



# 文旅小镇：越简单越入心

■郭睿新

与圈内朋友聊天，聊起最近比较热门的特色小镇和文旅项目。翻阅资料发现，自去年以来，环绕郑州的特色小镇项目可谓风生水起。截至2月底，郑州已经签约的特色小镇数量为51个，这些小镇无一不是占地面积巨大、体量庞大、开发周期超长。

这些已签约的特色小镇中，规模从600亩到48000亩不等，投资金额最高达500亿元。以巩义、新密居多，一般距离市中心30-80公里，地貌为山地丘陵，环境宜居。有旅游小镇、医疗小镇、养生养老小镇、度假小镇、电影艺术小镇等，各具特色。

说实话，笔者很难对它们有一个准确的定位，但深究起来不难发现，它们都离不开一个重头戏，那就是房地产开发、卖房。

在此，笔者引入一个文旅项目的案例，希望能给各位带来一些思考。

曾经被冠以“成都清明上河图”“成都周庄”头衔的成都龙潭水乡在2013年4月26日开业。据统计，开业前3天约接待13万名游客。当时，媒体的报道这样描述：这几天，龙潭水乡里的商家，尤其是餐饮的商家们简直欢了。



资料图片

这个项目作为成都龙潭总部经济城最大的配套项目，如今已成为成都人茶余饭后的“笑话”。开业运营4年后，这里成了一座空城，清冷的街道门可罗雀，偶尔能看到些许游客。景区游船区，破烂不堪的乌篷船散落在水面上。斑驳锈蚀的栏杆、关门闭户的店面、清冷的街巷、混浊的水域……诉说着这里的萧瑟与惨淡。

“成都的清明上河图”龙潭水乡衰落的背后，有着怎样的深层次原因，又是怎样的大环境导致如今的局面？业内专家纷纷提出不同的见解。

有人认为在这个悲剧中，问题出现在策划环节，也有人认为问题出现在操盘手那里。笔者以为，问题的关键在于，不论是做商业地产还是旅游地产，最核心的不是区域位置，也不是建筑，而是有特色和亮点，不但能吸引人，还能留住人，让人走了还想再来。

还有，如果小镇项目以卖房为主诉求，也不需要拿一些标新立异的配套来唬人，比如冰雪世界和温泉、摩天轮和过山车。这些真的不是生活必需品。

真正的小镇生活其实很简单，就在于有没有给宠物建一个公园，有没有可以散步的理发馆，有没有可以没有可以聊天的茶馆、静静待着的书店，有没有一家人可以去的电影院，有没有步行就可以抵达的运动场等等。这也许是建设郊区小镇的另一把界尺。

我们不需要那么多的地标性建筑，我们需要的只是回归生活本身的东西。越简单越纯粹，也越能直抵人心。

## 楼市调控持续 房企竞相创新突围

相关机构监测显示，2018年1月至6月上半月，全国40个重点城市新建住宅成交面积同比下降1%。其中，一线和二线城市累计成交面积分别同比下降36%和2%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟指出，5月份，各地继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不断加大房地产市场调控力度，全国40多个城市出台了调控政策，防止房价明显过快上涨。

业内人士认为，在楼市调控高压不减的态势下，当前标杆房企正在创新谋变。易居中国董事长、总裁周忻表示，房地产创新已渗透到全业态、

全领域、全产业链，成为行业发展的新动能。

2017年万科宣布告别“发展商”时代，向“城市配套服务商”转变，近期则提出未来要努力成为“美好生活场景师”；绿地则转型城市运营商，加码康养服务；融创则在上海打造“桃源+”战略，搭建链接文旅、商业、产业、健康、养老等多维度的“桃源生态”，力争成为美好生活整合服务商；朗诗提出“绿色发展战略”；东原主打“儿童业主”概念……多数大型房企均意在通过创新实现突围。

谋变与创新共生。近年来，标杆房企扎堆进入新的细分领域，如万科集团高级副总裁丁长峰说，目前商业地产领域正在极速裂变。无论是传统商业体的空间业态创新、智慧运营，还是社区商业、新零售与新商业，都正在以无法想象的速度进化和迭代。“盒马鲜生、网易严选、名创优品等典型的新零售公司层出不穷。在新零售引领商业市场潮流的同时，

大数据、云计算、人工智能、物联网等也纷纷助推新的商业模式诞生，重塑零售业态的新趋势。”

房地产信贷监管也在全面收紧，房企在融资、并购与风控等方面均面临巨大挑战。钜派投资集团董事长兼首席执行官倪建达表示，今年以来，在一系列监管红线下，银行全面收紧房地产信贷政策，信托机构亦纷纷主动暂停通道业务，压缩规模，提高融资成本。房企融资压力巨大。

