山西建设发展有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书摘要

（太原市迎泽区新建路9号五层）
（面向合格投资者）

主承销商

（北京市西城区金融大街8号C座）

发行人声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站，投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。本期债券上市前，发行人截至2015年6月末的净资产为219,523.23万元（截至2015年6月30日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），资产负债率为74.50%；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为6,796.14万元（2012年、2013年及2014年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），最近三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、公司于2015年9月16日经股东山西建筑工程（集团）总公司晋建总发(2015)161号文件决定，拟发行总额不超过8亿元人民币的公司债券；本次公司债券发行申请已于2016年1月13日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2016]80号文核准。

三、2012年至2015年上半年末，公司负债规模分别为33.26亿元、34.67亿元、54.24亿元和64.14亿元，公司资产负债率分别为70.30%、69.53%、71.38%和74.50%，资产负债率长期处于较高水平。由于公司所在建筑施工和房地产行业资金投入量大，需要大量的银行借款和负债支持业务发展，导致发行人资产负债率较高，近年发行人已通过适当调整项目周期和进度，加强自有资金投入，在规模扩张的同时注重资产负债率的有效控制，但资产负债率仍然较高，债务负担仍然较重。

四、2012年至2015年上半年归属于母公司所有者的净利润分别为8,615.21万元、6,960.46万元、4,812.74万元和1,700.18万元，净利润下降主要是由于房地产行业整体调整、投资性房地产公允价值变动损益的波动以及应收账款坏账计提增加所导致。公司2012年至2015年上半年经营活动现金流量净额分别为-51,656.75万元、15,166.76万元、-50,422.14万元和-25,720.27万元，经营活动现金流量净额波动较大主要是由于工程项目回款周期不一致。

五、山西建筑工程（集团）总公司（以下简称"山西建工"）为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，截至2014年12月31日，山西建工担保金额为37.20亿元（不考虑本期债券），其中对于公司的担保金额为37.20亿元，无对外担保，由山西建工截至2014年12月31日经审计净资产（含少数股东权益）的比例为52.92%。若考虑本期债券的担保，山西建工担保余额增加8亿元，达到45.20亿元，占其截至2014年12月31日经审计净资产（含少数股东权益）的比例为64.32%。

六、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、本次债券发行结束后，公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通，本次公司债券的发行对象均为合格投资者如各大合格金融机构，不对个人投资者进行销售。

九、根据监管部门和上海新世纪评级对跟踪评级的有关要求，上海新世纪评级将在本期债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在上海新世纪评级网站予以公布，并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。本公司将按有关规定对上述跟踪评级结果在上海证券交易所予以公开披露。

十、根据发行人控股股东山西建筑工程（集团）总公司晋建总董字[2015]52号文件，发行人法定代表人由白原平先生变更为郝登朝先生，发行人营业执照同时相应更新。

十一、鉴于本期债券起息日在2016年，故发行人将本期债券名称由"山西建设发展有限公司2015年公司债券"调整为"山西建设发展有限公司2016年公司债券"，本期债券发行、申报、封卷及备查文件中涉及上述调整的，调整前后相关文件及其表述具备相同法律效力。

第一节 发行概况

一、核准情况及核准规模

本次发行经发行人于2015年5月12日召开的董事会会议审议通过，并经公司股东以晋建总发（2015）161号文件（关于山西建设发展有限公司发行公司债券的批复）批复。

2016年1月13日，经中国证监会"证监许可[2016]80号"文核准，发行人将采取一次性发行方式，发行总规模不超过人民币8亿元的公司债券。

二、本次债券的主要条款

1、债券名称：山西建设发展有限公司2016年公司债券。

2、发行总额：本次债券发行总额不超过8亿元（含8亿元）。

3、票面金额及发行价格：本次债券面值100元，按面值平价发行。

4、债券期限：本次发行的债券为5年期（3+2年期），附第3年末发行人上调票面利率选择权及合格投资者回售选择权。

发行人上调票面利率选择权：发行人在本次债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

合格投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后，合格投资者有权选择在本次债券第3个计息年度付息日将其持有的本次债券全部或部分按面值回售给发行人。本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告之日起5个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。

