

成立4年来,破解多个群众住房难题,勇当全省保障功能类住房开发建设主力军—— 海南金城:为海南百姓建好房 圆万千家庭安居梦

■ 海南日报全媒体记者 郭长春 通讯员 陈群

今年是海南解放75周年。75载峥嵘岁月里,海南实现了翻天覆地的巨变,但不变的是对群众美好生活的守护。

乘着海南自由贸易港建设的东风,海南省金城安居投资集团有限公司(以下简称海南金城)于2021年2月改革组建成立,从此就肩负起健全海南自贸港住房保障体系、解决居民住房难题的重要使命。

4年来,按照省委、省政府决策部署,在海南省国资委坚强领导下,海南金城以保障功能类住房开发建设为核心主业,积极参与我省城市更新改造项目,通过深化改革、创新发展模式、强化党建引领等一系列举措,破解一项项发展难题,啃下一块块“硬骨头”,在实现自身高质量跨越式发展的同时,在琼州大地上建立起一栋栋好房子,圆了万千百姓安居梦。



金城·海韵片区城市更新项目。(效果图)



金城·金秀城市更新项目。(效果图)

海南金城这一房地产国企的诞生,源于自贸港建设实际需求,与一项重要的民生使命紧密关联。

随着海南自由贸易港建设加快推进,住房保障成为民生工程的关键环节。同时,海南省国资委聚焦海南自贸港建设未来发展要素需求,进一步优化全省国资国企主体责任,重新对省属国企进行战略定位和布局;并专门对全省国资系统房企状况进行盘点,发现海南国资房企存在“小、散、弱”的现状,与海南自贸港建设对住房保障需求明显不匹配。

这一现状,从海南金城后来接手的文昌市铺前镇金城家园项目(原“铺前船厂经济适用房小区”)可见一斑。该项目大部分业主是原铺前船厂职工,而船厂早在2006年就已关停,2013年,铺前船厂的上级公司开发了该项目,但因缺乏开发经验等多重原因,项目建成后无法正式销售,造成大量未售房源也因此闲置。

“我们2016年就交了订金,2019年已经入住,但一直没有签正式的合同,也办不下房产证,大家住着不踏实。”这并非个案,在房地产热的背景下,海南部分国企进军房地产产业,但无论开发经验还是资金规模,都难以在激烈的市场竞争中胜出,产生了大量历史遗留问题。

一方面是国企困难重重对改善住房条件的迫切需求,如海南自贸港建设背景下人才对房子的向往;另一方面是海南国资系统大量“沉睡土地”和急需盘活的项目,海南金城正是在这样特殊的背景下应运而生。

2021年2月,海南省国资委正式将海南金城调整为省属重点监管一级企业,省属主要责任定位为肩负起完善海南自贸港住房保障体系、解决居民住房难题的重要使命,开始构建以保障功能类住房开发建设为主业,以物业管理、资产管家为辅业的“一主二辅”新发展格局。

但在改革转型初期,海南金城也面临着改革发展难题,当时公司银行账户被封,现金流仅有几百万元,公司资产规模仅有3.8亿元,这对于一家省属重点监管一级房地产开发企业来说明显小弱,同时公司还面临着人才急缺、资金短缺等多重难题。

“吃不到肉就啃硬骨头”,海南金城将目光瞄准“铺前船厂经济适用房小区”这类别人避之唯恐不及的“问题项目”,“我们会负责,而公司成立的初衷就是要解决群众住房难题,这样做好才能解决群众问题的同时盘活项目,实现企业发展。”海南金城公司海南金甸公司党支部书记、总经理高扬说。

而在他的微信通讯录里,存着几十位铺前乃至文昌当地相关部门负责人,都是这两年为了解决该项目建设历史遗留问题,一次次主动上门协调添加的微信好友,高扬笑谈自己也算是“半个文昌人”。

对海南金城最大、最直接的支持还是来自海南省国资委。海南金城党委书记、董事长吴禄说,近年来省国资委统筹安排国资系统土地资源国有资产,在保障性住房项目用地等方面,通过股权划转、资产无偿划转、作价有偿划转等方式,大力支持海南金城发展主业。

