

内部参考

# 每周观察

2017年第12期  
总期第142期



春分

玄鸟至、雷乃发声、始电



主办：广安研究院  
投资发展中心  
2017.04.11

## 本期摘要

**I、中共中央、国务院决定设立河北雄安新区……**雄安新区规划范围涉及河北省雄县、容城、安新3县及周边部分区域,地处北京、天津、保定腹地,区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载能力较强,现有开发程度较低,发展空间充裕,具备高起点高标准开发建设的基本条件。雄安新区规划建设以特定区域为起步区先行开发,起步区面积约100平方公里,中期发展区面积约200平方公里,远期控制区面积约2000平方公里。……

**II、北京城市总体规划(2016年—2030年)草案……**新版城市总规以疏解非首都功能为工作导向,坚持以资源环境承载力为硬约束,坚持城乡统筹,多规合一,遏制城市“摊大饼”式发展,实现由扩张性规划转向优化空间结构的规划。……

**III、逾30家央企表态支持雄安新区建设……**截至9日晚间,已有至少31家中央企业做出表态,以实际行动支持雄安新区建设。继中国中铁、中国中冶、中国联通、中国燃气等央企后,近日又有中铝公司、东方航空、中海油、中国节能、南方电网等公司表态支持新区建设。……

**IV、负债逼近8成上市房企融资成本不升反降……**截至4月7日,公布年报的上市房企平均资产负债率达到79.3%,同比2015年年底提高了一个百分点左右。23家内地房企(包括A股上市和港股上市的内地房企)的债务超过千亿,多家明星房地产企业,负债率高居85%以上。……

**V、雄安新区前夜的“资本故事”:华夏幸福雄县园区招商内情……**2015年,华夏幸福曾与雄安新区下辖的雄县政府签订《整体合作开发建设经营河北省雄县合作协议》后者委托华夏幸福打造占地面积约为181.2平方公里的产业新城。而据其2016年年报披露,截至去年底雄县园区签约入园企业已有4家,签约投资额15亿元。……

**VI、所谓一本万利的投资,真的只有“终身学习”……**《经济学人》的一篇文章指出,就业环境正在发生快速变化(例如,自动化带来的颠覆性力量、越来越多的工作岗位需要有编程知识等),职场人士因此必须不断掌握新技术、拥有新能力。世邦魏理仕(CBRE)在2014年发布的一份报告中估计,在2025年之前,有50%的工作岗位将会因为技术创新而消失。……

# 目录

政策导读.....	1
中共中央、国务院决定设立河北雄安新区.....	1
两部委：加强近期住房及用地供应管理和调控.....	2
住建部国土部要求杜绝新“地王”.....	3
住建部、国土部：对消化周期6个月以下城市加快供地.....	4
开征房地产税再进一步：不动产登记年底全覆盖.....	5
北京城市总体规划(2016年—2030年)草案.....	7
北京等20个城市被列为第一批城市设计试点城市.....	9
北京住建委：本市国有土地上住宅平房纳入限购范围.....	10
北京所有背街小巷将实施准物业管理.....	11
北京住建委：严查中介机构在网站违规发布房源信息.....	11
北京：部分剩余限价房可转化为自住型商品房.....	12
央行北京营业管理部发文：商办类项目不得擅自改为居住等用途.....	12
产业聚焦.....	13
产业   中国40余城收紧楼市“城市群”调控模式初显.....	13
产业   新房降价空间打开购房者观望情绪浓.....	15
产业   逾30家央企表态支持雄安新区建设.....	16
产业   多地学习北京楼市调控经验贯彻冒头即打思路.....	17
北京   北京市一季度商品房供地超去年全年.....	19
北京   3月北京新宅仅网签3000余套六环外交易占比逾六成.....	20
北京   北京写字楼市场存量领跑全国.....	24
北京   北京5年内供地可建住宅150万套.....	24
北京   北京楼市走到十字路口供给增大房价或回落.....	26
西安   1-2月西安房地产项目和开发投资增长明显.....	27
行业动态.....	28
行业   负债逼近8成上市房企融资成本不升反降.....	28
行业   21家上市房企一季度合计销售6200亿.....	30
行业   房企备粮遇阻一季度债券融资降八成.....	31
行业   华夏幸福关注度爆棚164只基金持有已赚51%.....	32
行业   京汉股份雄安新区项目3年来无进展后期开发受政策影响变数大.....	34
行业   万亿租房市场空间洞开绿地等上市房企准备大干.....	36
行业   借助政企联动模式绿地特色小镇布局一二线远郊及周边.....	40
行业   押注一二线退出三四线深控转型城市运营.....	41
前沿观察.....	44
深度   雄安新区前夜的“资本故事”：华夏幸福雄县园区招商内情.....	44
深度   年报剖析房企融资路径变化：出海融资另类方式获取土地.....	46
特写   雄安五日.....	48
深度   房企怎么走年报探究竟.....	52
国企改革.....	58
季晓南：国企改革要在“稳”前提下尽可能“进”.....	58
学习园地.....	59
所谓一本万利的投资，真的只有“终身学习”.....	59
强大的专注力能带来诸多好处.....	61
现在你应该重新了解知识管理.....	63
为什么你无法长期坚持做一件事？.....	67
书香广安.....	71
真实繁荣.....	71
詹福瑞：读书的三个阶段.....	72

## 政策导读

### 中共中央、国务院决定设立河北雄安新区

日前,中共中央、国务院印发通知,决定设立河北雄安新区。这是以习近平同志为核心的党中央作出的一项重大的历史性战略选择,是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区,是千年大计、国家大事。

雄安新区规划范围涉及河北省雄县、容城、安新3县及周边部分地区,地处北京、天津、保定腹地,区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载能力较强,现有开发程度较低,发展空间充裕,具备高起点高标准开发建设的基本条件。雄安新区规划建设以特定区域为起步区先行开发,起步区面积约100平方公里,中期发展区面积约200平方公里,远期控制区面积约2000平方公里。

设立雄安新区,是以习近平总书记为核心的党中央深入推进京津冀协同发展作出的一项重大决策部署,对于集中疏解北京非首都功能,探索人口经济密集地区优化开发新模式,调整优化京津冀城市布局和空间结构,培育创新驱动发展新引擎,具有重大现实意义和深远历史意义。

党的十八大以来,中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平多次深入北京、天津、河北考察调研,多次主持召开中央政治局常委会会议、中央政治局会议,研究决定和部署实施京津冀协同发展战略。习近平明确指示,要重点打造北京非首都功能疏解集中承载地,在河北适合地段规划建设一座以新发展理念引领的现代新型城区。今年2月23日,习近平专程到河北省安新县进行实地考察,主持召开河北雄安新区规划建设座谈会。习近平强调,规划建设雄安新区,要在党中央领导下,坚持稳中求进工作总基调,牢固树立和贯彻落实新发展理念,适应把握引领经济发展新常态,以推进供给侧结构性改革为主线,坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位,坚持生态优先、绿色发展,坚持以人民为中心、注重保障和改善民生,坚持保护弘扬中华优秀传统文化、延续历史文脉,建设绿色生态宜居新城区、创新驱动发展引领区、协调发展示范区、开放发展先行区,努力打造贯彻落实新发展理念的创新展示示范区。

习近平指出,规划建设雄安新区要突出七个方面的重点任务:一是建设绿色智慧新城,建成国际一流、绿色、现代、智慧城市。二是打造优美生态环境,构建蓝绿交织、清新明亮、水城共融的生态城市。三是发展高端高新产业,积极吸纳和集聚创新要素资源,培育新动能。四是提供优质公共服务,建设优质公共设施,创建城市管理新样板。五是构建快捷高效交通网,打造绿色交通体系。六是推进体制机制改革,发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用,激发市场活力。七是扩大全方位对外开放,打造扩大开放新高地和对外合作新平台。

党中央、国务院通知要求,各地区各部门要认真落实习近平重要指示,按照党中央、国务院决策部署,统一思想、提高认识,切实增强“四个意识”,共同推进雄安新区规划建设发展各项工作。河北省要积极主动作为,加强组织领导,履行主体责任。坚持先谋后动、规划引领,用最先进的理念和国际一流的水准进行城市设计,建设标杆工程,打造城市建设的典范。要保持历史耐心,尊重城市建设规律,合理把握开发节奏。要加强对雄安新区与周边区域的统一规划管控,避免城市规模过度扩张,促进与周边城市融合发展。各有关方面要按照职能分工,密切合作,勇于创新,扎实工作,共同推进雄安新区规划建设,为实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴的中国梦作出新的更大贡献。

(来源:新华社)

## 两部委：加强近期住房及用地供应管理和调控

新华社北京4月6日电(记者王优玲)住房和城乡建设部和国土资源部近日联合发文加强近期住房及用地供应管理和调控,要求合理安排住宅用地供应,坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况,严防高价地扰乱市场预期。

住房和城乡建设部近日联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》,包括合理安排住宅用地供应、科学把握住房建设和上市节奏、加大住房保障力度以及强化地方主体责任4部分内容。

通知要求保证住宅用地供应平稳有序。各地要根据商品住房库存消化周期,适时调整住宅用地供应规模、结构和时序,对消化周期在36个月以上的,应停止供地;36-18个月的,要减少供地;12-6个月的,要增加供地;6个月以下的,不仅要显著增加供地,还要加快供地节奏。

通知还要求,各地要建立购地资金审查制度,确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。经国土资源部门和有关金融部门审查资金来源不符合要求的,取消土地竞买资格,并在一定时间内禁止参加土地招拍挂。

通知指出,要结合本地实际和出让土地的具体情况,灵活确定竞价方式,包括“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等,坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况,严防高价地扰乱市场预期。

通知要求强化地方主体责任,对工作不力、市场出现较大波动、未实现调控目标的地方,住房和城乡建设部、国土资源部将对有关地方主管部门和责任人约谈问责。对虚假编造、采用技术性手段调整相关统计数据的,严格追究有关人员的责任;情节严重的,依法依规严肃处理。

根据通知，2017年6月底前，地级以上城市、地州盟所在地和百万人口以上的县（县级市）应编制完成住宅用地供应中期（2017-2021年）规划和三年（2017-2019年）滚动计划，并向社会公布。

（来源：新华社）

## 住建部国土部要求杜绝新“地王”

住房和城乡建设部日前联合印发的《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》要求，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序。

### 供地与去库存挂钩

《通知》要求，合理安排住宅用地供应，科学把握住房建设和上市节奏，加大住房保障力度，强化地方主体责任。

《通知》提出，强化住宅用地供应“五类”调控目标管理。住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，去库存任务重的城市要减少以至暂停住宅用地供应。各省级国土资源主管部门要按照“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标，加强对本地区市县住宅用地年度供应计划编制和实施工作的监督指导，并将地级以上城市、地州盟所在地和百万人口以上县（县级市）的计划实施情况每半年汇总一次报国土资源部。

保证住宅用地供应平稳有序。各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序。对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。

各地要建立购地资金审查制度，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。经国土资源部门和有关金融部门审查资金来源不符合要求的，取消土地竞买资格，并在一定时间内禁止参加土地招拍挂。要结合本地实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，包括“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等。坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，土地供应的分类调控目标是近期土地调控政策首创。通过与去库存周期指标挂钩，供地计划将更具合理性。就“五类”调控目标管理而言，“显著增加”和“增加”的表述针对的是市场过热、购房需求过于强劲的城市，“适当减少”、“减少直至暂停”针对的是去库存压力仍较大的城市。

