

内部参考

每周观察

大暑

七月二十二日

2017年第26期
总期第156期

初候 腐草爲螢
次候 土潤溽暑
末候 大雨時行



主办：广安研究院

投资发展中心

2017.07.25



本期摘要

I、中央政治局会议：深入扎实整治金融乱象稳定房地产市场……会议强调，要坚定不移深化供给侧结构性改革，深入推进“三去一降一补”，紧紧抓住处置“僵尸企业”这个牛鼻子，更多运用市场机制实现优胜劣汰。加大补短板力度，改善供给质量。要积极稳妥化解累积的地方政府债务风险，有效规范地方政府举债融资，坚决遏制隐性债务增量。要深入扎实整治金融乱象，加强金融监管协调，提高金融服务实体经济的效率和水平。要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。……

II、北京市委全会：稳定北京房地产市场是长期方针……北京市委的此次全会，认真学习贯彻习近平总书记重要讲话精神，要求全市各级党组织和党员干部进一步把思想和行动统一到党中央对北京工作的要求上来，努力把首都规划建设管理好，用“四个意识”抓好各项任务落实，以优异成绩迎接党的十九大胜利召开。……

III、央行：房地产信贷增长势头回落有利于抑制泡沫……央行调查统计司司长阮健弘表示，去年底以来，房地产信贷增长势头回落，个人住房贷款抵借比率和期限均有所下降，这些变化有利于抑制房地产泡沫，促进地产市场平稳健康发展。……

IV、突围产业发展瓶颈：房企借金融手段继续创新……房地产与金融业务的结合成为一大趋势，不少房企开始布局综合性金融集团。机构报告显示，房企入股银行保险机构，实业和资本融合趋势加强。银行和保险作为金融行业最核心的两张牌照，成为房地产企业布局金融的重点。……

V、房企转型城市运营商地皮之上的资产管理……房企开始寻求角色转变，从“开发商”转化为“运营商”成为行业转型的核心，物流地产、产业地产、特色小镇、长租公寓、联合办公，甚至教育医疗养老、文化旅游等已经在全行业进行试验。……

VI、国企改革：试错勇气、容错度量、纠错机制须有机统一……当前一些地方和行业出现国有企业改革动作迟缓、不改革、有等待观望情绪、有畏难情绪，担心改革可能带来国有资产流失等问题，笔者认为，国企改革要有试错的勇气，要有容错的度量，要有纠错的机制，三者有机结合，才能在国企改革中不断探索，找出适应不同企业发展的合适路径。……

目录

政策导读.....	1
中央政治局会议：深入扎实整治金融乱象稳定房地产市场.....	1
九部委：支持国企转型为住房租赁企业已选 12 城市试点.....	2
“去杠杆”与“降风险”中央金融工作会议定调房地产下半场风向.....	3
九部委联合释放租赁红利首批 12 城试点.....	5
供给侧改革持续发力中国经济再上“小台阶”.....	7
“租购同权”意义重大而隐忧存租金稳定至关重要.....	8
北京市委全会：稳定北京房地产市场是长期方针.....	10
北京：疏解整治促提升“腾笼换鸟”见实效.....	11
《北京市机动车停车管理条例（草案）》：个人停车位拟有偿与他人错时共享.....	13
产业聚焦.....	15
产业 上半年热点地区房价委顿下半年住房租赁要发威.....	15
产业 央行：房地产信贷增长势头回落有利于抑制泡沫.....	17
产业 上半年二手房市场格局生变成交量走低“倒逼”业主主动降价.....	18
产业 房地产企业普遍转型绿色发展绿色建筑渐成趋势.....	20
产业 京沪二手房价联袂走低部分二线城市政策松绑.....	22
北京 社科院：二季度北京房价降 7.74% 中位数跌破 6 万.....	24
北京 7 月中上旬北京二手住宅网签量下跌逾二成.....	25
北京 7 月中上旬北京新房网签量下滑 28.5%.....	27
北京 燕郊地产一地鸡毛：中介闲着背材料饭馆倒闭.....	28
行业动态.....	30
行业 突围产业发展瓶颈：房企借金融手段继续创新.....	30
行业 房企并购加速规模扩张 3 年涉资 1.2 万亿元.....	32
行业 边买地边出售 金融街的京津冀路线图.....	34
行业 上市房企超五成业绩预增下半年调控趋严楼市或量价齐跌.....	37
行业 北京一日卖地 113 亿元房企开启补库存模式.....	39
行业 万融富大并购谁是最大赢家.....	40
前沿观察.....	42
深度 房企转型城市运营商地产之上的资产管理.....	42
观察 依赖规模扩张难以为继财务成本将成为房企竞争重点.....	44
观察 特色小镇“四问”困扰资本布局.....	45
深度 房企融资再现债股分水岭.....	51
国企改革.....	53
国企改革：试错勇气、容错度量、纠错机制须有机统一.....	53
学习园地.....	55
你工作的深度，决定了你的未来.....	55
理解变化，以未来决定现在.....	57
高级管理思维应该是这样的.....	64
最顶级的心理学家是如何看待人生的.....	68
书香广安.....	71
华为创新.....	71

政策导读

中央政治局会议：深入扎实整治金融乱象稳定房地产市场

中共中央政治局 7 月 24 日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。

会议认为，今年以来，面对复杂多变的国内外形势，各地区各部门按照中央经济工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，贯彻落实新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，有效推进各项工作，保持了经济发展稳中向好态势。上半年经济运行在合理区间，主要指标好于预期，城镇就业平稳增加，财政收入、企业利润和居民收入较快增长，质量效益回升。物价总体稳定。经济结构调整不断深化，消费需求对经济增长的拉动作用保持强劲，产业结构调整加快，过剩产能继续化解，适应消费升级的行业和战略性新兴产业快速发展，各产业内部组织结构改善。区域协同联动效应初步显现，“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展三大战略深入实施，脱贫攻坚战成效明显，生态保护、环境治理取得新进展。新发展理念和供给侧结构性改革决策部署日益深入人心，政府和企业行为正在发生积极变化，促进供求关系发生变化，推动了市场信心逐步好转。

会议指出，在充分肯定成绩的同时要清醒看到，经济运行中还存在不少矛盾和问题，要站在经济长周期和结构优化升级的角度，把握经济发展阶段性特征，保持头脑清醒和战略定力，坚定不移抓好供给侧结构性改革，妥善化解重大风险隐患，促进经济社会持续健康发展。

会议强调，做好下半年经济工作，要坚持稳中求进工作总基调，更好把握稳和进的关系，把握好平衡，把握好时机，把握好度。要保持政策连续性和稳定性，实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，坚持以供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加强预期引导，深化创新驱动，确保经济平稳健康发展，提高经济运行质量和效益；确保供给侧结构性改革得到深化，推动经济结构调整取得实质性进展；确保守住不发生系统性金融风险的底线。各方面要努力工作，保持社会大局稳定，尽职尽责为党的十九大召开创造良好环境。

会议要求，各地区各部门要增强政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识，把思想认识统一到党中央对经济形势的判断上来，不折不扣贯彻执行党中央制定的大政方针。要做好统筹协调，把工作做精做细，形成政策合力。要有高度的责任心和担当精神，发扬钉钉子精神，不断提高执行力。

会议强调，要坚定不移深化供给侧结构性改革，深入推进“三去一降一补”，紧紧抓住处置“僵尸企业”这个牛鼻子，更多运用市场机制实现优胜劣汰。加大补短板力度，改善供给质量。要积极稳妥化解累积的地方政府债务风险，有效规范地方政府举债融资，坚决遏制隐性债务增量。要深入扎实整治金融乱象，加强金融监管协调，提高金融服务实体经济的效率和水平。要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。要稳定外资和

民间投资，稳定信心，加强产权保护，扩大外资市场准入，增强营商环境对投资者的吸引力。要高度重视民生工作，积极促进就业，切实帮助困难群众解决生产生活中遇到的困难和问题。

会议还研究了其他事项。

(来源：新华社)

九部委：支持国企转型为住房租赁企业已选 12 城市试点

《通知》明确要求，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等按规定改建为租赁住房。

观点地产网讯：近日，住房城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、财政部等八部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。

《通知》提出，加快发展住房租赁市场有四点具体举措：培育机构化、规模化住房租赁企业，建设住房租房交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。

《通知》要求人口净流入的大中城市要搭建政府住房租赁交易服务平台，通过平台提供便捷的租赁信息发布服务，保障租赁双方合法权益。

《通知》还明确要求，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等按规定改建为租赁住房。

同时，《通知》鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务。

目前，住房城乡建设部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

此次《通知》，还进一步对土地、金融、运营等政策做出了细化的要求。

土地政策方面，《通知》鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式，多渠道增加新建租赁住房供应，在超大城市、特大城市可开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。

金融政策方面，《通知》要求各地加大对住房租赁企业的金融支持力度，针对租赁企业回款慢等特点，鼓励开发性金融等银行业金融机构加大对租赁住房项目的信贷支持力度，向住房租赁企业提供符合经营特点的长期贷款和金融解决方案等。

运营政策方面，《通知》进一步落实“放管服”改革：针对住房租赁企业在新建或改建租赁住房项目、工商登记、租住人员管理等方面遇到的问题，要求各地建立快速审批通道，探索实施并联审批；明确住房租赁企业申请工商登记时，经营范围统一规范为住房租赁经营；公安部门要比照酒店业管理方式，将住房租赁企业登记的非户籍租住人员信息接入暂住人口管理信息系统。（来源：观点地产网）

去杠杆”与“降风险”中央金融工作会议定调房地产下半场风向

7月14日、15日在京召开的2017年中央金融工作会议的余音依旧绕梁。三天之后，标普发布报告，将万达商业地产列入了负面观察名单。7月18日，金融机构集中排查融创的资金风险，同时其上交所的100亿公司债也终止发行。同时，业内人士指出商业银行总行营业部、金融事业部正在对海航系、万达系、复星系、融创系授信业务专项排查。

“中央金融工作会议的核心是加强监管以防范和化解金融风险，在此大原则之下金融机构排查融创的资金风险、对万达的杠杆调查都应属于具体的工作，以后可能还会影响到其他高负债率、高杠杆率以及设计大量海外投资的企业，将是一个相对长期的阶段性任务。”房地产资深评论员柏文喜说。

对于今日中国，金融问题与房地产问题密不可分。中国房地产规模已达400万亿元，房子从单纯“用来住的”，变成一种具有投资价值的类金融产品。历史经验表明，每一次房地产危机的实质就是金融危机，每一次金融危机一定会延伸到房地产领域。

金融工作会议后房地产市场动向正表明，为预防系统性金融风险，对于房地长行业的融资环境和资金面会持续收紧。实际上，房企融资政策一直都具有很强的周期性。每一轮房地产调控必然伴随着融资渠道的收紧。伴随各类金融机构纷纷出手，此轮房地产融资又步入了一个收紧的通道。

“就监管层面与金融机构来说，在中央金融工作会议以后可能会出现短期内反应过度和矫枉过正的问题，房企的融资环境和融资趋势会急剧恶化，一些正常的发债、续贷等活动有可能被暂时中止或者延期，房企的现金流将面临重大考验。”柏文喜说，“而现金流改变和融资渠道的收紧，将快速提升行业的集中度。”

金融风险重灾区：房地产杠杆

在金融工作会议上，“风险”一词出现31次。此次会议将国内主要的金融风险聚焦在加杠杆上，而加杠杆本质就是加负债。

天风证券宏观团队对比了2006年美国金融危机前住房抵押贷款率和2016年中国购房抵押率，指出虽然我们离危机还有一段距离，但是中国的房地产泡沫可能引发的金融泡沫已经隐约动起来。

2006年，美国住房抵押贷款余额/LTV首次超过了房地产总产值，同年美国家庭平均房贷支出/平均收入达到99%，无限接近房价的压力极限，危机旋即爆发。值得注意的是，2016年中国的住房抵押贷款余额/LTV也开始超越房地产市值，中国家庭平均房贷支出/平均收入为67%。

2006~2016年，中国居民部门杠杆率从11%上升至45%，10年间增长3倍。中国居民部门快速加杠杆的背后，反映了中国房地产价格脱离基本面（居民可支配收入）的快速上涨。

2016年，中国购房抵押率LTV达到50%，而美国次贷危机爆发前整体LTV接近60%。

泡沫产生的本质是过去为应对实体经济疲弱，宽松货币政策、金融制度创新应运而生，但配套的监管和改革没有跟上。由此，货币资金大量涌入资产领域，推高资产价格泡沫。

中国整体M2（货币供应量指标）从2004年开始迅速超发，截至2016年，已经达到160多万亿元。货币膨胀，它是投资拉动经济增长模式下长期形成的结果。同时，它又是导致资产价格上涨和资产上扬的最重要原因。

上世纪90年代以来，中国M2发行尚属平稳。直到2009年，当时为了应对美国次贷危机，推出两年4万亿投资规划，2009年中国的M2规模增加了2万亿美元，一举超过了美国和日本，成为全球第一。然而让人始料不及的是，这些钱流入实体经济很少，绝大部分却随着开发商和买房者，成为了房价高起的基础。

而从这次会议开出的“药方”——金融要“回归本源”，“金融要把为实体经济服务作为出发点和落脚点”来看，决策层的意思很明显是想把未来的新增贷款从房地产转向其它实体经济，以此来化解房地产泡沫破裂的风险，并让这个风险“软着陆”。

“强调化解风险，中央实际上就是要化解本次去库存一二三四线城市，房地产狂潮中所积累的风险，不使之集中爆发。”柏文喜分析道，房地产业目前呈现高房价与高地价和去库存压力并存的状态，以及地方财政收入过度依赖土地财政的情况，前者涉及房地产金融，而后者涉及地方政府债务的可持续性问题，所以如果化解涉及房地产行业的金融风险，实现行业可持续发展是中央金融工作会议以后房地产行业、政府和金融机构需要共同面对的问题。

由此可见，全国金融工作会议不止是中国金融业发展的“风向标”，更是中国房地产业全面转向的标志。“这可能是在促进金融机构业务开展去通道，而此前房地产企业在融资时很多依赖于多层结构嵌套，所以可能会影响房地产企业的融资途径。”苏宁金融研究院高级研究员赵卿说。

房地产进入拐点，行业集中度加速提升

可以预见，本次金融工作会议之后，房地产将再度进入一个全新的阶段。

7月17日，评级机构标普发布报告，将万达商业地产列入了负面观察名单。评级为“BBB-”。标普在报告中表示，万达商业中的旅游项目和酒店的销售可能会减弱其商业地位，并且这对于万达的杠杆使用具有不确定性。

早在6月22日市场就传出消息，银监会要求各银行对几家在海外并购比较激进的民企的融资情况进行摸底，当时复星医药、万达电影等股票就出现过闪崩。

实际上，早在2016年10月份银行已经叫停理财资金进入房地产。业内人士表示，银行叫停理财资金进入房地产，一方面是对楼市风险心存担忧，另一方面是近期央行引导银行加强表外理财业务风险管理，银行也借此梳理表外理财业务的风险。

金融工作会议的召开意味着资本将进一步从房地产收权。“经济去杠杆，金融去杠杆，对于房地产企业而言，去杠杆也是其未来趋势，对于加杠杆拿地扩张之势有所抑制，等金融去杠杆结束然后看是否会有房地产税等长效机制。”赵卿表示。

“从中央金融工作会议的精神来看，金融监管部门会更加强调支持实体经济、“房子是用来住的、不是用来炒的”这一核心方向来调整与运用政策工具组合，对于未来的房地产行业的发展趋势和房企生存将带来决定性的影响，可以在一定程度上说形成一个行业的拐点。”柏文喜指出。

但是柏文喜的担忧在于，监管层面与金融机构来说，在中央金融工作会议以后可能会出现短期内反应过度和矫枉过正的问题。房企的融资环境和融资趋势会急剧恶化，一些正常的发债、续贷等活动有可能被暂时中止或者延期，房企的现金流将面临重大考验，这也是一些大型房企未雨绸缪立即资产减债减负和回笼现金应对流动性压力的因应之举。

出于对未来的担忧，目前部分房企加快销售回款和开辟境外融资渠道乃至出让项目的方式来解决对现金流的渴求，一些手持现金较多、境外融资能力较强、物业销售能力较强的企业将会继续强化市场地位并进行行业并购，一些中小企业乃至大中型房企将在现金流的重压下被迫出让项目或者退出市场，也就是说行业的集中度将快速提升。

“有一点是值得肯定的”，易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，即更公平的金融环境会出现，对于一些自有资金充足的企业来说，反而是一个较好的机会，这一点也是当前很多企业需要保持自信的地方。

（来源：中房报）

九部委联合释放租赁红利首批 12 城试点

住建部等九部委近日联合发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求多措并举，加快发展住房租赁市场，并选取了 12 个人口净流入的大中城市开展试点，拟形成一批可复制、可推广的试点成果，向全国进行推广。

对此，接受证券时报记者采访的业内人士认为，这是继 2016 年国办 39 号文《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》之后关于租赁市场发展的又一个重大的“政策红利”，核心是发挥地方政府的积极性，支持地方政府探索试点经验，目的是建立租售并举的住房制度。从长远看，该政策有利于房地产市场平稳发展，但当前租赁市场还存在很多问题，政策效果还要看各地政策细则及政策实际落地执行情况。

细化支持政策多措并举

《通知》提出，要培育机构化、规模化住房租赁企业；建设政府住房租赁交易服务平台；增加租赁住房有效供应；创新住房租赁管理和服务体制。除了土地政策方面，还在金融政策、落实“放管服”改革等方面细化了支持政策。

上述政策内容中,大部分是对去年国办 39 号文的重申和落实,其中较新的一点是为让“新市民”安心租房,要求人口净流入的大中城市要搭建政府住房租赁交易服务平台,通过平台提供便捷的租赁信息发布等服务,保障租赁双方,特别是承租人的合法权益。除了提供服务和保障权益两大功能外,住房租赁交易服务平台还应具备监管行为和市场监测两大功能,要建立健全住房租赁企业和房地产经纪机构备案制度,同时加强住房租赁市场监管,为政府决策提供数据基础。

另外,《通知》还要求,支持相关国有企业转型为住房租赁企业,以充分发挥国有企业在稳定租金和租期、积极盘活存量房屋用于租赁、增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用。

12 城首批试点

差别化探索

《通知》明确,要选取 12 个人口净流入的大中城市开展试点工作,通过试点总结经验,形成一批可复制、可推广的试点成果,向全国推广。试点期间,各城市应于每年 1、4、7、10 月的 15 日前,定期报送上一个季度试点工作进展情况。

据了解,这 12 个首批开展住房租赁试点的城市分别是广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆。

《通知》还提出,要注意分类指导,尊重基层首创精神,健全激励和容错纠错机制,允许进行差别化探索,发现问题及时纠偏。

链家研究院院长杨现领认为,人口净流入的大中城市是租赁市场供需矛盾最为突出的地方,本次政策立足于现实的供需矛盾,更加强调人口净流入大中城市的租赁市场发展问题,是一次非常明显的认识突破,也更加符合实际情况。统计数据显示,中国 40%的外来人口集中在北京、上海、深圳、广州、东莞、杭州等 TOP10 城市,80%的外来人口集中在 TOP50 城市。因此,可以说租赁问题是部分城市的问题,这次政策强调“分类处理、因城施策”是非常正确的。

政策落实仍有难度

中原地产首席分析师张大伟认为,本次政策的核心是发挥地方政府的积极性,支持地方政府探索试点经验,目的是建立租售并举的住房制度,而租购并举是房地产长效调控机制内容之一。

上海某房地产研究院副院长杨红旭指出,本次政策反映出中央政府对于住房租赁市场比较重视,“目前房价限制情况差不多了,调控也不可能大幅升级了,把住宅市场管理重点转移到住房租赁市场上,这也是在未来一个时期内工作重心的转换。”

不过,杨红旭同时指出,政策的具体落实仍有一定的难度,比如地方政府搭建租赁服务平台,关键是房源来自哪里,一旦在政府网站上进行交易,就要进行备案登记,就要纳税。而目前个人房东租房是不登记备案不纳税的,逃税,合理避税,所以政府推进很难。“租赁跟买卖不同,买卖住房必须纳税才发产权证,不发证交易就不受法律保护。但是一般租赁合同就能保证

双方权益。这样的话，房东是没有积极性进行网上合同备案，也没有积极性把房源放到政府平台上去。”他说。

张大伟也认为，从长远看，本次政策有利于房地产市场平稳发展，但当前租赁市场还存在很多问题，本次政策效果还要看各地政策细则及政策实际落地执行情况。

（来源：证券时报）

供给侧改革持续发力中国经济再上“小台阶”

时至 2017 年年中，中国供给侧结构性改革交出阶段性“成绩单”：经济增长连续两个季度保持在 6.9% 的中高速水平，较 2016 年连续三个季度 6.7% 又上了一个“小台阶”。

7 月 17 日，中国国家统计局公布的中国经济“半年报”显示，上半年国民经济稳中向好态势更趋明显。

超预期的增长不止于此，城镇新增就业 735 万人、外汇储备连续 5 个月增加，萎靡多时的出口同比大增 15%，中国经济上半年多项指标充满惊喜。

这种“稳中向好”局面的取得得益于以供给侧结构性改革为主线的经济发展。如中国社会科学院学部委员、经济研究所所长高培勇所言，中国经济稳中向好的一个重要原因是宏观经济政策运用得当。

供给侧结构性改革实际上是一张历史性的“药方”。经过 30 多年的高速发展后，中国由中等收入国家向高收入国家迈进，各种矛盾集中爆发，结构性问题凸显。2011 年起，中国经济增速出现逐季回落趋势，改革迫在眉睫。决策层在 2015 年年末开出“药方”——在适度扩大总需求的同时，着力加强供给侧结构性改革。之后又逐步提出改革的路径和具体方案，确定“三去一降一补”五大重点任务。

作为供给侧结构性改革的“先锋队”，中国钢铁煤炭等领域“去产能”屡次提速。今年上半年，中国钢铁“去产能”完成了全年目标，煤炭上半年共退出产能 1.11 亿吨，完成年度目标任务量的 74%。这一系列政策带动了钢铁煤炭等价格上涨，也令行业的盈利水平和产能利用率明显改善。上半年中国工业产能利用率为 76.4%，比上年同期提高 3.4 个百分点。

冶金工业规划研究院院长李新创透露，1-5 月份钢铁工业协会会员企业的效益好转，比去年同期增加 315.62 亿元(人民币，下同)。不过，同期钢企销售利润只有 2.81%，“去产能的工作还不能停止”。

“去库存”同样效果显著。去年以来，中国楼市库存连续多月下降。6 月末商品房待售面积同比下降 9.6%，降幅比 3 月末扩大 3.2 个百分点。中原地产首席分析师张大伟指出，上半年中国房地产库存已降至 28 个月新低。库存的部分化解，也让房地产投资避免失速，出现“缓中趋稳”的走势。

上半年企业杠杆率下降。5月末，规模以上工业企业资产负债率为56.1%，同比下降0.7个百分点。中国社科院投融资研究中心主任董裕平指出，企业总体杠杆水平不高，且仍在明显下降，破产违约风险较低。

企业成本也继续降低。1—5月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为85.62元，同比减少0.04元。国家行政学院经济学部教授冯俏彬指出，过去两年中，“营改增”减负1.1万亿元，行政事业性收费由185项减少至51项，减少幅度72%。今年已出台的减税降费措施预计可使企业全年减负超过1万亿元。

此外，短板领域也得到加强。上半年中国在生态保护和环境治理业、水利管理业、交通运输仓储和邮政业、教育领域投资同比分别增长46.0%、17.5%、14.7%和17.8%，均明显快于同期固定资产投资增速。

经济合作与发展组织(OECD)近期提交的首份《G20结构性改革进展的技术性评估报告》认为，中国结构性改革取得积极进展，成效显著。

清华大学教授李稻葵指出，全球经济持续向好、中国经济供给侧改革成效明显、地方政府积极作为等因素将促使中国经济今年走出增长低谷。今年工业生产者出厂价格(PPI)在连续54个月的负增长中清除了一些过剩的生产能力，在供给侧已经排出了一些“毒素”。加之，中共十九大即将召开，地方政府招商引资的干劲充足，经济形势将有好转。2017年将是经济筑底的过程，2018年至2019年，中国经济增速有望重回“7时代”。

当然，转型升级过程的阵痛不可避免。高培勇指出，供给侧结构性矛盾的原因是要素配置扭曲，是体制机制障碍，应当依靠改革突破体制机制障碍，为进一步改革创造条件。尽管当前经济形势好转，但须警惕表面上喊着供给侧结构性改革，实际仍走刺激需求的老路。

