



责任编辑:李武英 联系电话:021-63218991 E-mail:718648415@qq.com

2021年9月27日

第564期

# 香港规划、建筑、工程领域将全面融入粤港澳大湾区 城市规划企业和专业人士可在湾区执业

“香港规划、建筑及相关工程领域融入粤港澳大湾区发展座谈会”日前在北京、广东、香港三地同步举行,向香港建筑业界介绍粤港澳大湾区内地九市开业和执业的优惠政策和开放措施。广东省自然资源厅于会上发布《港澳地区城市规划专业企业在广东省执业备案管理》新措施,将惠及香港业界。

座谈会由国家自然资源部国土空间规划局、广东省自然资源厅、广东省住房和城乡建设厅及香港特区政府发展局联合举办。香港特区政府发展局局长黄伟伦与国家自然资源部国土空间规划局副局长门晓莹、广东省自然资源厅总工程师朱国鸣及广东省住房和城乡建设厅副厅长蔡瀚以视像形式共同主持,介绍了国家支持香港业界融入粤港澳大湾区发展的政策措施。深圳前海管理局副局长谢晖晖通过视频方式出席会议并发言。

内地与香港逾100位相关领域政府部门、专业注册管理局和企业代表参与。香港中联办副主任谭铁牛表示,应搭建两地业界交流合作平台,推动香港建造企业参与“一带一路”项目。他认为,香港专业人士熟悉国际准则,有丰富的国际业务经验,而内地企业规模庞大、人才齐备,双方优势互补,合作潜力巨大。中国科学技术学会、国家民政部2020年出台新措施,支持全国性学会协会发展港澳会员,吸纳港澳相关科技工作者在学会任职,广东省省科协也开始吸纳业界人士,特别是青年代表担任特邀委员。他透露,目前工程、建筑界已有30位香港特邀委员。

当日,广东省自然资源厅于会上发布名为《港澳地区城市规划专业企业在广东省执业备案管理》的新措施,包括进一步扩展大湾区备案管理措施的涵盖范围,容许香港城市规划相关的专业企业及在香港规划师注册管理局注册的专业人士,在备案后于广东省内(包括大湾区内地九市)提供服务。

谢晖晖表示,在工程建设领域,自2013年开始,前海就与香港特区政府发展局建立起了长效合作机制,共同推动前海与香港建筑业界开展多维度、多渠道互动交流。截至目前,已有58家香港专业机构、190名香港专业人士在前海执业,参与了110个合同项目的工作。2020年10月,《前海香港工程建设领域专业机构和专业人士执业备案管理办法》印发,解决了两地企业资质和专业人士的职业资格互不相通的问题,备案完成后可以在前海合作区范围内直接执业。目前已有28家专业机构、217位专业人士完成备案,为香港建筑业界参与前海开发建设打开了大门。此做法已被

近日,中办、国办印发了《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》,住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》及《关于加强超高层规划建设管理的通知(征求意见稿)》,《上海市城市更新条例》已于9月1日正式施行,这些密集出台的政策文件引起建设行业高度关注。

为更好地学习理解落实相关文件精神,9月15日,由上海市建筑学会组织举办的城市更新最新政策学习研讨会在上海市建科院召开,上海市建筑学会理事长曹嘉明主持了会议。会议邀请了上海市高校、设计机构、建设企业、地产开发等单位的50余位人士,从不同角度展开深入研讨,研究如何在上海城市建设中精准贯彻文件要求,为城市建设科学发展及美好人居环境的营造提供建设性意见。目前上海正处于“城市更新”和“十四五”开局的历史关键节点,上海市建筑学会顺势而为,举办这场贯彻落实文件精神、聚焦城市更新实现路径的大讨论,开展一场专家建设者的头脑风暴。

**明确指导方向 完善条例细则**

参会人员认真解读研究了通知和条例,纷纷表示:近期密集出台的政策文件表明中央及上海政府对历史文化保护和城市更新相关建设的高度关注,城乡历史文化保护传承是一项综合性的工作,涉及多部门、多方面,在城乡建设中要系统保护、利用、传承好历史文化遗产,对延续历史文脉、坚定文化自信、建设社会主义文化强国具有重要意义。上海在城市建筑分级分类保护方面一直走在全国前列,但仍需有政策细则对应精细化要求,未来的工作要在文件精神指导下,进一步完善条例细则。

