

公然违建 热水泼警察

陕西建工下属企业益兴建设违规盖楼拒不整改

本报记者 王登海 西安报道

不仅将热水泼在了前来处理纠纷的派出所副所长身上，还在小区内公然违建，漠视监管部门屡次下发的责令停止违法行为通知。近日，西安市碑林区太白星座小区以及其

热茶水泼警察

“这名男子就是益兴建设的总经理，也是公司的法人代表李腾。”

西安市太白星座小区坐落在碑林区太白北路和大学南路交汇处的东南角，由益兴建设所开发。近日，西安市热议的“辖区副所长被泼水”事件就发生在该小区内。

记者了解到，太白星座小区占地面积较小，整个小区只有1栋楼，共近600户业主，开发商的办公区也在小区内。据小区业主介绍，小区内原本预留南北2条通道，其中一条供业主日常出行，另外一条用于消防应急。

然而，业主近期发现，开发商封死了消防通道，并且试图修筑一堵墙，将业主隔离。4月17日晚，业主发现，开发商一直在施工，业主与开发商沟通未取得解决办法后，业主同时拨打了110和119报警电话。

随后，太白路派出所出警民警

公然违建拒不整改

2016年，益兴建设在挖地基之初就被监管部门发现是违建，并且出具了违法建设认定函。

据业主介绍，除了这起事件外，在太白星座小区内，开发商和关联公司公然大肆违建，不断侵占小区的绿化地与空地，将业主原本狭隘的活动面积挤占得越来越小。

5月5日，记者前往现场采访时，业主指着小区外围的一栋11层高的橘红色的楼体告诉记者，“这就是益兴建设的违建项目。”记者在现场看到，业主所指的这栋违建已经封顶，其主体为11层，连体裙楼为4层。

据业主介绍，2016年，益兴建设在挖地基之初就被监管部门发现是违建，并且出具了违法建设认定函。此后，尽管监管部门多次下发整改通知书，但是未能制止益兴建设的违法行为。

开发商陕西益兴建设有限公司（以下简称“益兴建设”）成了舆论关注的焦点。

《中国经营报》记者了解到，4月17日晚，该小区业主就小区消防通道被堵一事和开发商负责人起了争执，辖区派出所副所长现场协调

立即赶赴现场协调未果，消防大队与派出所副所长郑玺也到达现场进行处置。

业主提供给记者的一段当晚拍摄的视频显示，郑玺副所长在现场协调时，要求一名穿着白色衬衫的男子将手放下好好说话，但是该男子也用同样的语言呵斥郑玺，随后，郑玺拉了该男子一把，该男子顺势将杯中的水泼在了郑玺身上。

业主告诉记者，在郑玺拉该男子之前，已经表明了身份，拉该男子是为了让其去派出所进一步处理。“这名男子就是益兴建设的总经理，也是公司的法人代表李腾。”

“拍摄视频的业主就站在我旁边。”一名王姓业主告诉记者，茶水不仅泼在了郑玺身上，还溅在了周边的人身上，随后，李腾被民警带走。

处理时，开发商负责人直接将手中拿着的一杯热茶水泼在副所长身上。紧接着，益兴建设以及关联公司在小区违建的工程也露出水面。

记者从西安规划局碑林分局、西安市碑林区城管执法局证实，2016年时，益兴建设的违法行为就



尽管多次收到监管部门的拆除指令，但陕西建工下属企业益兴建设违法建设的楼体至今仍未拆除。

本报记者王登海/摄

西安公安碑林分局此前也通报了该事件：4月17日23时许，太白星座消防通道被违建一建占用，人员聚集较多。接警后，我局太白路派

被监管部门发觉，并且责令停止。然而，无论是规划局的认定函还是城管局的责令停止违法行为的通知，都未能有效制止益兴建设的违法行为。

记者了解到，益兴建设是陕西建工集团有限公司（以下简称“陕西

建工”）的三级子公司，系陕西建工集团第一建筑工程有限公司（以下简称“陕建一建”）全资子公司，对于太白星座小区业主遇到的问题，记者试图采访陕西建工、陕建一建时均遭到了拒绝，益兴建设则以“不接受”采访挂断了记者的电话。

背靠大树？

陕建一建又是陕西建工集团有限公司的控股子公司，后者是省属国有企业。

市中心小区内明目张胆地违建，并且完全无视监管部门的整改通知，那么，益兴建设到底是何背景？其违法行为背后的受益方又是谁？

国家企业信用信息公示系统显示，益兴建设的法人股东为陕建一建，后者创建于1953年，具有国家一级房屋建筑工程施工总承包资质，以总承包工业与民用建筑为主体，安装、装饰自成体系。

陕建一建又是陕西建工的控股子公司，后者是省属国有企业。近年来，陕西建工凭借自身的实力，在国内外市场完成了一大批重点工程建设项目，也取得了各项殊荣，仅在西安市场，以“陕建”拼音头两个字母“SJ”演变而来的标志也随处可见。

