

华夏幸福跻身千亿俱乐部 双产品线助力中原产业升级

本报记者 黄晓娟 龙雨晴

3月29日晚间,华夏幸福基业股份有限公司(以下简称“华夏幸福”)发布2016年度业绩报告。报告显示,2016年,华夏幸福通过不断调整业务结构,实现了各项业绩的持续增长,贡献纳税额96.3亿元。

近年来,在我国“一带一路”加速布局、新型城镇化如火如荼、特色小镇建设备受关注的政策大环境下,华夏幸福的每一个脚步都紧跟国家战略,并获得了巨大的发展空间。

2016年,华夏幸福全年销售额达到

1203.25亿元,同比增长66.43%,华夏幸福成为唯一跻身千亿俱乐部的产业新城运营商。

2016年,华夏幸福营业收入538.2亿元,同比增长40.4%;归属母公司净利润为64.9亿元,同比增长35.2%,无论是增长速度还是盈利水平均位居行业前列。

2016年,华夏幸福的产业园区业务大放异彩,实现收入172.9亿元,同比大幅增长76.9%,利润约占公司利润的65.6%。这也意味着华夏幸福坚守产业阵地、坚持产业优先战略取得了显著

成效。华夏幸福所坚持的“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”理念,不仅促进了区域经济的发展,也为华夏幸福自身的崛起奠定了基础。

2016年,也是郑州建设国家中心城市、河南自贸区、郑洛新国家自主创新示范区等多重战略机遇叠加的一年。华夏幸福再次踏上了国家战略的鼓点,进入中原,怀揣实业兴国的梦想,以“产业新城+产业小镇”双产品线布局中原,以先进的PPP模式为中原带来产业能量,为城市升级注入活力。

武陟产业新城效果图

坚守产业阵地 助推新型城镇化

一直以来,产业都在华夏幸福的发展中占据核心地位。华夏幸福的产业新城以“打造产业新城,建设幸福城市”为使命,已布局至京津冀、长江经济带、珠江三角洲及“一带一路”沿线国家。去年,华夏幸福正式提出“打造全球产业小镇引领者”的创新战略,开始布局城市化“产业新城+产业小镇”双产品线。

今年全国两会中,新型城镇化再次成为热点议题,“扎实推进新型城镇化”“支持中小城市和特色小镇发展”等。新型城镇化不是简单的城市人口比例增加和规模扩张,而是强调在产业支撑、人居环境、社会保障、生活方式等方面实现由“乡”到“城”的转变,实现城乡统筹和可持续发展,最终实现“人的无差别发展”。在此过程中,房企有着重要的市场作用。

而作为千亿俱乐部中唯一一家产业新城运营商,华夏幸福“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的发展理念,正与国家新型城镇化战略步调一致。

据了解,华夏幸福的产业新城包括城市基础设施和公共服务设施建设运营、产业发展服务及生活设施配套服务。在城市发展方面,以提升人的幸福感为出发点,统筹生产、生活、生态三大空间,打造“幸福12+4+1”城市配套体系和城市运营体系。过去15年,华夏幸福以“打造产业新城,建设幸福城市”为使命,聚焦10大重点产业,形成了百余个区域产业集群。

从京东方到奥钢联,从佛吉亚到德益阳光生物技术,再到稻香村、航天科工集团等企业入驻,华夏幸福依凭一股“千磨万击还坚劲,任尔东西南北风”的韧性,坚决贯彻“产业优先”战略,埋头与行业龙头企业开展深度合作,将产业新城打造成为代表中国工业转型升级方向的先进产业聚集地。华夏幸福在委托开发区域中,坚持将创新作为区域可持续发展的基因,以新兴产业集群打造为突破口,破解县域经济发展难题。

产业是区域发展的根本,根深才能叶茂,本固才能枝荣。产业兴则区域兴,产业强则区域强。“我们的理念是打一口一米宽、一百米深的井,而不是一米深、一百米宽的池塘。我们是产业新城运营商,是踏踏实实做产

业的,要打造一座座产业新城,打好我们的深水井。”在华夏幸福基业股份有限公司执行总裁叶娟看来,有产业才能叫产业新城;有了先进的产业,才会有更加健康持续的未来。

华夏幸福产业新城的机制模式并不是一成不变的,以固安产业新城为例,早期是工业园,现在是产业新城,未来将是创新城市。华夏幸福的产业产品也在不断丰富扩充,PPP模式逐渐应用到产业小镇建设中。

