

# 区域性综改试验扩围 西安国企改革发力产业集群化

本报记者 王登海 西安报道

随着陕西西安等四地区域性国资国企综合改革试验实施方案获批,第二批区域性国资国企综合改革试验正式启动。

西安目前是综改试验唯一的西部区域城市,人文历史资源丰富,航空航天、汽车等装备制造比较发达。因此提出要全力构筑区域国资国企“一盘棋”改革示范高地,到2022年,打造2个具有完整产业链的万亿级产业集群,以西电集团、中车西安车辆、陕汽控股、法士特、陕鼓集团等企业为骨干,发展先进制造业;以陕旅集团、陕文投、西旅集团等为牵引,吸引中央文旅企业参与,发展文化旅游产业。

“打造文化旅游和先进制造业2个万亿级产业集群是国务院赋予西安的综改试验任务。”西安市国资委接受《中国经营报》记者采访时表示,目前,西安市属国有企业主要集中于城市功能、基础设施建设、医疗卫生、纺织工业、现代制造、旅游文化等行业,其中基础设施建设、现代制造比较强,旅游文化、医疗卫生及纺织工业相对较弱,西安以此开展区域性综改试验为契机,一盘棋统筹区域内文化旅游、先进制造企业优势,推动中央企业和优质民营企业投资西安、产业布局西安、项目落地西安,提高优势产业对西安经济发展的贡献度。

## “改革意识强烈”

截至2021年6月底,西安全市国有企业资产2.3万亿元,同比增长16%;营业总收入903.8亿元,同比增长33.37%。

开展区域性国资国企综合改革试验,既是国企改革重大专项工程,也是三年行动的重要改革任务。

2019年7月,国务院国企改革领导小组批准在上海、深圳开展第一批综改试验;2020年12月批准在山东青岛、浙江杭州、陕西西安开展第二批综改试验。

日前,国务院国有企业改革领导小组办公室正式批复辽宁沈阳、浙

## 产业集群化

到2022年,西安力争3户国有控股上市公司市值过千亿元,5户市值过500亿元。

记者了解到,西安的综改试验方案提出,到2022年,初步形成包括2个万亿级产业集群、5个千亿级产业集团、7个一流企业的国有经济区域布局,创新发展效果显现,上市公司数量和质量明显提升,企业利润实现年均两位数增长。

方案指出,将围绕陕西省“推进企业上市三年行动计划”和西安“龙门行动计划”,培育上市后备资源,推动国有企业整体上市或核心业务板块上市,落实企业上市分阶

## 年均增长15%

“十四五”时期,西安国资国企发展的总体目标是,到2025年末,预计实现市属国有企业资产总额达到4.2万亿元,年均增长15%。

“西安市属国有企业主要集中于城市功能、基础设施建设、医疗卫生、纺织工业、现代制造、旅游文化等行业,其中基础设施建设、现代制造比较强,旅游文化、医疗卫生及纺织工业相对较弱,西安以此开展区域性综改试验为契机,一盘棋统筹区域内文化旅游、先进制造企业优势,推动中央企业和优质民营企业投资西安、产业布局西安、项目落地西安,提高优势产业对西安经济发展的贡献度。”

江杭州、陕西西安、山东青岛四地区域性国资国企综合改革试验实施方案,要求结合本地区实际,聚焦国资国企改革堵点、难点问题,在综改试验方案中提出了一揽子改革举措,打造国资国企改革高地。批复明确,综改区域内的驻地央企及其他国有企业可适用综改方案有关政策。

“国务院国资委党委委员、副主任翁杰明指出,开展区域性综改试验,是要选择有条件、有基础、

有动力、有使命的地区,目前国家布局的6个综改试验区,基本覆盖中国东西南北的改革,西安作为国家中心城市,是西北地区唯一入选城市。”西安市国资委表示,西安能够入选综改试验区,主要在于陕西西安国资体量在全国位于前列,并且国资结构特点突出,驻地中央企业数量多、体量大、优势强,有利于在西安统筹国资国企一盘棋发展,最重要的是,西安近年来改

段奖励政策,力争区域内每年新增2户国有控股上市公司。到2022年,力争3户国有控股上市公司市值过千亿元,5户市值过500亿元。以西电集团、中车西安车辆、陕汽控股、法士特、陕鼓集团等企业为骨干,发展先进制造业;以陕旅集团、陕文投、西旅集团等为牵引,吸引中央文旅企业参与,发展文化旅游产业。驻西安中央企业及其他国有企业均可适用综合改革方案有关政策。

“打造文化旅游和先进制造业

织工业还不够强,与西安的历史文化名城、国家中心城市的定位还不相适应;同时国有资本在航空、纺织、物流、人才、会展、体育等行业领域配置不够,相关产业发展还比较薄弱。

“十四五”时期,西安国资国企发展的总体目标是,到2025年末,预计实现市属国有企业资产总额达到4.2万亿元,年均增长15%;营业总收入达到3537亿元,年均增长17%;实现利润总额达到215亿元,年均增长15%;资产负债率保持在

