

# 跨界也时尚

## ——土地获得机会案例简析

尚正行顾问

跨界是一种力量，可以获得超常规的发展。

如跨界车，即轿车化的SUV。不仅可以提供时尚的外观、足够的空间和舒适性能，还具备SUV的良好通过性和安全性。已经成为追求活力、释放激情的都市人群的重要选择。

如今，房地产调控似紧还松，地王不时刷新，传统的土地取得方式获取开发用地的难度越来越高，跨界开发作为优质的开发获利模式，是否还可以成为新的土地获取模式？

尚正行试着简单分析一下这种可能性。

## 跨界

旅游VS地产

商业VS地产

养老VS地产

工业VS地产

教育VS地产

文化创意VS地产

物流VS地产

## 跨界又跨界

旅游VS文化VS地产

旅游VS农业VS地产

案例	项目概况	效益模式	适用分析
<p><b>省外案例：</b> 万达长白山国际度假区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积18.34平方公里，总投资220亿元</li> <li>▶ 南区定位为国际旅游度假区，由高档度假酒店群、国际会议中心、大型滑雪场、小球运动场、森林别墅、度假小镇、歌剧院等项目组成；</li> <li>▶ 北区定位为旅游新城，由行政中心、会议中心、购物中心、学校、医院、住宅区等组成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以旅游地产立项，带动经营性收入和地产开发收入</li> <li>▶ 主要收入由三部分构成：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>商品房销售</b>（别墅、小高层、花园洋房）</li> <li>2. <b>运营收入</b>（滑雪场、高尔夫、度假小镇、酒店、剧院等其他配套业态）</li> <li>3. <b>土地一级开发</b>（与地方政府溢价分成）</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 必要条件：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>有可利用的景观资源</b></li> <li>2. <b>较大规模</b></li> <li>3. <b>地价便宜</b></li> <li>4. <b>允许长期回报</b></li> <li>5. <b>土地性质允许</b></li> </ol> </li> </ul>
<p><b>省内案例：</b> 省集团石漫滩水库库区土地盘整（停滞）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 范围不确定，只是作了分析，没有具体用地指标。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以坝尾水利改建立项，带动商品房开发</li> <li>▶ 土地定性、转性工作受阻，水利用地无法取得建设土地规划许可证</li> </ul>	

案例	项目概况	效益模式	适用分析
<b>省外案例：</b> <b>万科良渚文化村--随园嘉树</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积6.39万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 照护性配套：养生休闲区、老年活动中心、颐养中心、阳光阅览室、景观餐厅、剑圣放、棋牌室、随园书院等</li> <li>▶ 适老性细节：地暖、新风、中央空调、室内扶手、暖足机、暖浴快、智能感应灯、起夜地灯、无障碍台盆、卫洗丽马桶、防滑地砖、大按键智能电话等四十余项。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以养老地产立项，带动商品房销售。</li> <li>▶ 主要收入由三部分构成：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商品房销售（住宅）</li> <li>2. 运营收入（老年活动中心、护理机构）</li> <li>3. 财政补贴</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 必要条件：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 环境质量高</li> <li>2. 政策优惠</li> <li>3. 人口老龄化</li> </ol> </li> </ul>
<b>省内案例：</b> <b>无</b>			

案例	项目概况	效益模式	适用分析
<b>省外案例：</b> <b>唐宁ONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积5.66万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 开发面积17.81万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 与北京名校中关村二小签约，凡是唐宁ONE的业主（包括购买商用产权的业主），不论买多大面积，不管户籍在什么地方（外地户口也可以），其直系三代内子女，都可以就读二小。而且不用交赞助费</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 与名校联姻，建立就读绿色通道，获取高额溢价和销售速度：</li> <li>▶ 主要收入主要是商品房溢价和销售速度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 必要条件：</li> <li><b>1. 有独特的教育资源或具有教育资源整合能力</b></li> <li><b>2. 政府愿意提供宽松的合作条件</b></li> <li><b>3. 地价便宜</b></li> </ul>
<b>省内案例：</b> <b>上海文化教育新城</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积近千亩，共13块土地</li> <li>▶ 教育用地近二百亩，其中九年制学校占地80亩，</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以教育配套为拿地筹码，大量超低价格获取可开发土地</li> <li>▶ 主要收入由四部分构成：</li> <li><b>1. 商品房销售（住宅、商业）</b></li> <li><b>2. 土地溢价（地价超低，未来存在转让获利可能）</b></li> <li><b>3. 经营性收入</b></li> <li><b>4. 财政补贴</b></li> </ul>	