5、还本付息方式：本次债券按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一同支付。

6、起息日：2016年1月29日。

7、利息登记日、支付方式：按照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就其所持有本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

8、付息日：本期债券的付息日为2017年至2021年每年的1月29日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的1月29日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息。

9、兑付登记日：按照上海证券交易所和中国证券登记公司的相关规定办理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

10、兑付日：2021年1月29日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2019年1月29日。如遇法定假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

11、支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与债券对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时各自所持有的本次债券到期最后一期利息及等于债券票面总额的本金。

12、债券利率确定方式：本次债券为固定利率，本次债券票面利率由发行人与主承销商根据市场情况确定。

一、信用评级

经上海新世纪评级综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA+级。上海新世纪评级出具了《山西建设发展有限公司2016年公司债券信用评级报告》，该评级报告在上海新世纪评级网站（http://www.shxsj.com/）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪评级综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本级别的涵义为：短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强；经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小。

经上海新世纪评级综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，本级别的涵义为：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）有无担保情况下评级结论的差异

上海新世纪评级基于对发行人自身运营实力和偿债能力的综合评估，评定发行人主体信用等级为AA；山西建工为本期债券提供了无条件不可撤销连带责任保证担保，上海新世纪评级评定山西建工的主体信用等级为AA+，担保人信用级别不低于发行人主体信用级别；上海新世纪评级基于对发行人和担保人的综合评估，评定本期债券信用等级为AA+。发行人主体信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，某对公司长期信用等级的评估，可以等同于本期债券无担保情况下的信用等级。

因此，本期债券在无担保的情况下信用等级为AA，在有担保的情况下信用等级为AA+。

（三）评级报告的主要内容

1、正面

（1）山西建发拥有山西省内唯一的房建总承包特级资质，在承接房建项目方面经验较丰富，在山西省内有一定的竞争优势。

（2）2014年山西建发获得相对较大规模的现金增资，资本实力较快提升。

（3）山西建发拥有较大规模投资性房地产，或可为公司融资提供支持，债务偿还提供一定缓冲。

（4）山西建发母公司山西建工为本次债券提供无条件的不可撤销连带责任保证担保，可在一定程度上增强本次债券的安全性。

2、关注

（1）建筑行业属于周期性行业，易受外部经济波动影响，山西建发未来经营规模的扩张与经济走势密切相关，需关注周期性风险。

（2）我国建筑市场竞争激烈，山西建发主业为房建施工、建筑业行业准入门槛较低，公司面临的竞争压力较大。

（3）山西建发资产中投资性房地产规模较大，投资性房地产的租金收入及公允价值变动对公司经营成果及偿债能力有一定影响，未来公司投资性房地产的价值及变现情况或将对公司资产及损益造成影响。

（4）山西建发应收账款未来金额大且增长快，在经济形势变化较快的背景下，公司回款风险总可控但坏账风险不可排除。

（四）跟踪评级的有关安排

根据国家有关监管部门要求和评级机构的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期（至本次债券本息的约定偿付日止）内，评级机构将对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，评级机构将持续关注山西建发外部经营环境的变化、影响山西建发经营或财务状况的重大事件、山西建发履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映山西建发的信用状况。

1、跟踪评级时间和内容

评级机构对山西建发的跟踪评级期限为评级报告出具日至失效日。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每年山西建发经审计的年度财务报告披露日起两个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，评级机构将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行，在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，山西建发应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项。评级机构及评级人员将密切关注与山西建发有关的信息，在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。

2、跟踪评级程序

定期跟踪评级前向山西建发发送"常规跟踪评级告知书"，不定期跟踪评级前向山西建发发送"重大事项跟踪评级告知书"。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

评级机构的跟踪评级报告将根据有关监管部门要求和对债务人、债务人所发行金融债券、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