(来源：中新网)

“租购同权”意义重大而隐忧存租金稳定至关重要

广州市政府发布《关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》，提出了提高租房公积金提取额度、出租住房税收减免优惠、增加租赁住房用地有效供应、允许将商用房等按规定改造成租赁住房等诸多鼓励租房市场发展的举措，而其中最具爆炸性的、一石激起千层浪的内容就是赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为，该政策是落实“租购并举”战略的重要举措，意义重大，值得肯定。

首先，子女就近入学是过往大多城市租房者无法享受的权利。虽然在理论上，租房者可以就近入学，但由于大城市教育资源稀缺，教育资源供需矛盾十分紧张，所以在满足了“有

房一族”子女的就近入学后，很难再满足租房客子女的就近入学问题。广州作为全国四大一线城市之一，能够迈出这一步，意义非凡。

其次，除投资因素外，推动当代人买房的重要原因一是结婚居住，二是子女入学，“租购同权”实施后，“学区房”的价值下降，这将在一定程度上降低人们的买房热情，引导人们逐渐接受租房的居住模式，进而有利于缓解房价的上涨压力，稳定楼市。

第三，2015年以来，国家已多次要求鼓励租房市场发展，并确立了“租购并举”的战略，部分地方政府也有相关政策出台，但落到具体执行层面的、具有重大变革意义的举措不多。而广州此次的“租购同权”则落到了实处，它可以切实提升人们的租房热情，推动租房市场的发展，并使相寓等规模化租赁企业获得发展良机。

但是，这项政策也并没有想象中那样具有颠覆性，因为它依然有绿卡、积分等前提条件，其它城市近几年其实也有类似政策，只是开放程度不一而已。更重要的是，如无其它配套措施，这一政策存在推高房租价格的风险。

胡景晖表示，任何推动住房租赁市场发展，落实“租购并举”战略的措施都应当以保证租金价格的稳定、保障人们的居住权益为前提。实现这一点，需要更多的配套政策和执行细则出台。

事实上，学区房被热炒的根本原因不在于房子少，而在于教育资源稀缺。“租购同权”赋予了租房同等的入学权利，但并没有改变教育资源的稀缺性，因此，学区房的买卖价值也许会下降，但学区房的租金价格却存在大幅上涨的风险。加上顺位、排队等现实条件的存在，对那些真正热门的学校来说，租房可以拥有入学的资格，却未必一定能够入学，这种情况的隐忧就是学区房的价格畸形或许会转移成为租金价格的畸形。

所以，真正的“租购同权”应是租金价格稳定下的同权，应是教育、医疗等公共服务资源等平衡分布下的同权。在规定“租购同权”的时候，配套政策也应及时跟上，保证租金价格稳定合理。一方面，培育和推动租赁市场发展，鼓励专业租赁经营企业发展，为市场提供更多的租赁房源供应，从而稳定房租；与此同时，加大教育资源投入，推动教育资源的均衡化，缓解教育资源严重供不应求的矛盾，从而让租房客的子女真正能够实现就近入学，且能享受到同品质的教育等公共服务。

而从政府层面上看，实现教育、医疗等公共服务资源的平衡分布，完善制度建设，建立长效机制才能实现真正的、内涵更丰富的“租购同权”。德国住房租赁市场能够成为世界标杆就在于国家有完善的法律法规保证房东不能随意涨价、赶人，保证租客不能破坏房屋、按时缴纳房租，有各种税收优惠、住房补贴支持租房者、出租者以及投资商。

广州的政策值得点赞，后续的配套政策更值得市场关注。

(来源：凤凰房产)



北京市委全会：稳定北京房地产市场是长期方针

中国共产党北京市第十二届委员会第二次全体会议 7 月 17 日、18 日召开。市委常委会主持会议。市委副书记、代市长陈吉宁传达习近平总书记在中央政治局常委会会议审议北京城市总体规划时的重要讲话。市委书记蔡奇就认真学习贯彻总书记讲话精神、进一步把首都规划建设管理好发表讲话。

6 月 27 日上午，习近平总书记亲自主持中央政治局常委会会议，专题听取了北京城市总体规划编制工作的汇报，并发表重要讲话。

北京市委的此次全会，认真学习贯彻习近平总书记重要讲话精神，要求全市各级党组织和党员干部进一步把思想和行动统一到党中央对北京工作的要求上来，努力把首都规划建设管理好，用“四个意识”抓好各项任务落实，以优异成绩迎接党的十九大胜利召开。

会议提出要深入认识、牢牢把握好“四个关系”：

要牢牢把握好“都”与“城”的关系。北京与兄弟省区市的最大不同就在“首都”二字。北京要自觉从党和国家事业发展的高度，以大历史观来谋划首都发展，紧紧围绕实现“都”的功能来谋划“城”的发展，以“城”的更高水平发展服务保障“都”的功能；要牢固树立首都城市战略定位，加强“四个中心”功能建设，提高“四个服务”的能力与水平。

要牢牢把握好“舍”与“得”的关系。要落实习近平总书记“北京要发展而且要发展得更好”的要求，不纠结于量的扩张，而是立足于质的提高，从而进一步坚定“舍”的决心，坚定科学发展的取向。就是要通过舍掉“白菜帮子”，得到“菜心”，构建“高精尖”经济，打造北京发展新高地；就是要通过疏解非首都功能，治理“大城市病”，提升首都功能，更好地服务国家发展，让群众有更多获得感。“舍”就是“得”，是大得；“舍”也是发展，是更高水平的发展。

要牢牢把握好疏解与提升的关系。要紧紧抓住疏解非首都功能这个“牛鼻子”，加强统筹规划，腾出空间首先用于优化首都功能，改善人居环境，发展与首都定位相匹配的产业；对拆除违法建设、整治开墙后的街区，要加强设计导则引导，注重“留白增绿”，进行生态重塑，特别是该补充增加的便民生活服务设施要落地。

要牢牢把握好“一核”与“两翼”的关系。“一核”的主要任务，就是进一步确立“四个中心”城市战略定位，更好地辐射带动“两翼”发展；“两翼”的主要目标，就是打造成为疏解非首都功能的集中承载地。“一核”要辐射，“两翼”要联通，“一核”与“两翼”要形成整体。要认清“两翼”特别是雄安新区对“一核”的重大意义，充分发挥“一核”作用，高水平建设城市副中心，全力支持雄安新区建设，努力形成“两翼”齐飞的生动格局。

全会强调，要深入贯彻落实习近平总书记重要讲话精神，切实转化为提高城市规划建设管理水平的实际行动，进一步与“两个一百年”奋斗目标步骤相衔接，重点抓好七个方面工作：

一是优化城市空间布局。规划提出了“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构。

“一核”始终是我们的工作重心所在。核心区首要定位是政治中心功能，最重要任务是全力做好服务保障。“一主”是指中心城区，要持续开展疏解整治促提升专项行动，发展文化与科技创新功能，增加绿地和公共空间，补充公共服务设施，增加公共租赁住房，完善交通市政设施，提升城市品质。“一副”是北京新两翼中的一翼，要按照世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位的要求，构建“一带、一轴、多组团”的城市空间结构，突出水城共融、蓝绿交织、文化传承的城市特色。“两轴”是首都功能最具代表性的区域，对“两轴”及沿线规划建设要严格管控，对重要区域、关键节点、历史文脉骨架，都要深入研究，逐个街区进行顶层设计、明确保护导则。“多点”是承接中心城区适宜功能的重点地区，要严格控制城市开发边界，提高发展水平，提升服务保障首都功能的能力，形成“众星拱月”的局面。“一区”是首都的生态屏障，要充分体现“绿水青山就是金山银山”，选择有利于生态保护的产业，走绿色发展、绿色富民的道路。

（来源：人民日报）

北京：疏解整治促提升“腾笼换鸟”见实效

在积极“瘦身健体”同时，经济增速好于预期；“疏解整治促提升”进展迅速；高新技术产业持续快速增长……这是在19日举行的北京市第十四届人大常委会第40次会议上，北京市政府提请审议的2017年国民经济和社会发展计划上半年执行情况。

今年2月，习近平总书记视察北京并发表重要讲话，深刻回答了“建设一个什么样的首都，怎样建设首都”这一重大时代课题。这半年来，北京交出了一份怎样的“答卷”？

把握“舍与得”进入“减量发展”新时代

北京北四环的东升镇双泉堡，树林郁郁葱葱。这里正在建设总面积上百亩的绿地公园，未来将成为北京最早启动的通风廊道之一。

两年前，这里还被14家低端市场占据，约10万外来人口聚集，私搭乱建林立，安全隐患巨大。

双泉堡的蜕变只是北京“疏解整治促提升”中“由舍而得”的众多成果之一。

北京面临一些深层次矛盾和问题，已经影响到首都功能的发挥和服务保障功能的提升。再不“舍”，就很难有“得”，甚至还会有“失”。但不是说北京不想“得”了，就不要发展了，而是要落实总书记“北京要发展而且要发展得更好”的要求。

为此，新修订的北京城市总体规划明确提出“减量发展”的新理念。通过缩减建设用地规模等，实现更有质量、更宜居的发展。

在有限的发展空间内，北京通过舍掉非首都功能的“白菜帮子”，得到高精尖产业结构的“菜心”，逐渐打造发展新高地。

北京市发改委主任谈绪祥介绍，今年上半年，北京“疏解整治促提升”专项行动力度不断加大，拆除违法建设 3057 万平方米，是去年同期的 2.9 倍；整治“开墙打洞”2.15 万处，完成全年计划的 1.3 倍；疏解退出一般制造业企业 495 家，疏解提升市场 131 个。

“在疏解中实现经济平稳增长，上半年地区生产总值预计增长 6.8%，高于年初预期目标 0.3 个百分点。”谈绪祥说。

国家行政学院教授汪玉凯表示，北京疏解整治促提升工作取得不小成绩。但要清醒看到，距离总书记提出的建设国际一流和谐宜居之都的目标，仍然任重道远，仍需“拧紧干事创业的发条”。

重点“补短板”提高人民生活品质

疏解腾退的空间是北京非常珍贵的发展资源，一定要规划用好，尤其要用在提升人民获得感的“刀刃”上。

在 6 月举行的北京市第十二次党代会上，“人民生活品质”被纳入北京未来 5 年发展目标。

汪玉凯表示，伴随着中国经济迈向中高端水平，北京的发展要补齐短板，增强后劲，加强发展的质量和群众的获得感。

——“心肺之患”如何除？进一步加大大气治理力度，上半年，北京“煤改清洁能源”工程已进场施工 700 个村，累计推广纯电动汽车 12.9 万辆，组建环保警察队伍，与环保部门建立协作联动机制，加大案件查处力度。

——疏解后如何提升生活质量？北京市发改委副主任李素芳表示，将利用疏解腾退空间，优化便民商业设施布局，进一步扩大“一刻钟社区服务圈”覆盖面。今年上半年已建设提升便民商业网点 665 个，确保便民商业设施数量不减反增。

——楼市过热怎么办？3 月以来，北京连续密集发布 18 项房地产市场调控政策，北京市委全面深化改革领导小组办公室专职副主任胡雪峰介绍，目前市场出现量缩价稳的积极变化，新建商品住宅成交均价环比符合国家“零增长”的调控要求。

不仅如此，轨道交通在建规模达 355 公里，交通拥堵治理进一步推进；医药分开综合改革效果显现，医疗总费用较 3 月份下降 7.3%；新增造林面积 11.5 万亩、绿地 277 公顷，开工治理黑臭水体 110 条段……一系列提升人民生活品质的举措正在取得效果。

“三精”抓落实坚持一张蓝图绘到底

烈日炎炎下的通州，工程人员仍在紧锣密鼓进行城市副中心行政办公区施工。再有几个月，北京市“四套班子”就将陆续迁入。

根据新修订的北京城市总体规划，未来北京将构建“一核一主一副，两轴多点一区”的城市空间结构，不再“摊大饼”。这是落实首都城市战略定位的重要基础，必须坚持一张蓝图绘到底。

在中央部署的宏伟蓝图下，北京正加速推进各项工作——

冬奥会、冬残奥会场馆建设投融资方案和 PPP 实施方案抓紧完善，下半年基本达到开工条件；主动对接服务雄安新区建设，将与河北省签订深化京冀合作支持雄安新区规划建设协议……

但发展并非坦途，难题与挑战也摆在北京面前。

“疏解整治促提升的综合效应还需增强、精准有效促转型需要加快推进、城市精细化管理水平不高、大气污染防治任务艰巨、教育医疗供给还存在不足。”谈绪祥坦言。

为此，北京提出，下半年将以更大力度完成既定任务，全力以赴改善民生：全部完成在账“散乱污”企业清理整治任务，落实好京津冀协同发展 117 项重点项目清单……

实现上述目标，关键在扑下身子真抓实干。北京提出，要在政策上突出精准、在落实上突出精细、在服务上突出精心。

党的十九大即将在下半年召开，新的征程又将启程。北京将继续努力推动经济社会平稳健康发展，力争交出让历史和人民满意的答卷。

（来源：北京日报）

《北京市机动车停车管理条例（草案）》：个人停车位拟有偿与他人错时共享

居民自有的车位将可以有偿与其他人错时共享。而如果小区车位不足，可以在业主共有场地上设置临时停车设施。今天召开的市十四届人大常委会第四十次会议，对《北京市机动车停车管理条例（草案）》进行了一审。

道路停车泊位将设允许停放时段

“根据停车普查数据，本市中心城区停车位缺口 85 万个，而夜间公共建筑闲置空余车位 63 万个。”市人大常委会城建环保办公室主任郝志兰介绍了这样一组数据。

按照草案的规定，本市的建成区域将严格控制车位供给，新建区域适当满足车位需求，停车设施与城市交通枢纽、城市轨道交通换乘站紧密衔接。

此外，本市将严格控制道路停车泊位设置。服务半径内有停车设施可以提供停车泊位的情况下，原则上不得设置道路停车泊位。设置道路停车泊位应当定期进行评估调整，应当明确允许停放时段，供机动车临时停放使用。

小区车位调价需半数以上业主同意

草案提出，占道停车收费将实行政府定价，收费标准应当按照城市中心区域高于外围区域、重点区域高于非重点区域、拥堵时段高于空闲时段的原则确定，并动态调节。

实行计时收费的停车设施，满一个计时单位后方可收取停车费，不足一个计时单位的不收取费用。



调整居住小区内业主共有的停车泊位的收费价格时,应当与全体业主协商,并经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

中小学医院内将设落客区

草案指出,利用地下空间资源单独选址建设公共停车设施的,建设单位可以依法单独办理规划和土地手续,规划国土资源部门可以依法单独核发规划用地许可证和权属证明。

建设单位新建、改建、扩建公共建筑、居住小区,应当按照国家和本市有关规定和规划指标,配建机动车停车设施。配套建设的停车设施应当与主体工程同步设计、同步施工、同时验收、同时交付使用。

新建、改建、扩建交通客运换乘场站、中小学校、医院及其他客流集中的公共场所,有条件的应当在项目用地内设置落客区,用于机动车临时停靠上下乘客,并与主体工程同步交付使用。公安机关交通管理部门应当在客流集中的公共场所周边道路设置临时停靠上下乘客专用车位,车辆不得长时间占用。

设置停车设施,要按照标准设置一定比例的无障碍停车泊位和电动汽车充电设施。

平面停车设施进行立体化改造的,应当充分考虑周边交通状况,按照要求采取隔声、减震等措施。

小区有空地可建临时停车设施

小区里如有空地,未来将可建临时停车设施,没地儿则有望在周边道路上夜间临时停车。

按照草案的规定,既有居住小区配建的停车设施不能满足业主停车需求的,按照物业管理的规定并经业主同意,可以统筹利用业主共有场地设置临时停车设施。

确因居住小区内停车设施无法满足停车需求的,区人民政府可以组织公安机关交通管理等相关部门,按照规定在居住小区周边街坊路、支路和次干路设置夜间临时停车路段,允许居民夜间停放车辆。

待建土地、空闲厂区、桥下空间、边角空地等场所闲置的,也可以用于设置临时停车设施。

小区车位充足可向社会开放

居民自有的车位将可以出租给其他人共享了。此次,草案中提出,单位或者个人可以开展停车泊位有偿错时共享,停车设施管理单位应当予以支持和配合,并提供便利。

居住小区在满足本居住小区居民停车需要的情况下,可以将配建停车设施向社会开放。

区停车管理部门应当建设区域停车诱导系统,实时公布停车设施的动态信息,包括分布位置、使用状况、泊位数量等。

道路停车泊位据为专用罚 2000 元

今年 4 月,市政府法制办就该条例的送审稿征求民意时,送审稿中提出了对违法停放的车辆进行扣分和处罚的“双处罚”制度。不过,此次审议的草案则改为,机动车违法停放的,由公安机关交通管理部门依法处理。

草案提出，机动车辆违法停放，驾驶人不在现场或者虽在现场但拒绝立即驶离，妨碍其他车辆、行人通行的，可以依法作出拖移决定。

擅自在城市道路上设置、占用、撤除道路停车泊位或者将道路停车泊位据为专用的，由公安机关交通管理部门责令停止违法行为，恢复原状，可处以每个泊位 2000 元罚款。

擅自在道路、居住小区以外的其他公共场所设置地桩、地锁等障碍物的，由城市管理综合执法部门责令停止违法行为，恢复原状，并处 500 元以上 5000 元以下罚款。

此外，草案中还提出，举办大型群众性活动，承办者应当在票证上标示活动周边公共交通线路、行车路线及停车设施情况。

（来源：北京晚报）

产业聚焦

产业 | 上半年热点地区房价委顿下半年住房租赁要发威

尽管去年以北京“9·30”新政为首的新一轮全国范围楼市调控取得了一定效果，但市场的短暂冷却并没有吓退今年楼市的火热成交，尤其是在今年春节过后，以北京为代表的热点城市房价再攀新高。在此背景下，监管层对于任性上涨的房地产市场再度挥下调控重拳。

1 出新招：调控祭出组合拳促进住房回归居住属性

从去年的“9·30”新政到今年的“3·17”新政，以北京为首的调控热潮正在席卷全国。从各地调控手段来看，仍以约束信贷和购房资格为主，与此同时，在创新性地加入“限商”与“限售”两种手段后，楼市调控正式进入“五限时代”。

1. 13月 26 日，北京市发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，明确规定商办类项目不得作为居住使用，新建项目不得出售给个人。

1. 23月 22 日，北京市住建委会同北京市规划国土委发布《关于加强国有土地上住宅平房测绘、交易及不动产登记管理的通知》规定，“过道”将在不动产权证附记栏中予以记载，旨在遏制“过道学区房”；紧接着第二天，北京市规划国土委等部门公开表示，不具备居住条件的过道、车库、廊道等异形房，将执行“三不政策”。

1. 33月 24 日，厦门市发布楼市调控新举措，新政规定厦门市本市户籍成年单身（含离异）人士限购 1 套住房；通过赠与方式转让住房后，再次购买住房需满 3 年；新购住房需取得产权证后满 2 年方可上市交易。

1. 45月 3 日，上海市发布《关于进一步加强本市房地产市场监管规范商品住房预销售行为的通知》，明确要求新开盘商品住房采取由公证机构主持的摇号方式公开销售。

1. 55 月中旬，河北省政府办公厅印发《关于进一步促进全省房地产市场平稳健康发展的实施意见》提出，外地人在环首都、环雄安购房须提供 3 年社保或纳税证明。

1. 66 月 3 日廊坊市出台《关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的实施意见》提出，要把房价稳定在 2016 年 10 月份水平。

此轮房地产市场调控自“317”以来，基本将所有市场化住房都纳入到限购范围，使商品住房限购政策得到进一步完善。与此同时，多维度的政策组合拳，不仅招招剑指投资投机炒房，让投资客再无政策漏洞可钻，同时，也在促进住房回归居住属性。

2 收信贷：全面加码信贷调控围堵离婚买房漏洞

始于 2016 年的这一轮楼市爆发，一方面与人口流动导致一线城市供求关系紧张有关，另一方面，信贷政策加杠杆的刺激同样释放大量需求。因而这一轮调控除了在限购资格上予以收紧外，信贷政策的收紧同样必不可少。

2. 1 人民银行南京分行与江苏银监局 3 月 16 日联合下发通知，调整南京市非主城区（高淳、溧水、六合三区）住房信贷政策，拥有 2 套以上住房的居民家庭在郊区买房也将被限贷甚至停贷。

2. 23 月 17 日，北京市住建委、人民银行营管部、北京银监局、北京公积金中心四部门联合发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》，认房又认贷的同时，将购买普通自住房的首付款比例提高至不低于 60%，非普通自住宅首付款比例提高至不低于 80%，同时，要求暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。

2. 33 月 24 日，央行等部门联合出台《关于北京地区住房信贷业务风险管理的通知》，明确离婚 1 年内申请房贷按二套房执行。

2. 44 月 5 日，河北廊坊市对文安县辖区实行限购，要求非本地户籍居民家庭须自申请购房之日起前 2 年内在文安县累计缴纳 12 个月及以上个人所得税或社会保险（城镇社会保险），限购 1 套住房且购房首付款比例不低于 50%，包括新建商品房和二手住房。

除实行差别化信贷政策外，贷款利率的上调也进一步加大了购房者的购房成本和压力。以北京为例，今年上半年银行对于商贷首套与二套房，不仅取消了利率折扣优惠，且二套房利率还出现了上浮。据悉，自 5 月份开始，二套房的贷款利率基本上都是基准利率再上浮 20%。

3 效应显：楼市降温明显热点城市房价持续下滑

作为房地产传统销售中的黄金月份，3 月份不仅数据冷却，并且在全国因地制宜、因城施策等调控政策作用下，这一冷清态势一直被延续，一线城市及热点二线城市房价，自此之后全面回落。

3. 1 上半年，北京市完成房地产开发投资 1563.8 亿元，同比下降 6.4%；全市商品房新开工面积为 997.1 万平方米，同比下降 25%；全市商品房销售面积为 427.4 万平方米，同比下降 35%。统计局发布的 4 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据显示，一线城市新建

商品住宅价格环比跌 2.8%；二线城市新建商品住宅价格环比跌 1.0%；三线城市新建商品住宅价格环比增 0.4%。

3.2 上半年，上海市房地产开发投资 1753.81 亿元，比去年同期增长 4.1%；商品房新开工面积 1206.82 万平方米，增长 10.3%；商品房销售面积 712.51 万平方米，下降 40.6%。

3.37 月 18 日，国家统计局发布 6 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据显示，6 月份一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比平均分别下降 0.1% 和 0.2%。

整体来看，一二线热点城市房价基本被全面控制，过去涨幅较快的热点城市，近来已成为价格下调的主力。在各类调控政策的约束下，热点城市房地产市场降温明显。

4 展未来：新房供应在路上租赁市场发展迎春天

上半年，在楼市“限”字当头的背景下，各地主要是在需求端进行调控。如今，在需求端调控效果逐渐显现之际，以增加土地供应和发展租赁市场为主的供给端调控正在逐步展开。

4.1 北京楼市未来 5 年规划内，将有 150 万套住房涌入北京房地产市场。

4.2 上海在“十三五”期间，计划新增住房供应约 170 万套。

4.3 深圳市规划和国土资源委员会发布的《深圳市住房建设规划 2017 年度实施计划》提出，今年计划新增安排建设商品住房 8 万套。

4.4 7 月 4 日，上海国土局发布两宗土地出让的公告，要求竞得人须 100% 自持 70 年。意味着这两宗土地所开发的物业，只能用于出租，而不得出售。

4.5 7 月 18 日，广州市政府印发《关于广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》提出，赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权。

4.6 7 月 20 日，住房和城乡建设部会同国家发改委、财政部、国土资源部等部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，提出将采取多种措施加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场。并选取广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点。

与需求端调控相比，楼市供给端的调控可持续性更长，同时有助于培养一个更加成熟的房地产市场，真正实现租售并举。作为房地产长效机制中的一个重要举措，随着租赁市场的发展壮大，短期来看，能在一定程度上扭转市场中对于房价继续上涨的预期，长期来看，有利于市场平稳健康发展。

（来源：凤凰地产）

产业 | 央行：房地产信贷增长势头回落有利于抑制泡沫

央行发布上半年金融统计数据显示，当前金融对实体经济的支持力度较为稳固，房地产信贷增长势头回落，有利于抑制房地产泡沫，促进房地产市场平稳健康发展。

数据显示，上半年社会融资规模增量累计为 11.17 万亿元，比上年同期多 1.36 万亿元。6 月末社会融资规模存量为 166.92 万亿元，同比增长 12.8%，增速与上年末持平，比上年同期高 0.4 个百分点，表明当前金融对实体经济的支持力度较为稳固。

