

内部参考

2015 年第 3 期

总期第 35 期

每周观察

【本期摘要】

I、中国住房和城乡建设部表示，为加快培育和发展住房租赁市场，将积极推进住房租赁信息政府服务平台建设，推动房地产开发企业转型升级，支持房企从单一的开发销售向租售并举模式转变，用三年时间基本形成渠道多元、制度健全的住房租赁市场。

II、整个房地产行业的发展模式发生变化，意味着过去跑马圈地的粗放型发展已经过去，未来将进入精细化、集约化的发展时代。商业地产作为房地产行业最具发展空间的领域，随着近几年互联网的兴起，改变了人们的消费方式，从而使传统商业模式正在发生着一次革命性的颠覆，电商、O2O、体验、文化等已成为 2014 年商业地产发展的核心关键词。

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2014.01.19

目录

政策导读	1
新型城镇化综合试点启动 64 个城市名单公布	1
住建部推动 REITs 试点 支持住房租赁市场发展	2
国土部：2015 年新增建设用地将继续调减	2
住建部：支持房企从单一开发销售向租售并举转变	3
上市公司并购重组国土部不再事前审查涉房业务	4
产业聚焦	5
发改委：房地产未现危机 2015 年将稳定住房消费	5
统计局：12 月 66 城新房价格环比下降 唯深圳上涨	5
审计署：棚户区改造资金被套现 15.41 亿元	6
规划院：2014 年四季度综合地价继续上涨	7
瑞银汪涛：2015 年房地产仍处下行趋势之中	8
“一带一路” 构建开放共赢格局	8
供应量过大三四线城市楼市前景堪忧	10
北京 87 亿成交三宗地 龙湖首开联合体获东坝地块	11
中小房企生存环境艰难	12
房地产行业深度洗牌	13
发改委为小区物业费松绑	14
香港投资移民关闸了 梁振英泼了房企海外潮一盆凉水	15
国企改革	18
国企改革目标是培养一流跨国公司	18
国企改革方案或春节前出台	21
京津冀一体化	22
京津冀协同发展的关键是四个一体化	22
发改委：京津冀一体化 石家庄是未来发展的重心	24
行业动态	26
万达非房收入增速超房地产业务 谋转型服务商	26
万达院线 1 月下旬挂牌 未来市值或破 800 亿	27
恒大溢价 81.6% 摘得郑州高新区新地王	29
佳兆业澄清 中国银行诉讼与其近期发展无关	30
中国建筑 2014 年地产销售 1270 亿 同比跌 10.9%	31
风波中的北大资源 8 亿投得青岛地块称运营不受影响	31
深圳地产圈传 18 家房企警告名单 老板们风声鹤唳	33
视野延伸	37
商业地产十大发展趋势	37
王健林的野心：万达开启第四次转型	39

政策导读

新型城镇化综合试点启动 64 个城市名单公布

近日，国家发改委等 11 部委在系统内部联合印发《国家新型城镇化综合试点方案》。方案提出将包括江苏、安徽两省和宁波等 62 个城市(镇)列为国家新型城镇化综合试点地区。

具体包括：江苏和安徽两省；3 个计划单列市，即宁波、大连和青岛；7 个省会城市，即石家庄、长春、哈尔滨、武汉、长沙、广州和重庆主城九区；24 个地级市(区、县)，即北京通州区、天津蓟县、吉林省吉林市、黑龙江齐齐哈尔市、上海金山区、浙江嘉兴市、福建莆田市、江西鹰潭市、山东威海市、山东德州市、河南洛阳市、湖北孝感市、湖南株洲市、广东东莞市、广东惠州市、深圳市光明新区、广西柳州市、广西来宾市、四川泸州市、贵州安顺市、云南曲靖市、甘肃金昌市、青海海东市、宁夏固原市。

试点地区还包括 24 个县级市(区、县)，分别为：河北定州市、河北张北县、山西介休市、内蒙古扎兰屯市、辽宁海城市、吉林延吉市、浙江义乌市、福建晋江市、江西樟树市、山东郓城县、河南禹州市、河南新郑市、河南兰考县、湖北仙桃市、湖南资兴市、海南儋州市、四川阆中县、贵州都匀市，云南大理市、西藏日喀则市桑珠孜区，陕西高陵县、青海格尔木市、新疆伊宁市、新疆阿拉尔市；2 个建制镇，即浙江苍南县龙港镇和吉林安图县二道白河镇。

此外，《试点方案》还提出五大主要任务，分别为：一是建立农业转移人口市民化成本分担机制；二是建立多元化可持续的城镇投融资机制；三是改革完善农村宅基地制度；四是探索建立行政管理创新和行政成本降低的新型管理模式；五是综合推进体制机制改革创新。

据了解，根据《试点方案》，各试点于 2014 年底前进行试点，并根据情况不断完善方案，于 2017 年各试点取得阶段性成果；2018-2020 年，逐步在全国范围内推广试点地区的成果经验。

另就《试点方案》的推出，相关分析认为，这标志着新型城镇化综合试点工作的正式启动。2015 年，新型城镇化试点工作五大任务中能够取得较大进展的可能是以健全地方发债机制为代表的城镇投融资机制改革；而户籍制度改革、土地改革、行政区划调整等都远非朝夕之功。因此 2015 年新型城镇化建设将随着各方面改革的不断推进而取得新的进展，但考虑到各方面改革的复杂性，新型城镇化仍将是一个循序渐进的过程。

事实上，关于新型城镇化试点，于 2014 年 7 月份，国家发改委、财政部、国土部、住建部等 11 个部委就曾联合下发国家新型城镇化综合试点通知，国家新型城镇化综合试点已启动，重点为镇改市，此外还将农村宅基地和农房纳入全国统一不动产登记体系。

试点对象将重点放在镇改市工作。选择镇区人口 10 万以上的建制镇，开展新型设市模式试点工作。建立行政管理创新和行政成本降低的设市模式。按照城市设置和简化行政机构联动原则，探索新设市城市的行政管理模式，合理增设城市建制，优化行政层级和行政区划设置，提高行政效能，降低行政成本。

从数据来看，我国 57 座人口百万以上的特大城市集中了 1.66 亿人，占全国城镇人口的 27%。20 万人以下的小城市与小城镇，集聚了全部城镇人口的 51%。其中县级单元聚集了全国新增城镇人口的 54.3%，是城镇化的重要层级。

（来源：观点地产网）

住建部推动 REITs 试点 支持住房租赁市场发展

14 日，住房城乡建设部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，《意见》指出需要充分认识培育和发展住房租赁市场的重要意义，发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用。

意见指出，通过建立住房租赁信息政府服务平台，积极培育经营住房租赁的机构，支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租，积极推进房地产投资信托基金(REITs)试点。通过发行 REITs，可充分利用社会资金，进入租赁市场，多渠道增加住房租赁房源供应。

同时，意见显示，要支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源。从租赁市场筹集公共租赁住房房源，有利于提高安置工作效率，有利于盘活存量住房，有利于解决公共租赁住房管理难等问题。

此外，支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租。支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。鼓励有条件的房地产开发企业，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁；也可以与经营住房租赁的企业合作，建立开发与租赁一体化、专业化的运作模式。

也即是，支持房地产开发企业将其持有的存量房源投放到租赁市场，也可以转成租赁型的养老地产、旅游地产等。

国土部：2015 年新增建设用地将继续调减

15 日，国土资源部部长姜大明在全国国土资源工作会议上表示，我国建设用地供应将从增量扩张为主转向盘活存量与做优增量并举。并表示，2015 年新增建设用地计划在 2014 年调减 30 万亩基础上，将继续作适度调减。

据悉，在 2014 年的全国国土资源工作会议上，姜大明就曾表示，中央要求东部三大城市群发展要以盘活土地存量为主，今后将逐步调减东部地区新增建设用地供应，除生活用地，原则上不再安排人口 500 万以上特大城市新增建设用地。

姜大明说，2014 年开展节约集约专项督查，清理出批而未供土地 1300 万亩和闲置土地 100 万亩。不过，虽然全国新增建设用地总量上要进行缩减，但并非一刀切，而是区别对待。

姜大明指出，要找准稳增长与调结构的平衡点，坚持优化结构、有保有压。其中，六大领域成为“保的方面”。

具体为：一是继续保障铁路工程建设，重点向中西部倾斜。二是重点支持国家重大水利工程建设，征地补偿，耕地占补平衡实行与铁路等国家重大基础设施项目同等政策。

三是落实国家重点区域发展战略，围绕西部开发、东北振兴、中部崛起、东部率先“四大板块”和“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带“三个支撑带”战略组合，突出互联互通基础设施建设，做好国土资源保障和服务工作。

四是围绕实施新型城镇化战略，实行差别化管理，优化土地资源配置，促进大中小城市和小城镇协同发展。

五是围绕培育新的经济增长点，支持战略性新兴产业，文化、养老、医疗、旅游等现代服务业和现代农业加快发展，研究制定促进新兴产业，新兴业态发展壮大和大众创业万众创新的扶持政策，落实好支持设施农业发展的特殊用地政策。

六是加大贫困地区用地政策支持力度。

在压的方面，主要是完善和落实供地目录，对高消耗高污染的项目，限制或严格禁止土地供应。用土地政策支持企业兼并重组，加快优势富余产能走出去步伐，化解一些行业严重过剩产能。

住建部：支持房企从单一开发销售向租售并举转变

15 日消息，中国住房和城乡建设部表示，为加快培育和发展住房租赁市场，将积极推进住房租赁信息政府服务平台建设，推动房地产开发企业转型升级，支持房企从单一的开发销售向租售并举模式转变，用三年时间基本形成渠道多元、制度健全的住房租赁市场。

住建部网站刊登的关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见并指出，将建立住房租赁信息政府服务平台，为租赁市场供需双方提供高效、准确、便捷的信息服务，供需双方逐步实现在平台上进行对接。

意见还提出将支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。“鼓励有条件的房地产开发企业，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁；也可以与经营住房租赁的企业合作，建立开发与租赁一体化、专业化的运作模式。”

住建部并表示要积极推进房地产投资信托基金(REITs)试点。通过发行 REITs, 可充分利用社会资金, 进入租赁市场, 多渠道增加住房租赁房源供应; 同时积极鼓励投资 REITs 产品。

意见并明确要积极培育经营住房租赁的机构, 推进住房租赁规模化经营, 探索建立支持经营住房租赁机构发展的融资渠道, 促进住房租赁市场发展。

住建部还表示, “培育住房租赁市场是一个系统工程, 涉及多个方面, 各地要在金融、税收和经营管理等给予政策支持。积极鼓励和引导国内外资金进入住房租赁市场。”

上市公司并购重组国土部不再事前审查涉房业务

16 日, 中国证监会新闻发言人邓舸在例行发布会上表示, 对于上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的, 此前按照国务院规定, 需在审核时在自查、核查的基础上, 根据国土部的意见进行认定。

目前, 国土部关于用地违规的行政监管措施已经在其网站公开, 证监会与国土部协商, 上市公司涉及房地产业务, 国土部不再进行事前审查, 是否出现土地闲置认定, 以国土部的行政处罚为准。

邓舸也表示, 中证监后期将强化事中事后监管, 具体来看: 一是加强信息披露, 上市公司申请再融资涉及房地产业务的应当说明; 二是加强中介机构把关职责; 三是加强事中事后监管; 四是加大处罚力度, 将采取责令暂停或中止重组活动, 或作出终止审查的决定, 涉嫌犯罪的, 依法移交公安机关。

此外, 邓舸指出, 涉房企业首发申请需参照上述政策进行实行, 中介机构的意见也必须按照上述要求进行信息披露。

产业聚焦

发改委：房地产未见危机 2015 年将稳定住房消费

16 日，国家发改委副主任朱之鑫在首次举行的国务院政策例行吹风会上表示，国内房地产并没有出现危机，房价适当波动是在挤出投机性需求，2015 年将稳定住房消费。

朱之鑫认为，刚过去的 2014 年，宏观经济情况比预料的要困难。具体而言，在过去一年里，经济的下行压力较大，结构调整的阵痛显现，企业生产经营困难增多，一些风险也在显现，都超出了原来的预料。

不过朱之鑫也表示，过去一年的宏观经济发展结果比预想的好，面对着多重的困难和多方面的挑战，中国经济实现了经济社会持续稳步发展。

据介绍，投资、消费、进出口，拉动经济增长的三驾马车加速换挡，消费发挥着基础性作用，而投资仍然具有着关键性作用。而房地产的发展又对投资起到了重要拉动作用，在整个投资中占比达 1/5。

尽管房地产增速和以往相比是下降的，处于调整阶段，但朱之鑫并不认同“出现危机”的说法。他表示，目前的重点是满足从生存性需求向改善性需求和舒适性需求转变。

朱之鑫表示，房价适当波动是正常状态，并不意味着未来政府在房地产调控方面将无所作为，2015 年将稳定住房消费。

此外，朱之鑫还表示，2015 年国家经济发展面临的国内外环境仍然错综复杂。要主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间，把转方式调结构放到更加重要位置，强化风险防控，加强民生保障，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。

统计局：12 月 66 城新房价格环比下降 唯深圳上涨

1 月 18 日，国家统计局公布的统计数据显示，2014 年 12 月，70 个大中城市中，价格环比下降的城市有 66 个，持平的城市有 3 个，仅有深圳上涨 1.2%。

