

共建“一带一路”

积极响应共建“一带一路”倡议 房地产、建筑企业擦亮“中国建造”名片

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

共建“一带一路”倡议提出十年来，一条条公路铁路、一座座电站医院、一片片厂房高楼在世界各地落地。

《共建“一带一路”：构建人类命运共同体的重大实践》白皮书显示，截至2023年6月底，中国与五大洲的150多个国家、30多个国际组织签署了200多份共建“一带一

中国基建“走出去”

2022年，我国在共建“一带一路”国家实现对外承包工程项目新签合同额8718.4亿元。

平坦的柏油路恰似一条柔软的丝带，在互通立交处打出了一个漂亮的“苜蓿花结”。今年8月，柬埔寨首都金边第三环线通车启用，依次串联起柬埔寨1号、2号、3号、4号、21号等国家公路，更牵起金港高速和未来将建成的金巴高速，促进沿线各区经济发展。

记者了解到，上海建工自2004年起承建中国政府援柬项目，已实施30余个基础设施工程，修建公路近2000公里、大小桥梁100余座，为提高柬埔寨基础设施建设水平作出了重大贡献。目前，上海建工在建项目还包括柬埔寨71C号国

承接项目多元化

2013年以后，我国建筑基建企业承接项目更加多元化，项目也逐步由单个产线逐步拓展至对综合能力要求更高的领域。

除公路、铁路、港口等交通基础设施外，各类“中国建造”的办公楼、医院、学校、产业园和酒店等也在共建“一带一路”国家拔地而起。

“快，沙尘暴来了！我们去项目现场把所有的设备用塑料膜盖上，不然风沙过后会掩埋机器，机器损坏就不好开工了。”这是中南集团援建毛塔国家卫生院项目现场的一段寻常对话。

中南集团相关负责人表示，毛塔国家卫生院项目地处偏远，距离首都努瓦克肖特约450公里，各种机械、材料供应困难，特别是供水相

路”合作文件，形成了一大批标志性项目和惠民生的“小而美”项目。

《中国经营报》记者注意到，各大房地产和建筑基建企业也积极响应共建“一带一路”倡议，在沿线共建国家纷纷落子项目，擦亮了“中国建造”名片。例如，绿地集团已与50余个共建“一带一路”国家发生业务往来，涵盖基础设施建设、城市功能开发、工程援建、商业贸易、旅游设施运营等多

家公路项目、桔井湄公河大桥及接线公路项目和金边港LM17集装箱码头三期二阶段工程等。

而在一万多公里外的喀麦隆，雅温得一新马兰机场高速公路建设期间恰逢新冠疫情全球肆虐。但作为2022喀麦隆非洲杯的重要配套项目，绿地集团旗下的江苏省建筑工程集团项目团队坚持防疫、生产两手抓，抓住一切有利时机赶工生产，确保了项目按期竣工通车，保障非洲杯顺利举办。

绿地集团相关负责人表示，绿地集团通过旗下广西建工集团、江

个领域。

上海建工集团股份有限公司（以下简称“上海建工”）相关负责人表示，共建“一带一路”倡议提出十年来，集团在6大洲、58个国家承建的200多个项目已落地生根。在海外修路架桥、筑港输电，建学校、建医院、建水库、建居民楼、建体育馆、建博物馆，用汗水和智慧修筑民生之路、希望之桥、安居之所，有力促进了共建“一带一

苏省建筑工程集团、河南公路工程局集团等基建单位，在巴基斯坦、孟加拉、肯尼亚、莫桑比克、坦桑尼亚、玻利维亚、新加坡、菲律宾、老挝、约旦、孟加拉、印度、马尔代夫、喀麦隆等23个共建“一带一路”国家，参与基础设施建设项目57个，涉及公路、糖厂、市政、地铁、港航等不同领域，累计建设公路里程1000余公里、建成糖厂6座。

这都是中国基建“走出去”的缩影。据丛亮介绍，十年来，中国坚持以共建“一带一路”倡议为引领，遵循市场原则、国际惯例，充分发挥企业主体作用，协同推动境外

项目中，包含阿洛卡、阿萨卡和工业建设3家银行的总部办公楼，建筑充分考量3家银行的个性化与差异化需求，无论在实用性还是工艺性上都达到了该国最高标准。

另一方面，绿地集团则在共建“一带一路”国家加快酒店“轻资产”管理输出，已在柬埔寨、泰国、老挝、斯里兰卡、越南、毛里求斯、马来西亚、塔吉克斯坦、几内亚等布点16家酒店。