因此，对于陕西建工旗下的公司这种明目张胆的违法行为，西安当地部分居民觉得不可思议。太白星座的一名业主就表示：“如果陕建管理不好下属子公司，无法塑造出一个国企应有的榜样形象，反而以反面教材示人，将会带头扰乱整个西安的建设市场。”

另外一名业主直言不讳地告诉记者，就因为陕西建工为国企，在行政划分上属于厅级单位，所以其负责人才敢在派出所民警面前肆无忌惮，将茶水泼在副所长身上。

而记者就太白星座小区业主遇到的问题试图采访陕西建工、陕建一建时均遭到了拒绝，而直接具有违法行为的益兴建设以“不接受”采访挂断了记者的电话。

华侨城土储猛增背后：现金流承压 周转待提升

本报记者 黄婉银 童海华 北京报道

“快周转”“加杠杆”成为深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城”）2017年发展的关键词之一。

从2017年到2018年，华侨城先后两次将此前以83.4亿元拿下的北京侨禧项目股权出售给泰禾，彻底退出。对此，华侨城在深交所投资者关系互动平台表示，退出是因为作为配合公司发展的短平快项目，公司希望能尽快获得相关受益，支持公司文化旅游业务的快速发展。

除了加速资金回笼，华侨城2017年也加快了签约销售、面积结转、旅游综合及房地产业务实现签约面积146.27万平方米，同比增长294.6%。新增土地面积也大幅超过2016年，同比增长192.3%。

因此，由于支付了300多亿元的土地价款，华侨城2017年经营活动产生的现金流量净额同比减少274.85%，为-77亿元。与此同时，公司也在积极融资补血。

而华侨城一直以来持续运作的文化旅游业务也在探索新发展模式，寻求门票为盈利增长点。不过文旅项目投资规模大、回报周期长，仍然存在一些不确定性风险，华侨城对此有何应对？《中国经营报》记者已就相关问题致函华侨城宣传部，截至目前尚未得到回复。

建面猛增 现金流承压

2017年，华侨城新增16个项目，合计建面580.12万平方米，同比增长192.3%。根据克而瑞的统计，华侨城新增土地储备主要集中在南昌、成都、重庆等中西部二线城市，新增建面占比达78.95%。同时，其也在加大热点三四线城市布局，佛山、宜宾等三四线城市建面占比大幅上升至16.10%。

通过合作拍地、项目并购、

密集发债 主动加杠杆

克而瑞研报显示，由于华侨城2017年文旅业务和特色小镇全国化布局加快、拿地步伐加大及借款增加等，其有息负债总额增长50.91%至637.46亿元。

记者梳理发现，华侨城2017年短期借款较2016年增长了2倍，为127.58亿元，占总资产比例为5.87%，同比增1.94%；长期借款增长也接近2倍，为447亿元，占总资

周转偏低 文旅待释放

虽然2017年开始加快周转，但从2015年度开始，华侨城的总资产周转率从0.31一直下降至2017年度的0.23，存货周转率从0.31下降至0.24。根据国泰君安2018年4月的报告，房企的总资产周转率一般一直维持在0.26到0.3之间的水平，而0.3是作为房企总资产周转率的合理水平。华侨城在年报中表示，2018年，还将继续“加快开发节奏、加速资源获取”。

克而瑞分析师朱一鸣对本报

协议置换等多种途径，华侨城2017年获取的土地成本相对较低，不过文旅项目投入都是大手笔。

年报显示，文旅业务方面，华侨城在南京的欢乐滨江项目于2017年7月开工，预计总投资240亿元，实际已投资86亿元；南京栖霞区林江南路东侧地块项目于2017年11月开工，预计总投资135亿元。公开

产比例为20.56%，同比增4.91%，两组数据增长的原因在于资金周转规模增大，借款增加所致。

华侨城也表示，2017年在房地产业务上的融资借款期限主要为1~5年期中长期借款，利率区间主要按中国人民银行同期贷款基准利率进行浮动。融资方式上，有央企背景加持的华侨城主要以银行信贷、债券发行、机构合作等方式为主。

记者表示，华侨城的总资产周转率确实是相对同规模房企较低。一方面是“文旅+地产”的发展战略影响，因文旅项目的开发周期较长，资金回笼较慢；另一方面，房地产开发项目也集中在深圳、上海等一线城市，受这些城市的政策影响较大，周转速度因此相对较慢。

“总资产周转是一个会计概念，地产行业其实看得不多，因为结转收入并不反映房地产当期的真实收入状况。”刘斐凡如是说。

断引起市民上访，为有效地遏制违法建设，请你局加快对违法建设的调查处理。

“城管部门也多次来现场进行查处，但是益兴建设根本不理会。”一名业主告诉记者，5月3日，城管执法人员在对该建筑物的围挡上面喷涂了“拆”字，并且责令开发商限期拆除。然而，当天晚上，业主就发现有人拿着钢丝球在抹除“拆”。业主提供给记者的视频显示，当天虽然天色已晚，但路上的人流不息，2名男子拿着工具不断在擦“拆”字，试图抹去标识。