案例	项目概况	效益模式	适用分析
<b>省外案例：</b> <b>湖南高星</b> <b>(钢铁)</b> <b>物流园</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积307公顷</li> <li>▶ 开发面积95万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 厂房、仓库、写字楼、研发中心、商贸展览、企业独栋、高层住宅、酒店、商业等复合型物业类型</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 复合型商贸物流园</li> <li>▶ 收入主要有两部分：</li> <li><b>1. 商品房销售</b>（厂房、住宅、别墅、商业、写字楼）</li> <li><b>2. 租金收入</b>（厂房、仓库、办公楼）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 必要条件：</li> <li><b>1. 具有某一产业链资源整合能力</b></li> <li><b>2. 交通便捷、区位优势</b></li> </ul>
<b>省内案例：</b> <b>网络</b> <b>郑州项目</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积不详</li> <li>▶ 总建筑面积不详</li> <li>▶ 在航空港区打造新兴物流仓储及电商产业集聚区、多式联运转运基地、保税物流基地、电商产业园</li> <li>▶ 在经济开发区建设城市分拨中心、物流配送基地、数据处理中心</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 自用型物流园区为主；</li> <li>▶ 预计主要收入将由<b>产业园物业销售和出租</b>构成</li> </ul>	

案例	项目概况	效益模式	适用分析
<p>省外案例： 南京溧水—奥特莱斯商业地产项目（规划）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积1200亩</li> <li>▶ 可售住宅：120万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 可售商业：30万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 奥特莱斯：30万m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以有影响力的商业立项，获取大量土地</li> <li>▶ 收入主要有两部分：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商品房销售（住宅、商业）</li> <li>2. 经营收入（商业租金）</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 必要条件：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 具有商业资源整合能力</li> <li>2. 交通便捷、区位优势</li> </ol> </li> </ul>
<p>省内案例： ■ 批发市场外迁项目（规划）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积不详</li> <li>▶ 总建筑面积不详</li> <li>▶ 纬三路■市场即将搬迁至中州大道大河路附近，除市场外，项目同时规划了住宅、酒店、商业、物流、商贸交易以及冻库等物业类型</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以市场立项；</li> <li>▶ 预计主要收入将由<b>可售物业销售和持有部分物业出租</b>构成</li> </ul>	

案例	项目概况	效益模式	适用分析
<b>省外案例：</b> <b>北科建·嘉兴智富城</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积25公顷</li> <li>▶ 开发面积18万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 建有创智中心和总部办公区两部分</li> <li>▶ 创智中心是新能源、新材料、新工艺的企业孵化器</li> <li>▶ 总部办公区有独栋办公楼、定制式企业独栋、独栋餐饮楼、写字楼</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以工业或其他产业立项、以较低价格获取土地</li> <li>▶ 收入主要有两部分：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>商品房销售</b>（住宅、别墅、商业、写字楼）</li> <li>2. <b>租金收入</b>（厂房、仓库、办公楼）</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 必要条件：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>具有某一产业链资源整合能力</b></li> <li>2. <b>政府愿意提供宽松的合作条件</b></li> <li>3. <b>地价便宜</b></li> </ol> </li> </ul>
<b>省内案例：</b> <b>郑州863企业孵化器</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积68.26公顷</li> <li>▶ 总建筑面积80万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 由孵化起步区、生活居住区、国际软件园、骨干企业区、大型绿地广场和配套服务区等组成。是集科研、办公、商务、生产、生活于一体的综合性园区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以软件产业立项、以较低价格大规模获取土地</li> <li>▶ 主要收入由两部分构成：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>商品房销售</b>（住宅、商业、企业独栋别墅、写字楼、公寓）</li> <li>2. <b>租金收入</b>（厂房、仓库、办公楼）</li> </ol> </li> </ul>	