其中，泰国曼谷铂派酒店、老挝万象铂骊酒店、几内亚卡鲁姆铂瑞酒店3家已开业，为当地提高接

路”国家基础设施互联互通。

对于如何进一步推动境外项目合作的问题，国家发改委副主任从亮日前在新闻发布会上表示，将坚持高标准、可持续、惠民生，与合作国有关方面加强政策、机制和项目对接，持续打造优质标志性工程和推动“小而美”项目，深入推进基础设施、民生项目等重点领域合作，实现优势互补、互利共赢，让合作成果更好惠及各国人民。

合作项目取得积极进展。

国泰君安统计数据显示，2022年，我国在共建“一带一路”国家实现对外承包工程项目新签合同额8718.4亿元，共建“一带一路”国家订单及收入贡献额均已占我国对外工程承包总额的50%以上。

根据惠誉（Fitch）旗下的信息服务公司Fitch Solutions分析，在2022年至2031年期间，亚洲地区的基建市场预期将实现4.1%的年均增长。未来，撒哈拉以南非洲地区交通基础设施建设仍将是重点，而在中东和东欧地区可再生能源基础设施建设将提速。

待能级、促进旅游业发展提供了助力。此外，塔吉克斯坦杜尚别铂骊酒店，泰国普吉岛BJ铂骊度假酒店，泰国苏梅岛铂骊酒店，马来西亚吉隆坡铂骊酒店也将于明后年陆续开业。

华安证券研报分析称，2013年以后，我国建筑基建企业承接项目更加多元化，项目也逐步由单个产线逐步拓展至对综合能力要求更高的领域。这一方面受益于共建“一带一路”倡议的拉动，另一方面也体现出我国建筑基建企业的综合能力在不断提升。



近年来，多家房地产和建筑基建企业在共建“一带一路”国家纷纷落子项目。图为绿地集团参与建设的埃塞俄比亚OMO2糖厂项目。
 本报资料室/图

助力当地就业民生

许多当地员工在参与项目时接受技能培训，成为了独当一面的的一线管理人员和专业技术人员。

“境外合作项目还给东道国带去了有效投资，促进了增长、传播了技术、增加了就业、改善了民生。同时，我国同14个国家签署了第三方市场合作文件，共同推动第三国产业发展和民生改善。”丛亮表示。

丛亮举例称，中老铁路工程带动老挝约11万人就业，帮助当地修建近2000公里道路、水渠，培养了一大批技术和管理人才；希腊比雷埃夫斯港创造了1.3万个工作岗位，对当地每年直接经济贡献达到3亿欧元；中巴经济走廊建设为巴基斯坦基础设施互联互通和工业化奠定了良好基础，为巴方直接创造了15.5万个就业岗位。

事实上，建筑基建企业也一直在为助力当地就业民生贡献出自己的一份力量。上海建工相关负责人表示，柬埔寨金边第三环线项目涉及桥梁众多，考虑到岛上居民出行问题，项目部进行技术设计，横跨河流搭建桥梁，让不同交通方式各行其道、往来无阻。

同时，上海建工柬埔寨公司积极推行人力资源属地化、企业社会责任属地化，不断输出价值、技术，大量原本靠天吃饭的农民，转变为投身现代化建设的技术工人和操作手，迎来了人生新机遇。

绿地集团埃塞俄比亚OMO2糖厂项目所处之地，是世界上最初落后、工业建设难度最大的地区之一。集团旗下广西建工一安公司用时不到15个月，完成了整个原糖生产线的安装、试机，并在开榨78个小时后产出白糖。

据介绍，在实施埃塞俄比亚系列糖厂建设任务时，广西建工不仅承担了糖机设备制造、设备监造、主材供应、部分精糖设备供货及全厂钢结构和设备安装，还承担糖厂初期运行及当地操作工人的培训任务，协助当地培养了大量产业工人，提供了数千工作岗位，带动了所在地经济社会发展。

绿地集团相关负责人表示，记者在实施援老挝纳塞通中学项目时，江苏省建筑工程集团项目公司聘请了近200名当地员工，本土化率达到80%以上。许多当地员工在参与项目时接受技能培训，成为了独当一面的一线管理人员和专业技术人员。

