

doi:10.16779/j.cnki.1003-5508.2016.01.024

# 厦门园博园在城市区域房地产经济中的地位和作用

陈松河<sup>1</sup>,张万旗<sup>1</sup>,黄全能<sup>1</sup>,包宇航<sup>1</sup>,张洪英<sup>2</sup>

(1.厦门市园林植物园,福建 厦门 361003;2.厦门市园博园景区管理处,福建 厦门 361021)

**摘要:**本文以厦门园博园为例,根据多年的统计资料,分析研究了厦门园博园在厦门城市区域房地产(商品房)经济中的地位和作用,以期为我国园博会的可持续发展提供参考借鉴。

**关键词:**园博会;房地产经济;厦门园博园

中图分类号:S7-98 文献标识码:A 文章编号:1003-5508(2016)01-0107-04

## The Status and Role of Xiamen Garden Expo in City Regional Real Estate Economy

CHEN Song-he<sup>1</sup> ZHANG Wan-qi<sup>1</sup> HUANG Quan-neng<sup>1</sup>

BAO Yu-hang<sup>1</sup> ZHANG Hong-ying<sup>2</sup>

(1. Xiamen Botanical Garden, Xiamen 361003; 2. Xiamen Garden Expo Management Office, Xiamen 361012)

**Abstract:** In this paper, taking Xiamen Park Expo Garden for example, according to the statistical data of many years, analysis and studies were made of the status and role of Garden Expo in city regional real estate (commercial housing) economy in order to provide reference for the sustainable development of Garden Expo in China.

**Key words:** Garden Expo, Real estate economy, Xiamen Park Expo Garden

中国国际园林博览会(简称园博会,会后作为城市公园保留则为园博园)是由国家住房和城乡建设部、承办城市所在省(自治区)人民政府共同主办的国际性园林博览会,其目的在于扩大国内外园林绿化行业交流与合作,展示园林绿化建设、管理的最新成果,传播园林文化和生态环保理念,引导技术创新,推动资源节约型社会和环境友好型社会建设,促进社会经济与人口、资源、环境协调发展。

自1997年以来,园博会已分别在大连、南京、上海、广州、深圳、厦门、济南、重庆、北京、武汉成功举办了十届,历经了从室内展馆到室外展园、从临时到长期保留的发展过程。期间,展会组织不断规范、规模不断扩大、技术水平不断提高,尤其在促进国际交

流,提升城市环境质量,推动区域经济发展方面取得了显著成绩。“办盛事、兴城市”、“办盛会、兴行业”已成为公众对园博会的共同看法。

目前国内众多城市已充分认识到举办园博会对城市区域环境经济效益的巨大影响力,因此,申办园博会的积极性非常高。然而,园博会(及展会后保留下的园博园)对城市区域经济的影响具体如何,绝大多数公众对此认识多停留在感性的层面<sup>[1]</sup>。本文作者根据多年的调查统计资料,分析研究了厦门园博园在厦门城市区域房地产(本文仅限于商品房,下同)经济中的地位和作用,以期为我国园博会的可持续发展提供科学的参考。

收稿日期:2015-10-13

基金项目:国家住房和城乡建设部科学技术项目“园博会对城市区域环境经济影响的综合评价”(项目编号:2013-K6-1)。

作者简介:陈松河(1968-),男,研究员,硕士生导师,主要从事园林科研(E-mail:songhechen2009@126.com)。

### 1 研究地概况

厦门园博园(厦门园林博览苑的简称,亦称厦门园博苑)为“2007年第六届中国(厦门)国际园林花卉博览园”的简称,位于厦门市集美区杏林湾的中洲岛,包含周边水面。厦门园博园规划建设区域原属海湾滩涂堆积地貌,后经人工修筑海堤而成封闭水库。规划后建成的园博园积6.76 km<sup>2</sup>,其中水域面积占了全园面积的一半以上,是世界上独一无二的水上大观园。岛群地形是经过杏林湾区清淤吹沙充填,并从区域外补充350多万 m<sup>3</sup> 沙壤土和田园种植土人工造地形成的<sup>[2]</sup>。园博园以广阔的杏林湾水域为背景,由5个展园岛、4个生态景观岛和两个半岛组成,自然形成多岛结构、众星拱月的园在水上、水在园中的景观特点。

