

内部参考

2015 年第 1 期

总期第 33 期

每周观察

【本期摘要】

I、北京公积金管理中心发布公积金贷款调整政策，自 2015 年 1 月 1 日起，借款申请人购买政策性住房或建筑面积 90 平方米(含)以下的首套自住住房，个人贷款最高额度由 80 万元增加至 120 万元。根据新政策，住房公积金在保证缴存职工提取的前提下，优先满足购买首套自住住房的贷款需求。借款申请人购买政策性住房或套型建筑面积在 90 平方米(含)以下的首套自住住房，贷款最高额度调整为 120 万元，购买套型建筑面积在 90 平方米以上非政策性住房或第二套住房的，贷款最高额度仍为 80 万元。

II、展望 2015 年房地产市场走势很有必要。确定无疑的是，12 月份中国房地产市场以全年最高交投量收官。合富辉煌的监测数据显示，18 个重点城市 12 月前 4 周新建住宅总成交环比 11 月份前 4 周增长 5%，同比增长 21%，达到全年的最高点。下半年以来，楼市逐渐由冷转暖，特别是四季度市场明显回暖，交投呈前低后高特点。对于 2015 年的房地产市场，我们有六大方面的预判。

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2014.01.05

目录

政策导读	1
国土部：尽快设立统一的不动产登记受理窗口	1
国开行超额完成 2014 年棚改贷款发放目标	1
2015 年将深化土地改革 房地产调控基调不变	2
房产税试点扩围止步	3
居住证制度观察：各地自发探索做法或将面临调整	4
北京 90 平米以下住房公积金贷款额度调至 120 万	6
北京实现年内 2 万套自住型商品房入市销售	7
北京：发生较大事故企业一年内禁接新项目	7
产业聚焦	8
全国城镇土地总面积 858.1 万公顷 五年增速放缓	8
中国建筑等企业上榜住建部质量违规黑名单	8
机构：2015 年楼市弱势企稳 一线限购难退出	9
楼市无法摆脱“大拐点”命运	11
内地商业地产过度建设	12
2015 年起住房交易手续费等 54 项收费取消或免征	13
2014 年底北京楼市反弹 今年预计量增价稳	13
国企改革	17
国企改革步入落实年:112 户央企或重组为 30 到 50 户	17
国企军工电力改革三箭齐发 改革主线贯穿 2015	17
京津冀一体化	23
商务部：2015 年做好京津冀一体化等 16 个专项工作	23
2014 中国六大城市群排名：长三角第一 京津冀第三	24
行业动态	27
榜单里的绿万之争 做大规模中的房企“陷阱”	27
万达电商获境外互联网投资基金 10 亿元注资	29
万达 36 亿首进南京仙林 保利如愿迈皋桥地块	30
苏州最终拍：碧桂园首进主城 招商击退万科金科	32
龙湖地产 5.5 亿摘得北京今年最后一宗土地	33
华夏幸福 7.2 亿拿下河北廊坊、怀来县 13 宗地	34
复星 42.7 亿元底价拿下武汉硚口新地王	35
绿地远洋中航入局 重庆 27.8 亿元成交四宗地	35
视野延伸	36
2015 年中国房地产市场六个预判	36
《2014 年中国房地产企业销售 TOP100》排行榜发布	42

政策导读

国土部：尽快设立统一的不动产登记受理窗口

4日，国土资源部网站发布了《关于贯彻实施〈不动产登记暂行条例〉的通知》。《通知》要求各地加快完成不动产登记职责整合工作，将土地、房屋、林地、草原、海域等登记职责整合到一个部门，并尽快设立统一的不动产登记受理窗口。

《通知》指出，各级国土资源主管部门要充分认识贯彻实施《不动产登记暂行条例》的重大意义，采取切实可行的措施，扎实做好《不动产登记暂行条例》的贯彻实施工作。

具体操作上，各地要严格按照《条例》的要求，在加快推动不动产登记职责整合的基础上，全面履行好不动产登记的法定职责。

首先要全面清理和整理不动产登记历史资料，对本地区土地、房屋、林地、草原、海域存量登记数据进行整合，按照国家规定的数据库标准和数据整合建库技术规程，健全完善不动产登记信息数据库。

其次要尽快设立统一的不动产登记受理窗口。各地应统筹安排，充分利用现有资源，选择合适场地，设立统一的不动产登记窗口，实现“一个窗口进、一个窗口出”。

第三要加快梳理形成统一的不动产登记业务流程。梳理各类不动产审批、交易、流转、登记、纠纷调处等业务工作流程，分清部门管理和登记在工作流程中各自应负责的具体事务，将不动产登记的申请、受理、审核、登簿以及发证、登记资料和信息管理、查询等属于不动产登记的职责统一起来，确保职责的完整性。

最后要全面推进不动产登记信息化建设。国土部负责不动产登记信息化建设顶层设计，组织建设全国统一的国土资源与不动产登记信息平台。

国开行超额完成 2014 年棚改贷款发放目标

截至今年12月底，累计发放棚户区改造贷款8047亿元，贷款余额6359亿元，全年新增发放贷款4086亿元，这一数字超过了国开行今年年中制定的4000亿元目标。

其中，当年新增发放贷款4086亿元，支持了全国30多个省(区、市)棚户区改造，涉及总建筑面积约8.6亿平方米，惠及棚户区居民近875万户。

国开行相关人士表示，国开行今年多渠道筹措棚改资金，通过使用专项资金，发行“信贷组合”债券，承销棚改中票、创新差异利率银团贷款等方式，引入社会资金。此外，其还

采取措施降低融资成本，多次下调棚改贷款利率，减免棚改中间业务收费，引导棚改融资成本下行，预计全年涉及减免金额达 20 亿元。

7 月 21 日，国开行获批成立住宅金融事业部，业务范围为办理纳入全国棚户区改造规划的棚户区改造及相关城市基础设施工程建设贷款业务等。住宅金融事业部由该行行长郑之杰任总裁，张旭光、杨文岐任副总裁。

在国开行今年二季度工作会上，该行董事长胡怀邦指出，国开行要加快住宅金融事业部开业运转，打好支持棚改攻坚战，争取全年发放贷款 4000 亿元以上，提高棚改资金使用效率。

据了解，今年北京市棚改项目共计 191 个，按照计划，应全部完成 30 个项目，部分完成 41 个项目，计划完成投资额 250 亿元。北京市金融局副局长柯永果表示，北京股权融资和债券融资并举，多渠道融资支持重大项目建设。

2015 年将深化土地改革 房地产调控基调不变

中国土地勘测规划院发布《2014 年中国土地政策蓝皮书》认为，2015 年，将继续深入推进土地出让制度改革，同时房地产调控基调不会改变，将继续坚持市场自发调节为主，政府适时调控为辅。

针对土地政策，该蓝皮指出，2015 的土地政策，将坚持以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展新常态，在保证经济稳定增长、加快转变经济发展方式、优化经济发展空间格局、保障和改善民生等前提下积极推进各项制度改革和改革。具体来看，2015 年，将继续深入推进土地出让制度改革，推广形式多样的出让方式，促进土地资源合理配置和有效利用。

蓝皮书对 2014 年主要土地政策的评价是，总的来看，2014 年的土地政策继续坚持了最严格的耕地保护制度和严格的节约用地制度，守住了耕地红线，确保了国家粮食安全，保障了新型城镇化和新农村建设健康发展；同时，按照中央关于改革的总体安排，积极稳妥推进土地制度改革，发挥好市场和政府作用，确保群众利益不受损害。

具体而言，包括四大部分，其一是农村土地制度改革将向前推进。即国土资源部上报中央的农村土地制度改革试点方案获批后，按照改革方案设计，征地制度、集体经营性建设用地入市、宅基地制度等农村土地制度改革将持续重点推进。2015 年会选择若干试点，进行土地制度改革试验。

其二是，耕地保护政策将会更加严格。蓝皮书认为，2015 年将会继续加大永久基本农田划定、保护和建设的力度；充分运用经济手段，提高非农建设用地成本；探索建立经济补

偿与激励机制，充分调动基层政府和农民集体保护耕地和永久基本农田的主动性、自觉性；进一步完善耕地占补平衡制度。

其三是，节约集约用地、增量存量并举成为常态。蓝皮书认为，2015 年存量土地再开发将成为破解城市建设用地“瓶颈”的抓手；增减挂钩工作经过几年的实践探索，将成为一项常规性工作；低效用地再开发和工矿废弃地复垦也已经纳入国家土地利用计划，今后也将扩大实施范围，从试点转为常规性工作。

其四是，市场配置土地资源的机制将更加完善。蓝皮书认为，2015 年，将继续深入推进土地出让制度改革，推广形式多样的出让方式，促进土地资源合理配置和有效利用。房地产调控基调不会改变，将继续坚持市场自发调节为主，政府适时调控为辅。同时，将进一步完善市场主体多元化格局，充分发挥财税等经济手段的调控作用，推动长效机制落到实处。

房产税试点扩围止步

房产税试点扩围或止步

自 2011 年重庆和上海率先开展房产税试点以来，争议就从未间断过。对于 4 年来的征收效果，各方众说纷纭。财政部财政科学研究所原所长贾康曾表示，两个试点在房地产调控、收入分配优化方面已经产生了正面效果，二者的切入点都比较柔和，并且“无疑已带来了资源配置的优化效应”。

但更多的观点却认为，沪渝两地房产税征收最大的效果是给地方政府增加了一些税收，但在抑制房价上涨方面却未能如期。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，沪渝房产税试点时，楼市环境已面临较大的房价上涨压力，虽然官方并没有将此类政策目标表述为打压房价，但从民众角度来看，是希望此类政策能够压制房价上涨。而实际情况时，房价依然有明显上涨态势，尤其是上海。从税收角度看，房产税的征收并不能给存量住房持有者的税负增加带来太多影响，也不能给当地政府的财税收入带来明显刺激。所以说，这和政策初衷是有偏离的。

2013 年曾一度传出房产税扩围的消息，甚至传出具体的试点城市名单，但目前最新消息称，房产税扩围已停止。一位接近国家税务总局的人士表示，之前上海、重庆试点的房产税扩围方案目前确实已停止。

“房地产税”取代“房产税”

早在 2014 年两会期间，原国家税务总局副局长、联办财经研究院院长许善达就曾表示，没有人再提扩大上海、重庆房产税试点的探索，试点模式已被废弃。房产税不会再扩大试点，新一届政府坚持市场化改革，共有产权房、保障性住房的完成所带来的变化调整对房地产市场的影响将远超房产税。

深圳市地税局有关负责人表示，因为房产税存在较大争议，房地产税立法工作正在加速推进。届时，包括重庆、上海在内的已试点房产税的城市，将全部按照新法实施。

严跃进表示，目前市场对房产税的关注热度相对降温，从房地产市场化调控思路、经济发展新常态的导向来看，政府会把视野放宽，即从“房产税”转变为“房地产税”的提法，尤其在此前土地增值税的负面下，会对房地产税整个大框架进行再构建。2014 年政府工作报告提出“做好房地产税、环境保护税立法相关工作”，指出推进房地产税改革需要立法先行。据媒体最新报道，房地产税立法工作目前还处于调研阶段，并未完全启动。

贾康也从支持房产税改革转变为支持房地产税改革。据他推算，2015 年房地产税应该进入立法程序，如果 2016 年能够完成立法，2017 年将正式依法全面实施。

2017 年改革有望明朗

值得注意的是，备受瞩目的不动产登记制度有望在 2017 年实现信息共享，和房地产税立法工作的完成时间有所重合。

根据国土部的不动产登记四年规划，从 2014 年开始力争 1 年左右时间基本完成各级职责整合和基础制度建设；2 年左右时间逐步衔接过渡，统一规范实施；3 年左右时间全面建立并完善各项制度；4 年左右时间建立有效运行的不动产登记信息管理基础平台。也就是说，不动产登记制度在 2017 年可实现信息共享，依法公开查询。

日前，国务院公布《不动产登记暂行条例》，自 2015 年 3 月 1 日起实施。而不动产统一登记制度的实施，业内人士认为，届时，全国不动产概貌将呈现在公众眼前，将为房地产税的征收奠定基础，或成房地产市场步入健康规范管理的前提。

严跃进也指出，在不动产登记制度推进的过程中，也能够为未来构建一个更合理的税收体系做铺垫。中国指数研究院认为，《条例》明确了不动产登记的主要介质，而电子介质的使用，为未来的不动产登记信息联网、以及房地产税的征收奠定基础。房产税提法已趋于弱化，房地产税制改革取而代之，作为底层架构的重要内容，建立全面、详尽的不动产档案尤为重要。

居住证制度观察：各地自发探索做法或将面临调整

如果《居住证管理办法(征求意见稿)》(以下简称“征求意见稿”)最终通过，各地已自发探索的居住证制度，或许将迎来一场洗牌。

中国青年报记者梳理我国 31 个省级行政区划(港澳台除外)的有关规定发现，在过去，所有省会城市都已推出居住证制度，部分非省会城市也推出了居住证。

相较而言，征求意见稿中承诺的9项基础公共服务、6项便利并无太多突破。这些关键词在各地居住证制度中已屡见不鲜。以免费义务教育为例，18个省会城市均在条文中作出明确承诺，天津、沈阳等地还明确，持证子女可申请参加本市中考、高考。

一些省会城市还完成了征求意见稿中的“加分项”，即地方政府“应积极创造条件”实现的权利。如郑州、哈尔滨等地的持证者可购买自住房或限购商品房。

有受访学者认为，此次征求意见稿的价值在于，将一些“刚需”的基础公共服务整合起来，加以统一要求。

办法实施之后，各地居住证的命运将如何？是就此退出历史舞台，抑或形成另一体系？

记者注意到，在一些大城市，地方探索的居住证制度已和城市的部分“非基础”公共服务捆绑在一起，甚至成为调控某些产业的重要方式。例如，北京规定，持有北京市工作居住证的居民可以购房，可以参加车牌摇号。而此举被认为事关北京楼市及交通状况。

但另一方面，北京工作居住证所附带的福利，一直以来被许多非京籍人士热切期盼。

这种门槛较高的居住证同样出现在上海等特大城市。但如今，征求意见稿试图把门槛降下来。

一个细节是，征求意见稿中对申领居住证的表述，由某些地方的“应当申领”，改为赋予外来人口更多选择自由的“可以申领”。

记者发现，“居住半年”的硬性条件，加上“稳定住所”、“稳定就业”或“连续就读”之一的规定，在各地居住证申领规定中已经较为简单。

“稳定住所”这个措辞即宽松不少。在广东、安徽、云南、陕西、浙江等地，居住证对住所的要求均是“合法的固定住所”。广东省人大曾释疑，固定住所包括租房，而多个省份对此未见公开表态。

对于一些城市管理者而言，原先较高的门槛可让具备一定素质的流动人口享受某些福利，而一旦门槛降低，城市、财政是否有能力承载突然增加出来的人的福利，尚未可知。

而对于不少学者、外来人口来说，降低现有门槛是一件符合正义的事情。

“在一些发达国家，外来人口之所以能够拿到本地公共服务的待遇，很大程度上取决于他对本地的贡献。比如，在美国，本州纳税人可以享受本州公共服务，这是有明确规定的。”北京大学人口研究所教授乔晓春告诉中国青年报记者。

乔晓春坦言，如果在北京居住或工作很多年的非京籍人士，却不符合新的居住证申领要求，这实际上也是一种待遇上的不公平。

记者了解到，在各方因素的作用之下，征求意见稿的出台并非一帆风顺。2012年底，公安部已将《居住证管理办法》的送审稿报送国务院，时隔两年，此稿经过反复修改，方才公开征求意见。