二、发行人的资信情况

（一）公司获得银行贷款银行的授信情况、使用情况

截至2015年6月30日，发行人获得各银行的授信总额为25.4亿元，其中已使用授信额度为6.4亿元，未使用的授信额度为19亿元。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约情况

最近三年发行人在与主要客户的业务往来中，未发生严重违约情况。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年发行人未发行过债券、其他债务融资工具。

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期末经审计净资产的比例

本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计公司债券余额为6亿元，发行人2015年6月30日合并资产负债表中所有者权益合计数为21.95亿元，本次债券全部发行完毕后，累计公司债券余额占净资产的比例为36.44%。未超过发行人经审计净资产的40%投资。

（五）最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率（倍）	1.22	1.23	1.16	1.16
速动比率（倍）	0.94	0.95	0.87	0.83
资产负债率（%）	74.50	71.38	69.53	70.30
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
主要财务指标	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
应收账款周转率（次）	1.34	2.56	3.78	3.28
存货周转率（次）	4.04	8.56	12.58	9.75
利息保障倍数（倍）	1.79	2.79	5.46	11.90

上述财务指标计算方法：

流动比率=期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%

速动比率=（期末流动资产合计－期末存货余额－期末预付账款余额）/期末流动负债合计×100%

资产负债率=期末负债合计/期末资产总计×100%

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%

利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%

应收账款周转率=报告期营业收入/[期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]×100%

存货周转率=报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]×100%

利息保障倍数=[（报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出）/（报告期列入财务费用的利息支出）+报告期资本化利息支出]×100%

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

1、公司名称：山西建设发展有限公司

2、法定代表人：郝登朝

3、设立日期：2011年10月28日

4、注册资本：壹拾亿元整

5、实缴资本：壹拾亿元整

6、住所：太原市迎泽区新建路9号五层

7、邮编：030002

8、统一社会信用代码：91140000583337165K

9、组织机构代码：58333716-5

10、信息披露事务负责人：卫炳章

11、联系电话：0351-5270796

12、传真：0351-5270787

13、经营范围：房屋建筑工程施工总承包；房地产开发与销售；城市建设项目投资与建设；工程项目管理；进出口贸易；境外工程和境内国际招标工程承包；市政公用、水利水电、公路工程、机电安装工程、电力工程、矿山工程施工总承包；工程投资咨询；建筑工程技术咨询及监理；房地产投资咨询；房屋租赁及物业管理；酒店经营与管理；室内外装饰。

山西四建集团有限公司（以下简称"山西四建"）注册资本3.6亿元，发行人持股比例75.25%，该公司主营业务为房屋建筑工程施工总承包；房地产开发与销售；城市建设项目投资与建设；工程项目管理；进出口贸易；境外工程和境内国际招标工程承包；市政公用、水利水电、公路工程、机电安装工程、电力工程、矿山工程施工总承包；工程投资咨询；建筑工程技术咨询及监理；房地产投资咨询；房屋租赁及物业管理；酒店经营与管理；室内外装饰。

山西四建是公司资质最为齐全的子公司，拥有国家房屋建筑工程施工总承包特级资质、市政公用工程总承包一级资质等共计39项资质，山西四建也是公司经营规模最大的子公司，历年来陆续承建了山西国际金融中心二标段B座、太原保利香槟国际等项目。截至2014年12月31日，公司经审计总资产为53.67亿元，总负债为41.34亿元，2014年净利润为0.48亿元。

2、山西晋建房地产开发有限公司

山西晋建房地产开发有限公司注册资本5,000万，发行人持股比例为40%。该公司主营业务为房地产开发、销售及房地产相关业务咨询、房屋租赁。

截至2014年12月31日，公司经审计总资产为3.15亿元，总负债为2.55亿元，2014年净利润为-0.02亿元。

3、山西机械化建设集团公司

山西机械化建设集团公司注册资本15,042.6万元，由发行人100%持股，该公司主要各类型建设项目的机械化施工；公路、桥梁、机场、码头、堆场施工；各类地基基础工程施工；工业与民用建筑、钢结构制作安装、地质灾害治理工程施工；房屋建筑工程施工总承包资质；市政公用工程施工总承包资质。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）工程机械、汽车货运、非标准件制作、施工机械设备租赁。

