

中国建筑布局新型城镇化建设

证券时报记者 张燕平 刘冬梅

新型城镇化建设热袭中国资本市场。中央经济工作会议强调“城镇化是我国现代化建设的历史任务，也是扩大内需的最大潜力所在”。户籍制度改革、土地制度改革、住房政策完善等一系列变革有望破冰前行。

就城镇化进程对地产及建筑行业龙头中国建筑的影响，证券时报记者专访了中国建筑董秘孟庆禹，一起探讨了公司的城市综合建设运营模式。

证券时报记者：新型城镇化和过去的城镇化有什么区别？“新”主要体现在哪里？

孟庆禹：城市发展是一个过程，像一般事物一样，都有一个从初级到中级、高级的过程。客观条件在这个过程中逐渐形成，人们的共识在这个过程中逐渐提升。

作为从事企业管理工作的人员，从公司面临的业务角度出来看，总结以往城镇化经验和教训的基础上，新型城镇化会更加关注如下三个方面：

一是更加关注城市建设的综合性和功能性。新型城镇化不仅单一推进道路、桥梁、高楼大厦，更要考虑城镇的配套建设，既有硬件方面的配套，也有软件方面的协调，以求满足城市的宜居性、适居性。二是更加关注人的要素，即居住者就业、生活、消费等居民市民化问题。三是更加关注生态环境、低碳环保、建设美好社区等内容。

证券时报记者：公司提出“城市综合建设”的经营理念，请问如何体现出公司城市综合开发建设能力？和其他地产开发商有何区别？

孟庆禹：公司的主营业务是建筑和地产，都是与城镇化有关的业务。单看这两项业务，与普通建筑公司和地产公司没有什么区别。现在，公司提出城市综合建设是“四位一体”，即规划设计、投资开发、基础设施、房屋建造，实际是城镇化的全过程服务，涉及一个城区或者城市的从无到有。公司过去是建设者，现在是城市化的策划者、投资者、开发者、建设者和资产运营商。区别在于不仅是业务宽了，更重要的是角色变了。

目前，国内也有很多公司在城镇化方面有很好的业绩，但基本侧重于某一两项业务，如大型楼盘开发、商业综合体经营、市政工程BT及BOT项目等，像中国建筑这样提供一揽子解决方案的不多，这的确是开创性的。

城市综合体建设既能很好地适应新型城镇化需要，又能很好地发挥企业竞争优势，但做起来对企业的要求较高。从公司实践来看，企业整合资源能力是决定性要素，既要有效的整合公司内部资源，如将公司的规划设计业务、房地产开发业务、工程承包业务、BT（建设-移交）和BOT（建设-经营-移交）投资建造业务综合起来，又要有能力吸引外部资源，如金融资本、产业资本等。

证券时报记者：在新型城镇化建设中公司将如何把握这一重大机遇？

孟庆禹：公司开启城市综合建设业务，本质上是企业与各地方政府的合作模式，也可称为“城企合作”。伴随我国新型城镇化的推进，其操作空间是巨大的。对公司来讲，既是一个历史性的发展机遇，也是从公司自身经营业务出发应分担的一份历史责任，建筑公司怎么也离不开城镇化。

对于企业来讲，把握商机的关键之处，在于合作精神。企业内部各业务之间需要讲合作，企业外部各参与方和利益相关方都要讲合作，更主要的是企业与各地方政府之间的合作。公司与各地方政府在推进城镇化起步性工作时，都

中国建筑过去是建设者，现在是城市化的策划者、投资者、开发者、建设者和资产运营商。现在与过去的区别在于，不仅业务拓宽了，更重要的是角色变了。

——孟庆禹



签订了城企战略合作协议，这类协议目前公司已经签订了30多项。合作的前提是诚信，企业首先要取信于政府、取信于社会，这几年公司与地方政府合作的案例很多，公司品牌价值很高。合作过程优势互补、资源共享，这样一来合作的结果一定是共赢。