有学者认为，其中原因之一可能是，对于为流动人口提供什么公共服务，各部门有较大争议。

如今，这份刚结束公开征求意见的《居住证管理办法》能走多远，无疑还需各方利益的博弈。

与此同时，地方对居住证的自发探索仍然没有停下步伐。就在今年6月1日，《深圳经济特区居住证条例》将正式施行。

这个条例规定，非深籍人员申领居住证，要求有合法稳定居所、合法稳定职业。其中，稳定职业的要求是“参加社会保险连续满12个月或者申领居住证之日前二年累计满18个月”，这无疑把一些没有参加社保的人群排除在外。

如果征求意见稿能够通过，该条文与“稳定就业”的精神，是否一致呢？如果不一致，政策修改的成本，又由谁来承担？

这恐怕也是其他正在探索居住证制度的地方政府，不得不面对的问题。

（来源：中国青年报）

北京 90 平米以下住房公积金贷款额度调至 120 万

31日晚间，北京公积金管理中心发布公积金贷款调整政策，自2015年1月1日起，借款申请人购买政策性住房或建筑面积90平方米(含)以下的首套自住住房，个人贷款最高额度由80万元增加至120万元。

根据新政策，住房公积金在保证缴存职工提取的前提下，优先满足购买首套自住住房的贷款需求。借款申请人购买政策性住房或套型建筑面积在90平方米(含)以下的首套自住住房，贷款最高额度调整为120万元，购买套型建筑面积在90平方米以上非政策性住房或第二套住房的，贷款最高额度仍为80万元。

该政策取消新建商品房评估，贷款额度也不再依据个人信用等级上浮。同时，对于曾经在外地缴存住房公积金、在北京缴存不满规定缴存时间的职工，缴存时间可以根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

而在地缴存住房公积金的北京户籍职工，在北京购买首套自住住房的，可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明，向北京住房公积金管理中心申请贷款。

此前，北京住房公积金贷款的最高额度为80万元。购买政策性住房或套型建筑面积在90平方米(含)以下的首套自住住房，对于《个人信用评估报告》评定的信用等级为AAA级的借款申请人，贷款最高额度可上浮30%，即104万元；AA级的借款申请人，贷款最高额度可上浮15%，即92万元。如果是购买第二套住房或套型建筑面积在90平方米以上的非政策性住房，贷款最高额度不能上浮，80万封顶。

（来源：观点地产网）

北京实现年内 2 万套自住型商品房入市销售

29 日，北京住房建设委员会表示，目前已有 22 个自住型商品房项目取得预售许可，并进入摇号和销售环节，实现了在年内让 2 万套自住型商品房进入销售环节的目标。

同时，北京住建委宣布，明年自住型商品房的供应将不会减少。据了解，截至目前，北京市共推出 54 个自住房项目，除去一些未入市、套数暂未确定的项目，北京市共推出 5.6 万套自住房。

2014 年内，北京市共有 2.2 万套自住型商品房取得预售许可并供应市场，与年初制定的“年内争取实现 2 万套进入销售环节”目标相比，已经超额 13.6%。

根据北京市住建委成交数据，26 岁至 35 岁的年轻人占自住房购房人群的 78.5%，比其他商品住房高出 30 个百分点。年轻刚需购房人，成为自住房保障体系的目标对象。从签约情况看，签约家庭中优先家庭占 97%，贷款家庭占 96%。

值得注意的是，目前自住型商品房的供应也加快拉动投资，使得开发周期明显缩短。目前，自住型商品房项目从拿地到上市平均周期是 5 个月，而一般商品房项目最快周期是 9 个月。此外，现在自住型商品房购房资格审核由 10 个工作日压缩为 5 个工作日。

12 月 14 日至 16 日，首创悦树湾自住型商品房项目进行公开选房，这是继悦沁汇和悦树汇这两个项目后，首创置业在近两周内连续推出的第三个自住型商品房项目，该三个项目共推出房源近万套，占据这类房源总供应的一半以上。

就在 12 月 4 日，北京最大的自住型商品房项目龙冠·冠华苑项目将于 12 月 5 日上午 10 点正开始网上购房申请登记工作，共有 4703 套房源。

北京：发生较大事故企业一年内禁接新项目

29 日 8 时许，北京清华附中一在建工地脚手架倒塌，目前事故已造成 10 人死亡，4 人受伤。住房和城乡建设部紧急召开电视电话会议，通报北京“12·29”等 5 起坍塌事故情况，部署进一步加强建筑施工安全生产工作。

住房和城乡建设部部长陈政高要求，对于发生较大及以上事故的责任企业，一年内不得承接新的工程项目。对于事故频发、造成恶劣影响的地区，住房和城乡建设部责令当地主管部门在一定范围内停工检查，切实消除隐患后方可复工。陈政高还提出，发生死亡 5 人以上事故，住房和城乡建设部将赴事故现场了解情况。

（来源：经济日报）

产业聚焦

全国城镇土地总面积 858.1 万公顷 五年增速放缓

中国土地勘测规划院在北京首次发布《全国城镇土地利用数据汇总成果分析报告》。截至 2013 年底,全国城镇土地总面积为 858.1 万公顷(约 1.29 亿亩)。其中,城市面积占 47%,建制镇面积占 53%。

报告称,2009-2013 年五年间,全国城镇土地面积增加 131.9 万公顷,增幅为 18.2%,年均增长 3.6%,增长速度总体呈逐渐放缓趋势。

过去五年,城镇土地利用的区域结构向中西部明显偏移。其中东部地区城镇土地面积增幅为 13.5%,小于全国总增幅;中西部地区均高于全国总增幅,中部地区增幅为 19.7%,西部地区增幅达到 28.9%。

按照区域分,东部地区城镇土地面积占全国城镇土地总面积的 48%,中部地区占 33%,西部地区占 19%。东部地区城镇土地占区域土地总面积的 3.2%,中部地区占 1.0%,西部地区占 0.3%。

按照地类分,住宅用地面积为 285.2 万公顷(4278 万亩),占 33.2%;工矿仓储用地为 237.3 万公顷(3560 万亩),占 27.7%;公共管理与公共服务用地为 108.8 万公顷(1632 万亩),占 12.7%;交通运输用地为 104.9 万公顷(1574 万亩),占 12.2%;商服用地为 60.2 万公顷(903 万亩),占 7.0%;其他土地为 61.7 万公顷,占 7.2%。

另悉,国土部 12 月 29 日还公布了《2014 年中国土地政策蓝皮书》。相关人士介绍称,国土资源部上报中央的农村土地制度改革试点方案获批后,按照改革方案设计,征地制度、集体经营性建设用地入市、宅基地制度等农村土地制度改革将持续重点推进。

其中国土部介绍,2015 年将会继续加大永久基本农田划定、保护和建设的力度;充分运用经济手段,提高非农建设用地成本;探索建立经济补偿与激励机制,充分调动基层政府和农民集体保护耕地和永久基本农田的主动性、自觉性;进一步完善耕地占补平衡制度。

中国建筑等企业上榜住建部质量违规黑名单

中华人民共和国住房和城乡建设部日前宣布,自今年 9 月份开展“工程质量治理两年行动”以来,已有 30 家建筑企业陆续上榜建筑质量违法违规“黑名单”,其中包括中国建筑、中国二冶、中煤建设集团等知名企业。

据悉,在30家企业中,除上述3家央企之外,河北中建工程有限公司、辽宁东亿建筑(集团)有限公司、内蒙古广厦建安工程有限责任公司等6家企业具有国资背景,而陇海建设集团有限公司、南通市达欣工程股份有限公司、新蒲建设集团、林州八建集团工程有限公司、齐翔建工集团等则是大型民营企业和地方性的龙头企业,其余近一半上榜企业则是地方性的中小民营企业。

另于近期,住建部陆续公布了一批工程质量违法违规典型案例。中国冶金科工集团下属的国家特级建筑企业中国二冶,在内蒙古某工程施工中存在违法分包的问题;中煤建设集团因为混凝土回弹强度推定值不满足设计要求被住建部点名通报。作为我国最具影响力的建筑工程企业之一,中国建筑下属的第四工程局则是其无视相关法律规定,对工程进行违法转包和分包。

据了解,上榜企业的违法违规分两大类:一是建筑施工领域,如钢筋强度不达标、钢筋间距过大、混凝土空洞缺陷等;二是建筑市场领域,存在分包、转包、工程腐败等违法违规行为。据悉,上述30个案例中,有12个涉及违法分包、转包、挂靠,甚至出借资质等问题。

今年9月1日,住建部发布公告称,要通过两年治理行动,遏制建筑施工违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为多发势头,进一步发挥工程监理作用,使全国工程质量总体水平得到明显提升。

机构：2015 年楼市弱势企稳 一线限购难退出

2015年,在国家“稳增长”的框架下,楼市的作用毫无疑问。因此,“去行政”、“市场化”、“促消费”、“降成本”等一系列利好行业长期发展的政策将会延续,而且会在2015年对楼市产生明显的溢出效应。根据最新数据,2014年12月份,50个城市的房地产销售面积在相对10-11月的高位水平上,环比出现7%以上的扩张。由于环比扩张和基数回落,50个城市在2014年12月的销售面积同比增速已经加速至20%的水平,而具有领头羊地位的一线城市,楼市回升的趋势更为明显。

从价格来看,无论是百城房价,还是70个大中城市房价,主要城市的房价水平依旧在回落。但是,2014年四季度以来,住房价格跌幅开始收窄,十大城市新房价格已经企稳,而二手住房价格连续3个月环比增长。按照销售滞后价格6个月左右的一般规律,主要城市楼市销售“暖冬”的趋势将会与2015年楼市“小阳春”无缝对接。而主要城市销售回暖,或将起到带头作用,促进其他城市销售企稳回升,并改善2014年处于冰冻状态(下跌在10%以上)的新开工和房企拿地,从而形成对“稳增长”的有力支撑。

但是，目前楼市的回暖仅限于主要城市，特别是一线和二线重点城市。在 2014 年下半年以来，尽管限购退出、限贷松绑、公积金门槛空前降低，特别是 11 月底降息和 12 月份以来信贷投放增加，但全国楼市依旧疲软。

从楼市最敏感的资金面看，从 2014 年 9 月底“二套房贷”政策松绑以来，楼市资金面开始好转，但由于货币政策“定向宽松”取代救助式“放水”，经济低迷局面下银行“惜贷”情绪浓重，居民大类资产配置结构出现证券化的迹象。2014 年 1-11 月，全国开发企业到位资金接近零增长，骤降 2.5 个百分点，或将意味着开发企业转型、源头投资资金离场。因此，对楼市而言，无论直接供给还是溢出规模，资金量与前两轮楼市刺激（2008-2009 年、2012 年）不可同日而语。而且，个人住房贷款利率一直居高不下，利率优惠幅度不明显，难以激活以“刚需”为主的市场需求。

更为重要的是，我国楼市运行的驱动力发生了改变。从长周期看，人口红利（特别是 25-45 岁适龄购房的人口红利）从 2013 年就开始见顶回落；城镇化从过去 10 多年年均 1.4 个百分点的快速增长，转换到以“常住非户籍人口本地化”为特征的匀速增长阶段，新增外来人口规模趋势性下降（未来在 700 万/年左右），未来城镇化年均增速在 0.7 个百分点左右；城镇居民住房拥有已经达到 1.1-1.2 套/户，楼市供求格局已经从过去的供不应求转换到整体平衡和局部过剩的“新常态”。

笔者判断，当前楼市整体对于政策刺激的弹性在下降，楼市回暖也仅限于人口净流入和集聚能力较强的一线和二线重点城市，而全国疲软的局面难以改观，这种“大幅度分化、整体弱势”的局面至少要保持到 2015 年的上半年。在此背景下，2014 年以来一系列促进楼市的政策措施也将会延续到 2015 年。另外，考虑到消费成本太高的现实，住房交易税率在 2015 年有望降低，特别是“不满 5 年的住房再交易时，将全额征收营业税”的政策可能将会调整到“不满 2 年”，这或将是 2015 年楼市最重磅的刺激政策。

同时，由于 2014 年底降息的效应将在 2015 年开始显现，这将在一定程度上减轻房贷压力、刺激改善型住房购置需求。2014 年底，央行松绑商业银行存贷比、增加合意贷款规模等政策的实施，意味着 2015 年货币政策的基调将转向为“工具创新+信贷投放”。因此，不仅 2015 年宏观资金面要好于 2014 年，对楼市的资金溢出效果要好于 2014 年。而且，房贷供给紧张、房贷利率优惠幅度有限的困境将会好转。

因此，目前回暖趋势确定的一线和二线重点城市将会继续回暖，这也将有利于带动其他二三线城市，乃至全国楼市在 2015 年上半年跌幅持续收窄，下半年企稳局面形成。因此，全国楼市在 2015 年有望实现销售规模微幅正增长、房价同比止跌。总体而言，由于楼市投资需求退潮、库存高压、货币政策“不放水”、股市分流，即便政策利好不断、资金面好转，但就全国而言，房价上涨的压力并不大，楼市整体上将呈现“L”的走势（而非“V”型走势），分化的局面将会继续放大。

值得注意的是，目前，由于一线和二线城市重点城市房价止跌反弹的态势已经形成，这些城市在 2015 年年中或将再次出现房价上涨的压力。特别是，从笔者调研来看，一线城市近期购房需求入市步伐在加快，新增项目的去化率达到了 70% 左右。2014 年 12 月，一线城市销售规模的环比增幅在 11 月高基数的基础上再次大涨 14%，而开发商的销售策略也已经从 2014 年前三季度的“以价换量”转变为“适度提价”。从这个角度来看，近期媒体所言的“一线城市在 2015 年将退出限购”的判断可能将站不住脚。而且，从一线城市控制人口增长、控制城市建成区扩张、控制土地利用的角度看，从公共服务供给压力的角度看，退出住房限购的可能性也不大。

（来源：中国证券报）

楼市无法摆脱“大拐点”命运

行政干预逐渐退场，政策调控淡化，但 2014 年房地产市场调整却比任何一年都来得深刻。与往年楼市因政策调控而出现下行性调整不同，本轮楼市的调整是因市场预期改变而发生的自发性下调。从毛大庆看空楼市，到潘石屹的“泰坦尼克撞冰山”，地产大佬对市场的表态从未像现在这样一致，甚至连一向唱多的任志强都作出了“没有看到任何理由能阻止楼市下滑”的判断。

为挽救楼市及地方财政，地方政府从暗度陈仓到公开救市。2014 年 5 月份开始，除四个一线城市及三亚，各地纷纷松绑限购政策，随后多地再次出台购房补贴、契税减免等政策。央行 9·30 信贷政策出台后，地方政府的救市主张更加名正言顺。不过，即便如此，楼市依旧无法摆脱“大拐点”的命运。

对于 2014 年楼市表现出来的种种不同于以往的特征，本届政府却一直未对房地产市场的变化进行过正面表态，对房地产发展和调控也并没有明确系统性的解决方案。

但实际上，决策层对房地产市场的顶层设计正在提速。按照中央的构想，希望通过经济结构调整和转型的方式来降低对房地产的依赖，通过其他行业的政策调整，引导资金流向，从而逐步引导楼市的市场化发展。

刚刚出台的《不动产登记暂行条例》，恰好是对这个问题最好的说明。对于房地产市场的顶层设计而言，最重要的是对基础数据的掌握与分析。国家信息中心一位高级经济师指出，房地产发展这些年，一直是重视宏观基础数据，如销售量、房价涨跌、投资增速，却没有掌握房地产市场个体要素及其流向的数据，而不动产统一登记实际上就是解决了这一问题。

