

# “静通市容”成立当年即接大单 南通市容管理服务外包模式遭疑

本报记者 刘颂辉 上海报道

街头粗暴“狙击”沿街卖甘蔗的老人，一夜间让江苏南通市容管理服务有限公司（以下简称“静通市容公司”）引发众怒，当地多位官员也因此受到处分。

12月8日，南通市海门区发布官方通报，区纪委监委对12月6日发生在三星镇的“粗暴对待卖甘蔗老人事件”进行调查处置，三星镇综合执法局、海门区城管局的工作人员、主任科员和队长等分别被解除劳动关系、政务记大过处分，并责令三星镇镇长作出书面检查。

“事发后我们组织人员第一时间登门道歉，安抚老人的情绪。”12月8日，三星镇政府一位负责人在接受《中国经营报》记者采访时表示，目前已终止与静通市容公司的合作。

记者进一步调查发现，静通市容公司成立于2017年7月7日，法定代表人为张守鲲。也正是在这一年，南通市海门区开始探索将城市管理服务外包的新模式，静通市容公司在成立当年就曾中标江苏海门工业园区管委会的市容环境卫生日常管控项目，中标价格为1188万元。

而自2017年以来，静通市容公司在南通市先后中标海门工业园区、海门港新区、海门高新技术产业园区和江苏海门叠石桥国际家纺产业园区等地的服务管理外包业务，中标金额至少6000万元。

## 频繁中标市容服务外包项目

当地也面临着家纺垃圾治理和市容整治的难题。海门区城管局为此多次组织督察行动，整治“门前三包”“流动摊点”“环境卫生”“乱张贴乱拉挂”等市容市貌方面存在的问题。

据了解，“粗暴对待卖甘蔗老人事件”的事发地点位于南通市海门区三星镇现代大道，地处叠石桥百汇小区和叠石桥国际家纺城之间。该路段周边既有生活区，又遍布沿街门店，人流量和车流量较大。

据当地家纺城一位商户介绍，视频中的老人时常在街上推车卖甘蔗，自己也曾购买过，但因为城管人员整治市容市貌，他的行为是不被允许的。

南通拥有全国最大的家纺产业集群，聚集家纺企业数千家，市场年成交额超过700亿元。其中，江苏海门叠石桥国际家纺产业园区由江苏海门工业园区于2020年2月更名而来。

官网信息显示，该产业园区是海门市内唯一的省级开发区，全国

## 市容管理服务外包模式遭疑

据海门市委宣传部通报，三星镇已宣布终止与静通市容公司合作，将静通市容公司列为黑名单，并根据合同条款对该公司进行相应的经济处罚。

值得注意的是，在静通市容公司频频在南通市拿下项目的同时，也遭到了同行的质疑。

今年4月16日，南通阿里物业管理有限公司（以下简称“南通阿里物管公司”）在与静通市容公司竞标“海门街道办事处采购2021~2024年市容服务外包项目”后，向海门区财政局投诉称，招标文件设置的评分条款阻挠和限制了供应商自由进入政府采购市场，“对小微企业和初创企业明显是权利不平等、机会不平等、规则不平等”。

海门区财政局公布的《政府采购供应商投诉处理决定书》显示，南通阿里物管公司提出，招标文件设置的“市容管理服务业绩”评分条款属于设定特定金额合同业绩，对中小企业实行差别待遇或者歧视待遇。

“企业初创不可能在短时期内取得多项业绩，如果按照评分条款

家纺产品集散中心、江苏省民营经济集群示范区、南通市区经济核心板块，区域内的叠石桥国际家纺城拥有1万多间商铺。

然而，当地也面临着家纺垃圾治理和市容整治的难题。海门区城管局为此多次组织督察行动，整治“门前三包”“流动摊点”“环境卫生”“乱张贴乱拉挂”等市容市貌方面存在的问题。

据南通当地媒体报道，2019年起，南通城管部门开始引入社会力量参与城市管理，实施市容秩序管理服务外包，以此解决城管执法人员不足的状况。而事实上，自静通市容公司2017年成立以来，就频繁在南通市海门区中标多个市容服务外包项目，涉及合同总金额超过6000万元。

招标，初创企业就没有中标的机会，永远得不到业绩，企业必将面临长期停业。评分条款就是设定特定金额合同业绩作为评审因素，特定金额就是变相直接对企业规模的限定，由于合同金额与营业收入直接相关，对潜在投标人特定金额合同业绩条件的限定设置。”南通阿里物管公司投诉称。