证券时报记者：在城市综合建设商业模式中，公司哪些业务受益最大？

孟庆禹：公司内部分支很多，上下层级也不少，没有哪一项业务平台能容纳公司所有的业务子项，而城市综合建设业务基本上做到了涵盖公司所有的业务内容。在一个城市综合建设项目上，不同业务板块发挥作用大小、轻重会有不同，也有介入先期后期之分，收益或多或少之别，但都能人尽其才、物尽其力。

一般来讲，规划设计方面的业务总是处在最前沿的，但是以技术服务为主，体量不大；房地产开发业务一般是承前启后的，需要大量的资金投入，盈利总是会很好的；房屋建筑总是扛大旗的，要调用大量的施工能力，获利薄但规模大；基础设施，对于基础设施施工一般会先行一步，对于基础设施运营将服务于城市的每一天，收益较为长远。如果从效益上看问题，哪一项业务受益多少，将取决于内部协调平衡。

证券时报记者：请列举公司与城市合作开发的成功案例。

孟庆禹：这项业务处于多项平

行推进的状态，不同项目展现出各自独特的成果，项目之间相互学习、借鉴。

北京门头沟项目，组织体系比较完整，公司目前近60人投入到这项业务中，目前城市开发保障体系建设已完成；上海是以保障房社会化开发为主题；天津滨海新区项目在城市规划设计批准方面推进较快，订制性商品房开发方面进展顺利；重庆在落实城乡统筹，解决农民进城方面颇有创意；遵义项目在解决老城区向新城区转化方面做法扎实。

可以说，目前公司城市综合建设业务是一个百花齐放的局面。

证券时报记者：公司前11月建筑业务新签合同8400亿元，同比增长17.4%；11月单月新签合同841亿，同比增长48%；请问为什么近期新签合同有显著的增长？是否为推进“城市综合建设”的效果？

孟庆禹：公司11月份公布的新签合同额增长较快，特别是11月当月增幅较大，得益于第四季度以来，国家基础设施业务投资再一次变热。在11月份当月新签841亿新签合同中，基础设施部分为227亿，基建合同累计同比增长高达63%。这其中会有少量推进城市综合建设可能带来的各项合同额。公司12月份对外公告的重大工程项目中，有三项是这类城市综合体项目，效果逐渐展现。

证券时报记者：请介绍一下目前公司土地储备情况，以及公司今后土地购置策略？城市综合建设业务能否为公司地产业务提供土地储备？

孟庆禹：公司推行综合城镇建设，一定会带来一定数量的开发用地，公司目前新增土地还没有这一类型。11月份公司简报披露新增土地827万平方米，预计到年底能达到新增土地储备1000万平方米的目标，因为今年公司销售额超千亿，消耗土地也达900万平方米。

公司土地储备的做法很单纯，销售回笼现金情况好，就多进一些土地，否则少进或不进。同时也顾及到了土地和城市的平衡问题。

证券时报记者：中建地产多布局二三线城市，城镇化建设会为它带来哪些机会？

孟庆禹：中建地产肯定是新型城镇化的参与者和受益者，公司推进的城市综合体，会为中建地产开辟另一条获得土地资源的渠道。同时，也为中建地产产品开发增加了新理念，中建地产将会为市场提供适销对路的新产品。

证券时报记者：新型城镇化是否必然带来新一轮的政府投资热？

孟庆禹：城镇化一定要有大量的投资发生，这是可以肯定的，但不一定都是政府投资。我个人认为，关键的问题是新型城镇化要提倡投资主体多元化，不应由政府一家投资，应聚集社会资本。任何一个社会投资者或者企业投资行为，都要考虑投资效益，关注投入、经营和产出的平衡，这就能从体制上解决盲目投资、产能过剩等问题。

中国建筑具有一定的融投资能力，但任何一项投资行为都要受控，要有内部责任体系。

发模式，其规模化、高效化、标准化经营模式，较好满足了新型城镇化建设的需求，未来或将成为各级政府进行城镇化建设的首选。国内具备实力的城市综合开发商，可形成房地产开发与城镇开发运营、城市和城市带的建设相结合的综合性开发经营布局模式，成为新型城镇化建设的主力军。

