

文化产业园区建设对住宅类房地产发展的影响

胡长明, 刘 凡, 马红园

(西安建筑科技大学, 陕西 西安 710055)

摘 要:文化产业园区通过产业集聚、规模开发所形成的文化、旅游、生态环境等资源,以及政府对园区建设的支持而给予的一系列优惠条件,对住宅类房地产的发展有着十分积极的影响。本文通过对房地产发展的影响因素分析,并以西安曲江新区为例,论述了文化产业园区建设对房地产发展的影响。旨在为如何完善文化产业的市场化程度,推进文化产业园区的发展与成熟,同时促进房地产业转变发展模式,发掘新的经济增长点,实现稳定、健康、可持续发展提供参考。

关键词:文化产业园区;住宅类房地产;影响因素

中图分类号: F 293.34

文献标志码: A

文章编号: 1008-7192(2012)01-0024-06

The Impact of the Construction of Cultural Industry Park on the Residential Real Estate Development

HU Chang-ming, LIU Fan, MA Hong-yuan

(Xi'an Univ. of Arch. & Tech., Xi'an 710055, China)

Abstract: The cultural industry park, in the way of industry agglomeration and scale development, has a positive impact on the development of residential real estate due to its rich resources of culture, tourism, eco-environment and a series of concessions offered by the government for the construction of the park. Taking Qu Jiang New District of Xi'an for example, this paper analyzes the factors which affect the development of real estate, and discusses the impact of the construction of cultural industry park on the real estate development. It aims to provide references for the industry part to improve the marketization of cultural industry, impulse the development and maturity, promote the transformation of real estate development model, and explore new economic growth point to achieve stable, healthy and sustainable development.

Key words: cultural industry park; residential real estate; impact

收稿日期: 2011-09-17

基金项目: 2011 年西安市社科科学规划项目重大课题(11J058)

作者简介: 胡长明(1963-), 男, 河南信阳人, 教授, 博士, 博导, 从事土木工程建造与管理研究。

一、引言

文化产业与房地产业都是我国新世纪经济社会和谐发展的“朝阳产业”。文化产业是一个产业链长、产业关联度大,具有很强的外溢效应的产业,它能够带动一系列相关产业的发展,产生综合的联动效应^[1]。房地产业是一个关系国计民生的重要行业,特别是自国家实行住房制度改革后,房地产业得到了迅速的发展,成为我国重点发展的支柱产业,对国民经济的增长起到了重要的带动作用^[2]。大凡现代产业都强调集聚效应,产业化必先园区化。文化产业园区建设既依赖房地产业,又以其特殊的高附加值和高关联度,深刻影响着房地产业的发展。

改革开放以来,我国经济取得了迅猛发展,人民生活水平有了大幅度提高,各行各业呈现出百花齐放、百家争鸣的态势。人们的消费习惯也发生了深刻的转变,尤其对于房地产市场,消费者已经不仅仅局限于其“居住”功能,而是对居住环境的生活氛围、物业服务水平、人文居住环境等一系列因素提出综合要求。因此,现阶段我国房地产的发展受政治、经济、资源、市场等多属性因素共同影响。

房地产因其位置的固定性和不可移动性,影响其发展的因素在一定程度上与房地产项目所属的区域位置有关,并且相同的因素在不同区域对房地产发展的影响程度不同。文化产业园区是文化产业发展和文化企业集聚的空间载体,为文化企业的集聚发展提供各类公共服务平台,并促进园区内产业链条的形成,从而产生规模效益和集聚效应^[3]。因此,研究文化产业园区建设对房地产发展的影响,一方面,有助于完善文化产业的市场化程度,推进文化产业园区的发展与成熟,另一方面,也有助于房地产业转变发展模式,发掘新的经济增长点,实现稳定、健康、可持续的发展。

本文所讨论的房地产主要指住宅类地产。

二、文化产业园区建设与房地产发展的影响因素

1. 文化产业园区建设

文化产业园区建设带来十分巨大的产业集聚效应和规模经济效应,积极推动着文化企业无形资产的增值,文化品牌的树立,文化人才培养。今天的文化产业已然成为我国的战略性新兴产业,而大量的中小型文化企业以及相当数量的大型、重量级的文化企业都入驻了各类文化产业园。我国的文化产业园也突破了早年单一行业产业园的局限,向多功能和综合型产业园发展^[4]。

