



“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

B15 天房集团“换帅”始末 樾梅江项目成导火索
B17 专访中介“教父”施永青：退守为攻、伺机“中兴”

»B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

工业区“刮骨疗毒”恢复湿地保护区

一个国家级贫困县的经济账和生态账

本报记者 王登海 重庆石柱报道

正所谓既要绿水青山，也要金山银山。不过，国家级贫困县重庆市石柱土家族自治县(以下简称“石柱县”)，毁了绿水青山，也没换来金山银山。

为保护生态环境，2009年4月，石柱县政府批准建立保护区。但

保护区里建工业园

西沱工业园违规侵占保护区5045亩土地，占到保护区总面积的20.9%。

石柱县位于长江上游地区，是集国家级贫困县、少数民族自治县、三峡库区淹没县、生态保护发展区于一体的特殊区域。

2009年4月，石柱县设立了水磨溪湿地县级自然保护区(石柱府发[2009]79号)，保护区属于长江湿地自然保护区群，因此，又称长江湿地自然保护区石柱段。保护区以水磨溪流域为中心，包括水磨溪两岸向外延伸2公里范围内的所有区域，总面积为1612.83公顷，其中核心区面积513.55公顷，缓冲区面积423.23公顷，实验区面积676.05公顷。

51项违规项目

保护区目前受到最大的威胁来源于工业园区重叠区域的开发建设。

“工业园区场地平整后，主要的破坏对象是植被。”石柱县一名政府官员告诉记者，工业园区的建设的确对水磨溪上游湿地生态系统造成了影响。

进入石柱县西沱镇街区就可以看到，由石柱县林业局设立保护区的界碑，设置时间为2018年6月。

当地村民还记得被推平的土地有耕地，也有湿地。从卫星地图上看，被平整的土地紧邻长江沿岸，呈

为发展地方经济，同年6月，石柱县规划依托长江黄金水道发展工业，开始在水磨溪湿地自然保护区(以下简称“保护区”)违规开发建设西沱工业园区，形成了保护区与工业园部分重叠的局面。

对此，生态环境部约谈重庆市石柱县委、县政府主要负责同志时

据媒体报道，石柱县当初设立保护区是为了申请国家生态环保建设资金，但是，石柱县后来并没有申请到这项资金。

石柱县林业局副局长岳良华也向《中国经营报》记者如此表示。但是对于具体情况，他表示不知情，“知情的原来的2名领导已经被处理了。”

保护区成立当年，石柱县在保护区的基础上设立了工业园。记者从石柱县相关政府部门了解到，2009年9月，石柱县政府根据重庆市政府办公厅《关于印发重庆市三峡库区移民生态工业园建设方案(试

行)的通知》(渝办[2009]64号)精神，建立了石柱三峡库区移民生态工业园(西沱工业园)。同月，重庆市特色工业园区规划建设领导小组《关于明确石柱三峡库区移民生态工业园规划四至范围的批复》(渝园区领导小组[2009]19号)，明确了工业园区四至范围，规划面积459公顷。2016年6月，重庆市人民政府《关于空港、巴南等18个工业园区区域调整区位的批复》(渝府[2016]53号)同意“石柱工业园区新增208公顷，扩区后核准面积511公顷”。

保护区与工业园，两个功能截然相反的园区就这样在同一地方成立了。2016年，中央第五环境保护督察组(以下简称“督察组”)发现后，要求石柱县整改。

记者从石柱县相关政府部门获得的一份文件显示，“西沱工业园区自2011年6月在未取得征地批准等文件情况下启动场地平整，2014年5月基本完成场地平整、道路等基础设施建设。西沱工业园违规侵占保护区5045亩土地，占到保护区总面积的20.9%。此举严重违法违反了《保护区条例》和《自然保护区总体规划》等规定，使得调整面积和违规开发建设的问题时有发生。

具体到石柱县为保护区未经市林业、环保、农业等主管部门批准，未设立专门管理机构。对此，石柱县的整改措施是，加快调整保护区总体规划，

指出，2016年11月中央环保督察、“绿盾2017”专项行动明确要求对侵占保护区问题严肃查处，认真整改，依法问责。但石柱县委、县政府推进不力，敷衍应对，不是下大力气推动保护区内违规项目清理退出，而是采取对保护区“瘦身”的办法应对整改、得过且过，甚至到2018年3月

