

内部参考

每周观察

2016年第37期
总期第117期

白露路



主办：广安研究院
投资发展中心
2016.09.19

本期摘要

I、停车场将可办理产权证允许配建不超 20%商业面积……住房和城乡建设部、国土资源部联合印发《关于进一步完善城市停车场规划建设和用地政策的通知》(以下简称《通知》),提出合理配置停车设施,提高空间利用效率,促进土地节约集约利用;充分挖潜利用地上地下空间,推进建设用地的多功能立体开发和复合利用;鼓励社会资本参与,加快城市停车场建设,逐步缓解停车难问题。……

II、70 城房价环比涨幅连续 3 个月收窄……18 日,国家统计局公布的“2016 年 7 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,7 月份全国房价同比上涨城市虽继续增加,但房价环比上涨幅度已连续 3 个月收窄。随着部分热点城市重启“限贷”“限购”政策,业内人士预计,高烧的楼市有望在三季度降温……

III、沪最老牌国资房企二次创业中华企业重组进程中暗藏乾坤……6 月下旬至今,伴随一连串停牌公告的陆续发布,中华企业重组概念再度升温。和中华企业绑定在一起的是上海地产集团。作为中华企业的大股东,其旗下唯一的地产上市平台即为中华企业。……

IV、多方抢食万亿长租公寓蛋糕……随着一、二线城市地价飙涨、房价攀升、购房门槛升级,以及超过 2 亿流动人口的刚性需求,租赁市场逐渐超越新房市场。与此同时,国家大力鼓励发展租赁市场,商改租等政策红利不断释放,正如全联房地产商会秘书长钟彬指出,“在互联网+”的推动下,长租公寓已经步入了快速发展的新阶段,市场规模高达万亿。……

V、深圳湖贝古村存亡争夺战……作为深圳最早的城市更新项目之一,湖贝古村拆建与否引发了大众新一轮思考:历史文化和经济开发究竟如何能达到平衡?……

VI、唯有重构竞争格局,企业才有可能实现“颠覆性创新”……创新已经成为企业最重要的发展基因,各种创新理论也层出不穷,但我们发现当企业通过定义具有根本性差异的竞争维度,试图重构竞争格局时,创新就可能发生。……

目录

政策导读.....	1
停车场将可办理产权证允许配建不超 20%商业面积.....	1
北京将重点整治 800 余个出租大院.....	2
北京简化公租房资格复核程序不再复核收入变化.....	3
西安统购 60 平方米以下社会房源作为租赁型保障房.....	4
产业聚焦.....	5
产业 70 城房价环比涨幅连续 3 个月收窄 楼市“高烧”三季度有望降温.....	5
产业 8 月房贷较 7 月猛增两倍中国楼市泡沫风险加剧.....	6
产业 多地相继进入调控窗口期业内称楼市遭过度透支.....	8
产业 8 月写字楼租赁成交量稳中上行租金有所下降.....	11
北京 上半月北京新房交易量明降实增公寓类产品交易再抬头.....	14
行业动态.....	16
行业 楼市盛世背后：270 家上市房企录得历史上大面积亏损.....	16
行业 中海 310 亿收购中信物业组合已完成委任常颖为非执董.....	19
行业 融创 137 亿收购联想地产业务.....	20
行业 绿地 19.2 亿元夺“有三大限制条件”的上海周浦地块.....	22
行业 沪最老牌国资房企二次创业中华企业重组进程中暗藏乾坤.....	22
前沿观察.....	26
深度 “利润王”中海地产：后千亿时代的并购生意.....	26
前沿 多方抢食万亿长租公寓蛋糕.....	29
观察 深圳湖贝古村存亡争夺战.....	30
观察 碧桂园掘金马来西亚真相：单盘半年卖百亿暗藏全球投资风向.....	36
国企改革.....	40
国企改革顶层设计“周岁”国企改制面已超八成.....	40
国企改革‘1+N’框架基本形成国资委推 12 个样本.....	40
学习园地.....	43
唯有重构竞争格局，企业才有可能实现“颠覆性创新”.....	43
数字化时代的高管教育.....	47
麦肯锡：中国未来 30 年投资机会.....	48
书香广安.....	53
中国好书 2016 年 8 月榜单.....	53
当读书成为日常，日子真的可以过成诗.....	54

政策导读

停车场将可办理产权证允许配建不超 20%商业面积

日前，住房和城乡建设部、国土资源部联合印发《关于进一步完善城市停车场规划建设和用地政策的通知》（以下简称《通知》），提出合理配置停车设施，提高空间利用效率，促进土地节约集约利用；充分挖潜利用地上地下空间，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用；鼓励社会资本参与，加快城市停车场建设，逐步缓解停车难问题。

《通知》要求，强化城市停车设施专项规划调控。城市要依据土地利用总体规划、城市总体规划和城市综合交通体系规划，编制停车设施专项规划。要分层规划停车设施，充分结合城市地下空间规划，利用地下空间分层规划停车设施，在城市道路、广场、学校操场、公园绿地以及公交场站、垃圾站等公共设施地下布局公共停车场，以促进城市建设用地复合利用。

在规范用地管理方面，《通知》明确，停车场用地以出让方式供应的，年限最高不超过50年；工业、商住用地中配建的停车场，用地出让最高期限不得超过50年；以租赁方式供应的，租赁年限在合同中约定，最长不得超过同类用途土地出让最高年期。

为促进土地节约集约利用，《通知》从分层建设、规范供地、盘活存量用地等方面给出了具体规定。单独新建公共停车场用地，规划性质为社会停车场用地；利用地下空间分层规划停车设施，地块用地规划性质为相应地块性质兼容社会停车场用地。以出让等有偿方式供地的，可按地表出让建设用地使用权价格的一定比例确定出让底价。停车场用地供应应当纳入国有建设用地供应计划；闲置土地依法处置后由政府收回、规划用途符合要求的，可优先安排用于停车场用地，一并纳入国有建设用地供应计划；鼓励增建公共停车场，鼓励盘活存量用地用于停车场建设。

为解决停车场建设吸引社会资本难的问题，《通知》从多个方面给出了具体政策。鼓励停车产业化，在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下允许配建不超过20%的附属商业面积。鼓励超配建停车场，新建建筑超过停车配建标准建设停车场，以及随新建项目同步建设并向社会开放的公共停车场，可给予一定的容积率奖励；对超过停车配建标准建设地下公共停车场，超配部分可不计收土地价款。《通知》同时明确，简化停车场建设规划审批，停车场权利人可以依法向停车场所地的不动产登记机构申请办理不动产登记手续。

在给予停车场建设相关政策支持的同时，《通知》也强调要加强停车场规划建设和用地监管，对停车场土地供后管理、建成后的经营管理、加强行业管理等方面提出了具体要求。

《通知》同时强调，各地应因地制宜，不搞“一刀切”，具体细化政策由城市政府根据实际情况研究确定。

（来源：国土资源部）

北京将重点整治 800 余个出租大院

提要：针对城乡结合部地区的各种问题，今年 10 月起，北京将重点对 100 个市级挂账地区内市属企业土地上的违法建设，以及农村集体土地上的出租大院集中整治。至明年 4 月底前，市属企业土地上 38.5 万平方米违建将被拆除，集体土地上 800 余个出租大院也将完成整治。

针对城乡结合部地区的各种问题，今年 10 月起，北京将重点对 100 个市级挂账地区内市属企业土地上的违法建设，以及农村集体土地上的出租大院集中整治。至明年 4 月底前，市属企业土地上 38.5 万平方米违建将被拆除，集体土地上 800 余个出租大院也将完成整治。

2 万流动人口将被疏解

昨日，在全市城乡结合部重点地区综合整治工作总指挥部召开的第二次工作会上，市整治工作办公室负责人介绍了“两个专项整治”方案的内容。

根据方案，对市属企业内公共安全隐患的专项整治工作目标，是要实现 100 个市级挂账重点地区内的市属企业土地上 38.5 万平方米违法建设基本拆除，无序聚居在此的 2 万流动人口有序疏解。这将涵盖朝阳、海淀、丰台、大兴、昌平、房山 6 个区的 18 个重点地区，涉及首农、供销社、一轻、房地、环卫 5 个企业集团的 13 家企业。

另一项综合整治的重点内容是农村集体土地上的出租大院。根据计划，今年要完成 100 个市级挂账重点地区集体土地上的 800 余个出租大院的综合整治，完成“关停拆除一批，腾空清退一批，规范管理一批，升级改造一批”的目标。

市整治工作办公室负责人表示，根据安排，9 月底前对整治重点进行调查摸底，建立台账，10 月起将开展集中整治，并在明年 4 月前完成。

“我们在今年年底会组织阶段性检查，希望有关部门在年底前就能完成任务。”该负责人表示。

整治不力的领导将被“约谈”

北京市市委常委、常务副市长李士祥在听完市整治工作办公室的工作情况介绍后，对下一步工作提出要求。他说，今年 5 月以来，围绕着“疏解非首都功能、调控人口规模、治理大城市病”，以 100 个市级挂账整治重点地区为重点，城乡结合部重点地区的综合整治已经取得了阶段性成效。

他表示，通过整治，市级挂账重点地区已经拆除违法建设 160 万平方米，关停取缔违法违规生产企业 330 余家，关停拆除安全隐患突出的出租大院 190 余个。

据介绍，通过各项整治，目前市级挂账重点地区共登记流动人口 95.3 万人，比整治前（112 万人）减少了 16.7 万人，下降了 14.9%。

李士祥强调，今后将把这两个专项整治工作列入市、区两级督察工作重要内容，加大专项督察力度，落实领导责任制。整治工作将纳入政府绩效考核和社会治安综合治理工作考核，

并将考核结果作为对各区、各部门党政领导班子、领导干部年度考核的重要依据。对于整治工作推进不力，突出问题没有得到有效解决的地区和单位，严格落实领导约谈、通报、限期整改等措施，强化重点督导。

■追访

整治前实地走访“摸底数”

为何先从市属企业土地上的违建和农村集体土地上的出租大院入手？市整治工作办公室负责人表示，市属企业土地上存在的公共安全隐患和农村集体土地上出租大院存在的突出安全隐患，是城乡结合部地区公共安全隐患问题的典型代表，群众反映强烈，整改难度极大。然而，这些地方涉及企业、集体、个人等多方利益，内部合同、债务、产权等纠纷复杂，多年得不到解决。

为了寻求突破，今年，市整治工作办公室会同相关职能部门和各区党委政，实地走访调研，开展座谈研究，基本摸清了底数。调研结果显示，在市级挂账重点地区内，5家市属企业集团下属的13家企业内部存在突出公共安全隐患；800多个集体土地上的出租大院，居住了10万余流动人口。在广泛征求各方意见后，市整治工作办公室制定了针对这两项内容的两个专项整治方案，明确其为下步攻坚方向。

此外，有序疏解流动人口也是此次综合整治工作的重要目标之一，为了翔实了解挂账地区人口构成，给有序疏解人口提供参考，市整治工作办公室还邀请市委党校人口研究所开展了人口结构分析调研，按照设定的指标项目，深入进行摸底调查。

（来源：新京报）

北京简化公租房资格复核程序不再复核收入变化

9月15日，市住建委公布《关于简化本市公共租赁住房备案家庭资格复核工作的通知》，对复核内容、复核流程等进一步规范简化。通过大力推行“互联网+政务服务”，实现部门间数据共享，在信息联网核查上做加法，在群众提交材料上做减法，让居民少跑腿、好办事。

据介绍，本市不断加强保障房申请审核管理，已搭建起与公安、民政、地税、社保等部门数据共享的住房保障信息管理系统，保障房资格审核全程纳入系统管理。通过加大各部门信息联网核查力度，提高了审核准确性和工作效率。

按照现行政策，本市保障房资格备案家庭在签约入住前、租赁期间，租赁合同到期前，住房保障部门要对家庭资格进行复核。其中，在租赁期间，每年住房保障部门对家庭住房情况进行复核；签约入住前、合同到期前，住房保障部门对家庭人口、婚姻、收入、住房等情况进行复核，在复核期间，家庭须主动申报上述情况，并提供纸质证明材料。

《通知》发布后，住房保障部门对家庭的复核内容统一为家庭人口、婚姻、住房是否发生变化，不再复核家庭收入变化情况。但家庭人口、婚姻、住房发生变化时，备案家庭还要

按原规定进行全面复核。复核流程简化后，相关情况没有变化的家庭，不必再重复提供相关材料了。这样也将大大缩短相关家庭从摇号到签约入住的时间，从而加快公租房分配进度，提高承租家庭承租期的稳定性。

不过市住建委也强调，在简化对公租房资格的审核流程的同时，对于公租房租金补贴、市场租房补贴备案家庭，将加大复核力度。首先是除年度复核外，在补贴领取期间，住房保障部门将定期对家庭住房情况进行复核；其次是年度复核时，对家庭人口、收入、住房、资产等情况要全面复核；最后是加强事中和事后监管，加大信息公开力度，充分发挥群众监督和舆论监督作用。一旦发现有弄虚作假、隐瞒家庭情况、伪造相关证明的申请人，将记入不良信用档案，供相关部门查询，且五年内不允许该家庭申请保障房。

（来源：京华时报）

西安统购 60 平方米以下社会房源作为租赁型保障房

近日从西安市住房保障工作领导小组办公室获悉，西安市将面向社会统购 4800 元 / 平方米（含装修费）以下价格、单套建筑面积原则上不超过 60 平方米的房源，作为租赁型保障房。

据了解，从 2016 年起，西安市政府原则上不再集中新建租赁型保障房，确需新建的，要将申请轮候数量、新建项目选址、项目配套基础设施、资金来源等情况报送西安市住房保障工作领导小组研究同意后实施。统购社会房源作为租赁型保障房应按照政府主导、社会参与、公开公正的原则组织实施，采取多种方式筹集房源。

对于位置较好、配套齐全、价格合理且周边确需布局保障房的房源，其单套建筑面积可适当上浮，最大不超过 80 平方米。保障家庭入住分配时，60 平方米以内面积执行保障房租金标准，60 平方米以外面积执行市场租金。

此外，和西安保障房分配方式一样，符合租赁型保障房标准，且已经审核通过的保障对象，将通过摇号分配的方式，取得房源。

（来源：新华社）

产业聚焦

产业 | 70 城房价环比涨幅连续 3 个月收窄 楼市“高烧” 三季度有望降温

18 日，国家统计局公布的“2016 年 7 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，7 月份全国房价同比上涨城市虽继续增加，但房价环比上涨幅度已连续 3 个月收窄。随着部分热点城市重启“限贷”“限购”政策，业内人士预计，高烧的楼市有望在三季度降温。

国家统计局数据显示，7 月份全国房价依然呈现同比普涨态势，同比上涨城市个数继续增加，下降城市个数继续减少，涨幅仍在扩大。

与上年同月相比，70 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨的城市有 58 个，比上月增加 1 个；持平的城市有 1 个；下降的城市有 11 个，比上月减少 1 个。其中领涨的依然是深圳，以 41.9% 的涨幅傲视全国。

值得注意的是，7 月份一线城市房价同比涨幅收窄，二三线城市同比涨幅扩大。其中厦门、南京和合肥三个热点二线城市分别以 39.6%、34.9% 和 34% 的涨幅，继续超过上海、北京和广州 33.1%、22.7%、19.5% 的涨幅。

另外，杭州、天津、武汉、福州、无锡、南昌、郑州等二三线城市的房价涨幅也超过了 10%，杭州和天津甚至逼近 20%，由此，房价“两位数”增长的城市又增加 7 个，房价同比涨幅达到两位数的城市已有 15 个。

“近几个月，一线城市的房价偏高，部分投资投机资金开始撤出一线城市，转而进入二线城市，这使得部分热点二线城市的涨幅开始超越一线城市。”易居智库中心研究总监严跃进分析说。

房价同比涨幅扩大的同时，环比涨幅却呈现持续收窄态势。70 个大中城市中，7 月份上涨的城市有 51 个，比上月减少 4 个；下降的城市有 16 个，比上月增加 6 个。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读称，7 月份 70 城房价环比涨幅总体收窄。收窄幅度较大的城市主要是前期上涨过快的一线城市和少数热点二线城市，其余城市环比变化不大。

环比价格变动中，最高涨幅为厦门的 4.6%，合肥以 4.2% 紧随其后，均比上月有所收窄。一线城市房价涨幅也进一步收窄，如深圳新房环比涨幅 2.0%，环比收窄 0.6 个百分点；上海环比上涨 1.4%，涨幅收窄 0.6 个百分点。值得注意的是，这已是 70 城房价整体环比涨幅连续 3 个月收窄。

业内人士分析称，这既与地方楼市调控有关，亦与需求透支、房价上涨乏力有关。7 月，部分城市地方政府为抑制楼市过热，开始提高二三套房首付、并限制购房贷款。如，7 月 1

日合肥楼市新政正式实施：二套房最低首付款比例为 40%；购买第三套及以上住房，最低首付款比例均为 60%，且停止住房公积金个人住房贷款。

除了合肥，南京、苏州等二线城市也收紧了楼市政策，重启限贷、限购等“杀手锏”，以遏制房价过快上涨态势。

限贷方面，苏州规定，居民家庭拥有一套住房且相应购房贷款未结清，再次申请商贷购房，其最低首付款比例由 40%调整为 50%；居民家庭已有二套及以上住房且购房贷款未结清的，继续停止发放“三套”及以上住房贷款。

南京规定，拥有一套住房且相应购房贷款已结清的居民家庭最低首付款比例调整为不低于 35%；拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭最低首付款比例不低于 50%。

限购方面，苏州规定，非本市户籍居民家庭在苏州购买第二套住房，必须提供缴纳证明或社保证明。

同策咨询研究总监张宏伟预计，地方政府通过“提首付，降杠杆”的方式可以限制投资客，为火热的楼市降温。从政策面发展趋势来看，热点城市收紧政策、抑制投资投机性需求将是顺势而为。随着地方调控政策在三季度陆续落地，房价同比上涨幅度超过 10%的城市房地产市场或现转向。

严跃进认为，厦门、合肥、南京、苏州等城市前期房价已经过一轮快速上涨，目前房价的绝对水平处于历史高位，由于需求有限，房价上行疲态显现，后续此类城市环比增幅会进一步收窄。

（来源：新华社）

产业 | 8 月房贷较 7 月猛增两倍中国楼市泡沫风险加剧

外媒称，根据中国央行公布的数据，8 月份银行贷款大幅上升，走出两年来的低谷。

据美国《华尔街日报》网站 9 月 14 日报道，中国人民银行 14 日公布的数字证实了经济的走势。经济学家称这些走势表明了经济的弱点并有可能在今后几个月制造麻烦。相当大一部分贷款流向楼市，企业的需求依然疲弱，经济学家认为部分城市的楼市出现过热迹象。

报道称，总体上，8 月份全国人民币贷款增加 9487 亿元，是 7 月份（4636 亿元）的两倍多，大大高于经济学家的预期。

数据显示，上月的住户部门贷款增加 6755 亿元。这其中，以住房按揭贷款为主的中长期贷款增加 5286 亿元，占 8 月份新增贷款的一半以上。7 月份几乎全部新增贷款都是住房按揭贷款。