环比价格变动中，12 月全国最小降幅为石家庄、南京、合肥、北海、遵义，下降 0.1%；最大降幅为泸州，为 1.3%。

与上年同月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 68 个，上涨的城市有厦门、郑州。12 月份同比价格变动中，最高涨幅为厦门的 2.1%，最低为下降 10.3%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示，房价环比总体降幅继续收窄，一线城市成交活跃。总体看，受前期信贷政策调整、央行降息、年底开发商为消化库存加大推盘力度等多重因素影响，12月份70个大中城市新建商品住宅成交量环比增长近9%，再创年内新高，房价环比降幅亦继续收窄。

据测算，12月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均降幅分别为0.2%和0.3%，均比11月份收窄0.2个百分点；环比降幅比上月收窄的城市分别有48和36个；环比上涨的城市分别有1个和8个，分别比11月份增加了1个和2个。

分城市看，房价出现分化状态。从环比价格变动幅度看，一线城市整体平均上涨，新建商品住宅和二手住宅价格环比平均涨幅分别为0.1%和0.4%；二、三线城市房价仍然下降，降幅缓慢收窄。

从成交量看，12月份北京、上海、广州、深圳4个一线城市新建商品住宅成交套数环比增长均在15%以上，远高于全国平均水平。

而刘建伟也表示，房价同比继续下降。受去年同期基数较高影响，房价同比仍下降。

从个数看，12月份新建商品住宅和二手住宅价格同比下降的城市个数分别为68和67个，上涨的城市个数分别为2和3个，均与11月份相同。从幅度看，新建商品住宅和二手住宅价格同比综合平均降幅均比11月份有所扩大。

审计署：棚户区改造资金被套现 15.41 亿元

16日消息，国家审计署日前发布《关于2013年度中央预算执行和其他财政收支审计查出问题整改情况》称，全国城镇保障性安居工程跟踪审计查出问题，有15.41亿元棚户区改造资金被套取。

报告显示，截至2014年10月，针对审计查出的问题，各地依法处理了358名责任人，并采取措施纠正了违规问题。

其中，对骗取套取棚户区改造资金15.41亿元问题，已整改15.3亿元，占比99.29%；其中追回被骗取资金13.88亿元，调整项目计划方式整改1.42亿元。

而对4.75万户不符合条件的家庭享受了住房或货币补贴问题，已有4.45万户被取消资格或停止享受待遇，追回租赁补贴2665.94万元，对保障性住房1.39万套腾退收回或提高租金、补缴差价。

对2.65万套住房被挪作他用或违规销售问题，已完成整改1.85万套，其中对挪作他用的住房1.38万套已腾退住房、收回自住、补建或加收租金，对违规出售的住房4639套已清理收回或补缴土地出让金、房屋差价款。

报告还提及，各地出台或调整相关政策文件 1629 个，对加强工程建设监管、创新资金筹措机制、完善住房保障准入标准、探索建立有效的供后管理与退出机制、加强基础管理和信息化建设等方面作出了明确规定。

（来源：观点地产网）

规划院：2014 年四季度综合地价继续上涨

15 日，中国土地勘测规划院发布《2014 年第四季度全国主要城市地价监测报告》称，2014 年四季度全国综合地价水平继续上涨，环比增速当年内首次上升，但同比增速持续放缓，其中住宅地价与综合地价表现一致。

报告预计，2015 年第一季度，土地市场宏观政策将以平稳为主，市场对资源配置的决定性作用将进一步落实，财税、金融等经济手段对市场的影响将明显加强。

在此背景下，土地价格仍将保持平稳态势运行，局部地区分化态势更加明显。

据报告统计数据显示，2014 年四季度，全国主要监测城市综合地价(包括商业、住宅和工业用地等)环比上涨 0.94%，较三季度上升 0.16%，在前三季度持续放缓后，出现微升。

其中，住宅、工业地价环比增速略有上升，住宅地价环比增速为 0.69%，较三季度上升 0.27%；商服地价环比增速则持续放缓。

同比来看，四季度综合、商服、住宅地价同比增速持续放缓，工业地价同比增速温和上升；综合、住宅、工业地价增速处于低速运行，商服则为平稳波动。

报告称，全国主要监测城市中，综合地价环比下降的城市继续增加，住宅地价环比下降的城市接近三成，综合、住宅地价同比下降的城市增多。

报告指出，总体看来，四季度各地成交的异常地块数量较三季度继续回落，平均溢价率与竞价轮次等指标呈现上升趋势，主要是受 11 月成交的一宗地块相关指标较高影响。

其中，一线城市上报异常地块数量占总数的将近一半，表明市场下行中，一线城市的活跃度依然较高。

关于当前土地市场形势，报告分析称，全球经济形势错综复杂，主要经济体复苏力度不一，经济结构性差异和货币政策分化明显，国内经济下行风险依然较大，信贷放松，经济有所企稳，土地市场平稳运行。

据了解，截至四季度，全国已有 40 多个城市取消“限购”政策，尤其是“9·30”住房贷款新政实施后，房地产市场回暖预期有所加强。

“房地产调控的行政管制手段大范围退出，‘限购、限贷’放松，市场短期企稳趋势显现，市场化改革加速，着眼‘新常态’的多重政策导向发力，土地市场分化明显，住宅地价持续调整。”报告指出。

瑞银汪涛：2015 年房地产仍处下行趋势之中

13 日，瑞银证券中国经济研究主管汪涛在“瑞银 2015 年大中华研讨会上”表示，2015 年中国房地产行业将继续处于下行趋势之中。

汪涛强调，在目前库存依然非常高的情况下，开发商的主要动力将是去库存。虽然近两个月房地产销售面积有所回暖，但判断房地产行业开始好转尚为时过早。

“销售回暖至少持续到年中，新开工面积才可能出现增长。”汪涛进一步表示，“房地产到了结构性拐点，首先是供大于求，在此情况下，需求方面要尽量稳定住，供给方面则会继续调整，其次房地产作为投资工具已经失去吸引力，而如理财产品，股市，个人对外投资等则分流了大量资金”。

同时，汪涛认为，2015 年宏观增速放缓，微观利润率改进，预计房地产下滑将拖累 2015 年 GDP 增速放缓至 6.8%。

此外，汪涛预测 2015 年 CPI 增速 1.5%，消费增速 7.7%。与以往消费增速有所不同，其认为，2015 年对消费增速影响有正影响和负影响。

“经济增长的减速，房地产经济增长减速，会削弱消费经济的增长；但国家提出的反腐等政策，以及社会保障体系的健全，都会刺激消费增速的增长。”汪涛进一步表示。

“一带一路”构建开放共赢格局

中国“一带一路”规划即将公布，沿线约 65 个国家，大多是新兴经济体或发展中国家，涉及不同国家制度和地缘政治风险。唯有构建开放共赢的格局，才符合各个国家的共同利益。

所谓“一带”，是指向西推进，横贯欧亚的丝绸之路经济带建设。而“一路”是指将中国与东南亚、南亚及中亚等国家的港口接连。如今，该规划不仅成为各省地方两会的主要内容，就规划如何实施的讨论也此起彼伏。

目前有些说法是，“一带一路”是中国经济下一步发展必须要走的道路。但还有些人对中国企业具不具备去海外投资的条件持不同看法，毕竟我们还是中等收入国家，国内还有 2 亿的贫困人口。甚至对企业“走出去”做什么，修建基础设施还是展开人文交流等有不同意见。

其实，作为一项长期战略规划，我们的眼光不要局限于未来的五年、十年，而要看未来 30 年，甚至更长的时间。沿线国家要实现政治上的互信、经济上的融合，更要有文化上的包容。联合国千年计划希望解决失业、老龄化、贫困、疾病等问题，如果“一带一路”规划能在发展中国家引起共鸣，并得到欧美国家的支持，对于整个亚太经济的融合也大有裨益。

而首先要解决的是彼此之间的信任问题。上周末,北京大学国家发展研究院举行了“一带一路”研讨会,而在此之前,北大的老师刚从美国参加完布鲁金斯学会关于中国经济改革的讨论。黄益平教授说:“美国官员、学者对中国‘一带一路’持不同看法,有人认为中国在承担国家经济治理的责任,作为大国应该欢迎。有人就质疑这个规划会扰乱现有的国家经济秩序,会不会变成新的国家竞争。”

中国国际经济交流中心秘书长魏建国认可此战略会让中国企业“走出去”,“这是共赢与合作之路,不仅仅是文化、宗教,更重要的是人民,能让整个世界大同,是全世界人民的福祉。”但他质疑美国主导的 TPP、TTIP 是狭隘的,中国作为一个大国是负起责任的时候了,要让世界通过中国的发展“搭便车”,共享发展成果。

还有国家对中国的倡议意图有所怀疑,一些东盟国家最担心,或者半信半疑,该表态时就表态,但表态完又不合作了。比如在一些国家修建基础设施,有人就说,“路从这里过了,但又给我们带来不了任何利益,卡车还排放了废气。”中墨的高铁合作协议前段时间就此告吹。

中国社科院学部委员张蕴岭举了个例子:“斯里兰卡是海上的不沉基地,对我们往西走很重要,斯里兰卡也对中国期盼很大,因为现在跟印度的关系走不近。但过分了就会政治化,现在中国因素成为很多国家政治变动的原因。”

为了寻求和增进互信,国家的合作还是要寻找共同认可的方式,尽量减少争端,跳出传统狭隘的国家主权意识。比如之前寻找失踪客机上,各国就展开了合作。而在共同抗争地震、海啸等自然灾害上,可以考虑共用机场、巡逻艇等。

其次要以开放的思维增进人文交流。“一带一路”除了加强基础设施互联互通,实现产业转移升级之外,更重要的是在规划实施过程中减少怀疑和忧虑,以大国的智慧和风度协调政治、民族等多重矛盾。

中国发展研究基金会的汤敏说:“这个世界需要一个除了 TPP 泛太平洋、泛大西洋合作之外的第三极,是以发展中国家为主的。预计未来 10 年,‘一带一路’国家出口将会占全世界的 1/3,真正成为第三极。”

据亚开行测算,每年亚洲国家需要 7300 亿美元的基础设施投资。核电、轨道交通、工程机械、汽车等都能成为中国企业“走出去”投资的项目,“一带”里还包括新亚欧大陆桥、中伊土走廊、中新走廊、中蒙俄大走廊等。400 亿美元的丝路基金,有千亿美元的亚洲基础设施投资银行,还有金砖开发银行、上合组织开发银行等,项目建设并“不差钱”,还要有良好的机制让资金安全有效使用。

中国的工程、发电、电解铝、玻璃是这些国家需要的,医疗、教育、文化也是其需要的。用发改委学术委员会张燕生的话说,“优质资源一旦从中国视野变成全球视野,下一步会给企业带来巨大商机,给沿线国家带来巨大商机,给现在严重疲软的世界带来巨大商机。”

但我们除了建基础设施、转移产业之外,与发展中国家和新兴经济体乃至西方国家增进人文交流是“一带一路”规划能否顺利实施的“火种源”,一旦火种被点燃,星星之火何愁不会燎原。

虽然丝绸之路、“一带一路”的倡议是中国提出的,但这个规划也是大家的,是世界的,需要各国和国际组织不仅提供支持,更能参与其中,打造互利共赢的利益共同体和发展繁荣的命运共同体。

供应量过大三四线城市楼市前景堪忧

由于一线城市商品房销量占全国销售的10%左右,目前市场对一线城市商品房销售增速好转争议不大,但对三四线城市销售好转存在疑虑,主因是这些地方潜在供应仍然太大。

2014年楼市低迷,但四季度大城市住宅成交量逆转。数据显示,12月成交量再创历史新高,比楼市复苏的2012年和繁荣的2013年同期还要高。市场反弹之强,让不少专家也感惊诧。对于2015年楼市和房价的预测纷至沓来,对于一二线城市的复苏,看涨已经成为普遍的声音。地产专家杨红旭直截了当地说“2015年一线城市必涨”。多数业内人士预测,2015年房地产对经济的拖累将会显著减弱。而这一判断主要是基于近期各项数据的回暖。在刚刚过去的这一年,进入2014年10月后,全国楼市一改持续多月低迷的局面,成交量确实开始回升。其中,作为楼市风向标的一线城市尤为明显。从CREIS中指数据统计显示,10月42个主要城市成交量达2416万平方米,环比增长12.6%,创年内新高。

中金公司首席经济学家梁红预计,2015年二季度统计局的商品房销售面积当月同比增长也将转正。鉴于商品房销售回归正增长对房地产投资具有积极影响,2015年房地产投资增速可能超预期,同比增长可能达到10%。

在系列政策微调的推动下,自2014年10月以来,商品房成交面积增速确有改善,且这一势头仍在延续。从统计局数据来看,30个大中城市商品房2014年10月、11月成交面积环比增速均达到10%,显著强于往年同期均值。另外,2014年12月18日国家统计局公布的数据显示:11月份70个大中城市新建商品住宅成交量较10月有所放大,为年内新高,房价环比降幅进一步收窄。从过往经验来看,在房地产销售周期的转折点附近,30个大中城市的局部销售数据比全局的数据反应更迅速。

那么,一二线城市销售好转,是否会带动三四线城市好转?由于一线城市商品房销量占全国销售的10%左右,目前市场对一线城市商品房销售增速好转争议不大。2014年11月北上广深商品房销售面积同比增长13%,但市场对三四线城市销售好转存在疑虑。

专家认为,根据过往数据来看,当前一线城市销售回暖,可能是三四线城市销售好转的前兆。背后的逻辑可能是,货币政策是总量政策,如果货币政策变化,对不同等级的城市的

销售均会有影响。三四线城市今年下半年很可能也会走出上行趋势，但应注意的是，由于这些地方潜在供应仍然太大，因此不可盲目乐观。经济学家马光远就表示不是十分看好三四线城市地产的前景。他坦言，未来只有 20%的城市住房具有投资价值，而这 20%更多会出现在一二线城市，即便房贷政策出现微调，受益的也就是这 20%。