建立文化产业园区是各个省市地区建设特色产业群的必由之路,也得到了中央的认可和支持。自国家颁布《文化产业振兴规划》后,各地纷纷设立各种“文化创意产业园区”,发展影视制作、出版发行、广告、演艺、文化会展、艺术品交易、数字内容和动漫游戏产业等。目前,文化部认定的国家级文化产业示范基地(园区)已有134家,并挑选出四家具有代表性的园区作为国家级文化产业示范园区。2007年命名西安曲江新区和华侨城集团公司为首批国家级文化产业示范园区,2008年又评选曲阜新区文化产业园和沈阳棋盘山开发区为第二批国家级文化产业示范园区。

文化产业园区一方面在促进资源整合,营造文化创新氛围,实现科技、人才、企业等多方面要素集聚上有着先天的优势;另一方面,文化产业园区的建设更可以充分引起社会对文化产业的关注,为文化产业提供更大的物质空间载体,也为地方经济发展以及社会进步发挥重大作用^[5]。

2. 住宅类房地产的发展现状和影响因素

房地产业是我国的支柱性产业,十年来一

直持续飞速发展。从 1994 年到 2008 年,我国房地产开发投资从 1 937.5 亿元,增长至 25 000 亿元。17 年间增长了约 10 倍,平均每年约增长 14%,远远超过了同期 GDP 的增长速度。尤其是 1998 年以来,我国房改按市场化、商品化既定目标全面推进,纵深发展,使房地产业特别是住宅业迅速发展,大大改善了居民的住房条件,同时还使住宅业成为了新的经济增长点和消费热点^[5]。

然而,近几年,随着房地产价格的持续走高,国家宏观调控政策相继出台,同时,人们的消费

观念经历了从“买房子”到“买生活”的转变,使房地产业的生存环境不断受到冲击。一些迹象表明,主流房地产开发领域的机会逐渐减少,传统房地产业投资领域趋于饱和。房地产业亟需明确各种因素对其影响程度的大小,进而加快产业转型、规避风险、发现新的经济增长点。

住宅类房地产作为国计民生的基础产业,其发展受多种因素影响。作者通过文献研究,选取了代表性较强的 15 个因素并综合归纳分为五类。(见图 1)

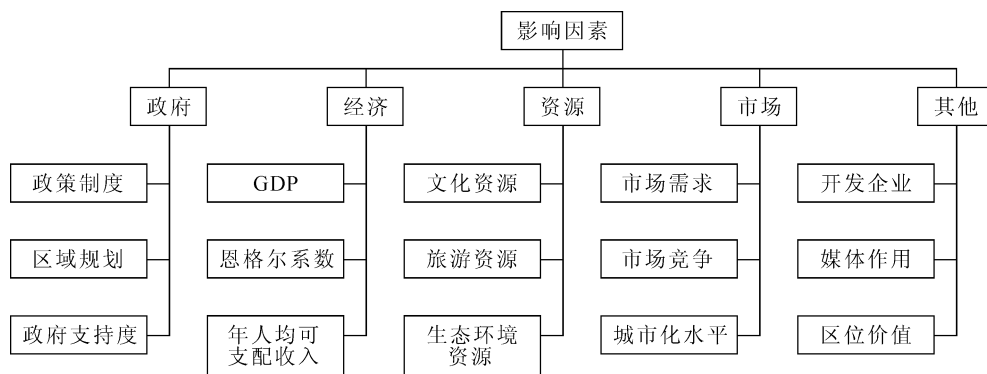


图 1 我国住宅类房地产影响因素结构图

3. 依托于文化产业园区的房地产发展影响因素

上文提到由于房地产因其位置的固定性和不可移动性,影响其发展的因素在一定程度上与房地产项目所属的区域位置有关,并且相同的因素在不同区域对房地产发展的影响程度不同。本文探讨的是依托文化产业园区的住宅类房地产发展,影响因素的选择应该是基于文化产业园区建设而产生的因素集合,更具有区域针对性和区域特殊性。因此,需要对上文提到的影响因素进行一定的分析。