作为未来十年的主要发展动力，新型城镇化也将为房地产提供新的发展空间。商品房与保障房是城镇居民安居的保障，也是推动城镇化进程的重要动力。

据中银国际研究测算，新型城镇化在未来的近十年中，每年将新增2.5亿平方米的需求。在此基础上，预计2020年的住房总需求可达14.6亿平方米，相对于目前10亿平方米的住宅成交面积而言，房地产市场规模还有46%左右的增长空间。

任志强：预计今年房价涨了10%

针对明年三月房价肯定会暴涨”的说法，华远地产董事长任志强昨日在媒体交流会上解释，只要涨幅高于收入增长幅度就是暴涨，估计今年房价暴涨了10%，明年由于供不应求，房价将持续保持上涨趋势。另外，对于城镇化的问题，他认为还有四方面问题待解决。

今年3月我就说明年3月房价会暴涨，现在已经提前实现了。”任志强说，供求关系决定价格，今年的商品住宅及保障性住房新开工面积负增长，明年保障房还将减少，新开工项目不断的减少，原有的住房又在消化，肯定是供不应求，房价上涨。这就是为什么我今年3月份就说明明年3月份房价肯定会涨，估计今年大概涨了10%左右。”他说。

任志强补充道，重庆、武汉等城市的住宅用地供应量是同比成倍增长的，所以房价不涨，而上海、北京、广州、深圳等一线城市已供土地中，住宅用地占比严重不足，就会造成房价的上涨。他认为，改革土地制度，增加住宅用地供应，才能抑制房价疯长。

谈到“十八大”提出的新型城镇化问题，任志强表示，如果土地流转、户籍制度改革、公共利益均等化、保障房制度等四方面问题不解决，永远不能城镇化。

任志强还将华远地产和万科拿出来比较。他表示，评价一个上市公司要看公告中最后分给股民多少钱，即净资产回报率，而不是看资产规模。“我没从公开市场拿一分钱，但给股民分红已经有十几亿了。万科虽然总资产规模虽然是华远的33倍，但利润却只有华远的15倍，说明华远的效率比万科高很多，赚的钱是他们的倍数。”他说，如果按上市公司总资产规模排名，华远排在70多名，而如果按净资产回报率排名，华远排在前十名。

除了注重股东利益，华远地产还更加注重客户需求。任志强介绍，华远在产品开发各环节都主动前置的以客户需求为导向进行整体决策。“华远会官方微博近日发起的为期一个月的华远地产‘筑爱行动’之‘吾家有爱’微博有奖征集活动，就是为了全程了解客户需求。”他说。（张达）

京东方A业绩预降逾八成 投资收益下滑是主因

京东方A（000725）今日发布全年业绩预告，公司方面预计归属上市公司股东的净利润为5000万元至1亿元，与去年相比下滑82%至91%。京东方A将业绩巨幅缩水原因归结于投资收益的大幅下滑。

公开资料显示，去年京东方A净利润为6.94亿元，很大程度上依赖公司46.04亿元的投资净收益，而公司今年前三季度投资净收益亏损932.42万元，因此，京东方A今年前9月归属上市公司股东的净利润也继续亏损6.35亿元。

尽管今年业绩下滑，京东方A仍对未来业绩充满信心。公司方面表示，随着公司北京8.5代线的满产运营，京东方月出货量已跃居全球第五，电视用显示面板出货量显著提升，规模化优势逐步显现。事实上，三季度随着市场回暖，以及北京8.5代线的满产，京东方A终于实现

了单季度盈利。原材料国产化、本地化配套策略随公司整体规模的不断扩大，会将公司产品成本进一步拉低。第四季度各条产线已全部实现经营性盈利，为公司2012年度整体盈利奠定了基础。”公司方面称，公司前几年一直处于大规模投资建设各产线过程中，伴随6代线和8.5代线的达产，陆续迎来收入的收获期。

京东方今年以来出手投资可谓相当“阔绰”。京东方21日已与重庆市政府签署了8.5代线投资协议，总投资额328亿元。在此之前4个月左右，京东方刚宣布了在合肥的另一项8.5代线投资计划，总投资285亿元。