合理水平,国有企业资产质量和价值创造能力明显提高,综合实力稳居全国副省级城市前五。国有资本进一步向主业突出、竞争力强的优势行业、优势企业集中,新增2户“中国500强”企业。如何实现这一目标?“十四五”期间,结合全市国资国企发展基础与发展环境,我们提出了‘12377’战略推动国资国企高质量发展。”西安市国资委介绍,“12377”战略即立足一个定位,聚焦两大领域,实施三大战略,实现

六大目标,完成七大任务。“立足一个定位,就是要立足城市国资国企基础性、公共性、先导性功能定位。”西安市国资委表示,在“十四五”期间,西安市国资委将围绕产业链、价值链,引导国有资本主要布局在两大领域,一是保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域,二是事关西安产业转型升级,有效提升西安影响力带动力的战略性新兴产业领域。

此外,西安市国资委还表示,在加快推进市属国资国企改革发

展的同时,要打好防范化解重大风险攻坚战。一是积极防范政府隐性债务,严格按照防范政府重大风险的精神和《银行保险机构进一步做好地方政府隐性债务风险防范化解工作的指导意见》的规定,把好企业融资关,不增加政府隐性债务;二是指导企业做好市场化转型,提高国有企业市场化融资能力;三是指导企业合理管控资产负债率,统筹控制债务规模,做好到期债务的兑付管理,守住底线防范风险。

“中央企业作为国民经济各行业的‘航空母舰’,对促进地方经济发展、产业转型具有重要的意义,推动中央企业落户西安,投资西安,是一项总体性的、持续性的工作。我们将以此次开展区域性综改试验为契机,以协同发展交流共享合作共赢为核心,全力推动加强央地企业在各领域产业深度合作,形成多领域、多元化的共建格局,为实现西安高质量发展,开创合作发展新局面。”西安市国资委表示,在西安市属国有

企业改革中,坚持“优质资产运作、次优资产重组、潜力资产孵化”的原则,积极在资本市场上市或挂牌交易,提高经营性国有资产证券化水平。

此外,西安市国资委还介绍,此次综改基金群采用“母子基金”二级架构模式:“母基金”拟由中国国新作为单一投资人出资设立并进行运作管理;“子基金”由“母基金”作为发起人,首批将在上海、青岛、深圳、杭州、西安、沈阳6个综改试验区设立子基金。

展的同时,要打好防范化解重大风险攻坚战。一是积极防范政府隐性债务,严格按照防范政府重大风险的精神和《银行保险机构进一步做好地方政府隐性债务风险防范化解工作的指导意见》的规定,把好企业融资关,不增加政府隐性债务;二是指导企业做好市场化转型,提高国有企业市场化融资能力;三是指导企业合理管控资产负债率,统筹控制债务规模,做好到期债务的兑付管理,守住底线防范风险。

# 多宗土地底价成交 成都集中供地市场迎来“拐点”?

本报记者 陈雪波 王金龙 成都报道

9月15日,成都市开始了为期3天的年内第二批集中供地,原计划75宗土地入市。但开拍前一天的晚上,成都市突然宣布17宗土地终止出让,剩余58宗土地进入正常拍卖流程。在接下来的两天土拍

## 多宗土地底价成交

9月14日晚,成都公共资源交易中心突然发布公告称,原定于第二日开始竞拍的17宗土地因故终止出让,被终止的土地数量占到本次原定75宗土地的22.67%。其中,终止出让最多的是位于远郊的青白江区,为5宗土地,占到该区本次出让土地数量的一半。而同样位于远郊的新津区,仅有的2宗土地全部被提前终止出让。

在接下来的多个拍卖场中,因无人竞争,拍卖节奏显得略快。如在15日上午,9宗土地均只有2~5家房企报名参拍。开拍后,没有第二位竞拍者加价,全部以底价一次性成交。在15日夜间场、16日夜间场,拍卖时间也只持续了30分钟左右便匆匆结束。另外,在15日的土拍中,成华区20.92亩地块遭遇流拍;16日,同处成华区的21.78亩地块也流拍。

成都本次土地出让执行“限房价、竞地价、定品质”要求,根据提前公布的各地块限价,土地最高溢价不超过起拍价的10%。与此同时,房屋销售价格也已经被限制。整体而言,新供应土地上的房屋销售价格与目前的土地价格基本持平甚至低于当前市场价格。如高新区新川板块104.88亩地块限定地价为13900元/平方米,限定最高清水房价格为21100元/平方米,即使加入最高限定装修标准3000元/平方米,售价也不超过24100元/平方米,而同在新川板块的渝太润丰达

中,均有土地因无人应价而流拍。

相比第一批集中供地,本次成都集中供地调整了土拍规则,包括要求开发商自持资金,禁“马甲”等,竞拍达到上限后没有延续上一次的竞自持租赁住房面积,而是改成了竞销售型人才公寓面积。参加了本次集中供地的某民营房企土拍负责