截至2024年,海南金城从改革转型后资产规模3.8亿元快速增长至54.16亿元,累计上缴土地出让金、税费以及国有资产收益等共计5.32亿元,资产保值增值率达103.65%,资产负债率仅为33.65%,获得“AA”信用等级评级且长期展望为稳定,实现了高质量跨越式发展,基本实现了“从无到有、从小到大、从弱到强”,成为全省保障功能类住房开发建设的主力军。

同时,海南金城还有效盘活2个自贸市场,为周边近10万老百姓提供了良好的食物商贸平台,解决了近500人的就业问题,并盘活多间临街商铺,顺利完成海口市南沙路、海府路等多个繁华路段铺面的招租工作,在保民生、保就业、促消费上发挥了积极作用。

“新年快、干杯!”今年春节前夕,定安县金城·金嘉房源项目内洋溢着浓浓的节日氛围,400余名业主齐聚一堂,共同参与海南金城举办的“金城居团圆宴·美好生活新启航”新春团圆联谊活动,在喜庆新居的氛围中迎接新年的到来。

金城·金嘉房源项目意义重大。它纳入2022年省级重大项目,不仅是海南金城成立以来的首个安置型商品住房项目,也是海南国资系统首个安置型商品住房项目,更是定安县迄今投资规模最大的安置型商品住房项目,共有870套房源,主要用于解决定安县医疗、教育系统等特殊人才住房需求问题。

这一项目,从海南金城后来接手的文昌市铺前镇金城家园项目(原“铺前船厂经济适用房小区”)可见一斑。该项目大部分业主是原铺前船厂职工,而船厂早在2006年就已关停,2013年,铺前船厂的上级公司开发了该项目,但因缺乏开发经验等多重原因,项目建成后无法正式销售,造成大量未售房源也因此闲置。

“我们2016年就交了订金,2019年已经入住,但一直没有签正式的合同,也办不下房产证,大家住着不踏实。”这并非个案,在房地产热的背景下,海南部分国企进军房地产产业,但无论开发经验还是资金规模,都难以在激烈的市场竞争中胜出,产生了大量历史遗留问题。

一方面是国企困难重重对改善住房条件的迫切需求,如海南自贸港建设背景下人才对房子的向往;另一方面是海南国资系统大量“沉睡土地”和急需盘活的项目,海南金城正是在这样特殊的背景下应运而生。

2021年2月,海南省国资委正式将海南金城调整为省属重点监管一级企业,省属主要责任定位为肩负起完善海南自贸港住房保障体系、解决居民住房难题的重要使命,开始构建以保障功能类住房开发建设为主业,以物业管理、资产管家为辅业的“一主二辅”新发展格局。

但在改革转型初期,海南金城也面临着改革发展难题,当时公司银行账户被封,现金流仅有几百万元,公司资产规模仅有3.8亿元,这对于一家省属重点监管一级房地产开发企业来说明显小弱,同时公司还面临着人才急缺、资金短缺等多重难题。

“吃不到肉就啃硬骨头”,海南金城将目光瞄准“铺前船厂经济适用房小区”这类别人避之唯恐不及的“问题项目”,“我们会负责,而公司成立的初衷就是要解决群众住房难题,这样做好才能解决群众问题的同时盘活项目,实现企业发展。”海南金城公司海南金甸公司党支部书记、总经理高扬说。

而在他的微信通讯录里,存着几十位铺前乃至文昌当地相关部门负责人,都是这两年为了解决该项目建设历史遗留问题,一次次主动上门协调添加的微信好友,高扬笑谈自己也算是“半个文昌人”。

对海南金城最大、最直接的支持还是来自海南省国资委。海南金城党委书记、董事长吴禄说,近年来省国资委统筹安排国资系统土地资源国有资产,在保障性住房项目用地等方面,通过股权划转、资产无偿划转、作价有偿划转等方式,大力支持海南金城发展主业。