央行调查统计司司长阮健弘表示，去年底以来，房地产信贷增长势头回落，个人住房贷款抵借比率和期限均有所下降，这些变化有利于抑制房地产泡沫，促进地产市场平稳健康发展。

“从数据来看，房地产贷款余额增速回落，而房地产贷款增量占比也在下降。个人住房贷款期限缩短，即 6 月份发放的个人住房贷款平均合同期限为 269 个月，比上年 12 月份缩短了两个月。这都说明各地楼市调控效果显现，市场热度在降低，总的来说利于稳定房价。”一位地产人士分析说。

（来源：华商网）

产业 | 上半年二手房市场格局生变成交量走低“倒逼”业主主动降价

随着楼市调控政策的力度加大，今年上半年楼市调控效果明显。北京、上海、深圳等一线城市的新房成交量都出现下滑，而这种态势也蔓延到了二手房市场。

楼市成交全面降温

去年调控以来政策层面的步步收紧，以及 2015~2016 年大量有效房源和客源的消耗，上海二手房市场出现持续回调迹象。上海链家数据显示，2017 年上半年，上海全市二手房成交较去年同期大幅下跌 52.21%，其中二手住宅同比下跌 55.06%。

从成交分布来看，位置较为偏远的金山、奉贤两区成交比重上涨较为显著，金山区由原来的 3.89% 上升至 5.27%，奉贤区也从原来的 4.02% 上升至 4.79%；而传统的刚需区域，如宝山、闵行、青浦、松江，其在全市二手住宅市场中所占比重则都出现了不同程度的下滑，刚需出现了进一步外移的倾向。

与去年相比，浦东依然是成交的重点区域，成交比重在 16 个区县中排名第一，高达 25.18%，而排在第二位的闵行成交比重才 9.67%，如此高的差距，充分显示了浦东对置业人群的吸引力。

上海链家表示，上海二手房交易量大幅下滑、成交重心的外移，充分说明购房政策下各类投机需求得到了抑制，这对于市场的稳定有积极作用。同时，在成交量持续下滑的市场中，新增房客源量减少，房源报价调整中降价比例扩大，议价空间扩大等现象的出现，均会影响后市价格走向。

小户型低总价当道



除了成交量发生明显变化，今年上半年上海二手房市场在成交户型、成交总价、成交区域上也出现了一些新的亮点。

受益于低总价，小户型依然是市场上的“快销品”，而且需求出现大幅倾斜。上海链家数据显示，在今年上半年成交房源中，面积在 90 平方米以下的占比 72.67%，总价在 300 万元以下的占比 64.75%。与 2016 年上半年相比，50 平方米以下和 50~70 平方米面积段的房源成交比重分别增长了 3.94%、2.69%，成交比重均有较为明显的上升。相反，70~90 平方米房源有小幅下滑，90~120 平方米及 120 平方米以上面积段的成交比重均有较大幅度下降。

与去年上半年相比，成交总价在 500~800 万元之间的房源成交占比在 2017 上半年增长了 2.87%，总价在 800 万以上的成交占比也小有增长，这一变化显示了在调控中，可能一部分改善客将置业目标放在了 500~800 万元之间或总价更高的房子。

成交房源集中外围区域并占比走高也印证了楼市调控中购房者更倾向于“控总价”的房源和板块。上海链家数据显示，以往不受关注的金山新城、南桥新城、临港新城等上海环郊板块，今年上半年成交量都很可观。结合上述的成交户型、总价、面积段分析数据可以发现，刚需依然是二手房市场上的主力消费人群。

新一轮降温周期出现

当二手房持续出现 6 个月以上成交走低，即可初步判断，新一轮降温周期已经来临。

自去年 9 月起，在政策逐渐收紧的情况下，全市二手房成交量开始进入了下行轨道，此后一路滑坡，并在春节长假等多重因素影响下，在今年 1、2 月份达到谷底；虽然 3 月楼市凭借季节性影响出现了短暂的快速回升，但从今年 4 月起，再度进入了逐月下行轨道。

上海链家认为，二手房成交量下滑，一方面来自于调控后投机需求的遏制和购房者预期的改变。受整体成交量萎缩的影响，业主主动调低房价的多了。上海链家门店工作人员反馈：

“很多房源目前都很有诚意出售，而且价格上面还有浮动。而且与调控前房源难以议价不同的是，此前只有急用钱的业主才会愿意让价卖房，而这两个月，一些业主则主动来电要求更改挂牌房源的价格，通常在原始挂牌基础上调低 2%~3%。”

另一方面与信贷环境有关。首付比例提高、利率优惠取消等，彻底遏制住了杠杆炒房的路径，也在一定程度上影响了改善型和投资型需求的释放，现有成交比例中已经出现商贷比例大幅下降、全款比例连续升高；去年 9 月至今，政府从控地价、控房价等各方面出台的一系列政策，改变了人们对楼市的预期，相信此轮市场会逐步降温，交易价格趋于合理。

二手房成交量持续下跌，新一轮降温周期来临，是否意味着房价“拐点”已至？对此，上海链家分析师赵葆根认为，政策的持续力度仍然在释放，市场的降温也将持续，交易量由于接连触碰谷底，未来业主主动降价成交的比例有望进一步扩大。但是，由于上海房地产市场刚需充裕，也需时刻警惕房价的上涨压力。

（来源：每日经济新闻）

产业 | 房地产企业普遍转型绿色发展绿色建筑渐成趋势

近年来,随着国家密集出台各种绿色建筑政策,获得绿色建筑评价标识的地产项目呈爆发式增长。与此同时,越来越多的房地产企业开始推出绿色发展理念。

近日,在北京举办的 2017 中国绿色发展高端论坛上,与会专家们表示,中国目前面临着一系列的环境挑战,亟须把经济增长和工业消耗进行分离。这也意味着需要逐渐完成现有工业的绿色化和未来大量投资绿色产业等,刺激企业充分融入绿色发展中,最终实现传统产业的绿色转型。

业内专家认为,在中国推进城镇化和向可持续发展的经济转型过程中,建筑行业将成为中国城市能否实现经济转型的决定性因素之一。随着中国城市向低碳经济转型,曾经主导城市经济的重工业逐渐被关闭或迁移,建筑占城市碳排放清单的份额将稳步增长。因此,建筑行业的绿色发展对中国城市向可持续发展的经济转型至关重要。

房企普遍转型绿色发展

近年来,跟随形势,转型绿色发展已经成为不少房企的选择。

远洋集团于 2016 年提出了“建筑·健康”的理念,集团方面认为,在可预见的未来,健康建筑将在国内外有极大发展前景。通过塑造“建筑·健康”的发展理念,对远洋集团整合上下游产业链条,在健康行业实现持续发力有着深远的意义。

记者了解到,“建筑·健康”已经成为远洋集团第四步发展战略期内,打造产品核心竞争力、满足市场和客户需求、实现未来战略发展的核心理念。远洋集团于 2015 年 12 月引入美国 WELL 健康建筑标准,并于 2016 年 3 月与 WELL 标准的创立主体美国 Delos 公司在北京签署战略合作协议。协议约定,远洋集团将投入 250 万平方米的项目进行 WELL 认证,同时双方将共同推动 WELL 标准在远洋自身项目及在中国整个地产行业的应用与落地。

中国金茂也针对内部产品提出“绿色品质”的概念,在产品设计研发全产业链上以绿色规划设计、绿色施工、绿色物业运营为依托,实现绿色低碳转型,最终达到兼顾企业效益、环境保护与社会价值的可持续发展目标。中国金茂在住宅项目中坚持“精工优质、绿色健康、智慧科技”的产品定位,打造绿色科技住宅,保护环境的同时为公司创造经济效益。公开资料显示,公司开发的业态类型包括:生态城、绿色办公建筑、绿色超高层综合体、绿色校园、绿色酒店、绿色住区等。

当代置业也在最新的发展战略中提出,以绿色产品研发为基础,以绿色地产运营为手段,以创变生态体为载体,打造一条绿色科技健康的房地产生态产业链。

随着房地产行业进入新的成长周期,更多的房地产企业向绿色发展转型。标准排名的一项研究发现,万科集团、绿地集团、华润置地、碧桂园、恒大集团、金地集团和融创中国等企业跻身 2017 中国绿色地产(住宅)前十名,此外中国金茂和首开地产 2 家大型央(国)企也进入前十名。

“这也说明,规模宏大、资金雄厚、人才优秀的龙头房企,在绿色地产领域的优势也开始集中显现,在装配式建筑等工业化生产方式的助推下,龙头房企在绿色地产领域的发展前景将更为广阔。”标准排名的研究报告如是认为。

绿色建筑成为大势所趋

“目前,全球商业建筑已经使用和消耗了全部用电的 35%,而且这个趋势未来还会继续上升。”达沃斯世界经济论坛人工智能委员会主席 JustineCassell 在 2017 年 3 月杭州举行的智慧建筑大会上公开表示。

这也得到了世界银行的调查研究证实,世界银行预计,到 2030 年前全球要实现节能减排的目标,70%的减排潜力在建筑节能方面。

标准排名方面认为,中国房地产建筑行业在绿色发展道路上任重道远。该机构指出,全球碳排放量的 19.9% 来自中国,而中国的碳排放量 40% 来自于房地产建筑业,相当于全世界 8% 的碳排放量来自于中国的房地产建筑业。“这也是中国坚持绿色发展的原因,为了每一个人的健康,不管是从健康还是节能减排等方面来说,形势严峻,发展绿色地产刻不容缓。”

从国家政策方面来看,发展绿色建筑也将逐步成为未来经济发展的标配。2015 年,住建部颁布的《绿色建筑评价标准》从节地与室外环境、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用、室内环境质量和运营管理六大指标对建筑项目进行评价,最终从高到低分为绿色建筑三星、二星和一星认证。同时要求积极推广绿色建筑和建材,大力发展战略性新兴产业和装配式建筑,提高建筑工程标准和质量,加大建筑节能改造力度,加快传统制造业绿色改造。

2017 年 5 月,住建部印发的《建筑业发展“十三五”规划》要求,到 2020 年,中国城镇新建民用建筑全部达到节能标准要求,城镇绿色建筑占新建建筑比重达到 50%,新开工全装修成品住宅面积达到 30%,绿色建材应用比例达到 40%,装配式建筑面积占新建建筑面积比例达到 15%。

清华大学无障碍发展研究院执行院长邵磊表示,“实现绿色建筑的目标,不仅仅是提升技术应用,而是创造一个更为友好、更为包容的人居环境,实现人与自然、人与建筑、人与人之间的和谐发展。”

政策扶持是关键

业内认为,来自政府层面的支持政策,为房地产行业的绿色发展持续提供动力。据不完全统计,银监会、证监会、发改委等多个部委和机构均出台了不同程度的政策,支持绿色信贷、绿色债券、绿色保险和绿色基金等绿色金融产品,这些金融工具成为推动绿色地产发展的加速器。

2016 年 1 月,国家发改委发布的《绿色债券发行指引》中明确将绿色建筑发展、建筑工业化、既有建筑节能改造、海绵城市建设、智慧城市建设和低碳省市试点、低碳城(镇)试点、

低碳社区试点、低碳园区试点的低碳能源、低碳工业、低碳交通、低碳建筑等低碳基础设施建设及碳管理平台建设项目列为重点支持项目。

标准排名的数据显示，龙湖地产成为中国首个成功发行绿色债券的房企。龙湖于 2016 年 10 月、2017 年 3 月先后发行两期绿色债券共计 50.4 亿元。“而龙湖地产能够成功发行该笔绿色债券的原因是，重庆龙湖礼嘉新项目和上海虹桥商务区核心区一期 05 号地块项目均是获得节能环保效果显著的绿色建筑二星标识项目。”

与此同时，在地方政府层面，已经有北京、上海、广东、新疆、江苏和河南等多个省市对于绿色建筑施行不同的政策支持。例如，广州市住建委近日表示，绿色建筑融入健康建筑理念后，将进一步提高绿色建筑的可感知性，是广州市绿色建筑发展的新方向。未来，广州市将积极推动绿色建筑与健康建筑的融合，促进绿色建筑推广工作进一步深入发展。

住建部建筑节能与科技司司长杨榕此前指出，“随着中国城市化进程不断推进，也带来交通拥堵、垃圾围城、能源浪费等问题，必须通过科技创新，提高城市发展质量和管理水平。”这意味着，在高速发展的中国，绿色建筑对于城市更新意义重大，必须通过提升科学管理、提高科技技术水平来实现这一目标，这也成了地产开发企业当下的核心命题。

（来源：中国经济网）

产业 | 京沪二手房量价联袂走低部分二线城市政策松绑

京沪两地二手房市场量价持续低迷。伟业我爱我家市场研究院数据显示，7 月份上半月，北京二手住宅网签 3345 套，同比下降 68.4%。上海链家数据显示，2017 年上半年，上海二手房成交同比下降 52.21%。

中国证券报记者以购房者身份走访北京多家房产中介公司发现，二手房市场降价幅度分化明显。热点区域、学区房、高档小区等优质房源，房价仍保持较高水平；而一些边缘地区的二手房，降价幅度相对较大。

与京沪等一线城市严控购房人群、稳定楼市价格不同。近期，成都、南京等城市近期却放松了对购房人群的户籍、社保等相关限制。但从公布的数据来看，二手房成交量和成交价整体较低迷，且分化严重。

量价持续低迷

日前，国家统计局发布了 2017 年 6 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据。6 月份，一二线城市房价同比涨幅连续回落，一线城市房价环比下降。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟称，一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比平均涨幅均连续 9 个月回落，6 月份比 5 月份分别回落 2.6 和 1.9 个百分点。初步测算，6 月份一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比平均分别下降 0.1% 和 0.2%。



据伟业我爱我家市场研究院数据统计，2017年7月上半月，北京全市二手住宅共网签3345套，环比下滑25.6%，同比下降68.4%。

此前，中原地产研究中心统计数据显示，北京二手房7月上旬累计二手房住宅签约合计2049套，环比下降30%。这一成交量也是2014年来的同期最低值，预计7月将出现低于万套的市场成交量。

上海链家数据显示，2017年上半年，上海全市二手房成交较去年同期大幅下跌52.21%，二手住宅同比下跌55.06%。刚需区域下滑，呈现外移倾向，位置较为偏远的金山、奉贤两区成交比重上涨显著。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，整体看，北京等一二线城市在3月调控后，数据逐渐开始反映出调控影响，网签成交量持续走低，市场开始进入调整周期。4月至今，整体价格累计跌幅在6%-8%左右，部分区域房源价格跌幅超过了10%，目前价格大约回到了春节前后水平。

“北京二手房价在3月-4月份冲高后，开始逐步企稳回落，先是5月环比下跌了3.4%，之后6月又再次环比下跌了4.7%。今年5月份是历时18个月以来，北京二手房价首次下跌。虽然房价同比仍在上涨，但同比涨幅明显缩小，且价格环比持续下跌的趋势已经显现。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖向记者表示。

北京二手房价分化

中国证券报记者走访位于北京西城新文化街附近某二手房中介，经纪人向记者介绍了位于宣武门东大街附近小区的一套两居室，面积为74平方米，单价每平米12万元-13万元。

“目前该小区每平方米单价较上个月下降1万元左右，这个月已成交6套，多数是换房的客户。”

记者另外走访了位于丰台丽泽商圈附近的某高档小区，此小区房源单价仍在每平方米8.5万元左右，而周围普通房源单价基本在每平方米6万元左右。

记者还发现，一些有抵押、权属等方面问题的C类房源，自3月楼市限购层层加码之后，只能通过房主自荐、中介机构优选等方式寻求出售，且降幅较大。

在管庄区域某中介门店，经纪人员优先对记者推荐属于优选项目的相关房源。经记者了解，这些房源大多存在有抵押、央产房、经济适用房等不同类别的情况。某资深经纪人对记者表示，在调控极为严厉、购买人群急剧萎缩的情况下，这些房源要想尽快出售，只能通过门店和经纪人员的力推。

“这些房源在系统里按照周边区域的指导价挂牌出售，但购房者在区域指导价范围内，更愿意选择产权明晰、无抵押无纠纷的A类房源。”上述资深经纪人对记者表示，一般通过中介机构优选的房源，中介机构在中介费的基础上会另外收费。

一位选择中介机构优选服务的央产房房主对记者表示，自己的房子是1998年单位分的，目前产权已归个人。相比最初的福利分房时的价格，目前即使降点价，或多给点中介费，也



能接受。据了解，上述房主该套 60 平方米的福利房位于管庄区域较偏远位置，离地铁较远，挂牌价为 5.6 万元/平方米。

二线城市政策松绑

与京沪等一线城市严控购房人群、稳定楼市价格不同。一些大中城市近期放松了对购房人群的户籍、社保等相关限制。

近期，成都市实行人才新政，从 7 月 20 日起，外地的全日制大学本科及以上学历的青年人才，凭毕业证即可申请落户成都。根据统计，该新政实施首日，在成都市办理落户的人数为 356 人，其中博士 3 人、硕士 42 人、本科 311 人。成都某地产人士告诉记者，此举将有利于高端人才在成都长驻，成为新市民，这些新市民也会将购房置业作为留驻成都的选项之一。

南京 5 月 9 日出台措施，明确对于非南京市户籍居民家庭，凡是取得硕士及以上学位、高级职称（含副高级和正高级）、高级技师职业资格的，年龄在 40 周岁以下，如提供与在宁单位签订的劳动合同，在江宁、浦口、六合、溧水和高淳五个区购房则不需要提供社保证明。这是自 2016 年 9 月 25 日南京宣布限购以来，首次对非户籍居民家庭给予购房条件放宽的政策。

从国家统计局发布的数据来看，二线城市新建商品住宅价格同比平均涨幅连续 7 个月回落，6 月份比 5 月份回落 0.5 个百分点；二手住宅价格同比平均涨幅连续 5 个月回落，6 月份比 5 月份回落 0.1 个百分点。

从成交量上看，3 月以来，成都、南京等地楼市成交量仍低迷，楼盘销售呈现分化趋势。以位于成都市青羊区金沙区域为例，中原成交系统显示，3 月份，该区域二手房共成交 44 套，成交涉及小区含中大君悦等高端小区，也有公园西、金沙鹭岛等中端楼盘。4 月-6 月，该区域成交分别为 18 套、9 套和 7 套，一些中端楼盘无成交记录，只有部分高端楼盘依然得到买家青睐。

（来源：中国证券报）

北京 | 社科院：二季度北京房价降 7.74% 中位数跌破 6 万

中国经济网北京 7 月 22 日讯(记者马常艳)近日，中国社科院财经战略研究院、中国社科院城市与竞争力研究中心《中国住房发展报告》项目组发布了 2017 年上半年《住房市场发展分析报告》。报告显示，二季度北京房价下跌 7.74%，6 月北京房价中位数已经跌破 6 万元/平方米。尽管在严厉的政策调控下房价持续稳中有降，但由于前期房价涨幅巨大，房价绝对水平仍然很高。

报告指出，在严厉调控政策的作用下，2017 年上半年住房市场出现区域分化和热点转移。北京、上海、深圳、天津、合肥等前期房价上涨过快的一、二线城市，楼市涨势得到有

效抑制；同时，市场热点正向成都、重庆、青岛、济南、佛山等部分二三线城市转移，需要加强对局部泡沫风险的防范。

大数据房价指数显示，2017年二季度，部分一二线城市房价出现显著下跌。北京、天津、廊坊房价二季度分别下跌7.74%、5.33%及16.34%。这意味着，2017年3月以来北京、天津及环京廊坊等地的新购房者被全部短线套牢。部分热点二三线城市未见显著降温，2017年二季度，重庆、广州、青岛、成都、佛山分别以15.62%、14.77%、14.37%、13.23%、13.11%的房价季度涨幅，居样本城市前5位。

2017年6月，房价环比下跌或停涨的城市增多。廊坊、北京、天津、厦门、上海、合肥、苏州等城市房价环比出现下跌，其中北京、苏州、天津、廊坊等已经连续2个月房价环比下跌。热点二三线城市房价涨速大都较上月略有下降，2017年6月，杭州、无锡、济南、成都、南京房价分别环比上涨3.94%、3.17%、2.91%、2.73%和2.72%，居样本城市前5位。

主要城区大数据房价指数显示，2017年上半年，北京各区中，房山房价上涨19.2%居各区之首，通州上涨2.18%居各区末尾，这与2016年的各区房价上涨分布相反，表明2017年上半年的房价上涨以填坑和补涨为主。2017年6月，北京各区房价环比全面快速下跌，其中门头沟区环比下跌8.55%居首、大兴下跌2.66%居末，与上月相比各区房价呈轮流交替下跌的态势。

中国社科院财经战略研究院城市与房地产经济研究室研究员邹琳华认为，在严厉的政策调控下，一线城市和部分二线城市房价持续稳中有降。但由于前期房价涨幅巨大，这些城市房价绝对水平仍然很高。在一线城市人口吸纳能力下降、楼市持续高压调控的条件下，部分人口持续流入、经济发展稳健的二三线城市接替一线城市成为楼市新兴热点区域。住房投资热点向这部分二三线城市转移，导致这些城市房价继续较快上涨。

中国社会科学院财经战略研究院执行研究员吕风勇预计，随着金融秩序的整顿和调控政策的持续，一线城市和部分二线城市房价继续稳中有降，热点二三线城市房价稳中略升。

中国社会科学院财经战略研究院姜雪梅建议，为进一步稳定房价，应加强对热点二三线城市住房市场的动态监控，严密防范房地产泡沫风险。热点二三线城市应根据市场供求状况，及时清理不合时宜的去库存政策或鼓励购房政策。以回归住房居住属性为出发点，抑制投资投机，支持合理居住需求。适度减缓城市更新改造步伐，避免短期供求矛盾激化。对于房价下跌的一线和部分二线城市，市场潜在供求矛盾仍然存在，也需要坚持调控，避免放松后房价迅速反弹。（来源：中国经济网）

北京 | 7月中上旬北京二手住宅网签量下跌逾二成

据伟业我爱我家市场研究院数据统计，2017年7月中上旬（1~20日）北京全市新建商品住宅（不含保障房）共网签888套，与6月中上旬相比下降28.5%，同比2016年7月同



期下滑 66.9%。其中自住型商品房仅网签 16 套，与 6 月中上旬相比下降 20%，同比去年同期下降 88.4%；别墅仅网签 147 套，与 6 月中上旬相比下降 36.9%，同比去年同期下降 77.8%；其它商品住宅网签 725 套，与 6 月中上旬相比下降 26.7%，同比去年同期下降 61.5%。

7 月中上旬成交最多的五个新房项目分别是：金隅金玉府，成交 103 套；龙湖长城源著，成交 68 套；管头小区，成交 32 套；中国玺，成交 32 套；亦庄金茂悦，成交 31 套。与之前主要集中在五环以外的交易状况不同的是，7 月中上旬五环以内的交易有所增多，丰台区的管头小区和中国玺甚至位于四环以内。

序号	项目名称	环线	行政区	套数↓	面积(㎡)	均价(元/㎡)	金额
1	金隅金玉府	四、五环之间	海淀区	103	13979.31	78294	10.94亿元
2	龙湖长城源著	六环以外	密云区	68	4003.6	21066	8434万元
3	管头小区	三、四环之间	丰台区	32	3981.97	3549	1413万元
4	中国玺（亚林上苑两限房）	二、三环之间	丰台区	32	4691.51	77477	3.63亿元
5	亦庄金茂悦	五、六环之间	大兴区	31	5623.93	58491	3.29亿元

7 月中上旬新入市的新建商品住宅（不含保障房）项目共有 5 个，分别为冠城大通百旺府、北京城建龙樾华府、华润润西山、首开龙湖天琅和北京城建国誉府。5 个新入市项目共新增供应 498 套，新增供应面积 95088.83 平米。

名次	项目名称	行政区	新增套数↓	新增面积(㎡)
1	冠城大通百旺府（百旺杏林湾）（永丰嘉园）	海淀区	156	22977.4
2	北京城建龙樾华府（含北京城建畅悦居两限房/自住房/回迁房）	昌平区	140	32601.69
3	华润润西山（润景公馆/润西山B组团/华润西山墅）	门头沟区	96	16732.71
4	首开龙湖天琅（含两限房）	大兴区	82	17549.09
5	北京城建国誉府（北京城建广悦居两限房）	房山区	24	5227.94

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示，在政策从严从紧和楼市整体下行的大背景下，开发商入市意愿减弱，尤其是过往一两年高价拿地的开发项目入市难度更大，北京新房市场