业内专家表示，房地产行业变革需要房企领导人具备超前思维和宽广眼界，不断迭代已有知识和经验。

人民

## 治假房源 得下真功夫

近日，“58同城”、“我爱我家”等多家房地产服务企业联合发起房地产行业真房源誓约大会，誓约以真实房源和诚信经营服务用户。

刚看到这消息时，感觉怪怪的。

去租房子，难道房源不应该是真实的吗？这就好比说，去游泳，难道不应该在水里吗？

倡导建立什么，往往意味着还缺什么。租房市场的乱象之一，就是虚假房源现象的存在。在北上广深等大城市有过租房经历的朋友，恐怕对此并不陌生。

很多人会被所谓的利好条件所吸引，跑去看。到了地方，中介说看不到了，要么已经租出去了、要么是钥匙不在手上、要么同事在带着别人看。但你别急，我带你看看类似的吧？您心说，大老远来一趟不容易，那就看看呗。看了就容易被忽悠，盲目签订租赁合同，造成经济损失。

假房源坑人，长此以往会伤害整个行业的诚信。治假房源，得下真功夫。此次部分企业倡导建立真房源生态，可见假房源乱象已经到了一块臭肉坏了满锅汤的程度。想来这些企业也有切肤之痛，我们应当为这种自律意识鼓掌。

单靠自律还不够，房源信息不实

的直接推手是部分房地产中介的不良行为。因此，建立经纪人诚信评价系统势在必行，把不良行为记录在档，以正本清源。

从监管角度看，政府部门对诸如发布虚假房源等扰乱市场秩序的行为，不能手软，得及时纠偏，依法整治。此外，应畅通举报反馈渠道，举报后一经查实，迅速查办，让不实市场信息无法横行。

如此多管齐下之后，相信对虚假房源将起到釜底抽薪的作用。

新华

## “品质租房” 应当名副其实

注重“颜值”、讲究品位、整体

装修、全新家电、管家服务……在消

费升级和倡导租购并举的大背景下，

对方又拿出种种理由拒绝退还。

何某的经历有一定代表性。“品

质租房”是新生事物，也是住房租赁

行业转型升级的重要方向。我国住

房租赁市场规模已超过1万亿元，

为更好地改善人们的居住环境，国家

近年来在供地、税收、金融等方面给

予规模化、专业化住房租赁企业诸多

政策支持，相关市场主体快速增长。

对“品质租房”在发展过程中出现

的一些问题，要认真分析、理性对待，

严加监管和规范，不能让“品质租

房”沦为华而不实的噱头，影响住房

租赁市场健康发展。

对于“品质租房”的标准，应进

一步予以明确。我国住房租赁行业正

处于规范发展过程中，“品质”包

含了哪些内容还没有明确、统一的认

识。由于缺乏标准，目前一些“品质

租房”在建筑安全、消防设施等方面

往往参照住宅、酒店、商业建筑等多

种标准，容易造成经营混乱无序，租住体验参差不齐。前不久，住建部组织专家、企业一起研讨《机构出租住房性能评价标准》，准备在出租房安全性能、室内环境、服务水平等方面制订科学评价指标体系。只有早日出台通用性标准，引导行业统一认识，才能进一步提升租房品质，满足百姓改善居住条件的需求。

让“品质租房”名副其实，相关的法律法规还要进一步完善。房租涨价有无限制？装修后多久才准出租？室内环境污染谁来担责？这些方面都没有具体规定。据了解，我国正在加快研究制定住房租赁管理条例，将明确租赁当事人的权利和义务，保护当事人的合法权益，加大对违法违规行为的处罚力度等。租住者手握法律武器，租房才更有底气。

对于以“品质租房”为代表的房屋租赁市场，政府监管也要进一步强化。近年来我国不断加大房屋租赁服

务的监管力度，许多地区搭建起“房屋租赁信息政府服务平台”，健全租赁市场管理联动机制，以市场主导、政府监管的方式引导租房市场健康发展。今后针对消费者反映较集中的租房维权难等问题，应完善协同机制，加强部门之间的沟通协调和信息共享，切实形成监管合力。同时强化对住房租赁企业、中介和从业人员的信用审核与监督，对租金价格、履约情况等实行动态监管。