（来源：房地产要参）

北京 87 亿成交三宗地 龙湖首开联合体获东坝地块

16 日，北京公开出让 3 宗地块，分别位于朝阳区、通州区及丰台区，建设土地面积约 11.36 万平方米。最终，三宗地块均成功出让，土地总价达 86.75 亿元。

出让的地块中，最受房企关注的是朝阳区东坝南区 1106-692、634、693 地块，建设用地面积为 4.65 万平方米，用途为二类居住、基础教育用地，规划建筑面积为 6.83 万平方米，其中基础教育用地面积占 1.94 万平方米。地块起始价为 7.91 亿元。此外，地块需配建 2.15 万平方米自住房，均价 2.2 万元/平方米。

截至网上报价结束，东坝南区地块共获得了 8 次网上报价。最终，地块被龙湖和首开联合体以总价 11.25 亿元获得，平均商品房住宅部分楼面价 3.2 万元/平方米，溢价率达 42%。

中原地产首席分析师张大伟认为，东坝南区地块未来的商品房住宅售价成本将在 5-6 万元/平米，东坝区域已经进入单价 5 万元时代。

除了东坝南区地块，北京当天还出让了两宗地块。其中，丰台区丽泽金融商务区 D-10 地块的建筑用地面积约 2 万平方米，用途为 F3 其他类多功能用地，规划总面积 12 万平方米，起始价 18 亿元。

最终，丰台区地块被北京金鹏天润置业投资管理公司、北京金锐翔铖投资有限公司、北京市菜户营科工贸集团、北京马连道投资管理公司和凤凰利华(北京)投资基金管理有限公司联合体竞得，土地总价 25.1 亿元，折合楼面价 2.09 万元/平方米，溢价率 39.44%。

通州区永顺镇 0504-014 地块建设用地面积 4.71 万平方米，用途为 F3 其他类多功能用地，规划建筑面积 45 万平方米。最终，地块被北京建工集团有限责任公司、北京通州现代化国际新城投资运营有限公司联合竞得，土地总价 50.40 亿元，折合楼面地价 1.12 万元/平方米。

据不完全统计，截至 1 月 16 日，北京年内共计出让八宗地块，土地出让总额达 284.32 亿元，且溢价率都处于高位，包括招商联合体、华润首开平安联合体、新华联、城康华、龙湖等房企都有出手拿地。

中小房企生存环境艰难

如今的房地产行业已经进入大鳄争食的时代，中小房企的生存境遇愈发艰难。随着行业集聚程度的进一步深入，相对于规模越做越大的大型房企，中小房企的处境可谓“凄凉”。业内人士指出，跑马圈地的时代已经过去，创新业务的发展渐成趋势，中国的城镇化之路还有二三十年可以走，如果中小房企能抓住市场机遇，生存下来也不是没有可能。

中小房企生存环境越来越难

2014年年底，楼市交易量尽管有所回升，出现翘尾行情，但是，中小房企仍然面临怎么样“活下去”。原因在于银行“惜贷”的基本面并没有本质改变，相对大型品牌房企，中小房企在市场低迷期的销售策略并不占优势，销售状况也没有出现明显好转，甚至还维持继续下滑的局面。

从今年银行信贷大背景来看，继年初兴业银行停贷事件之后，银行信贷转向紧缩，银行等金融机构不会无限制再给房企更多的“救命钱”，甚至当前金融机构为了控制投资风险已经开始对于中小企业“停贷”，这些因素成为浙江兴润置业等中小房企倒闭破产、“跑路”或面临资金面断链的导火索。

即使当前央行降息，开发贷成本降低、购房者购房成本降低，但是，由于银行存款准备金率没有降低，存款成本在上升，楼市仍然有去库存的压力，银行等金融机构还会继续强化对于楼市的“风险控制”。因此，即使到2015年，由于上述因素的存在，银行“惜贷”还会常态化进行，并不会因为降息而改变。

此外，在“惜贷”的市场背景下，中小房企的销售节奏也是遇阻的，这也不利于中小房企通过销售回款来补充现金流。

中小房企需尽早转型

同策咨询研究部总监张宏伟认为，2014年中小房企普遍面临资金面紧缺的问题，即使年底出现翘尾行情，中小房企也难以扭转资金紧张的大局面。预计2015年中小房企资金面仍然较为紧张，短期内也不会因为当前降息、政策面“救市”而改变。对于2015年的中小房企来讲，仍然面临如何“活下去”的问题，极有可能还会面临破产或被收购的市场风险。

在银行“惜贷”常态化的市场背景下，对于资金面确实较为紧张的中小房企来讲，无论通过什么样的市场手段，卖项目也好，卖股权也好，降价销售也好，只要市场艰难的时期可以“活下去”，那么，这就是起码的成功。在未来，留得青山在，不怕没柴烧，只要度过当前的企业资金面的危机，未来有可能就是“柳暗花明又一村”。

业内人士指出，在规模房企越做越大，平台优势遥遥领先的情况下，中小房企不得不在细分市场中找寻一线生机，提升产品性价比和专注差异化产品或许才是出路。

新城控股副总裁欧阳捷认为，那些“小而美”的企业并非不可能出现。如果中小房企可以瞄准细分市场，凭借精准的定位和精良的品质，在区域市场获得拥趸并非绝无可能。但是，

由于这样的楼盘要求突出质量和性价比，因此利润空间比较有限，没有利润积累就无从谈及扩张，这样的房企可能今后也只能过过“小日子”了。

中小企业机会在于创新

业内人在指出，对于中小企业，未来必须从向土地要利润，过渡到向周转要利润。“房地产的暴利时代已经过去”，这句话业已成为业界的共识，它的核心其实就在于房企利润来源“模式”已经出现转变。中小企业如若还是像过去一样，单纯依靠依靠土地增值或缺乏周转支撑的“产品溢价”来获得利润，已经不适合当前调控常态化背景下的市场环境了。

专家指出，中小房企的转型迫在眉睫，但步伐却已经落后于大型房企。而中小房企作为市场的跟随者，往往缺乏大胆变革的决心和实力，转型的最佳时机或许已经错过。

亿翰智库上市房企研究中心副主任张化东认为，房地产行业是大象才能起舞，眼下房企的各种创新业务未来能有多少价值还不得而知，中小房企如果也想通过创新业务分一杯羹，转型之路将会非常艰难，毕竟中小企业的创新能力和承受风险的能力都不如大企业，尽管花样年做出了估值极高的彩生活，但类似房企却非常少见。

业内人士表示，中小房企的表现受市场波动的影响更为显著，由于房企规模化发展的空间已经比较狭窄，成长型房企的规模扩张会受到制约，其在资本市场的表现并不会特别乐观。

不过，这并不意味着中小房企完全没有生存下来的机会。欧阳捷认为，跑马圈地的时代已经过去，创新业务的发展渐成趋势，中国的城镇化之路还有二三十年可以走，如果中小房企能抓住市场机遇，觅得一线生机也不是没有可能。

（来源：房地产要参）

房地产行业深度洗牌

种种迹象显示，我国房地产市场已经正式告别“黄金时代”，进入“下半场”，行业整体开始深度洗牌，并倒逼越来越多的房企开启多元化转型模式。为在激烈的市场竞争中求得生存和发展，越来越多的品牌房企重新审视产业现状，将发展触角延伸到了潜力巨大的养老地产领域，养老地产或成地产业投资新趋势。

房地产行业持续调整深度洗牌

克而瑞研究中心报告显示：2014年，全球经济缓慢复苏，不同国家之间的经济增长分化明显，中国经济也一改“高增长”的姿态，在“稳增长”和“调结构”指导方针下，固定资产投资大幅下滑、出口在全球需求衰退下处于弱势格局，加之消费不振，使得经济增速下滑压力较大，尤其是作为国民经济支柱产业之一的房地产行业进入调整期，各项指标增速出现明显放缓甚至下滑。一时间在经济迎来“新常态”背景下，房地产业发展“拐点”已经到来，未来行业进入“白银时代”成为普遍共识。据中房协此前发布的《2013 房地产企业

经营蓝皮书》预测，2015 年房企数量会从 2013 年末的 4.2 万家减少至 3.5 万家，2020 年将会减少为 2.5 万家。业内认为就目前的行业发展状况来看，房地产行业深度调整不可避免。

众房企鏖战养老地产

在行业急速进入“白银时代”的大背景下，越来越多的房企开启多元化战略应对调整。如何巧妙应用转型机遇，在行业洗牌中占据优势地位，成为当下大多数房企所面临的现实问题。当下，处在十字路口的各大品牌房企，纷纷将目光投向了养老地产，并各显神通，加速“抢食”市场份额，稳固行业地位。保利、远洋、万科、龙湖、华润、京汉置业等近 80 家品牌房企纷纷砸重金投身养老地产，养老地产犹如一个巨大的蛋糕，正诱使着越来越多的企业涌入，并成为房企转型的“香饽饽”。业内认为，积极投身养老地产，也进一步昭示了当前品牌房企应对市场风险的多元化策略。此外，随着我国房地产市场逐步走向成熟，行业洗牌是不可避免的，只有根据行业形势适时调整发展战略，才有可能在激烈的竞争存活发展。

养老地产或成地产业投资新趋势

据人口普查资料显示，我国已进入老龄化社会。截至去年，我国老年人口数量已突破 2 亿人，占全国总人口比例的 14.8%。预计到 2050 年，中国老龄化将达到峰值，国内 60 岁及以上人口将达到 4.3 亿左右。与此同时，随着老龄化社会的到来，国内不少养老机构在服务质量、专业化、配套等方面的短板凸显。中国（海南）改革发展研究院院长迟福林分析，房地产行业需要改变单纯的卖房模式，提供更多的服务性消费和信息消费，包括把医疗引进社区，在物业管理中引进现代信息系统等，以提高房地产业的服务水平。在此背景下，“养老地产可能已经成为地产业投资的新趋势。

（来源：房地产要参）

发改委为小区物业费松绑

发改委近日下发文件，决定放开“非保障性住房物业服务”“住宅小区停车服务”等 7 项服务价格。“政府限价”下我国物业收费标准长期偏低，是导致物业管理水平不高、物业纠纷不断的重要原因。定价机制“松绑”后，高端住宅物业管理费将有望上涨。

收费标准普遍偏低

近日，发改委下发文件，决定放开“非保障性住房物业服务”“住宅小区停车服务”等 7 项服务价格。业内人士表示，正是由于“政府指导价”这一限制的存在，我国小区物业费收费标准普遍偏低。比如，依据上海市 2005 年发布的《上海市住宅物业服务分等收费标准》，包括综合管理服务等 4 项基本物业管理服务的总费用最高标准不超过 1.2 元/建筑平方米×月；而北京市 2005 年出台的《北京市物业服务收费管理办法》则明文规定，住宅物业服务收费基准价标准为 0.9 元/建筑平方米×月。其他城市如青岛、大庆等的物业收费基准还要

更低。即使收费标准较高的深圳，在 2008 年制定的新规中将高层住宅的最高物业收费标准定为 3.9 元/建筑平方米×月，也比此前的标准降低了 13%。

低收费导致低水平管理

某大型物业管理公司相关人士表示，物业公司在做定价时，前期会根据社区的大小、户数等具体情况，配备一定的安保人员、绿化技术人员，再通过成本的核算制定相应的物业管理收费标准。但是由于政府限价的存在，企业还是不得不在政府允许的范围内做出调整。该人士坦言，资金实力雄厚、特别是有地产商背景的物业公司，为了维护自身的品牌形象，会进行亏本经营，但是对于一些中小型的物业管理企业，则会以提供更低质量服务的方式来应对管理费的不足。世邦魏理仕中国区资产服务部资深区域董事吴沂城表示，政府限价表面上看是降低了居民生活的成本，实际上却给小区业主造成了更多的隐性损失。一个小区并不是建好了销售出去就完事了，更重要的是不断地保养和维护。

高端住宅物业费将上涨

业内人士预计，政府部门取消价格限制之后，通过市场化的定价方式，将逐步形成业主和物业公司双向选择、自由协商的定价机制，高端客户对于物业管理的需求将得到释放，高端小区的物业管理费将出现一定幅度地提升。然而，专家同时指出，提高小区物业费谈何容易，频频发生的物业管理纠纷无不与物业费涨价密切相关。业主和物业公司互不信任，业主认为物业公司收了钱没提供服务，而物业公司抱怨管理费不足亏损经营。此外调查显示，一些居民缴纳管理费意识不足，物业费欠缴现象仍然严重。专家认为，发改委给物业费定价机制“松绑”，是让市场在物业管理的资源配置当中发挥决定性作用。尽管物业管理行业还有很多待解的“疑难杂症”，但是市场化的定价机制无疑为很多问题的解决迈开步伐。

香港投资移民关闸了 梁振英泼了房企海外潮一盆凉水

香港特首梁振英一纸施政报告，泼了一众热望移居海外人士的凉水。

1 月 14 日下午 5 时，香港入境处柜台前人潮大排长龙，只因香港特首梁振英在当日宣布从 1 月 15 日起将暂停推行了 11 年的“资本投资入境”（投资移民）计划，据称截止 14 日下午 4:30 前在入境处下班前递交的申请依然有效。

