



“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、家居建材等行业联动效应！

中经城事微信号：zjqy_2013

B17 “地产梦想家”戴志康跌落神坛：起于地产 折戟资本
B18 多家山岳型景区旅游上市公司“门票依赖症”难破

>B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

补足短板深化京津冀协同发展

河北自贸试验区启航

本报记者 冯颖伟 卢志坤 北京报道

近日，国务院印发《中国(河北)自由贸易试验区总体方案》，实施范围涵盖雄安新区、正定片区、曹妃甸片区、

大兴机场片区。河北自贸试验区也成为此次6个新设自贸试验区中，唯一一个跨省市的自贸试验区。

8月30日，中国(河北)自贸试验区在河北雄安新区揭牌。8月31日，曹妃

甸片区、正定片区、大兴机场片区同日挂牌。

《中国经营报》记者了解到，随着各个片区相继挂牌，相关企业已经开始了考察和落户。



8月30日，中国(河北)自贸试验区在河北雄安新区揭牌。图为雄安片区挂牌。

本报资料室/图

各片区定位不同

河北省商务厅厅长李石表示，促进要素跨区域流动，支持北京非首都功能优先向自贸试验区疏解转移。

在河北自贸试验区的揭牌仪式上，河北省副省长夏延军介绍，河北自贸试验区聚焦京津冀协同开放，立足京津冀地区产业优势互补、资源要素密集、市场腹地广阔优势，在企业资质互认、人才双向聘任和北京非首都功能疏解转移等方面，提出多项政策措施，有利于打破区域壁垒和条块分割，增强京津冀开放的协同效应。

河北省商务厅厅长李石表示，促进要素跨区域流动，支持北京非首都功能优先向自贸试验区疏解转移，允许符合条件的北京、天津企业将注册地变更到自贸试验区后，继续使用原企业名称。

记者了解到，总体方案对每个片区都做了明确定位。其中，雄安片区重点发展新一代信息技术、现代生命科学和生物技术、高端现代服务业等产业，建设高端高新技术产业开放发展引领区、数字商务发展示范区、金融创新先行区。

雄安新区党工委副书记、管委会常务副主任田金昌介绍，雄安片区作为雄安新区的一部分和整体规划建设的重要切入点，定位于打造全球创新高地和开放发展先行区，将依托便捷的交通优势，通过正在和即将建设的与京津及周边其他城市、北京新机场之间的轨道交通网络，以及高速公路、干线公路网，汇集人流、物流、资金流和信息流等要素资源，同时，按照雄安新区产业规划要求，率先培育新一代信息技术、

文化创意、金融服务、生命科学和生物技术等高端高新产业。

在方案中，正定片区重点发展临空、生物医药、国际物流、高端装备制造等产业，建设航空产业开放发展集聚区、生物医药产业开放发展新引领区、综合物流枢纽。

对于正定片区，石家庄市商务局局长常志卷介绍，通过允许已在北京、天津取得生产经营资质、认证的企业搬迁到自贸试验区后，经审核继续享有原有资质、认证，来积极承接京津地区的物流、商流。

曹妃甸片区则是河北自贸试验区中唯一发展大宗商品贸易的片区。方案中提到，曹妃甸片区重点发展国际大宗商品贸易、港航服务、能源储备、高端装备制造等产业，建设东北亚经济合作引领区、临港经济创新示范区。

在曹妃甸片区挂牌的新闻发布会上，曹妃甸区常务副区长任华山介绍，曹妃甸片区将开展成品油和保税燃料油交割、仓储，开展不同税号下保税油品混兑调和；开展 LNG (液化天然气) 储运和交易，成为京津冀地区重要能源供应保障基地。

按照定位，大兴机场片区重点发展航空物流、航空科技、融资租赁等产业，建设国际交往中心功能承载区、国家航空科技创新引领区、京津冀协同发展示范区。北京大兴区长王有国介绍，大兴机场片区(大兴部分)将推动高端产业开放发展，促进高端高新产业集聚。

促进京津冀协同发展

河北自贸试验区的片区选择、功能划分和任务设计有利于形成布局合理、产业互补、协同共进、融合发展的区域格局。

“河北自贸试验区在6个自贸试验区中处于重要地位，补齐了京津冀协同发展的短板，特别是补齐了在开放领域的短板。”商务部研究院产业国际化战略研究所所长崔卫杰在接受记者采访时表示，在京津冀地区，天津有自贸试验区，北京有服务业扩大开放综合试点，唯有河北缺乏开放领域最前沿的开放平台。这次在河北设立自贸试验区，补齐了河北开放短板，对全面落实党中央关于京津冀协同发展战略和高标准高质量建设雄安新区要求，积极承接北京非

