



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居家电建材等行业的联动效应！  
中经城事微信号：zjqy\_2013

**B14** 联合办公“独角兽”优客工场的估值游戏  
**B16** 对话新城控股王振华：“戈壁滩上”的“骆驼志”

»B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

大华、中鹰项目被指霸王条款、减配

# 沪房企高周转之殇

特约撰稿 毛中楠  
本报记者 张玉 石英婧 上海报道

上半年以来，楼市调控逐渐成为常态。中原地产研究中心数据显示，今年1~6月份，全国各地房地产调控政策发布次数超过180次，累计73个城市进行了调控，出台了135条限购政策，176条限贷政策，51个城市及海南全省实行了限售。政策严控常态化带来的资金压力似乎使得“高周转”模式成为当下房企的“救命稻草”。包括保利、绿城、龙

湖、中海等多家房企纷纷祭出“高周转”大旗。日前，在浦东新区周浦镇西社区保利周浦地王地块，正值盛夏，《中国经营报》记者根据“工口”的电子牌粗略统计，现场至少有数百名工人进行施工。

不过，高周转所带来的“恶果”正在逐步显现。日前，有上海中鹰黑森林项目、大华斐勒公园项目多位业主向记者反映，高端豪宅项目存在减配、质量下降、虚假销售、霸王条款等销售乱象。

对此，上海中鹰物业管理有限公



日前，记者在上海市浦东新区周浦镇林海公路与年家浜路交叉口的保利周浦地王工地现场看到，项目售楼处被蓝色围挡拦住，但工地现场仍有百余工人在施工。毛中楠/摄影

司田姓负责人向本报记者表示，在接到业主反映的问题之后，目前物业公司正在维修中。公司有售后服务部门，

业主发现问题后可以联系售后服务部门进行维修。针对业主反映的移门问题公司有外国专业人员进行跟进维修。

被迫“高周转”？

一方面，利润变薄之后不乏开发商捂盘惜售等情况出现；另一方面，资金压力使得不少房企加快了“赶工”进度。

中国指数研究院数据显示，2018年上半年，地方房地产政策调控强化与扩围并存。上半年约有11个城市出台限购政策、23个城市出台限售政策，海南从省级层面进行限购、限售。

具体到上海而言，中指院相关分析指出，除了传统的限购、售、贷等政策，上海2018年上半年政策非常注重对市场监管的强化，重点对投资炒房、房地产“黑中介”、违法违规和虚假房地产广告等方面进行重点监管。

严控之下，房价波动趋缓。日前，仁恒东郊花园正式开盘。据相关媒体报道，已经是现房出售的仁恒东郊花园声称，后续项目已取得新的预售证，预计2018年7月20日开始加推新房源，备案均价不足6.5万元/平方米，与2016年相比，价格降了约3000元。

无独有偶，7月25日，记者电

话咨询了日前开盘的大名城紫金九号，工作人员称，此次认筹截止到25日下午5点，认筹金额为146万元，预计开盘时间为8月10日，售价为6.2万元左右，与2016年相比，价格降了约6000元。

此外，在位于上海市杨浦区隆昌路611号的华发公馆，记者了解到，该项目目前已经取得预售许可证，均价约为9.4万元/平方米，而值得注意的是，该项目为毛坯交付标准。

一方面，利润变薄之后不乏开发商捂盘惜售等情况出现。在位于浦东新区玉盘北路288弄的仁恒东郊花园，销售告诉记者：目前已完成清盘，无房可售。7月25日，记者电话咨询了仁恒东郊的销售情况，销售经理称7月21日已经清盘，没有房源了，该楼盘项目也已经结束。

不过，记者在网上海地产查到，截至8月2日，上述项目尚有594套房源显示可售。

对此，本报记者先后多次试图联络仁恒地产相关对接人，截至发稿，尚未得到有关回应。

另一方面，限价常态下所带来的资金压力使得不少房企加快了“赶工”进度。日前，本报记者实地走访保利地产浦东新区周浦镇西社区PDP0-1001单元A-03-11地块看到，上述保利上海周浦地王项目售楼处已经被围挡围了起来，只留了一个约一米宽的门，供人进出。此外，记者还注意到，目前施工现场有大量工人在进行紧张有序地施工。正值盛夏，在门口的电子牌上，记者粗略统计，现场至少有数百名工人进行施工。据了解，早在2016年5月，保利以54.5亿元竞得周浦镇西社区PDP0-1001单元A-03-11纯住宅地块，彼时，5.45万元/平方米的楼板价成为该区域内的地王。

