

“生态建设”项目变私人庄园？

7年前曾被国土部督办整改 五云山奥伦达部落别墅仍在售

本报记者 王登海 夏晨翔 郑州报道

“原凉郑州是平的，上山去。”对于以平原地势为主的郑州而言，西部上街区奥伦达部落·五云山项目的宣传标语颇为新奇。

这个以扶贫搬迁、生态建设为立项初衷的项目，7年前曾因擅自改变土地条件建别墅被国土部挂牌督办，上街区政府有关部门有关责任人也被给予行政警告、党内警告等处分，违建项目被要求限期整改。

但《中国经营报》记者近日实地走访项目发现，独栋别墅、高尔夫俱乐部、骑士俱乐部等明令禁止的产品，仍为项目大力推广的销售卖点。

曾被国土部挂牌督办整改

2011年7月，国土部通报了“河南光辉伟业房地产开发有限公司擅自改变土地使用条件建别墅案”。

五云山，位于郑州市上街区南部，腹地11平方公里，最高海拔588米，区域内有五云山秀色、五云山寨、抗日革命旧址、五云山庙等自然景观，拥有近1000万株原生树木，300余种珍稀植物，20余种稀有鸟类，被誉为上街区天然的自然花园。

2007年，上街区提出对山区进行扶贫开发，与香港居易国际集团控股有限公司签订五云山扶贫开发框架协议，由旗下的光辉伟业作为项目开发主体，进行整体规划建设。

项目名称定为上街区南部山区扶贫开发及生态建设项目。主要采取的措施为：一是将山区内5个自然村集体建设用地征收为国有建设用地出让，进行住宅、商业、旅游开发建设；二是将农业用地集中流转，进行高科技现代农业、观光农业、生态农业等开发建设。据统计，5个自然村土地面积合计约1.7万亩，宅基地及村庄占地面积约3676亩，农用地和未利用面积约13324亩。

2008年5月，河南省政府批复同意上街区政府对5个乡镇集体建设用地进行征收，涉及零散的集体建设用地122宗、面积3701.32亩。山上的村民陆续下山安置，光辉伟业则开始进场，为后来的“上山去”做准备。2009年10月，光辉伟业竞得26宗、510.78亩土地，并于12月31日获得《国有土地使用权证》，土地规划用途为居住用地，建筑密度为30%，规划容积率不大于1.2，未对建筑高度进行限制。

而进山入口处，门卫把守森严。在置业顾问口中，所谓的生态农场、果园等内容属于配套设施，仅为业主和会员服务。

郑州上街区政府方面在回复记者采访时称，该项目报批及在建的均不存在别墅，其建设形式为叠拼、双拼、联排洋房及多层、小高层住宅。区房管中心已责成企业停止夸大销售行为，坚决杜绝上述情况再发生。

此外，记者致电项目开发企业河南光辉伟业房地产开发有限公司（以下简称“光辉伟业”），一位工作人员回复称，会将问题转交给相关负责人，由其进行答复。但是截至发稿前，记者未收到任何回复。

2009年12月至2011年4月，上街区住建局为光辉伟业竞得的土地先后办理了《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。项目建设名称为中国山地生态公园五云山卢卡小镇，建设规模合计35911.09平方米。

扶贫搬迁、生态建设，五云山上的施工如火如荼，但事实上，建设内容却是别墅群、高尔夫球场、跑马场等项目，与规划初衷大相径庭。

2011年7月，国土资源部通报了“河南光辉伟业房地产开发有限公司擅自改变土地使用条件建别墅案”，并将此案列为2011年第二季度挂牌督办案件公开曝光查处。

据彼时调查结果显示，光辉伟业在建设过程中擅自改变建筑结构形式，违规建设43栋别墅，在未取得项目备案文件的情况下，相关部门相继核发了审批手续，存在违规建设、监管不严等问题。对涉事的上街区副区长、国土资源局局长、城乡规划局局长等有关责任人给予行政警告处分、党内警告处分等处罚；撤销违规核发证件，查封所有违规建筑物；对可采取改正措施的35栋别墅，按工程造价的10%进行罚款，共计约116.57万元；对无法采取改正措施的8栋别墅实施拆除（已拆除到位）。

事实上，就在2011年6月，上街区政府曾发布公告称，光辉伟业擅自改变土地用途，修建跑马场、高尔夫练习场，国土部门已对其下发了行政处罚决定书，要求其限期整改。

“死灰复燃”？

“我们一期是卢卡小镇，以独栋为主，现在只剩下两套房源。”多年前曾被要求整改的别墅项目，目前依然在对外推售。

从郑州主城区出发，沿着主干道中原路西行30公里，即到达五云山脚下。入口前，奥伦达部落·五云山项目“意式文化度假小镇”的巨幅广告牌非常显眼。但记者发现，在进山入口处设有门岗，由门卫把守。而该项目的售楼部则设在马路对面的五云山品味生活馆中。