目前的供应节奏大幅放缓，再加上限购限贷导致的购买人群减少，使得北京新房市场持续降温。

当然，北京新房市场规模本就随着房地产市场进入存量房时代而不断萎缩，政策则进一步加剧了交易量的萎缩，不过，目前北京已经加大了宅地供应力度，上半年自住房用地更是批量释放，所以，虽然近期北京新房的供应成交还将继续维持低量，但未来的供应和成交将会迎来高峰，自住房的入市更会为市场带来结构性的重大影响，不仅能优化供应结构，满足大量刚需的置业需求，还能结构性平抑整个新房市场的价格。

(来源：凤凰网)

北京 | 7月中上旬北京新房网签量下滑 28.5%

据伟业我爱我家市场研究院数据统计，2017年7月中上旬（1~20日）北京全市新建商品住宅（不含保障房）共网签888套，与6月中上旬相比下降28.5%，同比2016年7月同期下滑66.9%。其中自住型商品房仅网签16套，与6月中上旬相比下降20%，同比去年同期下降88.4%；别墅仅网签147套，与6月中上旬相比下降36.9%，同比去年同期下降77.8%；其它商品住宅网签725套，与6月中上旬相比下降26.7%，同比去年同期下降61.5%。

7月中上旬成交最多的五个新房项目分别是：金隅金玉府，成交103套；龙湖长城源著，成交68套；管头小区，成交32套；中国玺，成交32套；亦庄金茂悦，成交31套。与之前主要集中在五环以外的交易状况不同的是，7月中上旬五环以内的交易有所增多，丰台区的管头小区和中国玺甚至位于四环以内。

序号	项目名称	环线	行政区	套数↓	面积(㎡)	均价(元/㎡)	金额
1	金隅金玉府	四、五环之间	海淀区	103	13979.31	78294	10.94亿元
2	龙湖长城源著	六环以外	密云区	68	4003.6	21066	8434万元
3	管头小区	三、四环之间	丰台区	32	3981.97	3549	1413万元
4	中国玺（亚林上苑两限房）	二、三环之间	丰台区	32	4691.51	77477	3.63亿元
5	亦庄金茂悦	五、六环之间	大兴区	31	5623.93	58491	3.29亿元



7月中上旬新入市的新建商品住宅（不含保障房）项目共有5个，分别为冠城大通百旺府、北京城建龙樾华府、华润润西山、首开龙湖天琅和北京城建国誉府。5个新入市项目共新增供应498套，新增供应面积95088.83平米。

名次	项目名称	行政区	新增套数↓	新增面积(㎡)
1	冠城大通百旺府（百旺杏林湾） (永丰嘉园)	海淀区	156	22977.4
2	北京城建龙樾华府（含北京城建畅悦居两限房/自住房/回迁房）	昌平区	140	32601.69
3	华润润西山（润景公馆 /润西山B组团 /华润西山墅）	门头沟区	96	16732.71
4	首开龙湖天琅（含两限房）	大兴区	82	17549.09
5	北京城建国誉府（北京城建广悦居两限房）	房山区	24	5227.94

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示，在政策从严从紧和楼市整体下行的大背景下，开发商入市意愿减弱，尤其是过往一两年高价拿地的开发项目入市难度更大，北京新房市场目前的供应节奏大幅放缓，再加上限购限贷导致的购买人群减少，使得北京新房市场持续降温。

当然，北京新房市场规模本就随着房地产市场进入存量房时代而不断萎缩，政策则进一步加剧了交易量的萎缩，不过，目前北京已经加大了宅地供应力度，上半年自住房用地更是批量释放，所以，虽然近期北京新房的供应成交还将继续维持低量，但未来的供应和成交将会迎来高峰，自住房的入市更会为市场带来结构性的重大影响，不仅能优化供应结构，满足大量刚需的置业需求，还能结构性平抑整个新房市场的价格。

（来源：凤凰地产）

北京 | 燕郊地产一地鸡毛：中介闲着背材料饭馆倒闭

7月18日下午，刚刚下过雨的燕郊并不炎热，街上却还是少有行人。位于河北三河市的燕郊，被称为北漂们的“睡城”，每天有30万人早上跨省去北京上班，晚上返回燕郊休息。也正是因此，这里早早成为炒房客投资的重仓，无论是中介还是地产商，都以“燕郊肯定会划入北京”为噱头，为一个个面对高房价有些退缩的购房者打上一针“兴奋剂”。

然而，两次限购令后，今日的燕郊已经成为名副其实的“沉睡之城”。《华夏时报》记者看到，与2017年初如火如荼的购房大潮相比，现在的“中介一条街”燕灵路口冷清了太多。虽然街上仍然都是楼盘销售中心和中介店面，但走近一看，很多中介已经闭门谢客，个



别仍在营业的售楼中心或中介，里面的销售人员三五成群地玩手机、聊天，或者各自对着电脑，店内并无前来咨询的客户。

中介“闲着”背材料

“上个月就三千多块钱。”走访环京楼市时，一位不愿具名的中介人员告诉《华夏时报》记者。他表示，中介的工资由底薪和销售业绩提成组成，我们店里员工的基本工资只有两三千元，业绩好的时候过万都不是事儿。而上个月，他的工资却经历了滑铁卢。另一位兴达置地的工作人员提起业绩则长长地叹了口气，说房价都降了七八千了，日子实在不好过。

记者走进京榆大街富力广场的售楼中心时，装饰富丽堂皇、三四百平米的大厅里只有一名工作人员姜华（化名），他告诉记者，“你看这条街上卖房的都少了，都失业了”。

2007年就来到燕郊的山西人姜华并不是第一次面对这样的场景。2008、2014年燕郊房价的暴跌他都经历过。他告诉记者：“2008年金融危机，2014年需求降低，燕郊都冷清了四五个月，就像现在一样，大厅里都没人。”交谈之间，另一名销售人员揉着惺忪的睡眼从休息室走出来。

旁边的“盛景澜湾”某代理中介公司的屋里并没有空余的桌子，但每个桌旁坐的都是销售人员，并没有一个顾客，见到记者进来，一位工作人员主动把座位让了出来，自己靠在了一侧的墙上。接待的中介人员李某开始介绍楼盘，与此同时，对面桌的一位穿着制服的年轻男子正声音洪亮地背着房产销售的相关材料，同时还不停挥舞着手臂，向墙上挂着的地图指指点点。他的声音甚至盖过了正在工作的李某，旁边的一位男士则在认真听他的背诵，时不时给他提醒。同桌还有一位扎着马尾辫的年轻女销售，手持一份厚厚的销售材料小声背着。另外一桌中介人员则在小声聊天，评论彼此手机的型号和功能。

饭馆也跟着倒闭了

不仅仅在燕郊，中介关门的情况在环京热潮楼市的区域都有发生。涿州市范阳西路，曾经是新闻报道上售楼中心和中介林立，楼盘小广告满天飞的繁忙地带，如今已经很难看见中介的身影。记者遍寻只找到一两家中介和一家规模较大的金隅地质嘉园售楼中心。该售楼中心的一销售人员告诉记者，之前有很多不正规、五证不齐的小中介被关停了。

而在固安，我爱我家房产公司的中介人员告诉记者，固安许多小中介都已经要出租或关门了，只有几家大中介还有生意。

不过，在以“房”为主要产业的燕郊，其他行业也受到了波及。姜华告诉记者，在燕郊最热闹，房子卖得最火的时候，这边饭馆卖的菜价都涨了，“现在燕郊饭馆都少了。”记者看到，午后一点左右时，街上也鲜有外卖送餐的摩托车，到5点记者离开燕郊之前只见过两辆。除此以外，京榆大街上的一些建材五金小店、家居装饰公司也有不少已经关张。

自从燕郊楼市受到政策限制以来，来燕郊看房、买房的人流量大大减少，对小商贩生意的影响也很大。“行宫市场”是京榆大街上有名的低价购物市场，水果蔬菜价格亲民，现在白天也少有人光顾，只有偶尔几个年轻的中介走进去，找地方吃顿午饭。

“顾客太少了，我一天一份儿都卖不出去，就自己吃了两份。”一位在路口卖烤冷面的中年小贩很是无奈地说道。但他对路边房产中介雇来拉客的推销人员仍然嗤之以鼻：“别听他们的，现在燕郊已经没房了，说有房的都是骗你的。”

然而也有不少人对未来仍然持乐观态度。在燕郊落户十年，已经购买了两套房子的姜华对记者表示，如果手里有闲钱，肯定还会趁着现在低价再买一套。“等政策一松动，肯定还会涨回去。”他说，“我在这儿那么多年了，每次都是这样，房价一涨，人就回来了。”

（来源：华夏时报）

行业动态

行业 | 突围产业发展瓶颈：房企借金融手段继续创新

房地产与金融业务的结合成为一大趋势，不少房企开始布局综合性金融集团。机构报告显示，房企入股银行保险机构，实业和资本融合趋势加强。银行和保险作为金融行业最核心的两张牌照，成为房地产企业布局金融的重点。

为降低融资压力，不少房企近年来大力发展地产金融创新业务。包括入股金融机构，力求以金融机构全牌照的参控股等形式向“地产+金融”方向转型。

比如，恒大目前已参股、控股了银行、保险、互联网金融等机构，在银行、支付、保险、小贷等板块均有动作。新城控股目前已在金融领域布局保险、资产证券化、基金等；泰禾集团已在金融领域实现全牌照布局；依托中国金茂和麦格理两大股东背景，金茂资本进军房地产私募股权基金领域等。

7月23日举行的博鳌·21世纪房地产论坛第17届年会上，开发商也对房地产金融创新表现出极大关注和兴趣。清华大学研究所清华大学房地产研究所所长、清华校友房地产协会执行会长刘洪玉表示，房地产正进入新的发展阶段。第一阶段以开发为主；第二阶段注重管理；第三阶段就是金融。持有者用各种投资金融创新工具持有资产，同时保持资产流动性，成为市场中非常重要的任务。

创新加强

中国民生银行地产金融事业部研究规划部负责人付强表示，房地产金融在中国仍是刚刚起步，与美国相比相差较大。

付强指出，中国经济正处于去杠杆过程中。但无需恐慌，就金融创新而言，监管意在促进一个更公平的环境。“我们国家上半年非金融企业的债券加起来不到贷款总额的1%，直接融资还会进一步加强。”

他认为，与美国相比，中国房地产金融在中国仍是刚刚起步。中国只是占到了千亿人民币规模。因此，除了传统开发贷、按揭之外，让存量流动起来也是目前银行需要做的工作。

不仅是银行，溢臻中国董事总经理刘晓兰注意到资产管理也备受关注。“今年上半年，投资机构非常关注并购资产后的资产进出。尤其中间的管理环节是他们特别关注的，即如何能够安全拿到预期退出。所以最近非常多的资本关注市场上具备资产运营管理能力的机构在哪里，他们希望能够与之合作。代表机构是蓝山资本等，最近他们频频出手与有轻资产管理能力团队的投资或合作。”

刘晓兰认为，资产管理将成为下一轮房地产市场的风向标。

布局大金融，入股或并购金融机构，实现企业多元化发展。进入白银时代的房地产行业，资金成为企业发展的重中之重。现阶段以公司债和定增为代表的房企直接融资政策转紧，传统住宅领域利润不断下降，转型和多元化发展成为企业的重要关注点。以非住宅和金融为代表的多领域业态越来越受到企业青睐。

机构认为，具体来看，通过对银行、保险等金融布局，不仅可以降低房地产业务融资成本，提高融资便利度，金融行业成长所获得的高收益回报，也可以满足房企的投资需求。同时，以写字楼、工业、养老为代表的非住宅类房地产市场规模加速扩大，金融资源有助于更好地支持相关产业发展，促进地产和其他行业协同发展。

延伸触角

21世纪经济报道记者发现，目前房企在金融创新方面模式多样。参股或并购银行、保险机构，成立股权投资公司，除此之外，发起设立小额贷款、资管服务机构、股权私募基金等也是地产企业进入金融的新业务方向。

在房地产行业转型和调整的背景下，近几年房企开始根据自身特点和发展战略开启转型之路，房地产与金融业务的结合成为一大趋势，不少房企开始布局综合性金融集团，业务基本覆盖了银行、保险、信托、基金和贷款公司等多个领域。其中，入股银行、保险机构，成立股权投资公司成为目前房企参与金融业务的主要方式。

机构报告显示，房企入股银行保险机构，实业和资本融合趋势加强。银行和保险作为金融行业最核心的两张牌照，成为房地产企业布局金融的重点。近几年，万科、恒大等品牌房企纷纷入股银行将自身资产金融化，提高资产流动性，拓宽融资渠道。2016年房企继续在二级市场入股或收购银行股份。比如2016年4月，恒大斥资100.168亿元收购盛京银行，成为其第一大股东；2016年7月泛海控股斥资超75亿元增持民生银行股权，重返后者前十大股东之列。

此外房企金融业务方向日趋多元化，在互联网金融、信托、证券和股权投资基金等金融领域，房企也在不断渗透。当前，地产企业纷纷制定“地产+金融”双轮驱动业务模式，涉足领域也在不断增多。如泰禾集团收购福建一卡通100%股权，介入第三方支付领域。

路劲地产集团主席单伟豹在论坛上表示，其实房地产是有金融属性的。如果把房地产仅仅看成房地产，房企的发展会有限。“如果你不用金融手段去创新你的产业，无论它是什么，规模有多大，我相信你是做不大的。”

单伟豹透露，路劲集团也开启了房地产基金，以基金模式做高速公路投资，目前比较成功，同时运营变得非常重要。因此资本运营能力变得非常重要。

旭辉集团副董事长林伟也表示，旭辉地产未来还会有质量地增长。快速增长，能够增强企业核心竞争力，能够提升企业品质，从而获得资本市场认可。以此得到更多低成本的资金，为下一步发展储备力量。林伟称，他们未来也有成立基金的考虑。

（来源：21世纪经济报道）

行业 | 房企并购加速规模扩张 3 年涉资 1.2 万亿元

2017年至今，房地产行业并购案宗数为154宗，涉资2177亿元

“并购”，不再仅仅是中小房企甩卖资产求生的手段，行业整合已经进入龙头房企密集推动大规模并购重组的时代。在房地产行业每年10万亿元左右的增量规模中，抢夺市场份额是一场战争，大型房企正在利用并购手段储备“粮草”，以图划定其“势力范围”。

《证券日报》记者根据Wind资讯数据统计获悉，2017年至今，房地产行业并购案宗数为154宗，涉资2177亿元。其中，7月份才过去24天，并购案则达27宗，涉资约908亿元。或许，看似今年境内房企并购案才猛增，但从行业裂变的进程来看，最近三年以来，境内房企并购案一直处在“高发”阶段。

根据Wind资讯统计数据发现，2014年7月份至今的三年时间内，境内房地产企业并购案发生972宗，涉及并购金额高达11679.95亿元，接近1.2万亿元。

上海易居房地产研究院研究员严跃进昨日向本报记者表示，在招拍挂市场上的拿地成本较高或者说资金审核较为严厉的情况下，通过买股权获得土地储备的方式，一般成本较低，有利于房企扩张。

标杆房企加速并购

Wind资讯数据统计显示，2017年至今，房地产行业并购案宗数为154宗，涉资2177亿元；2016年，房地产行业并购案宗数为217宗，涉及金额为4012.5亿元，同比上升44%；2015年并购案宗数为341宗，涉及并购标的价值为2853亿元，同比增长12%。

《证券日报》记者也注意到，在上述并购交易中，标的方所属行业虽然房地产行业居多，却也并不局限于此，银行、医疗保健技术、电子元件、互联网软件与服务、电影与娱乐等行业都在标的所属行业之列。

此外，在过去两年中，大额并购交易多是涉及地产企业之间的并购重组，包括中信地产、中海地产、华润置地、保利地产等央企地产并购重组交易。但相对来说，标杆房企收购中小房企项目股权的并购案较多。

值得注意的是，今年以来，龙头房企之间的并购动作开始加剧。例如，融创中国和富力地产分别收购了万达 13 个文旅城 91% 股权和 77 家酒店的资产包，总价涉资 638 亿元；万科以 551 亿元竞得广信房产资产包，以 168 亿元参与普洛斯私有化。

除了融创中国之外，另一个中型房企并购代表是阳光城。作为闽系房企的代表之一，阳光城可谓销售规模 500 亿元阵营中有实力最早踏进千亿元俱乐部的上市房企之一，而在地价水涨船高的市场环境下，并购是阳光城迅速上位的利器。有分析师统计，2015 年-2017 年 5 月份，阳光城通过公开市场和并购拿地金额 667 亿元，规划建筑面积 1771 万平方米。其中，并购金额 389 亿元，占比 58%；并购项目建筑面积 1324 万平方米，占比 75%。

无疑，地产大并购时代是标杆房企扩张的好时机，而且加快了大型房企迈入转型过渡期的脚步。

并购催生债务高企

然而，大举并购的背后，是负债高企的资金压力，尤其是现金流可能面临危机。

据 2016 年财报显示，融创中国总负债 2577.72 亿元，净负债率从 2015 年底的 75.9% 上升至 2016 年末的 121.5%，如果把去年发行的 100 亿元永续债归在债务项下，融创的净负债率将超过 200%。

鉴于此，融创中国一路大举并购后，市场最担忧的是其负债情况和现金流危机。对此，融创中国董事局主席孙宏斌反复在公开场合表示，融创可以控制好负债率。

7 月 23 日，孙宏斌在微博上表示，“朋友们不用过度担心融创。一是我们因现金流失败过，知道现金流的重要性，重视现金流，把公司安全放在首位；二是我们知进退，在放弃上没有人比我们更决绝，比如 10 月份以后不在公开市场买地，等待并购机会，比如放弃绿城、佳兆业和雨润；三是我们有战略更有执行，我和团队一直在一线，听得见炮声，敢拼刺刀。”

而对于接盘万达 77 家酒店的富力地产，虽是六折购入这笔资产，但市场对其该笔收购依然有负面评价。昨日，国际信用评级机构惠誉表示，这一资产收购计划将会推高富力地产的总体债务水平，并使其净债务与调整后库存之比接近 60% 的惠誉门槛水平，进行资产收购将减缓公司的降杠杆进程。

另一个被冠以“并购王”之称的阳光城，据 2016 年年报显示，阳光城净负债率高达 256.82%，同比上升了 86.18%；有息负债总额为 674.9 亿元，同比增加了 81.21%。据同策咨询研究部总监张宏伟表示，今年一季度末，阳光城净负债率更是进一步走高，达到 316.5%。

他表示，虽然去年相对宽松的融资环境给了企业长债换短债、优化债务结构的机会，但隐形的债务压力，以及布局区域受政策影响而导致去化不利的风险，都给阳光城这类似大规模并购且负债过高的房企蒙上一层隐忧。

更重要的是，大举并购虽然带来了大量的土地储备，但从明年开始，房企将进入还贷高峰期。

原华远房地产董事长任志强表示，2015年—2016年新增有息债务8520亿元，2010年—2014年5年内的新增有息债务8200亿元。房产企业明年大概有3300多亿元债务要还，后年有4000多亿元债务到期，未来三年，房企到期债务约达万亿元。任志强坦言，接下来的时间，有些房企的现金流可能会因为收紧的调控出现危机，并且还贷高峰的来临也会影响到一些企业未来的变化。

(来源：证券日报)

行业 | 边买地边出售 金融街的京津冀路线图

金融街近期“快入疾出”，颇显提振业绩的决心。

自6月中旬以来的一个多月时间里，金融街控股股份有限公司(以下简称“金融街”)先后揽入位于北京市丰台区、廊坊市龙河高新区和成都市锦江区的三宗地块，同时对子公司金融街津门(天津)置业有限公司(以下简称“津门置业”)作出“断舍离”，拟出让津门置业100%股权。其中，揽入北京市丰台区地块，是其时隔近两年后第一次重返北京“大本营”夺得土地。

而在此之前的一个月，金融街刚与石家庄市政府签约打造“金融街中央商务区”项目。据当地媒体报道，该项目总投资金额约150亿元，建筑面积将达到82万平方米，预计3年内完成主体形象建设。

金融街为何在短期内“快入疾出”，又为何在沉寂近两年时间后突然在京、冀大挥重笔？有分析认为，一方面金融街近两年的投资重点不断南移，重返北京拿地是为了降低北京市场库存不足的风险。另一方面，从其近年的业绩表现看，布局二三线城市效果并不理想，因此可能为了提振业绩，重新谋划布局。

一个月揽入三宗土地

6月14日下午，在北京市土地交易市场，随着金融街广安(北京)置业有限公司代表作出最后一轮报价，其以28.6亿元将北京市丰台区周庄子村旧村改造(一期)旧改地块收入囊中。同时也宣告时隔近两年，金融街终于重返北京“大本营”夺得了土地。

该地块介于三环、四环中间，周围有地铁9号线和10号线及多个公交车站点，出行便利。这次土拍吸引了金融街、“旭辉+国瑞”联合体、“首开+保利+龙湖+胜翔+周庄子+中海



“+平安”联合体、金地、万科等5家房企或联合体前来参加，起拍价格为23.6亿元。经过26轮报价，该地块最终被金融街以28.6亿元、溢价率24.35%收入囊中。

据了解，在该地块86965平方米的建筑控制面积中，有21600平方米为公建，此外需要提供相应的地下面积、设备用房无偿移交。而该地块同时要求，商品住房销售均价不超过66555元/平方米，且最高销售单价不得超过69883元/平方米。

有分析认为，该地块住宅面积不到5万平方米，可售面积少，出让条件苛刻，如果运作不当，盈利前景并不明朗。

对此，金融街广安(北京)置业有限公司投资部负责人向《中国经营报》记者表示，看中周庄子地块主要是因为该地段类似土地资源稀缺，且该处距离西城区较近，接近公司资源。该负责人同时表示，虽然为旧村改造项目，但目前该地块已经完成一级开发，正在进行二级开发，因此开发周期不会很长。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，金融街这两年的投资重点不断南移，包括长三角和珠三角等核心城市，相对来说北京市场的投资力度较小。对于金融街来说，重返北京拿地说明其在降低北京市场库存不足的风险。而周庄子地块是北京“城乡一体化”的重点项目，金融街参与其中，容易树立品牌价值，也有助于后续对旧城改造项目进行追加投资。

严跃进同时表示，该地块配套设施还建比例高，会形成一些潜在的成本，而且在拿地时对预售均价也有限制，这确实会造成盈利空间收窄。

除了周庄子地块，在此后不到一个月时间里，金融街还通过招拍挂以7.44亿元获得廊坊市龙河高新区一块土地，通过收购股权形式以总价6.7亿元收购成都中逸实业有限公司90%股权，获得成都市锦江区一块土地。

津门置业“断舍离”

除了集中拿地，金融街还作出了一项“断尾”决定。

7月初，金融街在北京产权交易所网站上披露其子公司金融街津门(天津)置业有限公司(以下简称“津门置业”)100%股权的转让交易信息。该交易转让底价为7.6亿元，核心标的为天津地标性建筑之一津门主建筑天津瑞吉金融街酒店(以下简称“瑞吉酒店”)，此外还包括瑞吉酒店地下商业用房及车位、位于天津市河北区远洋广场的办公用房等。

公开信息显示，金融街于2005年摘得瑞吉酒店所在地块，总面积约5.5万平方米，拿地成本7.34亿元，地面均价1350元/平方米，楼面均价1790元/平方米。瑞吉酒店位于天津市金融、商贸、教育和医疗卫生中心和平区，2011年10月开业，由喜来登海外集团托管。

但开业至今，瑞吉酒店连续多年遭遇亏损。记者查阅金融街历年年报获悉，瑞吉酒店在2011年“尚处于培育期”，而在此后的2012年和2013年利润均为负，金融街将其解释为“处于培育期”。不过蹊跷的是，金融街从2014年开始不再披露该酒店的盈利状况，直到近期出售该项目才再次披露财务信息。

交易信息显示，津门置业 2016 年实现营业收入 8074.28 万元，营业利润亏损 4326.22 万元，净利润亏损 4337.91 万元，负债总计 3.72 亿元。2017 年第一季度，津门置业实现营业收入 1671.11 万元，营业利润和净利润均亏损 715.29 万元，负债总计 3.7 亿元。

值得注意的是，金融街在 2016 年年度报告中表示，公司将继续增持重点城市核心区域的优质物业，减持收益偏低资产，优化自持物业结构。12 年前以 7.34 亿元拿地，12 年后以底价 7.6 亿元出售，金融街欲“断尾”甩开包袱，这场“断舍离”究竟值不值得，还有待观察。不过截至目前，尚未有合适的受让方报名参与竞价。