(1)建立备选因素集。根据上文列出的房地产业发展的 15 个影响因素,建立备选因素集。(见表 1)

表 1 房地产发展的影响因素备选集

影响因素	政治	政策制度 区域规划 政府支持度
	经济	GDP 恩格尔系数 年人均可支配收入
	资源	文化资源 旅游资源 生态环境资源
	市场	市场需求 市场竞争 城市化水平
	其他	开发企业 媒体作用 区位价值

(2) 因素分析。本文采用德尔菲法,邀请一些专家凭借他们的经验以及知识对备选指标进行匿名打分。具体打分规则为:将分值划分为 5 级,分别代表无影响、影响一般、影响大、影响很大、影响极大。这 5 级分别用数字 2、4、6、8、10 来代表(本次评价只考虑因素的积极影响,即正相关影响)。假设某一目标属性中包含着 m 个影响因素,本文邀请了 n 个专家来进行打分,这样专家打分的集合即为 $X = \{X_{ij}\}$ 。

专家对于第 i 个因素赞同程度,用 \tilde{E}_i 表示:

$$\tilde{E}_i = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n X_{ij} \tag{2.1}$$

\tilde{E}_i 的大小决定了因素 i 影响程度的大小,反映了专家的评价期望值。

专家指标评价的分散程度,用标准差 δ_i 表示:

$$\delta_i = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{j=1}^n (x_{ij} - \tilde{E}_i)^2} \tag{2.2}$$

一般若 $\delta_i > k (k \in (0, 1))$,一般可取 $2/3$,说明专家的评价意见接近,如果 $k < 2/3$,说明专家的评价意见相对分散,应当重新进行评价。

专家对第 i 个指标评价的协调程度,用变异系数 W_i 表示:

$$W_i = \delta_i / \tilde{E}_i \tag{2.3}$$

δ_i 越小, W_i 越大,说明专家意见越协调。由 \tilde{E}_i 、 δ_i 、 W_i 综合分析来决定该因素是否满足影响要求,如满足,即可根据 \tilde{E}_i 、 δ_i 来确定影响因素,进而制定出最终的影响因素体系。

通过 EXCEL 表格统计计算并排序后,结果见表 2。

表 2 影响因素统计表

序号	影响因素	期望值 \tilde{E}_i	分散程度 δ_i	协调程度 W_i
1	政策制度	9.05	0.67	0.07
2	文化资源	9.00	0.53	0.06
3	旅游资源	9.00	0.60	0.07
4	生态环境资源	8.85	0.53	0.06
5	区域规划	7.80	0.65	0.08
6	市场需求	7.80	0.59	0.08
7	政府支持度	7.60	0.57	0.08

序号	影响因素	期望值 \tilde{E}_i	分散程度 δ_i	协调程度 W_i
8	年人均可支配收入	7.60	0.54	0.07
9	恩格尔系数	7.50	0.51	0.07
10	区位价值	7.50	0.57	0.08
11	开发企业	7.40	0.54	0.07
12	市场竞争	7.30	0.57	0.08
13	城市化水平	7.25	0.51	0.07
14	GDP	7.20	0.54	0.08
15	媒体作用	7.00	0.52	0.07

从表 2 可以看出,各指标分散程度均小于 $2/3(0.67)$,并且协调系数也都相对较小(都小于 0.1),说明专家对因素的影响大小意见一致。大部分专家认为,政策制度,文化、旅游、环境等资源已经成为对房地产发展影响最大的因素。

三、文化产业园区建设对住宅类房地产发展的影响——以西安曲江新区为例

1. 西安曲江新区概况

西安曲江新区位于西安市东南,是陕西省、西安市确立的以文化产业和旅游产业为主导的城市发展新区,它核心区域面积 40.97 平方公里,同时辐射带动六大板块,包括曲江文化景区、大明宫遗址保护区、临潼国家旅游休闲度假区、楼观中国道文化展示区、西安城墙·曲江城墙景区、法门寺文化景区等,面积达 126 平方公里,跨区域发展大格局已经形成。2010 年,六大板块投资总额达 312 亿元^[6]。

