

当下，作为产城一体化的重要方向，以城市为载体、以产业为保障的产城融合模式日益受到关注。以产促城、以城兴产，产城融合不仅驱动着城市空间价值的提升，更为产业、城市、居民三者协调发展提供了新思路。

2020年1月8日，“第二届中国产城融合大会暨第十届地金联盟年会 金城奖颁奖盛典”在北京五洲皇冠国际酒店隆重开幕。论坛由地金联资本、润泰资本主办，全联房地产商会指导，曲江新鸥鹏文化教育控股集团、好屋集团、芯聚集团联合主办，新华社主持人李丹、地金联联席主席润泰资本董事长 郭述杰主持。

论坛汇聚产业行业翘楚、政府官员、专家学者、房地产开发商、金融界领袖、投资巨头等业内人士，包括中国地金联盟荣誉主席、住建部住房政策专家委员会副主任、全国房地产商会联盟主席顾云昌

，地金联名誉主席、汇力投资管理有限公司董事长、中国房地产开发集团理事长孟晓苏

，全国人大代表、中华思源工程扶贫基金会副理事长兼理事长，中国电商联盟主席、中国地金联盟名誉主席李晓林

，地金联执行主席、地金联资本董事长申威

，地金联联席主席、润泰资本董事长郭述杰、中国国际商会投融资服务委员会主席金融学博士后 经济学博士 地金联名誉主席 谢京生

、地金联联席主席、曲江

新鸥鹏文化教育控股集团总裁，李战洪

汪妹玲

，中信建发董事长马哲刚、中国云谷产业集团董事长张卫昌、中科产城（北京）建设开发有限公司董事长郭莹辉，地金联股权投资专委会主席新鼎资本董事长

张驰，好屋集团联合创始人 陈兴，恒大集团首席经济学家

研究院院长任泽平，商务出版社社长、中国企业改革与发展研究会副会长

郭周明、中化汇力投资管理有限公司

副董事长、中国资产证券化论坛基础设施证券化委员会主席 孟明毅

、途家及斯维登集团联合创始人 罗军

，地金联联席主席当代置业总裁张鹏、阳光壹佰副董事长范小冲

、凤凰网奇点商业CEO吴国金

，凤凰网奇点商业COO兼总编辑王杰

、中国资产证券

化论坛执委会主席、中伦律师事

务所金融部负责人刘柏荣、民生银行私人银行创始人副总裁 李文

、中国电建地

产集团总经理助理、投资总

监、产业地产事业部总经理谈晓君、泰禾集团副总裁全忠
、领地集团助理总裁兼品牌总经理 姚科、荣盛产业新城集团副总经理
王玉龙、北方国建控股集团执行董事安国荣
、中联智创独角兽加速器董事长曹志国、源嵘投资董事长 许大金
、鸿坤产业集团总裁 朱江、鸿坤美国执行董事孙荣林、五道口投资基金董事长
周建民、天圆祥泰董事长神州企业家俱乐部创始人 左安一、阳光100集团副董事长
范小冲、鑫苑集团副总裁陈立洋、新派公寓创始人CEO王戈宏
、北京九汇华纳产权公司董事长徐世湘、思源软件董事长丁武
、北京丰台区综合投资集团董事长党委书记 郝永昶、芯聚集团副总裁 新炬资管
执行总经理马红科、泛华集团副总裁 杨年春
、王志纲工作室北京战略策划中心总经理任国刚
、中国商业联合会专家委员会委员赖阳、美方健康产业集团总裁 刘永旺
、恒一置业董事长闫晓鹏、北控医疗健康集团副总裁
北控医疗产业基金总经理何风志
、绿科科技国际有限公司执行董事汪传虎、北斗航天卫星应用科技集团高级副总裁
甘靖
、全联房地产商会商业地产工作委
员会副秘书长杜鸿
等多位行业精英莅临现场，带来精彩观点分享。同时还有来自于中国金茂、中国铁
建、中交地产集团、中海地产、中骏地产、万科集团、恒大集团、碧桂园集团、北
大资源、北方国建控股集团、华夏幸福基业、鸿坤地产、旭辉集团、首开集团、天
鸿地产、华远地产、远洋地产、世茂地产、龙湖地产、北京城建、融创中国、首创
置业、路劲地产、新城控股、金地集团、金融街控股、葛洲坝、中国五矿、恒一置
业等地产界的高管，以及中国民生银行、华夏银行、广发银行、建设银行、北京信
托、中信信托、民生信托、四川信托、重庆信托、嘉实资本、中城联盟、广联达金
融、中信资本、中信证券、银河证券、宏源证券、国海证券、中德证券、等众多地
产金融界的朋友以及航天北斗、中信医疗、中信建发、中信正业、中信奥美德医院
等来自影视演艺、娱乐传媒、文化、教育、体育、旅游、医疗、健康、科技、养老
、航天北斗等各产业专家、行业精英累计共600人出席大会和颁奖盛典。