截至2024年,海南金城从改革转型后资产规模3.8亿元快速增长至54.16亿元,累计上缴土地出让金、税费以及国有资产收益等共计5.32亿元,资产保值增值率达103.65%,资产负债率仅为33.65%,获得“AA”信用等级评级且长期展望为稳定,实现了高质量跨越式发展,基本实现了“从无到有、从小到大、从弱到强”,成为全省保障功能类住房开发建设的主力军。

同时,海南金城还有效盘活2个自贸市场,为周边近10万老百姓提供了良好的食物商贸平台,解决了近500人的就业问题,并盘活多间临街商铺,顺利完成海口市南沙路、海府路等多个繁华路段铺面的招租工作,在保民生、保就业、促消费上发挥了积极作用。

今年“五一”假期,海口海甸岛,金城·金海水岸城市更新项目已接近尾声,但现场仍是一片机械轰鸣、人员奋战的繁忙景象。近300名建设者坚守岗位,抢抓施工黄金期,加速推进项目建设。

该项目由海南金城投资建设,是海口市首个集中开工的城市更新项目和2023年省级重大项目,主体结构已全面封顶,目前正高效推进外立面幕墙安装、园林景观营造及室内精装修等工作,计划今年7月初正式亮相并面向市场推出。

原海南水产公司职工陆美莲选择在该项目隔壁小区租房居住,就是想亲眼见证自己未来的房子是如何一步步完工,并期待能早日搬入新家。如今,在海南金城的努力下,她的愿望即将变为现实。

原海南水产公司职工陆美莲选择在该项目隔壁小区租房居住,就是想亲眼见证自己未来的房子是如何一步步完工,并期待能早日搬入新家。如今,在海南金城的努力下,她的愿望即将变为现实。

“我们按照海南金城党委要求,从严抓质量管理,努力将金城·金海水岸房源项目打造成标杆工程。”海南金城公司党支部书记、总经理刘峰说,经过3年建设,项目克服疫情等不利因素影响,已于去年7月如期交房,多名业主在交房当天就同时拿到了钥匙和房屋不动产权证,实现安居房交付即交证。

业主吴长荣是定安县学校的教师,金城·金海水岸房源项目让他一家圆了安居梦。交房后他立马把水箱、沙发、床等家具搬进新房,享受舒适新生活。

项目更为定安吸引专业人才创造了条件,定安碧桂园工业园一家入驻企业负责人说:“感谢金城·金海水岸房源项目,让我们的员工有了归属感,‘就选这个小区!’

吴禄至今记得他当时陪同海南省国资委党委书记、主任马咏华到项目现场调研时的场景:不到两个小时,现场一下子来了近100个人,围得水泄不通,原职工情绪都很激动,从上午待到下午,他一度以为当天很难“全身而退”。

原来,大家只是想趁这次机会再度落座。吴禄回忆说,当时有一位老职工从家里拿出一小袋本地老花生递给他们,说这是花生,希望他们说的话要兑现,跟着种子落地一样,能长出新花生来。

“项目顺利运行则事,至虽难做则必成。”肩负起职工的期望,海南金城积极寻找破局之策,首先要解决的就是巨大的项目资金缺口问题。

在省国资委大力支持下,海南金城与海南华盈公司落实省国资委抓稳发展意图,海南华盈公司将原海南省水产供销公司整体低价估价,以评估价值倍数回购海南金城部分股权。海南金城主动出击,通过创新闲置国有土地盘活模式和“竞拍+安置房”开发模式,采取竞拍等多种方式筹措资金,解决了前期资金难题;并积极与各职能部门和属地政府沟通,在政策上找到解决途径,突破了土地盘活难题。

同时,海南金城充分运用“安居房+安置房”的开发模式,强化产品组合设计,平衡户型开发比例,得益于这种创新发展模式,原省水产公司原职工原地安置的诉求得以解决,被积欠多年的工资、医保、公积金等国企改革历史遗留问题一并得到有效解决。

在金城·金海水岸项目中探索出的国资国企抱团发展新模式,也成为可复制的经验,被海南金城陆续应用在后续多个项目中,发挥出“1+1>2”的聚集放大效应,不仅提升了海南金城在行业中的影响力和竞争力,更有力地推动了海南保障性住房事业发展,还被海南省国资委列入制度集成创新案例。