截至2014年12月31日，公司经审计总资产为8.82亿元，总负债为7.01亿元，2014年净利润为0.16亿元。

（二）主要联营、合营公司

截至2015年6月30日，发行人不存在合营、联营公司。

五、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

（一）控股股东基本情况

名称：山西建筑工程（集团）总公司

法定代表人：孙波

成立日期：1988年06月15日

注册资本：肆亿贰千伍佰陆拾玖万元整

山西建筑（工程）集团总公司持有发行人100%的股份，其经营范围为：各类房屋建筑工程施工与总承包；冶炼、机电安装、市政公用工程施工总承包；地基与基础、钢结构、机场场道、炉窑、环保工程专业承包；公路、桥梁、隧道、水利施工；建筑装饰、建筑科研及设计；境外工程和境内国际招标工程承包、劳务输出、国外设立企业；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和"三来一补"业务；经营对销贸易和转口贸易；电力工程施工总承包贰级。

截至2014年12月31日，公司经审计的总资产为277.18亿元，总负债为206.90亿元，所有者权益为70.28亿元；2014年度，公司实现主营业务收入310.05亿元，利润总额为5.56亿元，归属于母公司所有者的净利润为3.36亿元。

截至本募集说明书出具日，发行人的控股股东未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（二）实际控制人情况

山西省国资委持有山西建筑工程（集团）总公司100%的股权，为发行人的最终实际控制人。

（三）发行人、发行人控股股东及实际控制人之间的股权关系如下：

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本次债券公告日，发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	郝登朝	男	董事长
	王士铎	男	副董事长
	祁跃华	男	董事
	韩再川	男	董事
	卫炳章	男	董事
监事	张稳学	男	监事
	王士铎	男	总经理
高级管理人员	祁跃华	男	副总经理
	韩再川	男	副总经理
	卫炳章	男	总会计师

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

（1）郝登朝：男，1961年3月出生，硕士，现任山西建设发展有限公司董事长。历任山西省工业设备安装公司二处计划员、统计员，山西省工业设备安装公司河津工区煤气站项目担任技术员、工长、河津工程管理工区主任，山西省工业设备安装公司二分公司副经理兼河津工区主任、经理，山西省工业设备安装公司副总经理兼二分公司经理，山西省工业设备安装公司副总经理、总经理，山西建筑工程（集团）总公司总经理兼总承包公司总经理、书记，山西建筑工程（集团）总公司董事、总经理助理兼集团总承包公司总经理，山西建筑工程（集团）总公司副总经理兼总承包公司总经理，山西建筑工程（集团）总公司副总经理。

（2）王士铎：男，1961年3月出生，硕士，现任山西建设发展有限公司副董事长、总经理。历任省建四公司安装处技术员、省建四公司经营部核算员、山西四建集团房产科副科长、山西四建集团房产科科长、山西四建集团副总经理，2004年4月起就任山西四建集团公司副董事长，2007年1月任山西四建集团董事长兼党委书记，2011年4月至2014年1月就任山西恢煤集团公司副总经理兼总法律顾问。

（3）郑跃华：男，1966年10月出生，中专，现任山西建设发展有限公司董事、副总经理。历任山西省第三建筑工程公司第五工程处任土建工长、预算管理员，山西省第三建筑工程公司预算科副科长、科长，山西省第三建筑工程公司项目经理，山西省第三建筑工程公司长治分公司经理，山西晋建房地产开发公司副经理；2007年1月，任山西晋建房地产开发公司经理职务；2009年1月起，就任山西晋建房地产开发有限公司董事兼总经理。

