（上接A21版）

根据商务部发布的《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015年）》（以下简称“规划”），“十二五”期间，国家级开发区发展的总体目标为：地区生产总值年均增长15%，2015年末达到3.000亿元；实际利用外资年均增长9%，达到480亿美元；税收收入年均增长18%，达到10.600亿元；服务业增加值占生产总值比重达到30%；高新技术企业产值占工业总产值比重达到49%；人均地区生产总值达到40万元；单位面积土地地区生产总值贡献值16亿元/平方公里。单位地区生产总值能耗降低15%，降至0.41吨标准煤/万元。规划指出，未来国级开发区要更加先进发经济发展方式，坚持高端发展的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。

“十二五”期间，国家级开发区发展的重点任务为：营造优良投资发展环境；提高先进制造业竞争力；大力发展战略性新兴产业；壮大提升高新技术产业；推动现代服务业发展；着力构建区域创新体系；提升要素资源集聚整合能力；优化开放型经济格局；强化生态环境保护管理；全面促进区域协调发展。

根据2016年《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》国办发（2016）14号，政府加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，对标国际产业发展趋势，以推动产业转型升级为核心，引领新产业、新业态发展方向，提高支柱产业对区域发展的贡献率，商务部牵头负责组织考核评价工作，会同相关部门加强对国家级经开区的宏观指导和管理。对发展好的国家级经开区一方面在金融、土地、人才等方面给予激励政策。

（4）我国园区开发行业发展历程

自1979年7月8日，蛇口五通顺岸码头正式动工开建，我国园区开发已经经历了近40年的发展。发展区域从最开始的沿海开放城市到沿江城市再到内陆城市，最后辐射到西部地区，形成了全面发展的格局。

① 1979年-1983年，探索时期

1979年初，党借党的十一届三中全会作出的“以经济建设为中心”与改革开放的重大契机，拓荒局的一批创业者来到蛇口，开始了大胆的探索。按照国际惯例与初创时社会主义市场经济运作机制，创立了中国第一个对外开放的工业园区，扮演了先行者的角色。在探索过程中，他们更新价值观念、时间观念、人才观念、成功地建立全新的劳动用工制、干部聘用制、薪酬分配制、住房制度、社会保险制、工程招标制及企业股份制，进行了很多影响深远的探索和创新。

② 1984年-1991年，艰难创业和摸索发展时期

1984年开始，以大连经济技术开发区建立为起点，国务院批准兴建了大连、秦皇岛等14个国家级经济技术开发区，标志着中国开发区的正式诞生。在这一阶段，国家级开发区自手起家，发展基础薄弱，建设资金短缺，外资进入中国还很谨慎。在此宽阔背景下，1991年，14个开发区总共完成工业产值145.94亿元，税收7.9亿元，出口114亿美元，合同利用外资3.61亿美元。

③ 1992年-2002年，国家级开发区高速发展时期

1992年，邓小平同志第二次南巡并发表重要谈话，掀起了对外开放和引进外资的新一轮高潮，我国园区发展进入快车道。在这一阶段，国家开发区高速发展。从1992年到1994年，国务院第二批批准了营口、长春等18个经济技术开发区。2000年至2002年，国务院第三批批准了合肥、郑州等17个国家经济技术开发区。同时，各省市也都在建立各自的开发区，全国范围掀起了设立开发区的热潮，各种类型、各种级别的开发区建设呈现出蓬发姿态，这是中国开发区历史上大规模扩张的时期，中国的对外开放区由东部沿海向沿江、中西部内陆城市发展，多层次、全方位的开放格局基本形成。

在这一阶段，开发区以吸引大型跨国公司为主，大规模、成批量的引进外资，项目的档次明显提升，而且带来了先进的技术、设备和管理理念，这直接推动了中国工业现代化的进程。中国的产业结构也由单一转向多元化，实现工业规模和工业结构的积累，同时使老工业基地焕发活力，但同时，也出现了一些问题，很多地方盲目建立开发区，开发区过多、过盛，盲目占地、开而不发的现象比较突出。