不过，京东方A表示，两次投资额度高达613亿元。上述8.5代线投资预期2015年才能产生效益，不会对公司2012年业绩产生影响。（冯尧）

■ 新闻短波 | Short News |

南玻A 未有B转H股计划

南玻A（000012）今日发布澄清公告称，公司一直就回购B股事宜在履行相关程序，并未有B股转H股的相关计划，也未与任何券商就此事进行沟通。

此前有市场传闻称，南玻B正在谋划B转H股相关事宜。南玻A表示，今年8月6日，公司今年第一次临时股东大会审议通过了《关于回购公司部分境内上市外资股（B股）股份的议案》。此后，公司一直就回购B股事宜在履行相关程序。截至目前，公司并未有B股转H股的相关计划，也未与任何券商就此事进行沟通。（冯尧）

新华联 获大股东一致行动人增持

新华联（000620）今日公告显示，公司获得西藏合力同创投资有限公司增持1206万股，占公司总股本的0.75%。据悉，合力同创为公司第一大股东新华联控股有限公司的一致行动人公司。

据公告，合力同创于12月26日通过大宗交易，买入公司股份1206.14万股，占公司总股本的0.75%，平均成交价格为4.80元/股。此次增持完成后，合力同创持有公司的股份4576.36万股，占新华联总股本比例为2.86%。新华联称，合力同创计划未来2个月内将继续增持公司股份，累计投入金额不超过1.5亿元，而且在未来12个月内，累计增持比例不超过公司已发行总股本的2%。（冯尧）

冀中能源 19亿受让厦航15%股权

南方航空（600029）今日披露，河北航空投资集团有限公司将其所持厦门航空有限公司15%股权以19.19亿元转让给冀中能源（000937），南方航空放弃优先购买权。厦航为南方航空的控股子公司，目前南方航空持有厦航51%的股权，厦门建发集团有限公司持有厦航34%的股权，河北航空投资集团有限公司持有厦航15%的股权。

公告显示，河北航空投资集团有限公司于2010年6月29日正式挂牌成立，由上市公司冀中能源的控股股东冀中能源集团有限责任公司单独出资组建。

南方航空表示，河北航空投资集团有限公司将其所持厦航15%的股权转让给冀中能源之后，南方航空所持有的厦航股权比例不变、仍为51%，厦航仍为南方航空的控股子公司。（郑昱）

中原特钢子公司 售罄三一重工

中原特钢（002423）今日公告称，子公司河南兴华机械制造有限公司今年经过5次集中抛售，累计减持三一重工（600031）800万股，获得9245万元投资收益。值得一提的是，河南兴华初始投资额仅为40.46万元，在不考虑现金分红回报的情况下，河南兴华持有三一重工的复权成本为0.05元/股。

城市综合开发商面临发展新机遇

证券时报记者 张燕平 刘冬梅

中央关于“新型城镇化”的战略日益清晰。据悉，全国城镇化规划草案已经基本成型，拟定了新型城镇化的六大指导原则，未来几年我国将逐步把符合条件的农村转移人口转为城镇居民。受此影响，城市综合开发商将迎来发展新机遇。

有学者研究认为，未来10年我国新增城镇人口将达到4亿左右，能够增加40万亿元的投资需求。这将使新型城镇化建设相关业务板块迎来前所未有的发展机遇。在目前的市场环境中，建筑工程、水泥建材、房地产等板块，可能因政策支持先于市场见底。

经济学家厉以宁认为，不能片面追求城镇化率，应该通过城镇化进程，促进城乡居民权利平等、社会保障一体化、公共服务到位。有别于传统的城镇化，新型城镇化建设将对教育文化、医疗、卫生、娱乐休闲等软性基础设施的开发建设提出要求。地方政府在有关软性基础设施建设方面的投资也有望加大，甚至会大大超过硬性基础设施的投资规模。这将成为推动我国经济长期增长的不竭动力。

随着城市规模扩张、城市化进程加快、城市人口增加、城市空间范围增大，新型城镇化基础设施建设将趋向于区域化开发，建设规模巨大，并要求城市功能集约化发展。城市综合建设是集规划设计、投资开发、房屋工程、基本建设为一体，对城市区域进行整体成片开发的城市建设开