地金联名誉主席顾云昌：住房是全面小康建成的关键

论坛伊始，地金联名誉主席 顾云昌发表致辞。他谈到，今天能不能全面实现小康，全面不全面，住房最关键。顾云昌认为，在去库存，去杠杆，稳定资金的大环境下，平稳发展房地产市场要从房地产的三大要素：人口、土地、金融重点考虑。

顾云昌表示，金融是定冷热，土地是关键，人口是根本。

在金融方面，市场的冷热和货币金融密切相关，大量的货币进入的楼市，必然导致楼市的加热，反过来对楼市的资金进入很少，融资方面出现问题，肯定市场不活跃，通过金融杠杆调节。

在土地方面，去年市场保持比较好的平稳原因在于差别化的土地供给。过去房价比较高的原因之一是土地错配。2015年去库存的时候是这种情形：一方面要去库存，一方面城市出现房价上涨过快，过去的房价上涨过快的城市主要是土地错配。目前，土地部门在土地配置的宏观调控上有了很大的额进步，已经能够按照市场的实际情况配置，而不是坐在办公室里面配置土地。

在人口方面，人口问题更凸显。2019年有几个人跑到鹤岗用四万多买了房子。为什么鹤岗那个地方为什么房价上不去？原因在于产业下行，人口流失。

顾云昌表示现在房价上涨、暴涨的可能性不大。2019年提出的三稳，主要是针对房价还有可能上涨的可能。2020年讲的三稳不一样了，尽管是稳地价、稳房价、稳预期，要防止房价下降过快，当前的情况有上涨的也有下降的，但是总体上主要的倾向是下降，不要让房价下降太多。

顾云昌最后总结道，展望中国的房地产业前景还是很光明的，国家的调控正在改善，市场化的道路正在拓宽，而且我们更加认识到城市和房地产发展的经济发展的规律，正沿着市场化的道路，把有效的市场经济和市场调控结合起来创造更美好的明天。



芯聚董事长汪妹玲：科技是城市、企业与资产发展之利器

“科技，国之利器”，而在汪妹玲看来，这句话同样可以适用于城市发展，而与此同时，科技也是资产与企业发展的利器。

科技为资产价值赋能的第一个维度，是从求索到落地的智慧人居。

汪妹玲指出，这是一个以AI为核心的“智能时代”，是一个以5G、物联网、自动驾驶、云计算等多重新技术浪潮叠加的时代。在这样的时代背景下，很多传统行业正在被改变，房地产行业正是其中的典型之一。

房地产开发阶段对于智能家居的探索和创新，包括空气质量、室内温度、灯光、声音、等方面的智能调控等，让智能家居从1.0阶段发展到自动化联动的2.0阶段，而现在正在迈向大数据驱动的3.0阶段。

第二个维度，是以双创载体为中心的引才聚才强磁场。目前，以“人才带项目、园区搭平台”的招才引智新模式，把招商引资与与招才引智紧密结合起来，推动产业园区系形成引才聚才的“磁场效应”。

第三个维度，则是通过技术搭建互联网平台。通过互联网科技技术实现房产经纪数据化和场景化的科技转型，搭建起全开放的共享经济服务平台。

演讲的最后，汪妹玲提到产城人文。她认为，无论科技产业、房地产还是服务业，都是产业很重要的一部分。在城市发展过程中，产业先行，城市再发展。而在产业发展的同时，人才也要匹配，文化更要先行，产城人文互动将激发新的需求。在房地产发展过程中，只要激发新的需求，只要真正跟人的需求相匹配，那一定还是黄金时期。