当然，作为市场主体，广大的住

房租赁企业必须加强行业自律，依

法合规诚信经营。确保安全、健

康的租住环境，是房屋租赁企

业的底线，更是不容逃避的社会责任。

“品质租房”令人心动，未来的住

房租赁市场也前景广阔，期待在各

方共同努力下，更多高品质的租

赁房屋能够名副其实，切实提升人们居

住的幸福感。

人民

人无奈地“啃老”，有人光荣地加入“房奴”大军，有人苦苦奋斗数十载……所以，房子，注定承载了太多的故事。

也许你的买房过程很艰辛、很曲折，也许你还没找到心仪的的房子，也许现在的你已有足够的能力买房，也许你是一个整日面对购房者的置业顾问……但对于这个话题，每个人都会

有自己的特别的感受。在此，“我和房子的故事”欢迎大家挥笔写下自己的真情实感，以纪念曾经艰难、无助、心酸但又值得骄傲的过往。

投稿信箱：chahua.123@163.com



为您服务



我要买房

求购召陵区85平方米2室2厅1卫低层或电梯房，35万元。

求购2室2厅1卫住房，100平方米，70万元。

求购召陵区3室1厅1卫住房，100平方米，38万元。

求购高铁站附近3室1厅1卫住房，100平方米，87万元。

求购壹号城邦、太阳城120平方米3室2厅2卫朝南住房，60万元。

求购召陵区2室2厅1卫住房，100平方米，23万元。

求购3室2厅1卫住房，100平方米，30万元。

求购体育场附近2室2厅1卫住房，110平方米，55万元。

求购2室1厅1卫住房，80平方米，20万元。

求购位于郾城区或源汇区的3室毛坯电梯房，50~60万元。

求购黄山路小区（市实验小学南）的房屋，100平方米左右。

求购一套源汇区或者沙北的房源，三居室，带电梯，预算总价45万元左右，有房产证。



我要卖房

召陵区博睿国典11号楼2单元4楼东户，毛坯房，136.21平方米，价格面议。

嵩山路财富广场B座公寓房一套，40平方米，精装修，漯河小学、实验中学片区房。价格面议，可改合同。

会展中心阳光大厦（郾城区质监局院内）10楼，约50平方米，简装修，价格面议。

长江路邮政花园东隔壁5楼（共6层），146平方米，简装，4室1厅1卫1厨，价格面议。

锦绣松江小区12楼（共12层），1室1厅1厨1卫，60.57平方米，精装修，家具、家电齐全，可拎包入住。可租可售。

恒大名都小区6楼，3室2厅120平方米，精装修，含全新美式家具，可拎包入住，售价98万元。

市体育场附近报社花园1号楼5楼，126平方米，3室2厅，简装，售价45万元。

天鑫·现代城9号楼1楼带院子，102平方米，复式楼，售价60万元。

人防花园（阳光水岸小区对面）6楼（共6层），150平方米，3室2厅2卫，送50平方米室外阳台，简单装修，售价45万元。

老街与公安街交叉口双汇新旺角2#楼2幢403号，38.88平方米，精装修，可拎包入住，价格面议。

公安街南段昌建鑫旺角15楼北户，38.8平方米，精装修，家具、家电齐全，可拎包入住，一口价19万元，非诚勿扰。

会展中心南舒漫财富中心，办公家具齐全，225平方米，带年租约10万元出售，售价140万元。

运跃·中州商务酒店5楼512房间，50.02平方米，带年租约出售（每月租金1138元，每月可享受2天免费入住），价格面议。地址：郾城区青山路与辽河路交叉口食品批发市场D区。

老街与公安街交叉口双汇新旺角2#楼2幢403号，38.88平方米，精装修，可拎包入住，价格面议。

淞江花园5楼毛坯房，155.29平方米，后面带一大露台，非顶楼，63.8万元。

辽河路西段三元小区有套房屋可租可售，实用面积95.9平方米，南北通透，简装修，有家电，可拎包入住，价格面议。

交通路实验高中对面家属院3楼，40平方米，售价19万元。

黄河路与西华路口附近四楼，3室2厅，116平方米，售价46万。

开源森林公园附近独家小院，上下两层，220平方米，价格面议。

交通路实验高中对面宏运家属院三楼，40平方米，售价19万元。

文化路漯河高中家属院6楼（共6层），面积129.39平方米，售价52万元。

市体育场北门沙澧馨苑多层二楼，146平方米，精装修，价格面议。

大河花园1楼，120平方米，三室二厅两卫，毛坯房。价格面议。

体育场对面金建小区一楼150平方米，简装。价格面议。

会展中心北工商联大厦40平方米公寓出售，可拎包入住，价格面议。

辽河路西段三元小区6楼，118平方米，3室2厅1卫，有房产证且已满5年，售价28万。

辽河路西段三元小区6楼，