而按照本届政府对房地产市场的工作思路，在楼市顶层设计完成之前的过渡阶段，要确保市场的平稳发展，楼市调控的权力尽可能下放地方，根据各地情况，松的时候要紧一紧，紧的时候则可以松一松，避免市场的大起大落。

在楼市调整的长周期视野下，必须正视房地产市场面临的增长瓶颈。供求关系、信贷环境等因素，成为影响未来市场走势的主导因素。平稳增长、区域分化，将成为未来发展的新常态。在告别高增长、高利润年代的背景下，对于已经由黄金时代步入白银时代的房地产行业而言，跨界、多元、分化显然是行业这一年加速转型发展的关键词。

一方面，房企在自身的产业结构上向商业、养老、物流、旅游、产业等房地产领域内其他分支调整占比，另一方面，开发商在文化、旅游、农业等其他产业也有所涉及，多元战略已经成为房企应对“楼市新常态”的关键一役。

内地商业地产过度建设

近一年来，多家外资机构正进入内地布局“抄底”，并首选一线城市布局。业内人士表示，目前内地商业地产已经出现过度建设和需求不足，租金前景不确定。但外资机构大都能通过基金形式募集资金实现轻资产运营，且具备物业运营、资产管理、租赁等一体化管理能力，能更好地提升商用物业回报水平，市场不佳时恰恰是其投资机会。

内地商业地产受外资青睐

日前，亚洲地区最大型的房地产投资信托基金香港领汇房地产投资信托基金宣布正式进军内地商业地产市场。此前领汇已经于2014年11月发布意向书，称公司拟收购万科位于深圳龙岗的一大型商业体——深圳万科广场商业物业部分及若干停车位的80%权益。对此，其投资总监陈淑娴表示，其与万科已签署战略协议，双方共同在中国寻找合适的项目，而关于深圳龙岗项目，现在仍在洽谈之中，春节之前或有结果。据悉，在李嘉诚抛盘逃离内地商业市场的一年间，多家外资在中国加码。在华南区域，作为全球最大办公解决方案供应商欧企雷格斯近期在广州、深圳、福州以及珠海、昆明等地新增6个写字楼物业办公中心、整体总量超过20家。

或为内地商业地产过度建设

日前，标准普尔发布报告认为，供应过剩导致的激烈竞争以及电子商务对零售业的渗透，已波及中国的商业地产市场；若中国商业地产行业不能消化大规模供应、及时实现转型升级，恐怕信用评级将受影响。标普分析师李春燕认为，以实际情况来看，内地商业地产过度建设和需求不足已推高库存和空置率至很高水平，在三四线城市尤其如此。据高纬环球研究部数据显示，目前，中国一线城市购物中心平均空置率接近10%；二线城市中，重庆、沈阳、青岛与厦门等几个城市由于部分项目招商未达到市场预期，购物中心空置率更是高达15%—20%。《2014北京商业发展蓝皮书》也指出，目前京津冀商业环已经初步形成，固安、燕郊等“卫星城”特质尽显。然而，巨量资金涌入使得部分地区忽视自身需求和定位，出现了商业结构性局部过剩的问题。

外资机构趁“便宜”出手

广东流通业商会执行会长黄文杰表示,现在很多外资机构认为这正是收购内地商业地产的好机会。正是目前大部分商业地产经营困难,因此价格方面相较前两年让步更多,外资机构认为这是便宜购入的好机会。如珠影星光城的操盘手是外资,只用了一年,年回报率超15%。盛富资本与协众国际总裁黄立冲此前曾表示,外资机构大都能通过基金形式募集资金实现轻资产运营,且具备物业运营、资产管理、租赁等一体化管理能力,市场不佳时恰恰是其投资机会。楚睿商业策划营运机构董事长黄文杰指出,虽然商业地产供过于求的局面在短期内无法扭转,但这也为部分擅长商业营运的外资公司或基金提供了并购机会,预计在商业地产领域出现大型并购的机会将增多。

2015 年起住房交易手续费等 54 项收费取消或免征

财政部、国家发展改革委 29 日发布消息,为进一步减轻企业特别是小微企业负担,经国务院批准,从 2015 年 1 月 1 日起将取消、停征和免征合计 54 项行政事业性收费。

根据两部门发布的《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》,明年将取消或暂停征收包括征地管理费、保存人事关系及档案费、企业注册登记费在内的 12 项中央级设立的行政事业性收费。同时,全面清理省级设立的行政事业性收费项目,取消重复设置、收费养人等不合理收费。

通知明确,对小微企业(含个体工商户)免征包括土地登记费、住房交易手续费在内的 42 项中央级设立的行政事业性收费。省级设立的行政事业性收费也要对小微企业免征,具体免征项目由各省(区、市)政府确定。

(来源:大河报)

2014 年底北京楼市反弹 今年预计量增价稳

2014 年的北京房地产市场在自住型商品房、信贷政策等多种因素的冲击之下,呈现出明显量跌价涨的态势,其成交量较往年均出现大幅下滑,但成交价格却仍在上升通道中。与此同时,虽然土地市场的成交量减少,但北京全年的土地收入依然创下了最高纪录。“量跌价涨”成为 2014 年房地产市场的整体特征,业内预计,“量增价稳”或将成为 2015 年北京市场的主流。

新房

关键词: 新低

纯商品住宅网签量历史最低

2014 年的房地产销售压力倍增，前几年托关系买房的场景难再现，相反，房企还得使出十八般武艺卖房。

根据中原地产统计，2014 年全年，北京新建住宅签约合计 99024 套，比 2013 年下降 16.8%，新建商品房住宅合计签约 66078 套，但其中有 16109 套为自住房等带有保障房性质的商品房，如果剔除这部分，实际北京 2014 年网签的纯商品房只有 5 万套，创历史最低纪录。

中原地产首席分析师张大伟认为，大部分开发商在 2013 年拿了比较高价的地，萧条的市场又导致项目上市压力巨大，库存量明显上涨。随着年末信贷政策的松绑，整体市场逐渐走出低迷，但因为价格相比二手房已经不具备优势，导致北京新建住宅走出低迷的时间比较长。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，“量跌”主要是由于几方面原因：一是北京楼市经过 2013 年房地产市场的火爆之后，在价格走高的同时，市场需求出现阶段性断档；二是在楼市调控“去行政化”的背景下，受宏观楼市下行因素的影响，北京楼市需求在前三季度始终弥漫着浓重的观望情绪；三是在 2014 年初，银行信贷收紧，楼市需求的购买力支持力度相对不足。

不过，虽然去年北京市住宅新房市场在成交量方面显著下滑，但商品房成交均价却呈现一定程度的攀升。根据我爱我家统计，北京市 2014 年商品住宅(不含保障房)均价为 24971 元/平方米，比 2013 年同期上涨 8.9%。

对于价格上涨的原因，胡景晖称，除了地价不断提高外，北京楼市调控“限高令”逐步松动、退出，价格高于 4 万/平方米的住宅项目不断入市，在统计结构上也显著拉高了住宅均价。从现有的市场供需情况和政策层面来看，“量增价稳”或将成为 2015 年北京市场的主流。

二手房

关键词：萧条

二手房网签量同比降近四成

新房市场成交跌入谷底的同时，二手房市场同样面临困境。受成交量大幅下滑的影响，各中介机构也纷纷“亮剑”，从链家地产高提成网罗经纪人，到我爱我家高调推出“全员持股”，再到思源地产调低中介费点位，各中介机构纷纷出招“突围”。

根据中原地产市场研究部统计数据显示，2014 年北京二手房住宅网签套数为 105126 套，从 2008 年下半年全面网签以来，去年二手房成交量是连续 6 年来历史最低的一年，相比 2013 年同比下调幅度达到了 35.4%。从单月成交情况看，2014 年前 10 个月连续出现了低于 1 万套成交量的历史最低；11 月受到一系列刺激政策的影响，但成交量也仅在 1.1 万套左右；12 月整体市场成交继续复苏，全月网签二手房达到 14671 套，比 11 月上涨了 29.6%。

在价格方面，据我爱我家统计，成交均价为 29964 元/平方米，虽然比上年增长了 4%，但年度涨幅为近六年来新低。“从全年各月度的市场价格表现来看，从 3 月之后，北京楼市价格就进入了下降通道，月度成交量也在 6 月份触底。7 月份，随着价格的下滑，受住建部喊话去库存政策和央行喊话支持首次自住型需求置业等利好释放的影响，市场成交量出现缓慢复苏，但价格也在两个月之后探底。9 月 30 日，在央行、银监会发布房贷新政以及北京市住建委调整普通住宅标准之后，二手住宅市场价格在成交量显著反弹的情况下逐步企稳止跌。11 月 22 日央行降息，二手房成交量进一步增长，价格则表现为小幅反弹。”胡景晖说。

在张大伟看来，后市信贷额度将影响贷款折扣，2015 年一季度市场依然以稳定为主。

租赁市场

关键词：回落

租金涨幅收窄市场规模扩大

2014 年，北京市住宅租赁市场租金价格涨幅进一步趋缓的特征十分明显。

据伟业我爱我家市场研究院统计，2014 年北京住宅租金均价为 3840 元/套，比 2013 年上涨 3.1%，涨幅比上年收窄 3.9 个百分点；租金涨幅连续 5 年出现回落，同时也创下 2010 年以来年度涨幅新低。

在市场成交量方面，据伟业我爱我家市场研究院监测，2014 年北京市租赁市场成交量比上年出现了 7.9% 的涨幅。北京住宅租赁市场规模仍然呈扩大趋势。

对此胡景晖表示，在经历了过去几年租金水平的快速上涨之后，2014 年北京住宅租赁市场价格表现出涨幅趋缓、市场规模进一步扩大的特征。之所以如此，主要是随着过去几年租金价格的显著上涨，吸引了越来越多的业主将自有房屋出租，促使租赁市场房源进一步增加。同时，随着北京市轨道交通建设和新公交线路的不断开通，位于城市近、远郊的诸多新增房屋也被纳入租赁市场，增加了房源供应。供求关系更加平衡，租金涨幅也进一步回落。

胡景晖认为，2015 年北京市住宅租赁市场预计将延续 2014 年涨幅收窄、整体平稳的市场特征，年度租金涨幅预计仍将维持在 3% 左右，2015 年的住宅租赁市场将迎来量增价稳的“新常态”。

土地市场

关键词：新高

土地出让金刷新历史纪录

12 月 30 日，在龙湖成功摘得丰台一宗商业用地之后，北京土地市场以 1916.9 亿的土地收入收官，创历史最高纪录，相比之前的历史纪录、2013 年的 1829 亿上涨了 4.8%。

同时，平均楼面价则出现了非常明显的上涨，其中住宅类的楼面价从 2013 年的 9616 元/平方米上涨到了 14557 元/平方米。

“从 2014 年土地市场看，住宅类土地供应比 2013 年减少了 460 万平米，这将导致在 2015 年的下半年市场可能出现供不应求，而持续运行高位的土地价格也将会影响未来房源上市的价格。”张大伟说。

胡景晖也认为，随着成交量的下滑，未来 1-2 年内北京市新增住宅转化增量很可能会随着 2014 年成交量的走低而出现低谷，市场新增住宅供应量减少。宅地地价走高的过程中，部分地价偏高的土地供应未来很可能转化为高端住宅项目，增加楼市高端项目供应，影响供求结构。自住房土地增加，在 2015 年将更多地转化为市场自住型住房供应。

对于开发商来说，土地成本显著上涨将增加开发商运营难度。随着地价的走高，中小房企在京拿地越来越困难，长期来看将形成挤出效应，促使实力有限的中小企业退出北京市场。

胡景晖认为，在价格门槛高企、运营开发难度提高等情况下，未来一年北京市土地市场很可能将出现供应量和成交量小幅增加、价格微涨的情况。

（来源：京华时报）

国企改革

国企改革步入落实年:112 户央企或重组为 30 到 50 户

中国企业改革与发展研究会副会长李锦表示,2015 年,在分类改革完成的基础上,企业必然会迎来大分化、大调整、大改组的过程。由国资委监管的 112 户央企可能会重组为 30 到 50 户左右。

李锦表示,从国资委负责牵头的改革任务来看,有三项改革举措已经国资委审议,包括央企功能界定分类、布局结构调整以及深化国有企业改革指导意见。“三项清单”和“四个一批”的表述,表明分类改革的思路已经清晰,也发出大规模重组的信号。

“2015 年,在分类改革完成的基础上,企业必然会迎来大分化、大调整、大改组的过程。”李锦表示,由国资委监管的 112 户央企可能会重组为 30 到 50 户左右。

(来源:中国证券网)

国企军工电力改革三箭齐发 改革主线贯穿 2015

在中国经济步入“新常态”的阶段背景下,改革与政策依旧是 2015 年 A 股行情的关键影响因素。从政策逻辑看,改革是提升我国潜在增长率、实现我国经济健康可持续发展的动力来源和有力保障。十八届三中全会之后,市场定义 2014 年为我国全面深化改革的元年,我国在财税、能源、国有企业、土地、对外开放等领域的改革都取得明显进展。改革步伐的加快也成为资本市场整体信心回升、A 股重新焕发生机的重要因素。从已经“亮剑”改革的领域来看,尽管不乏土地改革、盐业改革、养老金改革等新动向、新亮点,但国企改革、军工改革、电力改革作为涉及面最广、力度最大、影响面最深远的三大主线,仍将贯穿 2015 年 A 股始终,一系列丰富多彩的投资布局机会也将从中衍生。

国企改革篇

十八届三中全会提出混合所有制概念,2014 年 7 月 15 日中央国资委推出央企混合所有制试点,各地方国资委随后围绕混合所有制纷纷推出国企改革方案,由此拉开了从中央到地方国企国资改革的序幕。截至目前,北京、上海、广东、安徽、江苏、浙江等多地已经公布国企改革方案;市级层面,包括湖南娄底、江苏盐城、湖北襄阳、江西景德镇也都相继公布了国企改革意见。

央企层面，国资委组织六家央企进行四个方面的试点，各试点央企在筹划设计自身改革方案，预计未来 3-6 个月内有有望陆续出台；能源、电信、金融等领域的央企改革也在自下而上的推进。中央企业负责人薪酬改革方案已获得通过，职务消费等旨在规范国企高管在职消费的尝试也在准备中。2014 年下半年，伴随中央全面深化改革领导小组分赴重庆、济南、黑龙江等地密集调研，以及山西、甘肃、陕西等地国资国企改革意见的相继出台，国企改革开始全面加速。

但与以往改革有所不同，无论是引入战略投资者、管理层激励，还是董事会改革，此轮改革的核心目标直指“提效”。按照三中全会精神，当前国企改革的目标已经清晰：首先是完善以管资本为主的国有资本监管体制；其次是建设国有资本投资和运营两类公司；再就是发展混合所有制，包括职业经理人，员工持股、激励机制等改革。

从国资委监管企业的行业分布来看，分布的领域九成以上是竞争性行业，如钢铁、有色、煤炭、化工、建筑、建材、机械制造、汽车制造等。其中垄断程度较高的是电力、石油、公用事业、军工等领域，还有部分属于消费行业，属于完全竞争性行业，如食品、商业、医药、纺织服装等。目前 A 股市场上共有 977 家国有企业，占公司总家数的 38.5%，但是国有企业的总资产、总股东权益、总收入与总利润占比均超过 60%。在资本市场上，国有企业同样占据着重要地位。