曲江新鸥鹏文化教育控股集团总裁李战洪：下一个城市，第三城

地金联联席主席、曲江新鸥鹏文化教育控股集团总裁李战洪发布《下一个城市：第

三城》演讲，他表示第一城是由历史和时间沉淀的老城，往往需要千年时间，中国五千年沉淀了一座老城，是每一座城市的历史文脉。城市化率达到35%到65%的时候，第二个城开始，世界的发展经验告诉我们，他们往往经过一百年的时间，但是中国42年的时间改革开放到现在形成了一座新城。

第三座城，往哪里走，产业方向是什么？未来的产业选择要看市场规模，除了国家垄断的行业之外，排前位的产业规模，房地产15万亿，大教育9万亿，文化6.1万亿，大健康5.6万亿。房地产已经转化为载体，第三城的产业趋势就是文、教、卫。大教育，文教和科教，文化是文娱文旅，健康就是医养康养，这是城市的主要的发展方向。我们说的第三城的产业选择，也叫趋势性的选择。



新书发布仪式上，作为《中国企业资产证券化发展问题研究》主编的润泰资本郭述杰董事长首先对于孟晓苏老师对自己在行业和专业研究上的教导表示感谢。其次本人详细讲述了自己对中国资产证券化抱有的情怀和热情，及多年以来深入研究资产证券化知识，运用理论与实践相结合的方式在中国企业资产证券方面进行的探索。

作为《中国企业资产证券化发展问题研究》一书的主编郭述杰先生表示希望能通过编辑出版中国企业资产证券系列书籍的方式将这些年来自己在资产证券化实践经验和知识分享给大家，更希望对中国企业走资产证券化的道路有所助力。

作者孟明毅也明确表示该书是为当前中国企业ABS学术研究相对落后的现状做一些弥补，希望此书能够帮助有需要的企业更好的利用ABS实现直接融资。

中国商务出版社杨云副社长透漏《中国企业资产证券化发展问题研究》一书只是中国企业资产证券化发展的相关研究书籍的第一本，后续将会与郭述杰先生合作推出从理论研究到政策监管等一系列图书，盼望此系列书籍能为中国资产证券化的探索道路出一份力量！



全国人大代表、中华思源工程扶贫基金会副理事长兼秘书长、中国电商扶贫联盟主席、中华慈善联合会副会长、林达集团董事局主席、地金联名誉主席 李晓林

对于房地产今后应该怎样走的问题，李晓林态度较为乐观。在现场，他直言道：“中国的房地产真是很有希望。”其一，当前新政策指出，300万以下人口的城市可以自由落户，这对房地产业而言是一个很大的机遇。其二，我国科技产业、教育等其他产业的体量还都较小，其今后发展带动的基础设施建设和房地产业增长还有很大潜力空间。谈到房地产与金融的结合，李晓林认为，关键要做到三个创新：一是产品创新；二是拿地创新；三是拿钱创新。



民生银行私人银行创始人副总裁李文主持对话

论坛现场，以《资管变革潮起，论道多视角下的资产证券化，产融结合背景下，产业运营与资本运营的合作》为主题的高峰对话受到广泛关注，对话由民生银行私人银行创始人副总裁李文主持，地金联联席主席 润泰资本董事长

郭述杰、中化汇力投资管理有限公司

副董事长、中国资产证券化论坛基础设施证券化委员会主席 孟明毅

、中国资产证券化论坛执委会主席、中伦律师事务所金融部负责人

刘柏荣、中国电建地产集团总经理助理、投资总监、产业地产事业部总经理

谈晓君、领地集团助理总裁兼品牌总经理 姚科、荣盛产业新城集团副总经理

王玉龙、中联智创独角兽加速器董事长 曹志国、源嵘投资董事长 许大金、清华大学

国家金融研究院、清华大学五道口金融学院、五道口投资基金董事长、奇瑞汽车副董事长 周建民参与讨论。民生银行私人银行创始人副总裁李文关注到，中国的资产证券化时间虽然不长，体量也还没有做大，但在创新方面却有一定发展，ABS、CMBS纷纷推出。在李文看来，今后公募REITs还是资产证券化的主打方向。润泰资本