与此同时，非金融企业及机关团体贷款中的中长期贷款减少 80 亿元，而这个数字在 7 月增加了 1514 亿元。

经济学家称，住房按揭贷款数额巨大而企业需求疲弱延续了最近几个月的模式，反映出经济虽然在增长，但恐怕是在以一种不可持续的方式增长。

汇丰银行经济学家马小平表示，几个月来的新增贷款模式没有变，房地产市场以外的投资主要由政府牵头。

本月早些时候公布的从工厂产出到零售额的一系列指标证明，8月份的经济活动反弹基本是靠政府基础设施支出和房地产销售维系的。

马小平及其他经济学家指出，央行最新数据表明，信贷仍普遍供应充足，政府竭力推动近年来不断下滑的经济增长。

“今天公布的数据表明，宽松的货币条件仍在支撑着信贷增长。”凯投国际宏观经济咨询公司的朱利安·埃文斯-普里查德说。他认为，信贷供应在今后几个季度可能会放缓，因为央行要遏制金融风险。

报道称，今年8月的社会融资规模增量为1.47万亿元，是7月份的三倍。

企业债券净融资8月增加3306亿元，比7月份的数额高50%以上。经济学家表示，这其中很大一部分来自地方政府扶持的特殊目的公司，其职能是为基础设施建设和其他公共项目提供资金。

中国8月末的广义货币供应量同比增长11.4%，高于7月末的增幅（10.2%）。狭义货币供应量8月同比增长25.3%，而7月为25.4%。狭义货币包括现金和活期存款等流动资产。

经济学家认为，近几个月狭义货币大幅增加再度表明，企业和个人宁可囤积现金而不愿花掉，等着熬过经济形势不明朗时期。

另据新加坡《联合早报》网站9月14日报道，中国国家统计局最近发布的中国1至8月份房地产开发投资和销售数据透露出一个信息，房地产市场风险正在加剧。

据中国媒体报道，目前房地产市场多项指标出现相互背离的现象：一方面，在房价飙升的同时，本应加速去化的房地产库存却呈下滑态势；另一方面，在房屋施工面积、新开工面积、竣工面积、销售面积、购地面积的增速纷纷回落的同时，全国房地产开发投资增速却出现微涨。

多位业内人士认为，在这些相互背离的房地产数据背后，是楼市泡沫激增，风险暗涌。海通证券的分析师姜超表示，在全国性的地产周期见顶的背景下，一线城市成为吸金热点。但从存贷款数据来看，一线城市存款增速已大幅降低，且远低于贷款增速，意味着银行放贷能力在减弱，也预示着地产价格面临调整的风险加大。

八月中国信贷增长超预期机构称主要为房贷快速扩张所致

中新社上海9月15日电(记者姜煜)8月中国信贷增长超出市场预期，瑞银认为主要是房贷继续快速扩张所致。而交通银行分析称，中国要缓解当前经济下行压力，或应更多地从供给侧加大力度培育新兴产业，形成新的资金需求洼地。

8月中国新增人民币贷款9487亿元、超出市场普遍预期的7000亿左右。瑞银中国首席经济学家汪涛表示，当月新增人民币贷款超预期的主要原因是房贷继续快速扩张，8月居民中长期贷款同比多增逾两千亿元，印证了房地产销售的强劲增长。

但她同时指出，当月企业短期贷款和中长期贷款存量均有所下降，表明企业层面的投资需求依然疲弱。

汪涛预计，中国决策层会将信贷增速维持在目前的稳健水平，从而支撑投资和经济增长，除非经济增长再次显著放缓，短期内决策层不会大幅加快信贷扩张。房贷和部分城市房价的快速增长则可能引发决策层的担忧，未来有可能出台针对房地产市场风险的局部调控政策。

交通银行高级研究员陈冀同样称，8月信贷投向结构性特征较为突出，受楼市影响，居民信贷尤其是居民中长期信贷仍是当月新增信贷的主要构成。

“综合来看，当前信贷需求结构性问题依然突出，促进资金落到实处的任务依然艰巨”，陈冀说：“在目前流动性供给向实体经济运用转化效率呈下降趋势的背景下，缓解当前经济下行压力的困难，更多地应从供给侧加大力度培育新兴产业，形成新的资金需求洼地。因而，未来一段时间货币政策也不便进一步宽松，保持稳健并为供给侧改革营造松紧适度的货币金融环境至关重要”。

市场究竟如何判断中国的货币政策取向？在澳新银行中国区首席经济学家杨宇霆看来，或应重新考虑以往用存款准备金率和存贷款利率作为指标来判断中国货币政策取向的方法，因为这一方法与以市场为导向的“供给侧结构性改革”不一致。

杨宇霆称：“参考其他国家的做法后，我们决定采用一种新的方法来衡量中国人民银行的货币政策，即以7天回购利率作为目标利率。中国央行自2015年2月开始的几次降准帮助M2增速上升，但7天回购利率对货币供应量并不敏感。”

杨宇霆据此判断，中国2016年内将不会再度降准，央行仍将保持中性的货币政策，以避免形成房地产和金融泡沫。

（来源：参考信息网）

产业 | 多地相继进入调控窗口期业内称楼市遭过度透支

根据国家统计局公布的第二季度宏观经济数据显示，整个上半年，房地产行业的同比增幅在各行业中位居第一。其中，一线城市及部分热点二线城市房价普涨、楼市行情火热。而土地市场上，高价地又频出。这一系列现状，也引起了市场的关注和担忧。

为给过热的市场降温，近期一些热点城市已陆续收紧政策或进入调控窗口期。尽管对楼市的后续效应还有待观察，不过传统的“金九银十”或因此受影响。业内人士纷纷表示，由于此前市场需求已遭过度透支，今年的“金九银十”可能会成色不足。

值得注意的是，上海市住建委 9 月 6 日正式发布消息重申，上海将继续严格执行 3 月 25 日发布的《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，保持本市房地产市场平稳健康发展。

相较于沪深，北京的上涨态势也并未减缓。根据北京市建委公布的数据，2016 年上半年北京新建住宅市场各区总成交额 1254.37 亿元，环比去年下半年上涨 15.5%，同比去年上半年也上涨 5 成，成交均价 34838 元/平方米，价格环比去年下半年上涨 4000 元/平方米，同比上涨 6000 元/平方米，价格持续处于增长通道。

在四个一线城市中，广州房价处于“慢牛”状态。据中原地产研究院数据显示，上半年广州一手住宅网签均价为 15599 元/平方米，同比仅上升 6.14%。与北上深三大一线城市相比，广州的楼价涨幅显然很慢，不过业内预计下半年楼市或要补涨，空间还很大。

不过，今年部分热点二线城市的表现可以说完全超过了一线城市。国家统计局的数据显示，7 月份 70 个大中城市中，南京、厦门和合肥房价同比涨幅分别为 33%、39.2%、33.8%，远超北上广；像天津、杭州、福州、南昌、郑州、无锡和惠州等城市房价同比增幅均达到两位数以上。

除了商品房交易市场，一二线房地产市场火爆行情还体现在土地市场上，“高价地块”频出已引起业界的密切关注。数据显示，今年上半年，全国 50 个主要城市拍出的“高价地”多达 219 宗，土地出让金总额首次突破万亿元，高达 10243 亿元，远超去年同期的 6973 亿元。其中，杭州、苏州、南京、合肥成交额同比涨幅超过 200%。

多地进调控窗口期

过热的市场行情，已引起了业内的关注与担忧。

对于下半年的楼市基调，发改委在 7 月 14 日发布宏观经济运行情况并回应热点问题时，已给出了明确的方向：对一线及部分二线城市，要密切关注其库存下降情况，加大住房供应，合理引导住房消费，防止房价持续过快上涨；对三、四线等商品房库存较大的城市，要根据当地市场情况，积极采取有效措施，化解房地产库存。当前房地产市场调控的主基调仍然是去库存。下半年，针对市场分化的情况，应更加注重分类施策、因城施策，促进市场平稳发展。

9 月 6 日，住建部亦发文强调，根据房地产市场分化的实际，坚持分类调控，因城施策。

近期，部分二线城市已相继出台楼市收紧政策。业内预计，接下来各地也会因“多米诺骨牌”效应逐步进入调控窗口期。

在合肥，7 月 1 日开始执行差异化信贷政策，商品房最低首付比为 25%，部分情况购买商品房的最低首付比为 40%；苏州、南京也同时在 8 月 11 日公布调控新政；而武汉和厦门则分别于 9 月 1 日和 9 月 5 日起实行限贷、限购政策。

随着以上热点城市相继出台调控政策后，业内人士认为，由于部分城市房价和地价出现过热倾向，为防止出现系统性风险，未来热点城市出台收紧政策已成为大概率事件，而商品住房市场也有可能迎来调整期。

业内：调控或升级

同策咨询研究部总监张宏伟认为，今年上半年，尽管部分地区已经出台地产调控措施，比如合肥、苏州、南京等，但是，这些政策大部分较为“温和”，并未从根本上抑制投资投机性需求，未起到防止楼市过热与房价过快上涨的作用。此时，地价依然一路走高，房价仍然在快速上涨。此时政策面已经到了出台的“窗口期”，热点城市尤其是房价上涨幅度较大的二线城市也极有可能重启楼市限购。

截至目前，包含北上广深四个一线城市在内，全国共有 9 个城市实行不同程度的限购和限贷政策。“其实厦门在 7 月就开始限贷，最近则是加码限购。”中原地产首席分析师张大伟认为，从各地的政策顺序来看，通过限贷来去杠杆往往是第一步，如果在房价未能抑制住的情况下，就有可能进一步升级调控重启限购，“至于限制的具体力度则取决于房价涨幅的高低。”

房企：市场过度透支

实际上，早在苏州、南京等地出台调控政策后，很多开发商就未来市场走势以及对企业的影响也提出了一些自己的观点和看法。尽管对市场各有预判，不过都一致认为前期市场已遭过度透支。

旭辉集团主席兼执行董事林中就认为，政策出发点还是保持市场平稳发展，一个城市这么高的涨幅，对于房地产市场不是很有利，会透支未来几年的房价。相信政策出台，对房地产市场的持续稳定健康发展，是比较有利的；融侨集团品牌营销中心总经理张岩则表示，国家制定这些政策也是相对合理，开发商还没到完全卖不了的地步。

尽管房企比较乐观，不过随着重启调控的城市越来越多，此前火热的市场行情势必很难延续下去，而传统的销售旺季“金九银十”也会受到影响。

新城控股副总裁欧阳捷认为，热点城市最大的问题是无地可增，因此供应难以明显增加，更多非热点城市要么供求基本平衡，要么就在去库存的路上，市场不会发生太大变化。

在欧阳捷看来，接下来热点城市房价增长会放缓，其它二线城市受热点城市的溢出效应有所增长，三四线城市去库存政策不会改变，但增长不会更多。“金九银十依然是相对好的季节，但因为前期市场透支，房价上涨、阻挡了部分客户，政策挤出和延后了部分需求，金九银十不能抱以过多期望，不会再有过去那种火爆但依然好于往年的 7-8 月份。”

而当代置业执行董事兼总裁张鹏判断本年金九银十还是会延续 2016 年整年的火热态势。不过，但是不可否认的是整体需求被这波 18 个月的行情过分透支，随着各地方政府政策相继出台，后市量价增速势必会受到影响，加之信贷政策的趋紧变化，未来热点城市的成交量会有变化。

但受供应有限影响，市场价格应会平稳发展，本轮政策刺激使一二线城市市场火热与三四线形成明显反差。张鹏认为，随着整体货币政策的收缩，如地方城市不出台应对政策应会对三四线市场的成交量造成一定影响。

(来源：新华网)

产业 | 8月写字楼租赁成交量稳中上行租金有所下降

一、成交量租金情况分析

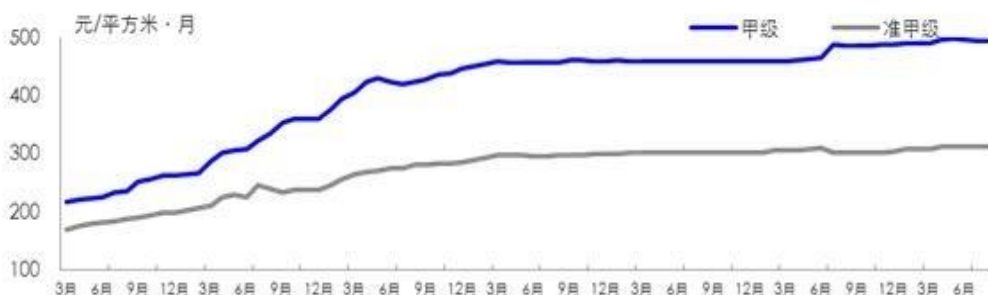
8月写字楼租赁市场成交量明显上涨，写字楼租金呈下降趋势

8月写字楼租赁市场成交量明显上涨，环比上升10.8%。整体来说，写字楼市场稳中上行，成交量高于6、7月份。

据北京中原市场研究部监测的写字楼数据显示，2016年8月北京甲级写字楼租金为494.8元/平方米·月，环比下降0.05%；准甲级写字楼租金为312.3元/平方米·月，环比下降0.09%。

写字楼租金整体呈下降趋势，甲级写字楼降幅较大。

图1：写字楼租金走势（2010.3-2016.8）



数据来源：北京中原市场研究部

写字楼——租金呈下降趋势

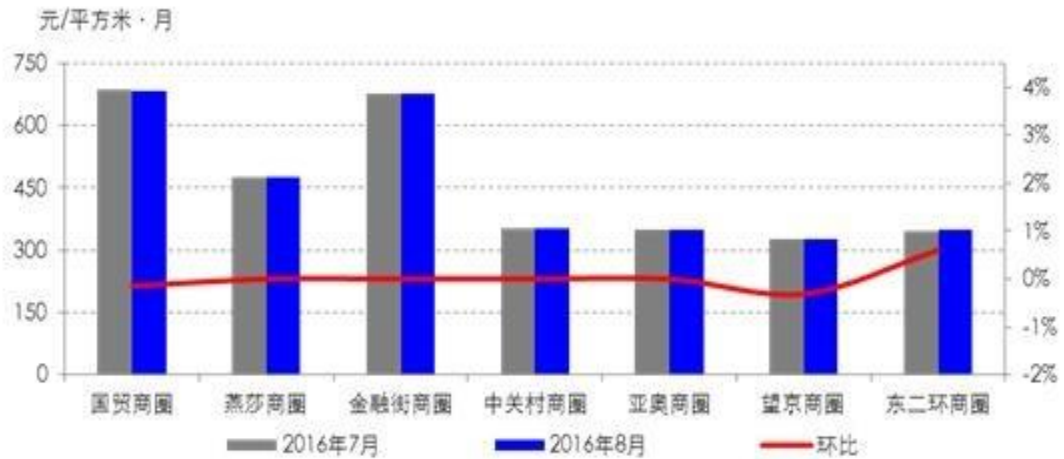
根据北京中原监测，2016年8月核心商圈甲级写字楼中，国贸和望京商圈租金有所下降，环比分别下降0.15%和0.31%；其它商圈租金保持稳定。

分析原因：

国贸商圈：该商圈租金一直很高，而其它区域新的商圈正在逐渐形成。在同样配套的条件下，企业可以去租更便宜的楼盘；或者选择该商圈相对便宜的楼盘。因此，很多公司的离开造成该商圈空置率上升，开发商开始降价或降低招商标准。

望京商圈：望京商圈属于后起商圈，配套不完善，加之租金并不低，导致该商圈的实际成交少，开发商只能适当降低租金以促进成交。

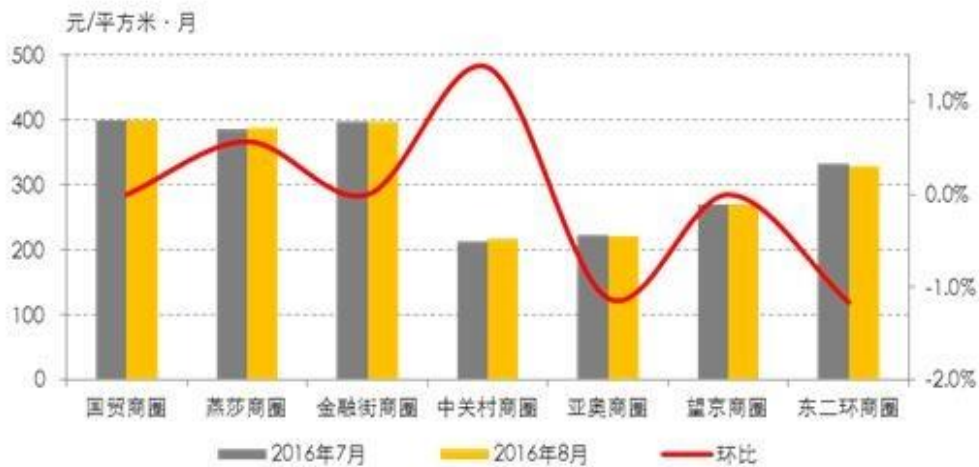
图 2：各商圈甲级写字楼租金对比（2016.7-2016.8）



数据来源：北京中原市场研究部

根据北京中原监测，2016年8月核心商圈准甲级写字楼中，燕莎商圈和中关村商圈租金有所上涨，环比分别上升0.57%和1.37%；亚奥商圈和东二环商圈租金有所下降，环比分别下降1.12%和1.16%；其它商圈租金保持稳定。

图 3：各商圈准甲级写字楼租金对比（2016.7-2016.8）



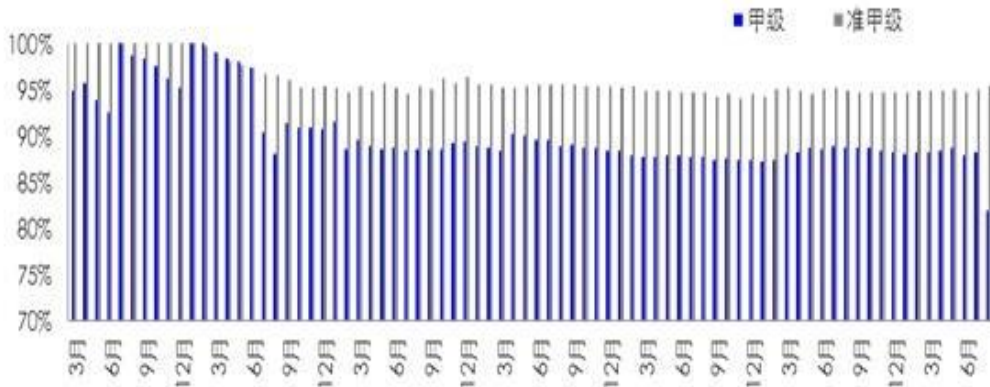
数据来源：北京中原市场研究部

二、写字楼入住率情况分析

8月甲级写字楼入住率呈下降趋势，空置率上升

根据北京中原市场研究部监测的楼盘数据显示，2016年8月北京甲级写字楼入住率为81.97%，较上月下降6.38个百分点；准甲级写字楼的入住率为95.48%，和上月相比上升0.42个百分点。

图 4：写字楼入住率走势（2010.3-2016.8）

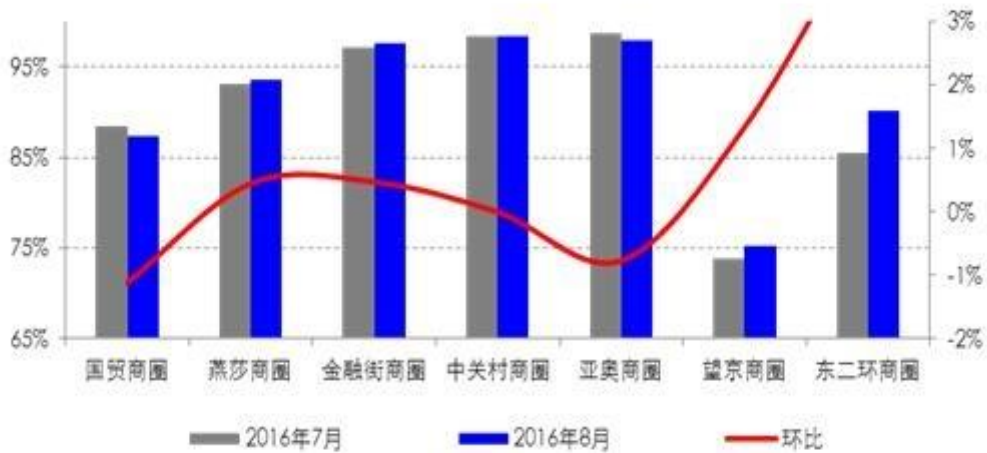


数据来源：北京中原市场研究部

甲级写字楼——国贸和中关村商圈入住率下降

2016年8月北京传统核心商圈甲级写字楼入住率降幅扩大，环比下降6.38个百分点。其中国贸商圈和亚奥商圈入住率下降，中关村商圈没变，其它商圈均有不同程度的上升。其中国贸商圈空置率上升，一是有公司退出CBD区域；二是新增供应使空置面积增加。