（4）韩再川：男，1963年4月出生，本科，现任山西建设发展有限公司董事、副总经理。历任省建三公司工地施工员、技术员，省建三公司企业管理办公室主任科员；省建三公司北京亚运村项目部项目经理、省建三公司项目经理、分公司经理、公司经营开发部经理、山西八建集团、山西省建筑科学院公司副总经理、山西建工集团公司事业部经理。

（5）卫炳章：男，1970年10月出生，本科，现任山西建设发展有限公司董事、总会计师。历任山西省机械施工公司京深高速绕城工程指挥部会计、山西省机械施工公司财务部会计、山西省建筑工程集团总公司财务资产部主任科员、山西省建筑工程集团总公司财务资产部副部长。

2、监事

（1）张稳学，男，1970年12月出生，本科，现任山西建设发展有限公司监事、总工程师。1993年至2011年就职于山西省建筑工程设计研究院；2011年至2013年任山西建筑工程（集团）总公司房地产事业部副经理。

3、高级管理人员

（1）王士铎，现任公司总经理，简历同上。

（2）祁跃华，现任公司副总经理，简历同上。

（3）韩再川，现任公司副总经理，简历同上。

（4）卫炳章，现任公司总会计师，简历同上。

（三）现任董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

姓名	其他任职单位	职位	兼职单位与发行人关联关系
郝登朝	山西建筑工程（集团）总公司	副总经理	发行人股东

（四）现任董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本次债券公告日，本公司董事、监事和高级管理人员皆未持有本公司股份和债券。

七、发行人主营业务情况

（一）建筑行业现状及分析

1、行业监管体制

在中国，建筑业实行综合与专业相结合的监管体制。建设部是国务院负责建设行政管理的主管部门，对全国的建筑活动实施综合监管。国务院交通、铁道、水利等部门按照其职责分工，对全国有关专业建筑活动实施监管。县级以上地方政府建设行政主管部门和有关专业部门，按照有关法律、法规规定的职责分工，对所辖行政区域内建筑活动实施监督管理。

2、行业主要法规及政策

（1）资质管理

根据《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律、法规的规定，从事建设工程咨询、勘察设计、施工及监理业务的企业，仅可在符合其资质等级的范围内从事建筑活动，相关资质主要有工程总承包资质、施工总承包、专业承包和劳务分包的资质，工程咨询企业的资质，建设工程勘察设计资质，安全生产资质，环境影响评价资质等几大类资质。

（2）招投标管理

按照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招投标法》、《建设工程设计招标管理办法》等法律法规对有关工程建设项目的勘察、设计、施工、监理的招投标程序等职能进行管理。根据《中华人民共和国建筑法》，建筑工程发包与承包的招标投标活动，应当遵循公开、公正、平等竞争的原则，择优选择承包单位。根据《中华人民共和国招投标法》，在中国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目等。

（3）质量管理

根据《建设工程质量管理条例》，建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位依法对建设工程质量负责。工程质量管理法规还包括《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《港口工程竣工验收办法》、《公路工程竣(交)工验收办法》等。

（4）安全生产和环境保护管理

工程承包过程中安全生产的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》等。工程承包过程中环境保护的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》、《建设项目环境保护设施竣工验收管理规定》等。

3、行业周期性

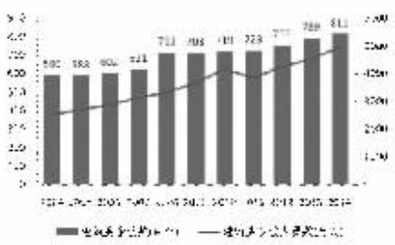
建筑业与经济周期的变化紧密相关，很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业。

4、建筑业市场状况

中国正处于城市化进程中的高速发展时期，很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业。

4、建筑业市场状况

中国正处于城市化进程中的高速发展时期，很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业。



目前，中国中铁、中国铁建、中国建筑等具有超大规模及技术优势的企业形成了我国建筑市场的第一梯队；第二梯队则是由发达地区建筑强省的大中型企业构成；其他二级资质及分包资质的中小企业则构成了我国建筑行业的第三梯队。