④2003年至今，稳步发展时期

2003年7月，国务院办公厅颁发《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》（国办发明电[2003]30号），开始对开发区采取大规模的整顿和清理，净化开发区环境，国务院办公厅于2003年8月份下发了《关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发[2003]70号），同年底，国家发改委、国土资源部、建设部以及商务部又共同发出了《关于清理整顿各类开发区的具体标准和政策界限的通知》（国发明电[2003]7号），对国内存在的各类开发区进行了整顿和清理，对国家级的开发区的用地也加强了管理，开始将了显著成效。园区发展进入了稳步发展阶段。

（5）廊坊市园区发展与发展

廊坊市政府对未来园区规划与发展具体情况如下：

①板校发展创新驱动型园区。

廊坊市政府积极实施高新区提档升级工程，发挥廊坊开发区、燕郊高新区等国家级园区的创新主力军作用，聚焦高端创新要素，强化“大脑化”功能，加快科技成果转化，提高产业技术创新能力；支持京南·固安高新区、龙河高新区等符合条件的省级高新区升级为国家级高新技术产业开发区，推动省市级园区创新发展，完善研发、中试、检验检测、标准化、信息服务等公共服务平台，发挥“集群创新”效应，引导科技型中小企业向园区集聚，实现“扎堆”发展，打造一批创新型产业集群；鼓励各级各类园区建设科技孵化器、标准化厂房等，为个人和团队创新创业、中小微企业发展搭建基础平台，发展目标为：到2020年，省级以上高新区达到7家，争取每个省级以上园区至少建设一个2万平方米以上孵化器或10万平方米以上的标准化厂房。

②共建一批产业园区。

创新体制机制，争取政策共享，加强园区共建，与京津合作搭建一批产业合作平台，实现精准承接。

③建筑材料的过往价格趋势

a. 原材料

原材料，燃料和动力采购价格指数（PPIRM）是预测建筑成本常用的风向标，对房地产开发商而言尤为重要。国家统计局数据显示，PPIRM的建筑原材料自2008年至2015年期间发生波动，降值出现于2008年，指数值为109.5，紧随其后的指数值为2011年的108.4。然而，建筑原材料价格于2012年大幅下降至99.7的指数值。至2015年，指数值继续下降至88.66，2016年回升至96.60。总体而言，原材料的价格会随着经济、政治和社会的变化而按非波动。

b. 钢材价格

根据国内钢材价格指数（中钢协），2008年至2016年期间，钢材价格出现波动。钢材产品的价格指数由2008年的137.47下降至2009年的103.11后，便逐渐开始上升，至2011年达131.42，随后开始逐年下降，至2015年底降至66.83，2016年回升至75.37。

c. 水泥价格

2008年至2016年期间，水泥价格出现波动。根据全国水泥价格指数，虽然指数在2013年未有所反弹，但仍不改整体的下降趋势。自2011年以来，水泥价格指数由130.97下降至2015年末的79.25，2016年末回升至102.43。

（4）房地产市场竞争形势及发行人面临的竞争状况

随着近年来调控政策的逐渐加强，房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

进入2015年，行业集中度进一步提升。2016年房地产行业前10名企业和前20名企业销售额占比分别提高到18.81%和25.33%，较2016年分别提高了7.56个百分点和7.83个百分点；前10名和前20名房地产企业销售面积占比分别达到12.19%和15.94%，较2014年分别提高18.81%、17.39%，具体情况见下表：

2011-2016年前20名房地产企业销售额和销售面积占比情况

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
前10大企业销售额占比	10.43%	12.76%	13.27%	16.92%	17.49%	18.81%
前20大企业销售额占比	14.54%	17.62%	18.25%	22.79%	23.49%	25.33%
前10大企业销售面积占比	5.73%	7.72%	8.37%	8.79%	10.26%	12.19%
前20大企业销售面积占比	6.72%	10.38%	11.12%	13.65%	13.51%	15.94%

资料来源：wind资讯

房地产行业中，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头公司在竞争中占据明显优势。原因在于：大型房地产企业项目储备丰富，现金流稳定充裕，较为广泛的区域分布可以平衡和对冲政策风险；大型房地产公司的融资手段和渠道丰富，融资成本低；在于地价的上涨，一二级优质地块由该类新兴债在大型房企之间进行。目前看，中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，龙头企业的先发优势明显，万科、恒大等传统优势房企，稳居行业前列，领先规模进一步。