图 5：各商圈甲级写字楼入住率对比（2016.7-2016.8）

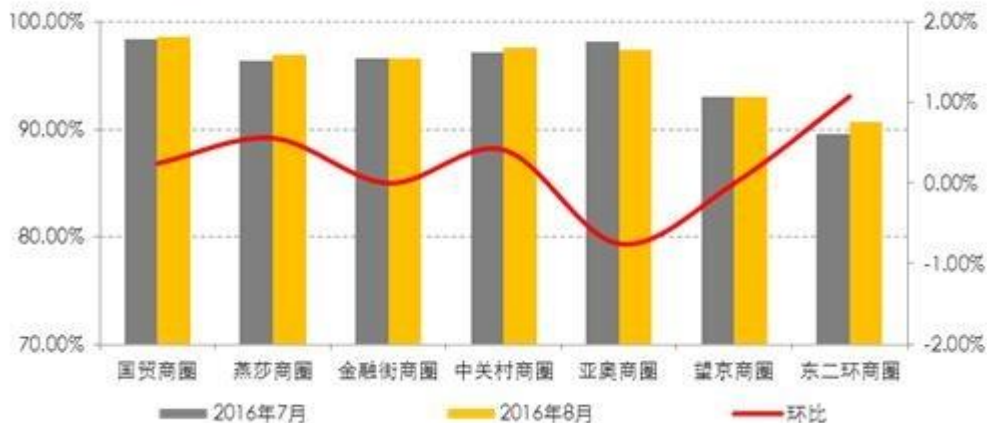


数据来源：北京中原市场研究部

准甲级写字楼——亚奥商圈入住率微幅上涨

2016年8月准甲级写字楼入住率上涨0.42个百分点，其中国贸、燕莎、中关村和东二环商圈入住率有不同程度的上涨，降幅分别为0.25%、0.56%、0.41%和1.08%；亚奥商圈入住率下降0.75%；金融街和望京商圈保持稳定。

图 6：各商圈准甲级写字楼入住率对比（2016.7-2016.8）



数据来源：北京中原市场研究部

三、未来市场走势预测

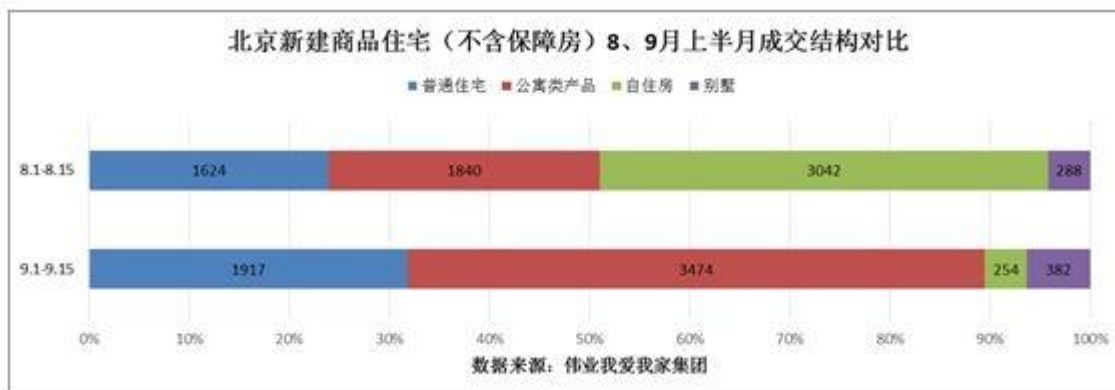
写字楼租赁市场：8月市场较7月成交量有了明显的上涨。随着下半年新盘的入市，预计9月成交量将保持稳中上涨。但是随着入市新盘的郊区化，在配套设施更好和租金更低的双重优势下，传统商圈的入住率将有所下降，空置率上升，租金将面临下行压力。

（来源：凤凰地产）

北京 | 上半月北京新房交易量明降实增公寓类产品交易再抬头

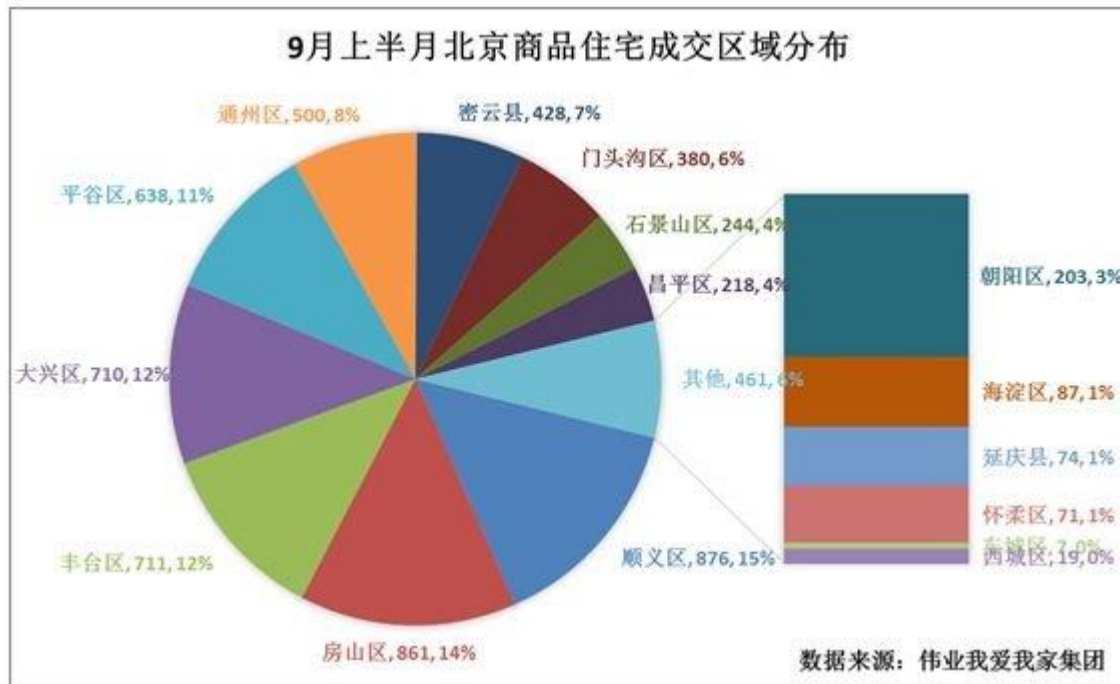
据伟业我爱我家集团市场研究院统计，2016年9月上半月，北京市新建商品住宅（不含保障房）共成交6027套，环比8月上半月减少了11.3%。

成交结构上，普通住宅交易量上涨了18.0%，公寓类产品上涨了88.8%，别墅也上涨了32.6%，只有自住型商品房出现了91.7%的大幅度下降。其中，公寓类产品不仅交易量大增，其在新房市场的交易占比也由8月上旬的27.1%提升到了9月上旬的67.6%，将近七成。



虽然整体交易量下跌，但纯商品住宅（普通住宅+别墅）以及公寓类产品的交易量却在上升，造成这种反向变化的主因在于自住型商品房的哑火。因无新项目入市，上半月北京自住房的销量骤降，由超过 3000 套变为了不足 300 套。

区域结构上，顺义、房山、大兴、平谷、通州等远郊区县依旧是北京新房市场的交易主力，半月的成交量都在 500 套以上。城六区仅有丰台交易量能够排进前列。



项目方面，上半月成交套数超过 100 的项目共有十个，而排名靠前的新奇世界御马坊、金地未未来、西山湖雲空间等都是以公寓类产品成交为主。

名次	项目名称	环线	行政区	套数↓	面积(㎡)	均价(元/㎡)	金额
1	新奇世界御马坊	六环以外	平谷区	363	22350.1	16519	3.69亿元
2	金地未未来	六环以外	顺义区	281	13712.19	24570	3.37亿元
3	福海棠华苑(含两限房)	三、四环之间	丰台区	275	25765.85	7342	1.89亿元
4	绿地朝山国际健康产业园	六环以外	密云县	228	19732.23	10753	2.12亿元
5	西山湖雲空间(西山湖自住房)	六环以外	丰台区	191	8303.99	28682	2.38亿元
6	启迪香山	五、六环之间	石景山区	166	8084.21	51797	4.19亿元
7	华远西红世	五、六环之间	大兴区	133	6594.56	33843	2.23亿元
8	通州富力中心(富力运河十号)	五、六环之间	通州区	117	10750.2	39361	4.23亿元
9	中粮万科长阳半岛	五、六环之间	房山区	114	5598.56	25801	1.44亿元
10	鲁能钓鱼台美高梅公馆、别墅(丰和台自住房)	三、四环之间	丰台区	114	6312.06	82378	5.2亿元

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示，北京的新房市场受开发商推盘节奏以及政府政策的影响很大。当有自住房项目推出时，自住房的交易量就会猛增，当有公寓类项目推出时，相关的公寓类产品就会得到热销。今年 4 月、6 月，北京的公寓类产品都曾出现大爆发，

但在楼市整体环境稳定的情况下，其热度随后下降，市场也逐步回归了理性。进入9月，新的自住房项目尚未入市，公寓类产品项目则陆续开盘，以至上半月自住房沉寂，公寓类产品有所抬头。

当然，如果剔除保障房、自住房、公寓类产品，北京的新房市场整体还是比较稳定的。不过，进入传统的“金九银十”后，新房市场始终都会有所升温。

（来源：凤凰地产）

行业动态

行业 | 楼市盛世背后：270家上市房企录得历史上大面积亏损

今年以来，一二线城市火爆的销售热情，为房企带来了销售业绩的高速增长，但企业净利润的增长速度却没有跟上。相反，接近半数的房地产商虽然营业收入增长了，但净利润同比却出现下滑局面。

中国房地产报记者通过统计A股125家上市房企半年报发现，净利润同比下滑的房企有53家。其中，亏损房企有23家，且均已连续多年净利润下滑。而在145家港股上市房企中，亏损房企则多达40家。

据中国房地产报记者统计，上半年亏损最为严重的上市房企是人和商业控股有限公司，上半年亏损了144.9亿元；排在其后的恒盛地产上半年亏损了20亿元；排在亏损榜第三位的嘉凯城上半年亏损9.52亿元，资产负债率更是高达93.55%，利息支付倍数为-59.41%，显示嘉凯城目前营业收益甚至远远不足以偿付借款利息。

不断攀升的土地成本、仍在上涨的资产负债率，正在压缩众多房企的盈利空间。中原地产研究中心统计数据显示，在过去连续4年利润率下调后，即使今年上半年市场成交爆发，房企平均利润率依然下调到8.15%。而即使在成交惨淡的2015年同期，利润率也有10.1%。

中国房地产报记者统计发现，即便如中国恒大、融创中国、阳光城、保利置业、远洋集团、雅居乐、世茂房地产、九龙仓这样的全国销售前30强房企，也出现销售额增长但净利润却同比下滑的尴尬局面。

更多房企所面临的问题则是净利润规模尽管也取得一定增长，但涨幅却远小于当期营业收入的涨幅。以万科和保利地产为例，这两家销售金额超过千亿元的企业上半年的营业收入增幅分别为49%、30%，但归属母公司股东的净利润增速分别只有10.42%和0.21%。

一线城市、部分二线城市地王频出，将土地成本抬升到新高度，甚至对冲了内地低利率环境所带来的融资成本下降。这使得房企利润率持续下滑成为趋势。频出的高价地块如果不能顺利“解套”，债务杠杆最终可能成为房企脖子上的致命套索。

融信盈利增速最快 融创净利润同比大跌

中国房地产报记者统计今年上半年销售 30 强房企盈利榜单发现，相比上半年 30 强房企销售额的大幅上涨，其净利润表现却普遍稍逊，房企增收不增利的现象愈发明显。其中，9 家大型房企净利润同比下滑。

千亿级房企中国恒大，上半年销售额同比大增 62.8%，但由于急速扩张追求规模，净利润却被严重侵蚀。中国恒大上半年归属上市公司股东的净利润仅 20.17 亿元人民币，同比下滑 78.6%；核心业务利润 78.1 亿元，同比跌 23%；核心业务利润率更是降至只有单位数的 8.9%，同比锐降 4.2 个百分点；毛利率为 28.3%，维持与去年同期相对稳定的水平；资产负债率高达 81.79%。恒大的财报指出，盈利下跌主要由于投资物业公允价值收益减少、汇兑损失、金融资产亏损等。

其实，中国恒大自 2015 年就开始出现盈利下滑。财报显示，中国恒大 2015 年净利润为 104.6 亿元，同比下滑 17%。

净利润下滑幅度最大的龙头房企是融创中国。半年报显示，融创中国上半年净利润约为 1.03 亿元，较去年同期减少 91.8%，股东应占净利润为 0.73 亿元，较去年同期减少 92.3%。

“我们今年初的销售目标是 800 亿元，预计 9 月份就可以完成，按照这个节奏，今年销售 1100 亿元没有问题。”融创中国执行董事兼行政总裁汪孟德在公司半年度业绩发布会上表示。对于公司净利润的大幅下滑，汪孟德的解释则是“由于汇率和项目结转对利润造成的阶段性影响”。

值得注意的是，融创中国今年拿地举动颇为积极。“去年以来的积极并购和拿地，会使得融创投资成本增加，导致盈利出现下滑。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，若成本投入过多，而下半年部分热点二线城市频繁出现政策调控，会存在价格下调的可能性，或造成企业项目定价提高的空间会收窄，引起整体盈利空间减少，这是融创需要警惕的风险。

利润同比下滑的大型房企还有阳光城、保利置业、雅居乐、远洋集团、世茂房地产、九龙仓及龙湖地产。其中，阳光城上半年仅盈利 1.71 亿元，净利润同比下滑 46.39%，资产负债率达 82.61%，较 2015 年底增长 2 个百分点。多元化是阳光城近年来一个标志性动作，或许短期内占用了部分资金。

保利置业上半年实现净利润 0.5 亿元，同比下滑 42.97%，而同期公司销售额则同比增长 45.48%。据悉，上半年保利置业共获取 36 个项目，总土地成本 450 亿元。雅居乐地产上半年实现净利润 6.04 亿元，同比下滑 37.41%；远洋地产上半年净利润同比下滑 35.41%。

30 强房企盈利排行榜中，净利润同比增幅达 3 位数的房企有 3 家，分别是：融信中国（净利润上涨 261.92%）、富力地产（净利润上涨 116.86%）、招商蛇口（净利润上涨 113.37%）。

30 强房企过半毛利率下跌 7 成负债率攀升

在中国房地产报发布的销售 30 强房企毛利率榜单中，15 家房企毛利率较 2015 年底下降。其中，毛利率下降最明显的房企是融信中国。上半年融信中国销售毛利率为 18.4%，而 2015 年底融信中国的销售毛利率则为 36.61%。此外，万科地产、中国海外发展、万达商业、保利地产、招商蛇口、富力地产、金地集团等房企均出现毛利率下滑趋势。

长江证券分析师蒲东君表示，房地产行业整体毛利率不断下滑的主要原因在于地价占房价比例越来越高，部分地区甚至出现“面粉价格贵过面包”现象。另一方面，由于房企越来越多采用合作拿地开发的模式，少数股东损益占比逐渐提升，导致净利润率增速低于毛利率增速。

不过，仍有 15 家上市房企出现毛利率上升情况。毛利率最高的房企是九龙仓，上半年毛利率达 50.67%，较 2015 年底 47.93% 的毛利率抬升了近 3 个百分点。

华夏幸福的毛利率仅低于九龙仓，排在销售 30 强房企毛利率排行榜的第二位，上半年毛利率达 50.32%，较其 2015 年底 34.52% 的毛利率，提升了 15.8 个百分点，成为毛利率增长最快的房企。此外，华润置地的毛利率提升 2.7 个百分点到 33.91%。

另一个值得警惕的问题是，在房企净利润率及毛利率整体下降的同时，资产负债率却仍在攀升。根据中国房地产报记者统计的销售 30 强房企资产负债率排行榜，30 家房企中，上半年资产负债率较去年年底进一步增加的房企多达 21 家，即仅 9 家房企负债率下降，而负债率超过 70% 的房企有 20 家。

负债率最高的房企仍是融信中国。上半年资产负债率为 89.83%，较去年年底 85.42% 的负债率增加 4.4 个百分点。绿地控股的资产负债率则由 2015 年底的 84.62% 增加到了上半年的 88.36%。万科地产、中国铁建、荣盛发展、绿城服务、新城控股的资产负债率均超过了 80%，而在 2015 年底他们的负债率还在 80% 以下。

或许，正是国内宽松的融资环境，为房企提供了低廉且源源不断的资金，同时也助长了房企资产负债率的攀升。

人和商业、恒盛地产、嘉凯城严重亏损

就在房价上涨、房地产市场销售火爆的环境下，仍然有不少房企处在生死边缘。

中国房地产报记者统计发现，今年上半年业绩亏损的上市房企多达 63 家。根据中国房地产报记者统计的亏损最严重的前 30 家房企排行榜，排在前十名的房企分别是人和商业、恒盛地产、嘉凯城、天津松江、上海证大、云南城投、裕田中国、景瑞控股、中国城市基础设施、珠光控股。

人和商业的公告显示，上半年人和商业获得亏损约人民币 144.93 亿元（去年同期约亏损 5.2 亿元人民币），其中，来自终止经营业务的亏损约 144.96 亿元人民币，而公司目前的市值仅有 80.85 亿元人民币。据业绩报告，终止经营业务指的是其上半年出售的 44 项地

下商城业务，包括 23 幢已落成商城、11 幢在建商城、10 幢已取得相关建筑批文的规划中商城。

而人和商业之所以出售这些业务，正是为了偿还即将到期的海外巨额债务。事实上，人和商业近年来一直处于亏损状态。截至 2015 年底，人和商业全年亏损 44.36 亿元，而这已是人和商业连续第三年亏损。在此之前的 2013 年、2014 年，其亏损额分别达到 17 亿元、17.15 亿元。

人和商业的生存困境反映的是当前整个商业地产行业面临的严峻形势。中国社会科学院近日发布的《中国商业发展报告（2016 年~2017 年）》称，2013 年以来，我国百货业陷入倒闭潮，目前，这种倒闭趋势仍然在加剧。各级地方政府应审慎开发商业地产，防止再次形成购物中心、奥特莱斯、城市综合体，甚至电子商务产业园区等商业地产开发热。

恒盛地产上半年亏损了 20 亿元，较 2015 年同期的应占亏损 9.966 亿元扩大 100.7%；资产负债率为 79.51%。而恒盛地产自去年就曾被业界预测很可能成为第二个佳兆业而陷入破产危机，去年亏损了 38.78 亿元。