### 增加租赁住房供应

《通知》要求，加快在建商品住房项目建设进度。住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市，要建立商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格落实开竣工申报

制度。严格执行土地利用动态巡查制度，督促房地产开发企业及时足额缴纳土地出让价款，并严格按照合同约定及时开工、竣工，加快商品住房项目建设和上市节奏，尽快形成市场有效供应。

加强商品住房项目预售管理。住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市，对具备预售条件拖延上市、变相捂盘的项目，要严肃查处。落实房地产成交价格申报制度，严格执行明码标价、一房一价制度。加强商品住房项目预售价格管理，督促房地产开发企业合理定价。

增加租赁住房有效供应。建立健全购租并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场。将新建租赁住房纳入住房发展规划，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。鼓励房地产开发企业参与工业厂房改造，完善配套设施后改造成租赁住房，按年缴纳土地收益。在租赁住房供需矛盾突出的超大和特大城市，开展集体建设用地上建设租赁住房试点。鼓励个人依法出租自有住房，盘活存量住房资源。

中原地产首席分析师张大伟表示，《通知》提出的增加租赁住房有效供应的措施有利于推动租赁土地供应，缓解租赁市场的供需结构。目前来看，各地楼市调控仍将继续，今年房地产市场供需结构将逐渐平稳。

在强化地方主体责任方面，《通知》要求，强化约谈问责。对工作不力、市场出现较大波动、未实现调控目标的地方，住房城乡建设部、国土资源部将对有关地方主管部门和责任人约谈问责。对虚假编造、采用技术性手段调整相关统计数据的，严格追究有关人员的责任；情节严重的，依法依规严肃处理。

（来源：中证网）

## 住建部、国土部：对消化周期 6 个月以下城市加快供地

住房城乡建设部、国土资源部近日联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，要求合理安排住宅用地供应，科学把握住房建设和上市节奏，加大住房保障力度，强化地方主体责任。业内人士认为，《通知》是进一步加强房地产市场调控的重要方针，突出了因地制宜，体现了差别化。

《通知》要求，各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36 个月至 18 个月的，要减少供地；12 个月至 6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。方正证券房地产行业首席研究员夏磊认为，将土地供应和商品房消化周期挂钩，分级指导，能够确保库存基本稳定，需求端反向压制供给端，划定土地供应的规模。未来几年，这些政策将对改善土地市场供给弹性不足起到关键作用，这样的举措将更有利于供地节奏更加符合市场需求。

《通知》明确，各地要尽快编制住房发展规划和年度计划，统筹安排中期（5年）和近3年的住房建设所需用地。今年6月底前，地级以上城市（资料、团购、论坛）、地州盟所在地和百万人口以上的县（县级市）应编制完成住宅用地供应中期（2017—2021年）规划和三年（2017—2019年）滚动计划，并向社会公布。夏磊认为，编制住宅用地规划并向社会公布，能够通过划定基本的土地供应规模，达到稳定市场预期作用。特别对于在城镇化过程中，持续有人口流入的二三线城市，可以确保充足的土地供应，避免造成由于未来土地稀缺而存在的恐慌性购房。

在科学把握住房建设和上市节奏方面，《通知》要求，住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市，要建立商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格执行开工申报制度。要严格执行土地利用动态巡查制度，督促房地产开发企业及时足额缴纳土地出让价款，并严格按照合同约定及时开工、竣工，加快商品住房项目建设和上市节奏，尽快形成市场有效供应。同时，住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市，对具备预售条件拖延上市、变相捂盘的项目，要严肃查处。

夏磊表示，《通知》强调从拿地、开发建设到预售的全过程监管，是因为开发商推盘节奏会影响短期的市场环境，而加强对开发商的监管，积极发挥行政作用，有利于规范市场秩序，促进市场平稳健康发展。

《通知》要求，增加租赁住房有效供应。建立健全购租并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场。夏磊认为，住房供应更加多元化，建立购租并举的住房制度势在必行。发展租赁市场可以盘活存量，减少资源浪费，也能够更好地解决中低收入家庭、新就业职工和稳定就业的外来务工人员的住房问题。

（来源：中经网）

## 开征房地产税再进一步：不动产登记年底全覆盖

作为房地产税的必要条件，不动产登记早已开始悄然发力。

截至2016年底，全国335个地市、2808个县开始实施不动产统一登记制度，累计颁发不动产权证书1400万本，不动产登记证明1300万份。

国土资源部表示，争取年底前实现全国所有县市的不动产登记，地方市县的“不动产统一登记”有望全部接入国家级平台。今后在国土资源部监督下，我国房屋、土地等不动产登记将基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

不动产统一登记实现，能够为房地产税提供更加充分的依据和基础信息，更加有效地支撑房地产税收改革工作。

不过，在中国财税法学会秘书长周序中看来，房地产税立法还有很多疑难问题没有解决，包括房地产税和土地出让金之间的关系，以及农村宅基地是否收取房地产税等问题，这些都



需要明确。“如果这些问题没有说清楚，我觉得不应该仓促立法，会带来很多后续问题。”周序中告诉《华夏时报》记者。

不过，在北京大学法学院教授、中国财税法学研究会会长刘剑文看来，短期内，房地产税难以出台。按照中央的部署，房地产税应该是在 2020 年前实施。在这期间，立法程序将逐渐走完，《房地产税法》将正式落地。

### **整合不动产登记职责**

事实上，2007 年《物权法》出台就提出不动产实行统一登记制度，不过一直没有实质性进展。在实际操作中，不动产的登记出现诸多问题。

据了解，目前，我国对不动产的普遍定义既包含土地、林地等自然资源本身，又包括土地上的建筑、林地上的树木等附着物。因此，在我国，为一处不动产登记往往需要奔波于多个部门之间。亚太城市研究会房地产分会会长陈宝存举例称，此前，民众要做房屋的不动产登记至少要跑国土资源和住建两个部门，一个部门为土地发放土地证，一个部门为房屋发放房产证，造成不同部门登记的同一处不动产数据存在较大出入，房地产税征收很难参考意见，基本无法操作下去。

不过，3 月 20 日召开的国务院常务会议决定，我国将整合不动产登记职责，把分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担，理顺部门职责关系，减少办证环节。具体而言，今后国土资源部将负责、指导和监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，行业管理和不动产交易监管等职责继续由相关部门承担。各地在中央统一监督指导下，结合本地实际，将不动产登记职责统一到一个部门。

业内人士认为，中国推进这一制度，实现不动产审批、交易和登记信息在有关部门间依法依规互通共享，消除信息死角。

不过，地方“不动产统一登记”接入国家级平台，只是房地产税开征的必要条件之一，并不意味着房地产税马上会落地。比如，今年全国不动产实现联网之后，仍然有大量的违法建筑、小产权房是“漏网之鱼”。在这种情况下如果开征房地产税，则意味着更大的不公平：违法建筑、小产权房属于“偷税漏税”的房子，反而获得了永久的纳税豁免权。

此外，“我们还有很多历史遗留问题，一些很难统计产权的老房子就包含在其中。虽然不动产统一登记正在加速进行，但是怎样理顺这些房屋产权问题，还需要一定的政策解释。”周序中表示。

因此，在陈宝存看来，我国此前积累了太多不同种类的房屋产权登记记录和数据，真正实现产权统一至少还需 15-20 年才能基本实现。

### **强调房地产税的综合改革**

事实上，按照全国人大今年的立法计划，房地产税法不包含在其中。

不过，房地产税的受重视程度，已经远远超出其他税种。一个细节是，房地产税的立法跟以往的部门立法大不相同。此次房地产税法的起草，是由全国人大预算工作委员会牵头，

财政部、国家税务总局等职能部门共同参与，同时也吸收了一些专家，组织形成一个团队来共同起草。

按照现有思路，房地产税征收有两个模式：一个是上海模式，对新增房产超过一定面积的部分征税，不涉及到存量；一个是重庆模式，涉及到存量，但只涉及少数高档住宅。2011年上海和重庆的房产税试点方案，都有免征条款：上海本地户籍居民人均 60 平方米免征，重庆对于新购房 100 平方米免征。

国家税务总局原副局长许善达此前透露，当初房地产税改革试点时提出了三个目标：第一个目标是增加地方政府收入，但现在看来，上海和重庆的房产税收入规模都极小；第二个目标是缩小居民收入差距；第三个目标是稳定房价。目前看来，上海和重庆的房产税改革取得一定成效，但要期待它实现所有改革目标仍不太现实。

“希望房地产税达到让房价下跌的目的有些乐观。”中国发展研究基金会副理事长刘世锦表示。在刘世锦看来，房地产税只是改革进程中的一个环节，除此之外整个土地制度也要进行改革，包括城市供地政策、农村的集体建设用地、宅基地入市改革等问题。房地产税是系统改革中的一个部分。

“在我国现行税制下，房地产在开发、建设、交易的过程中，前端的税费负担较重，但保有环节税负较轻。除重庆、上海试点地区外，自用住宅在保有环节不征收房产税和城镇土地使用税。因此，在财税改革中强调房地产税费的综合改革，这样有利于税负的均衡。”中国社会科学院财经战略研究院税收研究室主任张斌表示。

在北大光华管理学院蔡洪滨教授看来，房地产税应当成为地方政府的重要税种，有利于改变地方政府行为模式。应当允许地方政府有相当的自主权，但中央政府可以规定一个统一的房地产税率下限。

（来源：华夏时报）

## 北京城市总体规划(2016 年—2030 年)草案

6 日，市十四届人大常委会第三十六次会议听取了市人民政府关于《北京城市总体规划(2016 年—2030 年)(草案)》的报告和相关说明，新版总规草案共分为六大部分，包括调整城市空间布局等。今起至 4 月 27 日，新版总规草案将在北京市规划展览馆公示，市民可通过市规划国土委网站预约参观。

### 规划以资源环境承载力为硬约束

“建国以来共编制过 6 版北京城市总体规划。”在昨天的市人大常委会第 36 次会议上，市政府相关负责人对总体规划草案的编制背景过程、指导思想、规划编制特点等进行了汇报。

据介绍，2014 年之后北京正式启动了新一版总规编制工作，规划编制时，以习近平总书记两次视察北京时的重要讲话为根本遵循，坚持“四个中心”的首都城市战略定位，履行“四个服务”职责，经过多方听取意见后形成了现有草案。

据了解，此次城市总体规划注重“开门编规划”，邀请了全世界顶尖的专家领衔参与，开展了九大方面、38 项重点专项研究，并进行了多项民意调查，确保规划编制的科学性、权威性。

市政府相关负责人介绍，新版城市总规以疏解非首都功能为工作导向，坚持以资源环境承载力为硬约束，坚持城乡统筹，多规合一，遏制城市“摊大饼”式发展，实现由扩张性规划转向优化空间结构的规划。

根据总规草案，到 2020 年，本市“建设国际一流的和谐宜居之都”将实现阶段性目标，率先全面建成小康社会，疏解非首都功能取得明显成效，“大城市病”等突出问题得到缓解，优化提升首都核心功能，初步形成京津冀协同发展、互利共赢的局面。