不过，南通阿里物管公司的投诉并没有获得支持。加之在投诉处理期间，海门街道办事处提交了合同开始履行的相关证据材料，海门区财政局最终驳回了该公司的投诉请求。

一位曾在南通某产业园区管理委员会就职的高层负责人告诉记者：“南通市很多园区的大型项目都由这家公司提供市容管理服务，我原来也考虑、研究过（该公司），但具体资质如何并不清楚。”

官方披露的一份《委托管理协议书》显示，海门区人民政府海门街道办事处委托静通市容公司负责区域内的市容环境卫生日常管理工作，具体包括跨门店营业、乱设摊、乱堆放、乱临街搭建、乱涂写、乱设广告、餐饮行业油烟日常管理、商铺或单位门责签约后的督察等。

根据记者获得的《南通市海门区人民政府海门街道办事处采购2021~2024年市容服务外包项目》招投标公告，海门街道办事处与静通市容公司于2021年4月29日签订合同，合同金额2437.12万元，服务期限自2021年5月1日至2024年4月30日。

此外，南通市海门区公共资源交易中心在2020年11月10日披露

而在“粗暴对待卖甘蔗老人事件”发生后，各界对于“市容管理外包，执法权却不能外包，责任更不能‘一包了得’”的呼声渐盛。这也让南通市多地推行的市容管理服务外包模式遭到外界质疑。

南通市海门区人民政府官网发布的《海门港新区尝试开展市容管理服务外包》信息显示，2019年1月29日，静通市容公司开始在海门港新区开展市容日常管控工作。

“为有效缓解执法力量不足，解决市容长效管理难度大、违法行为回潮严重等现实问题，海门港新区管委会积极探索社会化管理机制，在借鉴其他兄弟单位经验的基础上，今年（2019年）年初成功引进静通市容公司，对包场镇区全部道路、新区久辉超市海世路路段和新区实验学校周边路段的市容日常管控全面实施管理，服务期限为三

的江苏海门叠石桥国际家纺产业园区管理委员会市容服务外包项目中标结果公告显示，承包单位（即静通市容公司）管理服务的基本原则是“预防为主，谁主管，谁负责；群防群治，疏导为主；配合城管执法”，主要是对园区内市容环境进行日常巡查，及时发现秩序混乱、占道经营、乱设摊、跨门营业等行为，对违法违规行为进行劝阻，督促当事人进行整改。

上述中标结果公告显示，项目中标金额为1188万元，评审专家包括姜国栋、倪建忠、仇惠伟、王勤荣、张平凡、吴卫东和蒋永春。

对于相关问题，记者多次致电江苏海门叠石桥国际家纺产业园区管理委员会，但截至发稿未获回应。

据海门市委宣传部通报，三星镇已宣布终止与静通市容公司合作，将静通市容公司列为黑名单，并根据合同条款对该公司进行相应的经济处罚。

这也意味着，静通市容公司与海门港新区签订的市容管理服务合同尚在有效期内。

据海门市委宣传部通报，三星镇已宣布终止与静通市容公司合作，将静通市容公司列为黑名单，并根据合同条款对该公司进行相应的经济处罚。

江苏法德东恒律师事务所合伙人蓝天彬律师指出，该事件的问题在于没有执法权的人去“执法”了，让没有执法权的外包公司人员实施了“行政强制措施”“执法行为”，而法律法规并没有授权政府部门可以将城管执法工作外包给公司来实施。

蓝天彬说，根据《行政强制法》规定，扣押、查封财物属于行政强制措施。老人的甘蔗被静通市容公司人员暂扣，实际上就是一种变相的行政强制措施，而市容公司作

另据南通市公共资源交易平台披露，静通市容公司早在2017年就曾中标江苏海门工业园区管委会的市容环境卫生日常管控项目，中标价格亦为1188万元。

该平台同时披露，在2017~2021年，静通市容公司还曾中标海门高新技术产业园区市容管理服务日常管控项目、海门市海门港新区管理委员会采购市容日常管控服务项目，中标金额分别为638.6万元和1322.4万元。

亿翰智库产城运营事业部研究总监黄新云表示，基层服务外包可以让专业的团队做专业的事情，但其必须是在公开竞标的前提下，多维度对比供应商的业务水平和金额等，防止招投标过程中出现利益输送问题。