2016年11月4日,南京溧水空港会展中心签约,华夏幸福正式提出“打造全球产业小镇引领者”的创新战略,开始布局城市化“产业新城+产业小镇”双产品线。

华夏幸福的小镇产品叫做产业小镇,核心仍在产业。公司将坚持“每一个产业小镇,都有一个特色产业”的开发建设模式,围绕一个主导产业,充分研究区域产业基础,全链条促进小镇的特色产业发展。

不可否认,华夏幸福在过往的产业新城中具备明显优势和产业经验,一旦顺利切入产业小镇建设,必将增强公司业务发展规模、品牌市场影响力以及业务产业链布局。

据公开资料显示,华夏幸福投资建设运营的大厂影视小镇、香河机器人小镇、嘉善人才创业小镇已初现成效。其中大厂影视小镇和香河机器人小镇已经成为业内标杆,前者荣膺“2016年最具文化价值特色小镇”称号,后者入选河北省首批特色小镇培育名单。

事实上,在过去的几十年间,中国经济快速发展,出现了太多热点,包括此次的小镇浪潮,诸多业内人士也对一些地方出现“一哄而上”的局面表示担忧。但有业内人士评价说,对于华夏幸福而言,其难能可贵之处,不仅在于咬紧牙关,挺过了艰难岁月,而且这些年也抵制住重重诱惑,专注“产业”从未动摇。



武陟产业新城中心湖鸟瞰效果图



武陟产业新城中心区域鸟瞰效果图

紧跟国家战略 PPP模式星火燎原

华夏幸福产业新城的成功,与其独特的PPP创新模式相辅相成。华夏幸福历经十几年实践探索出的PPP产业新城模式,正以一种全新的资源组织方式,参与到人类历史上最大规模城镇化、工业由大到强的转型升级中来。



武陟产业新城站前广场效果图

在席卷全国的新型城镇化浪潮之中,PPP模式的呼声也越来越响。

据了解,PPP(Public-Private Partnership)模式,即政府和社会资本合作模式,是我国公共服务供给机制和投入方式的改革创新。2014年,财政部下发《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》,明确提出:“推广运用政府和社会资本合作模式对加快新型城镇化建设、提升国家治理能力、构建现代财政制度具有重要意义。”

2015年,在国务院办公厅转发的财政部、发展改革委、人民银行《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》中,指明政府和社会资本合作模式是公共服务供给机制的重大创新。随之,PPP模式在中国范围内被广泛认可。

2016年,国家发展改革委、中国证监会联合印发了《关于推进传统基础设施领域政府和社会资本合作(PPP)项目资产证券化相关工作的通知》,首次正式启动PPP项目资产证券化,推动我国PPP模式持续健康发展。

在备受关注的2017全国两会上,“PPP模式”也成为热词之一。PPP模式在全国范围内探索和推广,被视为拓宽城镇化建设融资渠道,促进政府职能加快转变,推动社会治理模式创新的历史性机遇。但从目前的情况看,不少地方反映在推进(PPP)模式的过程中,存在“剃头挑子一头热”的现象,政府积极但企业热情不高,影响了项目签约率。

而华夏幸福对PPP模式的探索已经坚持了15年。早在2002年就与河北固安县政府签订协议,正式确立以政府和社会资本(PPP)合作模式打造固安产业新城。

与北京一河之隔的固安,十几年前还是一片荒芜。如今已高楼林立,一座产业新城拔地而起。“这都得益于PPP模式”,固安县相关负责人介绍说,“引入PPP模式后,固安工业园区建设几乎从未遇到过资金困境,不仅如此,还带来了如火如荼的招商局面。新型城镇化步伐加快,让固安的农民过上了跟城里人一样的好日子。”华夏幸福产业新城PPP模式也因此获得越来越多的认可,公司的影响力与竞争力不断扩大。

在积极参与建设固安产业新城的十几年来,华夏幸福已经探索出一套可复制、可推广的PPP推进园区建设成熟模式。通过这一模式,政府主导重大决策、组织制定规划、确定标准规范、提供政策支持;企业则作为投资及开发主体,全权负责开发建设业务。在规划设计、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、招商引资、城市运营等全流程综合开发工作上,华夏幸福与地方政府进行全方位合作,从“一事一议”变为以PPP机制为核心的协商制度,共同决策、优势互补,创造出“1+1>2”的效果。与其他PPP模式最大的不同之处在于,华夏幸福产业新城PPP模式主要是整体开发运营,超越单体项目进行综合开发建设,大幅度减少政府对资源的直接配置和对资源要素的价格干预。