嘉凯城上半年亏损了 9.52 亿元，成为 A 股上市房企中亏损最严重的房企，资产负债率更是高达 93.55%。嘉凯城方面表示，报告期内公司销售结转的房地产项目毛利较低、财务费用上升等原因，造成公司上半年亏损幅度较大。而事实上，嘉凯城近几年一直处于亏损状态，频繁出售旗下项目股权也并未能缓解嘉凯城紧张的资金链，直至最终被中国恒大收购，嘉凯城仍未走出亏损局面。

（来源：中房网）

行业 | 中海 310 亿收购中信物业组合已完成委任常颖为非 执董

9 月 15 日，中国海外发展有限公司发布公告称，完成有关自中信集团收购物业组合的主要交易，支付方式包括股份增发和四处商业物业支付。

据观点地产新媒体查阅公告，中国海外发展有限公司与中信集团相关的收购事项有关的估值报告已最终确定。根据该报告，最终代价厘定为港币 370.8 亿元（相当于人民币 310 亿元）。

根据买卖协议，中海须透过以下方式结算最终代价：

(1) 于完成后中海公司以每股港币 27.13 元向中信卖方（或其代名人）配发及发行 1,095,620,154 股代价股份，总值为港币 297.24 亿元（相当于约人民币 248.5 亿元），相当于紧随发行及配发代价股份后中海公司经扩大股本的约 10%；(2) 于完成后中海公司向中

信卖方（或其代名人）出售物业组合作为资产代价，总值为港币 73.56 亿元（相当于约人民币 61.5 亿元）。

公告显示，第二项支付内容合计四个商业项目 100% 股权，分别为上海寰宇天下商业项目、南京中海商业与写字楼项目、沈阳环宇城及写字楼商业项目、济南华山商业项目。

中海表示，收购事项已于 2016 年 9 月 15 日完成。完成后，各中信目标公司已成为中海公司的全资附属公司，且中信股东贷款已转让予中海公司的全资附属公司并由中信目标集团欠付中海集团。

此外，根据协议，中海还须促使中国中信股份有限公司选定的候选人获委任为非执行董事。现董事局欣然宣布，由中信股份甄选的常颖先生已获委任中海的非执行董事。

资料显示，常颖 44 岁，于 2006 年四月加入中信房地产股份有限公司并于 2016 年 9 月 15 日之前担任中信地产（北京）投资有限公司执行副总裁兼主席。彼现时为中信股份有战略发展部副总经理。常先生在房地产及投资行业拥有约 17 年的丰富经验。

（来源：观点地产网）

行业 | 融创 137 亿收购联想地产业务

9 月 18 日晚间，融创中国与联想控股双双发布公告宣布，融创中国拟以 137.88 亿元收购联想控股 41 家目标公司的相关股权及债券。图为融创董事会主席孙宏斌。

被联想教父柳传志亲手送进监狱，又带着他给的启动资金创业，22 年后孙宏斌与柳传志再次交集，这一次他将联想旗下的地产业务收入囊中。

9 月 18 日晚间，融创中国（01918.HK）和联想控股（03396.HK）双双发布公告宣布，联想控股及融科智地与融创房地产订立两份框架协议。根据协议内容，融创拟收购联想控股 41 间目标公司的相关股权及债权，该等目标公司主要拥有 42 个物业项目的权益，框架协议项下拟进行的交易事项总代价约为人民币 137.88 亿元。

这 42 个物业项目分别位于北京，天津，重庆，杭州等 16 个中国城市，总占地面积约 693.7 万平方米，总建筑面积约 1802.2 万平方米，未售面积约 730 万平方米。

交易完成后，北京融瞰、北京瞰融、融科新地标及第一太平融科将不再为联想控股的联营公司，而各其他目标公司将不再为联想控股的附属公司；北京融瞰、北京瞰融、融科新地标及第一太平融科将为融创中国的联营公司，而各其他目标公司将成为融创中国的附属公司。

融科智地是联想控股用于在房地产行业投资的全资子公司。该公司成立于 2001 年，公司成立之初主攻商业写字楼项目。2003 年，融科智地进入住宅领域，截至 2015 年 2 月底，融科智地布局了北京、天津、重庆、武汉、长沙、合肥等 15 个城市，共开发了近 50 个项目。

根据联想控股 2016 年中期业绩报告显示,截至 6 月 30 日,融科智地共收入 44.87 亿元,并于 2016 年 5 月 31 日成功发行人民币公募债 25 亿元。

对比之下,融创比融科“有钱”多了。

截至 2016 年 8 月底,融创合约销售额 781.3 亿元,同比增长 95%,完成全年目标业绩的 97%。

年轻时的孙宏斌曾与柳传志有过一段让人唏嘘的往事。

1989 年,年仅 26 岁的孙宏斌便被联想集团的掌舵者柳传志任命为专门负责汉卡和微机产品全国分销业务的企业部经理。那时候的孙宏斌在联想公司已经一鸣惊人,凭借其过人的商业天赋和挑战权威的蛮劲,孙宏斌成为联想少壮派的领袖,但后来他因为经济问题,被柳传志亲手送进监狱,并被判处有期徒刑 5 年。

在被减刑 1 年零 2 个月之后,1994 年 3 月 27 日,孙宏斌出狱,柳传志给了他 50 万元助其创业。

顺驰是孙宏斌创办的第一家房地产公司,但之后由于扩张太快,资金链断裂,管理失控,香港上市杳无音信等多种因素,最终在 2006 年 9 月,香港路劲基建通过注资的形式获得了顺驰的绝大部分股份。

而顺驰后期,孙宏斌做了第二手准备,创办另一家房地产公司——融创,这两家公司是完全独立运作的,没有任何互补,也没有资金上的往来,甚至在拿地和项目选择上都没有过任何的协作。

在将顺驰低价转让出手后,孙宏斌将其全部的精力放在了融创这家公司上面。2010 年,孙宏斌带着在港交所挂牌上市的融创中国再次回归到“聚光灯”下。

孙宏斌给融创定的销售目标是,2016 年完成 800 亿元,到 2017 年预计可以实现 1000 亿,跻身千亿俱乐部。

在过去的两年时间中,“收购”成为了孙宏斌与融创在地产行业的关键词。

2014 年 5 月,融创中国以 62.98 亿港元收购绿城中国 24.31%股份,然而,随着绿城集团董事长宋卫平决定回归绿城,双方经过了多轮谈判后,最后宣告协议中止。随后中交集团入主绿城。

2015 年 1 月 30 日,融创与佳兆业达成协议,决定接手佳兆业 49.25%股份。2 月 5 日,融创中国购入佳兆业 25.29 亿股股份,交易完成后融创将成为佳兆业第一大股东。然而,戏剧性的一幕再次发生,最终因股份买卖若干先决条件仍未达成,融创宣布不继续进行股份购买。

尽管两次收购均以失败告终,但这并不能阻止孙宏斌继续在收购这条路上继续前进。

2015 年 7 月 26 日,融创宣布以 32 亿收购中渝置地成都的 7 个项目,此后,融创又以 5.7 亿元加码浦东东郊项目股权。

(来源:澎湃新闻)

行业 | 绿地 19.2 亿元夺“有三大限制条件”的上海周浦地块

9月14日，上海浦东新区周浦镇 PDP0-1004 单元 W-5-1 地块迎来拍卖阶段。在经过约 45 分钟的激烈拼斗后，绿地凭借在最后阶段的迅速出手，以 19.2 亿总价拿下该宗地块，楼板价 25755 元/平方米，溢价率 186%。

据了解，现场共有世茂、浦发、志高、保联、金地商置、旭辉、绿地、碧桂园、上坤、融信、新城、宝龙、陆家嘴、K2 共 14 家房企参与竞拍。

出让公告显示，该地块东至姚渔港，南至康浦路，西至康达路，北至八灶港，土地面积 33886.40 平方米，容积率为 2.2，地上建筑面积 74550.08 平方米，土地用途为商业用地、居住用地、文体用地，起始价为 6.71 亿元。

值得注意的是，这宗地块还设置了不少的限制条件。出让文件中要求，社区商业建筑面积所占比例不小于 55%，社区文化类建筑面积不小于 10%，三类住宅组团面积不大于 35%。

而且，受让人需按出让年限持有地块内社区商业类建筑部分不低于 100% (计 41002.54 平方米)；及社区文化类建筑部分不低于 100% (计 7455.01 平方米，含约 4000 平方米文化活动中心、3000 平方米青少年文化艺术培训中心、1000 平方米图书馆)。

简单来说，就是社区商业类用地及文化类用地均需竞得者自持。而且，自持的不低于 7455.01 平方米的文化类商业建筑，不能做成酒店式公寓。商业设施的业态设置应以满足周边居民日常所需的超市、便利店、药店、大众早点、餐饮、大众维修等社区必备性业态以及满足周边居民日常生活需求的其他业态。

此外，在住宅部分，全装修住宅建筑面积应占总住宅建筑面积的 30% 以上 (不包含保障性住房等)，计 7827.76 平方米以上；保障性住房的全装修住宅建筑面积应占保障性住房建筑面积的 100% 以上，计 1304.63 平方米以上。地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 80%，计 20874.02 平方米以上。

(来源：第一财经日报)

行业 | 沪最老牌国资房企二次创业中华企业重组进程中暗藏乾坤

重组方案的最终落定，正影响着中华企业 (600675.SH) 这家上海最老牌地产国企的未来。

6月下旬至今，伴随一连串停牌公告的陆续发布，中华企业重组概念再度升温。和中华企业绑定在一起的是上海地产集团。作为中华企业的大股东，其旗下唯一的地产上市平台即为中华企业。

此前，两者之间一定程度上的同业竞争关系受到了市场的诟病。但随着上海新一轮国资改革的推进，上海地产集团不得不加快内部资产重组与整合的步伐。

去年中华企业董事长蔡顺明的履新，被视为中华企业将进行整合的先兆。蔡的另一个身份即为上海地产集团副总裁。

根据时代周报记者多方了解，眼下，中华企业的重组工作正由上海地产集团牵头进行研究和方案的制定，若干套方案正在商讨并等待最后拍板定案。和过往对中华企业的重组不同，这一次，上海地产集团正在以较为强硬的方式对其进行“动刀”，并赋予它新的定位和使命，内部将此称为“二次创业”。

而成功与否，在某种程度上意味着这家老牌地产国企能否再现荣光。更深层次的意义在于，在本身贴有“国有资产重镇”标签的上海，中化企业的未来如何亦在一定程度上代表着上海国有房企能否建立做大做强的新路径。

大股东资产注入

近3个月来，外界一直在猜测，大股东会注入什么样的资产到中华企业。对于中华企业来说，事关重大。事情直到最近才有了眉目。

按照8月31日发布的公告，重组标的资产初步确定为上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”），上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司、上海金丰投资有限公司（以下简称“金丰投资”）、上海地产住房保障有限公司等主要房地产开发项目公司及房地产相关的销售代理、物业运营管理公司等股权。

不过，公告亦强调，资产范围尚未最终确定。至于重组交易方式，按照9月7日的最新披露，初步拟定为以发行股份和/或支付现金和/或资产置换的方式购买资产，和/或出售资产，并视情况募集配套资金。

中华企业董秘办相关人士对时代周报记者表示，最终方案和详细细节目前尚未确定，且存在重大不确定性。

不过，以上资产范围的初步敲定和上海地产集团定位的确定密切相关。

上海市政府曾出台过《上海市城市更新办法》，而上海地产集团即被认定为国资系统以城市更新为核心业务的功能性企业，并被定性为发展以“生活、生态、生产”高度融合的城市更新平台。

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹，曾经和高和资本董事长苏鑫联合做过一次关于存量房的研究，结论认为，中国一线城市北上广深在2013年已全部进入了存量房时代。据此，苏鑫曾撰文指出，中国一线城市也很快就会迎来“城市更新”的热潮。

事实上，据时代周报记者了解，上海城市更新目前已经敲定为六大方向：城中村改造的启动、非建制镇和特色小镇的打造、郊野公园的建造、重污染土地的更新、老旧低效工业用地的更新和国有企业持有土地资源的更新。中国房地产数据研究院执行院长陈晟对时代周报记者表示，上海城市更新的规模至少在万亿级人民币的体量。

抓住了这个风口，对于上海地产集团而言，意味着新一轮的腾飞。目前，上海地产集团已经对旗下的子公司进行了重新的战略定位。中华企业董秘办方面对时代周报记者表示，中华企业未来将融入上海地产集团的发展方向。

内部融合

中华企业的 2016 年战略目标已经确定，即从房地产开发商向城市更新平台综合服务商转型，从开发住宅类产品向提供居住类产品转型，从个性化开发向产品标准化和生产工业化转型，从单一小区开发向一二级联动、项目代建和资产运营等多元开发转型。

而本次初步拟定注入资产的企业和中华企业亦有相同的基因。比如中星集团，目前其已被定向为将融入上海地产集团的城市更新平台进行发展。

至于注入的资产能发挥多大的效应，目前市场看法不一。

一类说法指向 N+1 式的做大看法。以中星集团为例，其具有一级房地产开发资质，开发面积超过 3400 万平方米，体量上相当于一个中等规模的城市，截至 2013 年年底，总资产规模为 360 多亿元。有金融机构对此表现出乐观的态度，海通证券地产分析师涂力磊维持中华企业增持评级。

而将上海地产集团旗下的并非以保障房为主的开发业务的注入，是另外一种看法。时代周报记者查阅公开资料发现，上海地产集团旗下有着大大小小的优质公司，例如上海虹桥经济技术开发区联合有限公司、上海闵行联合发展有限公司以及上海世博土地控股有限公司等，这些公司手上握有诸多核心资源。

值得一提的是，截至时代周报记者发稿，市场方面仍有中华企业相关地产开发业务将引入其他家央企的传言。对于是否会引入新的所有制企业，中华企业董秘办方面对时代周报记者澄清道，“重组事关重大，中华企业以最大的努力做信息披露工作，一切以后续公告为准”。

有不愿具名的接近中华企业的知情人士李明（化名）对时代周报记者分析，一旦涉及混改，无非是三种形式。而这三种形式早在 2014 年 7 月上海发布的《关于推进本市国有企业积极发展混合所有制经济的若干意见（试行）》（以下简称“《意见》”）中有指出。

按照《意见》所示，一是推进国有企业公司制股份制改革，推动具备条件的企业集团实现整体上市，成为公众公司；二是加快开放性市场化联合重组，支持国有企业通过合资合作、战略联盟等方式，聚焦产业链、价值链，与各类所有制企业实施双向联合重组；三是推动实施国企股权激励和员工持股。

不过，国企背后的利益博弈、行业周期调整和操作上的复杂性，都在加剧重组过程中的诸多不确定。同时，这些也是中华企业和上海地产集团需要面临的挑战。

三年计划

目前，可以完全确定的是，中华企业内部架构的调整已经初步完成。

按照时代周报记者多方掌握的消息显示，截至目前，中华企业“四个中心六大事业部”的架构已经确立。9月9日，中华企业董秘办方面亦向时代周报记者作出了确认。

具体而言，战略投资中心、产品研发中心、财务资金中心和人力资源中心组成了四大新中心；而六大事业部则分别为居住产品开发事业部、商业办公开发事业部、社区运营事业部、城市更新服务事业部、投融资拓展事业部和资产运营事业部。

中华企业的设想是，“中心+事业部-项目公司”两层两级扁平化管理架构将在未来的发展中起到推动作用。

分工上也有了明确。据时代周报记者了解，中心实施投资决策、战略管控；事业部作为经营实体、利润中心；项目公司对项目建设进行管理，同类项目向事业部归并集中，由事业部统一运营管理。

6月29日上午，中华企业曾召开过公司三年行动计划讨论会。时代周报记者目前掌握的消息显示，董事长蔡顺明在会上对该计划实施作了具体的要求。

下半年，进一步加大存量房的营销力度，加快销售速度，回笼资金已经确定无疑。2016年伊始，中华企业发布的业绩预亏公告曾抓人眼球。它曾声称，预计2015年度实现归属于上市公司股东的净利润为亏损24亿-25亿元。亏损之大，在同行中，并不多见，ST的帽子已经被戴上。进一步测算，这也是五年时间里，净利润从2011年的8.47亿元一路缩水了300%。

不过，长江证券分析师浦东君认为，该公司因2015年计提较多减值准备导致业绩亏损的同时，也奠定了公司业绩底部。他同时认为，2016年业绩将会迎来反转。

从公布的年中报看，情况确实有了一定的改善。2016上半年，中华企业共调整15笔带息负债，平均综合成本逐步下降。截至2016年6月30日，公司累计完成签约金额63.05亿元，签约面积22.59万平方米，资金回笼53.22亿元，同比增长42.07%，成绩相对可观。

至于营业收入方面，实现营业收入73.4亿元，同比大增476.6%；归属于上市公司股东的净利润-6157万元，亏损情况有较大程度改善。

业绩的增长很大一部分来自于上海地区部分项目较好的去化表现。从目前看，尚汇豪庭、铂珺公馆、古北香堤艺墅销售大涨。不过，公司位于杭州、江阴等地项目销售价格变化不大，去库存压力仍然较大。公司目前拥有商品房项目权益建筑面积392万平方米，按照初步测算，可满足三年以上开发需要。中华企业方面认为，公司当下正在积极探索轻资产的开发模式，建立项目库。

另据时代周报记者了解，上海地产集团方面目前希望的是中华企业能够成为集团推进城市更新平台建设综合服务商的骨干企业，并为集团拓展资本运作，成为推进创新产融结合的主要平台。

至于中华企业的风险,海通证券的报告认为,在于房地产行业面临调控和公司转型受阻。

(来源:时代周报)

前沿观察

深度 | “利润王”中海地产:后千亿时代的并购生意

国企一方面有资金,另外一方面有资源,可以通过整合来实现储备的增量。我们可以看到中海去年并购了中建股份,今年又并购了中信地产,不但增加了项目,还优化了一二线城市的储备。

天下大势,分久必合。

继去年以 338 亿元人民币完成母公司中国建筑(601688)的地产项目注入交易后,中海地产(00688.hk,以下简称“中海”)以 310 亿元交易对价买入的中信地产及中信泰富旗下地产业务整合,预期也将于今年内完成。

“关于中信的整合,已经接近尾声了,我们希望能够尽快完成这单交易”在 8 月 22 日中海 2016 年度中期业绩会上,中国海外发展董事局主席郝建民如是说。

对于交易双方,这无疑是个双赢局面。传统的开发模式已不再适应当下,改变迫在眉睫。换而言之,在国企整合浪潮下,通过整合其他公司地产业务获得土地储备和项目以实现外延式扩张,最终做大做强房地产主业,是中海地产自 2010 年始便在进行的一大战略布局。

中信建投地产首席分析师陈慎曾在一次分享会上对时代周报记者表示,对于未来的企业发展空间而言,国企可能更加有优势,“国企一方面有资金,另外一方面有资源,可以通过整合来实现储备的增量。我们可以看到中海去年并购了中建股份,今年又并购了中信地产,不但增加了项目,还优化了一二线城市的储备”。

与中信的整合,加大了中海提高销售目标的底气。郝建民在业绩会上表示,目前与中信的交易已进入尾声,考虑到并购因素影响,今年中海的销售目标将提高 13%至 2100 亿港元(约合 1795.95 亿元人民币),未来“十三五”规划内,中海的合约销售目标有望达到 4000 亿港元(约合 3420.85 亿元人民币)。

现实的另一面是,蝉联“最赚钱房企”多年,在后千亿时代,中海的并购生意又将如何进行?