“绿地集团始终秉承‘融入当地、扎根当地、服务当地、造福当地’的发展理念，在共建‘一带一路’国家设立了20余家境外子公司，实行本土化经营和属地化管理，为当地培养了大量专业技术人员与产业工人。”绿地集团相关负责人表示。

市场热度回落 政策密集调整

多地重回“价高者得”时代 土拍市场规则或迎“大变局”

本报记者 方超 张家振 上海报道

在提振楼市消费、加速存量去化的“银十”，各地土拍市场运行状况亦备受关注。

10月24~25日，上海市第三批次集中供地第二轮土拍落下帷幕，所推10宗地块均成功出让。其中，4宗进入摇号阶段，2宗溢价成交，另有4宗底价成交，土地出让总金额达到478.8亿元。

据了解，在上述土拍“大战”

中，最受关注的是有2023年内“上海新地王”之称的徐汇区龙华街道地块。该地块最终被上海龙华建设发展有限公司、中海企业发展集团有限公司组成的中海地产、上海西岸联合体以底价摘得，总价超240亿元。

不过，在房地产业内人士看来，上海市和江苏省苏州市等地近期土拍整体热度并不及以前。如10月18日举行的苏州土拍，超过7成地块以底价成交。在土拍市场

热度有所下降之时，安徽省合肥市、福建省厦门市等多座房地产热点城市土拍规则迎来调整，不再限制地价，被外界解读为土拍市场或重回“价高者得”时代。

“从统计数据来看，核心城市的土地月度成交面积一直处于持续回落的状态。”58安居客研究院研究总监陆麒麟向《中国经营报》记者表示，“在多数城市土地市场低迷的情况下之下，取消土地拍卖中的地价限制措施的城市也会越来越多。”

央国企联手拿下“新地王”

拍出总价超240亿元的“新地王”，让上海市第三批次集中供地第二轮土拍热度显著提升。

10月24日，由中海地产、上海西岸联合体组成的央国企军团以底价240.16亿元竞得徐汇区龙华街道地块。超过240亿元的成交价，不仅让该地块成为2023年内的“上海新地王”，也成为上海市自2021年以来成交价最高的地块。

规划资料显示，上述地块为徐汇区西岸数智中心地块。据上海土地市场网信息，该地块规划用途为“科研设计用地、商业用地、办公楼、居住用地、租赁住房”，建筑面积总量达67.3万平方米。

“徐汇区龙华街道地块土地体量实在太大，不是一家企业就有实力能拿下的。”上海中原地产分析师卢文曦向记者介绍，该

地块出让条件比较苛刻、要求较高，“只能由有实力的央国企来操盘”。

公开资料显示，对于中海地产而言，摘得徐汇区龙华街道地块，是其自2020年陷入上海北外滩地块“围标事件”风波3年来，首次在上海市土地市场公开拿地。

而拿地联合体中的另一家企业上海龙华建设发展有限公司全资大股东上海西岸开发（集团）有限公司实控人为上海市徐汇区国资委。

除徐汇区龙华街道地块关注度较高外，上海市此次推出的其他地块也均顺利成交。

记者梳理发现，在其余9宗成交地块中，有4宗地块进入摇号环节，2宗地块溢价成交，3宗地块底价成交。其中，华润置地以底价

69.996亿元拿下宝山区大场地块，而华发股份以17.33亿元摘得青浦区赵巷地块。

在业内人士看来，上海市本轮土拍几乎被央国企“包场”。克而瑞研究中心直言：“结合参拍房企来看，央国企主力地位确实更加凸显。保利集团参拍地块达到10宗，象屿地产、招商蛇口各参与9宗，越秀地产也参与6宗地块的竞拍，这几家是本次土拍中参拍最为积极的房企”。

“本轮土拍参拍者仍以央国企为主，仅美的置业、天安地产两家民企参与，但均未能拿地。”中指研究院上海高级分析师陈炬兰分析认为，10宗地块均由央国企竞得，象屿地产、建发集团、招商蛇口等深耕上海的央国企均有所斩获。

多城土拍市场有待回暖

成交地块被央国企“包场”，也是上海市土拍市场热度有所下滑的真实反映。

从溢价率角度而言，上海市2023年第一批次集中供地的土拍溢价率为7.30%，第二批次两轮土拍溢价率分别为7.80%、8.14%，而10月上旬举行的第三批次第一轮土拍溢价率为6.67%，本轮土拍溢价率仅为2.34%，创下今年以来最低。