全国工程勘察设计大师、上海建筑设计研究院有限公司资深总建筑师唐玉恩表示,老旧建筑是城市的底色和肌理,上海始终面临旧改问题。期望今后涉及到的老旧建筑拆留问题,能组织专家在条例基础上继续研究分级,对具体类别界定提出指导意见。

上海建筑装饰(集团)有限公司总经理冯蕾分享了三个政策文件的学习感受和体会,结合几个案例,表示要重视民众对城市更新的需求,设身处地地进行现实考量,需有政策细则对应的精细化要求。

**深化统筹机制 适应发展需求**

在新背景下,城市建设需要适应发展需求,坚持底线思维,探索政府引导、企业参与、受益主体共担的路径机制。全国工程勘察设计大师、华东建筑设计研究总院总工程师周建龙表示,操作细则和统筹机制是核心要点,要实施相关编制的实施导则或细则,长远来看要针对城市更新制定一个专门的规范意见。

上海现代城市更新研究院院长、上海市建筑学会城市更新专业委员会主任俞斯佳从设计、实践主体和实施主体三个层面系统地解读了《上海市城市更新条例》。他表示,这次的条例较之前有比较大的创新和突破,其明确了未来城市更新在操作过程中的一些具体步骤。存量更新的时代是在城市中建设城市,要重视公众参与和多元主体的诉求,通过设计、运营、内容植入等方式提升价值。

天华集团董事、总建筑师黄向明身为大型民营设计机构负责人,表示政策文件的出台非常及时,作为设计方要统筹协调各个部门的意见,设计工作要发挥主体的能动作用,期待未来操作细则能深化推进。

**融合先进经验 尊重多元诉求**

同济大学建筑与城市规划学院副院长袁峰表示,政策文件传递的信息是底线守住,将记忆留住。上海的城市区域总控实施起步较早,从产业策划到城市设计,对于开发主体的综合性要求不断提高。现如今城市更新设计具有“精准”“动态”“参与性”三个趋势,未来的城市管控方式和信息层级治理需要数字化等新技术的支持。

全国工程勘察设计大师、华东建筑设计研究总院总建筑师郭建祥谈到当下城市更新设计面临许多新问题。要提升对每个建筑的策划分析、修正、定位能力,评估文化体系及相关规范,通过新技术、新材料的运用,体现建筑的全新表达形式,让项目真正适应当下的需求,形成活价值。

上海日清建筑设计有限公司创始人、总建筑师宋照青表示未来城市文化追求方向多元,设计方要尊重不同人群主体的文化诉求,提升城市可持续运营能力。

**坚持多措并举 彰显社会责任**

曹嘉明总结表示,最近密集出台的文件指出了下一阶段城乡建设的发展方向,这与我们建设行业从科研、设计、建造、材料等相关单位和机构密切相关,中办、国办的文件指出了“加强历史文化保护传承”的要求,住建部连续出台的“限拆令”和“限高令”,明确了工作底线和具体办法。《上海市城市更新条例》是下一步的行动目标,在这些文件精神方向的指引下,应积极主动学习落实,并就具体实施问题发挥专业作用。例如,“规范”能不能更适合城市更新项目,在“建筑师负责制”的试行中,发挥专业人士的主导作用。上海市建筑学会作为社会第三方的学术组织,近年来提倡“学术研究要服务于城乡建设”,贯彻落实习总书记提出的“要把科研成果写在祖国的大地上”的要求,落实好“人民城市人民建,人民城市为人民”的城市建设理念。(上海建筑学会)

## 更新中发展 创新中传承

上海建筑学会举办学习贯彻城市更新最新政策研讨会



# 借口恒大期票逾期 中设股份“蛇吞象”悉地终止

□本报记者 李武英

9月23日晚,中设股份发布公告终止发行股份及支付现金购买悉地设计100%股份相关事项。公告称,公司重大资产重组标的公司近期受恒大集团商业承兑汇票逾期未能兑付的影响,营业利润不及预期,完成2021年承诺业绩存在较大不确定性。中设股份董事会经股东大会授权决定终止本次重大资产重组。终止本次重组不会对公司造成重大不利影响。

### “蛇吞象”重组终止

2020年8月26日,上市刚满三年的中设股份发布关于筹划重大资产重组事项的停牌公告,首次披露要收购上海悉地工程设计顾问股份有限公司。当年9月8日,中设股份发布交易预案称,拟发行股份及支付现金收购悉地设计100%股份。同时,公司拟向实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻3人定向发行股份募集配套资金。今年3月22日,公司股东大会通过本次交易的相关议案。今年6月29日,由于财务数据需要更新,中设股份向证监会申请中止审查。