“现在的PPP模式可以分为1.0、2.0、3.0,而你们的模式是4.0,是创新的东西。”在清华大学PPP培训班上,联合国欧洲经济委员会PPP中心主任赫米尔顿如是评价华夏幸福在PPP产业新城模式上的创新探索。

但是,单以固安PPP产业新城的成功经验进行总结归纳,并不足以解释为何是华夏幸福走出了路子,而不是别的企业。事实上,新世纪初,国内有些企业在实践PPP、探索园区开发上,起步甚至要早于华夏幸福,并且实力也更加雄厚。“在我看来,PPP模式几经潮起潮落,这家当年名不见经传的民营企业之所以能够脱颖而出,探索出一条广为认可的产业新城发展之路,归根到底在于坚持和专注。”一位业内人士告诉记者。

“千淘万漉虽辛苦,吹尽狂沙始到金。”十几年的耕耘,华夏幸福产业新城的PPP之路正迎来越来越多的认可和赞许。2016年10月,财政部、教育部等20个部委公布了第三批PPP示范项目名单。在此次入选的516个项目中,华夏幸福中标的固安高新区综合开发项目和南京溧水产业新城项目作为城镇综合开发类双双入选。

如今,华夏幸福的PPP模式早已走出固安,成燎原之势。据不完全统计,华夏幸福的PPP异地创新性复制推广范围已覆盖了国内10个省市,并跟随国家“一带一路”的战略步伐播撒至印度尼西亚、印度、越南、埃及等国家。

而2016年华夏幸福之所以能够持续获得快速增长,与其符合国家发展大趋势、政策利好和独特的产业新城PPP模式创新性地结合不无关系。此外,随着成功发行规模7.06亿元的中国境内首单园区PPP项目资产证券化,华夏幸福的融资领域再次拓宽。



武陟产业新城木片片区商务区效果图

武陟产业新城中心湖鸟瞰效果图

布局“一带一路” 创造“中原速度”

2016年,华夏幸福首入中原就动作频频,创下“中原速度”。2017年初,华夏幸福与郑州市二七区签署合作备忘录。在中原大地上,一座座“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城将快速崛起。

纵观华夏幸福的发展之路,几乎每一个脚印都能找到与国家战略的契合点。华夏幸福之所以一直保持高速稳定发展态势,与其对“产业”的坚持和执着密不可分,与其紧跟国家战略也不无关系。

“一带一路”与京津冀协同发展和长江经济带发展一起被称为三大国家级战略规划,是区域发展的重头戏。作为国内“一带一路”桥头堡城市,郑州在2016年迎来的发展机遇可谓令人瞩目。从郑洛新国家自主创新示范区、河南自贸区获批到郑州建设国家中心城市获得支持,一系列国家战略规划的落地或即将

落地,给中原插上了腾飞的翅膀。2016年,正是华夏幸福入驻中原的第一年,与国家战略布局再次不谋而合。

河南省政府发展研究中心研究员刘战国表示,华夏幸福来到河南恰逢其时。河南正处于城镇化、工业化的快速推进阶段,同时伴随着产业转型升级、新产业的集聚。华夏幸福来到后,可在河南承担起华夏幸福产业新城运营成果分享者、产业集群培育者、产业组织者的角色。

的确,华夏幸福来到河南后依然坚持产业优先战略,不断提升产业创新驱动能力,继续坚持产业新城PPP模式。

2016年4月,华夏幸福与新郑市人民政府签署了进行整体合作开发建设经营的《合作备忘录》。

2016年6月,焦作市武陟县人民政府与华夏幸福股份有限公司签订委托协议,委托华夏幸福股份有限公司开发建设武陟产业新城。进行合作区域内基础设施建设、公共服务设施建设、城市运营、招商引资及产业园建设、各项规划咨询服务。11月18日,武陟产业新城首批项目集中动工。

2016年11月10日,长葛产业新城签约仪式在长葛举行。华夏幸福将按照工业园区建设和新型城镇化的总体要

求,采取“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作方式,和政府共同打造“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城。

2017年年初,华夏幸福与二七区签署马寨科技特色产业小镇的合作备忘录。未来将在二七区打造一个“特色鲜明、产业发展、绿色生态、美丽宜居”的特色产业小镇。

对有着五大国家战略支撑、具有国际化综合交通枢纽、全国物流中心城市、国家中心城市郑州,华夏幸福正全力以赴,不仅要建设城市、导入产业和人口,更是要导入一个新城生态。