

环保部门屡屡处罚难见实效

## 钼矿之患：陕西华县矿区多地涉嫌污染

本报记者 赵锋 渭南报道

陕西省渭南市华县是国内著名的钼都和石材集散地，然而正是由于钼矿的开采和石材开发，也给秦岭山区带来了严峻的环境问题。

### 钼都“酸水”

在上述露天矿山开采现场一条公路上，矿粉和积水搅和在一起，让过往车辆都沾上了一层污染物。

从西岳华山附近的华阴市罗敷镇沿着 202 省道穿越秦岭前行约 30 多公里，便在 202 省道能看到一个醒目的大牌子提示路人，即将进入号称中国钼业之都的金堆城。后者是亚洲最大的钼矿采选、冶炼和加工、科研、贸易基地。

在金堆城镇公路两边，被车辆甩出或抛洒的钼矿尾矿渣比比皆是。来到金堆城镇金钼股份冶分公司露天矿时，之间一个数平方公里见方的巨大矿坑中，采矿车及运

### 尾矿之患

上述栗西沟尾矿库早期并无环评文件，废水渗漏对当地环境污染严重。

值得关注的是，金堆城公司在当地的尾矿库和排土场，也被村民多次投诉环境问题。比如，该公司目前唯一使用的栗西沟尾矿库，在进行加高施工时，尾矿库坝下污水曾直接排入。该公司排土场，也时常有矿渣污染。

对于上述问题，金堆城公司回复称，尾矿库及排土场，安排有专职人员负责日常监督管理。新建及现有尾矿库与排土场均按照《一般

### 治污之难

当地政府部门人士表示，有部门曾多次整顿治理过小采石场，但是有的小场常常是和监管部门打游击。

记者在华县少华山附近，310 国道旁还看到，一处数百平方米的排污池，公然修建在距离当地村庄约 300 米的地方。经过华县环保监察大队调查，此排污池为华县华达矿业新建一条洗沙生产线生产过程排放废水的沉淀池。该洗沙生产线，并未办理环评手续，属非法生产。当地环保局称，该企业的违法行为曾被反映，环保监察大队已对此问题于 2014 年 8 月 22 日现场检查时下发了责令改正违法行为决定书，要求其立即停止生产，补办手续。但该企业一直未补办环评手续，并于 2014 年 11 月又擅自开始

近期，《中国经营报》记者实地调查发现，当地矿区以金堆城钼业和华达矿业为代表的多个采矿企业，也给所在地带来疑似污染问题。甚至有矿业企业的“三无”排污池公然修在公路边，令当地居民苦不堪言。

输车轰鸣不已，尘雾也四处飘散。当记者来到一处露天矿附近的山头上，更为震撼的是，这里的尾矿堆积如山，几辆铲车正将尾矿平铺于一个巨大的山谷中。

事实上，金堆城镇处在两山之间的峡谷地带，金堆城钼业公司的采矿厂、选矿厂、脱硫厂、物流中心等单位也都拥挤在这条宽不足 500 米的峡谷中。一条呈“深绿色”并带有刺鼻气味的小河将工矿区

工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》进行规范建设和管理。对服务年限到期、具备条件的尾矿库及排土场逐步进行复土、种草、闭库，根治排土场扬尘飞扬、泥石流隐患等生态问题。日常排土作业分台阶堆放，分台阶修筑排水沟，建设石砌水泥骨架护坡，沿下游设置拦渣坝。废石采用汽车运输，运输道路利用洒水车循环洒水进行降尘处理。此外，新建排土场项目均

生产。对该企业既不补办手续又擅自开始生产的违法行为，大队已立案并上报县局查处。

另外，华山附近不少开山挖石的石材厂隐匿在山间。在多处采石区域，开山炸石的开采石材石料的小场也正在对这里的青山进行着破坏。当地政府部门人士表示，有部门曾多次整顿治理过小采石场，但是有的小场常常是和监管部门打游击。