加码京津冀区域布局？

除了罕见出手北京土地市场拿地，在今年 5 月 18 日召开的“2017 中国·廊坊国际经济贸易洽谈会”上，金融街还与石家庄政府签约打造“金融街中央商务区”项目。据石家庄当地媒体报道，该项目建筑面积将达到 82 万平方米，总投资金额约 150 亿元，一期投资约 75 亿元，将集现代金融业、高端服务业、高端住宅为一体，预计 3 年内完成主体形象建设。

不过，目前金融街方面尚未披露相关信息。记者致电金融街方面，相关负责人表示，“公司确实有与石家庄合作的意向，但目前尚未实际获得土地，还没有达到公告的条件，一切以公司公告为准。”

即使在金融街重仓布局的北京，其在 2014 年和 2015 年分别获得未来科学城两个地块后就再也没有动静。在北京土地市场沉寂近两年时间后，金融街为何突然在京、冀大挥重笔？事实上，从其近年投资策略的演变过程或能窥见一斑。

金融街在 2014 年年报中表示，公司立足一线城市，重点关注区域中心城市，分别在北京、上海、广州、天津、重庆等地获取 12 个项目，实现权益投资额 160 亿元；积极把握京津冀一体化发展机遇，与天津武清区签署合作协议，正式启动京津合作示范园工作。

在京津冀协同发展上升为国家战略的元年，金融街新进入上海和广州，投资重心开始南移。2015 年，金融街采取“聚焦一线城市，把握京津冀一体化机遇，关注人口吸纳力强、市场供求关系健康的区域中心城市”的项目投资策略，成功获取北京未来科技城、北京丰台科技园、上海闸北火车站、广州海珠轻工机械厂等 4 个项目，其投资思路与 2014 年基本一致。

但到了 2016 年，在全国高溢价成交、房企们争相参与竞拍的土地市场上，金融街并没有大举拿地，而是采取“积极关注、重点参与、理性定价”的投资策略，年内仅在重庆、广州获取 2 个项目，相较于前两年出现了明显的战略收缩。

目前金融街在全国重点布局 6 个城市——北京、天津、重庆、惠州、上海和广州，但近年年报显示，除了北京等一线城市业绩稳定外，金融街布局二三线城市的效果并不理想。因此有分析认为，金融街重归北京拿地、签约石家庄打造“金融街中央商务区”是为了提振业绩，顺势加码京津冀区域布局。

事实上，从金融街 2017 年一季度年报中也可以看出端倪。金融街表示，公司积极把握京津冀一体化重大战略机遇，在部分城市通过多次互访与洽谈，形成了初步合作意向，迈出了京津冀一体化项目拓展的重要一步。

至于金融街为何一边把握京津冀一体化重大战略机遇，一边转让天津重点项目，个中滋味不言而喻，北京金融街模式复制不易，金融街要全面提振业绩，还有很长的路要走。

（来源：中国经营报）

行业 | 上市房企超五成业绩预增下半年调控趋严楼市或量价

齐跌

上市房企超五成业绩预增

下半年调控趋严楼市或量价齐跌

上半年龙头房企的业绩报告即将在未来一周迎来披露高峰。日前，相关机构的监测数据，已提前透露龙头企业普遍逆势增长的消息。根据有关机构监测显示，包括碧桂园、恒大、万科等在内的 40 家龙头房企，上半年合计销售额达 21143.56 亿元，同比增长 54.5%，多家房企完成了年度业绩目标的五成以上。

与此同时，已发布 2017 年中报业绩预告的一批 A 股房企中，剔除数据不全的企业，31 家预告净利润呈现上行趋势，占比超过五成，18 家亏损，其中 8 家是首亏。

在楼市调控大概率向严的趋势下，机构普遍预测未来一二线房价下行压力增大。不过，部分机构仍看好房地产龙头股的投资价值。

龙头房企上半年业绩普遍逆势飘红

上半年，在楼市调控政策持续发酵的情况下，龙头房企业绩却普遍在逆势增长。有关机构监测显示，截至 6 月 30 日，销售额超过 50 亿的企业达到 126 家，比去年同期增加了 11 家，销售额共计 36220 亿元，约占全国市场份额的 62%。万科、碧桂园、恒大迈入两千亿门槛，绿地、保利、中海、融创紧随其后迈进千亿阵营，再次呈现强者恒强的行业定律。从目标完成率来看，大部分房企均已完成 50% 以上，龙湖、旭辉等企业上半年目标完成率达 70% 以上，完成全年销售目标已经成为大概率事件。另一方面，上半年房企销售业绩保持快速增长的同时，一线及热点二线城市仍为业绩主要贡献区域。从十大龙头房企的销售份额来看，一、二线城市在售项目平均占比分别为 19.1% 和 54.8%，合计占比 73.9%。

不过，像万科、恒大等龙头上市公司，近期告诉记者其业绩披露期仍要过一段时间。目前在 A 股上市企业中，已披露上半年业绩预告的多为中小型企业，对整个房地产板块的运营情况还不具代表性，但可从中看出一些当前房地产行业基本面的走势。



在已发布 2017 年中报业绩预告的 A 股房企中，剔除数据不全的企业，31 家预告净利润呈现上行趋势，占比超过五成，18 家亏损，其中 8 家是首亏。18 家房企归属于母公司股东的净利润超过 1 亿元，占比超过三成。此外，区域性龙头房企盈利能力仍较为坚挺。截至目前，2017 年上半年有 5 家上市房企预告净利润超过 5 亿元。这反映出行业集中度在提升，龙头房企市场占有率继续扩大，中型房企净利增长速度放缓，转型不利的企业亏损较为明显。

申万宏源分析师王胜分析称，披露业绩预告的房企中，业绩正增长的房企占比 59%。

楼市调控加紧下半年或量价齐跌

记者从国家统计局发布的上半年全国房地产开发投资和销售数据看到，1—6 月份，全国房地产开发投资 50610 亿元，同比名义增长 8.5%，增速比 1—5 月份回落 0.3 个百分点。尽管今年以来，房地产开发投资增速已连续两个月出现回落。然而，反观土地市场，热度并未下降，房企拿地热情有增无减。

面对新一轮的房地产调控。国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长邢志宏此前亦分析称，与以往有所不同的是，这一轮调控采取了分类指导、因城施策的方针，房地产投资增速虽然有所回落，但幅度并不大。他预测，下半年房地产开发投资增速，总体可能是一种缓中趋稳的走势。

下半年房地产市场调控政策趋严，目前似乎已成行业共识。近期，各地对土地供应出台的附带条件越来越苛刻。例如，北京所推宅地，除自住房地块外均设有限价，部分宅地还有自持商地比例要求；佛山有宅地既限价又竞自持年限及面积；近日上海还推出两宗“只租不售”宅地。

与此相应的是，楼市交易将如何发展？广东中原地产项目部总经理黄韬认为，在资金紧张的压力下，开发商下半年会采取降价的销售策略，降价幅度大概在 5%—10% 之间，从部分地区延续至整个市场。到一定时候，市场会呈现出价稳量升的行情。以广州为例，目前是量跌价稳，10 月之后或将迎来量价齐跌。

机构仍看好房地产股

那么，在楼市回调、房企增长放缓的情况下，机构对下半年房地产板块股票投资行情有何看法和意见？

申万宏源分析师王胜分析称，行业集中度加速提升、业绩走势分化是 2017 年房地产行业主要趋势，强者愈强。上半年三四线销售持续高增长，尽管未来随着一二线房价下行压力增大，三四线价差缩小可能会对销售有所遏制，但在上半年高基数的情况下依然利好全国化布局的龙头房企。而房地产调控政策下半年继续深化的情况下，龙头房企的品牌、资金等优势会愈加凸显。他重点推荐低估值、具备业绩支撑的绩优地龙头股：招商蛇口、金地集团、万科 A、保利地产；三四线土地储备丰富的华夏幸福、绿地控股；以及业绩增长较强、开始全国化布局加速扩张的区域龙头房企蓝光发展、阳光城。



而中泰证券分析师戴志锋认为，上半年房地产数据显示销售新开工持续超预期，因而继续看好地产龙头。

川财证券分析师宋红欣则提醒，在一线城市房价环比回落，区域楼市分化明显的情况下，应密切关注经济形势和政策变化，建议重点配置龙头股。从企业层面来看，房企拿地热度依然高涨，万科此前以 551 亿元成功购得广信房产资产，有 16 宗可开发土地，上半年拿地金额超过碧桂园，成为行业第一，房企拿地热情不减。从销售情况看，上半年碧桂园销售额为 2889 亿元，同比增长 131%；恒大实现销售额 2441 亿元，同比增长 72%；万科实现销售额 2772 亿元，同比增长 46%，龙头房企销售情况超预期。龙头公司凭借融资和投资优势进一步夯实领衔地位，伴随着行业集中度的提升，其价值也有望获得重估。建议投资者关注招商蛇口、保利地产、万科 A。

（来源：南方日报）

行业 | 北京一日卖地 113 亿元房企开启补库存模式

昨日，北京出让三宗宅地，土地出让金收入约为 113 亿元。据记者了解，三幅地块有的要求持有比例，摘得者皆为房企联合体。据业内推测，北京 2017 年全年的卖地收入有望达到 2000 亿元。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进向本报记者表示，尽管多个城市调控政策严格，但由于房企规模化发展需要，企业依旧处于补库存阶段。

“限售价+持有”式卖地

据记者了解，昨日北京出让的三幅宅地均是以“限最高销售单价”模式出让的。

具体来看，丰台区西铁营村 0501-634 等地块，商品住房销售均价不超过 79459 元/平方米，且最高销售单价不得超过 83432 元/平方米；房山区周口店镇 02-0001 等地块，商品住房销售均价不超过 22434 元/平方米，且最高销售单价不得超过 23556 元/平方米；大兴区瀛海镇地块，商品住房销售均价不超过 52449 元/平方米，且最高销售单价不得超过 55071 元/平方米。

其中，丰台区西铁营村等地块最终被中国金茂、国瑞和世茂联合体以 78.7 亿元收入囊中，企业自持商品住宅面积比例 54%；房山区周口店镇等地块由万科和平安联合体以 17.2 亿元竞得，企业自持商品住宅面积比例 40%；而大兴区瀛海镇地块开拍前仅接到一次报价，最终由中海和保利联合体以 16.8 亿元的底价获得。

事实上，限制最高销售单价，同时要求竞得企业具有一定比例的业态运营，这种“双限地”是近两年出现的新的土地出让方式。“限价+持有”对房企提出了更高要求，也在一定程度上加重了开发商的资金压力，但鉴于规模化发展需求，仍有房企不惜重金争夺。

值得注意的是，某港股上市房企董事长曾向《证券日报》记者透露，持有运营住宅即长租公寓，开发商是算不过来账的，原因很简单，中国的商业办公写字楼净租金回报率尚不足2.8%，而长租公寓的租金回报率可能仅为1%。

即便如此，房企仍在争夺拿地。

房企积极补库存

据中原地产数据统计显示，上半年，已经有34家房企拿地超过百亿元，拿地最多的前30家房企拿地总金额超过8726.2亿元，与2016年同期相比，拿地最多的30家企业合计上涨了66.4%。

对此，中原地产市场研究总监张大伟表示，虽然北京楼市调控政策严格，整体房地产市场下行迹象开始出现，但对于企业来说，优质地块依然是逢地必争，后续也会以高溢价率成交。

张大伟进一步称，房企已经告别了3月份调控前不算账就抢地的疯狂，整体自持比例有所降低，土地市场逐渐在回归理性。

但楼面价仍在走高。

有数据显示，2017年上半年，全国300个城市成交楼面均价为2242元/平方米，同比上涨39%；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为3795元/平方米，同比上涨29%。

对此，有业内分析人士向本报记者表示，房企上半年销售额仍在提升，虽然融资渠道有所收紧，但已有不少上市房企借道海外发债融资储粮，加之今年并不是房企还债的高峰期，鉴于此，大多数依旧依赖销售住宅获得收益的房企近期转战各个城市的土地市场，积极补库存，试图扩张规模。

（来源：证券日报）

行业 | 万融富大并购谁是最大赢家

在637亿元的合作落定之后，这场被万达董事长王健林称为三方共赢的世纪并购到底带给了万达、融创、富力怎样的改变？在这笔生意中，谁是最大的赢家？最后入局的富力又为何愿意接下沉重的酒店资产？

万达：轻资产与降债务

对于万达来说，三方的生意与融创一对一不同的，主要有两点：第一是价格。此前，融创与万达达成13个文旅项目和77家酒店的交易总价为632亿元，其中还包括万达向融创提供的委托贷款296亿元；而7月19日，王健林透露，由于合作有了调整，交易总价也由之前的632亿元增加至637亿元，加上回收往来款，万达可以从这笔交易中获得680亿元的现金。

根据随后发布的三方公告，原本作价 295.75 亿元的 13 个文旅城，每平方米提高约 200 元，融创以 438.44 亿元收购前述 13 个文旅项目的 91% 股权，并由交割后项目承担现有全部贷款约 454 亿元；万达予以融创中国的 296 亿元委托贷款“取消”；融创 336 亿元收购万达的 77 个酒店资产包，打折出售给第三方富力地产。富力地产以 199.06 亿元收购该 77 家城市酒店全部股权。签约后两日内付 20 亿元定金，2018 年 1 月 31 日前付清全部转让价款，完成酒店交割。77 家酒店的酒店管理合同不受本次转让影响，继续执行，直至合同期限届满。

和此前交易内容不同的是，万达也不用付出 296 亿元委托贷款，但流动性却大大改善：7 月 19 日王健林首次对外交底万达商业负债情况显示：本次转让以后，万达商业的贷款加债券约 2000 亿元，账面现金 1000 亿元，这不包含 13 个文旅项目的 300 亿元。本次转让后万达再收 680 亿元现金，账面现金达到 1700 亿元，现金流将大幅改善，万达将清偿大部分债务。

第二是合作伙伴的合理性。万达与融创之间的合作不言而喻，如果没有富力的加入，万达虽然能够卖出同样的资产，但一方面需要提供给融创委托贷款，融创的负债压力也很大，同时对于对酒店业不是十分精通的融创来说，接盘 77 个酒店的结果，很可能是要再次甩卖。相比而言，拥有酒店运营经验的富力，同样也是万达的合作伙伴，双方在去年底已经达成过一份关于合作运营商业综合体的合约。

融创：并购出超级企业

相比于万达来说，融创此番交易唯一一个不太容易理解的地方，便是对文旅城的“加价”：根据三方公告，融创相比于此前与万达一对一的合作，购买文旅城的成本，每平方米多了 200 元，换句话说，酒店资产包打折的差价部分，不但被加到了文旅城里，还有所提价。

“老孙做了一盘大生意，如果不提价，一来富力未必愿意接盘重资产的酒店业务，那对于融创而言，压力只会更大，二来是文旅城本来就够便宜，就算是提价也在合理范围内。”知情人士算了笔账：交易对价加上 13 个文旅城 450 亿元总负债，老孙获得近 5000 万平方米的土地储备平均成本每平方米只有 1700 元，如果按照孙宏斌所言的账面 200 亿元现金计算，实际支付的对价只有 200 多亿元不足 300 亿元。

这还不是最重要的，通过此番并购，一直处于二线地位的融创将有冲击一线梯队的底气：并没有很高的负债、超级土储、合理的一二线城市布局，如同王健林所言，融创通过此次收购，预计两年将进入行业收入前两名。

富力：登顶最大酒店主

相比于万达和融创长期的你侬我侬，富力此番入局可谓意料之外，但又在情理之中。

意料之外，指的是在全行业流行轻资产的情况下，富力愿意接盘如此大规模的重资产，特别还是酒店业务。“投资大、回报周期长、管理专业性强”是行业对于酒店资产共同的认识。拥有长期酒店自持经验的富力显然不可能不知道这一点。

为何会在此时入局？交易三方的公告或许能说明一切：原本作价336亿元的77个酒店资产包，富力只需要付出199.06亿元便收入囊中，换句话说，仅此一项，富力便提前将百亿浮盈收入囊中。

不仅如此，作为曾经的华南虎，富力这些年扩张之路并不顺利，早已被昔日同伴甩在后面，加之一二线城市的拿地成本高企，富力想要在公开市场获得资源的难度越来越大。为此，富力此前也将旧改和酒店作为自己另辟蹊径的两大板块，此番低价获得万达酒店资产，富力一跃登顶全球最大酒店主，如果未来能够合理对相关资产包进行资本运作，富力的流动性压力并不一定会很大。

（来源：北京商报）

前沿观察

深度 | 房企转型城市运营商地产之上的资产管理

房地产行业和开发商从来没有像今年一样，对转型和运营达成高度一致。

行业近期产生的两笔世纪大交易——万科收购普洛斯、融创富力收购万达资产背后，正显示出城市的广度和产业配套在拓展，以及房地产行业向城市运营转型已经进入了深水区。

过去20年，伴随着中国经济高速增长，城市化的迅速推进，造就了中国房地产业的黄金（开发）时代。但在进入城市化第二阶段后，产业和人群高度集中于几大城市群，很多城市进入存量时代，这对房地产行业提出了新的挑战。

房企开始寻求角色转变，从“开发商”转化为“运营商”成为行业转型的核心，物流地产、商业地产、特色小镇、长租公寓、联合办公，甚至教育医疗养老、文化旅游等已经在全行业进行试验。

在博鳌·21世纪房地产论坛第17届年会“城市的生长与更新：请叫我运营商”主题论坛上，清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示，当前房地产行业已经进入了以资产管理为主的阶段，探索城市空间更新和资产运营管理变得十分重要。

北京师范大学金融研究中心主任钟伟则指出，房企转型是在地产之上加载产业。未来，如果不能有好的对于地产开发之上加载产业的能力，地产就不值钱了；同时，房企的运营能力决定了自持物业的潜在价值。运营能力可能会超越开发能力、建造能力、投资能力成为考验开发商能不能在未来房地产平台期，成为优秀的、挣钱的、明智的房地产企业特别大的考量指标。

角色与身份的转换

当前的房地产行业，人口结构改变、购房人口下降以及待消化的房地产存量，已经不能支持房地产市场过往的高速发展；而在走高的拿地成本下，房企整体利润率逐年下滑，盈利压力增大。

为了创造新的业务增长点，挖掘存量市场，从“开发商”转型为“运营商”成为多数房企的选择。

2011 年，行业龙头万科在一个小范围场合第一次提出了“城市配套服务商”概念，这是一个非常大的转变，因为这彻底改变了原来住宅开发商的定位，到了 2012 年，万科正式对外宣布了这个新定位。

几乎与此同时，保利地产也提出了相关多元化，金地集团布局“一体两翼”，万达宣布向文化旅游转型，恒大更开始非常广泛的多元化。到今天，开发商向城市运营商转型已经如火如荼。

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌表示，目前房地产运营有两个风口，分别是城市更新和特色小镇。

刘洪玉指出，现在不管是居住还是商用的房地产投资，基本到了一个瓶颈。过去城市是外延扩张，现在可能更多是转向内涵式发展，充分利用低效的土地和闲置土地，进行改造。

顾云昌进一步表示，城市的产业多样化、功能外溢化，为房地产行业提供了新的发展机会。而所有的城市更新、特色小镇本质上都是产业结构的升级；运营的本质则是资产管理和服务。

重塑商业模式

如何进行城市运营商转型，重塑商业模式，变身资产管理者，是房企和相关机构面临的重大问题。

运营商，其本质是持有资产、运营管理。其中对产业的加载和植入，将是最核心的能力之一。论坛上，金地产业地产副总经理严其发和协信控股集团有限公司常务副总裁曹志东，分享了对于城市运营的看法。

严其发表示，产业地产是金地集团布局的 7 大业务板块之一，也是其中的重点；国内的产业升级或转型带来对优质载体的需求旺盛，产业地产本身的价值存在被低估。

他认为，做产业地产最重要的是招商、运营和服务。以深圳威新软件科技园为例，金地在此集聚了 6 家 500 强企业，17 家上市公司，包括因特尔、阿里巴巴、亚马逊、华为等。园区内不仅有企业家俱乐部，还有餐饮健身、幼儿园等，“非常受企业欢迎”。

协信在转型为城市运营商的道路上，同样十分重视产业。曹志东提出了“商住产一体化集成模式”，将商业、产业、住宅 3 个业态有机融合在一起，发挥最大价值。产业是一个地区的核心驱动力，围绕这个核心驱动力，公司再配置其它相关业态。

除了植入产业，挖掘存量市场、做持有租赁也是城市运营中的重要组成部分。链家研究院院长杨现领认为，房地产行业的未来红利在租赁市场，而租赁本质上也是运营的生意，核心在于服务。不过，这种租赁市场只存在于一线城市。

途家斯维登集团总裁丁小亮则指出，在广大的二三四线城市，短租大有潜力。全国空置房、毛坯房等资源有接近 5000 万套，而到去年年底为止，在中国互联网上可以销售的短租房源不到 100 万套。这 100 万套，一年将产生 80 个亿的流水；而中国星级酒店总计房间数是 250 万套，2016 年营业额超过了 2000 亿。短租市场还有很大提升空间。

此外，刘洪玉认为，资产的运营管理与房地产金融创新工具的使用，是密不可分的。

嘉丰达资产管理公司执行董事汪浩认为，做产业、城市更新的核心问题，其实是存量和资产。那么资本运作、资金的模式和轻资产的运营是关键。

“这里面有两个核心竞争力：有多大的资金和多长的时间能够承载这个资产？有什么招商的团队能够做好线上和线下？”汪浩说。

严其发也指出，商业地产运营已成资本市场的宠儿，比如普洛斯是最早一批商业地产的玩家，他们背后真正推动的是资本。金地商业地产发展的目标是希望 3 年做到面积 600 万平方米以上、30 个以上的项目。

而作为国内分散型出租公寓龙头的链家自如友家，更是依靠大量的资本投资进行扩张，目前推测管理规模已达 30 万间。

（来源：21 世纪经济报道）

观察 | 依赖规模扩张难以为继 财务成本将成为房企竞争重 点

“现阶段房企的共识是，2016 年作为分水岭，包括 2016 年以及之前是开发时代，2017 年起则进入后开发时代。”近日，在 2017 第三届中国房地产众筹创智峰会上，中国房地产众筹联盟主席、万通集团创始人冯仑表示，在开发时代，房企以单一产品和快销形成竞争力，赚到了过去 20 年经济增长带来的红利，但是后开发时代，竞争重点发生了转移，不再比拼规模、成本、速度。

冯仑说，2017 年年初，曾有超过 60 家房企负责人聚在一起讨论，大家得到的共识是，2016 年是房地产行业的分水岭，因为房企依赖拿地、规模、销售速度和价格的竞争方式将发生改变。其中重要的一点是，在开发时代，80%以上的房企都是围绕住宅这个单一产品发力，而如今这种情况将得到很大的改变。

冯仑表示，开发了房子就卖，成为过去房企竞争的主要方式。比如竞争谁的规模大，那就是谁更能拿地，另外，不管是工业化生产、装配式住宅，还是住宅产业化，房企都是为了

扩大规模。接下来就是快销，资金周转要快，所以都会想尽办法加快建设压缩前期的工期，尽快销售，围绕速度，不少房企有很多创新。

也正因为此，各个房企赚得钵盆满溢。冯仑称，在开发时代，城镇化进程和人口集聚的刚性需求，造成了过去 20 年房价在不同的城市、不同的阶段轮番上涨，让房企赚到了 20 年经济增长带来的红利。

但需注意的是，冯仑表示，进入后开发时代，房地产行业的产品将越来越复杂，产品线不再仅仅只是住宅，而是将集中在写字楼、购物中心、物流仓储、健康养老、公共设施等产品上面。比如万达已经转型为将地产和文化、娱乐、旅游结合，文化、旅游跟房地产相关的实际上是酒店等大型公共的综合设施。另外，房企的竞争点不再是规模、成本、速度，而是转至竞争营运能力、财务能力以及策划和讲故事的能力。

“财务的能力变成了竞争力。”冯仑说，未来的房地产行业中，财务成本更低、能够适应更多的不同的产品形态，将成为竞争的重点。例如，18%甚至更高的利息没有办法支撑酒店的长期经营。因此，在后开发时代，竞争力的重点是财务安排能力要有长期、低成本的资金支持。