分析人士认为，2015 年是国资国企改革落地年。深化国资国企改革，核心目标是要提高国有资本运营效率和国有企业活力。新常态下，提质增效要求国企必须进一步完善现代企业制度和市场化经营机制，适应公平开放透明的市场规则以及全球化 4.0 的“走出去”战略。预计 2015 年国资委体系下的国企改革将分为三个层次：首先是构建“国资委-国有资本运营和投资公司-国有企业”三层次管理构架，构建国资流动平台，将国资委对国有企业的监管职能和股东职能分开，由企业管理者变为国资监管者；其次是改革国有企业治理体制，即真正落实现代企业制度和公司治理层面上的混合所有制；最后是作为配套人事制度方面的董事会三项试点以及后续的市值管理，建立起完善的激励约束机制。

展望 2015 年，国企改革正在提供一轮新的中期机会。以上一轮国企改革中优秀实践者的经验轨迹来看，改革无一例外地令他们取得了巨大的市场成功。有市场人士认为，新一轮国企改革还有很大的空间值得继续发掘，建议从两条主线把握投资思路：首先是改革起步较早的广东省上市国企；其次是央企混合所有制改革试点公司，与其漫天撒网，不如集中于改革力度和成效更值得期待的央企相关上市公司。具体选股逻辑上，则可从改革推进力度大的重点区域、有较好发展前景的行业、有核心看点与改善潜力的公司三方面入手。

券商眼中 2015 改革主题

●金融改革：申银万国证券认为，当前我国金融体系正处于制度变革与转型的关键时期：利率市场化、人民币国际化、金融混业化快速推进。各类金融创新快速推陈出新，它们是金融混业的基本载体和主要表现形式。在这个过程中，金融体系结构逐步发生重大变化，融资

模式和金融机构重要性重新排序，同时金融机构和实体经济也逐步表现出对“风险管理”和“更高服务能力”的金融创新工具的更强烈需求。未来，创新将向以“风险管理”和“服务实体经济”为核心转变。首先，金融工具创新注重满足实体经济和金融机构两方面风险管理需求；其次，更加关注风险的“主动管理型创新业务”将成为同业合作的主流模式；最后，注重服务功能的类存款现金管理工具将加速发展。对此，监管层和各类金融机构将协调配合，通过制度完善和提升金融机构核心竞争力来迎接金融混业。

●农业改革：齐鲁证券认为，中央农村工作会议以及接下来中央一号文件带来强烈农业改革预期，2015年农垦系统将迎来加速变革的一年。此次中央农村工作会议议题涉及农业现代化、农村土地制度改革、农产品价格改革等“三农”领域诸多关键改革领域。目前，农业部正在制定《中国农业可持续发展规划》，根据国土情况将农业发展划分为鼓励发展区、支持发展区、限制发展区和禁止发展区等四大领域。预计国内方面，农垦系统将通过并购整合实现区域内高度辐射，通过战略联盟实现区域间协同发展；国际方面，农垦系上市公司将借助国家资本的力量积极拓展海外影响力。在生产领域变革方面，农垦系统将最新实现现代农业的生产方式，并通过示范作用带动周边发展。未来农垦系统将在全国率先引入国际先进的农业生产系统，以信息化、机械化等集约型生产方式带动垦区经营效率提升，转变农业发展方式。农垦系统上市公司将直接受益，农资平台类公司也将分享成长的蛋糕。

●盐业改革：在被提及多年之后，有关食盐专营制度取消的传闻近期得到官方确认。目前，工信部正加紧制定盐业改革方案，改革总的方向是政企分开，取消食盐的专营制度，力图建立盐业企业自主经营和公平竞争的市场机制。光大证券认为，盐业改革的推进将产生深远影响，整个盐业市场格局有望迎来重塑过程。食用盐行业的市场化改革从长期来看将有利于提升龙头企业的盈利能力。专营体制导致目前国内食盐产品的品牌效应不明显，放开价格之后短期内由于企业抢占市场份额可能会陷入价格战，但从长期来看有利于提升龙头企业的盈利能力。借鉴国外成熟盐业市场，食用盐行业在专营体制放开后基本都沿着垄断(改革前)-分散(改革后)-集中(优胜劣汰)的路径发展，最终行业将由具有品牌效应的龙头企业再次占据主导地位。

●医疗改革：中航证券认为，2015年我国新医改将持续推进，重心依旧是在公立医院改革领域，改革带来行业利益的重新划分，民营医院仍具有较好的发展前景，随着医药分离的推进，我国流通行业有望形成多层次的销售渠道并存的局面，市场格局将有望重新构建；北京、青海、江苏等多地逐步推行分级诊疗服务制度，分级诊疗的实施有望将大部分慢性病患者截流在基层医疗市场，有利于慢病基药市场的扩容。此外，随着国内居民收入水平提升，消费前置、多层次消费需求将会为市场带来较大的投资机遇。

●高端装备：东兴证券认为，2015年铁路投资有望继续抬升，铁路投融资体制改革加速推进，行业保持高景气度；同时高铁“走出去”契合国家“一带一路”战略，高铁外交初见成效，铁路输出大有潜力；动车组零部件国产化进程加速，刹车片、连接器、车门等加快

进口替代。此外，随着中国版“工业 4.0”计划呼之欲出，工业机器人普及是实现“到 2025 年中国制造业迈入制造强国行列的必由之路”，再加上机器人制造正处黄金十年，劳动力拐点驱动机器人行业摆脱经济低速增长束缚，步入内生高增长阶段，预计 2015 年板块估值将有调整，建议寻求个股预期差。

●环保行业：招商证券认为，2015 年是“十二五”的收官之年，从投资、策略、估值等多方面分析，看好环保板块整体表现，处于历史低位的板块估值有望回升。重点推荐长期成长空间大且行业正提速的危废处理及再生资源细分领域，以及大气治理近零排放改造、水务改革、智慧环保三个转型改革新方向。

军工改革篇

国防军工 5-10 年长期牛市趋势不变，影响板块阶段走势有三大核心因素——外交局势、军工改革政策调整、军工企业业绩。2015 年，我国外交环境恶化可能性较小，军工领域向民资开放、院所改制逐步推进，进入预期对现阶段；在军工业绩方面，军品订单将逐步恢复，军工业绩弹性较大。总体来看，军工板块超额收益可期。

2015 年是“规划年”，包括军工在内的国民经济各行业均需要开展“十三五”规划的论证和起草工作，未来五年随着国家陆续出台的相关政策，我国军工体制改革料将呈现加速趋势。军民融合是我国国防和军队建设长期坚持的战略方向，军民一体化成为军工体制改革的目标。目前，我国军民融合正处于深化发展期，我国的军民融合度在 30%上下，在 2015 年要加速军工改革，几方面壁垒必须突破，主要集中在军工企业改制，军工科研院所改制，军民融合统一管理，军工信息化共享。

我国的军民融合正处于由初步融合向深度融合推进的阶段。一是民参军。即民营企业/民营资本，或者以民品为主的行业企业进入军工领域。民营资本可通过持股国有军工企业的方式进入军工行业，具体可以通过员工持股或引入外部民资、民营资本在二级市场参与国企融资等。二是军转民。即军用技术民用化。应用领域包括北斗导航、通用航空、大飞机制造等。

军事工业在任何国家任何时期都处在技术研发和技术创新前沿，代表一国综合科学技术发展水平和国家科技战略高度。业内人士认为，就中国而言，最尖端的军工技术蕴藏在广大军工科研院所中，军工科研院所科技实力最为雄厚、生产产品附加值最高、盈利能力最强。通过产研结合，军工企业能有效整合内部分散的科研资源，改变机制体制，可使先进科研成果在第一时间转化为生产力。随着改制政策出台，军工科研院所类资产重组不仅可提升上市公司业绩，更可提升估值，打开相关标的广阔成长空间。

在军工信息化方面，国家推进军工信息化的步伐正在加快。十八届三中全会明确了国防和军队现代化建设“三步走”战略构想，加紧完成机械化和信息化建设双重任务，力争到 2020 年基本实现机械化，信息化建设取得重大进展。相关资料显示，我军战略预警、军事航天、防空反导、信息攻防、战略投送、远海防卫等力量建设都还处于起步阶段，与真正的

军事信息化强国相差甚远，为满足军事大发展，军队装备升级需求十分迫切，装备建设、信息化建设已迫在眉睫。

2015 年上半年，有关部门还将公布国企混合所有制改革办法，届时各军工集团内部具体改革方案也将陆续出台，这必将长期利好各军工集团旗下优质平台公司。目前，我国十大军工集团的资产证券化率还很低，和美国相比我们还有较大的空间，资产证券化率的提升将进一步促进军工行业改革，优化股权结构。

电力改革篇

随着深圳试点方案的推出，新一轮电力改革重新拉开帷幕，电力能源领域的改革既是决定经济发展的基础，又是节能环保问题的根源。新一轮电改对未来发电、输配电、售电产业格局产生深远影响，是 2015 年行业一大重要投资领域。输配电价改革、分布式与微电网建设等制度性调整，推进电改“软件工程”，同时统筹各区域交易平台，初步形成全国统一的电力交易市场雏形，发展一批售点公司，逐步发展全用户、多品种的电力批发市场，实现“硬件工程”的建立。

按照深圳市输配电价改革试点方案，电网不再作为电力交易主体，而是以输配电服务商的角色出现，只收取“过网费”，目的是打破电网依靠买电、卖电获取购销差价的盈利模式。政府部门以电网有效资产为基础，核定准许成本和准许收益，以成本加成的方式固定电网总收入，并公布独立的输配电价。权威人士认为，深圳输配电价改革试点按国际通行的核价方法监管电网企业收入，加强对电网企业成本的约束，同时引入激励性机制促使企业提高效率，标志着我国对电网企业监管方式的转变，也是电价改革开始提速的重要信号，将为推进更大范围的输配电价改革积累经验，并为下一步推进电力市场化改革创造有利条件。

在发电端方面“竞价上网”是发电端的最大变化，企业的边际成本优势将充分显现。从发电企业的成本和竞争优势来看，作为清洁能源的水电公司发电成本低，竞价能力强，在电价市场化的过程中将明显受益。刚刚召开的 2015 全国能源工作会议透露，我国将 2015 年能源发展方向定调为“积极发展水电、安全发展核电，大力发展风电、光伏、生物质等新能源”。因此，优质水电类企业有望在政府的支持下拥有更多机遇。

而发电效率高、能耗较低的火电企业，尤其是在拥有较低煤炭成本的内蒙古、山西等地，火电企业将直接从中受益。作为在内蒙古的发电龙头的内蒙华电，其以大容量、高参数、低耗能的大型火力机组为主，大力发展电力外送项目，包括特高压电源点建设以及清洁能源建设。一旦经特高压电网外送至高电价服务区（京津冀、华东、华南等），则竞价优势显现。漳泽电力作为山西省发电企业，正在建设鄯善协和太阳能光伏项目，预计近期完工，公司 2014 年 11 月 13 日侯马热电 2x300MW 机组正式投产发电，将成为新的利润增长点。

目前，《关于进一步深化电力体制改革的若干意见》已经获得国务院常务会议原则性通过，其基调就是“四放开、一独立、一加强”，即输配以外的经营性电价放开、新增配电业务放开、售电放开、发电计划放开，交易平台相对独立，加强规划。从政策看，五大电力集

团有望成为售电主体。对于火电而言，在目前宽松的电力供需格局下，多数火电企业受制于固定上网电价和计划电量，机组利用率持续降低，随着电改的推进，大用户直购有望逐步从试点向全国铺开，这将有利于具备成本优势和区位优势（如靠近大用户负荷中心）的燃煤火电企业通过市场化手段增收增利。此外，水电行业发电成本较低，如若参与供电主体，具备竞争优势，有望提升售电电价。

据统计，A股电力上市公司发电资产容量约占发电总装机容量 29%，属于较优质资产，随着发电端和售电端市场放开，发电公司将参与电网利润再分配，有助于提升行业整体盈利水平。

（来源：中国证券网）

京津冀一体化

商务部：2015 年做好京津冀一体化等 16 个专项工作

2014 年 12 月 28 日，全国商务工作会议在京召开。会议的主要任务是，全面贯彻党的十八大、十八届三中、四中全会和中央经济工作会议精神，总结 2014 年商务工作，深入分析商务发展面临的国际国内形势，研究部署 2015 年工作。会议传达了汪洋副总理对商务工作的重要批示。商务部党组书记、部长高虎城同志作工作报告。

高虎城表示，一年来，面对复杂多变的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展任务，全国商务系统认真贯彻执行党中央、国务院决策部署，扎实做好各项工作。国内市场运行稳定，流通业对社会贡献增强，贸易大国地位更趋巩固，利用外资水平持续提升，对外投资合作快速发展，对外开放展现新局面，上海自由贸易试验区取得一系列制度创新成果，中韩、中澳自贸区结束实质性谈判，中美投资协定实质性结束文本谈判，中俄能源合作取得重大突破，亚太经合组织领导人非正式会议取得《亚太自贸区路线图》等重大经贸成果。

高虎城表示，过去的一年，商务部推动商务领域稳增长调结构，推进内贸流通转型升级，保持对外贸易稳定增长，优化利用外资结构，大力实施走出去战略。全面深化商务领域各项改革，支持上海自由贸易试验区改革先行先试，落实企业对外投资主体地位，推进外资管理体制变革，优化外贸管理体制，推动统一开放、竞争有序的大市场建设。经济外交工作取得重大突破，扎实推动“一带一路”建设，加快推进自贸区布局，积极参与经贸规则制定，深化双边经贸合作，从战略高度加强援外工作。深化商务系统作风建设，抓大事议大事，集中整治突出问题，简政放权转变职能。

高虎城指出，在今天的中央经济工作会议上，习近平总书记科学论述了经济发展新常态问题。在经济发展新常态下，商务发展正在进入一个增长动力重构和发展方式转换的新阶段。面对新常态，全国商务系统要准确把握国内外经济形势的新变化，及时分析判断商务发展出现的趋势性的变化，因势利导，勇于改革创新，加快转变发展方式，切实转换发展动力，在新的历史起点上开创商务工作新局面。

高虎城强调，2015 年是全面深化改革的关键之年，是全面推进依法治国开局之年，也是全面完成“十二五”规划的收官之年。商务工作的总体要求是，全面贯彻党的十八大、十八届三中、四中全会精神和中央经济工作会议精神，以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，坚持稳中求进工作总基调，主动适应经济发展新常态，深化商务领域改革，实施新一轮高水平对外开放，突出创新驱动，培育竞争新优势，保持国内外贸易和国际经济合作各项业务平稳健康发展，更好地服务经济社会发展大局。重点要抓好改善市场环境，

扩大居民消费；推进外贸稳增长调结构，培育竞争新优势；改善外商投资环境，提高引进外资质量；优化全球资源配置，提升走出去水平；统筹多双边和区域合作，营造良好外部环境等五项工作以及规范促进电子商务发展、商贸物流标准化、居民生活服务业转型发展、全国农产品流通骨干网建设、商务诚信建设重点推进、强化执法司法协作加大市场整治力度、自主品牌出口增长、中非工业化伙伴、服务贸易振兴、服务外包竞争力提升、京津冀市场一体化、长江经济带商务引领、国家级经开区创新发展、全球价值链跃升、建营一体化、境外经贸合作区创新等十六个重要专项工作。

全国商务工作会议为期 2 天，党中央、国务院有关部门，各省、自治区、直辖市、新疆生产建设兵团、计划单列市和副省级省会城市商务主管部门约 170 多名代表出席会议。