9月15日,成都市开始了为期3天的年内第二批集中供地现场竞拍。图为6月7日,成都今年第一批集中供地竞拍现场。陈雪波/摄影

蓉悦东方目前售价已经超过27000元/平方米。

又如天府新区32.47亩地块,该地块最高限价为10300元/平方米,最高清水房限价17055元/平方米。而距离该地块不远的佳兆业麓山壹号项目,当前精装房销售均价已经超过22000元/平方米。

除了价格限制外,本次土拍在房屋户型方面也做了要求。其中,涉及人才公寓的地块,项目中建筑面积90平方米以下的户型套数占比不得低于宗地住房总套数的20%,且须纳入首期开发;涉及保障性租赁住房的地块,保障性租赁住房的单套建筑面积区间为35~70平方米,其租金接受政府指导,年涨幅不超过5%。而且,在本轮土地供应中,小于30亩的地块均被要求现

人秦风(化名)告诉《中国经营报》记者,相比往年的一味埋头拿地,这次集中供地中不少房企考虑更多,处于观望状态。

与此同时,近期多个城市开启的第二批集中供地的溢价率明显降低,土地流拍、底价成交的现象频频出现。

随后的天府新区科学城和高新区新川地块,也在达到最高限价后,分别以44%和66%的销售型人才公寓面积比例成交。当日竞争最激烈的是第4宗土地高新区88.66亩地块,进入竞销售型人才公寓面积比例阶段后,比例达到100%方才结束,竞得者为北京天恒。但在16日的竞拍中,销售型人才公寓面积比例再没有达到100%的情况。

记者发现,北京天恒此前在高新区新川板块已经开发了天恒

房销售,已经流拍的成华区两宗地块正是有这样的销售要求。

17宗土地被提前终止出让的具体原因尚未对外公布。秦风告诉记者,虽然不知道是不是因为没有房企报名导致终止出让,但那些地块确实“条件不好”,比如配建比较多、商业要求自持等,那样开发商压力会比较大。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,成都集中供地流拍与最近的杭州供地流拍有很大的相似性,这些城市都属于关注度比较高的城市,但是出现了流拍。也就说明市场确实出现了一些新的变化。企业拿地的资金方面有些压力,另外一些地块约束比较多,拿地的性价比就不高,很多企业就会放弃。

## 竞销售型人才公寓

市场关注度较高的高新区和天府新区地块集中在15日下午及16日上午拍出。15日下午,天府新区麓山板块32.47亩地块开拍,经过多轮竞价达到土地最高限价10300元/平方米,首次进入了竞销售型人才公寓面积比例,最终龙湖以74%面积比例为销售型人才公寓的条件拿下该地块。

根据《成都市拍卖土地配建人才公寓管理暂行办法》,销售型的一类人才公寓优先销售给《成都市急需紧缺人才和高端人才目录》确定的A、B、C、D类人才,销售型的二类人才公寓将优先销售给各区政府或市级相关部门认定的符合相关标准的人才。此外,一类人才在规定的面积内享受购房款(含成品住房销售装修价格)15%的政策性优惠,超出面积部分按照市场价格购买;二类人才不享受价格优惠。

根据本次的土地出让文件,在75宗土地中,除了4宗明确的人才公寓用地外,有约65宗土地明确要求若拍卖最高应价达

## 多地土拍遇冷

从今年8月开始,多个热点城市开始调整土地供应规则,主要体现在调整竞买人资质条件和准入要求、降低地块溢价率、强化房地联动、严格竞拍资金审查等。多重调整之下,央企和国企表现出了更强的承压能力。

在本次供地报名竞拍保证金金额靠前的15家房地产企业中,央企和国企占据了12席。其中中铁建参拍15宗,保证金共计42.83亿元,排名第一。拍下高新区100%销售型人才公寓的北京天恒,也为北京市西城区国资委所属的国有独资公司。

在秦风看来,相对于央企和国企来说,在拍地时民企需要考

虑的更多,特别是最近市场上有大型房企出现波动,也影响民企的判断:“现在国企在主场,民企更多是处在观望状态。”

国企唱主角的情况并不只出现在成都。如厦门第二批集中供地中,建发、中海、保利分别以101亿元、62亿元、50亿元拿下了总成交金额前三把交椅。此外,像成都一样,其他城市也出现了高频率的土地流拍和底价成交。如青岛第二批集中供地中的70宗涉宅用地,有19宗地块终止出让,成功拍出的土地也多为底价成交,平均溢价率仅有1%;在济南,第二批集中供地中终止出让25宗,剩下的43宗地块全部以底价成交,土地出让金

124.5亿元,溢价率为零;9月16日,苏州第二批集中供地首日,当天共成交6宗地块,其中5宗以底价成交,另一宗溢价率仅为1.01%。

9月15日,沈阳市自然资源局发布通知称,第二批集中供地中的原定于9月17日上午9时出让的24宗地块停止交易。此前沈阳市自然资源局发布的第二批集中供地公告中,该批次原定供地为46宗,即半数土地被提前终止交易。“最近流拍的现象比较多,第二批集中供地还出现流拍,就要考虑是否会影响到第三批集中供地,防范继续流拍的情况。”严跃进提醒。