规项目未履行保护区内建设的相关手续，其中工业园区范围内15项，其他区域36项，按照问题分类，开发及开发配套项目44项，民生项目7项。根据上述资料，保护区目前受到最大的威胁来源于工业园区重叠区域的开发建设，重叠区域已完成各类工程项目15项，包括企业厂房框架3家，场地平整、河道挡土墙建设等基础和配套设施9项，厂房和学校等建筑共占地28.5公顷，占重叠

面积的8.6%。同时，工业园区基础设施建设和企业经营活动占用了部分滩涂，较大程度、不可逆地改变了工业园区与保护区重叠区域生态系统的结构、性质与功能；同时，人为活动和施工、建设、营业活动，对湿地水域也会产生一定的干扰和污染，对保护区动物有一定的驱赶作用。此外，园区占据了部分滩涂，对越冬候鸟有一定的影响。

督察组认为，工业园区建设不仅大幅改变保护区原有地形、地貌，严重破坏地表植被，明显损害自然生态系统；而且基本成为烂尾工程，得不偿失，给当地经济社会发展带来负担。

生态环境部在约谈中要求石柱县立即停止保护区内的违规开发活动，切实加快违规项目清理和生态环境修复工作，对造成保护区生态环境破坏的相关责任人员严肃查处问责。

下转 »B14

规模与效益双增长 融创中国持续释放战略优势

继2017年业绩大涨之后，融创中国(01918.HK)继续释放战略优势带来的红利，今年上半年依旧保持了营收和效益持续增长的加速趋势，并步入更加均衡、稳健、全面的发展阶段。

8月31日，融创中国发布了2018年上半年业绩报告，报告期内公司整体经营业绩取得显著增长，实现营业收入465.8亿元，同比增长215.3%；归母净利润63.6亿元，同比增长389.3%；核心净利66.1亿元，同比增长391.8%；并表毛利率由同期的22.2%提升至2.5个百分点至24.7%。

在融创业绩与效益疯狂增

规模效益双增长

“该升的都升了，该降的都降了，业绩质量全面提升。”8月31日，融创中国副总裁兼董事会秘书高曦在总结公司2018年业绩时如此表示。

年报显示，今年上半年，融创实现营业收入465.8亿元，同比增长215.3%；归母净利润63.6亿元，同比增长389.3%；核心净利66.1亿元，同比增长391.8%。

长江证券发布的研究报告显示，2018年上半年上市房企业绩增速较高，平均营业收入同比增长约22.7%，归母净利润同比平均增长约36.7%。与其相比，融创的营收与净利增速已经遥遥领先，并且在规模增长的同时，兼顾效益的增长。

除了业绩的持续增长外，融创的毛利率水平近年来也持续提升。半年报显示，报告期内，公司的毛利为115.3亿元，同比增长251%，并表毛利率由同期的22.2%提升至2.5个百分点至24.7%；此外，由于联营毛利提升，公司的权益毛利率也从19.3%大幅提



长的背后，是融创战略决策和产品服务的支撑。“融创现在没有要赶超谁，因为很多人都在学我

升至26%。

值得一提的是，年报还指出，截至今年上半年，融创及其附属公司的销售成本中包含业务合并收益对应的收购物业评估增值于本期期间的摊销金额43.7亿元。剔除该等影响，至2018年6月30日止六个月期间的毛利为159.0亿元，毛利率为34.1%。

业内分析认为，考虑到房地产行业会计处理原因，结转收入滞后于销售。2017~2018年上半年融创快速增长的销售，必将推动融创进入收入大幅增长期。毛利率水平近年来的持续攀升，也显示上市公司运营优化已取得实效，核心净利增长有望持续释放。

在主要经营指标快速增长、资产规模持续增厚的过程中，融创中国延续2017年下半年以来加强销售回款、提高现金回流速度的稳健财务手段。2018年融创中期报表显示，上市公司资产明确增厚至6699.42亿元，有息债务整体下降95亿元，2018年上半年融创执行去杠杆过程中，目前

账面现金仍高达874.2亿元。

们，学并购、学布局、学产品。”在此次发布会上，融创中国董事会主席孙宏斌如是说。

53%左右的去化率即可完成全年销售目标。”高曦介绍，从可售货值的区域结构看，八大区域较为均衡，其中北京区域最多，而从城市看，多为一线和重点二线城市，旺盛的需求足以支撑良好的去化，实际去化率是要超过保守预估值的。