是日，香港入境处直到晚间依然爆棚，众多热望移民香港人士，均需抢在最后关闸前递交申请。圈内人士称，移民之事真是“手快有手慢无”。

对于此次香港叫停投资移民政策，有业内人士就表示事属突然，但纵观全球，目前中国移民人数较多的不少国家地区，近年来确实都在收紧移民政策。

而房地产行业观察人士则告诉观点地产新媒体，这与当前内地房地产企业积极拓展海外业务的趋势形成强烈对比，也许随之而来的就是房企发展海外业务的风险在提高。

香港投资移民的急刹车

据了解，“资本投资入境计划”是香港特别行政区政府推行的投资移民计划，其设立目的是允许将不少于 1000 万港元的资金带来香港，但不会在香港参与经营任何业务的资本投资者在香港居留。

由于计划只限非中国籍或已获得第三国居留权的中国籍人士申请，因此中国大陆公民如要申请此计划，一般都会先取得非洲小国的护照或居留权，再以非洲小国国民或有外国居留权的中国公民的身份进行申请。

该计划从 2003 年 10 月 27 日开始实施，截至 2012 年 4 月底，香港入境事务处共接获 21,036 宗申请，获批准的个案共有 14,512 宗，当中有 1.23 万人是取得外国永久居民身份的中国籍人士。计划共吸纳投资金额 1,063.9 亿港元。

期间，2010 年 10 月 14 日，香港特区政府对该政策重新修订，投资额从 650 万港元调整至 1000 万港元，同时也将房地产投资剔除出获准投资的范围，彼时曾公告该政策将每三年检讨一次。

现在，随着特首梁振英发表《施政报告》，宣布香港政府拟于 1 月 15 日起暂停推行资本投资者入境计划，这项已推行了 11 年的“资本投资入境计划”终于落幕。

对突如其来的政策变动，就有移民公司合伙人士对媒体表示，政府应给更多时间予业界作调整及缓冲，据称 14 日中午已递交 20 多份申请，件量为平日十倍。

对于香港政府突然叫停投资移民，有媒体评论指，该措施是为配合内地反腐斗争。该报道特别提及包括多家涉案房企老总在内地，多名反腐牵连人士目前滞留香港而不愿回内地配合或接受相关部门调查。

不过，谈及该政策调整对资本投资方面的影响，中银香港就评论称，“香港金融市场对资本进出从来不设限制，整体经济保持增长，因此吸引富裕人士投资来港定居的作用已不明显。”

中银香港还认为，“吸引资金来港投资的因素包括完善的法制、金融基建，以及资金自由进出，而非居港权。”

房企海外投资潮平添风险

香港投资移民政策被叫停后，不少移民机构对外表示，进入新的一年，欧美等热门移民国家的移民政策都呈现收紧态势。并借此机会喊话，让有移民意向的客户尽快做出决定。

事实上，据观点地产新媒体查阅相关统计显示，现在包括美国、加拿大、澳大利亚、瑞士、英国、新西兰、西班牙、南非及菲律宾等国家均在最近一段时间有对移民政策收缩迹象。

比如，早前有消息指出，美国预计 2015 年 EB-5 投资移民投资额很可能将涨价至 80 万-90 万美元；而瑞士政府也在去年收紧了移民政策，签发的 6000 个签证缩减到 2000 个等等。

值得注意的是，与多个国家移民政策相对收紧的同时，内地房地产企业的海外投资却在逐步升温。根据高纬环球数据，中国买家的海外物业投资额从 2008 年的 7520 万美元攀升至 2013 年的 158 亿美元，2014 年上半年的新交易规模达 51 亿美元。

最近一次受到关注的投资则是，2014 年 10 月，中国安邦保险集团斥资 19.5 亿美元收购纽约地标建筑华道夫酒店。

在这波海外投资热潮中，房地产企业的投资热情显得尤为高涨。据观点地产新媒体不完全统计，包括万达、碧桂园、光耀、颐和、绿地、万通、中建、中铁、中坤实业等房企已纷纷出海，拓展海外业务发展的版图。

而在 2014 年国内房企老大之争中，绿地以 2408 亿元销售额首度超越万科成为房企一哥。据公开业绩数据显示，正是海外部分贡献的足额销售业绩，才使得绿地在房企排行榜上力拔头筹。

当前，房地产企业在海外的业务发展离不开近年国人移民潮的基础，2014 年 6 月，有机构发布旅游市场白皮书显示，目前中国高端消费者中拥有海外资产的已经多达 1/3，海外资产平均占其总资产约 19%，其中房地产是他们最主要的投资标的。

而招商银行和贝恩顾问最近联合发布的报告也指出，近年中国个人境外资产增加迅速，2008 年至 2010 年年均复合增长率接近 100%。

现在，海外移民潮甚至成为国内房企海外发展的核心依托，有市场人士分析认为，“幸好开发商在国内有一批粉丝，愿意跟着他们到国外置业。否则房企出国没有当地人捧场的话，日子将会很难过”。

因此，有行业分析人士就对观点地产新媒体表示，随着海外移民国家的政策收紧，或许上述移民热潮形成的房企海外投资基础将会逐步萎缩，房企海外发展之路将遭遇危机。

国企改革

国企改革目标是培养一流跨国公司

进入 21 世纪，中国企业集体崛起，进入世界 500 强的企业数大幅增加，打破了长期由欧美日跨国公司垄断世界经济的格局。其中，中国的国有企业扮演了“领头羊”的角色。

继续推动和深化国有企业改革和发展，提高国有企业竞争力，是中国经济社会转型的必然要求，也是推动中国经济社会持续稳定发展的重要动力。对于国企改革，我认为，关键在于如何认识国有企业的功能定位，从而明确改革的目标，这有助于我们进一步认识国有企业的改革本质。

中国国企的优势必须保持

中国的国有企业改革经历了 36 年的时间，但始终争议不断。首先我们要明确的问题就是：改革的目标是什么？

这个问题恰恰常被人们所忽略。我们不是为了改革而改革。很多东欧国家，包括前苏联解体后的十五国，都经历过全面私有化的过程。最后我们发现，这些国家，如匈牙利、波兰等国，形象地讲就是被砍了一条腿，换了条假腿，国家经济不但没有走出来，反而由一个原来相对自主型的经济变成了依附型经济。

不仅东欧国家如此，还有拉美的一些国家。事实上，在新中国的情况也差不多，很多行业都被外资所垄断，因为本国经济不足以和外来资本竞争，许多本土企业成了给外资打工的企业。因此，在某种程度上，私有化就等于砍掉自己的腿，换上外资的腿，

一部分人很欣赏英国国有企业的私有化过程，而且还常常将其视为中国国有企业私有化的成功案例和仿效对象。但殊不知，在全球范围内，英国大型国有企业的地位是持续下降的。1980 年，英国在世界 500 强企业中占有 51 个席位。通过 10 年的改革，1990 年，数量下降到 43 家，现在只剩下 27 家。

我们要充分认识到，国有企业不仅是现代企业，还是社会主义企业。我国的国有企业充分体现了社会主义的国家优势、政治优势、组织优势，这是其与资本主义企业最大的不同之处。

从所有权来看，中国国有企业是国家所有而不是私人所有，具有“国有资本优势”，能够迅速形成与世界 500 强相当的竞争力。这就是为什么亚非拉发展中国家非常羡慕中国国有企业的原因。由于拥有雄厚的国有资本，我国的国有企业不仅能够在国内市场与世界 500 强竞争，而且还能够“走出去”，在国际市场与世界 500 强竞争。

从企业的社会属性看，中国的国有企业更接近于“社会企业”。与其他所有制企业相比，国有企业需要承担更多的国家责任和社会责任，一方面它是国家重大发展战略的执行人，另一方面它又是促进区域协调发展、提高民生水平、推动社会和谐的重要力量。

这种属性从经济学视角看，就是“外部性”。前者是为国家提供“国家外部性”，即对国家的贡献；后者是为地方提供“地方外部性”，即对地方的贡献。这也解释了各级政府不仅需要指导国有企业，如在国家和地方发展规划中为国有企业的发展指明方向；而且要支持国有企业，如通过产业政策、创新政策等支持某些领域的国有企业发展；还要在困难的时候帮助国有企业，避免大规模失业和经济萧条。这些是国有企业发展所具有的国家优势和地方优势。

从组织结构来看，与西方国家的公司法人治理结构不同，中国的国有控股公司，既有股东会、董事会、监事会，又有党委、工会和职工代表大会，采取了双重进入的模式，党委负责人和职工代表按法定程序进入董事会、监事会，同样董事长、监事会负责人和总经理按党章和有关规定进入党委会。这一决策机制更像“集体 CEO”，既能保证公司对重大问题的统一决策、也能保证集体决策，民主决策和科学决策；既能保证企业实现自身发展目标，也能保证企业贯彻落实党和国家的方针政策。

作为社会主义企业，国企有国有资本优势，有国家支持优势。从国家的角度来说，就是要有意识地创造外部优势，投资国有企业，指导国有企业，支持国有企业，帮助国有企业。从国有企业的角度来说，就是要有意识地充分利用外部优势，强化内部优势，将优势转化为国内竞争力和国际竞争力。

在国企改革的目标上不能模糊

对中国来说，是否要进行国企改革？答案是肯定的。那么中国国有企业改革的目标是什么呢？从党的十六大到十八大，报告中都明确了这一点，即培养一批世界水平的跨国公司。

美国《财富》杂志公布的“世界 500 强排行榜”一直是衡量全球大型企业的著名榜单。该排行榜以企业营业收入总额为主要依据，每年公布全球营业收入总额最高的 500 家企业，此外，也公布利润、资产总额和员工数量等基本指标。

1989 年，中国大陆仅有中国银行一家企业上榜，2000 年增至 9 家，之后中国上榜企业数量不断攀升，2014 年突破了 100 家，其中大陆企业 92 家，国有企业占了 86 家。从这个角度来看，国有企业的崛起与中国经济的崛起是具有一致性的，中国崛起为国有企业集体崛起提供了空前的发展空间，国有企业的崛起为中国崛起做出了巨大的贡献。

中国在 500 强排行榜上占据五分之一的席位，这本身就说明了，在过去的 30 多年中，中国的国企改革是成功的，中国的国有企业已有能力在国际上进行竞争。因此，现在关键就是要提出国企改革的目标，而且要从企业的层面出发提出。

从三个维度衡量国企改革

培养一批世界水平的跨国公司，我们界定为三个核心指标。要以世界 500 强为标杆来进行分析，明确中国国有企业与世界一流企业的差距。

(一)更多企业进入财富 500 强。

在几年内，进入财富 500 强的中国企业能否从 100 家达到 150 家甚至更多，大大超过美国(2014 年美国上榜企业为 128 家)，其中国有企业要从现在的 86 家再有所增加。

(二)在国际同行中处于先进水平，扩大行业覆盖面。

中国国有企业要在国际同行中综合指标处于先进水平，进入世界同行业内的前 10 名或前 20 名。

近年来，中国企业在世界 500 强中的行业覆盖面有所扩大，但总体而言，覆盖面仍不够广，特别是与美国相比差距较大，产业结构仍然有优化空间。目前，中国企业在世界 500 强中仅覆盖了 27 个行业，还有一半以上的行业空缺，美国则覆盖到了 46 个行业。而且，中国企业主要集中于矿业开采、工程建设、原油生产等传统高能耗领域，在信息技术、零售等产业方面还有所欠缺。

在这一点上，国内的民营企业很难起到行业龙头作用，国有企业的任务更显得尤为重要。

同时，与发达国家的世界 500 强企业相比，中国上榜企业的市场集中度水平仍存在不足，在炼油、电信、汽车、金属等行业，集中度水平显著低于美国、欧盟和日本。按各国世界 500 强企业营业收入占全球行业总产值的比重计算，美国和欧盟在炼油化工、制药、汽车等行业的全球垄断地位十分明显，中国目前只有炼油化工一个行业超过了世界行业总产值比重的 10%，与欧美国家相比仍有较大差距。

从这个意义上讲，中国的世界水平企业今后的方向仍然是提高集中度：一是提高重要行业和关键领域的集中度，形成优势行业和关键领域的制高点；二是提高其他行业的集中度，空白行业则应争取占有一席之地；三是提高研发投入与人才集中度。

(三)增强国有企业的自主创新能力。

中国国有企业的“世界水平”还应当包括自主创新能力，如专利发明、国际标准、品牌塑造等，具备世界知名品牌和核心技术，有较高的市场占有率，拥有一批比较稳定且具有较高认知水平和忠诚度的消费群体，特别是服务业方面。

条条大路通罗马，改革是实现目标的手段，而改革的手段也不止一种。

正因为如此，我们在谈国有企业的时候，不能仅从国内视角来看，要把它放到全球竞争的格局中来谈。企业也要以全球视角，对自己提出实现目标的路线图和时间表。

在未来的 30 年，中国国有企业的战略布局，就不能仅考虑在 960 万平方公里的范围内配置资源了，要强调全球视野，在世界范围内进行资源配置。

正如习近平总书记在中央外事工作会议上提到的，观察和规划改革发展，必须统筹考虑和综合运用国际国内两个市场、国际国内两种资源、国际国内两类规则。中国企业在充分挖掘、利用国企海外优势的同时，应努力提高技术标准，把企业标准变成国家标准，再将国家

标准变成全球标准，同时处理好知识产权问题，为下一轮的中国投资世界时代提供空间，使改革更有助于提高国有企业的生产力、竞争力、影响力，而这也是判断国有企业改革方案优劣的标准之一。

（来源：企业观察报）

国企改革方案或春节前出台

备受外界关注的国企改革总体方案 19 日起将进入到中央全面深化改革领导小组的上会讨论程序，争取春节前对外公布。

这一轮的国企改革方案自 2013 年启动以来，已经经过相关部委的十多次的修改和审议，各个部委负责的改革方案之前也已经移交给国务院深改小组，最终的整体方案将由国务院深改小组审议通过。