园博园按中国古典园林流派,结合现代园林风格建造了北方园、江南园、岭南园、民族风情园、国际园、闽台园等10大园区,每个园区都有各自非常鲜明的特色。

据厦门气象台资料,该地年平均气温21.1℃,最低月均温12.3℃,年较差16.0℃,年降雨量1036

mm,气候为南亚热带季风气候,气候温和,雨量充沛<sup>[3]</sup>。

### 2 调查研究方法

从厦门园博园景区管理处、厦门市国土与房产管理局、厦门市集美区和厦门市经济特区统计年鉴<sup>[4]</sup>收集了解园博园及厦门市历年来与房地产相关的资料<sup>[5~14]</sup>进行相关分析研究。

### 3 结果与分析

#### 3.1 厦门园博园板块房地产总体情况

为便于用更直观的量化指标探讨厦门园博园建设对与其关联密切区域房地产市场的影响,作者统计分析了园博园板块2007年(厦门园博会开幕当年)以来相关房地产项目情况。广义上,园博园板块为以园博园为核心区域,向四周一定范围辐射的区域。为分析方便,本文所指的园博园板块范围指的是以厦门园博园为核心区域,由以厦蓉(厦漳段)高速公路-319国道(集美杏前路段)-G15沈海高速(泉厦高速段)公路为边界围合起来的区域(图1)。



图1 厦门园博园周边商品房楼盘全景图(2014年)

由表 1 可见,2006 年园博园板块商品房正式开发建设的项目为零,2007 年虽然正式开发建设的项目也为零,但是已经有 6 幅与园博园相关的地块完成招拍挂(园博会 2005 年确定落户厦门,2006 年确定在集美杏林中州岛杏林湾举办,2007 年 9 月 23 日正式开幕),显示园博会的举办对该区域房地产项目开发建设的巨大影响力。由表 1 还可见,自

2008 年至 2014 年该板块推介的楼盘个数逐年增加,特别是 2010 年增长速度尤其明显,比 2008 年爆发式增长了 9 倍,可见该板块的房地产开发热度之巨,2012 年该板块推介的楼盘个数比 2010 年多 3 个,2013 年与 2012 年该板块推介的楼盘个数大体相当,2014 年该板块推介的楼盘个数比 2013 年多两个。

表 1 厦门园博园板块房地产情况一览表

年份	推介楼盘个数	商品房均价 (元·m <sup>-2</sup> )	楼盘名称	备注
2006	0	0		
2007	0	0		非园博园板块集美商品房楼盘均价 6699 元,另有六幅地块(J2007G03、J2007G04、J2007G05、J2007G06、J2007G07、2007JG04)完成招拍挂。
2008	1	5000	锦园	锦园为限价商品房(经济适用房)
2010	9	8 900	莲花尚院、莲花新城、莲花国际、水晶湖郡、大学康城三期、康城芳邻、聚镇、华润橡树湾、园博一号	
2012	12	12 000	住宅·莲花尚城、莲花新城·臻园、住宅·莲花国际、住宅·水晶湖郡、康城芳邻、大学康城·美域、凤凰花城、夏商新纪元、聚镇、华润橡树湾、中航城·国际社区、住宅·园博 1 号	
2013	13	15 000	中交·和美新城、住宅·莲花新城、住宅·莲花国际、IOI 棕榈城、住宅·水晶湖郡、凤凰花城、夏商新纪元、中海·锦城国际、聚镇、华润橡树湾、IOI 园博湾、中航城·国际社区、住宅·园博 1 号	
2014	15	16 200	中交·和美新城、住宅·莲花新城、住宅·莲花国际、IOI 棕榈城、园博湾上、杏林湾商务营运中心、水晶湖郡、凤凰花城、夏商新纪元、中海·锦城国际、聚镇、华润橡树湾、IOI 园博湾、中航城·国际社区、住宅·园博 1 号	