到 2030 年，要基本建成国际一流的和谐宜居之都，治理“大城市病”取得显著成效，首都核心功能更加优化，京津冀区域一体化格局基本形成。

到 2050 年，北京要全面建成国际一流的和谐宜居之都，京津冀区域实现高水平协同发展，建成以首都为核心、生态环境良好、经济文化发展、社会和谐稳定的世界级城市群。

总规包括空间布局等六部分

“草案描绘了北京作为国家首都和迈向国际一流和谐宜居之都的规划蓝图，紧扣城市的战略定位、空间布局、要素配置、城乡统筹四个中心环节，紧紧牵住疏解非首都功能这个牛鼻子，提高城市治理能力。”市规划国土委相关负责人介绍，新版总规草案共分为六大部分，

包括落实首都城市战略定位，明确发展目标；调整城市空间布局，疏解非首都功能，优化提升首都核心功能；科学配置资源要素，提高城市发展水平；加强历史文化名城保护，强化首都风范、古都风韵、时代风貌的城市特色；提高城市治理能力以及转变规划方式，保障规划实施。

市规划国土委相关负责人表示，城市规划分为总体规划和详细规划两个阶段，总体规划将分层次落实，依据总体规划下一步将进一步编制详细规划和专项规划，备受各界关注的具体项目，在详细规划和专项规划中会有具体安排，届时按照相关法规的要求和程序也会充分征求公众意见。

#### **总规草案今起公示市民可预约参观**

市人大城建环保委建议，新城市总规应该在《京津冀协同发展规划纲要》的指导下，融入京津冀协同发展国家战略，要以城市总体规划为指导，尽快编制控制性详细规划、修建性详细规划，以及生态环境保护、综合交通体系、市政基础设施、住房与公共服务、防灾减灾等专项规划，最终实现“一张蓝图绘到底”。

完善城市规划法规规章体系，抓紧开展《北京市城乡规划条例》、《北京历史文化名城保护条例》的修订调研，以及地下空间开发利用等方面立法的基础性研究工作，为总体规划实施提供制度保障。

今天起，新版总规将在北京市规划展览馆一层展厅对草案进行公示。公示时间为 3 月 29 日 10 时至 4 月 27 日 16 时(每周一闭馆)。公示期间，市民可提前在市规划国土委网站上预约，预约成功后凭有效身份证件现场换票入场，每个有效身份证件可以预约三张门票，老年人、残疾人和军人无须预约，凭本人有效证件可直接到展览馆领票参观。

### 解读

#### 关键词：城市规模

2020 年后人口长期稳定在 2300 万左右

市政府相关负责人介绍，在总规草案中针对首都核心功能，即全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，在空间布局上予以明确，并在资源要素等方面提供服务保障。关于以资源环境为硬约束的三条红线，按照以水定城、以水定人的要求，明确人口总量上限。

市规划国土委相关负责人介绍，城市规模上，确定人口规模和用地规模，确定 2020 年控制在 2300 万人以内，之后长期稳定控制在 2300 万人左右，城乡建设用地规模在现状 2921 平方公里基础上，2020 年减至 2860 平方公里左右，2030 年减至 2760 平方公里左右。

关键词：城市空间布局

形成“一主、一副、两轴、多点”的城市空间结构

市规划国土委相关负责人介绍，要调整城市空间布局，疏解非首都功能，优化提升首都核心功能。在北京市域范围内形成“一主、一副、两轴、多点”的城市空间结构，着力改变城市单中心、摊大饼式的发展模式。

据介绍，“一主”即中心城区，作为北京四个中心的集中承载区，重点应优化首都核心功能。“一副”即城市副中心，“两轴”即中轴线及其延长线，长安街及其延长线，体现庄重大气厚重的形象气质。“多点”即顺义、大兴等 10 个周边城区，在市域范围内实现内外联动发展、南北均衡发展、山区和平原地区互补发展。

(来源：华夏时报)

## 北京等 20 个城市被列为第一批城市设计试点城市

为进一步贯彻落实中央城市工作会议精神和习近平总书记系列重要讲话精神，探索推动城市设计工作，塑造城市特色风貌，经各地推荐并组织专家评审，3 月 14 日，住房城乡建设部印发了《关于将北京等 20 个城市列为第一批城市设计试点城市的通知》(以下简称《通知》)，将北京市、黑龙江省哈尔滨市、吉林省长春市、山东省青岛市和东营市、江苏省南京市和苏州市、安徽省合肥市和马鞍山市、浙江省杭州市、宁波市和义乌市、河南省郑州市、

广东省深圳市和珠海市、云南省玉溪市、陕西省西安市、宁夏回族自治区银川市、内蒙古自治区包头市和呼伦贝尔市列为第一批城市设计试点城市名单。

**《通知》从四个方面明确了试点工作内容：**

一是创新管理制度，因地制宜开展城市设计，从制度上保障落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色的目标。

二是探索技术方法，坚持问题导向和目标导向，鼓励使用新技术和信息化手段，保证城市设计科学合理、好用、适用。

三是传承历史文化，探索通过城市设计，精细化管理城市各类空间，保护城市历史格局，延续城市文脉。

四是提高城市质量，结合生态修复、城市修补工作，提高城市规划建设管理的精细化水平，促进城市转型发展。

**《通知》还从四个方面提出了试点工作要求：**

一是强化组织领导。要求制定试点工作方案，明确任务目标，扎实推进工作，各省级主管部门要加强对辖区内试点城市工作的支持力度，督促试点工作方案落实。

二是突出工作重点。要求建立城市设计管理制度，针对不同城市的问题，采取不同的设计方法和理念，突出做好城市重点地区的城市设计。

三是完善保障措施。要求培育建立熟悉本地情况的城市设计队伍，增加经费投入，保障城市设计编制工作，将城市设计要求纳入城市控制性详细规划和土地出让条件。

四是总结推广经验。要求及时研究解决试点工作中的新情况、新问题，不断总结经验 and 不足，每季度向住房城乡建设部报送一次工作进展情况。

（来源：住建部）

## 北京住建委：本市国有土地上住宅平房纳入限购范围

【北京住建委：本市国有土地上住宅平房纳入限购范围】4月3日，为进一步加强住宅平房管理，北京市住房城乡建设委出台《关于加强国有土地上住宅平房销售管理的通知》，将住宅平房纳入本市限购范围。《通知》明确，自发文之日起，住宅平房出售对象为居民家庭的，必须符合以下条件之一：没拥有住房的本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭，下同）或单身人士；已拥有1套住房的本市户籍居民家庭；在本市没拥有住房且在本市连续缴纳社会保险或个人所得税5年（含）以上的非本市户籍居民家庭。暂停向以下家庭出售住宅平房：已拥有1套及以上住房的本市户籍单身人士及非本市户籍居民家庭；已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭；无法提供在本市连续5年（含）以上缴纳社会保险或个人所得税证明的非本市户籍居民家庭。

（来源：新华网）

## 北京所有背街小巷将实施准物业化管理

4月10日，千龙网记者从北京市城市管理委获悉，从2017年开始，该委将对核心区（指东、西城区）背街小巷进行集中全面整治提升，打造“环境优美、文明有序”的街巷胡同。

这次背街小巷环境整治提升主要将实现无私搭乱建、无开墙打洞、无乱停车、无乱占道、无乱搭架空线、无外立面破损、无违规广告牌匾、无道路破损、无违规经营、无堆物堆料。

此外，还将建立长效管理机制。建立“街长”“巷长”制，选派街道、社区等党员干部任“街长”“巷长”，负责指导街巷环境整治和管理工作；实施准物业化管理，推进专业化服务作业，巩固环境整治提升成果；整合下沉执法力量，探索建立街道综合执法平台，实施联合执法，打击违法违规行为。多管齐下，确保环境问题不反弹。

（来源：千龙网）

## 北京住建委：严查中介机构在网站违规发布房源信息

据北京市住建委网站消息，近日有媒体报道称安居客房地产信息网站违规发布商办项目房源信息。北京市住建委立即采取行动，会同市工商局、市网信办对该网站发布的房源信息进行执法检查。目前，安居客已经下架全部商办项目房源信息，涉事房地产中介公司已被注销备案。

经执法检查发现，媒体报道中提到的商办类房屋用于居住的信息是房地产中介机构和个人以“独立经纪人”名义发布的，存在违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途的情况。安居客网站作为网络信息发布平台，对此类信息未核查，违反了本市相关规定。对于违规发布信息的北京中天置地房地产经纪有限公司第二分公司、北京恒洋我家房地产经纪有限公司第十四分公司、北京我淘我家房地产经纪有限公司回龙观分公司等三家房地产中介公司，执法部门已经责令关停并注销经纪机构备案。同时，北京市网信办责令安居客下架全部涉事房源信息，并要求安居客对今后在网站上发布的房源信息进行充分核实。

此外，在检查中还发现，有部分所谓“独立经纪人”在安居客等网站上发布房源信息。《房地产经纪管理办法》明确规定，房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务。这类“独立经纪人”及其所在的经纪机构将受到严查。

北京市住建委表示，下一步，将会同工商、网络管理部门开展专项执法行动，重点查处房地产经纪机构在网站上发布虚假房源信息、以“独立经纪人”个人名义在网站发布房源信息等行为，并加大执法检查力度，规范房地产类网站平台的经营行为。

（来源：一财网）

## 北京：部分剩余限价房可转化为自住型商品房

记者 1 日从北京市住建委获悉，为进一步加大对中端需求的支持力度，北京市在今年新增 1.5 万套自住房供地的基础上，积极研究打通各类保障性住房使用渠道，在确保限价商品房备案家庭住房需求基础上，将部分剩余限价房转化为自住型商品房，重新定价后公开销售，保障无房家庭的自住性需求。

北京两个自住房项目近日启动网上申请，共提供 1282 套房源，这两个项目就是由剩余限价房转为自住房的项目。本次两个项目总房源的 20%，共 256 套自住房将定向销售给东、西城户籍无房家庭。

据介绍，在此次推出的两个自住房项目中，北京城建(600266, 股吧)·仁悦居位于顺义区仁和镇，提供房源 923 套，销售均价 20000 元/平方米；首创·悦溪汇项目位于顺义区牛栏山镇，提供房源 359 套，销售均价 18000 元/平方米。

北京市住建委相关负责人介绍，这部分剩余限价房转化为自住型商品房销售后，购房人取得的房屋产权性质为“自住型商品住房”，房屋再上市等后续管理按照自住型商品房相关规定执行。

据了解，限价房，是一种限价格限套型（面积）的商品房，主要解决中低收入家庭的住房困难。目前，北京市限价房房源充足，具有有效限价商品房备案资格的家庭，仍可获得限价房房源保障。下一步，在满足北京市限价房轮候家庭房源需求后，还有部分剩余限价房项目将根据全市自住房供应情况分批转化上市。

（来源：一财网）

## 央行北京营业管理部发文：商办类项目不得擅自改为居住等用途

北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会北京市工商行政管理局、人民银行营业管理部、银监会北京监管局于 3 月 26 日联合发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》。

观点地产新媒体查阅公告获悉，商业、办公类项目应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途；同时开发企业新报建商办类项目，最小分割单元不得低于 500 平方米。

具体公告原文如下：

为进一步规范本市商业、办公类项目管理，促进房地产市场平稳健康发展，现公告如下：

一、商业、办公类项目（以下简称商办类项目）应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途。

二、开发企业新报建商办类项目，最小分割单元不得低于 500 平方米；不符合要求的，规划部门不予批准。

三、开发企业新建的商办类项目，应当按照批准的规划用途建设、销售，违反规定的，规划国土、住建部门依法处理。

四、开发企业在建（含在售）商办类项目，销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用，再次出售时，应当出售给企事业单位、社会组织。