按照之前的分工，国资委负责的是国企的功能定位与分类改、局结构调整以及深化国有企业改革指导意见等，发改委负责制定混合所有制办法，财政部负责资本经营预算等资本管理体制的改革等。此次参与审议的除深改小组成员外，还包括参与制定改革方案的相关部委的主要负责人。

按照之前媒体的报道，国资改革顶层设计方案最终将会以“1+N”的方式出台，“1”是深化国企改革指导意见，“N”是其他三四十个配套文件。

京津冀一体化

京津冀协同发展的关键是四个一体化

区域经济一体化已成为现在和未来相当长一段时间中国经济和城镇化发展的主要方式和模式。在众多的区域经济合作改革实践中，京津冀协同发展无疑是近年来国家最重要的区域一体化项目，已经切切实实上升为国家的一项重大战略部署且在稳步推进。京津冀一体化与已经较为成熟的长三角和珠三角的区域一体化相比有两点显著的不同。一是长三角和珠三角的一体化基本上是以市场为基础的、自发的经济一体化过程，而京津冀协同发展则是国内首次由中央政府主导推动的区域经济一体化的战略；二是京津冀协同发展除了要在经济一体化方面有突破外，还有一个主要的任务是破解北京的“城市病”，从这个意义上讲，京津冀协同发展的战略应该在探索如何破除影响政府行政管理深层次的体制机制等方面的改革的阻力和障碍方面做出有益的尝试。

京津冀一体化包含四个方面

习近平总书记强调，京津冀协同发展的内生驱动力源自“四个需要”：一是面向未来打造新的首都经济圈、推进区域发展体制机制创新的需要；二是探索完善城市群布局和形态、为优化开发区域发展提供示范和样板的需要；三是探索生态文明建设有效路径、促进人口经济资源环境相协调的需要；四是实现京津冀优势互补、促进环渤海经济区发展、带动北方腹地发展的需要。习近平总书记关于推动京津冀协同发展国家战略的重要指示，既为破解京津冀三地发展困境指明了方向，也为破除体制机制障碍、促进京津冀协同发展提出具体要求。

如果我们认真解读这“四个需要”，就能弄清京津冀协同发展的内涵，也就是京津冀到底应从哪些方面做到一体化。京津冀的一体化应该是以市场一体化为核心动力，以公共服务一体化为重要保障，以环境保护一体化为内在要求，以规划一体化为实现手段的全方位一体化进程。所谓市场一体化，要求三地在人才、资本、技术、产权等关系到经济发展的重要资源要素方面有合理配置，协调三地不同的资源禀赋，使各种生产要素在三地按照市场的要求合理流动，而且在协同的基础上发挥三地各自的特点，有益互补，互相促进。所谓公共服务一体化，是为了解决北京过分集中优质服务资源的“虹吸效应”和由此带来的区域资源要素流向的扭曲问题，三地应在公共交通、医疗、教育、养老等基本公共服务水平大体均衡的前提下丰富内涵。所谓环境保护一体化，就是说三地乃至周边其他地区在公共的环境治理问题上要共同努力，加强合作，破除各自为政的行政壁垒。

上述三个方面的一体化最终必须落实到三地统一、有序、科学的发展规划一体化上，而且还必须做到规划先行。在总体规划方面，三地应明确各地的产业功能分区，避免各地彼此

之间竞相降低招商门槛，恶性竞争。在城市发展上，三地应明确城市群的功能定位，发挥各自的比较优势，聚焦自身的历史传统、现有基础和未来潜力，形成发展合力。在公共服务上，三地应解决“最后一公里”的轨道和公共交通瓶颈问题，填补周边地区的公共服务洼地。

需要特别注意的是，三地的规划一体化是整体通盘考虑的一体化规划，不是把三地各自的规划简单相加，如果那样就又会回到各自为政的老路。京津冀是中央政府自上而下主导下的一体化进程，三地规划就应该在中央政府领导下统一制订完成。这个规划要注重长期性、战略性，既立足未来一两年的任务，也着眼“十三五”甚至“十四五”期间的工作。同时，还要强调规划的一体化既意味着区域内不同省、市的协调一体化，也应包括在一个省域或市域范围内，不同城市或城区的统一协调规划。比如北京，虽然不同城区的经济结构和功能定位不尽相同，但各自的规划也应当服从、服务于国家的战略和首都新核心功能区的定位，在协调疏解核心区人口、公共服务和财税收入方面应尽量步调一致。地方政府的规划发展意识，不要只盯着眼前的财税这点“小账”，应当着眼长远算政治“大账”。在规划理念上，政府先要学会“舍”与“得”，“舍”和“得”的关系是辩证的，做好眼前的“舍”是为了将来更好地“得”，不要舍不得眼前的小利而忽视长远的大局，三地都应该有大局观念。

财税体制创新促进区域协调发展

在京津冀协同发展规划的多个内容中，财税无疑是十分重要的一个方面，也是实现京津冀协同发展的路径之一，应该作为最重要的配套举措得到重视。财税不仅是国家治理的重要支柱，也是在实现国家治理体系和治理能力现代化过程中必须着力强化的部分。特别是使市场在资源配置中发挥决定性作用和厘清政府与市场边界的过程中，税收作为财税制度的核心组成部分，其作用将更为突出。一个科学的财税体制是优化资源配置、维护市场统一、促进社会公平、实现国家长治久安的制度保障，也是实现善治重要的治理和政策工具。

目前，京津冀的财税政策还存在很多不统一、不协调的地方，既影响了产业转移，也阻碍了城市功能群的整合。比如三地在税收优惠政策上不统一。在京津冀这个区域内，目前京津两地所享受的国家税收优惠政策较多，而相对较为落后、也需要更多优惠政策的河北所能享受的优惠政策却最少。在所得税后续管理方面，在现行的制度框架下，三个地方在税收优惠备案和损失税前扣除管理流程、高新技术企业和非营利组织认定及管理、核定征收企业管理等方面也都不协调一致。再以城镇土地使用税为例，该税种三地三标准。2014年河北省调整了城镇土地使用税，其税负已经超过京津两地，一路之隔的同样土地，仅仅因为行政隶属关系不同，税负相差就达三四倍，这对三地生产要素的自由流动显然是不利的。

此外，在涉及税收的利益协调机制方面，三地也不统一。这表现在三地对于企业的税收返还标准的差异上，也体现在对于总部经济的税收分配方面缺乏共识。三地如果继续为了保护自身利益各不相让，这种博弈只能阻碍产业转移和升级的步伐。在体制上，三地还要探索财税共享合作机制，实现产业转移地和承接地之间的分税机制，消除产业转移中的行政障碍

等。最后，在涉及基础设施、公共服务、环境治理等跨区域的事务上，如何协调支出与收入的利益矛盾，更好地发挥财税的杠杆与引导作用方面，京津冀都有很多工作要做。

财税优惠政策曾经在地方经济发展中扮演过重要角色，但是现在地方发展的理念不应该继续停留在要政策、要优惠的思想。优惠政策固然能解决不少问题，但根本上还是需要地方的内生动力。地方靠优惠政策实现发展的时代恐怕已经过去，比如改革开放先行先试的排头兵深圳就已经到了发展的十字路口，早期享受各种税收优惠政策的红利释放和利用殆尽，现在必须重新探索如何进一步改革。京津冀也是一样，协同发展提供了改革的机会，要更多地在地方的行政水平和管理能力的软实力上下功夫。在此过程中，需要注重创新驱动的作用，争取在财税手段、体制机制、政策工具等方面有所突破和创新，通过激发市场主体的积极性促进区域协调发展。

（来源：社科院网站）

发改委：京津冀一体化 石家庄是未来发展的重心

“谈京津冀合作，还有另一层含义，京津冀雾霾很严重，汽车众多排放多是很大的原因；但是从地理上来看，北边是燕山、西边是太行山，两大山脉是重要的原因，这里的环境容量比较小，所以有一个说法“环保靠风”，没有风就形成了雾霾，雾很难散发出去，这是个地理条件。”

正在举行的天津论坛上，京津冀话题成为众人瞩目的焦点。国家发改委国土开发与地区经济研究所所长肖金成在演讲时发表如上观点。

肖金成指出，京津冀空间布局确实存在很大的问题，其首要就是北京发展面临困境：人口膨胀；交通拥堵；环境恶化；而这些问题靠北京自己很难解决。“第二个问题，京津冀之间经济差距不断拉大，河北与北京的差距与天津的差距；区域合作步履维艰。”

他并提出空间结构优化的思路：其一，要缓解两大都市的人口压力，要扩大地级市的实力，提升新局的吸引力，增强城镇的承载率；其二，要形成三核引领、四圈互动、一轴两带、多点支撑的空间结构。

“一轴两带”即京津唐发展轴，滨海经济带、京广北段的经济带。”肖金成告诉记者，所谓“三核引领”，除了北京、天津、河北之外，北京、天津可以带动北部地区，石家庄应该是未来发展的重心，通过它的发展带动中南部的发展。

他还解释，“四圈互动”主要是指首都圈、天津都市圈、石家庄都市圈、秦皇岛城市圈。“之所以把秦皇岛放进来，石家庄离北京 290 公里，而秦皇岛离北京也是 290 公里，增加两个点才有利于把京津冀实现协同发展。”

肖金成认为，可以把中关村、北京经济技术开发区、天津滨海新区、曹妃甸新区、北戴河新区、渤海新区、正定新区、冀南新区等作为多点支撑，通过新区来聚集产业和人口。

“实现京津冀协同发展有五个目标：基础设计相连相通、产业发展互补互促、资源要素对接对流、公共服务共建共享、生态环境联防联控，”肖金成表示，如此这样，京津冀就能实现协同发展。

（来源：中新网）

行业动态

万达非房收入增速超房地产业务 谋转型服务商

扩张速度越快规模越大，也意味着距天花板越来越近。转型似乎成为千亿级房企共同面临的课题。继万科宣布转型“城市配套服务商”之后，又一家千亿级企业谋求转型“服务业”。

《每日经济新闻》记者获悉，1月17日结束的万达集团2014年年会上，董事长王健林重点披露了万达的转型方向：从空间上看，是从中国企业转型为跨国企业；从业务上看，是从以房地产为主的企业转型为服务业为主的企业。

万达集团上述年会披露的数据显示，2014年万达商业地产销售收入同比增长26.8%，低于文化集团收入32.3%的增速。

2020年服务业占比超65%

国内最大的商业地产商万达转型服务业，无疑是一个信号。事实上，近期万达加速O2O布局以及轻资产化运作，已开始了转型的各种尝试。

在万达集团2014年年会上，王健林公布了各项业绩，还重点阐释了万达的第四次转型。他说，相比前三次转型，第四次转型范围更广、力度更大，是代表万达未来发展方向的全新转型升级。这次转型主要内容是转向服务业为主的企业，包括万达集团的转型和万达商业地产的转型。

记者从万达集团内部获悉，根据万达已经宣布的2020年发展目标，将实现资产1万亿元，收入6000亿元，净利润600亿元，成为世界一流跨国企业。同时确定的两个转型目标分别是：2020年集团服务业收入、净利占比力争超过65%，房地产销售、净利占比低于35%；海外收入占比超过20%。

转型后以服务业为主业，这对于万达集团意味着什么？万达将如何做服务？对此，万达集团相关人士对《每日经济新闻》记者表示，今后万达的房地产业务要实现新的发展模式，同时加快发展文化旅游、金融产业、电子商务3个产业，到2020年形成商业、文旅、金融、电商基本相当的四大板块，彻底实现转型升级。

“万达目前正在做的院线、儿童娱乐以及未来的金融支付等，都是针对客户可持续性服务的方向，万达的服务。”该人士表示，万达转型为服务业为主的企业，也是将业务种类从收入上做了区分，不再是单纯的以销售收入为主，而是从销售变成了对客户的可持续性服务。

引投资机构尝试轻资产

从万达披露的2014年业绩可以发现，非房地产收入的增速已超过了房地产收入。

据了解,万达商业地产合同销售收入 1601.5 亿元,完成目标的 100.1%,同比增长 26.8%;其中租金回款 110.8 亿元,同比增长 32.7%,租金回款完成率 100%,继续保持全球领先水平;累计持有物业面积 2157 万平方米,同比增长 32.0%。

同时,文化集团收入 341.4 亿元,完成年计划的 108.9%,同比增长 32.3%。

对此,上述万达集团相关人士对《每日经济新闻》记者表示,2014 年万达集团文化旅游产业收入增速超过房地产收入增速,文化旅游各业务板块的业绩表现都十分突出,而万达商业地产开始尝试的轻资产模式也摆脱了销售,是准金融投资行为。

1 月 14 日晚间,万达集团对外宣布已经与光大安石(北京)房地产投资顾问(中国光大控股附属公司)、嘉实资本管理、四川信托及快钱支付清算信息分别签署了有关设立合作投资消费平台的框架协议,4 家投资机构拟出资 240 亿元用于投资 20 座万达广场,万达商业负责建设和管理。

根据万达集团相关人士透露,经过一年多研发,万达商业地产将推出一种专门设计的轻资产万达广场模式,未来拟建的 20 余座万达广场将由合作机构专项基金投资,万达负责设计、建设、招商、运营,使用万达广场品牌,“慧云”信息管理系统、电子商务系统,这种投资项目资产全归投资方,所获得的租金净收益由万达与投资方按一定比例分成。