首都功能疏解和京津科技成果转化具有重要意义。

崔卫杰认为，雄安、正定、曹妃甸、大兴机场四个片区的重点产业具有较强的互补性，根据各片区不同产业，赋予了各有侧重、各具特点的功能和政策制度设计，这有助于四个片区形成合力，协同推进，容易取得更大成效。“河北自贸试验区的片区选择、功能划分和任务设计有利于形成布局合理、产业互补、协同共进、融合发展的区域格局，增强了开放协同效应，带动河北沿海、冀中南乃至京津冀区域的开放发展，与

京津冀协同发展的总体空间布局相互衔接，能够更好地服务于京津冀协同发展战略。”

北京大学首都发展研究院院长李国平在接受记者采访时表示，河北自贸试验区的设立是京津冀协同发展的关键节点，在四个片区中有三个片区和北京比较密切。首先，大兴机场片区是河北和北京共同建设；第二，曹妃甸也有首钢在内的产业转移；第三，雄安新区是承接北京非首都功能的集中承载地。这三个实际上都是要承接北京非首都功能的转移。

李国平认为，京津冀协同发

展战略的核心就是疏解北京非首都功能，解决北京的大城市病问题。所以，河北自贸试验区是京津冀协同发展不可或缺的一环，是这个战略的有力支撑。

李国平表示，自贸区强调国际化和开放，所以对整个区域对外开放的形势将产生积极影响。自贸区会有税收方面的优惠政策，将有利于地方的经济发展。河北自贸试验区中包含两个空港、一个海港以及雄安新区，将对地区的外向型经济发展产生重大影响，对高端产业的发展和服务业的发展将起到重要的支撑作用。

相关产业相继落户

记者了解到，揭牌仪式后，河北自贸试验区各片区均紧锣密鼓开展起了招商工作。

招商引资和项目建设，是自贸试验区产业发展的重中之重。廊坊临空经济区开发建设有限公司党委书记、董事长陈刚在大兴机场片区揭牌仪式上表示，根据片区功能划分，航空物流产业方面，将重点引入电商物流、冷链物流、供应链管理等行业企业；航空科技产业方面，将重点引入新一代信息技术、航空航天、高端装备制造、生命健康和高新技术服务等行业企业；融资租赁产业方面，将全面引入金融租赁公司、外商投资型融资租赁公司以及内资(试点)型融资租赁公司等。

记者了解到，揭牌仪式后，河

北自贸试验区各片区均紧锣密鼓开展起了招商工作。

9月1日，曹妃甸片区挂牌第二天，拥有唐山市最大保税商品卖场的 L.B.D. 进口保税商品直营中心负责人，就与日本酒田市的客商专程来到曹妃甸，参观仓储库和码头，洽谈深度合作。

据了解，在曹妃甸片区挂牌仪式现场，河北首衡供应链管理有限公司、唐山曹妃甸宝能供应链管理有限公司、中物华商商贸有限公司、曹妃甸国际贸易集团有限公司、唐山曹妃甸泰能能源有限公司、河北经略进出口贸易有限公司6家企业成功获得营业执照，总注

册资金超33亿元，曹妃甸片区迎来首批入驻企业。

曹妃甸区政府的一位工作人员告诉《中国经营报》记者，他们近期将在北京进行招商推介会，重点是针对符合自贸试验区定位的企业。

据《河北日报》消息，石家庄市、廊坊市等近日都组织人员随省政府学习考察团赴天津、上海、深圳、广州等地，深入学习自贸试验区建设运行的经验做法。

记者了解到，珠宝首饰及有关物品加工制造项目，是正定片区首批引进的项目。该项目将从国外进口原材料，在园区加工钻石、珠宝玉石首饰、贵金属首饰、

镶嵌首饰、工艺礼品等。

比如近日，在石家庄市综合保税区管委会经济发展局工作人员的远程指导下，北京索钻珠宝首饰有限公司通过网上审批平台提交了相关资料，通过“不见面审批”完成了新公司的注册。

据了解，石家庄市已成立自贸试验区正定片区推进工作领导小组，并积极研究起草正定片区2019年工作要点和制度创新清单等相关文件。正定片区挂牌以来，已受理来自德国、韩国、印度以及北京等200余家企业咨询人区事宜，涵盖生物医药、国际物流、高端研发等领域，并为一批企业办理了营业执照。

割肉入市 违规隐现

苏州地王“拉锯战”