五、本公告执行之前，已销售的商办类项目再次上市交易时，可出售给企事业单位、社会组织，也可出售给个人，个人购买应当符合下列条件：

1、名下在京无住房和商办类房产记录的。

2、在申请购买之日起，在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。

六、对规划用途为商办类的房屋，中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。对违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途的中介机构，依法注销机构备案，直至吊销营业执照。

七、商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。

八、本公告发布之日起，开发企业将新开工的商办类项目违规改为居住用途的，一经查实，规划国土部门依法收回土地，商业银行对该企业在本市所有项目暂停授信。

九、开发企业、中介机构违反本公告依法受到处理的处罚信息纳入本市企业信用信息系统。

本公告自发布之日起执行，与本公告不符的，按本公告执行。

（来源：观点地产网）

## 产业聚焦

### 产业 | 中国 40 余城收紧楼市“城市群”调控模式初显

雄安新区横空出世，对当地和周边房地产市场的严格限制紧随而来，霸州、文安、任丘、保定定兴、保定满城、高碑店、保定徐水等区域楼市全面限购，也让这种环热点城市的“城市群”调控模式逐渐浮出水面。

这种多城区全面发力、封堵投资投机的模式实际上也在京津冀、长三角和珠三角等几大城市群中出现。



中国指数研究院发布的一份报告显示,2016年9月底至今,中国共计40余个地级以上城市和部分县市出台调控收紧政策。其中今年3月以来,有30余城(县市)出台政策,包括15个地级以上城市和2个县市楼市调控升级。

值得注意的是,本轮楼市调控政策呈现新的变化,表现为重点城市和周边城市政策同步调控,城市群“调控场”形成。而且,今年3月以来的新一轮密集调控更加重视利用金融方式,推动城市协同,稳定市场预期。

以京津冀城市群为例,核心的一线城市北京市3月以来已经发布了11次房地产相关政策,包括认房认贷,封堵假离婚贷款买房,商住限购,将非京籍纳税年限调整为连续60个月等。与此同时,环京周边县市也集中出台调控措施,廊坊、张家口崇礼限购升级,保定市区、涿州、涞水、沧州、石家庄、天津、青岛等地开启限购限贷。城市群政策形成合力,全面封堵“炒房”。

除各地“因城施策”的调控政策之外,日前中国国土资源部、住房和城乡建设部联合出台调控新政,成为房地产政策全面收紧的又一注脚。

新政规定,各地根据商品住房库存消化周期,适时调整住宅用地供应规模、结构和时序,对消化周期在36个月以上的,应停止供地;36-18个月的,要减少供地;12-6个月的,要增加供地;6个月以下的,不仅要显著增加供地,还要加快供地节奏。

中原地产首席分析师张大伟指出,过去官方的调控政策也提及库存压力大的区域要减少土地供应,但此次明确了消化周期的时长和针对不同周期的应对措施。利用土地市场调控做加减法,库存多的地区减少土地供应,土地少的地区增加供应。一系列措施将促2017年中国房地产市场供需结构逐渐走向平稳。

针对未来政策走向,业内人士预计,除限购限贷外,“认房又认贷”将成为各城市调控普遍标准,北京对于商住的严控、厦门福州对于购房再交易的限制政策也将被更多城市效仿。目前广州已经对商住进行限购,同时广州、青岛也已向厦门、福州看齐,限制购房再交易。

中指院统计数据显示,进入2017年,100个受重点监测城市的新房均价环比涨幅继续收窄,一季度涨幅较2016年四季度收窄1.28个百分点。一线城市受调控影响涨幅收窄最为显著,环比收窄1.30个百分点;二线代表城市涨幅较去年四季度收窄0.70个百分点,但海口、三亚等旅游城市涨幅较大。三线代表城市累计上涨2.57%,在各线城市中涨幅最为突出。

中指院报告显示,未来在政策干预和市场力量的共同作用下,一线城市有望得到整体降温,二线热点城市在调控进一步升级后部分非理性需求将加速离场,三四线城市则将在去库存和控风险的政策博弈中继续分化。

(来源:中新网)

## 产业 | 新房降价空间打开购房者观望情绪浓

3月以来，全国楼市再出新一轮调控措施，据不完全统计，目前已有60多地加码楼市调控。近日，记者走访京津冀、长三角、珠三角以及中部多地楼市发现，各地政府正切实履行楼市调控主体责任，千方百计实现“房价环比不增长”，开发商也开始“割肉让利”，在新房降价空间打开的同时，购房者的观望情绪日益浓厚。

### 地方政府限制高价楼盘入市

目前地方住建部门普遍采用限制高价楼盘入市、控制预售证发放节奏等“限价”手段以缩减成交量，保证新房价格“环比不增长”。

以深圳为例，该市新盘平均去化率为45%，效果明显较差。房价方面，在地方政府的严格调控下，2017年一季度住宅价格趋稳。

从中国指数研究院监测的上海、广州、深圳、南京、苏州、厦门、武汉、成都、南昌等13个重点城市新开盘定价来看，2017年开年后，29.5%的项目价格与上次开盘持平，18.8%的项目较上次开盘下跌。而在涨价盘中，新房价格仅平均上涨0.6%。

此外，多个城市新房价格结构性分化明显。高价项目较周边同类楼盘的价格平均涨幅约为8%，而低价项目价格较周边同类楼盘价格跌幅普遍在7%左右。例如，杭州刚需项目“余之城”在3月14日加推，价格较上次开盘均价下跌超过一成。

在上海，自去年10月8日起，新建商品住房销售方案备案实行市、区两级审核，对上市房源定价不合理的，坚决予以调整。高端住宅项目泰禾上海院子、龙湖天璞等拟售均价超过8万元/平方米的楼盘均因报价过高拿不到预售证。“为了拿到预售证，不少改善型住宅项目的审批价格相较预期的报价打了8折。”一位开发商告诉记者。

广州“天河星作”楼盘销售员告诉记者，目前项目二期400套正向政府申报预售证，均价在3.9万元/平方米左右。“政府对价格控制得比较严，申请预售证要排队。”

### 开发商缓推盘适当“割肉”

记者调查发现，因预售证审批不下来而延期推盘的项目不在少数。“原打算去年底开盘的项目，但审批的销售价格跟我们的预期差距较大，所以到现在还没推。”一位开发商表示。上海万科“天空之城”项目负责人称：“这个项目本来销售单价准备定在每平方米8万元左右的，现在批下来的价格是6万元。政府调控从紧，开发商也要适当‘割肉’啊。”

此外，开发商还采取先推低价刚需盘“走量”的策略，以快速回笼资金。中国指数研究院调查显示，从重点城市推盘项目的产品定位情况来看，2017年第一季度开盘项目以刚需产品为主。62.6%的楼盘主推针对首次置业或首次改善的刚需类产品户型，29.2%的项目主要面向中高端改善型需求。

据房王数据中心统计，3月广州热销楼盘榜单上，来自黄埔的刚需楼盘“实地常春藤”、“豪进左岸”分列一、二位。前者销售超过800套，后者开盘当天即宣告售罄。

### 观望情绪浓成交大幅下滑

迹象显示，多地新楼盘的价格开始松动，但同时，购房者的观望情绪也日趋浓厚，出手更为谨慎。

据上海中原地产数据显示，3月份上海新建商品住宅成交面积同比下滑66.5%，为5年来同期最低。

在上海，刚需购房者李宁杨表示，由于支付能力受限，价格是买房时首要考虑的因素。“目前感觉楼市不太稳定，我想观望一段时间再说。”

受访开发商对今年楼市的预判有较高一致性：谨慎乐观，在调控的大背景下，市场成交量是大概率事件。不过，记者也注意到，近期多家标杆房企提高了业绩目标：恒大、万科和碧桂园均提出未来3年内实现1万亿元销售目标。“现在市场进入了博弈期。房企推盘上仍偏保守。未来是否会出于业绩和资金压力，降价跑量，还有待进一步观察。”易居智库研究总监严跃进说。

（来源：北京晚报）

## 产业 | 逾30家央企表态支持雄安新区建设

截至9日晚间，已有至少31家中央企业做出表态，以实际行动支持雄安新区建设。继中国中铁、中国中冶、中国联通、中国燃气等央企后，近日又有中铝公司、东方航空、中海油、中国节能、南方电网等公司表态支持新区建设。

### 结合自身业务参与建设

多家央企表示，将围绕新区建设重点任务，结合自身业务特征参与建设。

中铝公司表示，将加快发展先进材料和城市建设中的以铝代钢、以铝节木的步伐，率先将拥有的科技成果在雄安新区转化，为新区建设提供轻量化、耐蚀化高新铝材，实施最环保最先进的工程技术。

东方航空表示，要发挥东航优势，推进航空客运网络枢纽建设和参与物流园区建设，有力服务雄安新区高端制造和高新技术产业的发展。强化东航在参与新机场建设和新区建设间的统筹协调，做到珠联璧合、协同推进，构建快捷高效的客货流交通网，助力新区的全方位对外开放。雄安新区的建设将带来大量的人流、物流、资金流、信息流，务必及时跟进、快速行动。

新兴际华集团表示，将主动对接新区建设规划。一是要以铸管产品为依托，积极参与新区基础设施建设；二是要以新兴能源为依托，积极参与新区原住居民安置；三是要以应急产业为依托，积极参与新区高端产业布局；四是要以户外运动为依托，积极参与新区时尚生活服务；五是要以周临企业为依托，积极参与新区整体发展规划；六是要以现代服务为依托，积极参与新区宜居环境打造。

中国海油表示,当前正在稳步推进的中海油蒙西煤制天然气外输管道项目天津 LNG 联络线,将把天津 LNG 项目天然气通过蒙西管道输送到河北、北京,并与煤制天然气形成应急互保的态势,进一步增强京津冀地区清洁能源供应保障能力,推进整个华北地区能源结构调整。其中,蒙西管道东段途经雄安新区,将积极服从服务雄安新区生态优先、绿色发展的方向,为建设绿色生态宜居新城区提供充足清洁能源供应,以实际行动为雄安新区规划建设作出贡献。

中国建筑表示,以企业最高端资源、最优秀产能在供给端全面对接好新区规划建设需求,并在机构设置、资金投入、工作机制等方面尽快谋划。

中国交建表示,企业自身在构建快捷高效交通网等领域有着全产业链优势,有丰富的经营管理经验和产业开发能力,将在此基础上服务新区发展。

此外,中国石油、中国石化表示,将在天然气气化工程建设,地热能开发利用方面等加大投入力度,更好地服务新区建设。航天科工、中国电子、中国电科等央企瞄准了智慧新城的建设。在绿色生态建设方面,中广核集团、中国华电、中国大唐、中国三峡集团、神华集团、中国国电等企业表示,要充分发挥在能源方面的优势,贡献力量。

### **积极提供资金支持**

中国航天科技集团表示,要充分利用好军民融合产业发展基金,积极引导社会资本投入新区建设,大力推进军民融合和供给侧结构性改革,拓宽企业发展空间。坚持自主创新和军民融合的原则,推动集团公司产业化发展。解放思想,创新思路,谋划智慧城市、智慧交通等高端新兴产业,打造新一轮发展的核心竞争力。加强研究在新区发展的体制机制创新,深入研究混合所有制以及与中央企业、地方政府的合作机制。