（来源：商务部网站）

2014 中国六大城市群排名：长三角第一 京津冀第三

2014 年中国六个城市群综合指数水平的排名依次为：长三角、珠三角、京津冀、山东半岛、中原经济区、成渝经济区

城市群作为国家新型城镇化规划建设的“主体形态”，成为 2014 年最为关注的城市话题。

2014 年 12 月 30 日，由上海交通大学城市科学研究院和《瞭望东方周刊》等联合承办的“《中国城市群发展报告 2014》发布会”在上海举行。

这份报告由上海交通大学城市科学研究院、教育部《中国都市化进程年度报告》课题组主持完成，从人口、经济、社会、文化和均衡性五方面，对长三角、珠三角、京津冀、山东半岛、中原经济区、成渝经济区六城市群进行综合考量和客观评价。

长三角排名第一

该报告主编、上海交通大学城市科学研究院院长刘士林透露，2014 年的报告涉及城市总数达到 87 个。同时，新增的成渝经济区、中原经济区、山东半岛城市群分属于中西部及东部二线城市群，研究对象在空间布局上更加合理。

报告显示，中国六个城市群综合指数[2.46%]水平的排名依次为：长三角、珠三角、京津冀、山东半岛、中原经济区、成渝经济区。其中，京津冀、长三角和珠三角在优质人口集聚、居民生活质量和文化发展水平上走在前列，位居第一阵营。

山东半岛城市群凭借优越的地理位置和良好的经济基础，位居第二阵营。

中原经济区和成渝经济区经济基础薄弱，城市一体化程度较低，与东部城市群仍存在较大差距，位居第三阵营。

刘士林分析说,京津冀、长三角、珠三角三大城市群的综合发展水平依然具有绝对优势,山东半岛城市群的发展水平虽落后于三大城市群,但远高于中原经济区和成渝经济区。中原经济区和成渝经济区的综合指数数值均比较小,无论是发展速度还是发展质量都相对落后。

京津冀、长三角综合指数持续上升

纵向比较,从2007年到2011年,六个城市群的综合指数均呈现出上升趋势。其中,京津冀和长三角的综合指数持续上升,尤其是长三角在2011年的上升十分显著。

长三角在我国城市群中一直经济排名第一,此次以综合排名第一跃居我国城市群之首,表明其在转变城市发展方式上有所建树。这不仅对长三角,对整个国民经济发展都是一个好信号。

与之相比,珠三角在2007年到2011年的综合指数值持续波动,是其在2014年排名中退居次席的主要原因,这固然有诸多现实原因,但与珠三角自身发育不够成熟密切相关。

而新加入排名的成渝经济区和中原经济区,综合指数增长幅度较小,2011年甚至出现回落,这与中西部城市群发展基础薄弱、抗干扰性差是一致的。

山东半岛城市群的综合指数除2008年有所下降,一直保持持续增长的态势,是体量不大但在总体发展水平上却超过成渝经济区和中原经济区的主要原因。

层级分化突出

但是,六个城市群的层级分化问题都比较突出,且日趋固化。

比如,山东半岛城市群尽管在东部仅居于二线,但总体发展水平仍高于中西部的成渝和中原。

还比如,中原经济区和成渝经济区不仅经济基础薄弱,一体化程度较低,发展速度和发展质量均滞后,在发展思路与模式上也比较被动,依附并受制于东部而缺乏应有的文化自信和道路自觉。

刘士林介绍,在具体指标上,中西部城市群环境污染情况不容乐观,主要是东部城市群落后产业、环境污染产业转移导致,急需规避。

城市群未来竞争更激烈

从基本格局上看,三大城市群垄断前三甲的地位在短期内难以撼动。京津冀、长三角、珠三角的综合发展水平处于绝对优势,代表了中国城市群发展的最高形态和方向。

但同时也要看到,在新型城镇化规划的引导下,我国各大城市群都在加快发展,未来的竞争将更加激烈。六个城市群各有优势和不足,具体表现在:

京津冀城市群的文化发展指数一枝独秀,是名副其实的文化中心;

长三角城市群经济总量最大,牢牢占据着经济霸主地位,同时生活质量指数领先,是较为理想的宜居城市群;

珠三角以绿色发展见长,经济的可持续增长潜力大;

山东半岛城市群位居中位,有着巨大的赶超优势;

中原经济区和成渝经济区虽然在整体上落后，但在一些指标上也有优势。

城市群可持续发展的前景不乐观

报告显示，我国城市群目前也存在一些问题，比如，合理的城市层级和分工体系尚未形成，影响了区域协调和一体化发展。同时，存在较为严重的“简单均衡”或“一城独大”现象，影响了自身的发展质量和水平。

从人口发展的角度看，六个城市群的失业人口数量逐年上升，优质人口资源配置不均问题日益严重。而且，资源与环境压力逐年加大，城市群可持续发展的前景不容乐观。就城市生活水平而言，生活成本持续上升但生活环境质量却不断下降，这影响了城市群的发展质量。

（来源：瞭望东方周刊）

行业动态

榜单里的绿万之争 做大规模中的房企“陷阱”

2014 已然被写进了历史，不过，房地产行业关于 2014 的“老大”之争，却未能盖棺定论。

翻过 2014，各种房企销售排行榜“满天飞”，而在各家统计口径不尽相同的榜单中，万科与绿地被推到了“头把交椅”的抢位战场上。

某机构统计发布的数据显示，截止 2014 年 12 月 31 日，绿地集团以 2403 亿元全年销售额问鼎中国房地产企业全国销售冠军，万科以 2180 亿元紧随其后。在另一份榜单中，万科则凭借 2120 亿元继续蝉联行业榜首，刨去海外销售的绿地居于次席，全年销售 2080 亿元。

不过，据绿地集团最新披露的业绩，2014 年绿地共实现房地产预售金额 2408 亿元、预售面积 2115 万平方米，其中海外部分贡献 153 亿元。

而未公布 12 月销售业绩的万科，在前 11 月销售了 1901 亿元，完全有机会冲破两千亿，谁将坐实老大的位置尚难定论。

撇去绿万之争的噱头，预售额从 2013 年的 1625 亿元升至 2014 年的 2408 亿元，也足以可见绿地对于规模增长的“野心”。回头看看，对手万科却在行业波澜之际强调将不再用规模作为企业年度经营的目标。

显然，迥异的想法背后是相异的发展路径，在房企追逐规模的路上，万科似乎已经率先嗅到了房地产行业“陷阱”。

高周转规模的“陷阱”

翻查资料可见，近年来绿地快速增长的销售业绩几乎都是凭恃高周转的模式。从 2010 年的 676 亿元到最新的 2408 亿元，绿地迎来了高周转带来的“甜蜜第五年”。

据观点地产新媒体了解，在绿地最新公布的 2408 亿元全年销售中，国内贡献了 2255 亿元，国外贡献 153 亿元，分别同比增长 43%和 467%。

就产品类型而言，住宅部分销售 1112 亿元，商办销售 1296 亿元，同比增长两成和九成。而其近五年的销售年均复合增长率为 37%，销售面积年均复合增长率则为 27%。

高周转是房企在资金压力下为实现业绩增长不得不采取的策略，时至今日，这一策略已成为房企的主流开发模式。

诚如张玉良所言，利用财务杠杆进行高周转，并迅速做大，正是绿地的过人之处。受益于此，绿地这几年的规模也处于持续壮大中。资料显示，绿地项目从拿地到开盘时间一般为 6 至 10 个月。

张玉良曾这样解释高周转，“有人 1000 亿元的现金流，两年转一次，一年是 500 亿元。我 500 亿元的现金流，一年转四次，是 2000 亿元。你说哪个资金紧张？我是在流动性和运作效率上下工夫，解决人家看不懂的现金流问题。”

然而，河有两岸，事有两面。虽然高周转能使房企快速地扩大规模，获得销售业绩，但与此同时，企业也需要付出一定的代价，尤其是净利润的下滑。

“企业为了追求项目快速去化、快速售罄，项目的售价会更贴近市场，甚至比市场价更低，往往无法做到该项目应该能达到的利润率。但这和控制资金成本相比，大多企业还是选择后者，通过牺牲一些售价来提高周转速度。”有业内人士对观点地产新媒体如是表示。

据张玉良介绍，在房地产行业利润普遍下降的情况下，绿地本身的利润率也在下滑，基本维持在 10%-15% 之间。但这一水平在目前整个行业中仅属中等水平，一份覆盖 202 家上市房企的统计表显示，目前 53% 的房企净利润已触及 10% 净利红线。

高周转拖累利润率，绿地的境遇也仅是当前众多房企遭遇的“冰山一角”。尤其是 2014 年房地产市场进入新的调整周期后，在销售形势不好的情况下，高周转反倒导致了不少房企的高库存，进而占用企业资金，危及到资金链安全。

未来时代的万科派？

在外界一厢情愿地将万科、绿地置于“PK 双方”之时，作为当事人的万科却更像是置身事外。

不同于绿地对“老大”的渴求，已经蝉联榜首多年的万科似乎嗅到了高周转规模背后的“陷阱”。

2014 年 12 月 23 日，万科总裁郁亮在致员工的公开信中明确表态，“万科不再用规模作为企业年度经营的目标”。显然，在郁亮看来，房地产市场已经过了纯粹以规模论英雄的时代。

对此，外界亦揣度，郁亮所言另有深意。在其强调淡化规模的背后，其实是开发商当下所面临的普遍困惑——在企业扩大规模的同时，却不得不面对利润率水平大幅下滑的局面。

事实上，即便坐在老大位置上这么多年，但与“学霸”中海相比，万科的利润率多少还是显得有些名不符其实。

数据显示，2013 年全年中海实现净利 183.16 亿元，而万科才 151.2 亿元，值得注意的是，当年万科的销售额已高出中海 50% 以上。

在此背景下，或许并不难理解万科对于规模的重新审视。在郁亮的新定义中，回款率的重要性已经取代了粗放式的规模追求。

“未来，我们将不再设定回款数字的目标，但对回款率的要求将进一步提高。回款率指标，实际上对销售规模数字会有一定抑制作用，这是简明的道理。我们不断提高对回款率的要求，也正是基于在一个新的时期，这是我们对规模数字新的理解。”

毫无疑问，与更虚化的销售额相比，切切实实的回款才会让身处白银时代的房企更加拥有安全感。诚如郁亮所言，只有获得回款才是真正的销售。

基于对利润已经回款的重新认识，万科在过去的 2014 年也有了更多的“逐利”之举，仅就日益庞大的商业而言，万科摒弃了市面上大多数企业所采取出售模式，其选择了通过引入基金或者合作方的形式，进行长线营运。

如此一来，万科不仅成功实现资产增值，让现金提前回流，还通过引入重要合作伙伴共同进行商业项目的经营管理，获得了持续稳定的收益，进而提升利润。

实际上，当前已有不少房企有着与万科类似的想法，只不过与万科式的转变不同，它们则选择了更加直接的方式。其中，惯用的套路的便是从“利润王”中海手中挖人。

以龙湖为例，其投资部总经理徐爱国、副总裁颜建国、品牌及营销部总经理袁春、总结构师叶林、杭州总经理张旭忠、南京总经理李宏耕、广州总经理毛文斌、上海总经理张泽林、宁波总经理童建良等均有中海经历，阵容不可谓不庞大。

不过，虽然不少开发商已经提高了对利润率的重视程度，但对于大多数房企而言，利润率还是居于企业规模这一目标之后。

可以预见，未来会有越来越多的万科中海“追随者”。

万达电商获境外互联网投资基金 10 亿元注资

据 1 月 4 日市场消息，境外两家互联网投资基金 2014 年 12 月 29 日以 10 亿元获得万达电商 5% 的股份，这意味着万达电商估值达 200 亿元，成立仅 4 个月估值翻了 4 倍。

消息称，万达电商引入的财务投资人分别为盛科有限公司以及香港虚德仁道电商投资有限公司，两者同为互联网投资基金，投资后分别持有万达电商的 3% 和 2% 的股份。投资人认为，“腾百万”作为中国线上、线下的三巨头一起共同做一件事本身就充满想象力，也非常看好他们在 O2O 领域的尝试。

业内人士表示，此次投资动作对刚上市的万达商业也会产生影响。在此之前，万达商业地产与 Wanda Investment Holding Co. Limited 成立了一家名为 Wanda Information 的企业，以持有万达集团及关联公司在万达电商中所占的 70% 股权。万达电商 35% 股份注入上市公司。

12 月 26 日，万达集团又战略并购了中国排名第四的第三方支付公司——“快钱”，成为万达电商以及互联网金融领域重要支付平台，万达 O2O 已迈出实质性的步伐。

此前在 12 月 23 日万达商业地产上市之时，王健林曾对外透露电商平台“已经在进行实际建设”。

据其介绍，电商平台“关键取决于云计算中心的竣工时间，这是整体上线的基础支持，在成都的云计算中心，如果明年三季度能建好，四季度能看到整个的物理形态。”

据 1 月 4 日市场消息，境外两家互联网投资基金 2014 年 12 月 29 日以 10 亿元获得万达电商 5% 的股份，这意味着万达电商估值达 200 亿元，成立仅 4 个月估值翻了 4 倍。

消息称，万达电商引入的财务投资人分别为盛科有限公司以及香港虚德仁道电商投资有限公司，两者同为互联网投资基金，投资后分别持有万达电商的 3% 和 2% 的股份。投资人认为，“腾百万”作为中国线上、线下的三巨头一起共同做一件事本身就充满想象力，也非常看好他们在 O2O 领域的尝试。

业内人士表示，此次投资动作对刚上市的万达商业也会产生影响。在此之前，万达商业地产与 Wanda Investment Holding Co. Limited 成立了一家名为 Wanda Information 的企业，以持有万达集团及关联公司在万达电商中所占的 70% 股权。万达电商 35% 股份注入上市公司。

12 月 26 日，万达集团又战略并购了中国排名第四的第三方支付公司——“快钱”，成为万达电商以及互联网金融领域重要支付平台，万达 O2O 已迈出实质性的步伐。

此前在 12 月 23 日万达商业地产上市之时，王健林曾对外透露电商平台“已经在进行实际性建设”。

据其介绍，电商平台“关键取决于云计算中心的竣工时间，这是整体上线的基础支持，在成都的云计算中心，如果明年三季度能建好，四季度能看到整个的物理形态。”

（来源：观点地产网）

万达 36 亿首进南京仙林 保利如愿迈皋桥地块

1 日，南京土地市场推出 2014 年最后 8 宗地块，土地拍卖过程持续一个小时，万达、保利皆如愿抱得“佳地”归。

8 宗地块中，六合区有 4 宗住宅用地，栖霞区 3 宗以及江宁区的 1 宗旅游用地，总土地面积 83.45 万平方米，总出让起始价达 81.8 亿元。

12 月 31 日下午 14 点 30 分，首先进行书面报价，该环节截止后，有 4 宗地块底价成交，分别是 G89 地块、G90 地块、G91 地块、G92 地块。

值得一提的是，之前受到市场关注的编号 NO. 2014G89 的仙林白象地块以总价 36 亿元与万达成交，当天下午，万达南京公司副总经理杨奇峰率队参与土拍。

出让公告显示，编号 NO. 2014G89 仙林白象片区仙林湖南侧地块出让面积为 24.45 万平方米，容积率 3.77，为商住混合用地，挂牌起始价 36 亿元，起始楼面价为 3906 元/平方米。

据了解,该地块挂牌出让条件包括,竞买人须具备房地产开发一级资质,不得联合竞买,不得少于 3 万平方米的室内主题乐园,住宅用地面积占总出让面积的比例不得超过 51%,酒店式公寓建筑面积占地上总建筑面积的比例不超过 15%,以及竞买人在签订出让合同之前须与仙林大学城管委会签订地块投资建设协议等。