本报记者 郭阳琛 刘颂辉 苏州报道

经历“高光时刻”的苏州地王们正陷入一场“拉锯战”。

苏州土拍市场在2016年一度火爆异常，多幅地王涌现，“面粉贵于面包”的现象频出。经过三年的洗礼，地王项目逐渐褪去了昔日光环，或沉寂数年悄然动工，或由于价格问题迟迟无法备案。

连日来，《中国经营报》记者走访了仁恒耦前、仁恒运河时代、花

高价地悄然“苏醒”

土拍狂欢后，苏州多个地王项目曾“装睡”多年。

其中，2016年9月，苏州限购后首场土拍，苏地2016-WG-46号地块被仁恒收入囊中，成交总价约20.67亿元，楼面单价38745.33元/平方米，溢价率81.03%，刷新区域地王纪录。

一名常年关注苏州房地产市场的业内人士告诉记者，该地块商服和文体娱乐用地面积为39180平方米，住宅用地面积45018.5平方米，核算下来住宅部分楼面价高达49000元/平方米。“项目定名为仁恒耦前，东侧护城河、相门城墙，西侧是平江路历史文化街区，北侧是世界文化遗产耦园，地理位置十分优越，有望打造苏州别墅的‘新名片’。”

9月4日，记者实地走访位于姑苏区干将东路以北、仓街以东的仁恒耦前看到，项目施工现场较为繁忙，塔吊、打桩机等大型设备林立，时常有混凝土车、大型卡车等进出。商业部分正在打地基，透过绿色的防护网可以看到，部分别墅的主体结构已建造完成。

一名在巡视项目的开发商负责

语江南、诺德·姑苏上府、诺德·雅礼苑等苏州多个项目发现，以往陷入开盘难、回本难困境的地王或高价地项目，迎来了入市和销售的艰难时期。与此同时，面对营收压力和市场竞争，还涉嫌存在“偷面积”、捆绑销售装修等问题。

针对施工进度、项目价格、何时开盘等问题，记者致电致函中铁建设集团华东公司，截至发稿未收到正面回复；仁恒苏州负责人表示“已将问题进行反馈，领导会联系

人告诉记者，仁恒耦前整体规划为93栋400平方米-800平方米别墅，为苏州园林式风格，并在设计阶段进行了单栋“微规划”，几乎没有完全相同的两栋，商业部分也是由仁恒亲自“操刀”。

谈及施工进度，该负责人表示，项目去年动工，目前有一部分住宅已经封顶，其余部分正在建造地下室，“项目住宅部分预计明年就能建成，今年下半年就将开始对外宣传、销售。”

由于地处老城区，该项目与居民区相隔不过一条三四米宽的马路。为了“赶工期”，仁恒耦前因噪音问题频频被周围居民投诉。据多名居民介绍，近一个月来，项目几乎24小时不间断施工，“晚上也轰隆隆地响，曾经也拨打过市民热线投诉，但变化不大。”

位于姑苏区北园路南、档案馆东的苏地2017-WG-47号地块，在苏州2018年第一场土拍中被中铁建以9.82亿元摘得，楼面单价43167元/平方米，溢价率为43.9%，至今保持着苏州市住宅地块的单价纪录。

与昔日土拍时的辉煌不同，该处

记者”，截至发稿并无回复；苏州诺德置业有限公司负责人则表示“不接受采访”，直接挂断了电话。

苏州市住建局相关负责人表示向记者表示，“偷面积”和捆绑销售都属于违规行为，经过多次整治，苏州房地产项目的“偷面积”行为已经不太多见。而关于精装修捆绑销售等问题，一方面住建部门要加强监管；另一方面，消费者也要注意审阅合同细则，及时保存相关证据，在非自愿的情况下及时向住建部门举报。

地王项目尚且处于“晒地皮”的状态。记者现场走访发现，整个项目大门紧闭，显得十分冷清。地块内较为杂乱，布满积水，土地不平整，视野所及也只有两三名工人正在清理杂物。

今年4月，该项目建设工程规划前公示。根据规划公示效果图来看，该项目将打造高端别墅，建筑风格延续古城特色，色系淡雅，以黑白灰为主。

近几年，吴中区的木渎板块也是高价地云集。其中，2016年9月，中铁诺德竞得的苏地2016-WG-53号地块，楼面价28965元/平方米，溢价率为93%，高于目前板块内大部分的新房和二手房价格。此后，该项目案名确定为诺德·雅礼苑。近日，记者现场走访发现，地块内高高耸立的住宅楼已经封顶，包裹着绿色的防护网，但没有施工的动静。