国家开发投资公司表示,将继续发挥基金业务的既有优势,积极引导社会资本投资于新区建设。

招商局表示,利用产融结合优势,综合运用银行贷款、债券发行、上市融资、PPP、证券化、私募产业基金等方式,为雄安新区建设发展提供有力的金融支持。

建设银行表示,在总行层面成立服务雄安新区建设领导小组,由董事长王洪章担任组长,尽快在雄安新区设立分行。同时,在依法合规的前提下允许特事特办,积极创新产品和服务,全力满足雄安新区建设需求。

(来源:上海证券报)

## **产业 | 多地学习北京楼市调控经验贯彻冒头即打思路**

截至3月31日,本月出台楼市调控政策的城市近40个,覆盖一二三四线城市,不管从调控力度、频率上看,还是从工具使用、发力和“落地”效率上看,此轮调控已经超越了半

年前的上一轮调控，可谓真正地达到了“史上最严”。那么，这一轮调控为何如此密集、严厉，对未来楼市影响有多大呢？

2016年10月以后，通过预售管制、高价盘网签限制等措施，新房市场得到有效控制，16个热点城市新房成交下滑40%左右，70城房价数据显示，热点城市新房价格非跌即停涨，但量价齐跌并不意味着楼市降温了。因为楼市需求开始转向不受价格和预售管控的二手房市场，甚至是不限购的“商住房”市场。近日，住建部强调，各地调控的当务之急，就是加强二手房市场管理。

类住宅是需求的另一个“出口”。2016年，北京类住宅销售面积增长196%，销售套数首次超过住宅，占商品房总成交的60.1%；上海类住宅成交面积增长145%，销售均价同比增长23%，在售类住宅楼盘消化周期仅5.3个月。

在“稳增长”和推进城镇化的背景下，合理住房需求需要支持。但是，本轮楼市逆势回升，包括春节前后三四线楼市火爆，投资需求占了很大份额。

去年10月，尽管热点城市均提高了二套房首付比例，但“离婚并过户”便可轻易获得首套房资格，近期北京和深圳离婚购房再次攀升。同时，为突破单身无法购房的限制，上海居然出现了与买房客户“假结婚”的荒唐现象。

同时，利用企业名义购房，可轻易地规避限购。据笔者调研，近期深圳和北京存在两类以企业名义规避限购的炒房，一是国企或机构手上有许多房屋，投资机构以股权收购方式盘下来，包装后在二手房市场销售；二是投资机构在二手住房市场上网罗“老破小”低价住房，包装后再行出售。此外，歪曲培育租赁市场的“商改租”政策，中介也大肆宣扬不限购的“类住宅”的投资价值。

学位房暴涨是北京近期楼市炒作的典型代表。笔者调研也发现，尽管学位房购置中有改善型需求，但2016年下半年以来，在限购和资金高门槛的情况下，北京西城区学位房价格翻了近一倍，换手率高达3%~5%，投资需求泛起是罪魁祸首。当前经济金融形势下，预期已成为楼市重要影响因素，自住、改善与投资需求很难区分，甚至出现了投资需求驱逐自住和改善型需求的现象。

三四线楼市超预期回暖。大城市有“刚需”溢出和“返乡置业”利好，同时大城市启动限购，房价也已高处不胜寒，投资需求涌向三四线城市，特别是三大都市圈内的三四线城市。而且，近年来高铁和轨道交通规划纷纷出炉，投资需求有了更多刺激。但据笔者调研，轨交规划、都市圈规划多数还未落地，自住需求很难实现，能有多少真实需求呢？

因此，此轮楼市调控，尽管各地有差异，但均指向愈演愈烈的投资需求、投机炒作。首先，一个月内密集地、高效率地出炉政策，显示地方主体责任完全落地。学习北京调控经验，也就是要贯彻“冒头即打”的调控思路。

其次，“认房又认贷”时隔两年再次大范围启动，意味着要全面压低购房杠杆，以预防未来预期改变后，高杠杆泛滥导致大面积抛盘，从而将风险甩给银行。

再次，三四线城市启动限购，这在历史上是第一次。避免三四线楼市被投机主导，为的是不让已经去化的库存再次复归，让未来“去库存”积重难返。

此外，控制三四线楼市，也是为了给都市圈建设、大小城市之间基础设施互联互通和公共服务均等化留出足够时间。近期，都市圈内跨省（市）统一规划、生态保护、轨道交通等基础设施建设在提速，这也将有助于夯实需求基础。

此轮调控过后，预计热点一二线城市楼市量价将在高位回落，新房市场预售管制不会改变，量价延续去年 10 月份以来的回落态势。二手房市场将在高位企稳，并在下半年触顶后缓慢回落。对于三四线城市来说，在去库存政策推进、与大城市高铁等基础设施互联互通将提速的情况下，未来楼市将整体延续增长态势，但增幅会明显回落。

总的来看，全国楼市或将在二季度末达到本轮景气高位，由于去库存政策扶持与友好金融环境的支持，四季度末将开始缓慢下行。

（来源：每日经济新闻）

## 北京 | 北京市一季度商品房供地超去年全年

### 普宅用地限定未来房价

市规划国土委相关负责人表示，今年一季度全市合理调整用地结构，有效增加住宅用地供应，商品住宅用地占已供应经营性用地面积的 70%。

“我们将通过加快土地供应节奏和增加土地有效供应，稳定市场预期，维护市场平稳健康发展。”相关负责人说。

除了住宅用地供应量的大幅增长，今年住宅用地的供应结构也更为合理。

今年一季度北京（楼盘）继续采用“限房价、竞地价”方式，增加中小套型供应比例。已供应的普通商品住宅用地均限定了未来商品住房销售价格，同时，加大中小套型普通商品住宅用地供应比例，项目建成后套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重不低于 70%。

业内专家表示，住宅用地供应的增加，有利于稳定市场预期，缓解供需矛盾。同时，供应的商品住宅用地大部分都是中小套型的普通商品房，满足刚需家庭自住需求的目的明显。

自住房供地达去年全年 2.8 倍

自住型商品房是北京为满足刚性住房需求的特有创新，今年自住房用地的供应力度也明显加大。一季度，北京市已推出自住房用地约 50 公顷，建筑规模约 87 万平方米，达到自住房用地年度供应计划的 60%，是去年全年自住型商品住房用地实际供应量的 2.8 倍。

此前，市住建委发布消息，今年本市将至少落实 1.5 万套自住房供地，为自住房供应带来量的增加和质的提升。从 2013 年本市推出自住房以来，已累计推出项目 69 个，分配项目 59 个，摇号签约 5.6 万套，入市项目均价 1.8 万元/平方米。

此外，本市在今年前3个月已供应机构养老设施用地约15公顷，建筑规模约17万平方米，达到养老设施用地年度计划的75%。

适度增加商品房用地供应

今年本市供地计划的构成和往年并不相同，列入计划的都是实打实可以在年内供应的地块，因此供地的节奏也可以随着市场的需求来安排。

“一季度北京的供地节奏很快，供地量实现了“开门红”。本市还将完善供应计划调整机制，对于未列入计划的地块，只要条件成熟即可适时纳入计划、推向市场。可以预见，今年接下来北京住宅用地的供应还会继续发力，这对稳定房地产市场预期将起到良好效果。”相关负责人表示。

据透露，本市将在当前加快土地供应节奏的基础上，继续加大土地储备开发力度，根据市场需求，适度增加商品住宅用地的供应量，积极推动成熟地块入市交易。预计到三季度末，全市将完成全年商品住宅用地260公顷的供应计划，达到2016年全年实际供应量的2.5倍。

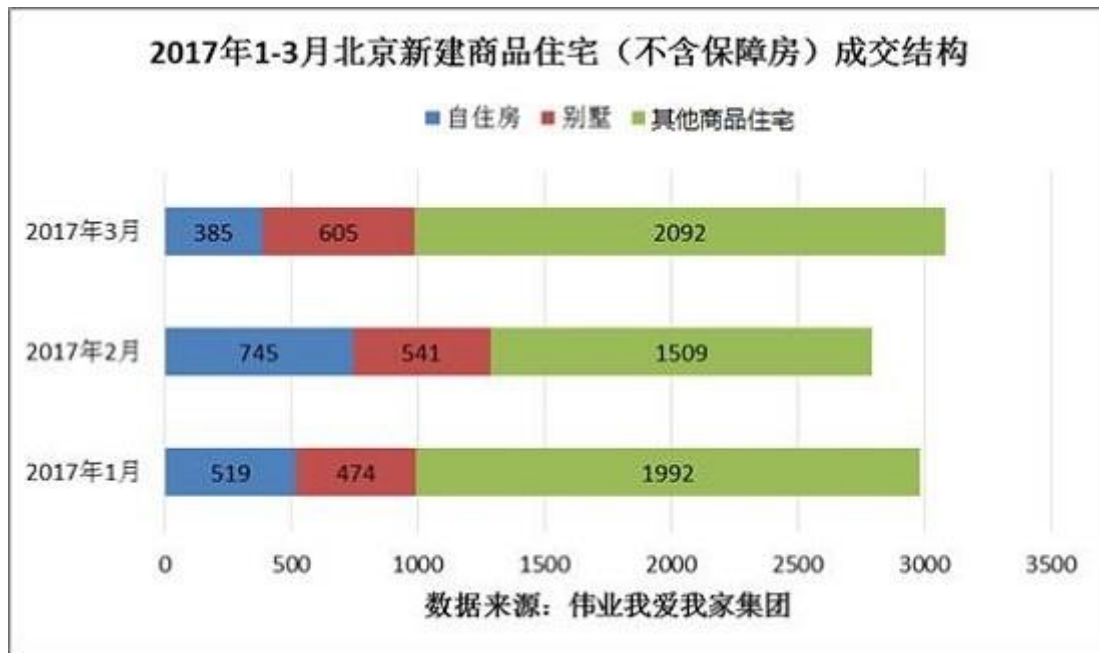
（来源：华龙网）

## 北京 | 3月北京新宅仅网签3000余套六环外交易占比逾六成

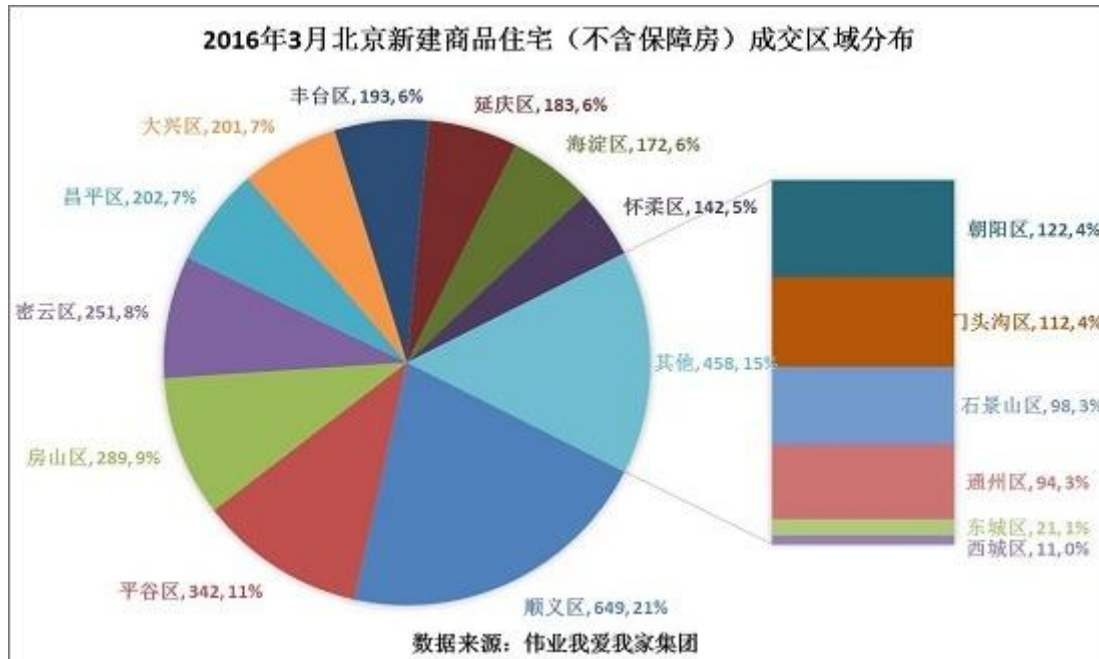
据伟业我爱我家集团市场研究院数据统计，2017年3月，北京全市新建商品住宅（不含保障房）共网签3082套，虽然环比今年2月新宅网签量增加了10.3%，但同比2016年3月则下滑了39.6%，整体交易量仍在3000套左右低位徘徊。