事实上，在陕西华县石材是当地除钼矿外的另一项支柱产业。和钼产业一样，都是以原材料开采加工而形成产业。两项产业



6月16日下午金堆城镇金堆城公司脱硫厂附近。

本报记者赵锋/摄影

散落在山头之上。

在上述露天矿山开采现场一条公路上，矿粉和积水搅和在一起，让过往车辆都沾上了一层污染物。当地人土称，这种污染物是带有很强腐蚀性的毒泥。

“抛洒在公路边的一些带有硫化物的矿渣，一遇到雨水就变成腐蚀性很强的‘酸水’。”村民表示，这些“酸水”不但会将土地腐蚀变色，而且即使是路边的管道也时常被腐蚀坏。

按照国家相关规定开展水土保持评价和地质灾害评估，对应采取针对性措施，最大限度地减少对周边环境的影响，降低次生生态环境破坏事件的风险。

记者了解到，上述栗西沟尾矿库早期并无环评文件，废水渗漏对当地环境污染严重。2006 年根据生产需要，金堆城报批了“栗西沟尾矿库延长服务项目的环境影响报告书”，并提出了解决废水渗漏的办

都给当地带来了较大的环境治理问题。

对于钼矿污染以及治理，专业人士介绍，钼矿开采对环境污染极大。其在开采过程中会产生废水、废气、废渣，废水中含有重金属离子等污染物，含有致癌物，废气主要有硫化氢、二氧化硫，等等有害物质。这些气体浓度极高，废渣的堆放会导致污染的不可逆，在雨水的冲刷下就会污染河流，在晴天会释放大量的有毒有害气体。

对于上述金堆城污染问题，渭南市环保局也曾做过处罚。但处罚之后，污染继续。资料显示，2013

记者在转运站附近的公路边看到，抛洒的矿渣已经造成埋在路边的供热管道严重腐蚀。当地村民对此表示，从转运站出来的大车拉的尾矿中含有大量的硫酸类物质，其被抛洒在地面上会导致黄土变红而难以再种植庄稼蔬菜。

华阴市罗敷镇明星村就深受此害。“那些车所拉的矿渣经常被抛洒在我家门前的公路上。”一位村民告诉记者，与污染相比，这些重载卡车还经常超速超载，扬尘漫天。

法——改扩建尾矿库项目。然而，这项改造迄今仍未完工，且污染不断。

华县环保局监察大队则给本报回复称，目前该公司委托陕西建安工程监理有限公司对该项目开展施工期监理工作。加高设计、移民搬迁、征地、库后分散放矿、坝下渗水回收、副坝建设等工程内容已完成，仅剩余排洪系统改造工程，预计 2015 年年底完工，随后开展项目环保验收工作。

年，渭南市环保局对金钼股份冶分分公司排污等环境违法行为进行立案查处，并下达行政处罚决定书，罚款 10 万元，限期整改。

陕西当地一位不愿具名的分析人士表示，金堆城公司是渭南市经济支柱企业之一，也是省属大型国企；一方面只要不出大的环保污染事故，当地环保部门对其小的污染会保持“容忍”；另一方面，县、市环保部门对省属大型国企没有多大约束力，执法也往往难以奏效。而这也正是上述村民投诉和地方环保处罚后，环保治理未见实质性效果的主要原因。