据公司相关财报，2017年公司

经营活动产生的现金流量净额为亏损292.96亿元，比上年同期减少了186.03%。在此基础上，公司流动负债由年初的942.95亿元增加至1341.8亿元。

值得注意的是，据澎湃报道，5月17日，在保利地产股东大会上，董事长宋广菊表示，公司在项目周转方面也学习了碧桂园的一些做法，现已有专门的运营中心来提高效率。常规情况下项目争取一年内能够销售，有些项目特殊情况下五六个月也可以。

对于保利上海周浦地王的施工进度及公司财务状况相关问题，记者先后致电致函保利地产相关负责人，截至发稿，未收到回应。

在同策研究院首席分析师张宏伟看来，当前调控大势之下，势必会对企业的资金状况造成一定的压力，由此，不少企业选择减配，毛坯入市。

质量“堰塞湖”

甲方未征得乙方同意变更小区的平面布局，乙方有权要求甲方恢复，如不能恢复的，甲方应向乙方支付总价款的0%违约金。

房企高周转“大招”背后，项目产品的质量也渐渐开始显现。

近日，记者在调查采访位于上海市普陀区新村路1717弄的中鹰黑森林项目时了解到，由于隔音、物业等问题，小区业主正在进行维权。在业主提供的一份检测报告，记者注意到，由于房屋的设计问题，导致房屋隔音效果不好，而在整改之前，甚至未能达到国家标准。

另据网上房地产数据，中鹰黑森林项目于2016年第一季度迎来一次网签的小高峰，前述业主们所反映的问题大多集中于这一时间段内销售的房源。“由于交房在即，为了赶工期，避免因违约交房而造成的罚款以至于最后的偷工减料，这其中以玻璃门的滑轨和防水层为主，部分防水是徒有其表，玻璃门滑轨的皮带也有多名业主反映质量存在缺陷。”张良告诉记者。

对此，上海中鹰物业管理有限公田姓负责人向本报记者表示，在接到业主反映的问题之后，目前物业公司正在进行维修中。公司有售后服务部门，业主发现问题后可以联系售后服务部门进行维修。针对业主反映的移门问题公司有外国专业人员进行跟进维修。

除了中鹰黑森林项目，大华在沪项目大华斐勒公园日前也有不少业主进行维权，甚至有业主无奈地表示“斐勒公园，公园废了”等字样。

据业主提供的情况说明，在楼盘建设周期中，业主陆续发现大华斐勒公园楼盘存在虚假宣

传，擅自减配问题。

业主方圆(化名)表示：“一期一标段于2018年初开始种植绿化，楼宇宣传材料中写明近150种名贵树种全冠移植。不过，从目前的情况来看，楼盘实际种植的植物大部分都非全冠移植并且以低档植物居多，密度稀疏。”

另据业主介绍，2018年5月初，业主方发现售楼处的沙盘被开发商擅自改动，取消了原本一直存在的水景模型展示。

记者注意到，在上述业主提供的预售合同中明确表明，甲方不得擅自更改与乙方约定的小区平面布局，确需变更的需征得乙方书面同意。甲方未征得乙方同意变更小区的平面布局，乙方有权要求甲方恢复，如不能恢复的，甲方应向乙方支付总价款的0%违约金。

日前，本报记者实地走访了大华斐勒公园项目。在售楼处，记者关于楼盘的绿化问题进行咨询，而销售的回答则是：“我不清楚这里哪棵树是好的，也不知道用的什么标准”。本报记者试图通过多种途径联系大华集团，截至发稿，尚未得到相关回应。

中原地产上海分析师卢文曦告诉记者，一个项目的完成要符合客观自然规律，“如果一个15天的项目被要求7天就完成，那么肯定是有质量问题的，关键就在于怎样去提升工艺水准和管理能力。但目前来看，这两项提升到一定程度后，是有一定的瓶颈的，没有办法再去突破，开发商为了达到目的，就会采取一些非常手段，这样势必会造成质量上的问题。”

(实习生付旭对本文亦有贡献)

# 丹寨万达小镇带动地方全域发展 打造旅游精准扶贫样本

文/夏雪

“以前在广东觉得大城市哪里都好，现在觉得丹寨很好，在丹寨万达小镇也可以看到很多有意思的人或事。”19岁的赵海英说，她在一家草木香蜡染店打工。丹寨万达小镇为丹寨人提供了“家门口上班”的机会。

开业一年，丹寨万达小镇吸引来自五湖四海的游客550万人次，相当于2016年丹寨全县游客数量的6倍，旅游综合收入是2016年的4.4倍，直接带动全县1.6万人实现增收……靓丽的扶贫数据背后，是万达集团累计捐资21亿元在丹寨县推动的包县扶贫新模式。