融创中国还发挥产品、操盘和品牌优势，整合合作机构资源，以更少投入获取优质土地。通过合作模式，融创

积累了口碑优势，而这个口碑是很难建立的，同时融创还积累了丰富的经验，能够快速判断和决策，这种管理融合，随着市场变化，让融创在并购方面有很大的优势。”孙宏斌在业绩报告会上还表示，未来，收并购依然是融创的主要获储方式，“我觉得确实随着市场的变化，机会越来越多，中小开发商都会选择并购或者被别人收购。其实被收购对他们来说是更好的选择。”孙宏斌如是说。

融创公司方面认为，考虑到融创销售保持跨越式增长和严控投资和拿地，预计融创经营性现金流将持续增长。融创预计，下半年土地市场随着调控政策的延续及流动性的持续收紧，整体土地价格将会逐步回落，趋向合理，同时并购市场也将会有较多的机会出现。基于集团已拥有的充足、高质量的土地储备，集团将继续坚持上半年的谨慎策略，坚持高拿地标准，审慎把握土地获取节奏并严格控制规模。

战略优势持续释放

在融创规模与效益增长背后，是融创战略决策在支撑。在众多房地产企业中，融创是业内率先依靠大规模收购进行规模扩张的公司，在业绩发布会上，孙宏斌还自豪地表示，在并购拿地上，融创一直被模仿，“融创就是榜样”。

资料显示，2016年，融创共公告了11笔股权收购交易，涉及56个项目，总建筑面积2268万平方米，涉及金额324亿元。在2016年抓住市场机遇补充大量优质土地储备的基础上，融创2017年从容应对过热的土地市场，在公开市场采取更加谨慎的土地获取策略，控制投资风险，同时充分发挥集团在并购和合作领域的品牌和口碑优势，通过并购、合作方式获取了大量优质项目，进一步为融创补充了优质土地储备，巩固了集团土地储备的战略优势。

2018年以来，融创中国还发挥产品、操盘和品牌优势，整合合作机构资源，以更少投入获取优质土地。通过合作模式，融创

产品品质、服务品质不断提升

除了战略决策外，融创近年来的跨越式发展也离不开产品品质和服务质量的支撑，在发布会现场，孙宏斌也表示，其他人除了学习融创的并购和布局外，还一直学习融创的产品和服务。

近年来，融创成功打造了壹号院系、桃花源系、府系、桃源系、九府系等多条具备行业影响力的产品线，承载了融创独有的产品设计和产品理念，众多项目成为所在城市的标杆项目，受到了行业和客户的高度认可。

“产品做得好不好有两个标准，一是有多少开发商住，我们

2018年至今共获取土地建筑面积2920万平方米，权益建筑面积1545万平方米，综合成本仅为3620元/平方米，土储成本进一步下降。

通过收并购市场口碑引来越来越多的合作机构，目前融创合作机构快速从2016年的109个增加至2018年中期的203个，为融创提供一线的土地线索和发展机会。公司方面表示，目前融创超过70%的土地储备是通过收并购合作方式获取。通过并购拿地也有效降低了融创获取土地的成本，融创目前土地储备的平均成本为4470元/平方米。

融创管理层表示，今年上半年，融创中国继续奉行严格拿地纪律，控制拿地节奏和支出，并提高了拿地标准。截至中期报告当日，融创土地储备规模达到2.31亿平方米，总货值3.29万亿元。其中，超过92%的土地储备位于供求关系健康的一二线城市及环一线城市。

“在过去几年的并购中，融

小区就有很多，许多同行现在买房子第一选择便是融创；二是有多少人来学习你，我们每个城市都有很多人来学习，有些项目接待了上千家。”在发布会上，谈起融创的产品，孙宏斌如是说。

如今，融创的产品和服务，在产品规划设计理念和客户服务理念上均在行业处于领跑位置，引领行业高标准的产品品质也成为融创提供高品质居住的关键，在业内具备领先优势。

作为中国家庭美好生活整合服务商，融创中国始终致力提供高品质居住和服务。融创单独制

定了一套高质量标准的《质量内控体系》，采用更严格科学的方法确保每个产品都拥有过硬的品质，涵盖1500多个高要求的八大类质量管控体系。2017年融创内部通过系统性的全链条质量测评体系，通过专业机构进行产品检测超过2万次。

服务品质上，融创坚持服务领先战略。在赛维咨询客户满意度调研中，融创客户满意度评分高达92分，客户满意度成为行业标杆。服务品质不断提升也成为融创整合美好生活的重要竞争力。