万达轻资产化的尝试,意味着万达商业地产将进行力度更大的转型。

“不管是万达还是万科,都在进行轻资产尝试,这是房地产融资和经营方式重要的转变,是一种观念的转变。虽然把产权转移到了一些投资的机构,但是开发商的管理权还是维持在自己手上。”世邦魏理仕华北区研究部主管孙祖天表示,这种管理权和所有权的分工和分化,对开发商来说可以在短时间回流现金,完成下一步项目的战略开发,而对投资商来说,行业里可以投资的优质项目并不是特别多,通过这种股权的方式介入也能分享租金回报,对整个市场良好运行是有帮助的。

万达院线 1 月下旬挂牌 未来市值或破 800 亿

在万达商业地产顺利登陆港交所的半个多月后,万达院线在 2015 年 1 月 14 日展开网上、网下申购,即将成为沪深两市“院线第一股”。

1 月 13 日,万达院线发布公告称,万达院线本次拟发行数量为 6000 万股,发行价格为 21.35 元/股。募资金 12.81 亿元(扣除发行费用,募集净额 12.4 亿元)。

按照正常流程,万达院线预计将在 1 月下旬完成挂牌上市。业内分析指出,万达院线市值短期可冲 500 亿元,未来市值或破 800 亿元。

据悉,万达集团未来会将旗下的其他电影类资产也注入到万达院线中来,万达集团目前在电影产业链上已经全覆盖,目前的业务涉及电影的投资、制作、发行和放映。

未来市值或破 800 亿

万达院线招股说明书显示，万达院线 21.35 元/股的发行价，为 2013 年发行摊薄后每股净利润的 22.96 倍，而如果对应发行前总股本所对应的市盈率，则只有 20.53 倍，远低于中证指数公司公布的行业平均 61 倍市盈率，近 3 倍的溢价空间，被指严重低估。

万达院线属于广播、电视、电影和影视录音制作业，参照中证指数公司的估值标准，目前“广播、电视、电影和影视录音制作业”的平均市盈率应该是 61 倍左右，而如果参照目前文化传媒板块中主营电影制作的华谊兄弟和光线传媒两家上市公司，其目前的滚动市盈率分别为 46 倍和 84 倍。

最新数据显示，2014 年全国电影票房收入突破 290 亿元，同比增长了 36%，由于万达院线主要营业收入都来自于电影票房收入，因此，有机构根据已披露的上半年业绩，预计 2014 年公司的主营业务收入将超过 50 亿元，对应净利润将超过 8 亿元。

如果参照这一盈利水平，万达院线目前的发行价所对应的市盈率只有大约 15 倍左右，这一估值显然更加低于目前行业平均市盈率水平。

此前有卖方分析师预测，参照行业正常的估值水平，万达院线上市后的合理股价应该在每股 65 元~80 元之间，总市值或将超过 500 亿元左右。

但业内人士指出，这一估值还无法体现万达院线的正常估值水平。

首先，万达院线占据了国内最大的票房市场，是目前亚洲最大的电影院线。数据显示，截至 2014 年 6 月底万达院线已经拥有已开业影院 150 家，在北京、天津、上海、重庆等 80 多个大中型城市拥有 1315 块银幕。

其次，电影产业链条中的院线盈利风险要明显小于影视投资和发行，因为投资一部电影很难确保达到预期票房，类似华谊兄弟，一旦票房失利将直接影响公司的当年收益，同时，这些影视公司的主要资产是签约制作人、导演和演员，存在很大的不确定性；相对而言，电影院线则多为固定类资产，而且其收入主要是依靠票房分成，相对稳定。

此外，借力于商业地产，万达院线在成本上有着得天独厚的优势。招股书显示，截至 2013 年 12 月 31 日，万达院线及下属已开业的 83 家影院与关联方万达商业地产达成房屋租赁服务关系。2013 年，万达院线向万达商业地产的支付费用为 2.22 亿元，占营业总成本还不到 7%。

此次 IPO，万达将募集资金的主要用途放在扩张影院上。万达院线指出，20 亿元募集资金中将有 16 亿元用于新建 50 家影院。万达的目标是，到 2016 年底，拥有 260 家影院，银幕超过 2300 块，成为世界排名前列的电影院线运营商。

而按照王健林此前的预测，到 2020 年的时候万达集团旗下的电影院线，国内的万达院线和国外的 AMC 要占据全球 20% 的票房市场。

基于此，万达院线上市前各家机构分析师预测，万达院线一旦上市后，其市值短期可冲 500 亿元，未来规模或将突破 800 亿元。

多层次业务有望注入

据悉，万达集团未来会将旗下的其他电影类资产也注入到万达院线中来，万达集团目前在电影产业链上已经全覆盖，目前的业务涉及电影的投资、制作、发行和放映。

在电影发行业务上，万达集团采用了一种联盟的方式，2014年11月底，万达影视传媒联合了国内的大地时代、金逸影视、横店影视等几大院线共同组建了以电影营销策划、发行为一体的五洲电影发行有限公司。

据了解，万达院线在这家发行公司当中占据主导地位，这也意味着将对其他几大院线在一些影片的发行和排片上拥有较大的控制力。

在掌控了发行渠道优势之后，万达也在寻求上游影视制作上的突破。

公开资料显示，万达影视传媒有限公司（简称“万达影视”）成立于2009年，主营业务是电影开发、制作、发行和营销，公司从2013年开始每年投资不少于8部电影和10部电视剧，在2013年贺岁档，由成龙主演的《警察故事2013》拿下了4.5亿元的票房，也让万达影视在行业内一炮走红，加上随后在2014年情人节档推出的《北京爱情故事》，两部影片就为万达影视贡献了9亿元的票房。

此外，万达影视已经投资的电影包括《催眠大师》《鬼吹灯·寻龙诀》《魁拔3》和《斗破苍穹》等9部作品，这其中，由著名网络小说改编的《鬼吹灯》将由万达影视、华谊兄弟和光线传媒三大民营电影公司联手打造，票房锁定为20亿元。

除了国内影视投资之外，2014年6月份，万达集团与韦恩斯坦公司共同合拍了好莱坞电影《左撇子（Southpaw）》，对于这部电影，王健林在2014年12月11日对外透露该片已经制作完成，并且“有想法冲一冲奥斯卡”。

王健林当初在收购AMC时曾对美国电影市场进行了深入地考察，而在连续会见了多家美国知名电影发行商之后，王健林确定了万达集团在电影业务上的发展理念。在电影投资上，此前王健林曾有过两个设计：一是面向全球市场，特别是对于英语片的投资；二是要全面引入好莱坞电影产业化的模式，突破国内目前在电影投资上的小作坊模式。

有市场分析人士预测，未来万达集团在电影投资和发行业务上，应该不会组建新的资本平台，而是会全部注入到现有的万达院线上市平台之上，实现与资本市场的对接。

由于这些业务的毛利率水平远高于现有电影放映业务，因此市场给予的估值也更高，而这些资产一旦悉数都注入到上市平台之中，未来的万达院线市值或将站上千亿级别。

恒大溢价 81.6% 摘得郑州高新区新地王

16日上午，郑州市高新区在网上挂牌出让四块国有土地，总成交面积166289.22平方米，约合249亩，成交金额12.3858亿元。

四块地中，有三块土地均以起始价成交，而郑政出〔2014〕154号以9.6133亿元的成交价被恒大地产集团郑州有限公司竞得，每亩约合728.28万元，楼面价3121.18元/平，溢价率81.6%。

其中，郑政出〔2014〕155号商服用地位于文德路东、童心路南，使用权面积24014.45m²，约合36.021675亩。容积率小于3.5，被河南光谷置业有限公司以起始价10893万元竞得，单价302.4万元/亩。

郑政出〔2014〕156号商服用地位于童心路南、润滑路东，使用权面积30466.85m²，约合45.700275亩。容积率小于3.5，被河南光谷置业有限公司以起始价13689万元竞得，单价299.54万元/亩。

郑政出〔2014〕157号医卫慈善用地位于鼎瑞街南、文德路东，使用权面积23807.45m²，约合35.711175亩。容积率小于2，被郑州爱普医疗门诊部以起始价3143万元竞得，单价88.0116658万元/亩。

尤为值得注意的郑政出〔2014〕154号新“地王”位于高新区月季街南、垂柳路西、芍药路东，132亩的住宅用地，地块容积率大于1，小于3.5。该地块起始价52933万元，加价幅度为200万元。其中，需要配建不低于30800.16m²的保障房，约合46.2亩，套型面积控制在60m²以内。

业内相关人士认为高新区出现新的单价地王不足为奇，而且现在的地王过不久就被新的地王取代。

佳兆业澄清 中国银行诉讼与其近期发展无关

佳兆业集团控股1月16日发表澄清公告，称旗下全资附属佳兆业深圳被中国银行深圳布吉支行提出诉讼，案件与该集团近期发展无关。

该公司近期收到中国相关法院发出的法院文件，要求佳兆业深圳于今年3月24日出席该案件的庭审。

文件并指称，佳兆业深圳为该银行向该案件的另外2个被告，即佳兆业深圳开发的一项物业授出的一项按揭，佳兆业深圳作为担保人之一签署了该按揭的担保文件，就该按揭的若干未支付的供款及利息共计约21.1万元人民币的事宜，承担担保责任。

该银行亦没收并出售该物业，以补偿该按揭的未付金额，而倘若出售该物业所得款项不足以填补该案件的索偿金额，佳兆业深圳应负责支付有关差额予该银行。

同日佳兆业还公布公司公众持股量的最新情况，于公告日期公司的公众持股量约为20.81%。

据了解，佳兆业近期多个房源被锁，而市场消息最新流传，截至目前，遭遇深圳国土局锁定房源所涉及项目开发商数量超 10 家，粗略统计涉及相关房源超过 16800 套。

中国建筑 2014 年地产销售 1270 亿 同比跌 10.9%

16 日，中国建筑股份有限公司董事会宣布，其地产业务方面，2014 年全年实现销售 1270 亿元，同比下跌 10.9%；销售面积 1070 万平，同比下跌 13.5%。

截至 2014 年 12 月 31 日止，中国建筑期末土地储备 6408 万平方米，新购置土地储备 1192 万平方米。

另外，在建筑业务方面，2014 年中国建筑新签合同额 14117 亿元，同比增长 10.9%。其中境内 13402 亿元，境外 715 亿元。施工面积 91875 万平方米，新开工面积 28983 万平方米，竣工面积 8810 万平方米。

另据中国建筑 2014 年 12 月 5 日公告，根据审核结果，中国建筑非公开发行优先股申请获得通过。据中国建筑 11 月 15 日公布内容，该公司拟发行优先股总数不超过 3 亿股，募资总额不超过 300 亿元。

中国建筑表示通过此次发行优先股募集资金并用于支持公司的业务转型。其中，拟将募集资金 48.3 亿元用于 4 个基础设施及其他投资项目，东湖通道项目；郑州至登封快速通道改建项目；福州海峡奥林匹克体育中心项目；杭州国际博览中心项目。此外，拟将本次募集资金约 176.7 亿元用于补充境内外重大工程承包项目营运资金。

其时公告披露，本次发行将采取向合格投资者非公开发行的方式，经中国证监会核准后按照相关程序分期发行。自中国证监会核准发行之日起，中国建筑将在六个月内实施首期发行，且发行数量不少于总发行数量的百分之五十，剩余数量在二十四个月内发行完毕。

风波中的北大资源 8 亿投得青岛地块称运营不受影响

北大资源今年有点“火”，而主席被“要求协助调查”，更是将其推至风口浪尖，不过，在外界看来应陷入漩涡中的北大资源，却依然在马不停蹄的拍地扩张。

1 月 13 日晚间，北大资源(控股)有限公司发布公告宣布，公司直接全资附属公司香港天然居控股有限公司与合营伙伴以 8.64 亿元(相等于约 10.77 亿港元)，共同成功投得青岛市一宗商住用地。

青岛夺地持续扩张

公告显示，在青岛 2015 年首场土地拍卖会上，北大资源旗下香港天然居和西藏昭融投资有限公司以底价竞得青岛市北区长沙路一宗住宅、商务金融用地，土地面积 8.95 万平方米，规划建筑总面积 23.8 万平方米，总成交金额为 8.64 亿元。

据观点地产新媒体了解，香港天然居将与西藏昭融成立一间合营公司，分别拥有 81.48% 及 18.52% 权益，共同开发该土地。值得一提的是，此次与香港天然居一起合作拿地的小伙伴，也是“自己人”一同北大资源一样，西藏昭融同样隶属方正集团。

值得注意的是，六天前(1月2日)，北大资源同样高调宣布，其此前公布的收购母公司资产以及配售股份的各项条款均已落实完成。至此，该公司正式落定“方正集团唯一海外地产上市平台”的地位。

“北大资源预计，未来三到五年之后，北大资源香港上市平台应该是以地产开发、商业运营以及社区养老、教育医疗等主营业务的综合性城市运营商。”就在不久前，北大资源董秘金正接受观点地产新媒体采访时如是指出。

同时，他还进一步强调，随着这个上市平台的转型，未来北大资源将更多直接进行收购、并购以及招拍挂拿地等动作。“未来北大资源将会注入更多新的优质地产资源到上市平台中。”

这就意味着，未来方正集团旗下所有地产业务将逐步放入这一平台内，包括北大资源母公司北大资源集团此前所有资产。而北大资源的“胃口”并不仅限于此。

据观点地产新媒体查阅历史资料，于 2013 年 8 月 28 日，正式由方正数码更名为“北大资源(控股)有限公司”后，该上市平台便开始在 2014 年大刀阔斧地扩张。