摘掉“贫困帽”是丹寨县政府2018年的工作目标，万达集团在丹寨县力推的旅游产业扶贫模式对带动当地全面脱贫的作用如何体现？对企业参与精准扶贫是否有参考价值？8月1日，中国旅游研究院发布《万达丹寨旅游扶贫模式和效果评价报告》(以下简称“《报告》”)，用大量数据和案例做了解答。

## 旅游IP“造血”扶贫

时间回溯，2014年12月1日，万达集团响应国家精准扶贫政策号召，与丹寨县签署扶贫协议，开创全国“企业包县、整体脱贫”社会扶贫新模式。启动包县扶贫之初，万达集团就将目标定为帮助丹寨县整县脱贫致富，为丹寨县创造长期稳定的收入来源。

丹寨县位于贵州省东南部，山水清秀、民族非物质文化遗产丰富，先天具有发展旅游产业的比较优势；且旅游产业具有强大的市场优势、强劲的造血功能、巨大的带动作用，不仅直接带动贫困人口增收，而且能带动全县经济转型升级。

万达集团经过多次深入调研后，摒弃了最初计划通过农业、工业等帮助丹寨脱贫的想法，确定将旅游产业作为核心，形成长中短结



合，职业教育、旅游产业、扶贫基金并举的创新模式，实现精准扶贫、精准脱贫。

据了解，截至目前，万达集团丹寨包县扶贫累计捐资21亿元。其中，3亿元投入长期项目贵州万达职业技术学院建设，针对性地开设文化旅游等专业，开展贫困户技能培训，在万达小镇设立实习基地，提升丹寨贫困人口就业创业能力。

作为中期支撑项目，丹寨万达小镇建设先后投入13亿元，形成了独具特色的综合性商业、旅游目的地。

5亿元设立专项扶贫产业基金，每年发放5000万元，重点帮助无法通过产业脱贫的特殊困难人群，同时覆盖丹寨全部建档立卡贫困户，以确保丹寨县全部贫困人口收入超过国家贫困线。

据万达集团相关负责人介绍，上述万达集团在丹寨包县扶贫的三个项目均为纯公益性质。“过去有报道万达在丹寨投资21亿元，我强调一下投资其实不准确，21亿元完全是捐给丹寨，现在丹寨小镇从产权归属上是属于丹寨县政府的，我们是帮助当地政府在运营。”该负责人说。

2017年7月1日起，随着“游丹寨就是扶贫”这句脍炙人口的广告词开始在央视各大频道播出，丹寨万达小镇也成了黔东南州的新

晋网红小镇。

中国旅游研究院此次发布的《报告》显示，丹寨万达小镇自2017年7月3日开业，至今累计接待游客数量达到550万人次，是2016年丹寨全县游客数量的600%；丹寨县旅游综合收入达24.3亿元，是2016年全县旅游综合收入的443%；直接带动全县1.6万人实现增收。

大量涌入万达小镇的外来客流，为当地人提供了“家门口做生意”“家门口”上班的机会。40岁的杨春燕身患重病，两个孩子在读书，家里有两亩多地，老公平时打零工只有一点微薄的收入，家庭经济负担很重。

杨春燕平时帮蜡染合作社画蜡画，丹寨万达小镇开业后，凭借丹寨万达小镇带来的客流和宣传效应，蜡染越来越有市场了。杨春燕帮蜡染合作社画蜡画，农忙时一月能有2000多元，农闲时可以有4000多元收入。丹寨万达小镇开业后，杨春燕开了家庭旅馆，专门接待体验蜡染的游客，一年也能有五千元收入，家庭年收入增加了3万~4万元。

中国旅游研究院戴斌认为，丹寨万达小镇为丹寨创造了一个具有强大内生动力、能产生持续收益、带动众多行业发展、推动丹寨面貌深刻变化的旅游IP，在全国树立了旅游精准扶贫的新模式、新标

杆，为中国企业参与旅游扶贫、投入打赢精准脱贫攻坚战提供了优秀案例。

## 旅游撬动全域发展

丹寨县人多地少，全县人均耕地0.64亩，单纯依靠种田很难满足家庭生存需要。

根据《报告》，丹寨万达小镇不仅创造了1870个直接就业岗位，而且每一个商铺都带动一批合作社和贫困户。万达小镇339个商铺中有210家商铺直接带动贫困户，产品涉及手工艺、美食、苗侗医药、土特产品等。