分类型来看，3月自住型商品房网签385套，环比下降48.3%，同比下降35.2%；别墅网签605套，环比增长11.8%，同比增长24%；其它类型的新建商品住宅共网签2092套，环比增长38.6%，同比下滑47.9%。



分区域来看，3月成交量最多的是顺义区，共649套，占全市的21.1%；其次为平谷区，共342套，占全市的11.1%；第三为房山区，共289套，占9.4%；第四为密云区，共251套，占8.1%；第五为昌平区，共202套，占6.6%。排在前五位的区域都是远郊区县。





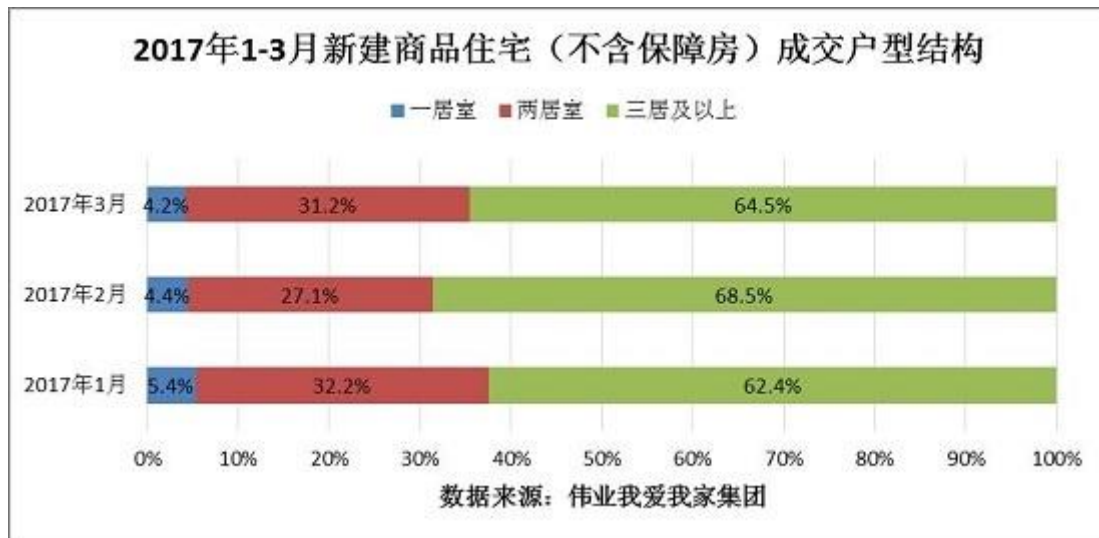
项目成交量上，排名前五位的是润景园、都丽华府、格兰山水、北辰墅院 1900 和龙湖长城源著，成交量分别为 353 套、196 套、181 套、108 套、97 套，整个排名前十位的项目基本都位于顺义、平谷、延庆、怀柔等远郊区县。

名次	项目名称	环线	行政区	套数↓	面积(m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )	金额
1	润景园（含自住房、限价房）	六环以外	顺义区	353	34190.96	14000	4.79亿元
2	都丽华府	六环以外	平谷区	196	19452.04	25569	4.97亿元
3	格兰山水（含两限房）	六环以外	延庆区	181	15512.07	2173	3371万元
4	北辰墅院1900	六环以外	顺义区	108	13320.45	32785	4.37亿元
5	龙湖长城源著	六环以外	密云区	97	6264.04	20367	1.28亿元
6	远洋天著春秋	五、六环之间	石景山区	96	12788.73	77719	9.94亿元
7	天润香墅湾1号	六环以外	平谷区	95	12449.55	27219	3.39亿元
8	柏泉庄园（含回迁房）	六环以外	怀柔区	85	6976.84	17310	1.21亿元
9	橡林郡（华郡尚品）	五、六环之间	海淀区	70	7488.52	75280	5.64亿元
10	花雨汀（含回迁房）	六环以外	昌平区	60	5472.33	2690	1472万元

从环线分布上更能看出新房市场远郊化的趋势，2017年3月，北京新建商品住宅（不含保障房）在二环以内，二、三环之间，三、四环之间，四、五环之间，五、六环之间，六环以外的成交占比分别为 0.3%、1.0%、1.1%、6.9%、27.5%、63.1%。其中六环以外占比超 6 成，五环以外占比超 9 成。

环线	二环以内	二、三环之间	三、四环之间	四、五环之间	五、六环之间	六环以外
数量	10	31	35	206	586	1224
占比	0.3%	1.0%	1.1%	6.9%	27.5%	63.1%

户型结构上，2017年3月北京新建商品住宅（不含保障房）交易中，一居室占4.2%，环比2月减少0.2个百分点；两居室占31.2%，环比2月增加4.1个百分点；三居及以上占比为64.5%，环比减少4个百分点，三居及以上户型为交易的主力。



伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示，从整体来看，经过多年的快速发展，北京房地产市场已经进入以存量房交易为主的后开发时代，新房市场规模的逐步萎缩以及远郊化将成为未来楼市的“新常态”，也就是说新房供应量、交易量都将长期保持低位，且大都位于六环外的远郊区县。

新房市场在逐步远郊化的同时，更多的项目也逐步定位在中高端市场。胡景晖表示，近两年北京新房市场呈现出高单价或高总价、大户型的特色，一方面，近些年地价的高企，使得新房项目逐步高端化，另一方面，目前新房市场的目标客户群大多为来源于二手房市场的置业升级的换房家庭，这部分家庭在卖掉二手房后有较充裕的首付款和支付能力，对居住空间、配套等也更加挑剔，所以新房市场在产品定位上大多以满足置业升级需求的大户型、中高端住宅为主。

和去年同期相比，今年3月份北京新房交易量大幅回落，整个一季度北京新房交易量都非常低迷。对于今年一季度北京新房市场持续低迷的原因，伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示，去年9月30日“京八条”的出台，使得楼市调控持续收紧，尤其是在新房市场，一方面，需求大幅减少，另一方面，对开发商销售行为的管理不断从严，开发企业对楼市预期普遍转变，使得一季度供应出现萎缩；此外，整体新房市场交易规模的萎缩，以及春节前后的交易淡季影响，也使得今年一季度北京新房市场整体比较低迷。

对于未来北京新房市场走势，胡景晖预计，在目前楼市调控日趋从严的市场大环境下，整体来看新房市场的供应和成交将持续保持低迷。其中，自住型商品房作为今年北京的重点供应对象，随着自住房地块的逐步入市，下半年有望迎来自住型商品房的供应和成交高峰；

由于近两年地价高企，待入市的中高端项目较多，所以中高端项目的销售将面临较大的竞争压力。

（来源：我爱我家）

## 北京 | 北京写字楼市场存量领跑全国

2017年一季度，国贸三期B、中关村资本大厦等项目如期入市，为北京甲级写字楼市场带来约15.6万平方米的新增供应，致使北京甲级写字楼市场存量攀升至946万平方米，继续领跑全国写字楼存量市场。未来一年，受新增供应压力和营改增税费的双重影响，预计北京写字楼空置率将继续上升，租金预计将保持平稳或继续呈小幅上升趋势，未来几年，在酒店业和传统百货业表现低迷的背景下，北京核心区老旧商业项目的改造将更加受投资者关注。

此外，戴德梁行北中国区写字楼-企业服务部高级董事严区海表示：“自去年营改增政策出台后，很多业主将税费计入到租金中，租金一年内被进一步推高。未来一年，受新增供应压力和营改增税费的双重影响，空置率将继续上升，租金预计将保持平稳或继续呈小幅上升趋势。”

（来源：北京晚报）

## 北京 | 北京5年内供地可建住宅150万套

今后5年，北京计划供应住宅用地6000公顷，其中国有建设用地5000公顷，集体建设用地1000公顷，以保障150万套住房建设需求。这条消息，来自市政府批准的《北京市2017-2021年及2017年度住宅用地供应计划》。

150万套住房中，包括产权类住房100万套，租赁住房50万套。新建住房中产权类约占70%，租赁类约占30%。产权类住房中，商品住房约占70%，其中，自住型商品住房、中小套型商品住房约占70%。同时，研究扩大租赁住房赋权，进一步扩大向非京籍家庭提供公共租赁住房。

根据规划，2017年北京全市计划供应住宅用地1200公顷，保障30万套住房建设需求。包括产权类住房25万套，租赁住房5万套。

市政府要求，要建立工作机制，明确任务目标和职责分工，确保供地均衡有序；要将住宅用地供应计划工作情况纳入市政府重点督查和年终绩效考核；要完善土地储备开发、住宅用地供应计划调整等体制机制。

别急，关于住房的利好消息还有。

4月6日，北京市住建委发布的“将在公租房自住房中为新北京人开展专项分配试点”的消息。

这条消息的核心内容，是公布了“新北京人”在京申请公租房、自住房，必须具备的3个准入条件：

一是必须是在京有稳定就业，且从事的产业行业不在北京产业禁限目录范围内，与非首都功能疏解和人口调控政策相一致。

二是要求家庭成员在京均无住房，在京没有购房记录，且未享受过保障性、政策性住房。

三是与居住证政策挂钩，要求办理居住证。申请公租房的，年龄要求45周岁以下，申请自住房的，应满足缴纳社保和税金满五年的条件。

具体条件将在项目申请公告中公布，届时将在北京市住房城乡建设委官方网站上公示。

北京市住建委指出，为深化住房供给侧改革，进一步加强房地产调控，稳定房价，按照国家关于增加住房用地供应的要求，北京市将大幅度增加公共租赁住房 and 自住型商品住房供应，解决京籍和非京籍家庭住房困难。

30%的房源面向新北京人

此次从部分公租房、自住房部分项目安排30%的房源面向长期稳定就业的新北京人分配，安排70%房源面向北京市户籍无房家庭分配，是在北京市保障房供应量大幅增加的背景下进行的试点工作，主要目的是加大房地产调控力度，稳定市场预期，平抑房价，满足刚需。