拿地骤减的秘密

2013 年,中海新增土储总建筑面积达到 882.8 万平方米,与 2012 年全年相当。2014 年,中海新增土地面积 1174 万平方米,拿地金额 424 亿元人民币。步至 2015 年,中海开始收缩在购地方面的支出,是年仅购入 17 幅位于国内 13 个城市共 596 万平方米的土地储备。

2016 年上半年，中海仅拿下分别位于济南、香港、南昌和长春的共四幅地块，折合建筑面积共 228 万平方米，总计拿地金额 99 亿港元。

有中海内部人士向时代周报记者解释，2016 年上半年较少拿地的主要原因是，与中信的整合最快今年内便可完成，届时资产包注入，将为中海提供大量优质的土地资源。

2015 年 5 月，中建地产直营业务注入中海地产完成，这为中海带来约 1100 万平方米的土地资源。2016 年，中海通过增发配股的方式收购中信楼面面积 3155 万平方米的土地资源，折合地价仅 3550 元每平方米。这些项目主要分布在一二线城市，合计权益建筑面积 2352 万平方米，相当于中海去年年底土地储备的 57%。

花旗称，一旦与中信交易完成，中海土地储备将进一步增加至 6700 万平方米，从而令其降低在公开竞投的需要。

这家企业从 2010 年开始，便进行大规模兼并收购来获取土地和项目资源，截至目前交易对价近 700 亿元，涉及数千万平方米土地储备。郝建民表示，未来会多以并购及合营方式进一步增加土储。

2010 年 3 月，中海地产以约 15 亿港元收购蚬壳电器 50.1% 股权，同年 6 月，蚬壳电器正式更名为“中国海外宏洋”。

这家企业因持有光大地产约 70% 股权，从而令中海透过这次收购成功控股光大地产，并获得蚬壳电器在北京、广州在内的 6 个城市约 190 万平方米土地储备。

2013 年 8 月，中海宣布其控股股东中国建筑股份，拟将旗下多个平台的房地产发展业务注入中海地产。注入方式为中海地产母公司增发股份 16.9 亿股，认购总代价约 338.2 亿元人民币。

2016 年 3 月 14 日，中海宣布以 310 亿元收购中信股份旗下的中信泰富及中信地产全部股份。其支付方式包括，中海将向中信配发约 10% 股份，合共代表 297.24 亿元价值；此外，中海需向中信转让其资产对价，价值约 61.5 亿元。

值得注意的是，在以往的收购过程中，除中海宏洋外，中海其他两宗收购并未支付现金，而是采用了资产置换、发行新股、配股等方式。

这得以让中海保持充足的现金流。2016 年上半年中海地产持有现金达 1179.73 亿港元，现金短债比 7.11，现金总额甚至超过了企业的总有息负债额，出现了 10 余年来的首次净现金状况。

郝建民特别指出，10 多年来公司首度出现净现金状况。这是由于国内流动性改善，集团销售回款比去年同期大幅增加至 720.7 亿港元，这些因素的影响使得集团于 6 月底出现净现金状况。

利润之王

然而，在部分业内人士看来，与同为房企千亿俱乐部的成员相比，中海近年的增长目标仍显谨慎。

按照计划,中海 2016 年合约销售目标为 2100 亿港元(约合 1785 亿元人民币),到 2020 年合约销售将达 4000 亿港元(约合 3400 亿元人民币)。

来自克而瑞的研究数据显示,按照目前的销售速度,2016 年将有包括万科、碧桂园、绿地在内的 5 家房企全年销售额突破 2000 亿元人民币,万科、恒大甚至将超 3000 亿元。

不过,曾有业内人士指出,就规模而言,过去 10 多年万科一直是行业老大,但就盈利能力而言,中海的利润总额已连续 10 多年保持行业第一。

2015 年,中海地产实现净利润 333.1 亿港元,稳居行业利润第一。2016 年上半年,中海毛利润同比上涨 5.4%至 220.4 亿港元,净利润同比增长 20.6%至 196.9 亿港元。同为行业巨头的万科,2016 年上半年实现归属于上市公司股东的净利润 53.5 亿元。而保利归属上市公司股东净利润仅为 49.6 亿元,碧桂园归属上市公司股东净利润则为 53.9 亿元。

郝建民认为,中海“利润王”的底气来自于强大的并购整合能力和稳健的财务结构。过去 10 多年,这家地产央企屡创上市房企境外发债低利率的纪录。2015 年 7 月,中海在境外成功发行了一笔 6 亿欧元(约合 41.06 亿元人民币)的债券,期限 4 年,票面利率仅 1.75%。系中国上市房企境外债的最低利率。

据时代周报记者了解,按照中海地产内部要求,其内控就是要保持各项指标年度两位数增长,拿地成本利润率 15%是红线,保持股票价值和低成本融资。

对于这一点,深圳一房企高管对记者表示,低“三费”、低融资成本、中高端项目高周转,再加上收购兼并资产带来的收益,是中海卫冕“利润王”的制胜法宝。

数据显示,减去物业重估公允价值带来的净利,2016 年上半年,中海的利润是行业老大万科 53.51 亿元的两倍多,更是同属千亿军团的中国恒大 20.17 亿元的 6 倍多。

根据时代周报记者了解,在规模化扩张上,中海地产已成立专业负责城市更新部门,这意味着该公司未来在土地获取方式上将更为多元化。

以深圳标志性的鹿丹村旧改为例,2015 年 2 月 6 日,深圳市以鹿丹村旧改为试点,要求房企在商品房建设中开展住宅产业化试点,预制率不低于 15%,装配率不低于 30%。这要求,房企必须寻找拥有产业化生产技术的承建商,或拥有相同技术的总包单位,才能完成任务。最终,在近 70 次举牌中,中海以 3.99 万平方米的可售面积竞得该地块。

“中海的胜出让市场大吃一惊,万科搞住宅产业化已多年,并且名声在外,很多人都觉得这块地非万科莫属。”上述高管对记者表示。

“可售面积 4 万平方米左右是底线。”深圳克而瑞总经理许烁对媒体分析称,“除了地价,还要算回迁成本,中海可售住宅部分的实际楼面价估计在 4 万元/平方米以上。”

时代周报记者从中海内部获悉,该地块已被打造成深圳最贵豪宅序列的中海天钻。作为中海在深圳为数不多的在售楼盘,目前均价在 10 万元/平方米左右。这也是深圳罗湖地区第一个单价超 10 万元的豪宅项目,可售货值 40 亿元。

实际上，中高端项目一直以来都是中海的强项。深圳中海九号公馆从 2012 年 11 月 28 日拿地到 2013 年 11 月 3 日第一期开盘，周期不到一年的时间；在深圳全市，中海手上的中高端项目周期均控制在两年以内，其他企业则在五年左右。

中海天钻一位营销负责人对时代周报记者表示，房子好不好卖，能不能赚到钱，关键在于操盘团队，在合适的时机作出合适的决策，可能当初谁也想不到罗湖也能盖豪宅，谁也想不到罗湖的房子也能卖到 10 万元每平方米，但中海深圳团队做到了。

（来源：时代周报）

前沿 | 多方抢食万亿长租公寓蛋糕

随着一、二线城市地价飙涨、房价攀升、购房门槛升级，以及超过 2 亿流动人口的刚性需求，租赁市场逐渐超越新房市场。与此同时，国家大力鼓励发展租赁市场，商改租等政策红利不断释放，正如全联房地产商会秘书长钟彬指出，“在“互联网+”的推动下，长租公寓已经步入了快速发展的新阶段，市场规模高达万亿。”但长租公寓到底是真服务还是假噱头？这是各路资本可持续发展的新路子，还是转型压力下的浅尝辄止？

9 月 18 日，由全联房地产商会住房租赁分会、乐乎城市青年社区主办的《2016 困惑与机遇——中国长租公寓发展峰会》在北京大学中关村科学报告厅举行，来自不同行业的嘉宾分享了长租公寓行业繁华背后的思考与解读。

万亿长租公寓“蛋糕”的抢食者

数据显示，2014 年年底，全国已有 2.53 亿流动人口，预计到 2020 年，流动人口将增至 2.91 亿。这意味着国内流动人口的持续增长，为公寓行业的发展提供了足够的市场需求动力。

近日，华创证券发布研究报告称，长租公寓行业正处于指数级发展的初期，国内青年租房的市场规模近 8000 亿元，每年仅新增的应届生租房规模就达 600 亿元。

与此同时，早在 16 年初住建部就定调购租并举的住房制度，不久前正式对外公布的《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，更是允许“商改住”、从税收等方面鼓励房屋出租。

迈点网副总裁丁晓宇指出，在市场规模和去库存压力的双重推动下，长租公寓吸引了多方企业来分食“蛋糕”。

世联行在资本市场募集 20 亿元投入长租公寓，自如推出民宿、短租等增值业务，深圳多家企业联合推出服务于长租公寓的创新型基金。

真服务还是噱头？

无论是早期风险资本投资的长租公寓品牌，还是地产中介如链家、我爱我家的公寓产品，亦或是大型房企的长租公寓试水如万科驿等，都面临同样的问题——长租公寓定位是不是只是“二房东”？

东方财富证券直投部总经理胡振寅谈到长租公寓行业的定位与未来时表示，赚钱、做大和未来，是每个长租公寓企业家日思夜想的问题。靠租金差价赚的是小钱，靠衍生业务赚的是大钱，但前提需要有足够规模。不论是重模式的持有、包租，还是轻模式的托管、平台，都有需要解决的问题。相对而言，胡振寅更看好以托管为主线和基石，逐步平台化发展的道路。

新派公寓 CEO、创始人王戈宏也表示，长租公寓简单讲就是一场睡在哪里的战争。对租户来说，除了要睡的好，还要考虑睡醒以后的事情。这就告诉长租公寓企业，除了打造出色的居住环境，也要做好出行、工作、消费、娱乐等服务，让租户享受全方位的便利，才能赢得这场战争。

函数公寓 CEO、创始人刘小全从美国公寓发展历程和管理运营角度入手，为中国长租公寓发展提供借鉴。美国长租公寓以项目运营为中心的产业链，包括产品、运营、融资、管理等方面，形成稳定的链条。在管理方面实现了规范化和法制化，让行业有准则可依。在最重要的服务方面，以轻酒店化的居住服务为主，优先保证生活便利，社区板块占比并不高。

盈利的“硬骨头”该怎么啃？

除了运营模式难题外，如何构建可持续发展的盈利模式，也是各大长租公寓品牌的一大“心病”。目前业界普遍的共识是，长租公寓是一项前期投入资金巨大、回报周期较长的微利业务。

乐乎城市青年社区 CEO、创始人罗意强调了公寓的专业化运营能力，“公寓运营商一旦具有专业化的能力，能把资产做出价值之后，借助金融的手段，我们往上走的这种可能也是存在的，尤其是跟一些中小的开发商去做联合，去跟村乡一级的集体和国企去做合作。”他认为，社会资本更偏爱于挣钱多的，风险小的地方。

美丽屋 CEO、创始人韩光则分享了公寓经营中的信息化建设，并以美丽屋为例讲述建设矩阵式管理在收房、装修、出租、售后等环节的作用，表示信息化的建设是降低成本、提升利润的重要支撑。

（来源：中房网）

观察 | 深圳湖贝古村存亡争夺战

坐落在深圳罗湖区的湖贝古村去留问题牵动了许多人的心，这个有着 500 余年历史的古村因华润置地投入 300 亿元改造而引发关注。

2012年华润置地宣布将改造湖贝古村；2013年深圳市两会期间，9名人大代表提出了整体保留湖贝古村的建议；2014年专家实地调研呼吁完整保留；2016年社会各界共同发起“湖贝古村120城市公共计划”。

作为深圳最早的城市更新项目之一，湖贝古村拆建与否引发了大众新一轮思考：历史文化和经济开发究竟如何能达到平衡？

深圳市区最后的古村

“生活气息浓厚”是所有人来到湖贝村的第一个印象，附近的东门是深圳最早引入麦当劳的商业圈，是曾经外地人来深圳必逛的地方，不远的乐园路食街更是兴盛了30年。

从地图上看湖贝犹如一枚扇形贝壳，在东门中路、文锦中路、深南东路间。百年前，它与周边的黄贝岭、向西村等，组成了深圳墟，位于当时行政中心南头到军事重镇大鹏所城的必经之地，亦在香港到广州的交通要道上。借助深圳河和清水河两条水路，深圳墟又成为南北货物集散之地。

张氏十三世祖张怀月与其弟张念月择居湖贝，开基立围。清嘉庆九年(1804年)重建宗祠、门楼、水井和200多间民居，构成湖贝古村清晰完整的村落结构，是典型的广府系坊巷式排屋村。

湖贝古村包括东坊、南坊、西坊，位于湖贝路北面。至今，湖贝村老围仍保留着当时的老围门。围门四周用清水砖墙承重，门框和墙角等部位用条石垒砌，飞檐灰瓦。门框制式及用材、装饰都有明清建筑元素。

这么一个古村落，靠近东门闹市，交通四通八达，地理位置决定无论湖贝古村如何破旧，依然一房难求。现在旧村大部分屋子都租给了附近东门市场做生意的潮州人，月租800~1500元不等。原村民则搬至相隔一个罗湖文化公园的湖贝新村居住。

1992年湖贝旧村被纳入罗湖区旧村改造范围。2012年9月，在湖贝古村改造意愿表决大会上，超过97%原住民同意并签字，确定由华润置地作为开发主体，对湖贝古村进行更新改造。2013年8月，深圳市政府批准湖贝城市更新统筹片区列入深圳城市更新计划。

纳入城市更新的湖贝项目总用地面积约40万平方米，规划建筑面积近200万平方米，未来将对其中近10万平方米用地建筑物进行综合整治，另外还需拆除旧建筑物约80万平方米，涉及87块宗地，共有业主近4000户。

“我们也不想拆宗祠”

因为居住环境恶劣，湖贝古村原住民早在上世纪八九十年代就基本迁走了，1986年落成的湖贝新村有居民楼260栋。老村民现在只在每年例行祭祖活动时回村。

中国房地产记者在实地走访湖贝古村时，发现张怀月公祠中有人居住。有村民对记者解释：“村委会签了合同租给了别人。”该村民表示，他们向村委会反映过，但无人搭理，很多从小在古村里长大的人都希望有价值的古建筑保留下来，尤其是宗祠。

当记者询问拆迁情况进行到什么程度时，该村民谈到：“华润置地目前还没和我们谈具体拆迁赔偿，我们也没收到任何意向表格。撇开拆迁问题，我们大多数村民其实更想保留我们的根，但华润置地并未问过我们村民。”当中国房地产报记者前往湖贝实业股份有限公司了解情况时，工作人员对记者表示，“我们不负责拆迁问题，应询问拆迁办。”随后中国房地产报记者前往相隔不远，挂着“湖贝实业股份有限公司旧村改造办公室”的办公地时，工作人员表示：“我们是华润置地的，公司不接受采访”。

“将保留 1.23 万平方米”

许多既不住在湖贝古村，也不是其原住民的人士，也在为保留湖贝古村努力。

2013 年深圳市两会期间，9 名人大代表提出了整体保留湖贝古村的建议。代表们认为，湖贝古村是深圳最早的原住民村落，是深圳的源头。如果修复和保存，深圳就有最直观、更古老的发源地标本。

2014 年，深圳大学建筑与规划学院饶小军教授领衔的团队，对古村进行了保护性测绘，形成了一个专业报告。项目团队建议评湖贝南围为历史风貌保护区并原址保留，推荐的核心保护范围为 15662 平方米，建设协调范围是 18798 平方米。

但今年 5 月，华润置地公布的方案以“移建、拆建、创建”等方式保护古村。同时，罗湖区召开湖贝片区城市更新方案专家评审会所公布的方案中，湖贝旧村保护范围以怀月张公祠为主，划出了约 6000 平方米。也就是说，湖贝古村品质较高的传统风貌建筑多数不能保留。

这场浩浩荡荡维护湖贝古村的“斗争”继续发酵。深圳一些文艺、社会研究与规划建筑业人士共同发起“湖贝古村 120 城市公共计划”，希望能原地保留古建筑，而非是移建、拆建。

7 月，广东省委副书记、深圳市委书记马兴瑞调研罗湖城市更新工作时，也实地考察了湖贝旧村的情况。马兴瑞指出，要通过城市更新改造改善旧村面貌，在这一过程中尤其要坚持开发与保护并重，不断完善规划方案，切实做到文化传承和城市更新双赢。

8 月，罗湖区召开了湖贝城市更新统筹片区规划方案专家研讨会，设计部门汇报了新的规划方案。与此前方案相比，新方案秉持了保护与开发并重的原则，对湖贝古村在较大范围内进行保留。根据深圳大学对湖贝古村的测绘评估报告以及现场实测情况核实，现规划方案中显示的古村保留范围东侧事实上还保留有数量最多、历史评价最高、保留也最完好的历史建筑群落。

该方案显示，未来将清除古村东边 1/3 有价值的建筑，协调保护范围达 1.23 万平方米，核心保护范围达 1 万平方米，风貌重建区为 2300 平方米。在 78 处重点建筑中，共拆除 29 处。

在 8 月底举办的 2016 中国深圳国际房地产业博览会上，深圳市城市更新局计划处处长汪亮对中国房地产报记者表示：“湖贝古村拆与不拆这个问题，我已经参与十年了。之前深

圳城市更新法规条例并没有关注这一点，如今已经强化规划分区引导，在综合整治地区，有严格建设行为控制，对橙线、紫线、历史风貌保护区、特色风貌区，政府会采取手段对更新改造的区域进行管控。”据悉，深圳市城市更新办法与实施细则对项目内文化保护已有制度安排，更新办法第四十四条规定，城市更新项目应遵守保护历史文化遗存的法律、法规，依法保护城市更新范围内的历史文化遗存。实施细则第十五条则规定，城市更新单元规划的编制应推进文化遗产融入城市发展，保护城市肌理和特色风貌，改善生态环境和人文环境。

“商业开发与历史文化并不存在必然矛盾”

罗湖区政府早在 1992 年便提出改造计划，但因片区建筑密集、土地开发难度高，业主类型复杂，加之遍布其中数以千计的小商户，使很多开发商望而却步。

但湖贝房价这些年也水涨船高。深圳中原研究中心数据显示，湖贝房价 2014 年为 24917 元/平方米，截至今年 7 月，房价已经上升至 53291 元/平方米，涨幅 114%，甚至高过摩天大楼密集的蔡屋围片区 94% 的涨幅，在罗湖诸片区中房价涨幅位列第二名。

因此即便存在拆迁困难，但这背后的经济效益也不言而喻。在罗湖区成功打造了万象城的华润置地，2012 年终于拿下了湖贝城市更新项目。华润置地在深圳拥有大量旧改项目，此前已经将大冲村成功改造成华润城推出市场，售价超过 8 万元/平方米。

不过，此次湖贝项目，华润置地并未能如期开展拆迁工作。2013 年人大代表提出整体保留湖贝古村时，华润置地提供的解决方案引起了争议：其试图将怀月张公祠异地重建，迁建的张公祠会位于整个项目的中心位置，周边是挪移的罗湖文化公园，以及规划建设的一批岭南特色建筑群。这意味着除张公祠外，三纵八横格局的湖贝古村荡然无存。

这也引发了之后多年的争论。今年 7 月华润置地最新的湖贝改造方案出炉，湖贝城市更新项目被命名为“华润湖贝中心”，将传承岭南文化和本土优势产业精粹，张公祠和旧村街坊将原址保留，打造成为罗湖地标级城市复合综合中心，成为罗湖区“一中心两基地”的龙头项目。