7、影响行业发展的有利和不利因素

（1）有利因素

①国家产业政策支持

建筑业产业关联度高、就业容量大、技术发展前景广，是我国经济平稳健康发展的支柱产业之一。

《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》明确提出要推进城镇化健康发展，对重点开发的城市化地区加大城市基础设施建设力度。

2013年6月，国家发改委发布了《国家公路网规划（2013-2020年）》，提出建立由12条首都放射线、47条北南纵线、60条东西横线和81条联络线组成的普通国道；由7条首都放射线、11条北南纵线、18条东西横线以及部分地区环线、并行线、联络线等组成的国家高速公路网，总规模约580万公里。

2013年9月，国务院发布《关于加强城市基础设施建设的意见》，要求加大城市管网建设和改造力度，加强城市供水、污水、雨水、燃气、供热、通信等各类地下管网的建设、改造和检查。

2014年7月，住房和城乡建设部发布了《住房城乡建设部关于推进建筑业发展和改革的若干意见》，要求进一步放开建筑市场、推进建筑市场监管信息化与诚信体系建设、进一步完善工程监理制度、强化建设单位行为监管、促进建筑业发展方式转变、要推动建筑产业现代化、提升建筑设计水平、加大工程总承包推行力度、提升建筑业技术能力。

②新型城镇化建设的不断推进

根据国家统计局数据，截至2014年底，我国有城镇人口约7.49亿，城镇化率为54.77%，同比增长了1.04个百分点，尽管如此，我国城镇化的速度仍落后于我国整体的经济发展速度。2014年3月，中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，明确了未来城镇化的发展路径、主要目标和战略任务，使我国城镇化建设得以进一步高效有序进行。城市规模的迅速扩大、城市人口的迅猛增长不断形成新的城市设施建设需求，扩大了城市设施建设的市场空间。

③固定资产投资持续增长

依据国家统计局统计，2014年全年社会固定资产投资512,760.70亿元，比上年增长14.89%，扣除价格因素，实际增长14.6%。未来我国保障性住房建设、城市基础设施建设、交通基础设施建设、水利建设、新农村建设、节能环保等仍将保持持续增长。作为投资拉动型产业，建筑业将伴随我国固定资产投资的持续增长而保持稳定增长。

④新技术的应用

2013年，发改委与住房城乡建设部联合发布《绿色建筑联合方案》，表明我国将完成新建绿色建筑10亿平方米、绿色建筑的推行，加快了我国住宅产业化的发展，改变了传统建筑业的生产方式、住宅产业化能够降低成本、提高效率、保证质量，成为建筑业发展的趋势和必然。未来这些新技术、新材料会然使建筑业更具活力、更具价值。

⑤国际市场的开拓

中国建筑业开拓国际建筑市场空间扩大，在经济全球化的背景下，中国建筑企业"走出去"环境日益改善，不仅技术创新缩小了与发达国家建筑企业的差距，而且随着中国外汇储备的增多，中国建筑企业已较少地受到外汇短缺的困扰。近几年来，中国的建筑企业在高端市场所占的份额越来越大。

（2）不利因素

①市场竞争激烈

中国建筑企业数量众多，随着建筑业产业规模的持续扩大，行业过度竞争现象已十分普遍，尤其在低层次的劳动密集型建筑工程市场，竞争呈白热化趋势，行业利润率较低。2014年，建筑业产值利润率只有3.91%。

②市场分割严重

中国建筑业的市场化程度逐渐提高，但仍存在部门分割和地区封锁的问题，建筑企业跨行业、跨地区经营仍然存在一定障碍。由于历史原因，建筑业行业部门、地方政府、行业主管部门等因素等问题在一定程度上仍然存在，从而使建筑企业做大做强、实现横向联合及纵向发展遭遇阻力，不利于行业整体水平的提高。