中国房地产业协会会长刘志峰表示，对于房企融资，新形势下众筹与现代金融也是渠道，但目前也存在问题，需要健康规范发展。

刘志峰认为，在众筹方面，要深化供给侧结构性改革，为房地产精准供给提供服务。根据市场和消费者需求提供产品和服务，避免盲目开发造成土地、材料和人工的浪费。同时要通过精准供给让消费者针对不同区域、地块、价格提出定制需求，让房地产企业按需开发，满足消费者多层次、个性化、差异化需求，为消费者营造一个高品质居住空间，特别是要让众筹资金进入闭环管理，做到专项专用，防止被停转或者挪作他用。

此外，刘志峰说，众筹要为“三去一降一补”（即去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务）服务。“当今房地产库存问题仍没有解决，土地成本、建造成本不断增加。因此，众筹除了要满足消费者需求以外，还要降低消费者购房成本，帮助开发企业回笼资金，减少中间环节，通过以销定产、精准供给、降低开发营销成本，让消费者得到实惠，让无效供应特别是部分三四线城市的库存不再增加。”

（来源：经济参考报）

观察 | 特色小镇“四问”困扰资本布局

去年至今，在各种政策红利的刺激下，特色小镇如一股热潮席卷全国。今年的全国两会上，“特色小镇”首次被写入政府工作报告。

上至国家部委，中间至省级层面，下至企业层面。在特色小镇火热背后，也有不少专家学者呼吁“特色小镇热”急需降温。

特色小镇是什么？

7月18日，由《每日经济新闻》旗下的1095公社在上海举办的首场特色小镇论坛上，新城控股高级副总裁欧阳捷认为，特色小镇一个是“特”、一个是“色”。“特”就是要有独特的产业；“色”就是要有颜值，小镇有了颜值才能放大未来的经济规模和价值。

领易咨询总经理、建筑中国特色小镇商学院院长邹毅认为，历史上美国城镇化率达到60%之后，出现的逆城市化和郊区化趋向，能为中国下一步跨越中等收入陷阱、承载中国下一阶段的城市化提供借鉴。

在法国里昂商学院副校长、亚洲区校长王华看来，超大型城市在发展到一定规模后，迫切需要周边的卫星城市来分担他的经济等功能，更好地疏解大城市遇到的城市病问题。

特色小镇怎么做？

特色小镇该怎么做？选址和产业是关键。

邹毅以文旅小镇为例，认为在大城市周边选址，是打造文旅小镇一个非常重要的因素，因为这些小镇更接近消费客源地。

欧阳捷认为，在产业导入方面，关键是能不能算得过来账。要做到资金流的平衡，导入的产业才能算成功，小镇才能存活。

王华认为，存量小镇和增量小镇的做法并不相同。存量小镇是从1到100，要因地制宜，结合小镇自身特色，如良好的自然环境、丰厚的历史积淀或者丰富的历史文物等，进一步挖掘小镇内在价值，其焕发出的价值会很客观。增量小镇是从0到1，要做好整体规划、协作实施，因地形成特色，带动持续人气，形成生命力。

特色小镇谁来做？

特色小镇是政府主导还是市场主导？

邹毅认为，一部分地方政府对特色小镇建设有着强烈的冲动，他们希望借助国家的政策东风来发展地方经济；一部分开发商也有做特色小镇的冲动，希望通过特色小镇锁定开发红利。这些都直接导致了当前的特色小镇热。

王华也认为，特色小镇建设的关键分为硬件和软件，硬件方面可能更多地依赖政府对公共基础设施和资源的规划、投入；软件方面更多地依赖开发商或运营商引进更多资源或IP，这也是小镇的关键和核心，是小镇的生命力所在。

欧阳捷则从物质需求和精神需求层面提出了另外一种观点。他认为，未来小镇的核心就在于独特的标签、独特的文化和独立的IP，高度重视精神层面的需求，而不仅仅是简单地造一堆房子。

特色小镇路在哪？

针对当前的特色小镇热，三位嘉宾不约而同地表达了自己的忧虑。

王华认为，需要摒弃传统的GDP思维去建设小镇，要更多地从历史、人文和社会的角度去建设存量小镇，把东方历史文化传承好，不能等到未来某一天，我们只能依靠挂在墙上的照片去回忆过去的厚重历史。

邹毅认为，特色小镇建设一定要慢一点，因为小镇是一个长周期开发的项目，要系统的筹划、系统的思考，合理制定开发节奏，合理导入产业资源，让每一个项目都成为一个作品，一个成功的项目。

欧阳捷总结道，做特色小镇的时候一定要反思，不仅要从GDP角度考虑，还要从精神、文化等角度去考虑。

领易咨询总经理、建筑中国特色小镇商学院院长邹毅：特色小镇要建慢一点，产业导入切莫急功近利

在特色小镇如火如荼进行的今天，到底该如何做？

7月18日，《每日经济新闻》记者(以下简称NBD)专访了领易咨询总裁邹毅。他曾负责多个特色小镇的前期规划和定位，尤其擅长文旅小镇。

邹毅认为，小镇是一个长周期开发的项目，要慢一点开发，要系统的筹划、系统的思考，制定开发节奏，合理导入产业资源，每一个项目都要成为一个作品，一个成功的项目。

NBD：特色小镇会不会是为逆城市化做准备？

邹毅：在1960年代的美国，城镇化率达到56%~73%的时候出现了典型的逆城市化趋势，大城镇周边的小城镇人口开始出现集聚增长；到70年代，大城市周边的小镇人口增长了25%。这是非常典型的，由经济产业结构变迁带来的城镇化扩散，带来的卫星城镇发展案例。

中国小城镇的发展在某种程度上受经济转型趋势和发展能力的影响，这种逆城市化的发展浪潮，我们也希望能借助发达国家的经验。从某种意义上说，小镇也是中国经济转型的一种重要载体，或者是某种新经济载体的变革，通过他为城市群新经济的发展提供一种补充或借鉴。

NBD：特色小镇是不是一定要以产业为主导？

邹毅：发改委之前批的特色小镇中，有50%~70%是文化旅游小镇。目前来看，文化旅游小镇更有条件，又更容易受国家消费需求的带动，形成一定优势。

中国到底是哪些区域、哪些城市适合做文化旅游小镇？前期我研究过一个城市旅游总人口、旅游总收入、城市人均旅游支出和城市人均可支配收入指标，这4个数据代表了一个城市客群的消费能力和消费总量。我们发现，传统意义上的5A景区等所具备的旅游总时长容量，远远没有一二线周边城市旅游市场规模大。

目前的基本观点是，在大城市周边选址，是打造文旅小镇一个非常重要的因素，都市群周边更适合文旅小镇，更接近消费客源地。



打造一个成功的小镇，需要有房地产的业态引入，为小镇提供资金支撑；第二是需要非常有特色的产业基础或核心吸引力，能够吸引城市人群前来观光、旅游，建立一个小镇磁场，形成独特性。

NBD：特色小镇如何构建完善的商业模式？文旅项目的产业链到底是怎样的？

邹毅：第一个商业模式是卖房产，必须要有房地产配套；第二种是把持有性的资产，经营之后形成一种借资管模式，通过门票、园林的消费，通过其他的租金收入形成一种现金流结构，就构成了基础资产的一种结构。

下一步就简单了，无论是定增也好或者是证券化也好或者是企业上市也好，只要你的资产优良，能达到回报率。

难点是能不能把持有型资产做到 80% 的回报率，能不能把真正的小镇空间创意做到位。

NBD：很多开发商将特色小镇看做一个很大的蛋糕，到底是谁在做特色小镇？他们背后的利益驱动是什么？

邹毅：作为咨询公司，我们的客户群有相当一部分是地方政府，特别是一些风景优美地方的政府，他们的动力非常强烈，希望借助国家的政策东风，发展好地方经济，这可能是地方政府发展特色小镇的一个初衷。

其次，第二大群体是开发商，中国前 30 强房企陆续发布了小镇战略。一方面是地方经济的发展需求；第二是开发商面临行业洗牌，希望在行业越来越复杂的环境下，找到一个新的突破点，用一个更便宜的代价拿地，满足每年的开发需求，锁定开发红利。

NBD：特色小镇与精神消费有什么关联？独特的标签、独特的文化和独立的 IP，是不是未来特色小镇的发展之路？

邹毅：市场能记住的成功文旅产品，一定有独特的、成功的 IP。第一步还是文化 IP 的构建，避免打造一堆房产。建议特色小镇慢一点，系统筹划、系统思考，合理制定产业资源导入，让每一个项目都能成功。

新城控股高级副总裁欧阳捷：特色小镇扎堆，突围关键在“特”与“色”

近日，住建部发布《关于保持和彰显特色小镇特色若干问题的通知》。通知要求，特色小镇建设要尊重小镇现有路网、空间格局和生产生活方式，严禁盲目拉直道路，严禁对老街区进行大拆大建或简单粗暴地推倒重建。

不容忽视，当前特色小镇的建设成效已逐步显现，然而也有一些问题亟待解决。《通知》出台的背景，就是针对当前特色小镇的“没特色”、“同质化”的风险。那当前的特色小镇，到底要如何打造才能内外兼备？

特色小镇的关键字是“特”

戴德梁行（微博）统计数据显示，目前，各区域的特色小镇正在蓬勃建设中，首批特色小镇主要分布在我国东部，其中又以华东地区最为密集，共 39 个，约占 127 个乡镇的 30%。

发展特色小镇如果仅按照过去的房地产开发模式，设几个新区、建一些特异风格的建筑等形式，这不仅不能满足真实的市场诉求，也是对资源的浪费对业态的透支，不利于特色小镇的真正发展。

在新城控股高级副总裁欧阳捷看来，要发展特色小镇，就得有特殊的产业或与众不同的产业，这样在未来竞争中才有自己的竞争优势，如果都是传统产业就没什么意义了。

这就是特色小镇需要的关键要素之一——特。

对此，高力国际进一步解释认为，当前全国特色小镇的主导产业中，以第二产业和第三产业数量居多，特别是战略性新兴产业和文旅康养产业。当然也有依托第一产业即农业，特别是新兴农业形成的田园综合体和新兴农业小镇。

“在特色小镇的产业路径中，以第三产业为主导的产业更容易形成人口聚集效应。”其认为，产业最终形成则取决于三个维度。

外部环境是首要因素，这主要涉及宏观经济政策、产业疏解方向等外部环境影响，这些因素是小镇承接产业的必要条件。其次，小镇的区位条件和承接能力也非常重要，小镇本身的区位优势、自然人文环境特点，都是决定产业匹配的重要基础。

小镇吸引人还得靠“色”

光有独特产业还不够，产业可能带来一些GDP和就业人口，但单一产业本身的容量很小，对当地经济拉动作用还是不够。

由此导出的一种当前时兴的观点认为，特色小镇的发展还需要特色产业与特色小镇的融合发展，特别是当一些特色小镇体量相对较小、产业规模不大，则更要求要素的融合发展。

因而相比之下，上述小镇发展的三大要素中，最重要的是，导入的产业需要与投资主体自身资源相协调，形成良性匹配，带动上下游市场主体的协同转移。

“这就需要做‘色’来配合。”欧阳捷认为，有颜值才能促旅游，可以观光休闲游乐，比如航空小镇可以做模拟飞行训练、小型飞行表演、无人机模拟空战、水上飞行运动，旅游是很大的市场。

整体而言，特色小镇一定要有不可复制的一些东西，比如西昌卫星发射基地的航天小镇，就具有无法复制的独特资源优势。继而这要求参与特色小镇打造的企业，一定是要拥有或能拿到特色资源，能将特色产业引进来的。

而在打造时还不能心急，欧阳捷强调，特色小镇应传承传统文化和精神价值，重塑价值观、道德观、伦理观，不要仅追求GDP，还应充实精神文化内涵。

在经济效益和文化价值之间，在特与色之间，特色小镇到底该如何走，前路能走多远，留给我们的这些问题还有待思考。

中国社会科学院城市发展与环境研究所所长助理李学锋：特色小镇应建立科学考评体系

眼下，在诸多政策的刺激下，不少资本纷纷涌入特色小镇领域，以期寻找商业新蓝海。一个个特色小镇如雨后春笋般涌现，其热度丝毫不亚于当前的酷暑高温。



在特色小镇出现热潮的同时，一些专家学者纷纷呼吁要给特色小镇“降温”，使其回归理性。7月18日，《每日经济新闻》记者(以下简称NBD)对中国社会科学院城市发展与环境研究所所长助理、执行研究员李学锋博士进行了专访。

NBD：您是如何定义特色小镇的？特色小镇的内涵体现在什么地方？

李学锋：特色小镇，顾名思义就是有特色的小镇。特色，就是要走差异化、个性化的发展路径。

我觉得可以从三个方面把握特色小镇的内涵：一是它反映了后现代的一种城市规划和发展理念，主要强调特色，将特色植入到城镇的发展当中；二是它反映了新型城镇化的需要。不仅要解决传统城镇化带来的城市病，还要继续支撑中国城镇化，这个重任历史性地落到了中小城市和小城镇身上；三是它反映了供给侧结构性改革的需要。传统产业要转型发展，需要提供合适的平台；新兴产业要发展，需要创新创业空间去激发活力。

NBD：从年初开始，国家各个层面均对特色小镇给予资金等支持，刺激了大量资本涌入特色小镇领域，这会不会造成泡沫？

李学锋：如果只是从资产价格的角度来看，特色小镇不具备形成泡沫的条件。首先，它的稀缺性不是那么突出；其次，并不是说国家授牌的、省里确定的就叫特色小镇，因为每个小镇都可以探索特色发展的道路，都可以做成特色小镇。

但我担心的是政策持续性问题。现在大家都在争资金、争政策，如果政策不能持续发力，特色小镇自身又不能形成持续的增长能力的话，很多特色小镇就有可能成为半截子工程。

NBD：第二批特色小镇的申报中，政策明确规定，用地规划如果是单一房地产行业的，将不再批复。您如何看待特色小镇这一申报条件限制？

李学锋：房地产投资比例必须进行限制。我们的特色小镇不能建成一座睡城，像北京的回龙观那样，那是工业化时代规划理念的产物，现在绝不能重复。

虽然开发商资源动员能力比较强，在产业引导方面也有一定的优势。但是，还是要适应特色小镇发展、适应新型城镇化的需要、适应新的城镇规划理念。

NBD：从当前特色小镇热的实际来看，政策红利的刺激作用不容忽视。未来支持政策退出后，特色小镇该往何处去？

李学锋：事物都有两面性。政策在推动特色小镇发展的同时，也会带来一定的问题，最后也只能通过更多的措施来纠正、管制，这是一个恶性循环。而我们期望的局面是，不论政府主导还是企业主导，都应该对政策、趋势、潜力做全面的评估，并在这个基础之上编制规划、去推动发展，不要搞运动式的、脉冲式的投资，否则会产生更多的负面影响。

NBD：您目前正在建立一套全国特色小镇考核评价体系，能不能与我们分享一下您的研究成果？

李学锋：目前我们团队确实在做一些这方面的工作，这也是一种摸索，也有了一些初步的成果。

我们的考评体系首先确立了这样一些理念：一是短期见效，即资金和政策有了，短期内从城镇形态、产业发展方面必须见到成效；二是长期有用，即符合供给侧结构性改革、新型城镇化、发展新理念；三是分类考核，基于每个小镇产业支撑不同、文化传统不同，定位也就必然有差异，所以发展路径和考评也必须有所区别；四是对接融入，特色小镇毕竟是一个相对有限的发展空间，其区域带动力、人口承载力有限，所以我们的评价体系倡导特色小镇应该与其他小镇对接，应该融入中心城市的发展战略，在对接融入中发挥特色小镇的最大效用。

我们希望的是通过这样一套科学合理的评估体系，助力特色小镇科学、有序建设，并更好地发展。

特色小镇，离我们的生活远吗？近几年，中国特色小镇不断有新的战略产品推出，类型也在不断迭代，不断地适应瞬息万变的商业环境，而其最终目的就是满足人们对美好生活的消费型追求。特色小镇领域充满着巨量的市场价值和商业机会，中国正在经历建设特色小镇的摸索和定位过程。如何让特色小镇真正能做到“特”与“色”，与美好商业的结合或许将推动整个产业对模式的思考与探索。期待真正的特色小镇融入我们美好的生活，期待美好商业与产业之下的特色小镇真正变成我们生活的重要元素。

（来源：每日经济新闻）

深度 | 房企融资再现债股分水岭

5月24日，银监会的一份《2017年信托公司现场检查要点》文件再次激起市场波澜。之前，银行、基金对于房地产的输血通道已经被节流。如今，信托行业也被监管按上了闸门。至此，房地产源自金融的融资渠道几乎全被“盯上了”，也难怪会引发市场猜测。

银监会这次发布的《2017年信托公司现场检查要点》其实并没有值得大惊小怪的地方。这份文件主要针对的是信托资金绕开监管进行“明股实债”的监管套利投资行为。根据目前规定，开发商拿地需要满足三项条件：四证齐全、30%自有资金、融资方至少2级资质。但在实际操作中，太多信托公司采用的是“明股实债”这种优先劣后的资金结构模式进行投资。银监会要打击的仅是这种违规行为。

控债不控股

自2016年国庆开始，国内对于房地产行业的调控不像以前那样温柔或只是一阵风的短期措施。从限购开始至最高层多次强调“房子是用来住的，不是用来炒的”，再至全面收紧房地产企业融资渠道。这次，狼好像真的来了。

不过，上帝关上一扇大门的同时也敞开了另一扇大门。看上去房地产融资渠道被全面封堵，但其实后门早就打开。对于日常关注政策的人士来说，应该已经发现，政府调控的真正

对象是房地产企业债务，对于股权并没有干预，甚至在进行针对房地产企业调控的同时还鼓励房地产企业寻求境外融资，前提不是债务。

换而言之，政府并没有要切断房地产企业融资的意思。之所以导致市场忧虑，是一些媒体为了吸引眼球而夸大了事实。因此，许多房地产企业一叶障目不见泰山，在没有完全理解调控政策的情况下，感觉眼前一片黑暗。

实际上，一些聪明的房地产企业已经察觉到了其中玄机，争当第一个吃螃蟹的人。截至2016年12月份，中国恒大以增资扩股的方式为恒大地产引入300亿元的外部投资。另外，招商蛇口同样以增资扩股的方式为其未上市子公司引入合资方，股权融资达0.58亿元。其余部分则均为小额度的港股股票认购权计划。

根据同策咨询数据显示，40家上市房企实现的股权融资总额折合人民币304.33亿元，占2016年12月份总融资规模的42.39%，相比2016年11月的8.47%巨幅增加。而Wind资讯数据也显示，2016年股权融资金额排名第四的行业即为地产行业，融资1473.3亿元，而通过增发募资行业排名第三的则是房地产行业，增发总额达1434.2亿元。

事实证明，并不是眼前没有路，而是许多房地产企业自己近视看不到路。当然，也有不少房地产企业误解了“鼓励房地产企业寻求境外融资”。今年以来，中国房地产企业债券的发行规模总计达45亿美元，占亚洲企业总计发行债务的3%。据外媒报道称，中国发改委今年第二季度开始已基本停止给房地产商海外发债发放批文。这批房地产企业显然是看到了方向但却行错了路，在“去杠杆”的调控大背景下，融资思维还停留在债务层面，显然没有摸到门道。

别被自己吓走了“钱”程

在监管层不断加码调控的同时，部分开发商选择转型应对。万达开始大举进军娱乐业、绿地转向金融业、万科收购链家转向轻资产……除了万科的转型至少还能称为转型外，其他一些房地产开发商的所谓转型基本都属于转行。尤其是房地产企业转金融的现象特别明显，除了绿地外，复星、泛海、平安等都开始降低房地产业务比重，在证券、基金、保险等领域发力。

中国房地产市场前景真的变坏了吗？政府的调控是客观存在的，可政府的调控对象也很明确。参与炒房的才是政府打击的目标，潜心从事房地产开发的企业并不是政府调控对象。

据统计局公布数据显示，2016年，中国城市化率仅为57.35%，排名第一的广东省也只有67.76%，未来发展空间依旧巨大。从人口角度考虑，出生率低于死亡率的事实不假，但大城市的人口聚集现象也是客观存在的。而且，随着北京和上海坚守2300万与2500万常住人口上限的目标，全国其他二线城市开始成为最大赢家。

除北上广深四大一线城市外，2017年出现了一批“新一线城市”。虽然，“新一线城市”本身存在炒概念嫌疑，但其所列举的城市因为四大一线城市的挤出效应而获益是不争的事实。



成都、杭州、武汉、南京、重庆、天津、苏州、西安、长沙、沈阳、青岛、郑州、大连、东莞、宁波这15座“新一线城市”不就是房地产市场的新风口吗？

中国的房地产要回归居住属性是铁打不动的必经之路，高房价及价格高增速已经阻碍了国家经济转型大计。房地产过热给经济造成的麻烦已经引起了政府的高度关注，纵然房地产与金融的捆绑形成了大而不能倒的局面，但在壮士断腕的决心面前，这并不是什么不可解的死局。细心的人应该已经意识到，如今政府大规模收紧金融体系向房地产供血。表面上看这是在抑制房地产泡沫继续膨胀，但实际上也有切断房地产与金融体系紧密联系的韵味。房地产与金融体系的命运共同体固然是铁锁链舟，一处失火必然引发系统性风险。但如果分而置之，那么，一船失火，还会波及其余造成系统性危机吗？

认清当下局势，中国房地产市场的路还很长。

（来源：中国房地产金融）

国企改革

国企改革：试错勇气、容错度量、纠错机制须有机统一

改革没有一帆风顺的，改革总是有风险的。对于国有企业改革而言，最大的风险是不改革。正如中央深改组第三十七次会议所指出的，各地要配齐配强各级改革工作力量，加大改革创新在干部考核和提拔任用中的权重，建立健全改革容错纠错机制，形成允许改革有失误、但不允许不改革的鲜明导向。当前一些地方和行业出现国有企业改革动作迟缓、不改革、有等待观望情绪、有畏难情绪，担心改革可能带来国有资产流失等问题，笔者认为，国企改革要有试错的勇气，要有容错的度量，要有纠错的机制，三者有机结合，才能在国企改革中不断探索，找出适应不同企业发展的合适路径。

2017年以来，随着“1+N”文件体系及相关细则出台，国企改革已经从政策框架搭建迈向了“施工高峰期”，中央国有企业和地方国有企业改革快速推进，在公司制改制、混合所有制改革等方面取得了阶段性成果。但同时也应看到，当前在一些地方和行业，国企改革还存在一些难点，推进速度缓慢。比如，一些地方等待观望情绪浓厚，主观能动性发挥不够，推进力度显著落后于中央要求；一些企业历史遗留问题、包袱过多，企业改革存在消极思想；在具体改革领域，涉及现代企业激励机制建立的改革进程，例如员工持股计划等，还有很大的落实空间；一些国有企业改革仅仅强调约束国企管理人员的行为，忽视利益相关者的激励机制的建立，存在不能很好地实现激励与约束相结合的问题。另外，还有一些地方和企业担心改革可能带来国有资产流失、担心社会舆论非议，对国有企业改革有畏难情绪。

只要改革的政治方向正确，改革过程中不犯原则性错误，就应当适度包容国有企业改革中出现的失误，让国有企业放心、大胆地进行改革。政治方向正确，是指要充分认识到国有企业是中国特色社会主义的重要物质基础和政治基础，关系我们党的执政地位和执政能力，改革的目标是做强做优做大国有企业，放大国有资本功能。不犯原则性错误，是指在国有企业改革中要遵循市场经济规律，先加强监管、防止国有资产流失，党的领导党的建设只能加强不能削弱，国有企业党委(党组)是公司治理结构的领导核心和政治核心。

在这个基础上，对待国有企业改革中出现的一些失误，我们要有容错的度量。实际上，立足国情，建立中国特色的现代国有企业制度，本来就是一场没有可参考对象的伟大改革。在这一改革过程中，没有先例可循，改革出现一些失误是难免的，但是这些失误是在我们允许的范围内的，在涉及建立现代公司治理体系、多元化股权结构、企业薪酬体系、激励机制、管理人员遴选机制等一系列改革方面，不要动不动就给企业扣“私有化”、“国有资产流失”的大帽子。我们不能允许一些地方和企业打着保护国有资产的旗号拒绝改革、对中央进行国有企业改革的要求阳奉阴违，过度求稳，缺乏动力，消极对待。要积极发挥基层的首创精神，积极探索改革的路径和模式。

中央深改组第三十七次会议强调，要“建立健全改革容错纠错机制，形成允许改革有失误、但不允许不改革的鲜明导向”。这一决定，表明中央对于国企改革的意志是坚决的。允许改革有失误，就是要鼓励国有企业放开手脚，努力攻坚，不要有畏难情绪，要大胆改革、积极改革，坚定不移做强做优做大国有企业。