南京万达相关负责人在土拍结束后接受采访后表示,仙林湖万达将打造万达的第四代产品万达茂,该项目辐射的可能不仅仅是仙林,而是整个南京,“2015 年 5 月份左右仙林万达茂将出具体规划,2015 年年内首批住宅亮相”。

其他底价成交分别是 G90 旅馆地块为汤山建设有限公司以 9000 万元夺得,而南京荣盛置业有限公司则以总价 5.99 亿元拿下 G91 和 G92 地块。

随后,挂牌价 19 亿元的迈皋桥 G87 地块开始报价,保利、朗诗(鑫贝盛)两家房企报名竞拍,最终保利给出有效竞价为 19 亿元,立马成交。

保利地产相关负责人也在随后发微信庆贺称,迈皋桥 G87 地块是保利在南京的第 12 幅地。与此同时,南京资深业内人士孟祥远对观点地产新媒体表示,保利所拿地块位于南京城北核心,未来项目售价在一万七八左右,9000 元每平的拿地价比较划算。

除了万达首进仙林湖外,当天土拍的另一大亮点便是南京城北燕子矶 G88 地块的“抢地大战”。

公告显示,N0.2014G88 则位于燕子矶,出让面积近 4 万平方米,为商住混合用地,起始楼面价为 6507 元/平方米,总价 8.3 亿元。

恒基、电建地产、金浦地产、万科置业、朗诗地产等 5 家企业加入竞拍。经过 38 轮激烈争抢,G88 地块最终被南京金浦房地产开发有限公司以 12 亿元拿下,楼面地价 9407 元/平方米。

南京资深业内人士表示,燕子矶板块是南京重点打造的九大板块之一,G88 地块的价格不算太高,不过该板块尚处于前期打造阶段,配套设施等并不齐全。

南京燕子矶片区位于长江以南,板块仅有两家纯新盘,分别为电建地产海赋尚城以及招商燕子矶 G16 地块。

据电建地产南京公司营销总监吴青松透露,海赋尚城项目会在春节之后加推,价格预计会低于中国铁建青秀城。据悉,中国铁建青秀城的首发折后均价为 17100 元/平方米。

最后出让的六合区 G93 和 G94 地块均经过一轮竞拍,由南京荣盛置业和江苏中兴博盈商贸集团拿下,成交价分别是 3.7 亿元和 3.1335 亿元。

苏州最终拍：碧桂园首进主城 招商击退万科金科

继 11 月两场大型土拍会后，苏州于 12 月 31 日迎来今年最后一场土拍，5 宗进入竞拍的地块共揽金 34.21 亿元，成交最高溢价率 115.81%。

在上述 5 宗地块中，碧桂园与通梁房产经过几轮竞价后，以总价 8900 万元、楼面价 1978 元/平方米拿下高新区通安镇涉宅地，首次进入苏州市场；而招商地产则以 2.85 亿元摘得一宅地首进高新区科技城，折合楼面价 3354 元/平方米，溢价率 11.8%。

资料显示，碧桂园此次拿下的编号苏地 2014-G-79 号地块位于苏州高新区通安镇华通路南、西唐路西，土地用途为批发零售和城镇住宅用地，建筑面积 24995.7 平方米，容积率大于 1.0，小于等于 1.8。

上述地块是碧桂园继张家港后进入大苏州的第二个项目，也是碧桂园集团进入苏州主城的首个项目。

今年 3 月 11 日，碧桂园以总价 6.25 亿元成功竞得张家港市塘桥镇大润发西侧 233 亩地块，该地块位于塘桥核心大润发旁，为张家港市“一主一次”市级中心发展战略中城东副中心核心。

招商地产击退无锡金科、苏南万科摘得苏地 2014-G-73 号住宅地块，地块位于高新区科技城太湖大道绿化地北、浒光运河东侧路绿化地东，该地块建筑面积 42483.9 平方米，容积率大于 1.0，小于等于 2.0。

拍地结束后，招商地产相关负责人曹康庆在现场接受媒体采访时表示，科技城地块将打造成改善型产品。

2004 年，招商地产首进苏州，选择落子相城打造别墅项目招商·依云水岸。随后的十年间，招商在苏州相继开发了招商·小石城、招商·雍景湾、招商·雍华府和招商·依山郡等多个项目。

除上述两地块外，旭辉和恒基的联合“马甲”恒中江苏以 14 亿元总价拿下苏地 2014-G-73 号地块，折合楼面价 3553 元/平方米，溢价率 13.49%。上述宅地位于高新区浒墅关开发区 312 国道东、鸿福路南，建筑面积 171334.4 平方米，容积率大于 1 并且小于或等于 2.3。

作为长期合作的伙伴，上述地块将是旭辉和恒基在恒基旭辉府、恒基旭辉中心之后的又一“合力”开发的项目。

“浒墅关板块经过近十年发展，已经相对成熟，区域配套建设、交通环境都得到了很大的改善，随着旭辉、蓝山、招商、金科、金辉等全国一线房企的进驻，板块内的居住质量，楼盘品质都得到了飞跃发展。”谈及上述地块区位，苏州新鸿嘉执行董事袁继峰先生接受媒体采访如是表示。

此外，上海雨凯、吴福明个人、居菊明个人、张婷、沈晓洁个人参与了苏地 2014-G-66 号地块的竞拍，终由居菊明个人获得，价格为 6000 万元，楼面价 2913 元/平方米，溢价率 115.81%；而 68 号地块则由苏州普顺以总价 2.55 亿元摘获，溢价率 48.8%。

实际上，苏州市国土资源局 12 月 1 日一次性共挂出了 18 宗地块，总面积达 139.4 万平方米。其中姑苏区 1 宗，吴中区 2 宗，相城区 3 宗，高新区 12 宗。

此次进入竞拍的为 2 宗相城区、3 宗高新区的地块，另有 5 宗底价成交，还有 8 宗遭流拍，这也是苏州本年度流拍地块最多的一次。

据土拍现场获悉，已底价成交的地块为苏地 2014-G-63 号（苏州虎投资产）、苏地 2014-G-69 号（苏州汽车客运集团有限公司）、苏地 2014-G-70 号（安和广业）、苏地 2014-G-75 号（新型建材房屋开发有限公司）、苏地 2014-G-78 号（苏州浒墅关开发区农村社区）。

值得一提的是，之前市场热议的吴中区尹山湖板块的苏地 2014-G-64、2014-G-65 号地块在是次土拍中均遭流拍。

历史资料显示，苏地 2014-G-65 号地块位于吴中经济开发区东方大道以东、赏湖路以南，总占地面积为 21.12 万平方米，是本次挂牌地块中出让体量最大的一块地。

此前市场有猜测认为，由于 64、65 号两宗地块相距较近，故产品类型较为相似，不排除开发商会一起拿下的可能性。

龙湖地产 5.5 亿摘得北京今年最后一宗土地

北京 2014 年最后一宗挂牌出让的经营性用地在经过一次网上有效报价后，被龙湖集团下属公司北京龙湖中佰置业有限公司和北京泰瑞恒尚投资有限公司联合体以 5.5 亿元底价竞得，成交楼面价约 1.2 万元/平方米。

龙湖是次拿下的地块位于丰台区花乡樊家村，土地性质为 B11 零售商业用地，土地面积 28389.8 平方米，建筑规划面积 45275 平方米。具体四至范围是，东至现状变电站，南至规划看丹路（东段 II），西至规划张新路（现状芳菲路），北至育菲园东里居住小区。

在龙湖拿下丰台区地块后，2014 年北京市土地出让金总额超过了 1900 亿元，其中经营性用地成交总额就超过了 1899 亿元，均创下历史纪录。从北京市国土局官方公布的经营性用地出让信息来看，下一宗地块成交要等到 2015 年 1 月 5 日。

从区域来看，丰台、顺义、大兴、昌平、房山、门头沟、通州等近郊区域依然是土地成交主力，也是未来房地产市场供应的主力区域。2015 年 1 月份北京土地市场将迎来成交高峰期，丰台、朝阳等区域将有多宗地块出让。

另据伟业我爱我家市场研究院统计，截至 12 月 28 日，2014 年北京市成交土地规划建筑面积 1658.48 万平方米，平均楼面价 11525 元/平方米，比去年同期增长 49.9%。对此，其表示，随着成交量的下滑，未来 1-2 年内北京市新增住宅转化增量很可能会随着 2014 年成交量的走低而出现低谷，市场新增住宅供应量减少。宅地地价走高的过程中，部分地价偏高的土地供应未来很可能转化为高端住宅项目，增加楼市高端项目供应，影响供求结构。

华夏幸福 7.2 亿拿下河北廊坊、怀来县 13 宗地

华夏幸福基业股份有限公司宣布，近日，公司四家下属公司在廊坊市及怀来县共计取得十三宗地块的国有建设用地使用权，本次成交土地总面积为 257994.91 平方米，总价为 71192 万元。

具体为，廊坊市京御幸福房地产开发有限公司竞得廊坊市编号 2014-8、2014-9、2014-10 号三宗地块，土地面积合计 127507.81 平方米，均为住宅兼商服用地，成交金额 59700 万元。

怀来京御房地产开发有限公司竞得怀来县编号为 ZZ14-82 号、ZZ14-83 号、ZZ14-84 号、ZZ14-86 号、SF14-63 号、SF14-64 号、SF14-65 号、SF14-66 号八宗地块，土地面积合计 45196.97 平方米，成交金额 6027 万元。

其中，ZZ14-82 号、ZZ14-83 号、ZZ14-84 号、ZZ14-86 号为住宅用地，SF14-63 号、SF14-64 号、SF14-65 号、SF14-66 号为商业用地。

怀来京御幸福房地产开发有限公司竞得怀来县编号为 ZZ14-87 号地块，土地面积为 28622.03 平方米，土地用途为住宅用地，成交金额为 3908 万元。

同时，怀来鼎兴投资开发有限公司竞得怀来县编号为 GY14-76 号地块，土地面积为 56668.10 平方米，土地用途为工业用地，成交金额为 1557 万元。

华夏幸福称，本次土地使用权竞买符合公司的土地储备策略，可增加公司土地储备 257994.91 平方米，可进一步提升公司未来的经营业绩，保障公司房地产开发业务实现可持续发展。

此外，华夏幸福旗下子公司还于 12 月 23 日竞得六宗地块。六宗地块总面积约为 23.58 万平方米，总成交金额为 5.39 亿元，总保证金额为 2.73 亿元。

复星 42.7 亿元底价拿下武汉硚口新地王

30 日，武汉出让 6 宗地，出让用地面积超 22 万 m²，总起拍金额为 56.83 亿元。其中编号为银丰地块 P(2014)167 号地块起拍价 42.7 亿，最后被复星集团的子公司底价拿下，成硚口新地王。

据悉，本次推地为武汉于本年内最后一次推地，6 地块中，除一宗为远城区加油加气站地块，其余 5 宗全部是主城区住宅、商服地块。编号 P(2014)164 地块被湖北中核投资管理邮箱公司拍得，编号 P(2014)165 地块被湖北鸿敬恒翔置业发展有限公司拍得，编号 P(2014)166 地块被武汉宝业青城房地产开发有限公司拍得，编号 P(2014)168 地块被武汉美乐居置业有限公司拍得，均接近底价成交。

其中，最为值得关注的是编号 P(2014)167 地块。该地块位于硚口区中山大道与多福路交汇处，规划净用地面积为 53200 平方米。为商业服务业设施用地，土地分类为商服用地。地上最大建筑面积 415000 平方米，地下商业最大建筑面积 36000 平方米。终被复星集团子公司上海复毓投资有限公司以底价拍下。按起拍价 42.7 亿元计算，楼面地价为 10415 元每平方米。

该地块为汉正街商务区的首宗地块，每平方米 10290 元的楼面起拍价，仅次于 2009 年的吉庆街地块，位居武汉土拍历史单价第二，甚至高于去年武汉楼王——精武路地块的起拍单价。业内人士介绍，该地块未来将全部打造成商业用地，且短期内需开发商自持，因此即便单价较高，对周边住宅也不会形成直接影响。

此前，众多财团如金融街控股、香港南华、华润、深圳宝能、远洋地产等也明确表达了投资愿望。

绿地远洋中航入局 重庆 27.8 亿元成交四宗地

30 日，据重庆市国土资源和房屋管理局相关文件获悉，当日 5 宗商业、住宅类用地挂牌出让，分别为渝中区 1 块，九龙坡区 3 块，大渡口 1 块。

其中，中航 12.6394 亿元摘牌重庆市渝中区渝中组团 F 分区 F15-4、F18 号宗地，成交楼面价 7500 元/平方米。

公告显示，该宗地用途为二类居住用地、商业用地、商务用地，土地面积为 48454 平方米，起始价为 126394 万元。

此外，绿地 6.4337 亿元底价摘牌重庆市大渡口区大渡口组团 P 分区 P2-13-2 地块、P2-15-1 地块，成交楼面价 1548 元/平方米。该宗地用途为二类居住用地、商业用地，土地面积为 194769 平方米，起始价为 64337 万元。

九龙坡区本次成交两宗地块。由远洋 2.3354 亿元摘牌九龙坡区大杨石组团 G 分区 G08-2-2/02、G09-7/02 号宗地，成交楼面价 2500 元/平方米。该宗地用途为二类居住用地、商务用地，土地面积为 35864 平方米，起始价为 23354 万元。

奥捷实业公司以 64337 万元摘牌九龙坡区西永组团 Ab 分区 Ab11-1/02 号宗地，该宗地为批发市场用地，土地面积 65037 平方米。

视野延伸

2015 年中国房地产市场六个预判

展望 2015 年房地产市场走势很有必要。

确定无疑的是，12 月份中国房地产市场以全年最高交投量收官。合富辉煌的监测数据显示，18 个重点城市 12 月前 4 周新建住宅总成交环比 11 月份前 4 周增长 5%，同比增长 21%，达到全年的最高点。

下半年以来，楼市逐渐由冷转暖，特别是四季度市场明显回暖，交投呈前低后高特点。

2014 年房地产市场波动较大，而国家房地产政策大转向是关键看点。

首先是限购政策大范围退出。全国 46 个限购城市到 9 月末有 41 个城市调整或取消限购，地方政府在剧烈的经济和房地产市场的调整中被迫调整持续 4 年的限购政策，而背后的逻辑却是房地产政策去行政化，重回市场手段调节为主。这正是十八届三中全会全决定面深化经济体制改革在房地产领域的展现。限购这一广遭诟病的行政干预政策终于在经济新常态下终结。

其次是限贷政策实质性取消。930 新政最引人关注的是央行对购买首套房、第二套、第三套贷款进行重新规范。其中，第二套房只要还清贷款当作首套（理论上三成首付最低七折

利率)，第三套房贷款根据各地政策与银行风控管理来决定。这些规定等于是宣告过去的限贷政策终止，大大提振购房信心，不论对首次购房、改善购房还是对投资购房都是利好。

接着，11月央行宣布降息，释放流动性以解决“融资难、融资贵”问题，货币信贷环境与年初相比得到很大改善，购房贷款、房企贷款以及房企回款都明显好转。

政策转向、货币信贷环境改善带来四季度房地产市场交易迅速回升。

用一个字看 2014 年的楼市就是“变”：政策变、市场变、预期变、流动性变、行业变，等等。这些变化是我们判断 2015 年房地产市场的关键因素之一。

对于 2015 年的房地产市场，我们有以下六大方面的判断：

预判一：房地产政策趋松，行政干预不可能重来

2014 年限购、限贷两大房地产政策调整、取消是判断 2015 年房地产政策的基础。虽然官方用“分类调控”来概括，实质上应是行政干预逐渐退出，市场化手段重新归位。逝去的难以再回来，而没有归位的仍需行动，如四个一线城市的限购措施很可能上半年作相应调整，以证明自己的政策取向。