为民营企业并没有权力实施该行为，法无授权不可为。即便老人卖甘蔗影响市容市貌、有违法行为，需要实施扣押行为，这些行为也应当由行政机关执法人员实施，例如城管局工作人员去实施。

在黄新云看来，基层服务等非核心业务外包是业内的常规做法，也叫产业园区委托管理运营。产业园区运营管理中的招商和物业服务属于相对专业的领域，而政府或者开发机构若自身来运营，势必会面临租金高低、管理能力强弱等一系列问题，比较好的方式是通过公开市场招标，约定固定的运营承包费用。

“而规避服务外包风险的最佳方式就是公开透明，毕竟‘阳光是最好的消毒剂’，严格审查运营企业的能力，利用第三方机构的检测数据来作为门槛公开招标。”黄新云认为。

# 成都三批次集中供地落槌 企业期待“限价”与“高品质”平衡

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

“这场拍卖节奏好慢呀！”12月7日，成都市今年第三批次集中供地开启，上午第一场竞拍结束后，现场一位开发商工作人员发出

## 夺地风云

成都城南的土地，是近年来土拍关注的焦点。而高新区的地块，是城南土地的核心所在。本轮土拍中，高新区挂牌土地仅有一块——桂溪街道58亩地块。

7日上午，众多开发商团队早早地来到了成都市公共资源交易中心，准备争夺当天上午的5块地。10点开拍后，首先放出的天府新区78亩地块和天府新区40亩地块很快达到最高限价，进入竞销售型一类人才公寓面积比例阶段。在经过多轮举牌后，建发和华润分别拿下了这块地，最终成交的人才公寓面积比例分别为34%和23%。

3天时间里，共有6块地先后达到最高限价，其中有4块位于城南。另外两块地是位于成华区二仙桥片区和圣灯街道，分别以14300元/平方米+7%人才公寓和14400元/平方米+1%人才公寓成交。

竞争最激烈的应属唯一一块

## 为房企减压

相比于上一批次集中供地，成都此次集中供地有不少规则调整。最明显的变化，就是取消了竞自持租赁住房的要求。此前，不少开发商认为自持比例过高的话，会“算不过来账”。此外，第三批次集中供地的保证金比例也有所下调。这些无疑为在年底资金捉襟见肘的房企减轻了负担。

同时，部分地块也上调了最高

这样的感慨。

到12月9日下午结束，成都共拍出33宗地，共计约2131亩，总成交额约328.71亿元。其中，6宗地“触顶”，7宗地流拍，21宗地底价成交，延续了近年来“冷热不均”的

高新区土地。7日下午，高新区58亩地块展开竞夺，该地块起拍价17100元/平方米，最高限价19600元/平方米，均为本批次土拍最高价。相比于其他多数地块只有四五家开发商报名，这块地吸引了10多家房企参拍。开拍后，建发、绿城、新希望、中海等开发商先后举牌，但均未能成功拿下。这块地意料之中地达到最高限价，各开发商继续竞人才公寓面积比例。从比例达到48%开始，场上只剩下华润与四川远达两家开发商厮杀。

最终，在总共经历多达90次举牌、耗时近40分钟后，高新区58亩地块才决出胜负。四川远达以19600元/平方米+64%人才公寓面积比例拿下了这块地。这个人才公寓比例的纪录，一直到第3天土拍结束再未被打破。

根据成都市人才公寓相应要求，竞得者应建设人才公寓建面90平方米以下套型的住房套数比例

销售价格，如温江地块于2021年9月17日流拍后，本轮再次挂出，宗地限定清水房价从15928元/平方米调整为18609元/平方米，相比之前利润空间明显增加。

这些调整都指向了为开发商减压。“土拍政策调整肯定是减少企业压力的。以前有配建、竞自持的话，就需要做复杂的经济测算，很麻烦。”一位本批次拿下两块地的开发

特点。至此，成都年内三次集中供地落幕，共成交125宗地，合计成交面积约9244亩。

相比于上一批次，这次土拍的竞拍要求有所降低。如取消“竞自持租赁住房面积”，配建要求也基本消

不低于宗地住房总套数的20%，且需纳入首期进行开发；每批次均应当首先面向第一类人才销售，且不得限制人才可选房源的户型面积和位置；人才可享受15%的政策性优惠（含成品住房销售装修价格），超出面积部分按市场价格购买。