从体量上看,两家公司根本不是一个级别。2020年三季度末的财务数据显示,悉地设计总资产38.5亿元,净资产21.7亿元。2019年和2020年前三季度,悉地设计实现营业收入分别为29.86亿元和18.6亿元,对应归母净利润分别为2.46亿元和8085万元。而中设股份2019年末总资产为5.96亿元,2019年实现营业收入3.12亿元,对应归母净利润为6524万元,这意味着本次

交易可谓“蛇吞象”。

根据评估报告,截至评估基准日2020年9月30日,悉地的账面净资产为9.39亿元,采用收益法评估,全部权益价值为28.12亿元,评估增值18.73亿元,增值率达199.5%。与归属于母公司所有者权益18.15亿元相比,评估增值近10亿元,增值率约为55%。最终确定标的公司100%股权的交易价格为27.28亿元。

交易草案显示,本次交易中中设股份拟现金支付比例占10.9%,约2.98亿元;股份支付占89.1%,约24.3亿元,发行价格13.96元/股。同时,公司向实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻非公开发行1000万股股票,募集配套资金1.47亿元,对应的发行价格为14.74元/股。此次收购完成后,中设股份的营收规模将增长近10倍,达到32.96亿元。

根据交易方案,悉地设计承诺2021年、2022年和2023年累计实现的扣除非经常性损益归母净利润分别不低于2.95亿元、3.3亿元、3.75亿元。

实际上,在交易方案中,恒大集团是悉地设计的一个卖点,在体育场馆、文旅酒店、休闲娱乐、人居住宅、策划咨询等细分领域,悉地设计均为恒大提供服务。悉地设计的主营优势之一为商业地产,且恒大为悉地设计重要客户,双方存在大额应收账款。

### 资本市场前途多舛的悉地设计

2015年10月,悉地设计排队上市,中间经历多次波折之后,在2017

年12月,IPO申请会上还是被否。悉地设计上市被否半年前,中设股份成功登陆资本市场。同样作为工程设计企业,两家公司在资本市场上的命运却如此不同。

根据2021年半年报,中设股份主营业务收入为2.56亿元,同比增加81.85%,其中规划咨询及勘察设计收入为1.85亿元,占总收入72.54%,同比增加61.4%,工程总承包业务营收0.55亿元,营收占比21.47%,同比增加354.71%。截至9月23日收盘,中设股份总市值14.16亿,实现归属净利润2773.46万元,同比增长12.47%。

有分析认为,截至目前,双方重组事宜仅涉及尽调筹划过程,并未有多少实质举动。如今,一纸终止重组公告的发布,中设股份称不会对上市公司造成重大不利影响。那么,对悉地设计意味着什么?暂未可知。

### 恒大影响几何

恒大流动性危机已经波及多家上游供应商,包括涂料龙头三棵树、园林设计公司山水比德、为恒大提供新代理销售服务的世联行、建筑设计施工企业广田集团、建筑装饰公司瑞和股份等上市公司,其中高票形式出现逾期占一部分。

以上仅是从上市公司公告可见的影响,其他更多上下游公司的影响预想会更广、更大。

那悉地设计中到底握有多少恒大的商票?公告中未披露。但从悉地

招股说明书中可以看到,悉地原来的应收账款率是比较高的。去年的收购草案中,中设股份就提示了悉地设计应收账款的坏账风险:2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日,悉地设计应收账款和合同资产账面余额合计数分别为23.81亿元、27.85亿元和29.65亿元,占同期营业收入的比例分别为90.1%、93.3%和159.4%。2019年应收账款账面余额增幅同比为17.0%,超过当年营业收入13.0%的增幅。此外,悉地设计账龄一年以上应收账款金额占各期末应收账款余额比例分别为36.0%、35.1%和40.1%,占比比较高。

在之前就非常清楚如此之高的应收账款情形之下还决定收购,那这次推翻已筹划近两年的重组,理论上说,逾期票据应有超大的量。否则也许就只是一个借口,不想买了或不想卖了,正好借恒大“背锅”,也不是不可能。

设计公司里尤其以开发商为主要服务对象的民营设计公司里为恒大服务的设计公司不少,据知情人士分析,象基准方中、天津天友等都至少有上亿。

近期设计企业日子本就不好过,而恒大事件如果成为引爆房产市场的导火索,那不夸张地说会有一批设计企业在近两年内倒掉。

不过听到的一个略好的消息是,恒大事件似乎出现转机。恒大发布公告,将复工复产保交楼。最好危机能平安过去。

9月18日,主题为“城市更新与建筑改造 助力人民美好生活”,旨在推进城市更新与既有建筑改造全行业的有机联动和密切协作、蓄势赋能城市高质量发展、共同构建宜居宜业城市空间的“第十三届全国既有建筑改造大会”在上海召开。