2002 年以来,曲江新区实施“文化立区、旅游兴区、产业强区”战略,立足于曲江文化产业核心集聚区,坚持集团化建设和企业集聚并行的发展模式,突出盛唐文化特色,着眼国际化视野,通过众多大规模、高水准的项目发展,使园区具备完善的市政基础设施,以及发达的资讯商贸体系,成为西安市内最佳的人居社区和商贸办公中心,并以此为发展核心,向外辐射,逐渐扩散到与旅游业、文化产业、房地产业、娱乐业等相关产品生产、销售和服务,形成一套完整的综合产业链条,

创造出巨大的经济附加值。经西安曲江统计:2010年,曲江新区固定资产投资完成251.13亿元,同比增长38.2%;财政一般预算收入完成7.12亿元,同比增长70%。

2007年,西安曲江新区获得中国首家“国家级文化产业示范区”,2010年又先后荣获“国家级生态区”、“国家5A级旅游景区”两项殊荣。

2011年5月,西安市政府常务会议通过了《西安曲江国家级文化产业示范区总体规划》,将曲江定位为“国家级文化产业示范区、西部文化资源整合中心、西安旅游生态度假区和绿色文化新城”,明确了未来曲江的发展方向是建成为集旅游休闲、文化创意、绿色低碳、和谐宜居为一体的西安创意生活新城区,打造成世界文化创意新地标。

2. 曲江房地产发展优势

(1)政策优势。作为西北唯一的旅游度假区、国家级文化产业示范基地,西安曲江新区享受省级旅游度假区优惠政策和管理权限,拥有完善的服务和支撑体系。曲江新区以独具特色的“文化基金+贷款担保+风险投资+财税补贴+房屋补贴”优惠措施,创造出良好的企业发展软环境。曲江新区除了可以享受《国务院关于试办国家旅游度假区有关问题的通知》、《国家税务总局关于国家旅游度假区有关税收问题的通知》、《西安市鼓励外商投资优惠政策》、《中西部地区外商投资优势产业目录》中所规定的政策优惠外,还可以享受《西安曲江新区优惠政策》。由于优惠政策,大量企业自主入驻曲江,截至2011年4月底,累计入驻文化企业已达1020家,涵盖文化产业的所有门类。

(2)文化旅游优势。建筑本身是没有多大差别的,因为其文化和品味不同才使建筑有了高下之分,因为有了文化因素才使建筑更加鲜活。房地产并不只是钢筋加水泥简单的堆砌,当人们满足了“有其居”之后,开始对住所产生文化和精神层面的要求。西安曲江新区管委会主任段先念曾说:“大都市以文化论输赢。未来文化含量将是房地产竞争的热点所在。”

西安曲江新区拥有极其丰富的历史文化和

旅游资源。曲江是我国历史上著名的风景园林胜地,曾是古城西安的经济活动中心,是闻名于世的“长安八景”中“曲江流饮”所在地。由此,曲江新区文化特色定位在以唐文化为主导,融于现代城市文化。以曲江文化为契机,表现盛唐之音,进而彰显博大精深的唐文化。在曲江文化产业核心区,依托历史文化资源,重点建设了六大遗址公园:唐大慈恩寺遗址公园、唐大唐芙蓉园遗址公园、唐城墙遗址公园、唐曲江池遗址公园、曲江寒窑遗址公园、秦二世陵遗址公园,六大遗址公园共同构成了人文西安的新标志,也是西安实现城市现代化和历史文化遗产保护和谐共生的成功典范。同时曲江以大唐不夜城、曲江美术馆、曲江电影城、曲江国际会展产业园等文化商业场所为依托,构建集文博博览、文化体验、现代商业、演艺休闲等为一体的综合性旅游文化区^[7]。其中大雁塔风景区已成为中外游客来西安的必游之地,年接待游客200多万人次,境外游客达40多万人次。据西安曲江统计,2010年“春节黄金周”期间,曲江新区共接待市民游客约102.63万人次,门票收入676.27万元,旅游综合收入约3000万元。2010年五一小长假,曲江旅游接待市民游客约79万人次,旅游综合收入约5251万元。

(3)环境优势。房地产业的飞速发展大大改善了我国居民的住房困难,但其粗放式开发模式所带来的环境问题也日益凸显。在环保观念深入人心、生态、环保、绿色、低碳逐渐成为房地产业的主要发展方向。