2015 年的房地产政策重点应是保持市场稳健运行，特别是三四线城市，地方政府应该会继续积极推动市场走稳，以保持合理的土地出让、投资、税收和房地产经济适度增长。整个宏观经济环境依然决定着整体的房地产政策走向。2014 年新常态下经济下行压力加大，决策层果断调整政策防止楼市下滑进一步拖累经济；2015 年经济形势不确定性依旧，可能还会不时逼近底线，稳增长已经被确定为年度首要任务，房地产政策重新收紧、压制需求的经济环境几乎不存在，反而需要进一步鼓励和支持需求。而开发投资处于低位时，更不可能收紧政策。

通胀往往导致政策收紧，2015 年暂无通胀之忧，倒有通缩风险，所以货币信贷不会收紧，而是偏松。2014 年年底央行重新定义同业存款（387 号文），预示着 2015 年银行流动性会持续改善。资金成本高应该是新常态下头痛的问题，盘活存量效果有限的时候，增加增量就是选择，故 2015 年降准、继续降息的机会存在，取决于经济形势和资金状况。2015 年的房地产政策环境大致类似于 2009 年的情形，只是不再动用猛药刺激，而是用新常态思维来治理，对楼市很好地恢复十分有利。

2015 年也是房地产基本制度建设年，如住房保障、登记制度、房地产税立法等为将来制度层面变革作准备，会按部就班推进，任重道远，现在就谈对市场的影响太早了。

预判二：库存有望减少，去化周期从高位回落

这几年楼市波动加大，干预限制政策与宽松流动性对冲，形成供应有所加大、需求被抑制而交投减少的供求失衡格局，库存总量创新高。

国家统计局公布的商品房待售面积到 2014 年 11 月底近 6 亿平方米，为历史新高；合富辉煌监测的全国 24 个重点城市的库存可售面积比年初增长超过 20%，远超过 2008 年底的水平，总的去化周期为 16-17 个月，有较大的库存压力，尽管年底已从第三季度 20 个月的去化周期最高位回落。

以不同城市的库存和去化周期看，有两个特点。一是目前各城市基本上都处于库存最高峰期；二是三四线城市库存压力更大。有的三四线城市存量惊人，需要消化 3 年 4 年，而一线城市和部分二线核心城市总的库存压力相对较小，去化周期在 12-15 个月左右，主要表现为外围、新区供应过剩的局部区域去化周期长。

去库存是 2015 年全年重要的市场主题。很多城市因供应充足、人口流入有限、需求不足引发较为激烈的市场竞争。即便是一线城市，大型房企在业绩压力下，也会选择在供应充足区域积极促销。2015 年的总体供应上下半年或许会有分别，上半年供应较足，而下半年供应或许会减少，主要是 2014 年多数城市受低迷市场环境大幅减少新开工面积，房企减少土地购置，后续供应增量将减少。

预计 2015 年下半年总的库存有可能从历史高位下降，去化周期进一步缩短。

预判三：改善型需求有望增加，刚需仍占据主力位置，短期内楼市资产配置资金或被股市挤压

这几年来限购、限贷明显抑制了多次购房，购房需求构成被改变，市场以自住型购房主导，首次置业者占大多数，首次换房占一定比例，多次购房和投资者减少。预计 2015 年市场需求的总体格局不会改变，但是改善购房和投资购房会明显增多，原因在于限购政策解除，限贷取消。930 对部分第二套房改善购置型买家支持力度相当大，一旦市场回暖得到确认，改善型购房人入市信心将大大增强，包括部分投资购房者都会较积极介入。从 2014 年四季度的情况看，不论是新建商品房还是存量房，改善型和长期持有型的购房比例有增加趋势。

这几年一二线城市的购房主力人群有所变化，年龄趋于年轻化，家庭结构小型化，经济实力有所下降，房价上升较快，因而对房屋总价的承受力、对房型面积要求、对区域都有新的特点，往往郊区小户型、低总价、配套完善更受市场青睐，消化较快，大户型库存增加。2015 年随着改善型购房者入市增多，预计大户型消化会有所加快。不过，市场需求结构变化也提出需要全面了解各种需求的购买力和特点的新课题。

客观而言，在经济调整环境下，房地产作为资产大幅上涨的预期会弱化，配置资产型的购房需求减少，2015 年这种情形会不会得到改善，总体还是持谨慎态度。另一个影响资产配置的因素是近期股市大涨，预计 2015 年股市与楼市存在着更为明显的相互影响：股市成为不少风险偏好型资金希望迅速增值的通道，而楼市成为资金寻求更安全、低风险、长期受益的主渠道。股市上涨虽然短期有分流资金效应，但总的还是有利于楼市的繁荣，因为股市赢利意味着购买力增强，股市高风险特征最终还是逼迫投资人找新的出路。楼市几乎是国内资产配置最佳选择。

预判四：房价有望回稳并重归上升通道

2014 年全国房地产的价格不同程度调整，有机构预测 2015 年房价仍会继续下行，原因在于库存量大以及经济环境堪忧。我们认为，这个判断极有可能成为市场的反向指标。这几年中国房地产市场价格波动剧烈。2008 年房价下行，2009 年房价大幅上涨，直至 2011 年底房价止涨下探，但是从 2012 年下半年开始，房价又出现新一轮上升，直到 2014 年房价重新下行调整。

从近年房价涨跌看，有两大特征：一是房价涨幅大，跌幅小，一个波浪高过一浪，说明整个市场没有改变上升趋势；二是城市间开始分化，一线城市、二线核心城市上升动力和幅度更大，三四线城市 2012 年之后涨跌趋于平缓。从根本上说，这种现象与中国经济调整、城市化进程的区域分化加剧、城市价值差距拉大有直接关系。

我们对 2015 年房价的判断比较乐观。总体上 2015 年中国房地产市场价格止跌回稳。一线城市房价率先重回上升通道，二线核心城市会紧紧相随，但房价上涨以和缓、正常上升为主，大涨机会微弱；三四线城市经过半年左右时间消化库存，也会随着整体流动性好转而止跌回稳，个别城市房价可能也会有所上升。

流动性状况、库存和去化周期是判断房价走向的重要指标。

首先，2015 年资金状况如房贷、开发贷、利率等会明显好于 2014 年，2015 年首套房利率有望回到八五折或更低。实际上 2014 年第四季度以来的情况就开始好转，而 2014 年楼市调整与货币信贷、资金面收紧直接相关。水涨船高，尽管流动性环境不可能像 2009 年那样全面放松，但流动性改善后，影响不容忽视，市场难有下行。

其次，预计 2015 年市场交投活跃度会明显好于 2014 年，全年交投量较 2014 年或增长 10% 左右，有望与 2013 年的历史高位持平甚至超出，特别是一线城市、二三线城市，市场复苏很快。量在价先，随着去化周期下降、库存减少，预计最迟下半年一线城市、部分二线城市

市的房价率先小幅上行，三四线城市房价受制高库存影响，购买力相对不足，房价跟随上涨动力不足。

经济调整确实对房地产市场产生影响，这是制约房价大涨的核心因素。尽管如此，不同城市的核心区域的优质物业、稀缺型标杆物业在新的一年里有望成为城市、区域的价值标杆。单个物业价格上行不受大势影响。

预判五：土地市场会温和回暖，购置量难上升，地价分化持续

土地市场滞后反映房屋市场，同时受预期影响显著。2014 年受房屋市场调整影响，土地市场总体比较淡静，前十一个月土地购置面积下降近一成五，特别是三四线城市土地市场大幅度缩量，反映了投资资金的谨慎预期以及存量土地和房屋的供应压力。这是正常的市场调整。

2014 年一线城市土地市场一枝独秀，土地出让金收入将超 4800 亿元，高于 2013 年水平，平均地价水平同样超过 2013 年。一线城市除了个别月份有所调整，其他时间土地交投活跃，几乎看不到房屋市场冷淡调整的反馈，原因在于大型房企的布局重点继续向一线城市和核心二线城市倾斜，很看好一线城市的价值和房地产市场未来发展；相反，不少大型房企有意识地收缩三四线城市战线，说明国民经济在调整过程中房企发展战略也出现变化。

2015 年土地市场冷暖不均的现象会继续，房企总的土地购置量难有规模性增长，因为三四线城市存量巨大。一二线城市楼市率先反弹将强化房企土地市场布局转移的战略。不过，随着整个房地产市场成交回升，三四线土地市场冷淡的局面有望在 2015 年下半年改观。土地市场也是观察地方政府房地产政策的窗口，如果土地市场迟迟未有起色，地方政府稳定楼市的力度，只会加强不会减弱，原因大家都懂的。

这两年地王不断在一二线城市出现，预计 2015 年一二线城市的地王现象不会中断，不过，由于房屋市场调整，过往地王带动周边房价的效应逐渐弱化，反而形成地王项目入市而成本过高竞争力相对不足的尴尬。这个现象会提醒房企举牌拿地时适可而止。土地市场的理性程度会大大提高。

预判六：房地产业大型企业主导格局更加明朗，需要小心转型陷阱

当大家都在说中国房地产市场告别住房短缺时代，告别黄金时代，走向相对过剩的“白银时代”时候；当中国住房需求是否随着经济调整、人口红利即将结束、房价增速快于收入

增速、及存量供应户均1套房等见顶而争议不断的时候，2014年有两家企业万科、绿地销售额突破2000亿大关，尽管整体市场缩量调整。

这是具有标志性的事件。四年前中国第一家千亿房企才诞生，时隔四年，房企规模已经翻番，至少七家房企销售额过千亿。大型企业增长的速度和市场占有率，远高于整体市场蛋糕的膨胀速度。2010年万科的市场占有率大约1.9%，到2014年它的市场占有率近3%；2014年前15名房企的市场占有率接近22%，而2013年前20名企业的市场占有率才20%。企业规模不断扩大，市场竞争地位、品牌影响力、综合实力分化越发明显，行业格局越来越由大型企业主导，强者恒强，也这就是快速城市化、工业化（或后工业化）过程的中国房地产发展的基本逻辑。

2015年市场趋于乐观，但房地产行业分化、大型房企主导市场的格局不会改变。

“转型”是当下另一个流行词。我们认为，转型不是简单的住宅转商业、办公、或旅游养老地产，也不是国内转国外，它其实真实的内涵是要找到变迁中的经济、城市、社会发展以及房地产需求变化与企业自身的契合点。转型是个漫长的生长完善过程，转得成不成功，不应单单以产品类型而论，最终还是看企业的核心竞争力、市场综合实力与创新能力。2015年行业转型在路上。而大家热衷议论的“互联网思维”也只是2015年创新的一个部分而已。新的一年房企在确定战略、拿地布局规划、产品开发、完善管理和流程、精耕细作乃至产业拓展时，需要警惕进入“转型”误区。

房地产的推动力和价值最终还是中国经济与城市快速发展带来的。这是判断房地产长期趋势的基石。人们喜欢把房价地价上升的原因简单地归结到“投资”，认为投资少了，房价地价上升动力就没有了，这是很大的误解。

我们反复强调一个观点，综合力量推动房价地价和不动产价值上升。经济快速成长、货币流动性、需求、城市交通基础设施不断完善、人口流入、社会制度安排（如户籍、教育等）、社会保障水平、财富增长、通胀、投资渠道匮乏等等，这些因素综合起来，成为中国房地产市场过去、现在和未来的推动影响力量。只要这些因素没有改变，那么房地产的价值增长趋势就不会改变。纯粹投资性的因素影响房地产价格价值的占比微乎其微。

2015年是稳增长之年，同时也是改革之年，房地产一定会从2014年阶段性下行、调整恢复到符合增长、改革的主题的正常轨道。房地产政策维稳已经先行，流动性得到改善而且会继续改善。在房地产市场回升过程中，行业应该更多思考把握经济、城市、需求新形态的机遇，不断地练好内功，迎接挑战。

（作者：龙斌 合富房地产经济研究院 院长）

《2014 年中国房地产企业销售 TOP100》排行榜发布

2014 年 12 月 31 日，克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心隆重发布了《2014 年中国房地产企业销售 TOP100 排行榜》。这是我们首次将榜单扩容至 TOP100。回顾历史，2009 年我们首度编制 TOP20 排行榜，2010 年将榜单扩至 TOP30，2011 年再次扩到 TOP50。我们看到，越来越多的房企脱颖而出、表现出色，今年 TOP100 的入榜门槛已经达到 70 亿元，极其接近 2011 年 TOP50 的入榜门槛。因此，榜单的扩容可以说是与时俱进，大势所趋。

原则：为了保证榜单能体现房企在国内实际的销售表现，在统计本次企业销售数据时，我们遵循以下三个原则：第一，企业海外及港澳台地区的销售数据不予计入，只包含大陆地区的销售数据；第二，保障房、动迁安置房的销售数据不予计入，只包含商品房销售数据；第三，物业租赁及管理、酒店经营、物业服务等产生的收益数据不予计入。

未来，我们将尽力更加公平、公正、如实地记录企业和行业的发展轨迹！

1、万科蝉联销售金额榜首

万科与绿地的榜首之争无疑是本次榜单最大的焦点。万科、绿地今年分别蝉联销售金额和面积榜桂冠，两家“两千亿”企业就此诞生。今年两家龙头企业的竞争非常激烈，也引领了行业未来发展模式。

今年，万科进行了营销等多领域的创新，关于业绩增长，郁亮表示万科不再关注销售规模的增长。万科完成了 2000 亿的销售回款，可以说 2131 亿的销售额全是干货！

绿地今年的模式转型非常成功，综合实力大幅提升。如果计入海外销售业绩，则荣膺全球销冠。

2014 年，七家千亿企业都在继续做大做强，他们的销售规模都是全球前十的企业！

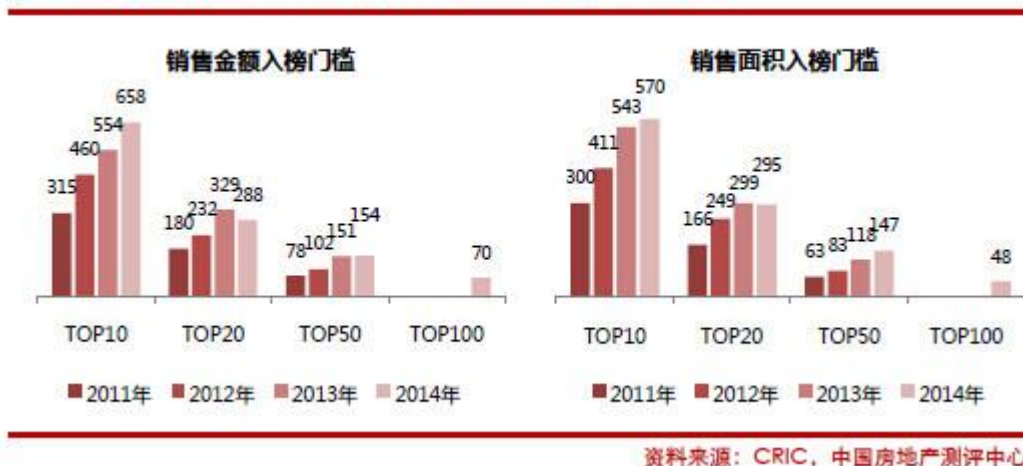
2、门槛升幅下降明显

本次入榜门槛中，门槛升幅下降明显。其中，TOP20 金额和面积门槛出现下降，未来规模之争或有逐渐淡化之势。与其他门槛表现不同的是，TOP10 金额和面积门槛仍然大幅提升。