华润置地相关负责人对中国房地产报记者表示：“通过调研，华润将对拥有 500 年历史的怀月张公祠和相邻的旧村街坊‘三纵八横’进行原址保留，通过建筑修复、空间整合、功能置换实现文化精髓的传承，将使旧村焕发新生，成为湖贝、罗湖乃至深圳的文化名片。”不过，上述负责人也强调：“商业开发与历史文化并不存在必然矛盾，相反，一个具有历史文化的建筑和地域更具备商业开发潜力，而商业开发也作用于历史文化，对文化起到宣传、保护、发扬、传承和升华的作用。华润愿在政府相关部门主导下，积极为文化保护和传承做出应有的努力。同时也呼吁对文化的价值判断应秉承基本的理性和客观，强调保护和传承的恰当方法，而非不加分辨和判别地保留一切旧有建筑，混淆‘落后’与‘文化’的概念。最终目标是通过活化历史文化和现代商业空间的创新，提高文化自身的生命力和活力，实现湖贝文化的保护和传承。”

“深圳的起源是湖贝”

湖贝古村还有保留、活化的机会，然而，深圳绝大部分古村落却没这么幸运。300多年前，清代康熙县志记载着800多座村落，1987年出版的《深圳地名志》中，深圳有1500多个村落，1992年再次普查时，深圳有1200多个村落，而到了2012年，只有不到200个。原特区内罗湖、盐田、福田、南山四区只剩下不到20个古村落。

土地资源紧缺的深圳，主要土地来源开始由城市更新提供。深圳市城市更新局数据显示，2010年深圳经营性土地出让面积512万平方米，城市更新提供的用地面积仅67万平方米。到2015年，这一数字已发生变化，经营性用地出让面积下降到141万平方米，而城市更新提供的用地面积达到了186万平方米。

因此也就引起了大众的探讨，如何达到商业利益与公共利益、城市更新与文化遗产保护的共赢，如何保护古建筑，是迁建还是就地保护活化，是部分保留还是整体保留。

著名的“古城卫士”、同济大学国家历史文化名城研究中心主任阮仪三表示：“湖贝村的存留，是对原生态生活的一种叙述，形成了历史生活的样本。我们要珍惜。不能在建设城市的时候拆旧房建新房，要保护旧房、另建新房，要留存这些重要的历史遗产。深圳的乡愁在哪里？可能就在湖贝村。”

参与了湖贝古村测算的深圳大学建筑与规划学院教授饶小军对中国房地产报记者表示：“我们建议完整原址保留下来，是因为拆了重建那是假古董，破坏了原有的历史氛围，两者意义完全不同。深圳市政府已经拆了东门老建筑，建了假古董，完全失去了深圳记忆。政府应当加强在城市历史、公共利益之间平衡的能力，不能只从经济价值来考量历史，为了追逐GDP而忽略应承担的责任。开发商对湖贝村的价值视而不见，保护历史文化不需要用现代人使用观点来论证其合理性，因为历史是独立于经济之外的。”

现有资料显示，500余年历史的湖贝古村未纳入深圳文物保护中。深圳市文物局明确表示，目前为止，罗湖区湖贝旧村未纳入“不可移动文物”中。在深圳市《非物质文化遗产项目(名录)保护单位和代表性传承人统计表》中，湖贝古村也没有任何民俗记录在列。

饶小军也提出了自己的忧虑，“目前还没有法律性文件出台，包括如何保留，保留哪部分建筑，如果开发商在拆迁过程中古建筑倒塌了也无法挽回。我认为政府应该出台有法律性制约文件来保护这些历史街区。另外深圳市文物局不作为，没将湖贝古村划入到文物保护范围内。从外观看湖贝古村比不上故宫，但其本身对深圳来说就是历史。”

深圳市注册建筑师协会会长艾志刚看法类似：“外观看湖贝古村在开发商眼中没有太多保护价值，深圳地价高，建项目更值钱，但不能用金钱来衡量历史建筑的价值。不仅湖贝，罗湖晶都酒店、大剧院也要拆除重建，虽然不是古建筑，但那是深圳30年历史的见证。如果一直拆了重建，深圳就是个没有历史、浅薄的城市。”

如今已经有不少专家建议深圳市政府建立“未定级不可移动文物先予保留”机制，深圳所有古村、古旧建筑即使没有列入保护名单，只要超过30年以上的老建筑，都应“先予保护”。此外，设立深圳历史建筑保护基金，必要时由政府购买历史建筑产权并活化运营。

“几百年后再看深圳，是从湖贝村开始，而不是从改革开放。深圳的起源并不是小渔村，而是有着 500 年历史的古村落。”饶小军说。

【链接】

各地文物古建被拆档案

在高楼大厦大行其道的同时，很多古建筑、古城镇却遭到毁灭性拆除。据第三次全国文物普查统计，30 年来全国消失了 4 万多处不可移动文物，一半以上毁于各类建设活动。

2015 年住建部下文要求各地坚决制止拆毁、破坏保护性建筑的行为，但强拆事件依旧层出不穷。地方政府古建筑保护意识淡薄，也令许多珍贵的古建筑随风而逝。

惠州明城墙：

因丧失防洪功能被拆

2005 年，惠州东江河畔的明代古城墙遭拆毁。这段古城墙有 600 多年历史。对此，惠州市水利局工程科称，这段明代古城墙位于东江边，兼具防洪功能，由于年代久远丧失了防洪功能，要推倒重建。经各方努力，拆毁的古城墙得到重建，但重建后的古墙体由于用材不同，墙体斑驳一片，已不复原貌。

云南大理：

因国道扩建拆古城墙

历史上南诏国在洱海入水口和出水口分别建立了两座关隘，称为“上关”和“下关”，也叫龙首关和龙尾关，现均为大理白族自治州级重点保护文物。2007 年大理市委、市政府决定扩建国道 214 线上关至北五里桥段。施工方案是横切龙首关南、西、北三道城墙的路线，新建的公路穿古城而过，龙首关遗址南城墙、西城墙、两道北城墙破坏面积达 12350 平方米。

北京梁思成故居：

旧城改造中被拆除

2012 年初，位于北京北总布胡同 24 号院的梁思成林徽因故居，化为一片瓦砾。经历两年拉锯，仍未能保留。损失无法弥补，引发社会巨大震动。文物部门先表示不知此事，而后认定此次拆除未经报批，属“违规拆除”。随后文物主管部门处以罚款。拆除梁林故居的，正是华润置地。但华润置地有关负责人在接受媒体采访时却表示，对是否存在“违规拆除”，公司持保留意见。2014 年北京东城文委负责人表示，梁林故居复建方案已基本定稿，将以林徽因手绘稿为依据，在原址上整体完全复建。

河南马固文物：

为产业园让路

在全国第三次文物普查时，位于郑州市上街区的马固村，有 7 处不可移动文物名列其中，包括马固关帝庙、王德魁故居、张连伟民居、王氏宗祠、王洪顺民居、王广林故居和马固村教堂。其中王氏宗祠是郑州市文物保护单位。2014 年 4 月，马固村为配合“上街智能电器

产业园”建设,全村整体迁移。仅 20 天,占地 500 余亩的村落变成一片废墟。7 处不可移动文物在拆迁浪潮中,仅保留下了王氏家庙和马固关帝庙。

(来源:中房网)

观察 | 碧桂园掘金马来西亚真相: 单盘半年卖百亿暗藏全球投资风向

9 月 5 日,碧桂园与英国伯明翰市签署谅解备忘录,合作开发伯明翰及周边地区的房地产项目。于碧桂园而言,这并非陌生的场景。继马来西亚和澳大利亚之后,英国是碧桂园在海外涉足的第三个国家。

与国外政府谈判,遵循当地的发展方向以获得大量优质土地来开拓市场,这是碧桂园临摹的房企出海路径。而已开展销售的海外项目所贡献的业绩也初证了此路径的成功——2013 年,马来西亚的金海湾项目开盘,年销售额达 70 亿元,成集团最大的销售贡献者;2014 年,澳大利亚悉尼莱德花园项目开盘,年销售额为 24.7 亿元,成为当年悉尼住宅公寓销量冠军;2015 年,马来西亚森林城市项目揭幕,至 2016 年年中,项目推出的 127 亿元货量已去化超过 100 亿元。

碧桂园已完成全国化布局,海外业务成为其新的利润增长点,也是集团销售中异军突起的一股强劲力量。碧桂园对海外业务有许多打算,森林城市无疑是其中最值得浓墨重彩的一笔,建造森林城市项目是集团董事局主席杨国强梦想之一。

抢滩马来西亚最有潜力市场

中国国土的正南部,飞越中国南海,抵达马来西亚的最南端——柔佛州新山市,与新加坡不过一水之隔,最近的距离点只有 2 公里左右。这是森林城市项目的所在地,也是目前为止,碧桂园海外业务的主战场。

与开发商而言,这是一个不可多得的市场。新加坡的乌节路片区,区域均价已经超过 12 万元/平方米,东海岸和圣淘沙(资料、团购、论坛)片区均价亦超过了 10 万元/平方米,而接近马来西亚的第二关口附近,房价也已高达 8 万元/平方米。特大城市和繁荣商业圈素有溢出效应,临近新加坡的新山是新加坡外溢购买力的主要衔接地。

碧桂园内部曾做过测算,在新山市的依斯干达特区,有约 60%的购房者来自新加坡。而根据马来西亚官方消息,每个周末通过新马两个通道的人次达到 38.8 万。他们中有马来西亚人,也有新加坡人,而两国的物价和工资水平差异决定了他们拥有共同的特征——在新加坡工作在马来西亚居住。依斯干达特区成立于 2006 年,由马来西亚与新加坡两国合作发展,希望以此振兴区域经济。通俗来说,依斯干达与新加坡的关系相当于中国的深圳与香港、横琴与澳门的关系。

瞄准了新山的大量住房需求，碧桂园启动了在伊斯干达特区填海工程。森林城市项目是杨国强的梦想，他曾对外界如此描述——小时候邻居们都在院子里玩耍交流，而现在楼下都是车，希望能建一个地面都是公园，楼房墙面长满植物，没有车辆行驶的理想住所，大家在那里可以晒太阳、跑步、游泳。森林城市项目由4个离岛组成，总投资约1000亿美元，占地20平方公里，目前已完成超过1平方公里的填海。除了实现分层立体、垂直绿化外，森林城市还是一个拥有千亿级配套之城。

更值得关注的是马来西亚政府给予项目的支持。今年3月6日，马来西亚首相拿督斯里纳吉宣布，森林城市成为免税岛；几乎同时，马来西亚政府宣布单独为森林城市在新马第二关口B区开设专属VIP绿色通道。相关测算数据显示，首阶段的满负荷最多12个窗口同时运作，通关时间最快人均10秒。为更好利用此优势，项目自建跨海高速路桥，计划今年10月底通车，使业主能快捷到达新马第二大桥，全程缩短5公里路程。

在中国，森林城市同样受政府重视。2016年2月底，广东省政府印发粤府[2016]15号文，部署推进供给侧结构性改革，并鼓励优势产能出海，为国际产能合作树立新支点。在该份文件中，森林城市项目被列为广东省国际产能合作重大项目，也是广东省“一带一路”“1+10”标志性项目之一。

中国国家发改委国际合作中心研究员赵静认为，在承接产业转移等方面，森林城市培育了一个辐射辽阔的经济区，为国内、国际带来了新的投资机会。

“噢，我知道那个项目”

新山的道路干净整洁，汽车奔驰其上，环顾四周，路的两旁或前方常有墨绿色的提示牌出现“FORESTCITY”。

不管是在机场化妆品店的导购小姐抑或是街头便利店的老板，被问到“森林城市”，都会说“噢，我知道那个项目”。

在新山经营餐饮业的北京游老板表示，过去多年，新山房地产市场发展平平，本地开发商在户型改进、产品升级、营销手段上一成不变，也没有大的进步可言。“本地的房地产项目体量较小，都是一两栋，但是中国房企开发的都是大项目，还提供完善的配套。外来开发商的进入，带来了新的开发理念，迫使本地开发商自我改进，否则它们会失去市场。”

华族历史博物馆主席陈再藩说，有远见的人已经开始布局新山的房地产项目。“未来几年，随着轨道交通的进步，地铁和隆新高铁的建设，可以预见新山的房地产市场将发展得越来越好，并将带动室内装修等上下游产业的发展。

游老板认为，外界对马来西亚存在误解。历史早已过去多年，马来西亚几个种族间已学会如何更好地与对方相处，目前民族关系融洽，应该放下过去向前看。华人在马来西亚生活得不错，他们在各自的领域都能取得成就。

有关机构出示的统计数据显示，目前马来西亚整体房价在全球第 99 位，涨幅在过去 5 年达 28.19%，居全球第 9。2015 年的《财富》杂志榜单中，马来西亚为全球七个最值得投资的新兴市场之一。

产业亦带动住房需求和投资发展。具体到森林城市本身，项目将引进近岸金融、新兴科技、电商基地、旅游会展等八大产业，以达“产城一体”的目标。除此之外，森林城市计划在 2035 年，为马来西亚带来 22 万个就业机会。

从马来西亚到英国

驻森林城市项目的销售人员 S 女士说不清自己每天接待多少拨看房者，常常是忙得连喝水的时间都没有。她告诉记者，项目卖得不错，在 8 月末的最后几天，几乎每天都能卖出超过一个亿，购房者多数来自中国、马来西亚本地和附近的一些国家。

2016 年 8 月，碧桂园中期业绩发布会上，莫斌透露，3 月 6 日至今不到半年时间，森林城市推出货量 127 亿元，销售超过 100 亿元。

一家在 A 股上市房企中工作的高管告诉记者，房企出海捞金常常面临诸多风险，譬如国内外的政策差异、国外的本地保护势力排斥、品牌不受国外投资者认可等问题。如此一来，房企在国外开发的房地产项目容易面临库存高、去化周期长、回笼资金慢等问题，“但目前为止，碧桂园无疑是获取了初步的成功。”

森林城市的销售神话还在继续。

2011 年 12 月，碧桂园走出国门，在马来西亚的雪兰莪州有了第一个项目“碧桂园钻石城”。至 2012 年，海外项目还在建设中，尚未产生业绩贡献。这年，碧桂园全年实现销售金额为 476 亿元，省外贡献销售金额从 2008 年的 24% 提升到 2012 年的 40%。

至 2015 年，碧桂园提出积极实施海外拓展战略。2015 年末，森林城市首批货量推出并基本售罄，至 2016 年年中，项目推出的 127 亿元货量已去化超过 100 亿元。

9 月 3 日，英国伯明翰市议会市长约翰·克兰西出现在马来西亚森林城市项目现场。约翰·克兰西接受第一财经记者采访时透露，伯明翰市正在建设国内第二条高速公路，有意引入碧桂园去开发轨道沿线项目。伯明翰是仅次于伦敦的英国第二大城市，也是英国主要铁路、公路干线和运河网的交汇点。

约翰·克兰西当日透露，除了碧桂园外，目前潜在合作对象还有恒大和中建等企业。但他更倾向于选择碧桂园，因为在众多房企中，碧桂园最能配合当地政府的开发方向和节奏。9 月 5 日，好消息传来，碧桂园与伯明翰市签署谅解备忘录，合作开发伯明翰及周边地区的房地产项目。

上市的第九个年头，碧桂园已完成全国化布局，海外业务成为其新的利润增长点。2016 年前八个月，碧桂园实现销售金额约 1794.3 亿元，年内突破两千亿规模将无悬念，而海外项目所能贡献的销售额将越来越多。

（来源：第一财经）

国企改革

国企改革顶层设计“周岁” 国企改制面已超八成

目前，全国启动国企国资改革试点 147 项，已有 50 项试点取得了阶段性成果

距离去年 9 月 13 日《中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》这一国企改革顶层设计印发已满一周年，国企改革“1+N”系列文件已累计出台 18 个，同时，央企与地方国企改革势头同样表现亮眼。

此前，在《国企改革 12 样本》的新书发布会暨专家座谈会上，国资委副秘书长彭华岗透露，截至目前，央企数量已从 2012 年年底的 115 家调整至 104 家；各省市和央企共制定出台国有企业改革文件 394 件，启动国企国资改革试点 147 项，已有 50 项试点取得了阶段性成果；在加快推进国有企业“十项改革试点”工作方面，已明确了 21 家试点企业和 5 个试点省市的名单；不仅如此，目前已有 17 个省（市）开展了分类工作，全国国有企业改制面已超过 80%，中央企业所属企业中股权多元化比例已达到 67.7%。

彭华岗表示，目前国有企业改革呈现出全面推进、重点突破、亮点纷呈、成效显著的局面。在国有企业改革“1+N”系列文件已基本完成、大政方针已经明确的背景下，只要沿着改革方向坚定不移继续前进，就一定能取得实实在在的成效。

北京师范大学公司治理与企业发展研究中心主任高明华认为，一年来，国企改革的相关具体政策相继出台，部分国企的改革也取得明显成效。下一步，在具体改革过程中，一些改革举措还需要进一步明晰化，国企和民企的一些心理顾虑需要进一步消除，一些可能发生的问题也需要进一步预判和警惕。

财经评论员谭浩俊在接受《证券日报》记者采访时表示，下一步国企改革推进的压力或将有所加大，譬如改革试错的责任追究问题；能否较大力度地推进混合所有制改革等问题都是需要进一步验证。

（来源：证券日报）

国企改革‘1+N’框架基本形成 国资委推 12 个样本

“国企改革‘1+N’框架体系基本形成，下一步的关键在落实。国企改革要取得实效必须上下联动，探索形成可复制可推广的样本”。

日前，在总结国企改革的《国企改革 12 样本》新书发布会暨专家座谈会上，国务院国资委宣传局局长卢卫东做出了如是表述。

《关于深化国有企业改革的指导意见》自对外公布其至今已一周年。一年来，各项改革措施在中央企业、地方国有企业取得了实质性进展，改革初步形成了一系列可推广的样本。

据国务院国资委新闻中心主任毛一翔在发布会上介绍，为进一步扩大影响力，充分发挥改革样本的力量，国资委新闻中心、国资报告杂志社联合专家学者与媒体记者，编辑出版了《国企改革 12 样本》一书。

12 个改革样本涵盖了多个改革领域的典型案例，包括上海国资委、江西国资委、山东国资委、广东国资委、重庆国资委、中国兵器装备集团公司、国家开发投资公司、招商局集团有限公司、中国诚通控股集团有限公司、北京首都旅游集团有限责任公司、物产中大集团股份有限公司、福建省电子信息集团等。

其中，在推进经营性国有资产集中统一监管方面，重庆国资委有资产审计办公司对企业进行审计全覆盖；福建电子信息集团实行股权多元化，完善法人治理，既保持国有控股，又实现国有资本放大效应，并实现内部人员互相监督制衡。

在分类改革方面，上海将市管企业分为竞争、功能和公共服务三类，并对不同类型的企业，分类定责发展目标、分类设置法人治理结构、分类明确改革路径和考核要求。

在市场化选人用人方面，广东实现了省属企业新选任经理班子成员的任期制和聘任制，并在产权交易集团试点了整个经理班子的市场化选聘；山东建立外部董事、监事和职业经理人人才库，制定人才库管理办法，开发建设了人才库信息管理系统。

在三项制度改革方面，兵器装备集团大力推动“三能”，2013-2015 年，依法解除劳动合同 1.5 万余人，全员劳动生产率年均增长 29.8%；国投总部职能部门由 14 个减少到 9 个，处级机构精简一半以上，人员减少三分之一；重庆将工资总额管理等 15 项国资国企管理审批、备案权下方给所监管国有企业。

作为国企改革 12 样本的代表，广东省国资委、中国诚通集团、福建电子信息集团的相关负责人在发布会上分享了改革经验。

广东省国资委主任李成介绍，广东目前正在稳步推进国有企业改革，通过“四个坚持”重点发力：坚持优胜劣汰，优化国有资本布局结构；坚持市场导向，激发国企核心竞争力；坚持平等竞合，推进混合所有制改革；坚持创新发展，促进国有经济提质增效。