“这个肯定是会影响利润的，有15个点的让利，就相当于销售价格降了15%，对企业的影响是很大的。”一位房企相关负责人告诉记者，人才公寓的特别还不只在利润方面：“人才公寓有公示期，导致销售周期也比较长。而且今年推的人才公寓比较多，是不是有这么多人需求也是个问题。”据其介绍，即使没有那么多人才资格购房者买房，剩余的人才公寓房源按照正常价格顺销，15%的折扣金额也要交回政府那里，并不能留在开发商这里。

这个勇敢拿下高新区唯一地块的四川远达是什么来头？资料显示，四川远达是自贡市的一家企

商土拍负责人解释，只通过土地层面来做经济测算的话，会更简单。

宏观环境来看，房地产市场也迎来了利好消息。在成都集中供地开拍前一天的12月6日，央行发布通知，12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。中共中央政治局会议也提出，要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促

失，同时下调了保证金比例。这些调整事实上降低了开发企业的拍地压力。但也有房企相关负责人告诉《中国经营报》记者，“双限”之下能够给企业打造“高品质”产品留的空间不多，是开发商比较矛盾的方面。

业，旗下拥有房地产开发、食品生产、物业管理、投资服务、文体等产业。该企业的房地产项目已经布局四川、重庆、云南3省的16市，今年开始布局成都市。在成都市第一批次集中供地中，当时被视作最大“黑马”的同样是四川远达，彼时这家公司以“59%自持租赁住房”的条件拍下了高新区中和街道76亩地块，创下当时自持租赁住房面积比例的最高纪录。

就此次土拍，西南财经大学经济学院教授、博士生导师刘璐表示，从结果来看，土地市场的冷热不均表现得非常明显，高新区的供地依然保持了较高热度，使得人才公寓的竞持比例较高。虽然本次土拍的人才公寓竞拍比例较高，但由于可以销售，因而其开发压力是比同类只能自持的人才公寓项目要小的，只要面对符合条件的客群销售，房企依然可以较快回款，资金压力小于长租型的公寓项目。

进房地产业健康发展和良性循环。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，降准释放流动性的利好下，房贷利率下降、放款速度加快。另一方面，房企融资环境有望继续边际改善，房企合理的融资需求得到满足，利于降低房企债务风险。这将会巩固11月的底部复苏局面，对四季度以及明年一季度的市场构成利好。



一场拍卖结束后，开发商工作人员在交易厅现场办理确认手续。

本报资料室/图

## “双限”下的高品质疑虑

本次成都集中供地继续执行“限地价”“限价房”，如此一来，开发商的利润空间是可以提前计算的。但在不少开发商看来，目前很多土地的定价其实并不在心理预期内。“双限的前提下，只考虑价差的成本细化和管管理。区域市场的远瞻预判和沉淀品质已渐行渐远，导致部分房企更多关心的只是去化的快慢。”一位开发商土拍负责人坦言，溢价空间被封掉后，企业可能考虑的就是尽快出货，对高品质的追求就不多了。

同时限定了“成本价”及“卖价”后，在有限的利润空间里，如何确保品质不打折扣？这方面成都其实早有应对之策。成都土拍执行“定品质”要求，即对项目建设品质制定了详细要求，甚至专门出台了《成都市新建商品住宅技术管理规定》，对建筑的套内空间、室外环境、共用部分等作出要求。

在“定品质”之后，是否可以保证项目品质万无一失？一位不愿具名的国有企业土拍负责人告诉记者，通过政策对房屋品质进行干预确实可以避免过去虚假填报、

虚高价位等问题。但开发商要考虑成本核算，比如装修石材的不同品类、批次、来源地、纹路，价差都很大，但装修标准不可能规定得这么细，就会在符合装修标准要求的同时，选择成本最低的石材，从而导致另一个层面的“品质”受到影响。“我们也想在给集团创造利润的同时，做出有一定品质的盘呈现出去，毕竟是要有国企担当。”该负责人为难地说。

另外一位参加了本次土拍，但没有拿地的开发商土拍负责人向记者直言：“如今的市场下，企业资金紧张，购房者没钱，金融政策也紧。”在他看来，市场依然比较冷。

同时，面对降准等利好消息，一些开发商依然保持谨慎态度：“政策的影响目前也只是一个感受，市场的反应还需要一段时间去吸收，不可能一下子就很激动，要不然会像第一批次一样栽在里面。”一位房企相关负责人表示。不过，企业依然普遍看好成都市场：“这是布局西南不能避开的一个城市。”多位受访者这样告诉记者。