同时,海南金城还加强战略合作与资源整合,积极与农行海南省分行、交行海南省分行等9家金融机构签署战略合作协议,为项目建设带来了强有力的资金保障;并与与中国中车、中建三局等60余家单位共同谋划10余个新合作项目,计划总投资超100亿元,实现了互利共赢的良好发展局面。

今年“五一”假期,海口海甸岛,金城·金海水岸城市更新项目已接近尾声,但现场仍是一片机械轰鸣、人员奋战的繁忙景象。近300名建设者坚守岗位,抢抓施工黄金期,加速推进项目建设。

该项目由海南金城投资建设,是海口市首个集中开工的城市更新项目和2023年省级重大项目,主体结构已全面封顶,目前正高效推进外立面幕墙安装、园林景观营造及室内精装修等工作,计划今年7月初正式亮相并面向市场推出。

原海南水产公司职工陆美莲选择在该项目隔壁小区租房居住,就是想亲眼见证自己未来的房子是如何一步步完工,并期待能早日搬入新家。如今,在海南金城的努力下,她的愿望即将变为现实。

原海南水产公司职工陆美莲选择在该项目隔壁小区租房居住,就是想亲眼见证自己未来的房子是如何一步步完工,并期待能早日搬入新家。如今,在海南金城的努力下,她的愿望即将变为现实。

“我们按照海南金城党委要求,从严抓质量管理,努力将金城·金海水岸房源项目打造成标杆工程。”海南金城公司党支部书记、总经理刘峰说,经过3年建设,项目克服疫情等不利因素影响,已于去年7月如期交房,多名业主在交房当天就同时拿到了钥匙和房屋不动产权证,实现安居房交付即交证。

业主吴长荣是定安县学校的教师,金城·金海水岸房源项目让他一家圆了安居梦。交房后他立马把水箱、沙发、床等家具搬进新房,享受舒适新生活。

项目更为定安吸引专业人才创造了条件,定安碧桂园工业园一家入驻企业负责人说:“感谢金城·金海水岸房源项目,让我们的员工有了归属感,‘就选这个小区!’

吴禄至今记得他当时陪同海南省国资委党委书记、主任马咏华到项目现场调研时的场景:不到两个小时,现场一下子来了近100个人,围得水泄不通,原职工情绪都很激动,从上午待到下午,他一度以为当天很难“全身而退”。

原来,大家只是想趁这次机会再度落座。吴禄回忆说,当时有一位老职工从家里拿出一小袋本地老花生递给他们,说这是花生,希望他们说的话要兑现,跟着种子落地一样,能长出新花生来。

“项目顺利运行则事,至虽难做则必成。”肩负起职工的期望,海南金城积极寻找破局之策,首先要解决的就是巨大的项目资金缺口问题。

在省国资委大力支持下,海南金城与海南华盈公司落实省国资委抓稳发展意图,海南华盈公司将原海南省水产供销公司整体低价估价,以评估价值倍数回购海南金城部分股权。海南金城主动出击,通过创新闲置国有土地盘活模式和“竞拍+安置房”开发模式,采取竞拍等多种方式筹措资金,解决了前期资金难题;并积极与各职能部门和属地政府沟通,在政策上找到解决途径,突破了土地盘活难题。

同时,海南金城充分运用“安居房+安置房”的开发模式,强化产品组合设计,平衡户型开发比例,得益于这种创新发展模式,原省水产公司原职工原地安置的诉求得以解决,被积欠多年的工资、医保、公积金等国企改革历史遗留问题一并得到有效解决。

在金城·金海水岸项目中探索出的国资国企抱团发展新模式,也成为可复制的经验,被海南金城陆续应用在后续多个项目中,发挥出“1+1>2”的聚集放大效应,不仅提升了海南金城在行业中的影响力和竞争力,更有力地推动了海南保障性住房事业发展,还被海南省国资委列入制度集成创新案例。



制图孙发强



海南金城举办的“金城安居团圆宴·美好生活新启航”新春团圆联谊活动。

本版图片均由海南金城提供