国有重点大型企业监事会主席、中央第九巡视组副组长季晓南在点评广东国企改革时提到，在本轮国企改革中，广东走在了全国的前列。从改革效果看，广东国资监管企业的主要经济指标在全国名列前茅，实现了国有经济的提质增效，演出了一场国企改革和发展的双重奏。

福建电子信息集团董事长邵玉龙则解读了以“两个创新”激发活力的方式。福建电子信息集团已经大胆探索以骨干员工持股为重点的产权制度创新；坚持技术创新保持发展后劲，将培育企业科技创新能力作为工作的重中之重。

邵玉龙称,该公司将研发投入比重列为经营业绩考核重要指标,引导鼓励所属企业加大技术创新投入;建设企业研究院,打造国家级重点实验室、院士工作站、博士后工作站等创新平台;将研发人员绩效与其所服务的产品线市场业绩挂钩,让科技成果有效转化为产品竞争力;与知名高校、科研院所合作,在科研成果转化、科技人才培养等方面实现优势互补。

北京师范大学公司治理与企业发展研究中心主任高明华在点评福建省电子信息集团的改革经验时表示,其关键在于遵循市场化原则,“推进混合所有制改革,引入民营资本,调动了民营资本参与国企混改的动力,也为企业做强打下了坚实的基础”。

中国诚通集团董事会秘书苗卿华表示,作为国有资本运营公司的试点企业,诚通集团在改革中新问题、新情况不断出现,存在部分政策法规之后、不统一等问题,公司在流程和管理上必须规范,而方式方法上必须创新。集团坚持、分类管理分类指导原则,一企一策,使急难问题得到解决。

卢卫东在总结讲话中表示,国企改革要取得实效必须上下联动,必须尊重和发挥基层的首创精神,探索形成系列可复制可推广的样本。只有上下同热,一起联动,改革的政策措施才能真正落地,并逐步生根、开花、结果。国企改革依然任重道远,希望 12 样本未来可以总结出 12 本书的改革经验,促进更多政策落地。

(来源:搜狐财经)

学习园地

唯有重构竞争格局，企业才有可能实现“颠覆性创新”

创新已经成为企业最重要的发展基因，各种创新理论也层出不穷，但我们发现当企业通过定义具有根本性差异的竞争维度，试图重构竞争格局时，创新就可能发生。

当我们站在不同的高度对商业本质进行抽象，就可以发现企业间的竞争存在于战略、商业模式和共生体物种三个层面的空间，决胜每层空间的竞争逻辑不同，这也拓展出了多样的竞争维度。

重新定义需求

重新定义需求是在战略空间层面展开的思考，焦点企业（所要分析的目标企业，下同）从自身、客户和竞争企业三个维度出发，不断选择深得客户认可且竞争企业优势不明显的竞争定位，从而获得持续成长的竞争空间的一种创新角度。

重新定义需求能够带来战略空间的颠覆，具体有两种思路：

一种是对现有需求的内涵再定义，将业务推向新的高度。必胜客在国外是专业披萨店，进入中国后一直被认定为是“快餐”，这就影响了必胜客的客单价，于是必胜客悄然转型为欢乐餐厅，走休闲餐饮路线，“欢乐”的定义带来了巨大的市场想象空间。

另一种是拓展需求边界，通过增加和创造在位企业未曾提供的元素，服务于新需求所创造的顾客或需求从未被满足的潜在顾客，从在位企业力所不及的增量空间展开竞争：太阳马戏团在保留了传统马戏的帐篷、小丑和经典杂技表演这些关键元素的同时，引入了戏剧的故事线索、富有艺术气息的音乐和舞蹈以及多套演出作品等新元素；同时去除了动物表演、马戏明星这些传统马戏中的昂贵元素，将成本显著降低，创造了一种与传统马戏和戏剧都迥异的现场娱乐形式；许多顾客在新的产品或服务出现之前并不能清楚地知道或描述自己的潜在需求，太阳马戏团的观众直到欣赏到这种充满戏剧风格的马戏后，才知道自己喜欢这种新的娱乐形式。

商业模式空间

商业模式空间则需要企业站在所处商业生态系统的高度思考，生态系统中不同利益相关方通过不同的交易结构组织在一起，商业模式就是基于利益相关方诉求的不同假设，对交易结构的一种设计安排。

焦点企业在发现解决所在商业生态系统核心痛点、创造出生态系统的价值和效率改进空间的基础上，设计自身的商业模式：定位自己在生态系统中的角色，进而构建焦点企业的业务活动系统、盈利模式与现金流结构。商业模式空间中竞争维度的发掘可以概括为四种类型。

第一种是透过广角镜拓展整个商业生态系统的价值空间。每个商业生态系统都是一个价值创造、传递和实现的闭环主体，通过引入新的利益相关方完善商业解决方案，使得小买卖变成大生意。我们可以从现有利益相关方着手，发现客户的客户，供应商的供应商，利益相关方的利益相关方，从而拓宽价值发现视野。

2013 年成立的 Zenefits 是一种在线人力资源管理软件，公司总部位于美国旧金山。Zenefits 为企业的人力资源管理（如入职、工资、福利、休假跟踪等等）基础服务提供免费的云服务，但它通过提供保险服务获取佣金收入，如企业可以用 Zenefits 来为员工购买医疗保险。在这种情况下，Zenefits 是保险经纪人，收取经纪人费。到 2015 年 5 月份，Zenefits 已在 C 轮融资中获得了由富达和 TPG 领投的 5 亿美元投资，估值为 45 亿美元。

此外，站在利益相关方的视角再定义自身业务的价值空间，不同视角下的价值空间估值逻辑可能会本质不同。如果我们把滴滴出行看作是一种连接乘客与租车之间的更为有效的出行解决方案，固然没错。但如果我们把滴滴出行类的应用看成移动支付的一个入口，是培养客户移动支付习惯的有效闭环，那打车类应用的战略价值就会凸显，因为移动支付和打车应用的价值空间根本不在同一层面。2014 年爆发于滴滴与快的两个打车应用之间的补贴大战，背后实质是争夺未来移动支付领域主导权的一场前哨战。

透过广角镜这个视角，我们就可以找到适于自己的最佳估值方案，在融资过程中清晰地判断出是应该选择战略投资者还是风险投资者。滴滴和快的不约而同选择了腾讯、阿里这样的战略投资者，正是因为投资方与被投资方都能认识彼此间的价值是什么。滴滴与快的间补贴大战的剧本在引入战略投资者的那一刻已经写就；而当打车类应用进入双巨头时代之后，二者对于移动支付的增量价值趋缓，价格战逐渐演变为消耗战，双方偃旗息鼓也就在情理之中了。

第二种是透过多棱镜发现并利用商业生态系统中的沉睡资源能力。每个利益相关方的资源能力具有不同的价值属性，人们往往拘泥于传统框架下思考，对商业生态系统内利益相关方的资源能力属性的看法相对固定。而对利益相关方的资源能力进行分解重构这往往是商业模式创新的突破点。

入选 2013 年福布斯美国小型公司 100 强的 Medifast，这家减肥食品公司就是把他们的顾客变成健康教练，健康教练通过拓展新的客户获得产品销售分成。健康教练用自身的成功减肥经验帮助新的客户减肥，在促进产品销售的同时也能带给客户更好的消费体验。Medifast 正是看中了每个顾客真实的减肥成功案例比明星代言更具有感知力，通过把自己的顾客变成产品宣传和销售的合作伙伴，以病毒传播般的速度构建起销售拓展网络。

第三种是透过聚焦镜提升商业生态系统的运作效率。商业生态系统是由不同的利益相关方以交易结构为纽带紧密联系在一起。每个利益方的愿景目标、业务规模、风险承担能力各有不同，发展速度也不同步，这就要求我们不断检讨不同利益相关方角色和交易结构的设计，而这就为商业生态系统效率的改进创造了空间。

我们可以从三个方面检视：

一是整个业务活动系统中，通过将活动环节切割重组，调整各个利益相关方的角色与资源的投入；

二是结合各个利益方对结果的影响力与利益诉求，匹配盈利模式；

三是设计推演各个利益相关方的现金流结构，保障商业生态系统现金流结构的顺畅，因为当今的商业世界互相影响，一荣俱荣、一损俱损，如果一家企业的现金流出现问题，有可能因此影响生态系统的健康发展。

戴尔电脑的崛起是商业上的成功而非技术上的进步。在当时各业务环节已趋于成熟的电脑组装产业，戴尔电脑通过直销的商业模式，先获得顾客的订单再购买配件组装生产。戴尔取代了分销商的角色将销售的业务活动环节揽入怀中，先款后货的方式不仅降低了电脑配件的采购规模和风险，而且使得其现金流从初始投入运转就是正的且越来越健康。在技术更新换代极快的电脑产业中，戴尔的直销模式改善的是整个电脑组装商业生态系统中的成品与零配件的存货水平与周转速度，现金流的运转也更为流畅，这种做法重构了整个生态系统的成本结构和风险结构，戴尔电脑也在生态系统效率提升过程中成为最大赢家。

第四种则是通过加速器助力整个商业生态系统的复制与扩张。加速器可以同时打破整个商业生态系统价值空间天花板和效率瓶颈，帮助生态系统进入加速度成长的轨道。典型的加速器是金融工具的应用，金融如同是在生态系统中的润滑剂，将资产类资源的潜力释放并重新配置，降低了系统性地风险。

金融工具的运用主要包括以下三种：

第一可以将固定资产活化，如担保抵押的固定收益融资，包括信贷、信托和租赁三个来源；

第二是基于投资价值的融资，借助未来的资源，包括证券市场公开融资、VC/PE 两个来源突破时空限制；

第三可以通过引入不同利益相关者的交易结构设计，有效控制风险（其方式有防控、分散、降低、转移、锁定、补偿等，以满足投资者的收益率要求和风险偏好）。

新加坡企业凯德集团（曾用名嘉德置地）被称为亚洲最大的商业地产公司，它在新兴市场大城市的黄金地段新建商业物业。凯德集团将投资物业按发展阶段分为“培育期”和“成熟期”。培育期物业没有现金流入，而且风险比较高，但资本升值潜在回报空间也相对较大；在成熟期，物业有高端商户租赁，现金流入比较稳定，收益率稳定在 7-10% 之间，具有稳定的分红能力。为此，凯德集团采用了 PE+REITs（房地产信托投资基金）的地产金融模式，也就是在“培育期”即商业物业建设期，采用私募投资（PE/PF）方式融资，而在“成熟期”则采用 REITs 融资。

目前，凯德集团已是亚洲最大的房地产基金管理者之一，旗下共管理 5 只房地产投资信托和 16 只私募基金，管理资产总值超过 2000 亿元人民币。通过对资产类型的分解和投资人的匹配，凯德集团摆脱了传统商业地产的重资产模式，助其全球化战略落地生根。

共生体物种空间

在共生体物种空间中，对不同的商业生态系统进行抽象，只留下不同利益相关方的角色和业务活动，我们就可以发现不同的价值创造逻辑。例如优步（Uber）解决人们出行需求的逻辑就是如何充分利用社会中闲置的私家车资源，而非买车、租车或使用出租车等传统解决方案，新的价值创造逻辑是判别一个新共生体物种的关键。只有处于一个具有蓬勃生命力的共生体物种之中的企业才有未来，能够带来共生体创造的竞争维度有三种。

第一种是利用革命性技术推动了共生体物种的进化。如汽车的出现是对马车的颠覆，电话的出现则颠覆了电报，互联网的出现更是颠覆了众多传统行业。这些划时代产品或技术的出现带给客户全新的消费体验或者是关键性能指标的突破性改进。电动汽车就是一款革命性产品，电动汽车的机械结构简单，没有发动机、水箱、油箱，和传动轴等大件，其难点在于充电桩网络的搭建，而以特斯拉为代表的电动汽车一旦获得市场的认可，将改变整个汽车行业的垄断性竞争格局，这也成为特斯拉获得高估值的一个重要原因。

第二种是重置价值创造的商业逻辑。思路一是对现有的业务进行抽象，从更本质或者更大的层面设计全新解决方案：例如酒店行业本质上提供的是满足住宿的需求，而解决住宿需求的方案是不是只有去酒店呢？Airbnb 给出的答案是酒店并非唯一的选择，当地居民家中的大量住宿资源也是解决问题的可选项，而且能使外来游客更好地了解本地人的生活和文化，而这种体验是酒店的标准化服务做不到的；循着这个思路思考，酒店行业的供求关系瞬间发生变化，而传统酒店业的竞争优势在面对 Airbnb 一类的竞争对手时也不得不重新梳理。思路二则是将两个及以上的共生体物种进行杂交，创造出新的商业逻辑：典型案例如传统零售业与互联网融合之后，新形成的互联网电商兼具了两者的优势甚至有更佳表现，直接颠覆了零售业的竞争格局。

第三种则是趋势性力量的改变。这种改变必然要求新的价值创造逻辑涌现。人口结构、社会文化、政策变化等外部趋势变量的变化，使得人们的需求也更加多元，这便是新的共生体物种出现的土壤。在国内，有限的高校资源与巨大的考生人数之间的矛盾铸就了高考华山一条路的局面，而随着国人收入水平的提高和国外大学趋于开放的国际化招生政策，留学中介机构成为应势而起的新物种，提高了考生与国外高校之间的匹配成功率。

（来源：哈佛商业评论）

数字化时代的高管教育

关于商学院的口水战从未停息，对商学院的冷嘲热讽更多在于，面对 MOOCs 等在线教育模式的兴起，传统名牌大学既放不下身段、又迈不开步子，在数字化浪潮面前显得迟缓且傲慢。多数传统商学院都在困扰：如何在数字化时代，搭上技术的顺风车，撬动教学潜力，继续培养改变世界的领导者？

围绕这一话题，时任哈佛商学院高层管理教育与出版业务的副院长达斯·纳拉扬达斯（DasNarayandas，下称达斯）在接受《哈佛商业评论》中文版采访时侃侃而谈。他阐述了数字化时代，传统商学院和高管教育模式面临的挑战，以及在线教育给传统教育冲击与改变。此外，他还谈到了哈佛商学院如何响应教育新趋势和新潮流。

商学院的挑战

在数字化时代，商学院面临的一大挑战就是现实世界的相关性。当前商业环境变化之快前所未有的，而事实上，在很多行业和领域，最佳的商业实践都是超越和领先于学术研究的，这使商学院陷入极大被动。

第二个挑战是技术发展带来的。数字化重新定义了“学习”。其中一个变化就是学生的学习时间碎片化，不得不在短时间内学到立即能应用的东西。因此商学院不得不调整从前的课程体系。达斯认为，从更长远来看，商学院应该调整重心，从之前给年轻学生提供一次性的商业管理教育，变成给企业高管们提供持续的、不断进化的、终生的学习体验。

在线教育的影响

达斯表示，在线教育对传统观教育的影响是很广泛的。从商学院教育来说，它改变的第一件事就是，很多课程都可以变成在线内容，学生不必坐在教室，跟教授呆在一起好几个小时学习那些最基础的概念。

其次，在线教育改变了“学习模式”。之前商业教育的固定模式是，学生在学校求学，学满一段时间进入社会实践，但在线学习的要求是，学生能够立即学到并应用和自己实际需求相关的知识。

第三，在线教育将催生很多来自个人非常独特的学习体验，因为在线学习让每个人都以自己的时间、地点、内容和形式来学习。第四，在线学习大大拓展了社交体验，商学院在课堂上一直强调“全球语境”。以前要学习这种技能，需要管理者去某个市场，但是现在，在线工作让你无须专门飞去那个市场，就可以学到需要的一切。

哈佛商学院数字化战略

哈佛商学院已有百余年历史，一直以来的一大强项就是不断重塑自我，改变世界。而在数字化时代，为了响应市场变化，持续满足市场需求，哈佛商学院在课程项目上做了极大的改进，比如在 2013 年发布了 HBX 系统，这是一个全方位的数字化战略。

目前这个项目提供两类特定内容，一是把商业基本概念的那部分内容搬到线上，其二是把哈佛商学院最热门的一些课程，也是高管教育项目中最成功的一些课程录制下来，变成在线内容。所以哈佛商学院现在有大量在线教育内容供不同层面和需求的学生选择。比如很多高管教育课程既有课堂教学内容，也有离开校园之后在网上的互动，这是一种线上线下结合的学习方式。此外，高管教育项目还开发了针对高管团队之外，整个组织内其他管理者的在线学习项目。这些针对组织内高潜力人才、一线经理、中层管理者的培训是完全的在线学习项目。这些人分布在全球的各个组织中，不可能整个团队一起来波士顿上课，但在线课程给他们提供了极佳的学习机会和学习内容。

可以说哈佛商学院在很多层面都已经具备了显著的数字化元素。最终，哈佛商学院希望充分利用技术力量，实现互动性的教学方式，将高管学生、教授和全世界的经理人都紧密联接在一起。

(来源：哈佛商业评论)

麦肯锡：中国未来 30 年投资机会

用一张图概括的话如下：



投资主导增长模式拉动了中国经济增长，但现在正失去动力



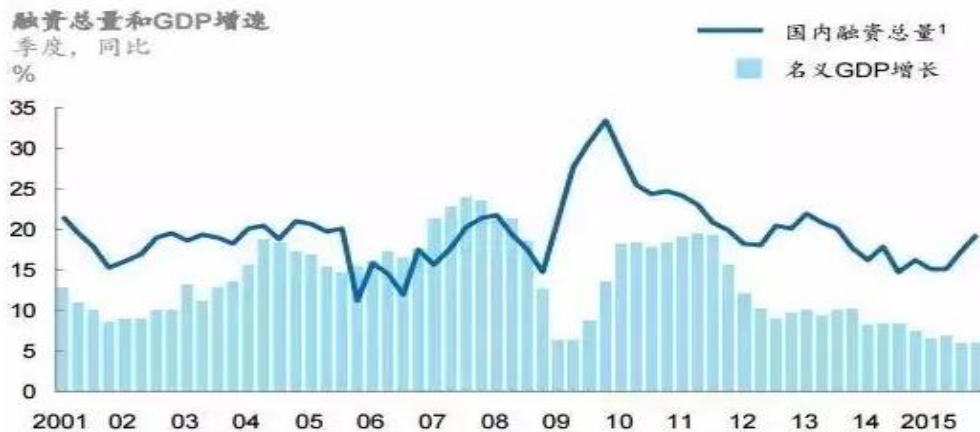
虽然过去 30 年里，投资拉动了中国的经济增长。但风险正在不断加剧。中国超过 80% 的经济收益来自金融行业——这种经济结构显然是畸形的。近期而言，经济有硬着陆之虞，这将为银行业带来巨大的压力。长期来看，现有的投资主导发展模式可能使 GDP 增速低于生产力主导模式，为中国走向成熟的发达经济体之路蒙上阴影，并削弱居民提升其收入和生活质量的能力。

且中国维持现行的投资主导模式时间越久，解决这一模式带来的问题所需要的时间就越长，中国面临的未来风险也就越大。

去年以来，增速放缓，负债增加，资本生产力减弱，收益下降

去年的一系列数据都清楚地表明投资主导模式已经不可持续。2015 年的名义 GDP 年均增速从 2011 年的 19% 下降至不到 7%。非金融企业的负债从 2007 年占 GDP 的 68% 翻番至 2015 年的 136%。融资总量以每年 15% 至 20% 的速度增长（见图 1）。地方政府的金融平台——政府用于基础建设和其他项目融资的半公有化实体的负债同样也在增长。

