿地的途径增多,地产项目的规模、功能和组织方式更加灵活多样,综合开发、成片开发成为可能,商机倍增,供求两旺。

6 结语

中国的房地产开发和城市建设伴随着城市化、工业化进程,走过了一个从小到大、从单一到多元、从僵化到灵活的曲折过程。房地产开发的模式和项目成败的制约因素也在不断发生着调整和更新,那种依靠单一因素、偶然因素决定房地产成败的时代一去不复返了,其中曾经被房地产界奉为不可动摇的“地段决定论”思维,正悄悄退出历史舞台。地段问题是一个城市开发和城市建设转型的标志性问题,从“地段时代”到“后地段时

代”的转型,标志着我国房地产开发进入多元化发展阶段,比如“后地段时代”的城市规划新理论、新理念如何跟进,政府与商家之间应当建立什么样的新协作机制,如何借助房地产开发的势头来妥善解决我国城乡关系的协调发展,如何建立城乡土地统筹开发利用的机制问题,如何看待和解决一个时期以来在多数城市出现的老区拥挤而新区、郊区萧条的局面,等等,都是下一步应当着力思考和解决的问题。

参考文献:

- [1] 黄轩. 质疑:李嘉诚地段论——“后地段”时代开始[J]. 西南航空, 2004(4):90—92.
- [2] 施建刚. 房地产开发项目区位因素分析与研究[J]. 华东经济管理, 2001, 15(4):101—104.
- [3] 刘茜茜, 刘畅, 王远, 等. 房地产区位价值影响因素分析[J]. 沈阳建筑大学学报(社会科学版), 2011, 13(3): 296—298.
- [4] 张文忠. 城市居民住宅区位选择的因子分析[J]. 地理科学进展, 2001, 20(3):269—275.
- [5] 王晓娟, 龚丽云, 顾其麟, 等. 上海房地产的区位选择[J]. 上海师范大学学报(自然科学版), 2002(4):85—88.
- [6] 应四爱. 城市空间结构对房地产的空间区位影响[J]. 浙江工业大学学报, 2011(2):215—218.
- [7] 赵焕明. 消费者居住观在提升, 新会楼市进入“后地段”发展期[N]. 江门日报, 2006—03—21(C9).

The Real Estate Development and Urban Construction in the Period of Post-location

Cheng Cheng

(College of Management & Economics,

North China University of Water Resources and Electric Power, Zhengzhou 450011, China)

Abstract: Since the near future, it is increasingly scarce of the land resources and land use degree of functionalization. The function of the government enhances on land supply and planning management more scientifically. The public facility in the city is more equalization, location factor in real estate development and urban development position is weakening. The city enters the period of post-location. At the same time, the real estate development factors are diversification, and the location is good but the examples of project failures have occurred. This paper criticizes “lots location theory”, puts forward “post-location period” concept, analyzes the inherent reason of “post-location period” formation, researches the effects of “post-location period” on the real estate development and urban construction.

Key words: location factor; period of post-location; real estate development; balanced development