试点不会影响面向北京市户籍无房家庭的保障房数量，针对北京市户籍的中低收入住房困难家庭，我们已在研究放宽公租房准入标准、扩大保障范围、提高市场租房补贴标准的具体方案，努力做到应保尽保，北京市户籍居民住房保障水平将进一步提高。

北京外来人口807.5万

根据北京市统计局公布数据，截至2016年底，北京市常住人口2172.9万人，其中外来人口807.5万人，占常住人口的比重为37.2%。长期以来，大量的常住外来人口在各行各业为北京城市建设、社会发展做出了重要贡献。北京建设世界一流和谐宜居之都，需要更多高层次人才，通过全体市民团结一致、共同努力，共建共享北京美好的明天。

自2011年以来，党中央、国务院多次发布文件，要求公租房对象应包括中低收入家庭住房困难、新就业职工以及符合条件的外来务工人员。2017年中央经济工作会明确要求解决新市民住房问题。按照国家有关会议和文件精神，北京市不断扩大保障房覆盖范围，要求各区根据本区实际出台外省市来京人员申请办法，同时，在园区范围内出台人才公租房办法。截至目前，已入住1.03万户，占已入住家庭总量的13%。自住房在优先满足本市户籍无房家庭需求同时，非京籍无房家庭已签约3000余户，占已签约总量的5%。

（来源：北京晚报）

## 北京 | 北京楼市走到十字路口供给增大房价或回落

4月1日，中共中央、国务院印发通知，决定设立河北雄安新区。作为“千年大计”，雄安新区将是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区。雄安新区未来将吸纳大量企业、人口，将有效疏解北京非首都功能。新区破茧而出，北京房价是否下跌，成为坊间关注的又一热点。

与雄安新区设立消息前后脚传来的，是北京一系列有力的住房调控。继3月17日“认房又认贷”之后，北京随后发文严堵商办投资及离婚买房。不仅调控需求端，北京还开始从供给端下手。4月7日，北京祭出今后五年的供地计划。从数字来看，供量将大大增加。这也意味着，未来几年，北京住房供给量将明显增加。

功能疏解，调控空前，供量大增，这个春天，北京楼市走到了新的十字路口。

### 清明假期成交套数同比降 83%

新华社日前报道称，谈及雄安新区规划建设如何推进北京非首都功能疏解时，京津冀协同发展专家咨询委员会委员、国务院发展研究中心副主任张军扩提到，北京集中了大量非首都功能，是造成大城市病的一个重要原因。通过疏解，不仅要解决北京的非首都功能过多的问题，也能够对改善河北投资环境和增强吸引力发挥重要作用。

雄安新区诞生，北京非首都功能疏解，是否意味着北京房价下调？对此，中原地产首席分析师张大伟认为，目前来看，雄安新区设立对北京房价的影响还未完全突显。但他同时表示，北京现在房价高是因为各种复合功能的集中，未来随着功能的疏解，房价除了核心区域，其他地方会逐渐平稳，而且有利于首都居住的舒适度提升。

3月下旬至4月初的半个月里，北京针对楼市的一系列调控措施出台，形成一波新的政策潮。在3月17日通过认房认贷提高了首套房门槛后，3月26日，对于商办收紧的调控政策也横空出世。

一系列的调控，将北京住房成交量拉了下来。亚豪君岳会提供给第一财经的统计数据显示，2017年清明小长假（4月2日~4月4日）北京共实现商品住宅（不含保障房与自住房）成交163套，成交面积2.07万平方米，与今年元旦小长假相比，成交套数和成交面积分别减少82%、73%，同比去年清明小长假则分别下滑83%、75%。同时，这一成交量也创造了近四年的同期新低。同期，北京商品住宅成交均价为40016元/平方米，同比去年上涨39%，与元旦小长假相比则下降了5%。而打击商办投机政策的严厉性与全面性，基本阻断了个人购买商办商品的可能性，商办供需被认为将在“最后的疯狂”后进入冰冻期。

### 供给增大房价或回落

早前北京的调控多是对需求端进行调节，直到4月7日，供给端的“大招”突然祭出。当日，北京市政府批准《北京市2017-2021年及2017年度住宅用地供应计划》。北京计划

今后五年供应住宅用地 6000 公顷，其中国有建设用地 5000 公顷，集体建设用地 1000 公顷，以保障 150 万套住房建设需求。

五年供应住宅用地 6000 公顷，平均到每年为 1200 公顷。而根据北京市 2016 年国民经济和社会发展统计公报，2016 年全年北京国有建设用地供应总量为 2072.2 公顷。其中，住宅用地 469 公顷。住宅用地中，保障性安居工程用地占据 366 公顷。若上述新计划如果足额完成，较 2016 年住宅用地供给将有大幅提升。

加大宅地供应力度，北京房价将回落？对此，胡景晖分析，无论是“9·30 新政”还是“3·17 新政”，不断收紧的限购、限贷政策主要针对的还是需求侧，这对限制炒房起到了显著效果，但同时也对合理的刚性需求尤其换房刚需产生了抑制作用。而加大宅地供应力度，将为市场注入更多的、能够满足普通刚需的住房，从而真正在抑制炒房需求的同时满足人们“住”的需求。

“现在的政策对市场里的每个人群都有影响，调控正在向供需两端同时挤压，所以市场肯定会出现下行。”亚豪机构首席分析师郭毅称，商办、离婚的口子堵住以后，投资客在北京已几乎没有生存路径。而各项门槛提高，也会大幅度控制改善人群的购房欲望。在郭毅看来，新房成交接下来可能会出现一个断崖式下跌的状态，“因为商住之前也是算到商品住宅里，所以影响会更大”。

“政策出台确实影响成交量，但是目前我所在的区域二手房价格比较坚挺。”4月9日，北京东五环外中介门店内，一位二手房经纪人告诉第一财经记者。而在北京某改善型新楼盘，张姓项目负责人则对第一财经记者表示，此前该楼盘计划售价为 8 万元/平方米，但目前公司的心理预期在 7.5 万元/平方米左右。

（来源：一财网）

## 西安 | 1-2 月西安房地产项目和开发投资增长明显

1-2 月，全市入库统计房地产开发企业 962 家，较上年同期增加 101 家，同比增长 11.7%；房地产开发项目 987 个，较上年同期增加 143 个，增长 16.9%；其中，亿元以上项目 887 个，较上年同期增加 132 个，增长 11.5%；施工项目 662 个，较上年同期增加 77 个，增长 13.2%。

与此同时，房地产开发投资增长明显。1-2 月，全市房地产开发投资 132.82 亿元，增长 9.9%，比上年同期提高 18.4 个百分点。其中，民间投资 93.98 亿元，增长 16.1%，提高 27.4 个百分点，占全市房地产开发投资 70.8%。从类型看，1-2 月，商品房住宅投资 88.20 亿元，增长 4.2%，比上年同期提高 22.0 个百分点；办公楼投资 10.92 亿元，增长 23.0%，提高 9.6 个百分点；商业营业用房投资 23.50 亿元，增长 41.4%，提高 23.7 个百分点。

统计部门分析认为，通过市委、市政府对西安未来几年“三带多轴多中心”空间格局规划，带动和辐射整个区域经济快速发展前景，以及1-2月“六大明显增长”的数据表现看，预计近期西安房地产开发市场发展将保持较好态势。

（来源：西安日报）

## 行业动态

### 行业 | 负债逼近 8 成上市房企融资成本不升反降

2016 年前三季房企狂欢，举债“攻城”。截至 4 月 7 日，公布年报的上市房企平均资产负债率达到 79.3%，同比 2015 年年底提高了一个百分点左右。23 家内地房企（包括 A 股上市和港股上市的内地房企）的债务超过千亿，多家明星房地产企业，负债率高居 85% 以上。

然而，21 世纪经济报道记者发现，在负债率和负债额居高不下的背景下，上市房企的融资成本却在不断下降，有分析认为较低票面利率的债券成为降低成本最大推手。

#### 多家明星企业负债率超 85%

从已经披露的年报来看，A 股上市房地产企业中，云南城投的资产负债率目前位居第一，高达 89.22%。21 世纪经济报道记者仔细翻阅公告发现，该公司负债率高企和其去年年底一口吞下银泰 8 个项目不无关系。因恒大系多次举牌而备受关注的嘉凯城也是“债台高筑”，目前负债率排名 A 股上市房地产企业第二。年报显示，截至 2016 年年底，嘉凯城的负债率为 88.7%。

去年频频拿下地王的信达地产负债率则排名第三，最新的资产负债率为 85.7%。

从绝对负债额来看，万科的负债达到 6689.98 亿元。此外华夏幸福、招商蛇口、金隅集团和金地集团负债合计也都超过千亿元，分别是 2118.7 亿元、1729.1 亿元、1454.9 亿元和 1005.3 亿元。

在港上市中资房企的情况也如出一辙，融创中国的负债率目前居高不下，高达 87.92%，在一线地产商中名列前茅。明星企业碧桂园、佳兆业、中国恒大的负债率也都在 85% 之上，分别是 86.2%、86.1% 和 85.7%。

在谈及高负债率时，地产商无不将原因归结为土地储备增加。

3 月 28 日，在香港召开的业绩发布会上，恒大董事局副主席、总裁夏海钧解释道，恒大负债率升高最大的原因是公司大规模增加土地储备。2016 年恒大新增项目 213 个，新增土地储备面积 1.02 亿平方米，新增土储刷新历史纪录。

信达地产也在年报中指出，公司上半年抓住市场机遇理性拓展项目，在下半年市场过热前及时补充了土地储备。

在港上市的房企中，负债绝对值最高的为中国恒大，达到 1.29 万亿港币（相当于 1.16 万亿人民币）。此外负债超过千亿人民币的内地房企还有碧桂园、中国海外发展、华润置地等 18 家企业。加上 A 股上市的 5 家，“千亿负翁”共有 23 家。

广东煜融投资总经理吴国平在接受 21 世纪经济报道记者采访时指出，房地产业的确属于资金密集型行业，负债率偏高是行业属性。房企要快速发展，就需要大量购置土地，但也导致大量资金沉淀在项目中，直接推高了负债率。但是对于房地产行业来说，负债率并不是越低越好，太低了说明企业的经营者比较保守，缺乏进取精神，但是太高则会扩散风险，资金链太紧。

### 成本下降得益债券低利率

负债率虽然居高不下，但是大型房企的融资成本却在不断下降，如中国恒大的年报显示，其融资成本 7.78%，同比降 0.64 个百分点。碧桂园全年加权平均借贷成本仅为 5.66%，同比下降 54 基点。融创中国 2016 年加权平均融资成本降低到 5.98%，同比下降 1.6 个百分点，创下公司成立以来的新低。

然而值得注意的是。海通证券统计，16 年 4 季度地产债券发行量和净融资额仅为 3 季度的 30%，16 年 11 月以来，地产公司债仅发行 29 只，今年 2 月以来则是处于“零发行”状态。自 16 年 11 月以来申报的地产公司债，至今无一例获准发行。房地产公司债发行闸门已然收紧。

万联证券研究所副所长方利平对 21 世纪经济报道记者表示，去年货币政策较为宽松，融资成本下降。比如万科发行的五年期中期票据，利率仅为 3.2%；融创中国也在去年发行了多笔公司债券，相对较低的票面利率债券以及境外发行的优先票据替换了公司此前较高成本的信托借款，将公司整体的融资成本大幅消减。