(来源：经济参考报)

学习园地

你工作的深度，决定了你的未来

在网络时代，只有深度工作，才能创造真实价值，成为一个不可替代的人。

01

智能时代不可避免地带来信息碎片化。在互联网信息无时不刻的轰炸下，我们只能碎片化地工作、沟通、思考。

你的一天可能是这样的：随时随地收发邮件和信息，隔不久就要刷刷微博、朋友圈，生怕错过几十个亿，错过拯救世界的机会……

这种碎片化的生活方式，不仅导致我们工作时间的 60%都被浪费了，也让我们失去了专注和深度思考的能力。

在这个充满分心事的网络时代，如何才能提高自控力和专注力，让工作真正有价值呢？

《深度工作》提出：想要在碎片化的时代有效管理时间和精力，就必须学会深度工作。

这种深度工作的能力，是我们真正稀缺的能力，而且比以往任何时代都更具价值。

02

去年年底，首富王健林的一日行程表刷爆了朋友圈，从行程单上来看，王健林在一天之内飞了两个国家三座城市。

网友纷纷感慨：“这个世界上最可怕的事情就是，比你有钱的人比你还努力！”

但比这更可怕的是，你只看到了别人展示在公众面前的行程安排，却没有进一步思考：支撑这种忙碌的，其实是整个工作团队几个月殚精竭虑的调研报告，事无巨细的推敲验证等大量的工作。

你看到的努力只是浮于水面的冰山一角，而真正重要的工作，往往是蕴藏在水面以下的部分。

也就是说，真正决定工作价值的，并不是表面上看得见的忙得脚不沾地的行程，不是那些浮浅的表象，而是表象背后真正的“深度”。

然而，我们对“工作意义”普遍存在这样的误解：衡量一个人的工作价值时，总是习惯于参考他看起来是否足够“忙碌”：工作了多长时间、制作了多少 PPT、接待了多少客户等。

这或许应该归结于社会环境的价值观，总是用可以被“量化”的指标评判某件事的价值。

卡尔·纽波特在作品《深度工作》中指出：

类似长途商务旅行、会议、回复邮件、参加公关活动等等形式的“工作”，都应当被归类为“浮浅工作”。

这些工作既不要求很高的认知水平，也不要求高强度的智力投入，它们操作简单，容易被复制和替代，这样的工作同样忙碌，但是效率低下，价值有限。

诚然，在多线程工作中不断切换注意力，让你看起来非常忙碌，甚至不自觉地享受这种忙碌。

但你有没有想过，这种忙碌真正转化为生产能力的有多少？

低质量的勤奋比懒惰远远更可怕，那些看上去终日忙碌却对公司毫无贡献的人，对公司的伤害才是最大的。

03

与“浮浅工作”相对应的，就是“深度工作”。

什么是深度工作？

指在无干扰的状态下专注进行职业活动，使个人的认知能力达到极限。这种努力能够创造新的价值，提升技能，而且难以复制。

也就是说，我们永远无法通过重复、累积的“浮浅工作”得到“深度工作”的工作结果。

例如，心理学大师卡尔·荣格在乡村的“塔楼”呆了一年，不受打扰，心无旁骛地进行冥想、深度思考和撰写论文，因而才能写出著作《心理类型》。

作者进一步从神经学、哲学和心理学三个角度深入论证了深度工作的价值，指出这种伴随深度工作而来的精神紧张状态对于提升我们的能力也是十分必要的。

另一方面，科技发展的速度远远超过了人类学习的速度，在未来，一些简单、可重复的工作有可能被机器取代。

可以想见，在未来踏入精英阶层成为赢家的，只可能是这三类人：

利用智能机器进行创造性工作的人；

成为所在领域的翘楚；

拥有资本的人。

对大多数人来说，成为前面两类人无疑比较实际。

而通过深度学习和工作，才有可能实现这一点，让你快速掌握复杂技能，从而在工作质量和速度方面都达到精英层次的水平。

毫不夸张地说，深度工作，才是让你变得不可取代的核心能力。

04

要摆脱低效的忙碌，就要重新审视我们一直以来习以为常的工作习惯，进而通过刻意练习，培养深度工作的能力。

在这里，卡尔·纽波特提出了四个准则：

①工作要深入

作者用一个公式来解释深度工作的强度要求。

高质量的工作产出=所花时间 x 专注程度

首先，根据工作的性质，列出你的目标清单和工作日程。注意目标要明确，日程要可执行。

其次，根据你的目标，找到对你而言最重要的事情。一次只做一件事，因为想做的事情越多，完成的事情反而越少。

经过一段时间的适应和重复，形成自然而然的习惯，达到可以随时进入深度工作的状态，并且能够保持长时间的精力集中。

②拥抱无聊

如今，一部智能手机就能让我们有无数的选择打发无聊时光：随手点开微博、刷刷新闻、玩玩游戏……

百无聊赖的状态让我们习惯分心，不能自如地调整到最佳的工作状态。

因此，想要深度工作，就要把心力集中，沉下心做事情。

在什么都不做的无聊时光，与其频繁地刷微博、朋友圈，不如专心思考今天的生活或者明天的安排。

另外，有意识地训练专注力，比如限定使用网络的时间，从而戒掉对网络的过度依赖。

有成果的冥想也是很好的训练方式。在身体劳作而心智空闲的时候（比如慢跑、淋浴），将注意力集中到一件定义明确的专业难题上。

③远离社交媒体

仔细想想，你每天花大量的时间在网络上，对于你提高认知，形成自己的知识体系真的有帮助吗？

作者提出了一个有趣的建议，在 30 天内不碰社交网络，然后问自己：

在这 30 天内我的生活是否变得更糟糕了？

我所谓的“朋友”们是否真的在乎我的存在？

根据二八法则，只有 20% 的朋友是有价值的，而他们可以给你带来 80% 的收获。

尝试给自己限定上网和使用社交媒体的时间，剔除把网络当成娱乐消遣的想法。

④摒弃浮浅

摒弃浮浅，其实就是提醒自己：你的时间有限，选择深度工作方式还是浮浅工作方式，将决定你的生活方式是怎样的，决定你能创造多大的价值。

教育家威尼斯雷德·加拉格尔说：“我将活出专注的人生，因为这是最好的选择。”

假如你无法选择想要的生活，那是因为你还没有学会深度工作。

（来源：清华管理评论）

理解变化，以未来决定现在

在这个时代，我们遇到的最重要的问题，跟以前不太一样。

这个时代最大的变化，就是未来和现在的时间差很短。我小时候，盼过年要盼很久，但现在，感觉根本不想过年，因为一转眼就过年。清明过完马上五一，五一过去紧接着十一就到，十一还没琢磨透，马上就过年了。我想，我有这种感觉是不是因为我年纪大了，所以感觉时间快了。我就问本科生，他们说，现在过年快啊，一闭眼睛，就过年了。那我们都有这种感受，其背后的本质是什么呢？是这个时代信息量的爆炸，当巨大的信息量急速涌向你，你瞬间接收的信息都在变，这种不停变的节奏，使得未来和现在之间的时间差非常短。我们就遇到很可怕的情况——今天发生的一切几乎就是未来发生的一切。那这意味着什么？意味着我们需要讨论的重要问题都变了。

1 当未来已来，五大终结

旧观念终结？时间坐标变了，对我们做管理的人挑战非常大，因为管理中，我们比较在意经验，比较在意案例，比较在意过去的解决方案，我们以前都是根据过去来管理现在的。这些旧的观念可能要终结。甚至我们对创新概念的理解都要更新。我们总认为创新就是要试新的东西，做出完全不一样的东西。但事实上，我们今天谈创新，不一定是去做完全新的东西，而是把所有东西都重新定义一遍。我们现在对创新的理解已经完全不一样。所以，时间坐标变了，很多旧观念都将被终结。

旧发展模式终结？我回到新希望六和做农业领域的时候，遇到的最大挑战就是发展模式变了。以前讲农业，我们一定关心农民，关心种子，关心种植和养殖过程，关心农产品，还关心整个物流、分销，最后还关心食品。可是今天做农业，这些都不是最重要的要素。甚至我们不再关心土地，因为我们要尽可能少用土地，所以影响农业的最重要要素不再是土地。今天最重要的，是能不能全过程可追溯，就是信息化；能不能让农民变成产业技术工人，也就是以工业的逻辑做农业。

所以我跟我的同事说，我真的不担心你们没有农业经验，我担心的是你不知道明天的农业长什么样，而恰恰那才是关键。

经验的终结？从管理学的角度，我在新希望六和是实践了一个企业传承的案例。有人说，陈老师你是不是应该教家族传承？我说，在我的逻辑里，我从来不敢用“传承”这个词，因为没东西可以传。上一代是创造，下一代一定是创新。我从来不担心第二代能不能接替第一代，一定能。为什么？因为他们一定做不同的事情，然后就接棒了；如果做与第一代同样的事情，就一定接不了。所以，我认为经验可以放下了。

代际和谐的终结？代际会和谐吗？其实是不能和谐的。我女儿是90后，她常常听人家讲，你们这代人怎么怎么样。她说，妈妈你是这样看我们的吗？我说我从来没这么看。她说，那你还比较了解我们，他们老是说我们85后、90后比较自由，比较不愿意承担责任，其实我们比谁都承担责任。每一代人都认为他们更尽责，每一代人都认为他们不容易，每一代人都认为更倒霉。每一代人其实思考模式是一样的，只是呈现方式不同而已。所以不太可能有代际和谐。



那可以有什么？彼此的欣赏。作为家长，我有一点经验。孩子小的时候，你可以当他的家长、老师；孩子大一点的时候，你只能当他的伙伴；再大一点的时候，你只能当他坚定的支持者；等他再大一点，你就变成他的学生，因为时代是他的了。回到企业管理，我花很多的精力给年轻的同事搭建平台，让他们更快地成长；一般情况下，属于创新的项目，我都直接让来公司两年的同事负责。有一些更创新的项目，让来公司一年的同事直接负责。有人很惊讶，说，陈老师你就敢放手？我说，错也错不到哪儿去，因为他们没啥经验。如果一个特别有经验的人你放手，他错了后果还真可怕。我们为什么不敢放手用年轻人来试创新？其实是我们很多人的观念不对。你想让年轻人听你的，或者让他们用你的想法去做，我建议你尽快放弃这种想法，在今天是更不可能的。有的，只能是相互欣赏。

稳态的终结？一切都在变化，不太可能是一个稳定的状态。我新书的书名就是《改变是一个组织最大的资产》。经过这三年不断的研究和实践，我最深的感受是，一个组织如果能够持续改变，就真的拥有了最大的财富。由于拥有改变的能力，新环境等等任何事就不会成为障碍。在我看来，一个企业持续成功，不是因为公司有钱，不是因为这个公司有资本去追求，不是因为这个公司拥有行业基础，而是因为学会了自我改变，自我改变才是最重要的。今天问新希望六和任何一个员工，他一定会说，我们一直在转型的路上。我也特别欣赏华为的这句话：没有成功，只有成长。这句话意味着什么？意味没有稳态。到我这个年龄，就很想留住青春，最后发现怎么努力都留不住，后来我就干脆调整过来，直接逆生长算了，反正也是个变。某种意义上，你想稳住什么东西，都是不太可能的。

我提这五个问题的目的是告诉你，未来到现在的时间差很短，我把它称之为未来已来。

2 当未来已来，五大难题

那么“未来已来”的情况下，有五个问题需要我们重新思考，体现在管理上，是五个难题。

第一，到底有没有边界？时间的边界被打破之后，边界到底在哪里？这实际上成为了一个关键问题。在管理中，我们很多时候需要厘清边界，最主要厘清的一个边界叫责任边界，责任边界不清楚一定没办法管理。但是今天，一切都在动态中，你会发现即使责任的边界也不是那么清楚。所以在新希望六和，我有一句话给管理者——没人负责我负责，有人负责我配合。我们形成这种文化的原因是什么？就是在动态状态下，责任边界其实很难界定。很多互联网企业说要去掉 KPI，从这个意义上讲，去掉 KPI 我们是接受的。在一个动态的、责任边界不清晰的情况下，偏偏用 KPI 做管理，就会发现 KPI 不好用——僵化的 KPI 会使得所有人不愿意去承担变化的、不稳定的部分。所以任正非才有了一个著名的理论叫灰度管理理论。我记得华为 19 级以上管理干部培训的时候，我去参与他们的讨论，他们就问我说，怎么看灰度管理？我说灰度管理其实是对高层管理者最重要的一个要求。对于高层管理者，要包容，你应该知道责任边界不清楚，你都要承担，不能说属于我的责任才承担。但是基层管理者不能谈灰度管理，黑是黑，白是白，非常清楚。

第二，什么才是真正的驱动力量？这个时代，是技术驱动吗？是需求驱动吗？梦想驱动吗？可能要想一想，很难回答。以前，我们谈驱动力量是很明确的，比如说使命驱动，利益驱动，价值驱动。以前，我们在做人力资源管理的时候，基本上会评价这三种驱动力量。但是今天，把使命、价值跟利益都放进去，还是回答不了驱动力量的来源。因为我们现在处在一个变化和多维的环境中，我们遇到一个最大的挑战，就是影响的因素是多维的。甚至一些维度的影响因素，是想象不到的。

举个例子，比如说发现一个人突然辞职，你问他为什么？他说我今天不高兴。那找好工作没有，他说我没想；那辞职之后你决定干什么，他说也没想，就休息一下。这时候，真的很难找到他的驱动力量。还有年轻人说，我最大的痛苦就是我不知道我的痛苦在哪里，或者说，我也没啥难的，但是就是觉得难。这些都是85后、90后的语言，你真不知道怎么回答他。这时候，你会发现，找驱动他们的力量实际上很难。在管理中，如果找不到背后的驱动因素，是很难推动管理的。

第三，新的生活方式什么样？我们一定要非常理解一件事情：很多人问我，你到底怎么理解商业，怎么理解市场，我说，任何市场，任何商业最后回归到一个道理上，什么叫生意？生意就是生活的意义——所有能够解释生活意义的产品，解释生活意义的商业模式，解释生活意义的技术。所以管理和经营，一定要回归到生活方式中，而今天新的生活方式的确呈现了。

很多传统企业之所以焦虑，很大程度上是因为不理解新生活是什么样。很多企业都说技术淘汰了它，其实技术只不过是今天生活方式中最重要的构成要素，是他们离新的生活方式太远。新的生活方式呈现出来，商业模式、管理模式和沟通模式都要变。2016年底，我发现一个很有意思的现象，一些优秀的企业家都在变。马云去演小品了，王健林去唱歌了，保守的刘永好董事长和马蔚华行长，两个人去演京剧了。他们把演京剧的照片发给我，还很认真地问我，你猜得出来这是谁吗？我看了半天真是没猜出来。他们为什么这样做？因为他们也要变成新生活方式的体验者。

第四，我们真正要关注的是什么？我们在管理当中遇到的最大的挑战，不是来源于行业，不是来源于市场，不是来源于过去，甚至不是来源于我们看到的全球变化，而是来源于技术、思想和未来的挑战。来源于我们怎么真正去理解技术、思想和未来这三样东西。理解技术的影响力，思想的影响力，未来的影响力，对这三种影响力的理使得我们在管理中的所有判断，都需要被调整。

第五，“新人”？我为什么用了一个双引号，因为新人里面包括机器人。今天去看制造业，包括国内的格力、美的，基本上生产线都用机器人了。生产线工人大量地被替代，富士康已经实现了一百万个机器人上生产线，格力已经开始推，美的很快开始推。如果我们将来组织系统中有一种人就是智能机器人，那所有的管理逻辑会完全改变。我认为人机对话一定会成为组织最重要的管理，一定是组织必须面对的一个话题。



从整个环境而言，我们会有五个方面要调整和五个必须面对的挑战。在这样的时代下，核心的问题变成，你与这个世界是什么样的关系？你一定要问这个问题。我自己其实挺紧张的。因为我整天琢磨这个问题，还经常检验我自己跟这个时代的距离有多远，然后要不断地学习。

3 调整和挑战正在发生

从商业逻辑讲，上面 5 个方面的调整和挑战已经真正在发生。

进入工业 4.0 时代。工业 1.0 是蒸汽时代；工业 2.0 是以分工和大规模流水线生产为特征的电气时代；工业 3.0 时代，电子信息技术的应用大幅度提高了自动化生产水平；现在都在讲工业 4.0，工业 4.0 时代是物理信息融合系统的应用。工业 1.0 到工业 4.0，时间、空间的关系都在发生巨大变化。

互联网-物联网-人工智能。现在和未来技术发展的脉络已经很清晰了，从互联网到物联网到人工智能，最后到生命科学。在不同的技术应用下，我们思考的逻辑会不一样。互联网逻辑下，要关注线上人群与线下人群的不同；物联网时代，线上线下被打通了，不再有线上线下这个概念，只有互联互通的概念。我记得，三四年前有人问我，O2O 是不是最重要的投资方向？我说不需要讨论，很快线上线下会打通，所以就不存在 O2O 这个概念。人工智能的核心是什么？精准的效率，极少的消耗。那生命科学又解决什么？解决怎么样更有效地发挥生命的力量。科技就这样会演变下去，演变到哪个阶段，那个阶段的市场逻辑都会变。

杭州企业最厉害的是互联网领域，但是如果杭州不转向物联网和人工智能，最后转向生命科学的话，也许在下一个阶段的竞争中不再领先。因为技术在改变，技术在未来起到的巨大作用，是以前不可同日而语的。

重新定义行业的边界。哈佛大学做过一个非常有意思的研究，结论说，在技术驱动的背景下，任何行业都是要重新定义边界的。这个研究举了个做拖拉机的例子（图 1）：

以前做拖拉机的人把拖拉机做出来就好；后来就发现它必须是智能拖拉机；有了互联网后，发现要做智能互联网的拖拉机；现在互联互通了，实际上要做一个系统，提供拖拉机使用的解决方案；现在我们有了物联网和人工智能，做产品系统都不行，必须要做一个体系，我们称之为结构，也就是现在最时髦的说法叫生态。所以，今天，只是一个企业，只是一个产品，是活不下去的，一定要问，我在一个什么样的生态网络中，一定要问，我跟谁一起在一个什么价值的结构当中。因为现在所有的行业边界都被打掉了。

而且，重新定义边界这件事情要特别小心，因为任何行业的边界被打破的时候，都有新进入者——新进入者最大的特点就是不用你的逻辑来做事。我们新希望的办公室刚好就在望京 SOHO，SOHO 是潘石屹建的楼盘。一到苹果季，SOHO 里就卖潘苹果，我就跟我的同事说，你去给我买个潘苹果来，让我试试到底好吃不好吃。我同事非常好，他说：“陈老师我不给你买，我们家就有两棵苹果树，我可以寄两筐来给你，他那个苹果一个一个卖，太贵了，你没必要浪费那个钱。”明白我想说的要点了吗？——潘石屹卖苹果是一个一个卖，怎么贵怎



么卖，我们同事是做农业的，我们一筐一筐卖，怎么便宜怎么卖。这样能卖得过潘苹果吗？卖不过的，因为他不用你的逻辑去做。这就是为什么重新定义行业边界这件事情这么可怕：因为行业边界被打破之后，任何人都可以做这个行业，人家因为不用你的经验做就能做成，原来行业的人反而做不成。重新定义行业这件事，比我们想象的重要得多。

4 未来的商业运作

所有这些环境、技术、行业定义等等的改变，带来商业运作逻辑的改变。

图2是曾鸣老师他们做的研究，在云时代，从运作逻辑到世界图景，从基础法则到时间法则全变了，更重要的是我们所习惯的空间法则、分工法则、协作法则、发展法则全变了。这个变化是巨大的。我举个最简单的例子，我们在工业时代非常强调集体化决策、命令式协调，常说分工就是协作，协作就是分工。到了云时代，决策要分布式决策，协同不再来源于内部，反而来源于外部，叫社会化协作。那么，这些改变就使得我们的管理要做调整。

5 竞争要素和增长逻辑彻底改变

所以，我把这个时代的商业改变叫做“一切皆变，一切皆存在”。尤其是两样东西是面对彻底改变的：一个就是行业本质的竞争要素改变，一个就是增长的逻辑改变。

行业本质的竞争要素变到哪里去？

工业时代，行业的本质要素基本上是谈规模、质量、成本。我刚回到新希望六和的时候，同事们说，陈老师你不用担心，我们的规模排在全世界第二位，质量也不用担心，我们三十年来质量保障体系都做得非常好，更不用担心成本，我们在成本上全球最具竞争力。我就问了一句：那为什么今天我们不增长？为什么你什么都做好了，经营结果却不好呢？那肯定是因为时代变了。

我把互联网分为两个时间点，2015年之前我称之为1.0时代。在1.0时代，阿里巴巴也好，京东也好，以及很多互联网企业，体现出来的特点是规模增长、盈利增长、技术进步，以及资本驱动。2015年之后的互联网技术，我称之为2.0，它就变了，特征是有效市场、精准用户、流量、大数据和价值创造。从1.0到2.0，核心要素有很大改变。2016年“双11”的时候，大家七月份就让我猜，今年“双11”阿里巴巴销售数字会不会过一千个亿。我说，不用猜，肯定过一千亿，但2016年阿里一方面要告诉你数字，还一定要告诉你参与这场零售狂欢有多少个国家和地区。因为除了追求流量，还要重视有效市场。

那增长逻辑在发生什么改变？

工业时代，我们基本上强调的是线性增长，我们叫规模增长，就是投入大就产出多。我们之前GDP猛涨，因为我们是用投资去拉动。但是，今天你会发现无论多少投资下去，GDP涨不涨？其实不涨。还偏偏用这个规模逻辑去推动经济，就推不动。现在这个时代，其增长逻辑我们称之为非连续性增长。非连续性增长必须来源于创新。投资不能再带来增长。

6 创新价值在改变

工业时代的创新价值叫产品逻辑。在产品逻辑下，把质量做好，拼命找渠道销售，即渠道为王，然后获得规模，因为规模经济下成本会低。互联网 1.0 时代，叫消费互联网——多了新渠道，然后多了新人，抢先获得渠道，抢先获取新人就可以卖更多东西，创新价值是营销至上、流量为王、虚拟经济，阿里巴巴是 1.0 时代最成功的企业。到互联网 2.0 时代，叫产业互联网，创新价值在于共生经济，线上线下融合，产品至上，服务为王。

唯一的不变

在巨变中，有没有不变的东西？有。唯一不变的就是回归顾客。德鲁克说，企业只有一个定义，那就是创造顾客。

那如果我们要回归到顾客，我们就要知道顾客会变成什么样。

有一本书叫《2052》，在这本书里，作者说，因为物质的变化和非物质的变化，2052 的时代精神将是碎片化、新范式、改良资本主义、集体创造力、代际公平。所谓代际公平，就是你得尊重每一个人，不能说因为你是老大，就要说了算，这对于管理者的挑战非常大。

7 面向未来的四个关键词

我在很长一段时间里，整天琢磨这个问题：不同的社会中，人的价值在哪里？人跟组织到底是什么关系？在农业社会，对人的核心能力要求是体能，在工业社会，对人的核心能力要求是知识，在今天这个信息社会，对人的能力要求是创新。这意味着对员工要求的角色也变了，在农业社会要的是劳工，只不过有长工、短工的分别；到了工业社会，要的是雇员；到了信息社会，要的是伙伴。组织也变了，在农业社会，是一种直线式领导；工业社会的时候，用层级来管；到了信息社会，一定要直接对话。看那些新兴企业，你会发现其实没有什么层级，我们的组织结构是网状的。

所以在组织管理中，要面向未来，我认为有四个最重要的关键词。

一，技术。我们一定要关心技术，因为技术的的确确在未来会产生巨大的影响。

二，数据。为什么数据变得这么重要？数据成为了企业跟用户之间的桥梁。以前，企业跟顾客之间的桥梁是产品，而今天是数据。所以，你整个组织对数据的理解实际上要与以前完全不同。

三，创造。未来的环境高度不确定，所以未来不可预测，对于一个不可预测的未来，你应该怎么办？大家记住，创造未来比预测未来重要。未来是创造出来的，没法预测。

四，智慧。今天，我们需要处理复杂性，包容多样性。处理复杂性和包容多样性就要有智慧。智慧这个词，最核心的是什么？正如慧这个字，两条并行对立冲突的价值观，能够在你一个人身上和谐并存，你就是有智慧的。

