

# 城市发展

共创城市品牌 协力



[中国城市发展网](#) >> [城市发展](#) >> [城市建设](#) >> [内容阅读](#)

## 城市化运营——大盘时代的必由之路

作者：王波 来源：网络 添加日期：10年10月25日

城市扩张和地产建设的相辅相成，让大盘时代应运而生。

大盘时代出现并不是开发商或者媒体的炒作，而是一个城市地产发展到相对理性市场后的产物。在大盘时代背景下，从城市化运营角度破题，是一种值得我们考虑的办法。

从字面意思不难理解，城市化运营的核心，一是城市化，即同步城市的城镇化而发展；二是运营，不是被动。城市化运营之于地产项目，乃与生俱来，在地产领域也并非新的概念，但在河南诸多城市特别是洛阳、开封、许昌等市场，城市化运营从一种自发的手段，到一种有意识的操作概念，不过是近几年的事。

以洛阳为例，自2002年新区大开发开始，洛阳的城镇化发展驶入了快车道，与此相对应的洛阳地产开发领域，可以分为几个阶段——

**第一阶段：2004年以前，为自发的顺应阶段。**这一时期，城镇化的主战场集中在新区，新区楼盘也均重视了对新区未来前景的借势，但操作模式仍延续了过去的低水平模式，表现为被动顺应新区城市规划，楼盘规划和卖点多停留在对新区规划的未来配套的借用上，缺乏自身对未来的主动创新引导。这一阶段，卖的基本上还是居住产品，有限的配套规划也多为满足楼盘自身需要，并未对土地价值造成多大的提升，城市公共配套还是由政府来主导进行的。

值得一提的是，中泰地产率先在洛阳进行了修建城市道路、城市景观渠、捐资助建周山森林公园等操作手法，为洛阳地产城市化运营开辟了一个成功的运作模式。

**第二阶段：2004年至2007年，为城市型公共配套产品的集中爆发期。**这一阶段，新区和洛北地区均有大量专业型公共配套产品出现，如新区的雅香金陵大饭店（产权酒店）、中原康城（医药城产权铺位）、宝龙城市广场（批发市场产权铺位）；洛北地区的雅香国际（产权酒店）、数码大厦（写字楼）、新都汇（商业）等，这些地产项目摆脱了之前洛阳地产市场住宅和底商一统天下的局面。酒店、大市场、大商业等专业型城市公共配套产品的集中出现，标志着洛阳地产业的城市化运营开始发力。

在这个阶段，城市化运营成为有意识的操作概念，某些项目第一次提出了“福布斯卡”（城市复合体）的概念，这个时期的公共配套产品，价格呈现了迅猛增值，如产权酒店的价格超越住宅价格近一倍，一定程度上满足了城市发展的需要，但同时，自身功能和形态集中在城市原有商圈的升

推荐

城市

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

城市

级和改造，且档次偏底，规模较小，是这一阶段城市公共配套产品呈现的特征。

第三阶段：2007年以后，随着洛阳经济的持续增长，城市框架的急剧拉大和市场培育，特别是外来地产大鳄，为洛阳地产的城市化运营注入强大动力。这个时期，以洛阳旧城改造、城中村改造和城市环境改造为背景，以世纪华阳、恒大绿洲、升龙等大盘超大盘为主角，城市化运营开始出现井喷，地产项目不乏涵盖公园、酒店、写字楼、大商业、城市道路、教育等各类城市公共配套和居住产品的大型复合体，在运作模式上，也以城市化运营为先导主动出击，如世纪华阳建造城市公园、引进国内商业巨头万达；恒大绿洲的城市级住区规划和盖房前修路植树，升龙的城市化运营商品牌宣传等，洛阳的城市化运营水平跃入全新阶段。

从洛阳的例子不难看出，随着中原崛起步伐的加快和城镇化水平的提升，中原城市群正有越来越多的城市进入大盘时代，大盘的操作必须有视野，这就要求操作理念必须同步城市的发展而升级，不能将视野再局限在传统的楼盘之内，而必须将项目纳入城市发展的大格局下，才能获得土地的价值最大化。

研究院策划部：王波

录入：胡雁霞 责编：钟欣

免责声明： 本文系转载相关媒体，仅代表作者个人观点，与中国城市发展网无关。其原创性以及文中陈述文字和内容未经本站证实，文章仅供参考。本站对其真实性、完整性、及时性不作任何保证或承诺。

城事

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

相关内容