董事长、地金联执行主席 郭述杰提到REITs才是真正的实现了共产主义。买房子是买的产权，但是REITs对应的就是有稳定现金流产权的固定资产，并且解决了流动性问题。解决了中国固定资产的流动性后，公共设施、基础设施、医院、商场都可以做资产证券化，这才是中国未来在存量资产时代必须要走的路。中化汇力投资

副董事长 孟明毅我们国家的资产证券化发展，过去几年非常快速，从14年实行备案制以来爆发性的增长到现在已经累计为企业融资接近于4万亿元，所以这个也是为实体经济起了巨大贡献的金融产品。未来主要要发展触角型的ABS产品，也是中央明确鼓励的。



好屋集团联合创始人 陈兴

2020年将是前所未有的春天

关于2020年的发展趋势，陈兴的观点是“稳”：“大家都在行业中像禾苗一样生长，不知不觉，不急不躁。”那么，具体怎样进行合纵连横？她认为，合纵两个字与各位息息相关，好屋就像“插线板”一样，其商业模式就是让任何人都可以连接到“插线板”上，彼此可以合作、合伙，也可以合资。“好屋作为一个‘插线板’，以后不仅仅可以卖房子，还可以进行相应的金融业务。”

至于连横，陈兴解释道，重要的是连接上下游的业务延伸，未来行业一定是你中有我、我中有你，房地产开发商可能也会在上下游的服务行业里面进行投资。

关于好屋的核心竞争力，陈兴总结了一下：“在好屋的商业模式里，重要的核心竞争力有四点，一是拥有资金实力，二是成交能力快，三是优质房源多，四是渠道多样化。”

总体来看，陈兴认为，只要好的商业模式、好的团队以及好的服务、好的质量，一定能够持续在未来取得发展，行业一定会更加理性、更加成熟、更加健康。



地金联名誉主席谢京生

地金联名誉主席谢京生：要从五个方面做好产城融合

中国国际商会投融资服务委员会主席、金融学博士后、经济学博士、地金联名誉主席谢京生表示，产城融合是中央近一段时间以来推动城镇化、一体化一项重要的创新举措。产城融合做好，要从五个方面考虑：第一，要做到“三力合作”，权力、智力、财力，这“三力”要在政府主导下密切合作，才能做到产城融合，做项目才能达到经久不衰的目的。第二，做房地产、做项目必须要做顶层策划，先谋后动，首先给项目一个定位、平台和创新。第三，所做产城融合的项目要制定一个标准，首先要独特性、唯一性、差异性、不可复制性，这样跟别人的项目不同，才能立于不败之地。第四，做产城融合的所有企业家要充分利用好国际商会、协会和乡贤等平台，单打独斗的时代已经过去了，要抱团取暖。第五，一定要注重高科技，科技是生产力，做项目必须把高科技融入进去。

途家及斯维登集团联合创始人罗军：存量不动产前景下要顺势而为

罗军认为，中国的房地产实际上是准金融市场，并不是完全的房地产市场。因此，可以将存量资产交给经营者经营，短租或者说分享出租，放在平台上，游客看到以后点击交易，进而形成一种分享经济。分享经济和共享经济是有区别的，共享经济

是物权是自己的，但是不用。分享经济则是另一种事物，当你买了一个旅游地产的房子不用的时候给别人用，这是分享经济。

罗军认为在未来，经济模型会发生变化的，而经济模式决定了商业模式，商业模式决定了产品模型。因此，会有无数的公司起来或者消失。当下，行业趋势是体验化和碎片化、迭代化，要顺势而为，不可违抗当下的时代大潮。



地金联、好屋、润泰三方进行战略合作签约

地金联执行主席、地金联资本董事长申威先生，好屋集团联合创始人陈兴，地金联席主席、润泰资本董事长郭述杰，中国国际商会投融资服务委员会主席、地金联名誉主席谢京生先生进行签约。期盼三方携手，共同推进中国房地产存量市场的盘活和发展！