**图 1
在投资导向模式下，中国的融资增长远超GDP**



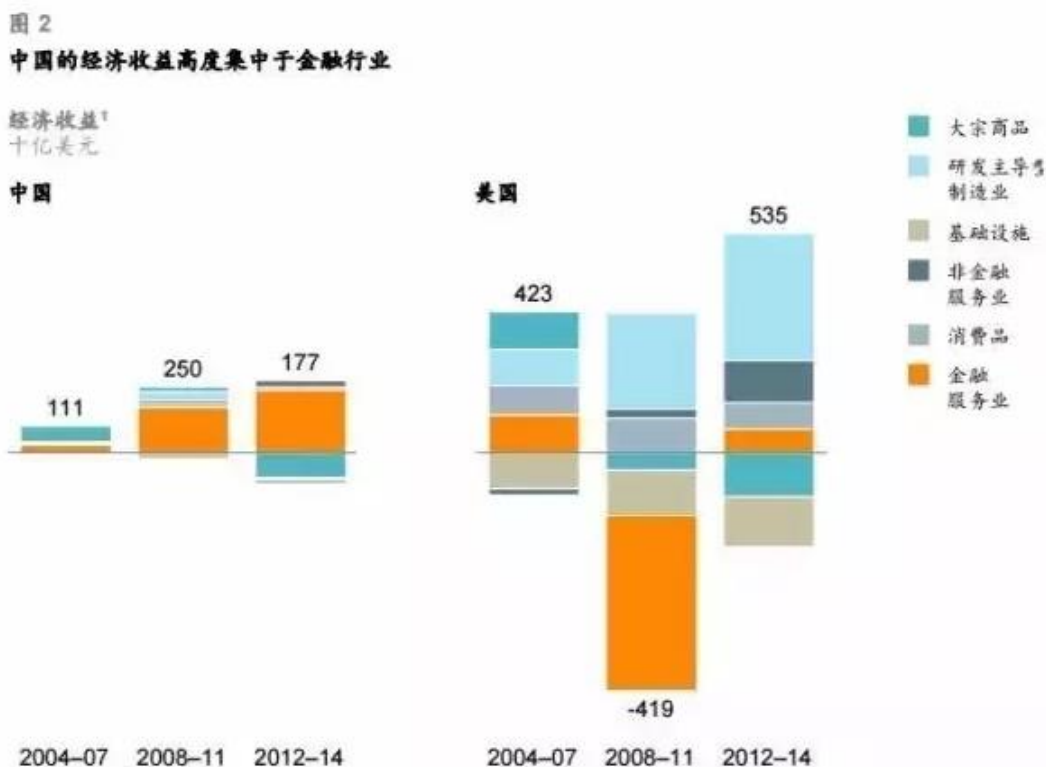
¹ 包括社会融资总量、银行对非银金融机构及公司/家庭的非贷款债权以及银行对政府的净债权（部分债权数据仅从2005年起）。这一方法包含除银行间借贷外的所有信贷余额

随着融资规模的扩张，固定资本产出效率不断降低。与 1990 至 2010 年间相比，现在生产一单位 GDP 所需的固定资产投资增加了 60%。全球需求下降、产能过剩以及无收益企业的长期存续都拖累了中国经济。如在钢铁和水泥行业，超过半数上市公司的收益低于其资本支出。

效率低下的企业之所以能够长期存在是因为它们总是能够从正规银行体系和影子银行借到钱，而基于对就业岗位流失和对当地 GDP 可能造成的影响的担忧，当地政府往往也并不愿意让这些公司倒闭。这些公司的长期存在不仅仅拖累了平均收益，更会削弱健康公司的盈利能力。这是一个恶性循环的过程。

投资主导型增长模式导致经济结构不平衡

现有的经济模式已经导致了经济结构不平衡。银行在为投资提供资金和为公司提供资本的行为中起着决定性作用，并占据了美国超过 80% 的金融资产。然而，中国超过 80% 的经济利润仍来自金融行业，这一方法已将资本成本计算在内。国有企业获得的贷款占银行贷款总量的 50% 以上。



是否有明确迹象表明中国可能面临硬着陆？

在资产部分，银行面临的最大的风险就是公司借贷人在正规领域和影子银行中的大规模违约。

我们预计在 2015 年约有 7% 的现有银行贷款可被归为不良类，而官方估计该数据为 1.7%。基于分析，我们认为银行在影子银行业务中的投入可能为约 1.6 万亿元人民币。这将使中国银行体系的整体坏账达到 3.9 万亿元人民币。

此外，银行也可能面临着负债和银行资本带来的挑战。

而对此，中国有能力出资拯救银行业，但拖延行动将会使其代价更为高昂：如果中国继续延续现有的发展模式，每年处理坏账的花费都将增加 2 万亿至 3 万亿元人民币。

到 2030 年，生产力主导模式能带来超过 5 万亿美元 GDP 和家庭收入增长

目前，中国各行业的生产力仅为经合组织国家平均水平的 15% 至 30%。产能过剩的行业急需重组，而投资也需要转向生产力更高的行业。这一新模式要求投资更多集中到创新和提高劳动者的技能领域，需要企业携手努力向价值链上游迁移，并将生产力提升至发达经济体水平。

如果成功转向生产力主导的增长模式，到 2030 年，中国的 GDP 将比延续现有的投资主导模式增加 5.6 万亿美元。高生产力的企业将创造出新的可持续就业机会。我们估计到 2030 年家庭总收入相比延续现行模式将增加 5.1 万亿美元。在发达经济体中，消费的作用举足轻重，能够创造各种形式的就业机会。中国如果想要继续向这一状态靠拢，提升国民收入就显得至关重要。

生产力主导模式不仅能推动长期增长，还能有效减少中国经济硬着陆的风险。它将改变中国经济结构。随着经济的现代化，服务业在 GDP 中的占比将进一步提升。

生产力主导模式将改变行业和就业结构

生产力驱动增长模式还将加速中国经济结构的重组。为了更好地理解怎样使不同行业蓬勃发展、实现生产力提升，我们根据中国主要产业的共性，比如劳动密集型或资本密集型，将其分为六大类别。当中国转向以生产力为主导的模式，政策制定者、商业领袖及投资者能够运用这一方法决定资金的最佳投资方向。

五大机遇详解生产力驱动增长模式可行性

我们认为有五大机遇能够帮助中国实现转型并尽可能平稳地向生产力驱动增长模式和成熟发达经济体转型：

- (1) 更好地服务于中产和富裕阶层消费者可释放超过 6 万亿美元（约合 39 万亿元人民币）；
- (2) 利用数字化推进新的经营模式；
- (3) 通过创新及沿价值链上移，尤其是研发密集型产业，当前中国企业的收益仅为全球领先业者的三分之一；
- (4) 推进运营转型，如精益生产和提高能源效率等方式，可提升 15% 至 30% 的生产力；
- (5) “走出去”提高竞争力，可提升 10% 至 15% 的生产力。

这些机遇根据产业类型不同而变化，但总体而言，到 2030 年，这些机遇每年将帮助六大类型的产业提升 1% 至 8% 的生产力。

系统性改革实现转型

引领一个有着 14 亿人口、11 万亿美元 GDP 的经济体转型将是一个巨大的挑战。政府可着力于六大重点领域的系统性改革来提升经济转型的成功率。

1. 鼓励更多行业的竞争。
2. 提升资本市场的效率。
3. 有序推进企业重组。
4. 加强人才投资，鼓励劳动人口的自由流动。
5. 扩大需求总量。
6. 提高公共部门效率。

而对企业的四条建议：

1. 通过自下而上的方法理解市场。
2. 大胆调整经营模式。
3. 为中国带来的全球竞争加剧做好准备。
4. 提高决策速度和灵活性。

（来源：华尔街前沿）

书香广安

中国好书 2016 年 8 月榜单

【推荐理由】

1. 《生死关头:中国共产党的道路抉择》，金冲及 著，生活·读书·新知三联书店

【推荐理由】本书为《金冲及文丛》系列丛书之一。按照时间顺序，展现了中国共产党在生死攸关的重大历史关头的艰难选择过程，从重大历史事件中折射出中国共产党产生和社会主义道路的必然性。史料翔实，逻辑清晰，立论公允。融政治性、思想性、学术性于一体，对于正确认识史实，理解中国道路，具有重要的参考价值。

2. 《马克思主义哲学智慧》，孙正聿 著，现代出版社

【推荐理由】本书立足当代马克思主义哲学研究的前沿，以富有创意的论述方法和通俗的语言，从“学说”、“学术”和“学养”的统一中论述马克思主义哲学，系统阐发了马克思主义哲学智慧，并对这种哲学智慧的时代价值做了全方位探讨，凸显了马克思主义哲学智慧的魅力，拓展了马克思主义哲学的理论视野。

3. 《伟大也要有人懂：一起来读毛泽东》，韩毓海著，中国少年儿童出版社、北京大学出版社

【推荐理由】本书采用问答体的行文方式，以毛泽东的人生经历为主线，回顾了这位伟人波澜壮阔的革命生涯，并走进其内心世界，对他的思想情感和人生抉择做了深入探讨，还原了毛泽东伟大而真实的历史形象，对其一生的理想与追求、苦闷与彷徨、悲怆与激越做了正确解读。资料翔实，图文并茂，通俗易懂。这是一本引领读者读懂毛泽东的好书。

4. 《中国文化的根本精神》，楼宇烈 著，中华书局

【推荐理由】本书是楼宇烈对中国传统文化的创造性解读。作者围绕中国文化精神和提升中国软实力两大主题展开论述，以睿智的哲思颠覆了某些经不起推敲的文化观念，将儒释道汇融一体的“以人为本”定位为中国文化的根本精神。其论述打通了旧说与新解之间、传统与现代之间的隔阂，拓展了对中国传统文化的理解空间。这是一本学养深厚、视野宽阔、语言优雅的智慧之作。

5. 《中国通史·从中华先祖到春秋战国》，卜宪群 总撰稿，华夏出版社、安徽教育出版社

【推荐理由】本书是中国社会科学院历史研究所编著的《中国通史》系列第一卷。充分吸取近年史学研究和考古学最新成果，采用“专题讲述”的新颖体例，从世界史的维度看中国史，以时代演进纵向贯通，以问题分析横向展开，叙述了秦朝统一以前的中国历史。图文并茂，通俗易懂，兼具学术性和可读性，是一部不可多得的高端史学大众化之作。

6. 《钱币史话》，王永生 著，社会科学文献出版社

【推荐理由】本书是货币史专家王永生撰写的“中国货币史话”系列著作之一。上自殷商青铜铸币，下至人民币国际化，作者以传统钱币学实证研究为基础，贯之以西方货币学理论，梳理了中国三千年间的货币发展演变史。作者注重财政金融史发展的大脉络，通过对财税、赋役、薪酬等制度沿革的整体考察，发现和弄清了钱币演变的若干规律及其对社会的影响。这是一部富有新意的货币史著作。

7. 《冯友兰评传》，宋志明、梅良勇 著，中国青年出版社

【推荐理由】本书是一部以评述哲学家冯友兰学术成就为主，兼及其生平事迹的传记。全面介绍和评价了冯友兰的学术成就及影响，重点评论了冯友兰开创新理学，重构并发展中国哲学思想的贡献，展现了一代大师学贯中西、融通新旧的思想脉络和学术风格，对其跌宕起伏的人生也做了真切的描述。持论公允，文笔晓畅，既有严谨的学术性，又有较高的可读性。

8. 《什么是科学》，吴国盛 著，广东人民出版社

【推荐理由】科学史家吴国盛继《科学的历程》之后，在本书中对科学的本质做了更深层次的追问、研究和总结。作者辨析了国人对科学概念的种种误解，追溯了科学在古希腊的起源，阐述了数学化、机械化的世界观以及基督教的若干思想在现代科学崛起中的作用，并评析了博物学传统在现代科学谱系中的位置。本书对于国人正确理解科学的本质，具有正本清源甚至启蒙的意义。

9. 《面包男孩》，李姗姗 著，北京时代华文书局

【推荐理由】本书是一部原创幻想儿童文学作品，呈现了一个魔法男孩的神奇成长故事和一个令人神往的童真世界。小说讲述了偶然间诞生的小精灵“小面包”与罗德叔共同成长的温暖感人的经历。故事充满奇思妙想，贴近孩子的视角和生活体验，童情童趣极为浓郁，可爱中透着哲思。书中配有大量手绘图画，色彩温馨。每个孩子都能从书中遇见充满好奇心和想象力的自己。

当读书成为日常，日子真的可以过成诗

“阅读，是优质生活的一个基本工具。”

——约瑟夫·艾迪生

我从没拿到过什么特殊专业资格，但却通过阅读切实改变了生活。我读了很多很棒的故事，了解了世界，学习了历史，收获了很多很多。

同学习其他专长一样，阅读也存在方法问题。掌握下面的11个阅读技巧，将让你终生受益。

1 记笔记

与阅读长相厮守的 11 个姿势

你是否注意到大多数印刷书籍都有页边空白？这些空白是留给你记笔记用的。一旦你开始在书上写笔记，你就会放慢速度，从中获益更多。

窍门：在书页上记笔记已经有几百年的历史了，如果你想了解这方面的例子，请参考《旁注：在书上写笔记》，作者是 H. J. 约翰逊。历史上有很多人都这么做过：阿瑟·柯南道尔爵士、亚历山大教皇、弗吉尼亚·伍尔夫、约翰·拉斯金和威廉·布雷克等等。

重要备注：只在你拥有的书上写笔记。图书馆是书籍的极佳来源，而你的责任是把读完的书尽量完好地还给图书馆，以便别人能够继续使用。

假如你是为了通过 PMP 证书考试，而阅读诸如《项目管理机构知识》这类专业书籍。那么为了真正掌握这些知识，你一定要做些学习笔记。

学习笔记的类型取决于你的学习方法。这里有一些小技巧：

— 公式。把重要公式写下来，并给出术语的定义。

— 注意粗体字。如果作者使用粗体字，那就意味着是重要知识点。

— 画概念图表。我是从著名的斯科特·扬那里学到的这个方法。他用这个方法在 12 个月内完成了 MIT 计算机科学课程。

— 记下你觉得富有挑战性的概念，以便将来复习。在学习一个新科目时，难免遇到一些挑战性的概念，把它记下来，不断思考和复习。

2 讲策略

与阅读长相厮守的 11 个姿势

我是从策略家兼作家瑞安·霍利迪那里学习到策略概念的。根本上说，群体策略是指深入地进入一个题目，从不同的观点进行学习。霍利迪还建议人们在其他非阅读性活动中也运用这个策略。这里有两个例子：

关于第二次世界大战：

这个内容的书籍有几千种，那么你可以有几个选择。比如，假设你住在加拿大，英国或美国（也就是说在西方盟国）。你对这次战争及其后果的理解更加倾向于受到你的国家的影响。你可以通过阅读战争如何影响了欧洲的公民来运用群体策略，试试寻求对大屠杀的理解，阅读战争年代领导人的自传（推荐马丁·吉尔伯特的丘吉尔传，这是一本对丘吉尔一生强有力并且深入的介绍）。

关于市场营销：

市场营销是你学到的最重要的商业技巧之一。幸运的是，这方面有很多书，你至少可以从三个角度进行尝试。例如，关于具体市场营销方法的书籍（《谷歌广告终极指南》，第四版，作者佩里·马歇尔，麦克·罗德和布莱恩·托德），再读一本经典市场营销书（《科学广告》，作者克劳德·霍普金斯），再读一本关于公关文案的书（《终极销售》，作者丹·肯尼迪）。

3 懂作者

与阅读长相厮守的 11 个姿势

你读的书是谁写的？读些关于作者的书，可以在很大程度上加深你的阅读体验。去年，我读了一本威廉·莎士比亚的传记，了解了莎士比亚的工作习惯，对他作品的理解也更深入了。

— 这个作者还出版过什么书？（这本书与作者其他的书有何关联？这是作者涉足的一个新领域还是对之前领域的进一步探索？）

— 这本书与作者的个人阅历有何关系？（作者是一个全职作家还是一个兼职文字创作者？）

4 读后感

与阅读长相厮守的 11 个姿势

读后感可以考察你对书籍理解的深入程度。你可以写完整的读后随笔，也可以只是在书的旁白简单写写感想。

如果你还不知道该写些什么？不妨考虑以下几点：

— 书中是否提供了一些练习或模板？有的话就试一下。

— 书中是否提到其他参考书目？有就整理下来。

— 书中有没有优美的词句深深震撼了你？有也要记下来。

5 要讨论

与阅读长相厮守的 11 个姿势

在大多数情况下，阅读是件孤独的事情。但是如果计划好，你也可以把阅读变成一个社交活动。

例如，你可以参加一个虚拟读书俱乐部，与别人交换读书笔记。你也可以使用像 Meetup.com 这样的服务，寻找附近的阅读俱乐部。

如果你真的想通过阅读提升能力、改善生活，那么与他人讨论是不可错过的途径。

6 问自己

与阅读长相厮守的 11 个姿势

在读一本好书的时候，你会很自然地为其吸引，甚至会看得废寝忘食。热情、深入地阅读是令人着迷的，但是你还可以做更多。

大多数非虚构类作品（以及很多虚构作品）都在试图证明某种观点。所以在这个过程中，你可以不断追问自己，高效地提升阅读效果。作者是如何想到这个观点的？观点又是如何展开的？

7 书读全

与阅读长相厮守的 11 个姿势

读书时，我往往都会看后记、注脚和其他相关支持性材料。为什么？这些内容为书籍提供了额外信息和新鲜阐述。书籍的前言和简介也有类似的作用。另外，经典小说和虚构故事的简介，通常还会向你详细解释作品之所以成为经典的原因。

注脚和参考书，会为你将来的深入阅读提供非常有价值的资料，也会帮助你打开眼界。当然，你也没必要细读注脚的所有内容，选择有价值、有意思的内容就可以了。

8 常反思

与阅读长相厮守的 11 个姿势

读完一本书后，你要先把书放下，然后过段时间，再好好想想书中你最喜欢的内容是什么，是 JR·托尔金作品中丰富的想象力，还是简·奥斯汀作品中复杂的人际关系？

通过这样的反思过程，你可以深入地明白你喜欢书中的哪些部分，而不只是简单地说你喜欢那本书。

9 看书评

与阅读长相厮守的 11 个姿势

读书评，可以为你提供一个新鲜的阅读视角，帮你掌握更有效的阅读技能。你可以从亚马逊书评开始，但是不要停在那里，在伦敦、纽约书评杂志上都有非常出色的书评。

10 读虚构作品

与阅读长相厮守的 11 个姿势

知道吗，阅读虚构作品，能够帮助你更好地了解别人。大卫·克纳尔·基德和埃曼努埃尔·卡斯塔诺的研究表明，阅读虚构作品能够帮助人们开发心智，了解别人。

与一般虚构书籍不同，虚构文学作品需要读者有意识地运用创造性思维。通过修辞等写作手法的运用，文学虚构作品与读者拉开了距离。作品中往往充满了人性复杂的角色，而这些人物又会吸引你去探索他们的内心。

11 用工具

与阅读长相厮守的 11 个姿势

无论你是读虚构还是非虚构书籍，你都可能遇到不熟悉的概念、词汇等内容。不要跳过去不读，而是花几分钟时间好好查一查，印刷字典、互联网都可以。

你的想象力是很强大的，但是你要给它尽情发挥的机会。

很多人设定目标要读更多的书。但是怎样才能做到呢？其实只需要养成阅读习惯就可以。

总带一本书在身边就很管用！如果你不是天生的阅读者，那么就努力寻找让阅读成为每天例行一事的方法吧（比如出门之前或者睡觉之前）。