注:本表园博园板块范围指的是以厦门园博园为核心,厦蓉高速-杏前路-泉厦高速为边界内区域。

从该板块商品房价格来看,随着时间的推移,该板块的商品房均价呈逐年上升的趋势,2008 年至 2013 年每年几乎以 3 000 元·m<sup>-2</sup> 的增幅增加,2014 年与 2013 年相比均价又增加了 1 200 元·m<sup>-2</sup> 的速度增加,可见该板块的房地产商品房价格进入了一个持续稳步增长的态势。

### 3.2 厦门园博园板块房地产分层次情况

为进一步分析研究园博园对周边房地产开发项目的影响,本文在前述分析研究的基础上,进一步对园博园板块进行细分,将园博园板块细分为 3 个层次(见图 1),第一层次,由以 319 国道(集美杏前路段)-G15 沈海高速(泉厦高速段)公路-集美杏林湾路为边界围合起来的区域;第二层次,由以 319 国道(集美杏前路段)-集美海翔大道-G15 沈海高速(泉厦高速段)公路-集美杏林湾路为边界围合起来的区域;第三层次,319 国道(集美杏前路段)-集美海翔大道-G15 沈海高速(泉厦高速段)公路-厦蓉(厦漳段)高速公路为边界围合起来的区域,分析比较位于不同层次内房地产(即距离园博园区远近)的价格差异。

由表 2 可见,2012 至 2014 年,同一层次商品房价格随着年份的增加增幅明显。在同一年份,商品房价格随着距离园博园区越来越远,价格呈逐渐递减的趋势,即距离园博园区越近,商品房价格越高,反之则越低。2012 年园博园板块第一层次价格分别是第二层次、第三层次价格的 1.42、1.82 倍,2013 年第一层次价格分别是第二层次、第三层次价格的 1.39、1.36 倍,2014 年第一层次价格分别是第二层次、第三层次价格的 1.34、1.41 倍。2013 和 2014 年第三层次中,中交·和美新城的价格之所以比第二层次楼盘价格高,主要是 2013 年厦门地铁 1 号线已经确定,并且部分站点已经开工建设,该楼盘除了品质优良外,中交·和美新城恰巧位于厦门地铁 1 号线园博园出站口附近,且其周边为厦门软件园三期建设项目,地铁概念的炒作使得该楼盘价格比第二层次楼盘价格高出许多。房地产业界有一句俗语:“大桥两头,地铁出口”,凡在这两侧的物业商业价值都能得到明显提升,可见地铁对楼市的重要性。厦门地铁 1 号线近来一直是市民关注的热点,它除

了带来交通的便利,更是助长了沿线楼盘涨价的“底气”。

表 2 厦门园博园板块房地产分层次价格情况一览表

年度	第一层次		第二层次		第三层次		备注
	楼盘名称	起价或均价 (元·m <sup>-2</sup> )	楼盘名称	起价或均价 (元·m <sup>-2</sup> )	楼盘名称	起价或均价 (元·m <sup>-2</sup> )	
2012	住宅·水晶湖郡	13 500	住宅·莲花尚院(商铺)	/	康城芳邻	6 800	
	中航城·国际社区	13 000	莲花新城·臻园	10 600	大学康城·美域	8 400	
	住宅·园博1号	15 000	住宅·莲花国际	/	夏商新纪元	/	
			聚镇	7 500	凤凰花城	/	
		华润橡树湾	11 000				
	均值	13 800		9 700		7 600	
2013	IOI 棕榈城		住宅·莲花新城	14 000	中交·和美新城*	15 000	
	住宅·水晶湖郡	15 000	住宅·莲花国际	14 286	凤凰花城	/	
	IOI 园博湾	18 500	中海·锦城国际	13 000	夏商新纪元	11 000	
	中航城·国际社区	18 000	聚镇	9 300			
	住宅·园博1号	19 000	华润橡树湾	13 000			
	均值	17 625		12 717		13 000	
2014	园博湾上	20 000	住宅·莲花新城	17 000	中交·和美新城*	17 500	
	住宅·园博1号	21 000	中海·锦城国际	15 000	凤凰花城	11 200	
	IOI 棕榈城	/	聚镇	13 000	夏商新纪元	15 000	
	住宅·水晶湖郡	/	住宅·莲花国际	/			
	IOI 园博湾	/	杏林湾商务营运中心	/			
	中航城·国际社区	/	华润橡树湾	16 000			
	均值	20 500		15 250		14 567	