在售楼部，一座巨大的沙盘呈现着该项目的整体规划，沙盘旁边则摆放着项目各期的情况介绍和相关证件。置业顾问告诉记者，奥伦达部落·五云山项目共占地18000亩，11平方公里。规划建设五期住宅产品，分别为卢卡小镇、科罗蒂小镇、梧桐墅、五云湖畔以及主题庄园。目前前四期房源均有在售，而主题庄园则尚未推出销售细则。

“我们一期是卢卡小镇，以独栋为主，现在只剩下两套房源。二期、三期都是以洋房为主，还有小高层。五云湖畔是四期，围绕110亩人工湖打造的纯别墅产品，有叠拼、双拼、联排三种户型。主题庄园



根据政府文件，五云山生态文化休闲度假区建设项目为郑州市重点建设项目，但并不含房地产开发项目内容。但该项目房地产广告随处可见。 本报记者王登海/摄影

或仍违规

五云山项目被定为市重点建设项目，主要建设湿地公园、山区景观绿化、主题庄园、休闲农庄等（不含房地产开发项目）。

低至0.3的容积率、独栋别墅、高尔夫俱乐部、骑士俱乐部……为何昔日挂牌督办的项目仍在以别墅形式售卖，是并未整改还是“死灰复燃”？

上街区政府方面在回复记者采访时称，五云山项目报批及在建的均不存在别墅，建设形式实为叠拼、双拼、联排洋房及多层、小高层住宅。现场置业顾问为加快销售，存在虚假、夸大宣传情况。区房管中心已责成企业停止“夸大”销售行为，对置业顾问加强教育、管理工作，坚决杜绝上述情况的再次发生。并表示，企业如存在违反国家规定擅自开发建设独栋别墅问题，一经区住建局发现会及时通知执法部门介入，要求停工、拆除。

但记者在多个电商平台看到的五云山奥伦达项目介绍信息显示，项目当前在售的房源为洋房和别墅。在售的1期项目别墅户型简介内容显示，其所在楼栋仅含一个单元，户数只有1户，楼层为4层，从简介内容来看，其物业形态为独栋别墅。

而该项目建设的高尔夫俱乐部、骑士俱乐部等情况，上街区政府仅表示，2010年9月，五云山农业公司擅自占用土地34.17亩，建设高尔夫练习场和养马场，并非跑马场，所占用地均符合土地利用总体规划。2011年6月1日，区国土局对五云山农业公司上述行为依法作出处罚决定，责令退还土地、恢复原状、并处罚款392570元，罚款已到位，高尔夫练习场、养马场所占用地已种植苗木，恢复耕种条件。

2018年1月，郑州市人民政府发布《关于下达2018年度郑州市重点建设项目的通知》（郑政【2018】1号），“五云山生态文化休闲度假区建设项目”被定为市重点建设项目，主要建设湿地公园、山区景观绿化、山地运动设施、主题庄园、休闲农庄等（不含房地产开发项目）。

值得注意的是，在2016年，上街区农业综合开发（扶贫开发）领导小组办公室与郑州通航建设发展有限公司曾就上街区五云山文化生态旅游度假区中线道路建设工程进行公开招标采购，中标金额约为849.85万元，资金来源为财政资金，工程规模包括道路、雨水、照明、景观绿化等工程，其中道路包括车行道、慢步道、景观带等。

既为旅游度假区、湿地公园，且是利用财政资金买单修建的公共道路，如今为何仅让业主和会员自由出入，外来人员则需要以购房者身份由置业顾问陪同才能进入？

2014年，中共中央办公厅、国务院办公厅转发了住房城乡建设部、文化部、公安部等多个部门《关于严禁在历史建筑、公园等公共资源中设立私人会所的暂行规定》，规定解释，公园是指政府投资建设和管理，具有相应设施和管理机构的公共绿地；向公众开放，用于开展游览观赏、休憩健身、文化娱乐、科学普及等活动的公共场所。私人会所是指改变历史建筑、公园等公共资源属性设立的高档餐饮、休闲、健身、美容、娱乐、住宿、接待等场所，包括实行会员制的场所，只对少数人开放的场所、违规出租经营的场所。

聚焦轨道物业开发 京投发展欲将TOD模式开发全国复制

本报记者 金妮妮 北京报道

轨道物业开发已然成了房企眼中的“香饽饽”，行业龙头房企包括万科（000002.SZ）、龙湖（00960.HK）、绿城（03900.HK）等都有涉足，万科管理层此前更是在公开场合特意强调将大力发展轨道物业。

易居研究院与西南交通大学（上海）TOD研究中心联合发布的《轨道城市，上盖经济——中国城市轨道交通TOD发展研究报告》认为，未来3年到5年内，全国城市轨道交通车辆基地上盖开发将带来2.4亿平方米左右发展空间。