③我国宏观经济发展的周期性

2011年以来，我国国民经济增长速度放缓，国家的政策导向和产业结构调整，尤其是对投资拉动型的经济增长模式的调整，同时，国家持续对房地产行业进行调控，这些政策调整都会对建筑行业的发展产生影响。

（二）房地产及保障房行业现状分析

1、行业概况

除2009年和2012年我国房地产投资受到国际金融危机和宏观经济形势低迷的影响外，2001年至2013年我国房地产投资每年均保持15%以上的增长速度，年投资额从2001年的5,935.03亿元，增长到2014年的95,036亿元。根据国家统计局2015年发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展统计公报》，2014年全年，房地产开发投资95,036亿元，其中，住宅投资64,352亿元，增长9.2%；办公楼投资5,641亿元，增长21.3%；商业地产投资14,356亿元，增长20.1%。虽然2014年前三季度房地产销售较为疲软，但在2014年末，随着房地产政策的放松和央行不断降息，房地产销售形势有所改善。

房地产行业已成为我国国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性地位。但与此同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障政策相对滞后、中低收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产行业平稳健康发展，国家近几年加大了对房地产市场的调控力度，增加了保障房项目的建设。从长远看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业政策情况

房地产行业受国家宏观经济调控政策影响较大，近年来房地产行业属于国家重点调控对象，国家在土地、住宅供应结构、金融信贷等领域进行的政策调控，都将对房地产行业产生影响。

（1）土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

从土地供应数量上看，2010年3月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监督有关问题的通知》（以下简称"国十九条"），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套商品房建设用地，继续保证土地用地不低于住房建设用地供应总量的70%。同时严格控制大套型住房建设，住房建设用地，用于公共租赁住房、经济适用住房、棚户改造住房和中小套型普通商品房"用地计划占计划总量的79.4%。

土地供应方式上看，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2011年1月，国土资源部发布的《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》再次强调了这一完善土地招拍挂制度；2011年5月，国土资源部针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的意见》，指出为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011年民国继续坚持和完善招拍挂挂出让制度。

人土地供给成本上看，2010年公布的"国十九条"明确规定：1、严格规范土地出让底价、招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当根据土地评估结果，供地政策和土地市场行情等综合决定；2、严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必需在10个工作日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过一年；3、严格土地竞买入资格审核等。

（2）住房供应结构政策

2010年1月，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房的有效供给、合理引导住房消费、抑制投机投资、加强风险防范意识等方面进行调控。2011年3月，国务院发布了《关于进一步做好住房保障工作的通知》，在增加保障性住房建设、加强保障性安居工程建设、落实地方各级政府责任等方面，对房地产市场的发展提出政策要求。2013年2月，"国五条"再次强调抑制投机性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设，在面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。

（3）金融政策

近年来，国家针对房地产开发企业信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2013年7月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉承"有保有压"原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014年9月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，要求银行业金融机构要细致放贷审批流程，用期、合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通住宅房和改善型普通住宅的信贷需求；在首套房以上贷款方面，对拥有1套住房并已结清相应购房款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款买房，银行业金融机构执行差别房贷政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设。

2015年3月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有1套住房且相应房贷未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人房贷购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%。

3、行业近年现状

2012年，国家对房地产行业的调控策略现了"严控和发展并举"，有的放矢地目标和思路。一方面，继续通过执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，打击房地产投机需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房的土地供应量及相应资金支持力度，保护合理自住需求。2012年全国房地产市场总量以低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中依然获得较快发展。

2013年随着市场需求及保障房项目的开展，房地产市场出现回暖。全国实现商品房销售面积130,551万平方米，较上年增加17.3%，增速同比增加15.5个百分点。截至11月底，全国城镇保障性安居工程已开工666万套，基本建成544万套，已全面完成年度目标任务，完成投资11,200亿元。

2014年，全国商品房市场再次出现调整，全国商品房销售面积12.1亿平方米，同比下降7.6%，全年销售额7.63万亿