从参拍房企数量层面观察，上海市本轮土拍参拍房企数量也有所减少。具体来看，除了吸引24家房企参拍的青浦区赵巷地块外，多宗地块参拍房企数量不到10家。其中，徐汇区龙华街道地块、

取消地价限制渐成趋势

在多地土拍市场低位运行的情形下，土拍规则调整，特别是不再限制地价、恢复“价高者得”正成为新趋势。

10月11日，合肥土地市场网刊登的《公告》（合自然资规公告[2023]25号）指出：“本次公告地块采取拍卖方式，即竞买人以举牌方式应价，报价最高者且高于保留底价的，为竞得人。”

而在合肥市今年8月发布的《公告》还显示：“本次公告地块采取‘投报高品质住宅方案’的竞买方式，即‘价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号’的竞买方式”。

在业内人士看来，合肥市新土拍规则将不再限制土地出让上限价格，对于房企而言，参拍地块将变为“价高者得”。此外，厦门市、济南市、成都市等近期也纷纷发布公告，对此前的土拍规则进行调整，同样提出部分地块将不再限制土地出让上限价格。

宝山区大场地块、浦东新区祝桥和合庆地块都仅有一家房企或联合体参与报名。

除上海市外，不少城市近期的土拍热度亦有所回落。以苏州市为例，10月18日，苏州市举行2023年第六批次集中供地。据中指研究院统计数据，此轮土拍共推出12宗地块，除一宗地块延期出让外，其余地块中仅有1宗触及时价，2宗溢价成交，其余8宗地块均为底价成交。

“除个别城市个别地块出现溢价外，多数城市的地方平台或者是国企托底拿地的情况仍然严重，底价拿地依旧是主流。”陆麒麟向记者表示，从统计数据来

另据媒体报道，早在今年9月底，自然资源部已向各省市自然资源主管部门下发文件，内容包含“建议取消土地拍卖中的地价限制”“建议取消远郊区容积率1.0限制”等。

“房地产市场行政性限制政策较多，如限价房、限地价、限购、限售等。因此，在相关部门多次提及取消非市场化限制性政策的大背景之下，自然资源部此次提出的‘取消土地拍卖中的地价限制’也显得与时俱进。”陆麒麟分析认为。

“取消土拍限价规则的城市，往往都是楼市运行状况不太乐观的地方。”卢文曦表示，限价措施限制了楼市上涨空间和预期，对购房者置业决策会有所影响，但取消土拍限价的意义很明确，能够给外界更多的想象空间。

尽管目前全国土拍市场热度尚未回升至合理区间，但在卢文曦看来，一线城市不会很快取消土拍

看，核心城市土地月度成交面积一直处于持续回落的状态。

“主要还是与当前楼市低迷相关，新房成交跌幅也持续处于扩大的状态。”在陆麒麟看来，“在住房成交不足的情况下，部分房企因资金紧张无力拿地，部分房企在全力保交付的情况下，也没有必要持续增加土地储备。”

“销售端恢复程度仍直接影响土拍市场情绪变化。在8月份多地出台楼市新政后，重点城市加快优化调整房地产限购、限贷等政策，在销售尚未持续、实质性转暖下，全国土地市场整体仍低位运行。”中指研究院企业研究总监刘水表示。

限价规则。“一线城市核心区域的土地较为稀缺，如果相关政策‘松绑’太快，会有新矛盾凸显出来。”

陆麒麟也告诉记者：“对于上海市等一线城市而言，在限地价的同时还存在限房价的情况，即使是在取消地价限制的情况下，楼市也不会出现高溢价，因此取消限价的意义不大。”

“对于优质企业来说，土拍规则调整后，凭实力拿地的机会更大了”，某头部房企上海区域负责人向记者表示，“从今年以来的投资态势来看，肯定是希望大家都能凭实力拿地，这样我们就会有更多的拿地机会。”

“部分核心城市一旦出让一些高品质地块，极有可能会出地房企‘抢地’的情况，从而带动土地市场复苏。此举利好购房者对未来的预期，从而改变当前楼市预期悲观的情况，也有利于助推楼市回暖。”陆麒麟表示。