案例	项目概况	效益模式	适用分析
<b>省外案例：</b> <b>盛大天地文蛤创意园</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积400亩</li> <li>▶ 开发面积70万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 可售部分：公寓、住宅</li> <li>▶ 持有部分：写字楼、商业</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以文化创意产业立项，以可售部分作为主要现金流来源</li> <li>▶ 收入主要有两部分：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商品房销售（住宅、公寓）</li> <li>2. 租金收入（商业、办公楼）</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 必要条件：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 具有较强的文化创意资源整合能力</li> <li>2. 政策扶持</li> <li>3. 较大规模</li> </ol> </li> </ul>
<b>省内案例：</b> <b>国家动漫发展河南基地</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积5.75万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 开发面积22万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 8栋高层写字楼、分别定位为动漫创意大厦、创意办公大厦、企业孵化管理中心、研发办公大楼</li> <li>▶ 3栋配套楼，分别定位为动漫产品交易展示中心、创业俱乐部</li> <li>▶ 商业配套</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以文化产业立项、主要靠<b>写字楼和商业销售</b>获利</li> <li>▶ 政府扶持项目，提高本地文化创意产业发展，获得长期受益；企业获得免减税、返税、住房及生活补贴等实实在在的优惠措施；开发商获得低价土地开发写字楼和商业出售获利</li> </ul>	

案例	项目概况	效益模式	适用分析
<b>省外案例：</b> <b>丽江雪山艺术小镇</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积408亩</li> <li>▶ 开发面积19万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 规划建设酒店、商业、公寓、青年客栈、艺术别院以及艺术中心、影院等配套，除酒店自持外，其他出售</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以文化和旅游产业立项获取土地，以<b>商品房和商业出售</b>获利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 必要条件：</li> <li><b>1. 有稀缺自然景观资源、有文化资源整合能力</b></li> <li><b>2. 地方政府对产业扶持</b></li> <li><b>3. 较大规模</b></li> </ul>
<b>省内案例：</b> <b>中原影视城暨清华忆江南度假区</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 中原影视城占地面积600亩，总建筑面积15万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 清华忆江南度假区占地2000亩，建筑面积150万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 可售部分：联排、多层、小高层、花园洋房、高层</li> <li>▶ 配套部分：旅游、温泉、酒店、会议中心、康乐理疗、水上娱乐、运动场</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以旅游和影视基地立项、以较低价格大规模获取土地</li> <li>▶ 主要收入由两部分构成：</li> <li><b>1. 商品房销售（住宅、商业）</b></li> <li><b>2. 经营收入（酒店、温泉、旅游）</b></li> </ul>	

案例	项目概况	效益模式	适用分析
<b>省外案例：</b> <b>北科建·嘉兴智富城</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积25公顷</li> <li>▶ 开发面积18万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 建有创智中心和总部办公区两部分</li> <li>▶ 创智中心是新能源、新材料、新工艺的企业孵化器</li> <li>▶ 总部办公区有独栋办公楼、定制式企业独栋、独栋餐饮楼、写字楼</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以工业或其他产业立项、以较低价格获取土地</li> <li>▶ 收入主要有两部分：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>商品房销售</b>（住宅、别墅、商业、写字楼）</li> <li>2. <b>租金收入</b>（厂房、仓库、办公楼）</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 必要条件：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>土地有稀缺自然景观资源</b>（</li> <li>2. <b>地方政府配合</b></li> <li>3. <b>较大规模</b></li> </ol> </li> </ul>
<b>省内案例：</b> <b>洞林湖新田城</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 占地面积33.3万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 总建筑面积40万m<sup>2</sup></li> <li>▶ 可售部分：联排、多层、小高层、花园洋房、商铺</li> <li>▶ 配套部分：60万平方滨湖商业，四星级法国皮埃尔温泉会所和五星级法国皮埃尔酒店发展旅游和度假，2700亩的湿地运动公园，700亩生态农业园</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以荥阳洞林湖新农村建设立项、以较低价格大规模获取土地</li> <li>▶ 主要收入由两部分构成：               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>商品房销售</b>（住宅、商业）</li> <li>2. <b>经营收入</b>（酒店、旅游、农业）</li> </ol> </li> </ul>	

The End **Thanks** .....

**尚正行**

S.Z.H. ORGANIZATION | 快速销售解决方案