北京万鸿信息董事长钟鹊飞：农村广阔天地，大有可为

论坛现场，钟鹊飞表示，自己从事的是乡村土地的研究与实践。从行业周期来看，大建设时代不断拿地、建房的模式已经走到一个关键节点，融资销售越来越难。更重要的是，从1989年“房改”到现在，很多成就是源于制度的利好，即城市土地所有权和使用权的两权分置。“农村广阔天地，大有可为。”钟鹊飞坚信，在乡村振兴战略的引领下，乡村土地发展将释放出更大潜力，乡村生活将遇见更美好的明天。

。



当代置业张鹏荣获中国产城融合年度最佳贡献领军人物

论坛现场，以《回顾2019年中国房地产经营发展与2020年趋势展望》为主题的高峰对话受到广泛关注，对话由好屋集团联合创始人 陈兴主持，当代置业总裁张鹏、天圆祥泰董事长神州企业家俱乐部创始人 左安一、阳光100集团副董事长 范小冲、鑫苑集团副总裁 陈立洋、新派公寓创始人CEO 王戈宏、北京九汇华纳产权公司董事长 徐世湘、思源软件董事长 丁武参与讨论。当代置业总裁张鹏提出

，坚定不移地践行房住不炒的理念，要落实到房地产的开发行为中，地产开发商要主动地从过去高周转、高去化、高杠杆逐步转向另外“三高”，要把我们提供的建筑产品、建筑空间的舒适度提高，要把空间的舒适感提升上去，要从城市规划、城市建设、城市管理角度承担起自己的责任来。要把空间的活力性、高活力性激发出来。阳光100集团副董事长

范小冲

讲到今天的5G和数字地产，通过科技手段，把大量经纪人连接起来，商业模式在新的数字经济时代，在人工智能时代，在5G时代，也会有更大的发展。2019年已经看到大家在升维，开始在升级转型，2020可能会看到成果。





中国资产证券化丛书优秀策划奖：润泰资本董事长 郭述杰

中国产城融合发展年度贡献功勋人物：

全国人大代表、中华思源工程扶贫基金会副理事长兼秘书长、中国电商扶贫联盟主席、中华慈善联合会副会长、林达集团董事局主席 李晓林、融创中国董事会主席孙宏斌、中国云谷产业集团董事长张卫昌、中科产城（北京）建设开发有限公司董事长 郭莹辉、天鸿地产董事长柴志坤、汇力投资基金管理有限公司董事长 中国房地产开发集团 理事长 孟晓苏、润泰资本董事长 郭述杰、中国金茂控股集团有限公司总裁李从瑞、阳光100集团副董事长 范小冲、今典集团董事长张宝全、首开股份董事长李岩、葛洲坝董事长何金刚、住总集团党委书记董事长王宝申、红星美凯龙家居集团董事长兼CEO车建新、旭辉控股董事局主席林中、中国铁建房地产集团董事长吴仕岩、香港骏豪集团主席朱鼎健、鑫苑集团董事长张勇、中信建设投资董事长马哲刚、伟东集团董事长王端瑞、五矿地产董事长何剑波、龙湖集团董事会主席吴亚军。