“云上苗家”餐厅是当地一家特色餐饮店，它与2个贫困村的合作社签订了保底收购协议，日均订购斗鸡60公斤，覆盖全村73个贫困户，户均增收3150元。

“云上苗家”只是一个缩影。丹寨万达小镇共有136家地方特色餐饮店，与全县81个村级种养产业合作社签订了农产品直供协议，直接带动7665名贫困人口通过参与产业发展实现增收，户均增收2635元。

更为值得一提的是，丹寨万达小镇开业一年，带动丹寨种植业、养殖业、手工业、住宿业等20个行业发展。大量外地游客通过丹寨万达小镇引流到全县各个旅游景点，卡拉村、泉山村、甲脚村、石桥村等

27个景区和旅游村寨游客量持续增长，旅游收入同比大幅增长。

贫困户莫魁2016年首次获得4448元万达产业扶贫基金后，他用1248元作为家庭开支和饲养资金，剩余3200元用于发展生猪养殖，购买8头仔猪饲养，通过精心饲养，规模发展到存栏14头，年底纯收入12000元，养猪给莫魁带来了希望。

和莫魁一样，贫困户陈绍祥在获得扶贫基金分红后，也选择了养猪。相比以前种茶一年8000多元的收入，现在陈绍祥家里一年能有4万~5万元的收入。“以后有钱了想出去旅游，看看首都北京，万里长城。”经济状况改善后，陈绍祥萌生了去旅游的想法。

一个月前，丹寨万达小镇举行了二期项目启动仪式，国家相关部门领导在致辞中说，希望在二期规划建设，进一步增强小镇吸引力，推动丹寨旅游业发展，带动更多贫困户脱贫致富。

“数据在不断刷新，最开始丹寨万达小镇是6亿元，再到7亿元、8亿元，今天我公布的数字是13亿元，因为丹寨万达小镇在建设过程中，从无到有需要不断完善。”万达集团相关负责人说，今年万达集团决定再次捐赠5亿元，用于温泉酒店建设，“因为丹寨冬天11月到来年3月份天气较冷，进入淡季，游客减少，因此决定再在二期项目中增加一些具有特色的冬季项目。”

## 树立丹寨文化自信

丹寨万达小镇就像一条“鲶鱼”，搅动了丹寨各个产业的活力，在丹寨万达小镇旅游业的带动下，丹寨的农业、手工业、服务业都获得了新的发展机会，也为丹寨人提供了更多的就业机会。

“以前很多县城里的人找不到工作，现在他们不仅可以去丹寨万达小镇找工作，也可以在县城里的很多行业找到工作，万达带动了当地很多行业的发展。”丹寨县粮

油店主李学高说。

吴明超过去一直在外打工，2014年返乡搞蔬菜种植，但销路一直不好，成本难以收回。2017年，丹寨万达小镇开业后，吴明超的蔬菜种植除了送到锦华酒店外，还会送到农贸市场。

蔬菜种植生意好转，吴明超在广东打工的妻子、儿子都回家帮忙了，妻子王登兰说“现在生活好多了，在家门口也可以赚钱，家里还有老母亲需要照顾，再也不去广东打工了。”

物质上的逐步富裕，与外界接触的日益频繁，让丹寨人对自己家乡渐渐有了文化自信，越来越多的年轻人愿意参与到学习卡拉鸟笼、苗族蜡染、石桥古法造纸等非遗项目中来。

高中生潘洪治被问及对未来的规划时，他说“将来去大学学旅游，学成后要回来把家乡的旅游事业发展得更好，让更多人知道古法造纸。”

万达集团为丹寨带来新鲜“血液”的同时，也在努力向外界推广丹寨。刚刚18岁的王邦健在丹寨民族职业技术学院上学，2018年俄罗斯世界杯期间，他作为万达集团选拔的6名中国护旗手之一出现在大银幕上，兴奋溢于言表。

“一想到自己能从这么偏僻的小村庄走到外面去看看，就很激动、很骄傲，虽然参加过各种各样的比赛，也获得了很多奖，但就这一次最开心。”王邦健对着镜头说道。

丹寨万达小镇在全国塑造了丹寨县的品牌，提升了丹寨县的文化，增进丹寨与外界的交流，让丹寨百姓感到自豪、自信。据研究机构问卷调查，绝大多数参与调查者都积极评价万达丹寨扶贫项目对丹寨经济社会发展及人们思想观念革新的促进作用，绝大多数被调查者对丹寨脱贫致富充满信心，这为丹寨脱贫致富提供了强大精神动力。