金额门槛方面，TOP10 企业的金额门槛从 2011 年的 315 亿上升到今年的 658 亿元，但升幅从 46%下降至 19%；TOP20 金额门槛为 288 亿元，同比去年降低 12%；TOP50 企业从 2011 年的 78 亿元，上升至今年的 154 亿元，较去年小幅上升 3 亿元；首次关注的 TOP100 企业金额门槛为 70 亿元。

面积门槛方面，TOP10 企业的面积门槛从 2011 年的 300 万平方米增长至今年的 570 万平方米，但涨幅也从 37%下滑至 5%；TOP20 企业同比去年的 299 万平方米小幅下降 1%至 295 万平方米；TOP50 企业则从 2011 年的 63 万平方米上升至 147 万平方米，同比去年增长了 25%；TOP100 企业的面积门槛为 48 万平方米。

图 1、2014 年房地产企业销售入榜门槛（单位：亿元、万平方米）



3、行业集中度加速上升

2014 年市场先冷后稳，今年销量下降，但 TOP100 的品牌优势凸显，集中度比前几年上升速度更快，幅度更大。

2014 年房地产企业集中度继续大幅提升，TOP10、TOP20 和 TOP50 的金额和面积集中度上升幅度均高于前几年，TOP100 企业金额和面积集中度分别达到 38.37% 和 22.43%。

从金额集中度看，TOP10 企业从去年同期的 13.72% 上升至 17.19%，增加了 3.47 个百分点，比 2013 年的升幅提高了 2.51 个百分点；TOP20 及 TOP50 企业同比也分别提升了 4.27 个百分点和 5.42 个百分点，提升幅度加大。

表 1、2014 年上榜企业销售金额集中度

	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
TOP10	10.75%	12.76%	13.72%	17.19%
TOP20	14.97%	17.98%	18.88%	23.15%
TOP50	20.91%	24.57%	26.23%	31.65%
TOP100	—	—	—	38.37%

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

备注：金额集中度=上榜企业销售金额/统计局公布的全国商品房销售金额

其中，今年全国商品房销售金额是根据前十一月累计同比增幅推算十二月同比增幅所得

从面积集中度看，TOP10 企业从 2013 年的 8.62% 增长至 10.51%，同比上涨 1.88 个百分点，和去年的升幅相比增加 0.98 个百分点；TOP20 和 TOP50 企业则分别增长了 2.28 个百分点和 2.96 个百分点。

表 2、2014 年上榜企业销售面积集中度

	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
TOP10	5.78%	7.72%	8.62%	10.51%
TOP20	7.66%	10.38%	11.46%	13.74%
TOP50	10.57%	14.21%	15.88%	18.85%
TOP100	—	—	—	22.43%

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

备注：面积集中度=上榜企业销售面积/统计局公布的全国商品房销售面积

其中，今年全国商品房销售面积是根据前十一月累计同比增幅推算十二月同比增幅所得

4、房企业绩增速放缓，更注重质量增长

2014 年，20 家典型房企销售业绩同比增长 18%，增速相比去年同比下降了 7 个百分点。值得一提的是，重点房企中逾半没有完成年度销售目标，有的甚至低至七成。主要原因：一方面，年初房企受去年销售形势影响，普遍将目标定的很高，个别企业即使下调目标依然不能完成目标；另一方面，房企的理念也正发生变化，不再单一关注规模，而是更多追求有质量的增长。相对而言，今年业绩中干货更足。

表 3、2014 年上榜企业销售面积集中度

	13 年业绩增长率	13 年目标完成率	14 年业绩增长率	14 年目标完成率
恒大地产	8.75%	100.40%	37.08%	125.12%
万科地产	21.06%	94.97%	24.02%	106.00%
新城控股	27.82%	103.12%	21.70%	104.58%
中海地产	24.19%	138.50%	3.97%	102.86%
旭辉集团	60.59%	122.56%	45.56%	101.36%
融创中国	53.56%	109.46%	20.23%	101.23%
招商地产	18.67%	107.99%	16.91%	101.00%
越秀地产	18.98%	100.92%	50.73%	100.26%
华润置地	27.01%	116.32%	5.55%	99.97%
富力地产	31.06%	100.48%	30.33%	91.67%
保利地产	-3.37%	84.78%	33.83%	90.77%
远洋地产	15.10%	102.34%	0.51%	90.00%
雅居乐	21.87%	96.05%	6.59%	89.58%
世茂房地产	45.55%	122.00%	5.48%	88.48%
保利置业	14.10%	102.69%	-8.24%	87.50%
绿地	54.65%	108.33%	28.01%	86.68%
绿城中国	21.65%	112.91%	-15.41%	80.82%
花样年	26.95%	101.74%	17.95%	80.00%
中骏置业	79.84%	144.25%	2.66%	79.33%
荣盛发展	47.54%	110.20%	4.78%	76.46%
平均	25.28%	105.57%	18.13%	96.28%

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

5、跑赢大市的企业引人关注

2014 年，恒大、富力、融创等较大规模的企业，在弱市环境中业绩仍能保持业绩较快增长，成为今年的一大亮点。

恒大地产今年销售金额 1316.7 亿元，同比增长 31.2%，全年目标完成率高达 120%；业绩快增主要靠全国化均衡布局、极致的低价爆破营销、以及高性价比的刚需改善产品。富力地产今年销售同比增长 30.3%，业绩快增一方面是因为全年可售货值高，另一方面是因为位于天津、太原的大盘刚需项目进入收获期。营销一贯较强势的融创中国今年也很出色，销售金额同比增长 20.2%；今年融创继续发挥狼性营销本色，在淡市中推动较难去化的高端住宅产品实现高周转。

表 4、2014 年恒大、富力、融创销售业绩

企业名称	2014 年销售金额 (亿元)	同比	2014 年销售面积 (万平方米)	同比
恒大地产	1317	31.2%	1820	22.2%
富力地产	550	30.3%	396	17.0%
融创中国	658	20.2%	316	32.8%

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

6、专业型房企在细分领域表现出色

今年，专业型房企在细分领域内的表现出色。这些企业通过差异化定位获得品牌溢价，由于需求稳定，未来发展也将更稳健，具备持续增长的条件。

深耕绿色建筑领域的朗诗地产在上市后发展势头良好，以 105 亿元的销售金额排名第 73。今年，朗诗提出了要向轻资产经营模式转型，着重发展地产金融、地产开发和技术服务的业务模块，未来还将继续加大对小股操盘、代建服务的研究，利用其在绿色建筑领域的口碑为合作方带来更高的品牌溢价。

豪宅领域的标杆企业星河湾的业绩受到调控的影响较大，但随着调控手段的逐渐市场化，中高端物业的需求开始逐渐复苏，今年以 73.5 亿元的销售金额排名第 93。作为豪宅专家，星河湾的品牌和产品品质受到了高端物业购买者的一致认可，销售均价高达 30625 元/平方米，是全国房企中最高的。星河湾在该领域的美誉度使其未来有较大的上升空间。

7、2015 年行情会变，市场逻辑不变

最后我们认为，白银时代对房企来说，机遇和挑战并存。房企必须积极思考如何有效转型、创新和变革。短期来看，房企“危”大于“机”，因为利润率在持续下滑，部分企业要亏损、出局，另外转型的不确定性很高，部分房企有失败的可能性。为此，建议房企做好如下应对：首先，要时时关注行情走势，加强趋势的前瞻判断，备份科学的应急预案。其次，

要谨慎地乐观。无需清仓退场，也不要重仓运营。当行业企业都乐观的时候，最应该谨慎；当行业都悲观的时候，企业应积极把握战略性机遇。最后，把握行业发展趋势，明确企业长远出路，然后坚定转型。

展望 2015 年，我们认为行业发展将有以下几大趋势：

第一，模式创新替代规模扩张。房企将不再依靠简单的复制扩张来提高业绩，转而通过模式上的创新来寻找新的盈利点。更多的房企将通过跨界合作和资源整合，降低成本，提高综合实力，在商业地产、产业地产、城市开发等领域有所突破，资源将成为房企的核心竞争力。

第二，营销创新重视渠道和实用化。从趋势来看，未来营销创新将更加注重渠道和实用性：一方面，房地产营销“渠道为王”的定律不会改变，电商、众筹、O2O 等各种模式未来都将作为服务商的可选内容常态化，掌握渠道，积极根据市场调整价格的房企才能获得更快的去化速度；另一方面，房企的营销将会逐步回归本真，真实的降价才能切实地收获业绩。

第三，注重购房者需求提升服务软实力。在互联网思维的影响下，房企在产品的设计时将越来越“以人为本”，花更多的精力用于提高购房者体验，加强社区规划的功能性，使购房者居住更为舒适便利，并以此获得更好的口碑，提高品牌溢价率。

2015 年，市场形势会变，但市场逻辑不会变！


 2014年中国房地产企业**销售金额**TOP100

排名	企业简称	金额（亿元）
1	万科地产	2120.0
2	绿地集团	2080.2
3	万达集团	1501.0
4	恒大地产	1376.3
5	保利地产	1361.6
6	碧桂园	1250.1
7	中海地产	1152.0
8	世茂房地产	707.8
9	华润置地	699.8
10	融创中国	658.0
11	富力地产	550.0
12	绿城中国	525.3
13	华夏幸福	520.0
14	龙湖地产	510.0
	招商地产	510.0
16	金地集团	486.7
17	雅居乐	430.0
18	远洋地产	360.0
19	九龙仓	296.6
20	金科集团	288.0
21	荣盛发展	282.9
22	佳兆业	282.0
23	中国铁建	272.1
24	中国中铁	252.3
25	新城控股	251.0

 2014年中国房地产企业**销售面积**TOP100

排名	企业简称	面积（万平方米）
1	绿地集团	2010.8
2	恒大地产	1901.7
3	碧桂园	1880.7
4	万科地产	1783.9
5	万达集团	1183.8
6	保利地产	1065.6
7	中海地产	950.6
8	华润置地	659.5
9	世茂房地产	583.4
10	华夏幸福	570.0
11	龙湖地产	470.9
12	荣盛发展	467.6
13	雅居乐	442.0
14	金科集团	427.0
15	富力地产	396.0
16	金地集团	393.8
17	招商地产	351.7
18	中国铁建	321.0
19	融创中国	315.5
20	新城控股	295.0
21	中国中铁	285.0
22	佳兆业	275.6
23	中南集团	263.8
24	绿城中国	260.5
25	蓝光实业	259.6

2014年中国房地产企业**销售金额**TOP100

排名	企业简称	金额（亿元）
26	首创置业	248.6
27	保利置业	245.0
28	金隅股份	234.0
29	阳光城	230.7
30	旭辉集团	223.0
31	越秀地产	220.6
32	中信地产	215.2
33	方兴地产	215.0
34	蓝光实业	210.1
35	合景泰富	208.7
36	中南集团	207.0
37	复地集团	205.6
38	首开股份	205.0
39	泰禾集团	201.0
40	华侨城	187.1
41	敏捷地产	180.0
42	正荣集团	169.0
43	电建地产	168.6
44	融信集团	167.0
45	金辉地产	165.5
46	建业地产	157.2
47	时代地产	156.0
48	协信集团	155.3
49	雨润地产	155.1
50	中粮集团	154.3
	升龙集团	154.3

 2014年中国房地产企业**销售面积**TOP100

排名	企业简称	面积（万平米）
26	远洋地产	257.0
27	世纪金源	252.0
28	首创置业	247.1
29	保利置业	240.0
30	建业地产	225.0
31	九龙仓	216.9
32	俊发地产	212.7
33	海亮地产	212.3
34	中天城投	209.6
35	敏捷地产	202.4
36	中信地产	201.0
37	越秀地产	191.6
38	金辉地产	190.0
39	旭辉集团	186.0
40	阳光城	175.8
41	宏立城	170.3
42	文一地产	160.0
43	雨润地产	158.9
44	花样年	158.7
45	电建地产	156.6
46	首开股份	154.7
47	正荣集团	150.8
48	合景泰富	149.7
49	升龙集团	148.3
50	时代地产	147.4

2014年中国房地产企业**销售金额**TOP100

排名	企业简称	金额 (亿元)
52	世纪金源	154.0
53	海亮地产	151.0
54	中天城投	146.7
55	卓越集团	143.0
56	俊发地产	141.9
57	金融街	141.0
58	路劲基建	140.5
59	海航地产	140.3
60	建发房产	140.2
61	融侨集团	138.3
62	五矿地产	126.0
63	仁恒置地	122.3
64	中国奥园	122.2
65	禹洲地产	121.0
66	花样年	120.0
67	和记黄埔	117.7
68	雅戈尔	116.6
69	中骏置业	111.1
70	宝龙地产	111.0
71	龙光地产	110.0
72	新世界中国	109.7
73	文一地产	107.0
74	朗诗集团	106.2
75	深业集团	106.0

 2014年中国房地产企业**销售面积**TOP100

排名	企业简称	面积 (万平方米)
51	复地集团	146.4
52	金隅股份	145.0
53	中国奥园	136.9
54	路劲基建	130.0
55	龙光地产	128.8
56	协信集团	125.8
57	宝龙地产	125.0
58	中骏置业	121.3
59	海航地产	121.1
60	禹洲地产	117.0
61	正商地产	113.5
62	泰禾集团	113.4
63	融侨集团	111.5
64	五矿地产	111.0
65	融信集团	103.3
66	景瑞地产	101.6
67	深业集团	95.2
68	卓越集团	93.5
69	华宇地产	88.9
70	方兴地产	87.9
71	新世界中国	86.0
72	中粮集团	85.7
73	朗诗集团	84.0
74	阳光100	81.0
75	农工商房产	80.1

2014年中国房地产企业**销售金额**TOP100

排名	企业简称	金额（亿元）
76	大华集团	105.0
77	正商地产	97.0
78	滨江集团	96.3
79	景瑞地产	91.7
80	京投银泰	90.8
81	新湖中宝	86.7
82	鲁商置业	82.8
83	宏立城	82.4
84	鑫苑中国	82.3
85	瑞安房地产	81.7
86	华宇地产	80.5
87	奥克斯置业	80.0
88	北京住总	79.7
89	国贸地产	78.3
90	农工商房产	76.4
91	嘉凯城	75.0
92	亿达中国	74.2
93	星河湾	73.5
94	华发股份	73.3
95	一方集团	73.2
96	当代置业	72.8
97	新鸿基地产	72.5
98	凯德置地	72.1
99	中航地产	71.6
100	苏宁环球	70.3

 2014年中国房地产企业**销售面积**TOP100

排名	企业简称	面积（万平米）
76	鲁商置业	79.2
77	中渝置地	77.6
78	鑫苑中国	76.3
79	当代置业	75.7
80	和记黄埔	74.5
81	宝能集团	74.4
82	奥克斯置业	73.2
83	新湖中宝	73.0
84	建发房产	70.3
85	雅戈尔	67.6
86	隆鑫地产	67.3
87	大华集团	62.8
88	苏宁环球	61.6
89	华侨城	61.2
90	美好置业	61.1
91	亿达中国	59.1
92	蓝润集团	56.9
93	鲁能置业	55.0
	湖北联投	55.0
95	恒基兆业	53.9
96	信达地产	49.0
97	仁恒置地	48.6
98	国贸地产	48.5
99	天朗地产	48.1
100	中航地产	47.8

数据说明：

- 1、企业范畴：主营业务在中国内地的房地产开发企业
- 2、项目属性：本榜单成交数据为商品房数据
- 3、数据来源：涉及的销售金额及销售面积均为合同签约数据
- 4、时间跨度：此次榜单各项数据若不做特殊说明，其统计时间段均为2014年1月至2014年12月