### 楼市观察

冰火两重天

## 各线城市楼市分化明显

2014 年下半年以来，楼市经历了四轮“救市”政策：退出限购、930 新政、降息降准、330 新政。在楼市刺激政策之下，各线城市市场表现呈现分化：

一线城市率先回暖，今年 1~5 月份商品住宅销售面积平均同比增速达到 36.9%，尤其是深圳回暖明显，出现量价齐升的现象。

二线城市商品住宅面积同比增速低于一线城市，不同城市之间分化明显。

三四线城市商品住宅面积同比增速低于一线城市，不同城市之间分化明显；平均销售价格增速甚至出现负增长。

### 各线城市 2015 年 1~5 月份成交量和均价

| 城市        | 成交量     |  | 均价       |  |
|-----------|---------|--|----------|--|
|           | 单位：万平方米 |  | 单位：元/平方米 |  |
| 北京        | 366.88  |  | 22794    |  |
| 上海        | 811.92  |  | 20065    |  |
| 深圳        | 237.70  |  | 27175    |  |
| 广州        | 356.76  |  | 14511    |  |
| 天津        | 402.34  |  | 11179    |  |
| 重庆        | 665.92  |  | 6582     |  |
| 杭州(含萧山余杭) | 397.63  |  | 15797    |  |
| 南京        | 310.66  |  | 14851    |  |
| 武汉        | 736.89  |  | 8037     |  |
| 成都        | 329.30  |  | 9471     |  |
| 苏州        | 334.33  |  | 11908    |  |
| 大连        | 81.39   |  | 11273    |  |
| 厦门        | 100.22  |  | 19868    |  |
| 西安        | 482.88  |  | 6767     |  |
| 长沙        | 473.64  |  | 5876     |  |
| 宁波        | 190.05  |  | 12295    |  |
| 青岛        | 390.52  |  | 9472     |  |
| 福州        | 89.92   |  | 14807    |  |
| 合肥        | 417.74  |  | 7822     |  |
| 惠州        | 106.85  |  | 6270     |  |
| 锦州        | 45.48   |  | 4676     |  |
| 九江        | 125.30  |  | 4644     |  |
| 湛江        | 34.60   |  | 6830     |  |
| 莆田        | 63.04   |  | 7848     |  |
| 舟山        | 38.78   |  | 11587    |  |
| 东营        | 65.10   |  | 5737     |  |
| 芜湖        | 96.32   |  | 5344     |  |
| 大同        | 50.20   |  | 5486     |  |
| 南平        | 10.23   |  | 5325     |  |
| 黄石        | 39.53   |  | 5527     |  |
| 徐州        | 329.71  |  | 5478     |  |
| 蚌埠        | 92.86   |  | 5327     |  |
| 泰州        | 69.10   |  | 6601     |  |

数据来源：中指数据，同策咨询研究部

## 第二座城系产品青岛中欧国际城落地

# 方兴地产城市运营商战略初现

本报记者 孙维晨 北京报道

在总结完第一个“国际新城”产品开发经验后，方兴地产(00817.HK)迫不及待地第二个产城系作品安插在了青岛高新区。6月初，方兴地产将青岛中欧国际城项目公

### 第二座产城系产品落地

距离第一个城市运营类产品梅溪湖项目 1200 公里外的山东青岛正在孕育方兴地产的第二座“战略性武器”。方兴地产内部将这种产品比作容纳各类战术武器的航空母舰，其不仅容纳了自身的各种项目，也融合了其他房地产开发企业的产品。

公开资料显示，青岛高新区管委会与方兴地产计划在红岛高新区祥茂河以东、河东路以南、火炬大道以北、墨水河以西片区合作，以打造在山东的首个“国际新城”项目。这个名为“中欧国际城”的项目总占地约 2500 亩，建筑面积 400 万平方米，将打造成为集普通住宅、别墅、公寓、商业、酒店、写字楼以及相关配套产业的综合运营项目。

据媒体报道，该项目的住宅总建筑面积约 240 万平方米，其中包含 48.2 万平方米的人才公寓配套。其商业项目建筑面积为 54 万平方米，产业项目面积约为 105 万平方米。同时方兴地产还计划拥有购物中心、酒店等用地约 24.5 万平方米，这些商业项目落成后将成为持有型物业。

之于众。按照方兴地产的逻辑，这个总占地面积约 2500 亩的地块将被打造成融合生态、智慧、多元、国际、文化的城市运营级项目，实现其从资源推动型到产业引领型的升级转型。

方兴地产相关负责人在接受

方兴地产相关负责人介绍，该项目的一期部分主要为住宅产品，预计将于今年 8 月份先期推出。别墅类产品则将在明年推出。而与商业相关的综合体、酒店等产品则处于开发的中后期。

按照方兴地产的逻辑，之所以住宅项目先行是为了快速导入人口以拉动配套产品和商业产品的开发。

而之所以选择青岛为第二个地域目标，方兴地产亦有自己的战略考虑。

公开资料显示，2014 年，青岛高新区成为 114 个国家高新区中的 12 个示范区之一，综合排位升至全国第九，国内外优秀的孵化器和创业团队纷纷在这里生根，成为引领青岛经济“升级”的引擎。这无疑使得高新区在成为青岛下一个中心上具备先天优势。

早在 2012 年，青岛当地的高级别政府会议针对青岛发展就提出“全域统筹、三城联动、轴带展开、生态间隔、组团发展”的战略观点。这是政策第一次真正将胶州湾北岸纳

《中国经营报》记者采访时说：“目前国际新城的系列项目在业务总量中占比并不太多，但是这种产品是一个集大成者。这里面涵盖写字楼、酒店、商业项目，还有住宅项目。今后方兴地产还将继续开发该系列产品，以后的业务占比将越来越大。”