2016年中国房地产开发企业销售额排名前10强企业

排名	企业名称	排名	企业名称
1	万科企业股份有限公司	6	碧桂园控股有限公司
2	恒大地产集团	7	融创中国控股有限公司
3	绿地控股集团有限公司	8	龙湖地产有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	9	华夏幸福基业股份有限公司
5	中国海外发展有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会，中国房地产业协会与中国房地产网评中心联合发布

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

国内房地产市场百花齐放，发行人现时及潜在竞争对手主要为国内开发商，其次为来自亚洲的境外开发商（包括香港主要房地产开发商）。发行人在土地收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上与竞争对手展开竞争。上述部分竞争对手可能具备更佳的销售记录，并拥有更雄厚的财务、人力及其他资源，更大的销售网络及更高的品牌知名度。

为在微观竞争中争夺市场份额，开发商已建立不同类型的产品和品牌，以将其市场地位区分，以吸引不同目标客户群体。另外，交通便利、配套设施及品质声誉也是影响住宅项目吸引力的主要因素。此外，国内房地产开发市场没有若干准入门槛。房地产开发需要大量的资金投入和各种专业知识。房地产开发商必须拥有规划和设计能力、深厚的行业知识及广泛的优质客户基础，深入了解有关房地产开发的政府政策和各城市当地居民的需求，并具备经营不同类别物业所需的专业知识。此外，房地产开发商还必须与当地政府建立良好关系以发展新项目。因此，早期涉足房地产开发的大型开发商已在整个地区赢得了经验和市场声誉，比新进入者拥有竞争优势。

（5）发行人主要经营区域市场情况

①北京区域市场情况

土地供给方面，2011年以来，国务院陆续发布多项楼市调控举措，北京市随之出台相关细则法规。同时，2011年北京市颁布限购政策，土地市场成交热度骤降，同年北京市土地购置面积为507.04万平方米，同比下降25.96%；2012年度土地购置面积进一步降低至306.90万平方米；2013年，受日益趋紧的政策影响，北京市土地供应同比减少，土地购置面积出现大幅下滑，仅为177.17万平方米，同比下降42.24%；2014年，受北京市高端住宅市场持续升温的影响，北京市土地购置面积下降幅度较大。2014年，北京市土地购置面积下降至580.76万平方米，同比下降35.91%。2015年，北京市土地购置面积为390.96万平方米，同比下降32.68%。2016年，北京市土地购置面积下降至290.50万平方米，同比下降31.32%。

房地产开发投资方面，2011-2016年，北京市房地产开发投资额分别为3.036.31亿元、3.153.44亿元、3.483.40亿元、3.715.33亿元、4.177.05亿元和4.404.40亿元，同比分别增长4.66%、3.86%、10.46%、8.26%、12.43%和-3.15%。由于宏观调控因素，房地产开发投资资金来源增长受到抑制，导致2011-2012年度北京市房地产开发投资的增速有所回落。2013年，受益于土地供应增加及房地产市场回暖态势，北京市房地产开发投资增速回升恢复，2014年以来，在前期调控政策效果不断发酵的背景下，随着土地供应的紧缩，北京市房地产开发投资增速再次放缓，2015年，增速有所反弹，2016年首次出现负增长。

需求端方面，2011-2016年，北京市商品房销售额分别为2.425.34亿元、3.308.56亿元、3.530.82亿元、2.738.74亿元、3.517.65亿元和4.561.60亿元，分别同比增长-16.81%、36.42%、6.72%、-22.40%、28.40%和29.63%。其中住宅销售额分别为1.606.04亿元、2.455.50亿元、2.434.71亿元、2.102.20亿元、3.096.12亿元和2.795.81亿元，同比分别增长-22.10%、52.89%、-0.85%、-13.60%、19.50%和11.20%。2013年北京市商品住宅销售同比增速出现小幅下调，尤其在2014年上半年，由于房价下调速度较快，购房者观望态度浓厚，北京市楼市出现成交回落，市场逐渐出现滞涨态势。2015年，随着央行多次降息降准，对楼市调控有所放