“这种行为应该算是公然抗法，”西安市碑林区城管执法局直属二中队副队长魏鹏远介绍说，当天晚上，他们也接到了业主的投

诉，次日，他们再次到达现场，并且重新喷涂了“拆”字标识，并且在现场报了警。

魏鹏远向记者坦言，上述违建项目，让建设方自行拆除的概率非常小，“但是我们还是走正常程序，先是要求建设方自行拆除，如果在规定期限内不能拆除，只能联合相关部门强制拆除。”

按照城管部门介绍的情况，截至目前，4层高的裙楼已经走完相关程序，将汇报碑林区政府后联合相关职能部门强制拆除。

据记者了解，除了这栋连体楼外，还有一栋钢架结构的楼体也是违建。西安市规划局碑林分局发给城市管理局的违法建设认定函表明，该钢架结构主体建设单位为陕

西省材料公司（根据业主提供的信息，全称应该为“陕西建工材料设备物流有限公司”），面积约4000平方米，其建设未经规划许可，属违法建设，要求城管局依法制止，强行停工。

4月11日，碑林区城管局下发了责令停止行政违法行为通知书，但是材料公司拒签收。次日，该局再次下发了限期拆除违法建设通知书，并要求在4月21日前自行拆除，并且清理好现场。

然而，无论是规划局的认定函还是城管局的限期拆除通知书，也未能引起建设单位的重视，“他们还在继续施工”。5月7日，业主又给记者发来一段视频显示，施工方的机械还在不断作业。

2017年，因支付了300多亿

息显示，2017年华侨城还拟在西安、云南分别投资2000亿元打造大型文旅项目。

“文化+旅游+城镇化”的发展模式让华侨城能获得较低成本土地资源，但相比以往，其2017年在土储上的大规模扩张也在一定程度上给现金流带来了压力。

元，因支付了300多亿

元的土地价款，华侨城经营活动产生的现金流量净额同比减少274.85%至-77亿元；投资活动产生的现金流量净额同比负增长25.64%至-93.35亿元，主要是公司进入快速发展阶段，加快新项目投资所致；筹资活动产生的现金流量净额猛增773.07%至293.26亿元，原因是公司规模扩大，投资增加，相关筹资借款增加

所致。克而瑞指出，文旅项目开发周期较长，现金流回款较慢，经营活动现金流和投资活动现金流净额的较大变化体现其现金流承压较大。

国泰君安分析师刘斐凡在接受本报记者采访时表示，近来房企资金层面受到压力是行业普遍现象，合约销售增速较以往减慢，同时融资渠道收紧。

由于此前有大型企业探索类似的模式未能获得预期中的成功，让业内对文旅项目的不确定性有不少担忧。“文旅项目更加考验企业的开发能力和融资能力，由于开发周期太长，受到政策的影响更大。”朱一鸣表示，“文化+旅游+城镇化”的发展模式不确定性很大。

市房企公司债发行规模恢复明显。在2018年1~3月，华侨城共发行了5笔、合计规模达95亿元的公司债券，募集资金主要用于偿还银行贷款。中信建投认为，华侨城此举是在把握当前融资窗口期，主动加杠杆提前锁定低成本资金，进而净负债率在一季度较2017年全年提升了14.6个百分点，但充裕流动性（资源）充分保障公司杠杆质量。

而华侨城2017年全年的销售情况并不十分理想。克而瑞统计显示，2017年华侨城销售规模大幅下滑。销售金额为215.3亿元，较2016年下降21.79%，排名跌至84名，为5年最低行业排名。纵向看，华侨城近4年销售金额复合增长率仅为7.29%，处在行业较低水平，在行业集中度不断提高，规模化竞争日益加剧的情况下，华侨城的发展则略显后劲不足。不过，规划总建筑面积1197.26万平方

米，土地储备仍将为华侨城未来提供有力保障。

在文旅业务上，华侨城2017年实现营业收入185.30亿元，同比增长15.77%，主题公园位列全球景区业四强，亚洲第一。不过对于盈利模式，华侨城还在寻求、探索除了门票经济以外的新路径，而这还尚需时间检验。此外，公司国内拥有的主题公园群持续面临临近区域不断新增的同质化公园及其他类型景区的竞争，文旅项目也十分

考验综合运营能力。刘斐凡认为，其关键是管好资金和吸引人流，能做好日常运营的话其实也是很好的商业模式。

由于此前有大型企业探索类似的模式未能获得预期中的成功，让业内对文旅项目的不确定性有不少担忧。“文旅项目更加考验企业的开发能力和融资能力，由于开发周期太长，受到政策的影响更大。”朱一鸣表示，“文化+旅游+城镇化”的发展模式不确定性很大。