当然，在资产重组未定之初，母公司北大资源集团仍是其“牵头人”。2014 年 2 月 12 日，北大资源集团售首入天津房地产市场，以总价 6.465 亿摘得两块东丽湖板块商住地块。

此后，北大资源上市平台定位逐渐明晰后，其自身便开始在土地市场大展身手。去年 7 月 9 日，并再次以底价 39.73 亿摘得天津新八大里“三里”地。

当年 9 月 19 日，北大资源资产重组终于展开，宣布斥 19 亿港元收购集团重庆、长沙、佛山、成都、贵阳、青岛及武汉等城市 12 个物业发展项目。

随后 9 月 29 日，北大资源成功首入广州，以 13.7 亿元夺得广钢 AF040129、AF040130 地块。10 月 15 日，刚刚注入北大资源的北京天然居便在成都以 4.46 亿元拿下双流县东升街道花园社区 8 组商住地块。

与此同时，其母公司北大资源集团也继续拿地。12 月 4 日，济南市天桥区的 G098-G101 四宗地由北大资源集团拿下。另据传，杭州西溪海港城绝大部分股权被北大资源集团收购。

另在今年 1 月 8 日，北大资源还宣布，其全资附属公司北京天然居投得河南开封市 11 宗商住用地，总成交家约 7 亿元。

风波中的北大资源

然而，就在北大资源雄心勃勃开疆辟土之际，母公司方正集团的纷纷扰扰却将其带入风波之中。尤其是公司主席“被要求协助调查”后，其更被推至“风口”。

1月5日晚间，北大资源公告，其获主要股东北大方正集团有限公司通知，公司主席兼执行董事余丽被有关部门要求协助调查。鉴于上述事实，余丽日后将不能全面履行其作为北大资源主席的职务。

传言“坐实”，当天便引起一阵喧嚣。北大资源股价应声跌落。据1月6日的港股显示，该公司早上低开3.6%后，最低跌至7.1%，截至收盘，报0.56港元。截止2015年1月15日收盘，其股价已跌至0.50港元，相对此前跌了10.7%。

目前大多数分析认为，外界对北大资源的主要担忧还是在于其早前宣布资产重组方案的未来走向。事实上，之前北大资源上市平台一系列地产资产重组，正酝酿着一番大刀阔斧的扩张。

对此，北大资源董秘金正对观点地产新媒体表示，目前公司没有受到相关事件的影响，“上市平台和北大资源集团的运营非常正常，该拿的地都拿了，管理团队也都很稳定，各项工作完全按照公司此前所做的规划进行的。”

据悉，早在2009年，北大资源就计划转型成一家资源整合型城市运营商，用产业服务来定位城市。此后，耗时5年，北大资源将北大附中、幼儿园、北大医疗健康管理中心等产品整合进了北大资源的地产平台。

目前，据观点地产新媒体不完全统计，加上此前资产重组所获项目，北大资源的房地产业务已铺线近14个城市，包括广州、天津、青岛、杭州、济南、高领、建乐、重庆、成都、开封、贵阳、长沙、佛山及武汉。其所运作项目涵盖城市运营、住宅、写字楼、酒店、商业、科技园、工业园区等。

深圳地产圈传 18 家房企警告名单 老板们风声鹤唳

这几天，深圳地产圈流传着一份将被调查的警告名单，提示有投资合作的，要注意风险控制，上面有18家地产商以及老板名字，全是深圳本土发家的民营房企，且几乎都是清一色的潮汕人。

2015年深圳反腐风暴在地产圈率先刮起，短短一个多月内，继佳兆业危机爆发、东都和尚模旧改案件浮出水面之后，深圳规划国土委三个涉案官员被立案。

这源于去年9月至12月广东省委巡视组在深圳巡查3个月后的发现：房地产方面，所查案件中暴露出有领导干部插手土地出让、工程建设；土地出让和建设规划存在权力寻租空间；开发商主导城市更新引发的“并发症”比较严重。

根据巡视组给出的严查意见，深圳市委书记王荣随即做出指示，要求根据巡视组提供的案件线索，马上整改见效，认真查办到底。据粗略统计，目前深圳被“管理局锁定”的房源约17000套，由于原因不明，一度引发了市场的恐慌。

但据《华夏时报》记者调查，截至目前，除了佳兆业和东都地产是因房企自身问题之外，其余房企房源出现被锁，则是因正常的业务办理需求，导致的暂时被锁。不过这仍无法消除市场担忧，业内预期，巡视组将给深圳反腐带来一场剧烈地震，房地产圈则首当其冲。

万套房源被锁真相

1月14日晚间，民生东都地产位于龙岗的东都花园一区二期1-3栋预售房源约239套，以及荣超地产位于福田区荣超大厦133套房源，在深圳规土委网上处于被锁定的消息不胫而走。隔一天，花样年旗下楼盘“花乡家园”中有4套房源也被曝出遭锁定。

由于有佳兆业房源被“管理局锁定”出事的先兆，市场对此极其敏感，该消息立刻引发花样年股价大跌16%，债券价格更跌逾20%。不过，花样年集团人士对本报记者表示，被锁定的4套房早在2010年已售出，产权已不属于花样年。

1月15日晚间，深圳规土委集中向媒体回应：荣超大厦房源锁定，是因业务办理要求，需要暂时停止销售。现荣超大厦全部房源状态由“管理局锁定”已变更为“初始登记”。

“规土委已就锁定原因做出解释。”荣超地产内部有关负责人告诉记者，荣超大厦只租不卖，且均是现房，2013年已经拿到房产证，所以他们看到报道时感到很惊讶，“真是躺着中枪”。

而东都花园被锁定的原因，也与佳兆业不同，公司销售人员称，主要由于此前资金问题拖欠施工方华西企业费用，导致施工方告上法院，在2014年8月就立案查封了整个项目，现在是项目在逐步解封，公司在正常销售。

深圳市规土委内部人士解释称，“锁定”主要有五种情况，一是因关联业务办理要求，需要暂时停止销售；二是预售合同签订，上传数据后未即时备案，系统也会自动锁定；三是因涉嫌违法违纪，正在进行调查处理或其它调查案件；四是因司法或其它调查案件的问题；五是法律法规规定的其它情况。

其中，荣超大厦属于第一种，而东都花园属于第四种情况。

截至记者发稿，在深圳规土委网站上，被“锁定”的房源有招商地产锦绣观园项目、中海阅景花园以及香林世纪华府等政府安居房工程，以及已经售完或尾盘阶段的观山大卫华庭、中粮鸿云花园、中航天逸花园以及锦鸿花园。数量总和超过了万套。

“我们鸿云花园的房子早都全卖完了，可能是国土局系统没有及时更新状态。”中粮地产内部人士解释说。招商地产有关负责人表示，锦绣观园的土地出让和房源分配都是由政府安排，开发商只是代建而已，因此房源锁定跟招商地产没有任何关系。

1月16日，中海与花样年双双发布澄清公告。同日下午，深圳市规土委也发布公告称，根据相关条例和办法，对涉及规划、土地违法行为的房地产，主管部门可作出限制其产权的决定；主管部门在监督检查过程中发现房地产开发企业、经纪和估价机构及其从业人员有违反法律、法规及本办法规定行为的，可暂停其使用信息系统。

此外，深圳市规土委还表示，在协助司法机关查封、安居型商品房预售管理以及其它规划土地日常业务办理过程中，为保障购房者的合法权益、规范市场秩序和开发企业销售行为，主管部门也可临时锁定相关房源，待事项办理完毕后再解除锁定。

巡视组要求彻查

导致佳兆业危机的深层次原因至今不明朗，政府也未对外解释锁定房源的理由，业内流传较多的一个版本是涉及蒋尊玉案。

“如果只是涉及一个官员，不至于把全部房源都锁了，这或许是政府要对整个公司清盘，要求公司交代出所有受贿官员，一网打尽。”深圳本土一家民营房企副总经理对记者分析称。

而业内敏感人士从1月11日《深圳特区报》的一篇报道中找到了引发深圳地产圈地震的蛛丝马迹：广东省委第三巡视组进行了为期3个月的巡视调查后，巡视组1月5日向深圳反馈巡视情况时，巡视组组长王传金提出了三点意见建议：深刻吸取许宗衡、梁道行、蒋尊玉、叶民辉等案件教训，加大警示教育力度，保持反腐高压态势；严肃查处领导干部搞权钱交易、权钱交易、权色交易等腐败问题；严肃查处土地出让、建设规划和工程项目等领域的违纪违法问题，形成强大震慑。

“要怎样才算强大震慑？按照我们的理解，查一两个开发商，可能都不够。”深圳一家有过旧改经验的民营房企中层管理者对记者称。

在巡视组提出问题后，深圳市委书记王荣立即表态严查，并对整改工作提出了具体要求，其中对巡视组移交的案件线索，要求市纪委、市委组织部等部门马上组织力量，认真查办到底；对能够立即解决的问题，要立说立行，马上整改见效。

很快，1月13日，深圳法院通过媒体发布了2012年龙岗回龙埔旧改村委收受900万元贿赂的二审判决，该社区有四名村长均被判处有期徒刑，而这一案件涉及的开发商是尚模。

深圳一位接近规土委的人士认为，在此时公开案件，也能算入此次巡视之后的整改成果。

不久前，还有深圳市规土委第一直属管理局法制科科长柯某等三人涉嫌渎职犯罪被调查。三人被指在审批福田英龙商务大厦时，将容积率由9.8调整为13.04，建筑限高从128米调整为137米。调整后项目增加了1.8万平方米建筑面积，为开发商带来巨大利润。

值得注意的是，这则消息特别点明，案件线索来源于省委巡视组。

地产圈危情

近几天，深圳地产圈流传着一份将被调查的警告名单，提示有投资合作的，要注意风险控制，上面有18家地产商以及老板名字，全是深圳本土发家的民营房企，且几乎都是清一色的潮汕人。

名单让地产界风声鹤唳，截至1月16日记者发稿前，这份名单中目前只有佳兆业被调查，京基也仅在传闻阶段，而花样年、荣超并未在这份名单上。

上述接近规土委人士告诉记者，这次整改也会查国企，但跟民企不同的是，国企有政府背景，顶多是查处一些涉案人员，不至于影响整个企业的运作，但民企一旦出事，因为没有谁来兜底，整个企业很快会陷入业务停滞，乃至瘫痪状态。

据记者了解，深圳金光华集团未售房源在 2010 年被政府全部锁定至今未解锁，2012 年还将金光华广场没收，包括金光华在坂田的两个项目，商铺一直未能销售，政府至今也未给过锁定理由。

据上述接近规土委人士分析，此次深圳对房地产查处的重点将指向城市更新项目、更改容积率、拔高建筑高度以及变更规划的项目。

深圳从 2011 年开始，土地供应就以旧改为主，第一太平戴维斯统计报告称，2012 年存量用地占供地总量近 75%，2013 年及 2014 年城市更新占供地总量比例超过 60%。目前，深圳在建的城市更新项目约 100 个。

“因为旧改不透明，容易出现灰色地带。如果真要彻查，不仅是一场地震那么简单。”上述民营房企中层管理者称。

“深圳的旧改要求开发商与村民一个个谈，但开发商往往需要花钱先买通村委干部，让村委去做村民的谈判工作。”深圳本土一位熟悉旧改流程的投资发展部负责人指出，村委愿意与哪家开发商谈，有时来自于上一级官员的指令，比如万科就谈不下旧改项目，因为不行贿，村委通常不会理睬。

一位有过被锁定房源经验的开发商人士告诉记者，按照他们的经验分析，并非每个项目都有问题，而是公司层面可能发现了某些线索，但政府要对公司清盘，所以不管什么情况，先全部锁定再说。实际上，深圳佳兆业的项目有的并非旧改，而是直接收购而来。

据一位知情人士透露，佳兆业房源被锁定后，有关部门已将佳兆业在国土局的所有资料全部带走清查。

“在招拍挂之前，房地产开发有很多不规范的地方，如果清查，会不会把多年前的事翻出来？”上述民营房企中层管理者对记者说，谁也不知道下一个查到谁。

（来源：华夏时报）

视野延伸

商业地产十大发展趋势

整个房地产行业的发展模式发生变化，意味着过去跑马圈地的粗放型发展已经过去，未来将进入精细化、集约化的发展时代。商业地产作为房地产行业最具发展空间的领域，随着近几年互联网的兴起，改变了人们的消费方式，从而使传统商业模式正在发生着一次革命性的颠覆，电商、O2O、体验、文化等已成为 2014 年商业地产发展的核心关键词。

在新的形势下，商业地产企业需把握行业发展的趋势，尽早的主动的寻求转型，对传统的商业积极的进行业态等一系列的调整，对新建的商业提前做好定位和规划，从而适应新一轮的发展。

趋势一：商业地产总量已过剩，步入去粗存精、优胜劣汰阶段

从全国来看，目前商业地产的总量已经达到饱和，甚至部分区域已经过剩，未来将进入商业物业面积增长速度远超人口增长速度的阶段，是人均商业面积继续提升的阶段，是人们消费观念和行为习惯继续发生转变的阶段，是催升商业地产继续过剩的阶段。而在这样一个阶段下，商业地产将不断去粗存精、优胜劣汰、更新换代、不断升级。过去触地就赚，拿地就赢的时代已经过去，房企需要进一步修炼内功、打造精品、创新模式等才能够新的形势下发展更好。