注:标“\*”的“中交·和美新城”楼盘价格受多种因素的影响,表现特殊;标“/”为楼盘价格未见公布。

#### 4 小结与讨论

2006年~2014年,我国房地产市场尽管随着国家调控政策的影响有所变化,但总体而言,房地产市场价格(房价、土地价格等)是上涨的。在此背景下,厦门房地产价格也是上涨的。但是,厦门作为我国二线前列的滨海城市,房地产价格始终处于较高水平。具体对厦门市域范围而言,长期以来,厦门本岛(思明区、湖里区)的房地产价格又远高于岛外4个区(集美区、海沧区、同安区和翔安区)。随着厦门岛内外一体化战略的推进,岛外4个区迎来了前所未有的快速发展区域,集美区因为区域优势非常明显,在岛外四个区中处于龙头地位。而在集美区域范围内,集美新城开发建设的推进速度又处于岛外四个新城(集美新城、海沧新城、同安新城和翔安新城)建设的领先地位。第六届厦门园博会的举办对集美新城的建设起了“助推剂”的作用,厦门园博园已成为集美新城的核心生态景观区域,其对集美区乃至厦门全市域房地产市场的影响不管是过去、现在还是将来都是一股不可忽视的力量,这已被实践所证明。

厦门园博园的建设,显著改善了项目周边地区的环境条件,对该区域房地产经济处于厦门市最活跃区产生了巨大的影响,大大提升周边地区的土地

价值。环境状况对地价的影响是一个十分复杂的问题,目前还没有完善和统一的评估办法,本文通过厦门园博园板块房地产价格的分析研究,结果证明影响是非常明显的。

#### 参考文献:

- [1] 陈松河,黄全能,包宇航,等.园博园在城市区域旅游经济中的地位和作用——以厦门园博苑为例[J].四川林业科技,2014,35(1):99~101.
- [2] 张洪英.第六届中国(厦门)国际园林花卉博览会园博园植物配置特色与建植技术特点[J].中国园林,2008年第5期:85~89.
- [3] 厦门市地理学会.厦门经济特区地理[M],厦门:厦门大学出版社,1995,1~70.
- [4] 厦门市人民政府网站(<http://www.xm.gov.cn/zwgk/tqjj/xm-jjtqnj/>).厦门经济特区年鉴:2007~2014年.
- [5] 房周刊.厦门日报.2013年9月5日.
- [6] 2014购房宝典.厦门日报.2014年11月13日.
- [7] 2013购房宝典.厦门日报.2013年11月14日.
- [8] 2012购房宝典.厦门日报.2012年11月15日.
- [9] 2010购房宝典.厦门日报.2010年10月28日.
- [10] 2008购房宝典.厦门日报.2008年4月24日.
- [11] 2007购房宝典.厦门日报.2007年4月26日.
- [12] 集美新城新一批百亿工程16个项目动工.厦门日报.2012年7月4日.
- [13] 房周刊:集美楼市领跑厦门.厦门日报.2013年10月24日.
- [14] 楼市周刊:北站:未来厦门“会客厅”.海峡导报.2013年10月25日.