曲江地区长期以来一直作为农业用地规划,没有过工业开发和工业污染。绿化控制率为49.69%,达到世界卫生组织推荐的国际大都市生态环境绿化覆盖率>40%的标准。曲江新区东侧为杜陵10000亩的生态森林,西侧是占地300亩的西安植物园。区内有面积达1200亩的曲江南、北湖水面和西安曲江水厂、西安南郊水厂,形成了西北鲜见的水资源优势。是西安各项生态指标最为优秀的区域之一^[8]。

3. 曲江房地产市场的发展

西安曲江新区凭借悠久的历史文化底蕴、自

然为本的生态环境以及“文化曲江”系列活动的连续推出,逐渐形成其自然、人文、政策环境的强大优势,结合很多现代人生活紧张,向往自然的心理,成为众多人居住的理想之地,也是房地产开发的热点区域。中海、龙湖、金地、紫薇、融侨、深鸿基、富力等一大批在全国有很高影响力的地产商,纷纷在曲江扎根造楼,将众多成功的城市建设经验带给了曲江。自从 2003 年曲江新区的概念提出,到今天《西安曲江国家级文化产业示范区总体规划(2009~2020)》开始实施,几年来,曲江房地产市场持续升温,建筑类型逐渐多样

化,别墅、高层、小高层、“别墅级”品质住宅等不同项目汇聚曲江,满足不同消费水平人群的需求,让更多人实现定居曲江的梦想。随着国家保障性住房政策的相继出台,曲江新区积极响应国家政策,区内的经济适用房等保障性住房建设已经部分完成。文化产业园区以其对历史人文的挖掘,配套设施的逐步完善,深刻影响着园区房地产的产品定位、品质提升、环境优化和品牌物业等各方面,给了购房者以足够的信心,看好曲江的发展潜力与趋势。

表 3 西安曲江经典房源

名称	开发商	主推房源(m ²)	建筑类型	均价(元/m ²)
金地湖城大境	金地地产	130—420	别墅	15 000
万科金域曲江 2 期	万科地产	78—126	高尚住宅	10 000
诸子介	浩华地产	91—200	多层、小高层	9 500
龙湖紫都城	龙湖地产	91—140	高层	9 000
大华曲江公园世家	大华地产	62—160	普通住宅	6 000

四、结 语

城市的发展对房地产以及相关产业提出了更高的要求,房地产不再简单地等同于住房开发,而是从规划设计、物业管理,到文化融合、产业经营,直至带动区域经济的发展。文化产业园区通过产业集聚、规模开发所形成的文化、旅游、

生态环境等资源,以及政府对于园区开发的大力支持,给予一系列优惠条件,对住宅类房地产的发展有着十分积极的影响,真正使房地产开发和城市发展、产业发展融为一体,形成共赢局面,这不仅对中国房地产的转型和可持续发展具有重要意义,同样也对中国经济发展模式的转型、城市的可持续发展具有重大而深刻的意义。

参 考 文 献

[1]王乾厚. 文化产业对经济增长影响的实证研究[J]. 商丘师范学院学报, 2008(8): 76-78.

[2]刘婕, 谭华芳. 旅游与房地产业的关联融合度研究[J]. 经济体制改革, 2011(02):150-153.

[3]王长寿, 李国强, 李会丽. 我国文化产业发展与经济增长之间的关系研究[J]. 现代商业, 2011(06):36-37.

[4]郭妍琳. 文化产业园区建设中的相关问题:以江苏为例[J]. 艺术百家, 2010(01):228-229,213.

[5]任超, 陈瑛. 依托城市大型主题景区的旅游房地产开发研究:以西安曲江新区为例[J]. 陕西教育学院学报, 2009(01):66-70.

[6]贾小强. 西安市旅游地产开发模式选择与评价[D]. 西安建筑科技大学, 2010:48.

[7]马秋芳, 黎筱筱. 大型旅游房地产开发:造景与借景:华侨城与西安曲江新区比较研究[J]. 桂林旅游高等专科学校学报, 2005(06):79-82.

[8]牛维麟. 产业集聚与文化产业园区建设探析[J]. 中国高等教育, 2010(21):29-31.