趋势二：二三线仍是供应高峰

2015 年城市综合体总量供应大部分将集中在二三线城市，二三线城市要表现其杠杆性，抗风险能力一般的企业更适宜选择二三线中的部分机会型城市发展。

趋势三：互联网思维下，商业地产运营商不断探索 O2O 模式

移动互联网时代，直接颠覆了原先在某一固定时间、固定场所进行商业消费的购物习惯，商业地产直接面临这种购物方式的冲击。许多传统百货公司，通过上线网购平台，推出 APP 软件，与微信合作等方式来应对电商冲击。同时商业地产企业也在拥抱大数据和移动互联网，真正做到线上线下结合。

趋势四：艺术、生态、体验式商业项目已成趋势

随着移动互联网时代的到来，线上消费线下体验的商业地产运营模式受到了推崇。这也带来了体验式商业地产的兴起，注重消费者的体验感不同于以往商业项目以零售类业态占绝对比重（70%—80%），体验式商业项目中零售类业态占比降至 30%-40%，同时以休闲娱乐、儿童教育等业态为代表的体验式业态占比可达到 20%-30%甚至更高，很多商业地产项目则更加重视艺术、生态和人文，从而使得项目吸引更多的人气。

趋势五：地产与文化大融合下，商业地产项目更注重文化设计

地产与文化的全面融合时代已经到来。大众文化在商业这块沃土上的茂盛生长，已经构成了消费时代的重要特征。一方面，商业运作的诉求为大众文化的生长甚至是畸形繁荣提供了足够的空间，另一方面大众文化也以其自身魅惑的形式感调动起消费群体的物质欲望，从而极大满足了商业活动的利润饥渴。它们之间，已经形成了越来越紧密的公共关系。文化现在已经深入到房地产的各个领域，包括商业地产、旅游地产、主题地产等。现如今因文化定位设计而成功的商业地产项目不胜枚举。

趋势六：社区商业将成为引领未来商业地产市场的重心

社区商业在我国目前尚处于起步阶段，尚缺乏一套系统的且具有实践指导意义的理论研究成果。从国外的发展经验看，未来社区商业必将成为商业地产市场发展的重心。许多有实力的开发商已经意识到这一趋势，纷纷加大对社区商业的投入。特别是近一年新兴的抓住人们“最后一公里”的需求来打造社区服务体系的概念，这个也应该属于社区商业发展的一个方面。

趋势七：商业地产盈利模式正从租售并举到自持转变

在三、四线城市，现在还存在着大比例散售的项目存在。对于商业项目的盈利模式采用销售还是自持的模式，以现阶段来讲，更多的开发商会选择销售或租售并举，因为这对企业的资金承受压力相对较小，而选择自持需要在企业有足够的抗资金压力能力。但相信随着市场的不断成熟，金融市场的不断改革，REITS 的有望推进，将有越来越多的项目进入自持阶段。

趋势八：商业地产项目将从“重招商”向“重运营”转变

商业地产的运营主要是招商后，根据不同商业项目的规模、业态和定位，对商业项目进行全面、有效的经营管理。一个商业项目的成功除了要有明确的市场定位，强有力的招商执行，最后都要落实到商业运营。但目前我国商业地产运营商运营管理水平参差不齐，并且商业地产运营相对要求较高，很多商业地产运营商更愿意将自己定位于做资源整合，对商业项目招商，至于招商之后的运营，很多企业并不愿意去碰，原因是商业运营商需要与商业项目中的小商户同命运共生存，小商户发展的好，整个商业项目才会发展的好，对于企业来说收益需要随着商业项目的成长慢慢的体现。而招商相对运营来说，收益更好，见效更快。因此商业地产运营商需要有综合服务商的概念引入，也就是为商户提供一切有利于其发展的服务，包括金融服务、营销服务等，具备某种孵化功能等。

随着商业地产发展的逐步深入，未来商业地产项目会进入优胜劣汰的过程，这样必然促使开发商要重视商业地产运营，这是取决于项目成败的关键因素。

趋势九：儿童主题业态兴起，将成为商业项目的主流业态

中国即将迎来新一轮的婴儿潮，新一代家长的教育观念发生变化，未来儿童体验式商业的发展将大有空间。根据城市儿童消费调查，当前我国 0-14 岁儿童有 2.6 亿，占总人口的

18.6%。而儿童在家庭消费中所扮演的角色越来越重要。据调查，80%的家庭，孩子的支出占到家庭总支出的 30-50%，孩子的消费已经成为家庭消费的最大支出。儿童消费市场不仅规模迅速扩大，其性质也从保障基本生活消费、追求享乐型消费，发展到强调成长性消费的新阶段。因此，打造以“家庭群体”为重度目标消费群的商业购物中心已成为现阶段许多购物中心的核心理念。家庭群体的核心是儿童，儿童是家庭出游的驱动力，根据 DTZ 调查，全国一线城市购物中心的消费者中，二人世界、三口之家占到 70%；其中 70 后占到 47%；80 后占到 36%。对于传统百货商场，人均停留时间 1 小时；家庭式购物场所里，人均停留时间是 4.3 小时。目前儿童业态在综合性购物中心所占面积不足 10%，未来比较合理的规划可能将达到 15%-25%。而这一比例随着儿童主题业态的兴起相信会很快达到，当儿童业态占到购物中心或社区商业的 25%时，毋庸置疑，儿童业态是商业项目的主流业态。

趋势十：餐饮将由商务消费向大众化消费转型

新一届中央领导人上台后，整个中国拉开了改革大幕，万众瞩目。特别是党中央提倡的走群众路线，“苍蝇老虎一起打”，可谓是中国政界史上一次重大反腐行动。随着群众路线学习的深入，我们发现在房地产领域发生了一些微妙的变化，如近期五星级酒店空置率上升；高端餐饮持续萧条；国外旅游产品也变得冷清。而相信中国的反腐在这一时刻就拉开大幕，未来只会越来越深入，所以对于产生这样的环境变化，房地产市场，特别是商业地产项目要及时的做出调整。例如现在有些项目将五星级酒店改成办公楼，高端餐饮的业态调整等。

2013 年，很多商业地产项目将餐饮作为救命的最后一根稻草。餐饮行业以前都是 25% 的增长，而最近受政策影响，上半年增速已降到 13%到 15%左右。另外，人力资源成本的上升，在不断的压缩行业利润。

餐饮行业哑铃形的消费结构（高端和低端消费比重大）将调整，未来将呈现纺锤形的结构（中档消费比重大），人均价格在 20~80 元的大众化餐饮将有很好的发展空间。而相比传统餐饮行业的调整转型，新兴的、具备互联网精神的快时尚餐饮成为很多购物中心及社区商业的新宠。

王健林的野心：万达开启第四次转型

第一次转型：从地方走向全国

1993 年走出大连，万达由地方企业向全国性企业转型，突破地域局限，为做大企业规模奠定基础。

通过这次转型，万达实现了从一个区域公司向全国公司的转变。

王健林感悟：这次转型带来的结果，就是从一个区域的品牌变成全国性的品牌，从几十亿的公司，变成百亿级的公司。而且这种连锁经营，给企业文化带来的变化，那是不可估量

的。你一个公司怎么管理，很容易，就几十个人，一百多个人，变成几十个城市的公司怎么管理？那个时候不像现在互联网这么发达，信息手段这么发达，给我们管控提出了很大的难题。

第二次转型：由住宅向商业地产

万达从 2000 年，由住宅向商业地产转型，这次转型新了万达商业模式。

王健林回顾，这次转型过程是非常艰苦的。万达被当了 222 次被告，在沈阳建了一个店经营受挫，多次拆了重建，付出 9 亿多的代价。

但第二次转型还是成功的。王健林预计，按照现在的万达的增长速度，不再增加，就是保持现在匀速，每年 500 万平方米竣工这种规模的话，2020 年万达可以大概达到 55000 万平方米以上，是世界上排名前四的。

第三次转型：进军文化旅游产业

万达从 2006 年开始，大规模进军文化旅游产业，使万达由单一的房地产企业发展为综合性企业集团。文化旅游已成为万达新的支柱产业，成果详见下文的文化产业收入部分。

之所以转型，王健林称，“我们看到一个什么现象，你看我们分析了差不多 10 个国家的历史，美国，英国，法国等等像这些发达国家，房地产产业成熟期基本上都是 50 年，就是大规模的发展，供不应求，供需两旺逐渐走向萎缩，行业还有，但是规模下来了，工业人员下来了，基本上就是半个世纪，好一点 5、60 年，差一点 40 年，这是一个规矩。”

王健林判断：中国真正的房地产市场就是 20 年，高速成长的时期就是 10 年左右，可能还维持一个匀速的这么一个平衡发展的阶段，估计从现在算起 15 到 20 年，这个时候城市化进程基本完成，我们中国的工业化也基本完成，这时房地产市场一定规模就下来，大幅度衰减。

第四次转型：国际化、服务业、轻资产

本次转型对于万达意义更加重大。在中国经济发展的新常态下，轻资产模式更加契合内需为主的国家战略，将更受地方政府、合作企业的欢迎。

第四次转型计划

1、万达集团转型

国际化：从中国企业转型为跨国企业

万达已宣布到 2020 年发展目标，资产 1 万亿元，收入 6000 亿元，净利润 600 亿元，成为世界一流跨国企业。同时确定两个转型目标，一是 2020 年集团服务业收入、净利占比力争超过 65%，房地产销售、净利占比低于 35%；二是海外收入占比超过 20%。

服务业：从以房地产为主的企业转型为服务业为主的企业

万达今后的房地产要实行新的发展模式，同时加快发展文化旅游、金融产业、电子商务 3 个产业，到 2020 年形成商业、文旅、金融、电商基本相当的四大板块，彻底实现转型升级。

2、万达商业地产转型

轻资产：力推“轻资产”模式

过去万达成功靠城市综合体，通过房地产销售现金流来投资万达广场，这是重资产模式。

轻资产模式就是万达广场的设计、建造、招商、营运、信息系统、电子商务都是万达做，使用万达品牌，但投资全部由别人出，资产归投资者。这种模式没有房地产销售，是准金融投资行为，万达与投资方从净租金收益中分成，无论房价变化还是市场周期对这种发展模式影响都不大。万达的目标是逐年提高租金净利占比。

万达还发布了集团 2014 年业绩。万达集团连续 9 年增长超三成，非房收入增速超过房地产。

数据显示，在中国经济持续放缓的情况下，万达各项指标全面超额完成。万达集团资产达到 5341 亿元，同比增长 34.5%；收入 2424.8 亿元，完成年计划的 101%，同比增长 30%；连续第 9 年保持环比 30%以上的增速，企业净利润也大幅增长。

万达商业地产合同销售收入 1601.5 亿元，完成目标的 100.1%，同比增长 26.8%；其中租金回款 110.8 亿元，同比增长 32.7%，租金回款完成率 100%，继续保持全球领先水平；累计持有物业面积 2157 万平方米，同比增长 32.0%。

文化集团收入 341.4 亿元，完成年计划的 108.9%，同比增长 32.3%。

万达百货新开店 24 家，累计 99 家，收入 256 亿元，完成计划的 101.6%，同比增长 65.3%，超额完成年度利润目标。在 2014 年百货业普遍困难的情况下，万达百货的表现成为行业亮点。

2014 年，万达集团转型升级成果显著，文化旅游产业收入增速超过房地产收入增速，文化旅游各业务板块表现突出。12 月 20 日开业的武汉汉秀和电影乐园两个重大文化产业项目半年内的票已基本售罄；万达旅业收入达到 75.1 亿元，仅用一年就跻身全国行业前列，为万达文化旅游项目输送大量旅客；万达影视佳作频出，收入 4.3 亿元，完成计划的 121%，文化旅游已成为万达新的支柱产业。

社会责任方面，不含丹寨扶贫，万达 2014 年累计现金捐赠 3.2 亿元。贵州丹寨包县扶贫项目启动，首批创业大学生万达广场成功创业，2014 年万达公益慈善突出模式创新。

2014 年万达启动对口帮扶贵州省丹寨县，计划 5 年投入 10 亿元，通过发展教育、投资产业普惠丹寨贫困农民，使丹寨人均收入翻番，实现整县脱贫，在全国首创了“企业包县、整体脱贫”的新模式。内容包括在丹寨建设职业技术学院；建设 30 万头规模的生猪养殖和

深加工项目；万达自己每年拿出 800 岗位招聘丹寨籍员工到万达工作；每年从丹寨招聘 10000 名农民工，到万达战略合作伙伴旗下施工企业务工。

2013 年万达集团推出支持大学生创业十年计划，即从 2013 年到 2022 年，每年投入 5000 万元，拿出 50 个万达广场店铺、支持 100 名大学生创业。2014 年，万达支持大学生创业项目实现落地，首批来自 10 所高校的创业大学生，已在 22 座万达广场成功创业，95%的创业店铺效益良好，创造大学生创业成功率的奇迹。

万达集团在创造就业、缴纳税收、绿色环保、义工服务等诸多方面也交出一份优秀成绩单。2014 年万达开业 24 个万达广场、18 家五星级酒店、新增城市服务业就业岗位 14.6 万人，招聘大学生 42468 人；其中万达集团新招聘员工 13566 人，大学生 7251 人；2014 年万达一家企业占全国当年新增就业岗位总数的 1%，累计创造就业岗位超百万。

2014 年万达集团纳税 274.2 亿元，同比 2013 年增长 21%，纳税额在全国民营企业中继续名列前茅。

2014 年万达集团共有 67 个项目获得国家住房和城乡建设部“绿色建筑设计”认证；17 个万达广场获得住建部“绿色建筑运行”认证，占当年全国总数的 30%。万达在绿色环保方面的成就遥遥领先于国内其他企业。

2014 年，万达集团共组织义工活动 1312 次，共计 96309 人次，平均每人每年超过一次。