面对蓝海市场，近日，京投发展股份有限公司（600683.SH，以下简称“京投发展”）通过公开渠道高调宣称，正式实施全国布局，以TOD模式向上海、广州、西安等城市迈进。京投发展总策划师、营销策划部总经理戴嘉宁在接受《中国经营报》记者采访时表示，公司聚焦TOD模式物业开发已有十年经验，今年底或能确定全国化布局的明确目标。

开启全国化布局

资料显示，TOD（Transit-Oriented Development）模式，即以公共交通为导向的开发，使公共交通的使用最大化的一种非汽车化的规划设计方式。

前述报告分析称，在已开通轨道交通的城市中，已有近六成已开发或正在开发车辆基地上盖，还有近三成规划开发车辆基地上盖，进行轨道交通车辆基地上盖开发的普及度日益提高，建设速度也将进一步加快。

易居研究院研究中心总经理崔霖认为，城市轨道交通TOD开发主要围绕城市轨道交通场站开展多样

签约销售额为去年10倍？

TOD模式物业开发与一般的房地产项目在操作流程上并无太大差异，土地仍然要通过招拍挂来获取，京投发展实现全国化布局，获取新项目首要考验的便是资金实力。

喊出全国扩张的同时，京投发展也期望在财务表现上有所突破。京投发展年度报告中披露的数据显示，其2017年度经营计划中预计签约销售额7.98亿元，实际完成7.27亿元，完成计划的91%，京投发展解释称主要系受到调控政策影响，部分类型产品销售难度增加。2017年预计营业收入71.63亿元，实际完成62.17亿元，完成计划的87%，主要系预计应结转的销售额未达到收入确认条件。

性、混合化、高密度的土地开发，将提升轨道交通场站周边土地的价值和品质，实现土地溢价和物业增值，推进城市功能复合建设，形成多赢的局面。

京投发展当前对外推广口径中，其主要业务是“TOD智慧生态圈”，根据公司总裁高轩近期在公开场合的表述，“TOD智慧生态圈”即一个具有自我修复和优化能力的闭环系统，该系统包含三个要素：以轨道交通开发为导向，以智慧和科技为加速发展的主要工具，实现人文、自然、产业生态价值的共生。

据介绍，京投发展涉足该领域

已有十年时间，以行业“专家”自居，目前旗下拥有御园府、公园悦府和西华府三个TOD项目，均位于北京。戴嘉宁透露，公司全国化布局，从三年前高一轩担任总裁时就已开始酝酿，目前尚未确定特别明确的目标，尤其是具体到城市以及项目开发体量。“客观说，在此之前，京投发展还不是一个全国性公司，现在也是全国布局的开始，过程中也会出现一些问题，所以目前全国方面还没有非常明确的目标，但是过了今年应该就有了。”

他继续补充道，目前京投发展大、开发周期长也是行业共识。值得一提的是，根据2017年财报数据，京投发展去年各季度经营活动产生的现金流量净额分别为4.09亿元、-1.52亿元、-4.65亿元和2.12亿元，季度差异较大。而根据京投发展2017年披露的各季度经营数据，各季度的销售金额分别为1.98亿元、1.17亿元、2.29亿元和1.95亿元，季度差异较小。各季度经营活动产生的现金流量净额变化较大的原因以及经营性现金流净额与公司销售情况不匹配的主要原因也受到了上交所的关注。

京投发展在回复上交所的公告中表示，公司各季度经营活动现

金流量变化较大主要系：项目销售回款进度不同。经营性现金流净额与公司销售情况不匹配的主要原因

是公司披露各季度销售额为签约销售额，全年签约销售约7亿元。因房地产行业特点，决定了项目在按揭销售方式下从开盘销售到销售款全部收回存在合理周期，2017年一、二季度的销售回款大部分为2016年下半年签约销售，所以导致经营性现金流净额与公司销售情况不匹配。

京投发展2018年一季度报告

数据显示，截至2018年3月底，公司负债合计254.61亿元，资产总计298.87亿元，负债率约为85%；本报告期内，经营性现金流为-14.22亿

元，借款增加15.06亿元。关于平衡现金流，戴嘉宁称TOD模式物业开发只是和传统的住宅开发、或者说和一些大型房企的成熟开发相比，开发周期相对较长，但还是在公司能够控制的合理范围之内。“从拿地到开盘，一线的住宅开发大概九个月左右，我们的项目估计得在11个月左右，一年之内肯定能上市。”

记者梳理公司公告发现，京投发展2018年至今，仅有1月4日在北京密云区获得一宗地块，耗资19.425亿元。“在北京还是按照既定节奏，正常关注土地，以可能推出的轨道上盖为主，其他类型的项目也会考虑。”戴嘉宁告诉记者。