人到“大青岛”的发展蓝图之中。有分析认为，在“三城联动”城市发展战略的指导下，胶州湾北岸的未来，几乎就代表着青岛的未来。

在这种战略产生之前，高新区所在的红岛在辖区内的地位几乎“微不足道”。

红岛区域内人口不足 10 万并无特色支柱产业，其经济发展疲弱。尽管青岛市内住宅产品均价过万，但是红岛成交均价每平方米不到 6000 元。这种价格差距被视为青岛环胶州湾中心城区的价格“洼地”。不过，价值洼地也意味着升值的空间。有分析认为，高新区的价值恰恰在于它的后发优势。而红岛高新区的一系列动作，证明了其巨大的潜力和发展机会。

公开资料显示，作为北岸核心区，红岛高新区范围内已经规划了 M8、M9、R2、R4、R6 及 R8 线 6 条轨道交通线路。奥体中心、教育中心、医疗中心、滨海湿地、CBD 中央商务区、会展中心等项目相继选址落户。而更大的发展契机在于，坐落于此的青岛新机场已经破土动工。

### 城系产品揭示战略升级

来自国家发改委 6 月 24 日的最新数据显示，1 到 5 月份，商品房销售面积降幅收窄，其中住宅销售面积呈现同比止跌行情，商业营业用房销售面积也同比增长，增幅约 3.9%。另外，连续 14 个月累计负增长的商品房销售额，在 1~5 月数据中也首次出现了正增长，涨幅 3.1%。

其中，自 2012 年 4 月以来持续长达 3 年之久的商品库存存上升态势首次出现转变。5 月末商品房待售面积 65666 万平方米，比 4 月末减少 15 万平方米，这是自本轮房地产市场低迷以来，商品房待售面积首现减少。

报告认为，在中央和地方政策作用刺激下，楼市处于持续回暖过程中，销售回暖带动市场整体活跃度回升，楼市整体活跃度回升。

房地产市场回暖与库存减少的背后是各家房企不断加速周转去化的结果。观察家们认为，尽管房地产市场指标有所好转，但是在中国进入经济新常态的宏观环境下，房企要想更好地生存发展，当务之急是进行产品升级和转型。

而自从长沙梅西湖项目以来，方兴地产源于“城市运营”的战略与转型已基本显现。

方兴地产相关负责人在接受

本报记者采访时说：“方兴地产现在的产品主要有住宅、商业综合体、写字楼、酒店等业态。其中，商业有金茂广场、金茂汇以及社区商业等类别，写字楼为金茂大厦，而酒店方面则拥有金茂酒店这一品牌。在住宅项目中有六个产品系列。我们现在做的城系产品是上面这些产品的集大成者。”

上述负责人说，直到梅溪湖国际新城项目后我们才把这一产品称之为“系”。因为它所包括的产品业态太多。“通过总结梅溪湖项目多年开发的经验，我们可以把青岛中欧国际城项目看做城系产品的升级。但是现在这个产品系所占业务比重并不太多，毕竟是第二个项目。”他认为，城系项目未来的能量将非常大。

不过，这样海量级的项目开发周期也不能与单个项目相提并论。按照方兴地产的“三年成形、五年成市、八年到十年成城”的战略规划，中欧国际城的整个开发周期约为三至十年。

上述负责人认为，方兴地产要在“城市运营”领域取得先机，其核心竞争力是多元化发展理念。“之所以叫运营商，在我们看来就是不能吃独食。比如我们在梅溪湖项目的经验总结中发现，这么大的面积不可能一个公司来做，要发挥每个参与者的力量来

为这个区域做贡献。谁能引入好的学校、好的产业，我们就把地卖给谁。比如有的开发商刚性需求产品做得好，那么就结合方兴的要求，我们把地卖给他。”

公开数据显示，方兴地产与大河西先导区管理委员会在 2011 年签约后投资 600 亿元成为梅溪湖国际新城一级土地开发商，由单纯的土地竞拍开发企业跃身区域规划运营主体。

这个位于湘江新区中心地带的庞大项目，总占地面积达 28411.9 亩。方兴地产经过资源整合与招商，已引进中海、中国铁建、万科、佳兆业、中冶天、卓越等 20 余家企业进驻。其土地出让收入达 220 亿元。

上述负责人透露，目前针对运营中的招商环节，方兴正在组建招商团队。“未来将实行总部与区域联动，比如在梅溪湖项目的运营中，我们储备了全国大量的开发商资源。同时母公司中化集团旗下有五大行业，这些资源都可进行整合打通。而且许多央企对我们的项目很有兴趣。”

今年年初，方兴地产还在南京江宁地区取得一幅棚户区改造项目地块的一级开发权。方兴地产预计将其打造成总建筑面积 385 万平方米的第三个国际新城项目。