住房和城乡建设部建筑节能与科技司副司长汪科,上海市住房和城乡建设管理委员会总工程师刘千伟,中国科学院院士、同济大学建筑与城市规划学院教授郑时龄,中国工程院院士、同济大学副校长吴志强,全国工程勘察设计大师、全联房地产商会秘书长赵正挺,中国建研院党委书记、董事长王俊等致辞、演讲。大会以现场会议和视频直播相结合的方式举行。

王俊在致辞中指出:我国已步入城镇化较快发展的中后期,城镇化发展已由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重,进入了从“有没有”转向“好不好”的城市更新时期。中国建研院以科技创新为引领,以建筑工程为研究对象,致力于解决我国工程建设中的关键技术问题。

赵正挺在致辞中表示,城市更新将成为提质增效、挖掘潜力的重大发力

点。期望本次大会能够进一步加强产业链的交流合作,碰撞出更好的城市更新和既有建筑改造领域的新理念和新成果。

刘千伟在致辞中指出,上海市积极践行人民城市的重要理念,实施城市更新行动,统筹推进旧区改造和历史建筑保护,完善旧改“1+15”政策配套体系,为中心城市制定三年行动计划,“拆改留”改为“留改拆”,多渠道、多途径改善居民居住环境,不断打造宜居安居环境,让群众在住有所居方面更有获得感、幸福感和安全感。

主论坛特邀嘉宾汪科、郑时龄、吴志强、全联房地产商会城市更新分会会长柴志坤,中建八局装饰工程有限公司党委书记、董事长王展,北新集团建材股份有限公司党委书记、董事长王兵,上海建工四建集团有限公司总工程师兼副总张辉、宝钢股份湛江钢铁工程指挥部副总指挥陈炯分别做主题演讲。

汪科指出,城市更新和改造对于改



善民生具有重大意义,回应了老百姓的需求,具有美好的前景,但仍需从政策、标准及技术等多方面破解难题。改造要坚持以人民为中心的发展思想,抓住人民急难愁盼的问题,为人民创造更加幸福美好的城市生活。

郑时龄介绍了上海城市更新的实践经验,指出城市更新既有物质也有非物

质的更新,既有“绣花功夫”的微更新,也有大刀阔斧的更新。应落实以人民为中心的理念,通过内涵式发展、历史风貌保护乃至完善教育资源、医疗卫生资源、环境资源及交通资源等多方面推动城市的有机更新。

吴志强在主题报告中分享了德国、上海、北京及宁波等地的改造项目,指出城市发展生生不息,有着其内在的动力,更新不仅仅是物质的更新,更重要的是美好生活的再造、城市活力的重塑和空间魅力的复兴。

柴志坤结合郑州市工业区改造项目,就城市工业区的改造及建设运营模式进行介绍。他指出,老工业区改造的重点和难点是在不大拆大建的前提下,既不改变原来产业用地的性质,同时又做到产业升级,能够为城市创造更好的空间,保证城市肌理。

陈炯结合具体案例,就钢结构加固设计做主旨演讲。他指出,结构抗震设

计是在结构承载力与延性之间权衡、选择,强调钢结构的强度和稳定性是钢结构加固设计重要的问题。

王展、王兵、张铭分别从不同维度就产业链创新、解决方案创新、数字科技创新做了报告,并分享了相关工程案例。

本届大会同期设置了“城市更新策略与模式”“城市更新技术与方法”“历史建筑保护与利用”“老旧小区综合改造”“老旧小区加装电梯”五个分论坛,数十位相关领域的专家围绕城市更新和既有建筑改造领域相关政策、标准规范、科技研发、技术成果、工程案例等展开深入探讨。

本次大会由中国建筑科学研究院有限公司、全联房地产商会联合主办,中国建筑科学研究院有限公司、全联房地产商会城市更新分会、国家建筑工程技术研究中心、国家技术标准创新基地(建筑工程)、中国涂料工业协会、中建八局装饰工程有限公司、上海建工四建集团有限公司承办,上海建科集团股份有限公司、北京市既有建筑改造工程技术研究中心、北新集团建材股份有限公司协办。

(李武英)

# 第十三届全国既有建筑改造大会在上海举办