中国产城融合杰出贡献功勋人物：曲江新鸥鹏文化教育控股集团总裁李战洪

中国产城融合最佳领军人物：芯聚集团董事长 好屋集团创始人

中国孵化器协会副理事长 汪妹玲、北京北方国建控股集团董事长关胜兵

中国产城融合十大最佳运营机构

：凤凰网奇点商业、曲江新鸥鹏文化教育控股集团、中国云谷产业集团等

中国产城融合最佳服务机构：芯聚集团

中国产城融合卓越贡献企业：林达集团、中国云谷产业集团

中国产城融合十大最佳示范项目：

曲江新鸥鹏·第三城、云谷·舟山普陀港、马鞍山智慧医疗健康城、高唐·云谷生活广场等。

中国产城融合年度最佳贡献领军人物：

当代置业总裁张鹏、途家及斯维登集团联合创始人 罗军、恒一置业董事长 闫晓鹏、中国云谷产业集团副董事长陈振能，鑫苑集团副总裁 陈立洋、华谊启明东方董事长马克、北京丰台区综合投资集团董事长党委书记 郝永昶、芯聚集团副总裁 新炬资管 执行总经理 马红科、泛华集团副总裁 杨年春、美方健康产业集团总裁 刘永旺、北控医疗健康集团副总裁 北控医疗产业基金总经理 何风志、绿科科技国际有限公司执行董事 汪传虎、北斗航天卫星应用科技集团高级副总裁 甘靖、北大纵横创始人王璞、曲江新鸥鹏文化教育控股集团战略品牌中心总经理 杨左咸、维拓建筑设计研究院院长孙祥恕、维拓建筑设计研究院院长孙祥恕、中信建发执行总经理张欣然、隆基泰和产业发展总经理李国忠、中国电建地产集团产业地产事业部总经理 谈晓君、领地集团助理总裁兼品牌总经理姚科、荣盛产业新城集团副总经理 王玉龙、泰禾集团副总裁 全忠、中联智创独角兽加速器董事长 曹志国、中国云谷科技集团副总经理 王振东，鸿坤产业集团总裁 朱江、五道口投资基金董事长 周建民

中国健康及养老产业杰出贡献人物：中国云谷产业集团总经理 胡巍等

中国十大地产金融创新最佳领军人物：

润泰资本董事长郭述杰、民生银行私人银行创始人副总裁 李文、中化汇力投资管理有限公司 副董事长、中国资产证券化论坛基础设施证券化委员会主席 孟明毅、中国资产证券化论坛执委会主席、中伦律师事务所金融部负责人 刘柏荣、源嵘投资董事长 许大金

中国产城融合杰出贡献领军人物

：北京中润坤元投资管理有限公司总经理刘聿达、中国产城融合最佳杰出经理人、安国荣、中国产城融合卓越贡献企业：中国金茂 曲江新鸥鹏文化教育控股集团 中国云谷产业集团 金科集团 新城控股 鸿坤集团、泰禾集团 当代置业 恒一置业 龙湖集团

中国产城融合发展贡献知名品牌：

中骏地产、中国房产经营管理与营销创新最佳机构：好屋 斯维登集团、
新派公寓、中国产城融合最佳规划设计与服务机构：北京维拓建筑设计有限公司、

中国十大地产金融创新杰出贡献机构：四川信托 重庆信托 润泰资本 源嵘文化
新鼎资本

中国地产投资创新杰出贡献机构：北京中润坤元投资管理有限公司

中国新兴产业创新最佳杰出贡献人物：

奇点商业CEO吴国金、奇点商业COO兼总编辑 王杰、奇点商业主编
李琪、中国十大地产金融创新最佳领军人物：新鼎资本董事长张驰，

中国十大地产金融创新最佳杰出经理人：

M3资本投资分析师刘宇琛，华融融德董秘王修勋。

中国房产经营管理与营销创新杰出领军人物 好屋集团联合创始人

陈兴，新派公寓创始人CEO

王戈宏，凤凰网房产总裁陈筱岚、北京九汇华纳产权公司董事长

徐世湘、思源软件董事长 丁武，天圆祥泰董事长神州企业家俱乐部创始人

左安一、王志纲工作室北京战略策划中心总经理 任国刚。

大会聘请芯聚集团董事长、好屋集团创始人、中国孵化器协会副理事长汪妹玲、当代置业总裁张鹏为 中国产城融合大会组委会联席主席、地金联联席主席、聘请陈兴担任中国房地产经营处置联盟联席主席、聘请谢京生为中国产城融合大会组委会联席主席地金联名誉主席，聘请李战洪、陈兴、闫晓鹏、范晓冲，全忠、徐世湘、左安一、丁武、王戈宏、陈立洋、王杰、郝永昶、杨年春、任国刚、赖阳、刘永旺、何风志、朱江、汪传虎、刘聿达担任中国产城融合大会评审委员会专家评委。

大会新年颁奖晚宴在欢乐祥和的气氛下开始并圆满成功。