8 面向未来，放下过去

面向未来，我们还要放下过去，因为不放下过去，就没有办法得到未来的答案。《失控》这本书很火。这本书给我最深的触动，是这句话，请有尊严的放手。请把过去的经验，过去

的成功，最得意的东西，过去的一切统统放下。自己放掉的时候，是有尊严的，并且只有放掉，你才能拥有很大的空间，去寻找新的答案。

（来源：清华管理评论）

高级管理思维应该是这样的

1、罚款是没有用的

对于一个低层主管来说，罚款是有用的。对于一个高级主管来说，罚部下的款是没有用的。因为部属不是机器，特别是你主管的不是一些从事实干的员工，而是下一层的主管的时候。罚款的效果是很低的。所有人似乎都认为，罚款之后，对方一定会因为害怕罚款而承担一定的责任。其实这是想当然！一个高级主管，要懂得自己想和别人想是两回事。你自己觉得OK的，部属很多时候是觉得不OK的。罚款，很多部属的心态是，罚就罚吧，罚都罚了，你还想让我怎么样？根本没有把教训放在心上。

2、根本没有民主和刻薄的分别

民主，其实就是听从大部分人的意见；刻薄，其实就是听从小部分人的意见。从表面上看，似乎民主比较安全。其实不然。必须认定一个事实，大部分人是愚蠢的，聪明的永远只是少数人。所以一个高级主管如果相信管理要民主，基本上，他干不了什么事情。但一个人如果什么都刻薄，他也干不了什么事情。所以一个高级主管，要有内敛的气质。要懂得，有些事情，要摆上台来，搞民主的样式。有些事情，要放在心里，暗中进行。

3、人才就是那些不听话的人

一个人，如果非常听话，这个人，基本上是没有什么用的。只有真正有才干的人，才会跟你抬杠，这是几千年不变的定律。真正有才干的人都是有傲骨的。他根本不怕你把他炒了，因为他有才干，随便出去又可以找到工作。高级主管对于日常听话的人，基本上是不用自己来费心的，因为这种事情低级主管可以轻松解决，不过是照法宣科的事情，有什么困难？高级主管难就难在，要去收服这些真正有才干的人。这是主要工作。

4、看任何问题，都要深一层想

一个人，看到苹果只想到这是苹果，这个人是一个基层员工。

一个人，看到苹果会想，这是谁的苹果，这个人是个低层主管。

一个人，看到苹果会想，这个苹果为什么在这里？这个人是一个高级主管。

一个人，看到苹果会想，这样的苹果值不值钱，这个人是老板。

高级主管要善于解读表层下面的意义。所有员工都很害怕你，是什么原因？所有员工都非常亲近你，是什么原因？表相和真相很多时候是完全相背离的。要善于想。

5、好人难做

一个人，要做坏人，其实是非常简单的。没有什么能力的人，才会去做坏人。有能力的人，才试着做好人。做坏人，没有任何顾虑，对任何人都大呼小叫，强迫员工工作，也不过是一个狠心，一把嗓门而已。项羽就是这样的人，像项羽这样有军事天才的人最后都失败，就是他做“坏人”的脾性。一个老板如果你的高级主管是这种“坏人”你要小心公司被他搞垮，因为人才都流失了。要小心这种没有能力却飞扬跋扈的人。一个高级主管，就是善于做好人。好人难做，是因为你对一个人好，所有人都想要你也对他好。坏人就没有这种顾虑，你对一个人坏，所以人都想着，你不要对我坏。所以坏人很简单。

6、善于从大局出发

高级主管，永远都要明白，什么事情，轮到你的时候，一定都是一些大问题，都是一些很难解决的问题。虽然它表面上看起来，可能非常简单。因为在你下面还有一些低层主管，而低层主管都是轻易不把事情向上报告的，因为你会追问，会责难。所以一个高级主管在做任何决定的时候，要多重考虑。为什么这么做？有没有更恰当的方法？公司如果在这方面有规定，为什么低层主管不照公司规定做，而要向上传？是不是公司规定不符合实际情况？其它人对于这件事情的看法是怎么样？都是要考虑的。不是只有照本宣科。那是愚蠢的主管的办法。

7、能够优秀地回答下面几个问题

一、有三个人走过来，有一个胖子，一个瘦子，还有一个平均人，请问三个人里面谁最有可能是老板。

二、有五个人走过来，有一个胖子，一个瘦子，还有平均人，1号，2号，3号。请问五个人里面谁最有可能是老板。

三、一枚硬币抛向空中，落下来，正面的概率是多少？

四、你离职，跳到一家比原来公司小，但提供的薪水和职位比较高的公司。原来的公司送你一张“优秀管理人员”的奖状。你觉得原来的公司对你的感觉是怎么样的？

五、老板今天早上对你说：公司财政很危险，可能支撑不下去了。为了不贻误你的时间，帮你介绍了一家更好的公司。你要怎么做？

8、必须要善于学习和发现

这不仅仅是对高级管理者的要求，对基层管理者同样如此。只不过高管就像看电影时坐在一排座位中间的人，他如果起来上厕所，一旁的所有人都要跟着起身，而坐在最边上的人上厕所去几乎不会惊动任何人，原因无他，高管所处的位置决定了他做同样事情所引发的结果。言归正传。基层管理者如果学习力不够，不能及时发现部属的优点，影响可能不会太大，或许他依然可以带领团队纵横战场。但作为一名高级管理者，如果缺乏学习力和及时发现员工或下属亮点的能力，对团队带来的影响将会是致命的。一个团队、企业，要想长足的发展，阳光、积极的心态必不可少。而随时及时的发现下属身上的亮点优点恰恰是阳光心态的一种很好传递。可能只是简单一句真诚赞美，便会让下属感动涕零，刘皇叔当年长臂轻舒将阿斗



往地上一放，对赵云说：叫这孺子几损我一员大将。便就这一个动作一句话，换来的是子龙其后 50 年的肝脑涂地。何乐而不为。

9、坚韧，坚韧，还是坚韧

这是所有略有常识的人都清楚的话题，都知道想成功必须坚韧。然而，之所以大多数人还是仅仅看着别人成功就因为他们只知需要坚韧但不知如何才能坚韧。世界观正确了，如果方法论错误，依然是无法达成目标。任何人都有心理承受底线，只是有些人底线高些有些人低些而已。如何才能使自己具备坚韧的品质呢？很简单，不论是表面看起来多么困难的局面，多么绝望的困境，一定要想方设法的寻找出哪怕一丝丝扭转的可能性，相信，这个可能性就像海绵里的水，只要去找，肯定是有。然后将这可能性通过可操作性的方案进行扩大再扩大，出口便出现了。这所有的一切，取决于管理者坚韧的品质。这一点，史玉柱的漂亮转身是个非常好的注脚。

作者解析：

为何不罚款

如果你的部下是一群基层的员工，你不仅要罚，而且要清清楚楚明明白白的罚。可是当你处于高管地位，身为总经理而下属是一群部门经理的时候，你才会明白罚款的坏处。如果你是个小孩子，你犯了错，你爸爸会满街追着你打，可是当你成人之后，你的父亲就不会这么做。因为你的角色，你的身份已经不一样了。如果你父亲再满街追着你打，你以后就别再做人了。

每一个部门经理都不再是一个人，他的荣誉和过失都是整个集体的。如果今天我们的国家代表人被外国污辱，那绝不是他个人的事情。如果你今天当着公司所有人的面骂你的人事经理，罚掉他两个月的薪水。80%的情况下，第二天你会收到他的辞职信。

对于一个基层员工，小过必罚，大功必赏。对于一个高层员工，大过才罚，小功就赏。这是平衡之术的一个表现。而且对于一个经理来说，要么你就不公开处罚他，一处罚，你还不如干脆辞了。

一个人能够做到你的部门经理，他必然需要有超出它人的优点。而这种优点又是其它人所难以取代的，要不然你让他做部门经理干嘛？然而，他所站的位置越高，他所可能犯的错误越多。因为这个部门所有出现的问题都是他的问题。他决策错误，是他的问题，他执行不够，是他的问题，员工执行错误，也是他的问题，员工不合作，也是他的问题，员工无能，还是他的问题。他承受了这个部门所有的问题。如果真要处罚。我们所有的高管都别想拿到工资。

松下幸之助一个行为准则就是：只在自己的办公室里骂他的经理。在自己的办公室里骂得狗血喷头。出了办公室，就对他礼遇有加，在他的员工面前，会鼓励他，会让他的员工以他为荣。而让他也为了这份面子努力工作。



一个人，他所处的位置不同，他对于处罚和荣誉的承受能力完全不一样。一个部门经理，你夸他很努力，他可能只打个哈哈。一个基层员工，你夸他很努力，他整个晚上睡不着。

这个世界很多事情必然是多重标准。

你不可能要求莱斯会做饭，但是如果是你的老婆，你就会觉得她应该学点做饭才对。

如果你还看不清楚这一点。也许你还太幼稚。

谁才是老板

个人觉得，答案会很多，自圆其说即可，我提出自己的看法，基于一个条件胖子是能力强的人，瘦子是能力弱的人，平均人介于二者之间：

一、有三个人走过来，有一个胖子，一个瘦子，还有一个平均人，请问三个人里面谁最有可能是老板。

平均人是老板。理由是一个团队里三个和尚没水吃，这就需要由一个能力介于太强和太弱之间的人来采用不同的策略来调和二者之间关系，协调力量配比，人尽其用，形成团队向心力。

二、有五个人走过来，有一个胖子，一个瘦子，还有平均人，1号，2号，3号。请问五个人里面谁最有可能是老板。

胖子是老板。理由是团队里有了很多平均人做为中间力量，就需要一个铁碗人物来做决策，领导大家。

三、一枚硬币抛向空中，落下来，正面的概率是多少？

条件不同，答案不同：比如：抛硬币的时候如果是正面向上，直直的上抛，落到的是沙地，那么100%；如果用随意旋转硬币抛落地面，那按照统计学，长远来看就是50%。

四、你离职，跳到一家比原来公司小，但提供的薪水和职位比较高的公司。原来的公司送你一张“优秀管理人员”的奖状。你觉得原来的公司对你的感觉是怎么样的？

公司认为离职是因为你的能力没有被认可，而不是因为薪水。

五、老板今天早上对你说：公司财政很危险，可能支持不下去。为了不贻误你的时间，帮你介绍了一家更好的公司。你要怎么做？

我会说，愿意和公司共同努力，坚持到最后一刻。

其实这两个问题只是一个心理陷阱。在你从事经营，从事管理的事情。你总会遇到各种各样的情况，而很多情况下你并没有完整或者足够支持你做出决定的信息。在这种情况下你是会做？

如果你在这种情况下，选择仅靠这些信息做决定的话。你是在冒险。甚者，你是在赌博。

如果你还没有看清楚周围环境的情况下，最好的办法是不动，然后去寻找更多的能够支持你做出决定的信息。乱动比不动更危险。因为你过去的决策就算再差，也不会比你胡乱做的决策差。

很多人没有足够的定义，在慌乱面前，显得更加慌乱，尤其是当别人给他压力的时候，他更可能选择一种赌博式的决定。这是最最危险的情况。

人才为什么是不听话的人？

其实这样的事情很简单，你只要设身处地的想一想就知道了。为什么人才不听话？或者说显得不听话？因为他有不同的见解，就是这么简单的。为什么人才总是显得对你的见解有意见？因为他可能看到了你的见解中不足的地方。如果他所看到的不如你，那算什么人才？这种人能在实质上帮忙你的公司你的企业提高吗？这是一个很值得深思的问题。

一个人，看到了你看不到的地方，而且愿意告诉你，不希望你把错误继续下去。这样的人才算是人才。所以他显得“不听话”显得没有执行力。

一个人，你看到的东西，你告诉他之后，他才看得到，这种人算什么人才？多少人，多少这种听话，执行力很高的人。在遇到变动的时候，在遇到困难的时候，一愁莫展，这是我观察很久的结果。你如果手下带的都是这样的人，那和你一个人在战斗完全没有两样。

其实这种事情从逻辑上可以很清楚的知道。只是人们太过习惯的接受一些别人错误的想法。却没有自己去想想其中的逻辑是不是有问题。

可能很多人可能认为会做事就算人才，我是不同意这种看法的。这样的话人才泛滥了。诸葛亮才算人才，张居正才算人才。什么本科毕业生，硕士？一出来什么都不懂，高谈阔论却百无一用。算什么人才？对我来说，人才，就是和你在一个水平思考问题的人。没有和你在同一水平思考问题，他就不可能完全理解你的想法，就不会看到你的想法中的不足。

（来源：互联网）

最顶级的心理学家是如何看待人生的

西格蒙德·弗洛伊德 (Sigmund Freud, 1856 年 5 月 6 日—1939 年 9 月 23 日)，知名医师、精神分析学家，犹太人，精神分析学的创始人，被称为“维也纳第一精神分析学派”。

1、没有所谓玩笑，所有的玩笑都有认真的成分。
2、精神健康的人，总是努力地工作及爱人。只要能做到这两件事，其它的事就没有什
么困难。

3、没有口误这回事，所有的口误都是潜意识真实的流露。
4、人生有两大悲剧：一个是没有得到你心爱的东西；另一个是得到了你心爱的东西。

人生有两大快乐：一个是没有得到你心爱的东西，于是可以寻求和创造；另一个是得到了你心爱的东西，于是可以去品味和体验。

5、没有一个没有理智的人，能够接受理智。
2. 阿尔弗雷德·阿德勒

奥地利精神病学家。个体心理学的创始人，人本主义心理学先驱，现代自我心理学之父。曾追随弗洛伊德探讨神经症问题，但也是精神分析学派内部第一个反对弗洛伊德的人。

1、对别人不感兴趣的人，他一生中遇到的困难最多，对别人的伤害也最大。所有人类的失败，都出于这种人。

2、应付生活中各种问题的勇气，能说明一个人如何定义生活的意义。

我们每个人都有不同程度的自卑感，因为我们都想让自己更优秀，让自己过更好的生活。

3、当一个人遇到无法解决的问题却深信自己能够解决时就会表现出自卑情节。

4、世界很单纯，人生也一样。不是世界复杂，而是你把世界变复杂了。

5、没有一个人是住在客观的世界里，我们都居住在一个各自赋予其意义的主观的世界。

3. 卡尔·荣格

瑞士心理学家。1907 年开始与弗洛伊德合作，发展及推广精神分析学说长达 6 年之久，之后与弗洛伊德理念不和，分道扬镳，创立了荣格人格分析心理学理论。他的理论和思想至今仍对心理学研究产生深远影响。

1、一个人毕其一生的努力，就是在整合他自童年时代起就已形成的性格。

2、孤独并不是来自身边无人。感到孤独的真正原因是因为一个人无法与他人交流对其最要紧的感受。

3、要对这残缺的世界保持耐性，也别高估自己的完美。

4、对最强烈冲突的克服，使我们获得一种稳定超然的安全与宁静感。要获得有益而持久的心理安全与宁静，所需要的正是这种强烈冲突的大爆发。

5、每件促使我们注意到他人的事，都能使我们更好地理解自己。

6、一年中的夜晚与白天数量相同、持续时间一样长。即使快乐的生活也有其阴暗笔触，没有“悲哀”提供平衡，“愉快”一词就会失去意义。耐心镇静地接受世事变迁，是最好的处事之道。

7、创造不是来自智力，而是来自源于内在需要的游戏本能。创造性头脑与它所钟爱的对象玩耍。

8、对于任何事务，要改变它就要先接受它。谴责不会解放，而只会压迫。

9、我们看待事物的方式、而不是事物本身如何，决定着一切。

4. 艾瑞克·弗洛姆

美籍德国犹太人。人本主义哲学家和精神分析心理学家。毕生致力修改弗洛伊德的精神分析学说，以切合西方人在两次世界大战后的精神处境。他的精神分析学说对世界有影响力。

1、每天安静地坐十五分钟，倾听你的气息，感觉它，感觉你自己，并且试着什么都不想。

2、爱情与成熟度无关。如果不努力发展自己的全部人格，那么每种爱的努力都会失败；如果没有爱他人的能力，如果不能真正谦恭地、勇敢地、真诚地和有纪律地爱他人，那么人们，在自己的爱情生活中也永远得不到满足。

3、如果我爱他人，我应该感到和他一致，而且接受他本来的面目。而不是要求他成为我希望的样子，以便使我能把他当作使用的对象。

4、最重要的是学会一个人单独地待着，而且不看书、不听广播、不抽烟、不喝酒。有没有集中的能力表现在能不能单独地待着，而这种能力又是学会爱的一个条件。

正因为我们不能自力更生，所以只能把自己同另一个人连在一起，这个人也许就是我生命的拯救者，但是这种关系同爱无关。

5、爱首先不是同一个特定的人的关系；它是一种态度，一种性格倾向。这种态度、性格倾向决定了一个人同整个世界的关系，而不是同一个“爱的对象”的关系。

6、如果一个人只爱一个人，而对其他人漠不关心，他的爱就不是爱，而是一种共生性依恋或者是一种放大的自我主义。

7、不成熟的爱是因为我需要你，所以我爱你。成熟的爱是因为我爱你，所以我需要你。

(来源：互联网)

书香广安

华为创新

《华为创新》，周留征 著，机械工业出版社

【看点】创立不足 30 年的华为，为何能摘取全球信息通信行业的桂冠？曾经毫不起眼的代理商，如何一步一步从追随者成功逆袭为行业的领头羊？华为所有问题的答案，都浓缩在艰苦奋斗的发展历程中；华为所有成功的奥秘，都离不开长期坚守的创新逻辑。创新是国家命运所系，也是企业命运所系。作为中国高科技企业的成功标杆和创新典范，华为创新 30 年的理论与实践故事，将助力中国企业揭开创新的神秘面纱，开启充满希望的漫漫创新之旅。

【推荐理由】本书是国内首部从企业创新角度解读著名企业华为的著作。揭示了华为三位一体的创新体系，即以任正非的企业家精神为灵魂、以客户至上为核心价值、以全体奋斗者为根本。论述了华为在此基础上，在理论创新、技术创新、商业模式创新、管理创新、人才创新以及文化创新等方面展开的自我批判和艰辛求索，总结了由此形成的具有华为特色的创新理论图谱和实践路径。华为的发展史，乃是一部融合了华为的创新理念与逻辑、光荣与梦想、经验与教训、故事与传奇的“炼狱史”，是一部具有普遍意义的创新教科书。

《华为创新》一部具有普遍意义的创新教科书

大洋彼岸，加州最南端的圣迭戈，面向大海，蓝天白云，海风拂面。此时此刻，我正在读周留征博士的新作《华为创新》，书中的很多理念，与我不期而遇。

这本书里有黄金——大量翔实而丰富的素材，像讲故事一样。而且该书语言流畅，展示出了作者的文采，读来如沐春风，行云流水，同时又充满了对人性和哲理的思考，真可谓跳出技术看创新。

我在美国加州 20 多年，长期研究创新理论与实践。我常常从美国的角度看中国，尤其是从加州硅谷的角度研究创新，并希望给在路上的中国企业提供些帮助。我与周留征博士研究风格不同，也许正因为这些差异，我感觉他的书很有学习价值，很有互补性。

与华为同属 ICT 产业的高通（Qualcomm）是我的研究案例之一，高通由我所在的加州大学（圣迭戈分校）的教授 Irvine Jacobs 于 1985 年创立（与华为同时代诞生）。自创立之初起，高通就以浓郁的技术色彩著称，而且还十分重视组织、机制和生态圈的创新。在创新这条路上，华为和高通都经历过曲折和艰难，但都在各自的土壤里长成了参天大树，分别成为美国和中国无线通信领域当之无愧的领军企业。

在十几年前，我和我的团队通过对全球 2000 多家企业的数据进行分析，提出了互联网时代企业创新与转型的“技术（Technology）、组织（Organization）、生态圈（Environment or Eco-system）”理论，简称 TOE 理论。企业要保持创新与转型的生命力，就必须要有核心技术优势、鼓励创新的内在机制、适合创新的土壤和开放的生态圈。高通和华为正是 TOE 理论在实践中落地的典范。

周留征博士对华为创新的剖析，与我们的 TOE 理论可以说是“英雄所见略同”，但他将深入的剖析和见解写成书，感觉更加系统。而且这本书植根于中国的土壤，对分析东西方创新理论与实践，提供了大量佐证。

这本书的重要价值还在于其对创新实践的指导与借鉴。在 TOE 的三个维度上，一些中国企业在某种程度上面临致命短板，尤其是在创新与转型的“主航道”上。该书可以说是及时雨，为广大企业创新和转型提供了借鉴，让更多人受益。

漫谈读书 | 徐贵祥：读书三观

我估计，在中国作家队伍里，像我这样读书读得很少的人不多，像我这样读法的人也不多。

关于读书，我的第一个看法是——开卷并非皆有益。如今写书人多如牛毛，出版物遍地开花，精神文化生活日益丰富是事实，良莠不齐也是客观存在。市场经济下，很多原本神圣的东西都变味了。受利益驱动，有些出版者和倒买倒卖者唯利是图，粗制滥造。不少假学者、假专家、假作家、假艺术家等，都开始写书了。所以我劝大家不要虚掷金钱和时间，而要谨慎读书、吝啬买书，百里挑一乃至千里挑一。

我的第二个体会——读大于书。“读大于书”这个说法是我自撰的，意思就是读出书以外的东西，用一句时髦的话说，是对书籍进行深度开发。

在读书这个问题上，一直存在着一个误区。中国古代的读书人崇尚学富五车，追求皓首穷经。人们通常以为，读书就是获取知识，储存知识就是储存学问，人对于知识的拥有决定人的文化品位。对此我不以为然。我一直认为，有知识不等于有智慧，记忆力不等于创造力，你把《红楼梦》倒背如流，不见得能写出《红楼梦》，也不见得就理解了《红楼梦》。学问如果不能派生出创造力，那就是死学问。一个人的脑子容量有限，如果被死学问塞满了，那就别指望他能够做出什么有用的事情。

跨出校门之后，除了专业的教科书需要死记硬背以外，对于一般读者而言，读书往往就是读出一种感觉，一种境界，一种体验。尤其是对于艺术工作者而言，更多的时候，书仅仅是一把钥匙，重要的是要打开你自己心智的大门。知识如燃料，要烧出你自己智慧的热量，要把自己的大脑变成发动机而不是储藏室。爱因斯坦说过一句话，大意是说，凡是书上有的、能够查得到的东西，我都不背，我的大脑是用来思考的，而不是储蓄的。我非常赞同这个观

点。除了几位早年记忆深刻的作家，如雨果、巴尔扎克、莫泊桑和茨威格，其他作家的名字我基本上记不住，作品里的人物故事更是记不住。但是，我认为，作品的营养已经渗透到我的生命里了。

我读书的第三个体会是——读书有缘。什么人读什么书，往往也是造化所致。有些名人名著，哪怕全世界都叫好，但不一定适合你读，你读来读去如隔靴搔痒，那就索性不去读它，不要跟风，不要人云亦云。我经常见到这样的人，对于正在流行的某一部新的著作，哪怕他自己看不出所以然，却又不想暴露无知，跟在别人后面傻乎乎地拍手叫好。这是很可悲的。其实大可不必，我们每个人都有局限性，都有自己的弱项和强项，暴露弱项，并不等于你就是弱者。相反，有些书名不见经传，那又有什么关系？只要它适合你读，让你醍醐灌顶茅塞顿开，让你眼前阳光明媚鲜花盛开，那可能就是你的书缘来了。

我认为，每个读书人一生至少有一本自己的天书。也许那本书遭受多年冷遇，但它却在冥冥中等待着你，终于有一天你从故纸堆里把它翻了出来，抖落了时代的烟尘，然后你惊喜地发现，这正是你梦寐以求的书，从此后你一遍一遍地读下去，每读一遍，就会有新的感受。当然，读到最后，你的收获就不是从书中得到的了，而是通过读书读出了你自己的思想和智慧。传说中的天书大概就是这样的吧？我过去读托尔斯泰的《战争与和平》，拿起来放下去，不知道反复多少次，累得要命也没有读出所以然。

有一年我到武汉出差，在街上买了一本杂志《苏俄文学》，里面有一部中篇小说，是小托尔斯泰写的，名字叫《蝮蛇》，我看了好几遍，当时确实有顿悟的感觉。这部作品并非名著，只不过当时一看就看下去了，也就是说，它适合我阅读。它给我的是什么呢，那就是对于战争中的人性和人性中的战争的双重思考，这在上世纪 80 年代，对于一个军队文学青年来讲，显然是至关重要的。读过《蝮蛇》再回过头来读《战争与和平》，似乎就明白了许多。

依稀记得在一篇文章中读过一段话，大意是，读书不是学习，学习得来的是知识，读书得来的则是境界。深以为然。