该项目售楼处也是很冷清、简陋，沙盘等基础设施也未配备，甚至空调也未开放。据销售人员介绍，该项目主打115平方米-160平方米的小高层，精装修交付，预计明年开盘。“均价大概每平方米3万多元，具体还要根据按揭报价和周边市场决定。”

部分项目待入市

据克而瑞统计数据，调控加码的市场环境下，2019年下半年，苏州市还将有46个项目入市，其中2016年土拍热潮中诞生的高价地项目有9个，其中包括仁恒运城时代、花语江南、诺德·姑苏上府等项目。

克而瑞报告分析称，待入市的项目基本都定位高端，一方面由于苏州楼市进入全面改善的阶段，另一方面地块本身优越的区位条件以及较高的楼面价，促使开发商打造高端品质的产品。此外，一二手房倒挂现象将难再现，整个新房价格愈加趋于市场价格体系，而非政策限制所带来的价格体系。

在众多高价地项目中，花语江南作为苏州工业园区的地王格外引人注意。2016年12月，中铁建华东公司以总价76.67亿元竞得苏园土挂(2016)04号地块，楼面价27757元/平方米，溢价率53%。

公开资料显示，项目占地约

172626平方米，规划建筑面积约43.34万平方米，提供叠墅、洋房、高层及人才组屋等类型产品。值得注意的是，此地块须至少按住宅计容建筑面积30%的比例配建人才组屋。

近日，记者走访了位于万寿街北、启月街西的花语江南发现，项目东北方的一期人才组屋基本建成，空调外机也已安装。其余部分施工进度不一，小高层已经封顶，叠墅、洋房的施工进度则相对较慢。

该项目工程相关负责人告诉记者，项目一期8栋楼为人才房小高层，9月底就将交付给政府，预计11月对外出售，价格在2.5万元/平方米左右。而二期、四期、五期的小高层正在进行二次结构施工，三期的叠墅、洋房则主打高端、舒适。“除了人才房，价格均在5万多元/平方米，对于别墅，限价是没有影响的。”

2016年，苏州市的狮山板块同样诞生了区域地王。仁恒以

16.3亿元竞得苏地2016-WG-63号地块，成交楼面价31050元/平方米，溢价率为91.5%，定名为仁恒运河时代。

9月4日，记者现场走访了位于虎丘区文化北路106号的仁恒运河时代发现，最后两栋已基本完工，正在进行楼房外立面施工，仍有部分水泥裸露在外，不时有工人乘坐施工梯上下。按照苏州楼市政策要求，该项目需要现房销售。但销售人员表示，最早2021年年中才可以交付，“算是半现房。”

该销售人员介绍，项目共有6栋住宅，总户数301户，全部为142平方米-203平方米的改善型大户型，两梯两户，今年预计推出4栋毛坯房源。“因为有限价，目前按照最高价4万元/平方米去备案，业主可以自愿将装修委托给仁恒子公司，我们也希望能这样，142平方米的装修价格应该80万元就足够，但具体方案还没有确定。”

地王或难再现

记者在采访中了解到，吴中区木渎板块的高价地项目诺德·姑苏上府，楼面价为25749.98元/平方米。尽管一期项目完工，但因开发商心理预期及报备价格过高，迟迟未能拿到预售证，至今开盘时间悬而未定。

在样板房中，销售人员向记者介绍，一期主要是项目南边的6栋毛坯小高层，有117平方米、125平方米两个户型，预计在10月份开盘，明年年中交付，因为政府限价，价格可能控制在3万元/平方米以内。

“这只是苏州地王和高价地项目现状的一个缩影。”在南京

工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华看来，目前地王或高价地楼盘大多陷入了难开盘、难回本的境地。一般而言，精装修项目售价高于楼面价1.1万元/平方米才能回本。但例如姑苏上府，尽管是毛坯房，但售价高于楼面价不到5000元/平方米，这仍然是很难盈利的，开发商只能通过调整容积率、后期规划等措施减少损失。

频频调控之后，苏州土地市场逐渐降温，但土地供应量相对可观，并增添了不少限制条件。8月27日，苏州一口气挂出10宗地，主要位于相城区、吴中区，7宗

涉及住宅，最高起拍楼面价16000元/平方米。

今年4月，苏州土拍曾一天内诞生2个新“地王”、一周内诞生3个新“地王”，引发行业关注。之后，苏州市迎来新一轮调控措施。

业内人士告诉记者，今年5月苏州关于土地出让报价的政策有了新的调整，土拍竞价超过市场指导价5%-10%，需工程竣工验收后方可申请预售许可，而此前的政策是超过10%。“这会延长项目预售回款的时点，增加开发商自有资金投入和融资压力，因此拿地会趋向谨慎。”