根据中原地产研究中心数据显示，2016 年全年房企通过私募债、公司债、中期票据等融资工具的融资额达到 1.14 万亿元，同比同口径上涨 26%。但是房企发债成本仅在 2.9%~8.2% 之间，平均成本为 4.6%。根据同花顺统计，2016 年地产企业发债利率在 3.6%（含 3.6%）以下的债券数量达到 53 只，占比超过 1/10。

对比 2015 年的数据，去年房企融资具有明显的优势，2015 年房企的发债成本在 3.4%~10.5% 之间，房企平均的债券利率为 5.7%，比 2016 年高出 1.1 个百分点。

从负债率和融资成本来看，一线房企把握了绝对的优势，“很关键的一点在于，一些房企，特别是一线房企已经变成‘巨无霸’，‘大而不能倒’的观点给了银行和债券投资者更多胆量；再加上 2016 年实体经济依旧没有走出谷底，房地产行业一枝独秀，相比雪中送炭，资金更愿意锦上添花。供给者增多，自然也会压低融资成本，如果具体国企、央企背景，则融资成本进一步下降。”一位不愿意透露姓名的分析师对 21 世纪经济报道表示。



## 行业 | 21 家上市房企一季度合计销售 6200 亿

尽管房地产调控范围不断扩容，但上市房企今年一季度的销售依然红火，甚至超过了楼市火爆的 2016 年一季度。从近期已披露数据看，21 家上市房企一季度共实现合约销售 6215.73 亿元，同比增长 69.01%。万科、恒大继续一马当先，万科以 1502.7 亿元、同比增长 99.72% 的战绩稳居榜首；龙湖地产、新城控股等四家房企以超过 100% 的增幅笑傲业界。

今年一季度，尤其是春节假期过后，全国数十个城市密集出台新一轮房地产调控政策，调控范围不仅扩大到三、四线城市，甚至连五线城市都加入限购行列。在这样的政策环境下，规模房企和品牌房企的优势愈加明显。除尚未公布销售业绩的碧桂园外，万科和恒大都“收获满满”。

房企龙头万科的项目布局比较均衡，住宅产品也定位主流客户的自住需求，因此受部分城市限购的影响较小。得益于坚持聚焦城市经济圈，以及对上海区域和广深区域的战略布局，万科在全国众多地区的销售都非常火爆。以上海为例，万科最近推出的天空之城、海上传奇、翡翠公园等楼盘去化速度都相当快。海上传奇的销售人员甚至告诉记者，“买房要摇号，有钱也未必买得到。”而临时搭建的万科翡翠公园的摇号大棚里也是人山人海，座无虚席。

事实上，除万科一季度业绩同比几乎翻倍之外，许多大型房企的销售业绩也相当不俗。比如融创中国一季度实现合约销售金额 455 亿元，同比增长 81%；恒大累计合约销售金额约 1069.3 亿元，同比增长 62.83%。

一季度上市房企中的最大亮点当属龙湖地产。今年前三个月，龙湖地产累计实现合同销售金额 430.2 亿元，同比增长 218%。在日前举行的年度业绩会上，龙湖地产透露公司 2017 年的销售目标为 1100 亿元，预计今年用在拿地上的资金约 400 亿至 500 亿元，而今年前三个月已花费 100 亿元。面对激烈的土地市场竞争，公司仍将坚持在一、二线城市及其城市圈内挖掘机会，对合作开发与项目收购保持开放，态度积极而决策审慎。

新城控股亦表现出色。2017 年前 3 月，新城控股累计销售面积约 162.63 万平方米，累计销售金额约 231.39 亿元，同比分别增长 40.1% 和 102.8%。兴业证券在其最新研报认为：“公司此前土地投资策略极为优异，总能在正确的时间和正确的区域获取土地，为销售高速增长奠定了坚实基础”。

而根据兴业证券的研报，新城控股 3 月份新增的 7 个项目基本都在销售向好的区域，凸显公司的战略判断和执行力。新城控股一季度整体拿地金额 161.3 亿元，占同期销售金额比重为 70%，整体仍保持积极拿地趋势。

面对春节后密集调控政策，上市房企的销售业绩为何会不降反增？业内人士指出，一方面，上市房企本身也有业绩方面的要求；另一方面部分房企对于今年全年房地市场的预判可能并不乐观，所以希望在今年上半年加快销售节奏。

（来源：上海证券报）

## 行业 | 房企备粮遇阻一季度债券融资降八成

在各地楼市新政接连落地的当下，房屋成交量日益下滑，渴望预备“粮草”捱过这段时期的各大房企也遭遇了融资难题。据中原地产最新统计数据显示，今年一季度，房企债券融资进一步收紧，融资额仅 649.5 亿元，同比下降超达 83.8%。在这背后，既有来自政策方面对房企发债亮起的“红灯”，也有融资成本上行给房企施加的压力。

### 一季度债券融资下降八成

在房企的各种融资渠道中，债券是价格相对较低的一种。2016 年前三季度，伴随政府“去库存”带来的市场流动性宽松，低成本融资渠道打开，房地产企业普遍通过债券等形式置换高息负债，以降低整体融资成本。

中原地产数据显示，2016 年房企包括私募债、公司债、中期票据等融资刷新了历史纪录，合计全年融资额度达到 1.14 万亿元，也是历史首次突破 1 万亿元的年份。到三季度，债券融资额月均仍超过 1000 万元。

但这一盛况从四季度开始急转直下。2016 年 10 月起，全国各地密集祭出调控政策。中原地产首席分析师张大伟介绍，在最近超过半年的调控周期内，全国已经有 40 多个城市出台了超过 120 次调控政策。

调控的目的就是给楼市去杠杆，防止过多资金涌向楼市，因此，房企债券融资的难度也明显被拉升。据中原地产统计，2016 年四季度，房企通过发行债券融资的规模仅不到 1100 亿元，其中 12 月更是滑落到 126.7 亿元。

进入 2017 年，局面依然没有改善。前 3 个月的房企债券融资额分别为 80.07 亿元、132.33 亿元、437.1 亿元，合计 649.5 亿元，不及去年三季度单月的融资规模，同比 2016 年一季度下降幅度达到 83.8%。

### 融资成本上行

房企融资难度是如何被拉升的？一方面是从源头的发债环节就被监管层喊停。易居房地产研究院总监严跃进表示，从房企业务发展的角度来看，发债的需求还是很大的，但监管从打击高杠杆和“地王”现象出发，对一些融资后有较大风险隐患的房企出台了各类管制政策，抑制发债。

另一方面，发债成本的提高给房企整体的债券融资施加了不小压力。2016 年 9 月前后，央行拉开了去杠杆的大幕，市场资金面维持在“紧平衡”的状态，利率不断震荡上行。尽管市场在跨年、一季度季末考核等时点多次“喊渴”，但央行都没有放松，反而在春节前后多次在公开市场操作上变相“加息”，抬高资金成本，坚持给市场挤泡沫。

北京宏道投资董事长卫保川表示，房地产长期是商品属性，短期金融属性强，如果后期再来一次更低的利率，不排除房地产还会暴涨。这一轮资金面的收紧对房企发债的影响也较

为明显。张大伟介绍，从资金价格看，2016年12月以来房企发行的债券利率均在4.2%-5.5%之间，整体相比9月前的4%有所上行。

房企面临的融资困境还不止这么简单，除了债券外的其他融资渠道也不同程度被围堵。有银行人士介绍，此前有房企融资拿地，主要通过银行理财资金注入资管计划。2016年10月，银监会提出要控制银行理财资金流向房地产行业。4月7日，银监会在新闻发布会上再次强调，上半年要集中整治银行违规行为，其中就包括资金违规投入房地产市场。

### 绕道海外“求生”

对于房企来说，这确实是一次难捱的“寒冬”。多位地产业分析师都表示，随着国内发债遇阻，发债利率不断升高，房企面临的压力越来越大。特别是前期拿了较多高价土地的企业，因为杠杆较高，后续开发成本也将会上升。从目前的情况来看，2017年地产政策仍是严控，有些房企甚至有可能出现违约。

为了更多地储备“粮草”，不少房企将目光投向了海外融资。据海通证券统计，截至2017年3月初，内地房企年内共成功发行海外债券13只，累计金额达到46.4亿美元（约合人民币315亿元），比2015年1-2月的总额多出一倍。

不过，绕道海外发债或许在当下也不是一个良计。海通证券研报分析称，人民币汇率波动，美元进入加息周期，海外发债成本已经开始回升。如果增加海外债券融资比例，房地产企业融资成本可能相应推高。张大伟也表示，美元走强后，热钱将流出中国市场，叠加内地债券市场融资难，这会加剧房地产企业“钱荒”窘境。

不得不考虑的还有到期兑付债券的问题。另有机构研究显示，内地房企美元债的偿还压力将在未来数年内出现，2016年有约63亿美元债券到期，是2015年到期债券规模的两倍。此外，对于运作比较成熟的美元债市场而言，评级与票息率可谓息息相关，中国二三线房企在海外获得的评级多数为B级，普遍偏低。“总体来看，预计房企的资金还会受到继续的压力，未来6-9个月很可能面临越来越大的资金问题，所以要求房企加快销售回笼资金。”张大伟说道。

（来源：北京商报）

## 行业 | 华夏幸福关注度爆棚 164 只基金持有已赚 51%

在近期雄安概念股持续发酵的同时，河北概念、基建概念股均成为投资者关注的重点。在本周的雪球热度股榜上，华夏幸福高居榜首，关注度近2万条。

上周，华夏幸福连续三日一字涨停。多家券商看好华夏幸福，国泰君安认为，华夏幸福是雄安新区设立的最佳受益标的，公司在环北京区域布局产业园区的委托面积超2000平方公里，将持续享受首都产业和人口外溢的红利。

然而，《证券日报》基金新闻部发现，在基金持有该股年内浮盈已达 51.84%的同时，上周却有机构专用席位抛售了该股。

嘉实基金持有 3.63 亿元年内浮盈 1.88 亿元

据同花顺 iFinD 最新基金年报数据显示，共计 164 只基金持有该股。其中，被动指数型基金 71 只，偏股混合型基金 51 只，普通股票型基金 7 只。

其中，大成基金、嘉实基金和长盛基金旗下的偏股混合型基金持有华夏幸福的基金数量最多，分别为 6 只、5 只和 5 只。而如果累加普通股票型基金，则嘉实基金合计有 7 只基金持有该股。

此外，嘉实基金也是持有该股市值最高的基金公司，去年末持有华夏幸福市值为 3.63 亿元。

今年以来截至上周收盘，华夏幸福的股价合计上涨了 51.84%，且今年以来华夏幸福未发生高送转等情况。由此，如嘉实基金一季度至今并未减持，则该公司在该股浮盈已达 1.88 亿元。

看多言论下部分机构选择抛售

雄安概念一出，相关股票的讨论立刻被引爆，其中不乏“认清真龙头”的声音。

截至上周末收盘，首创股份、河钢股份、华夏幸福、廊坊发展、金隅股份等 26 只股票涨停，其中 25 只股票已经三连板。

近期，广发证券在其《房地产行业专题研究：京津冀雄安新区，在那希望的田野上》的研报中认为，华夏幸福作为深耕京津冀区域产业园区的龙头企业，除了布局环北京一线区域之外，从 2014 年开始，扩大了环北京都市圈的布局范围。根据公告披露，在雄安新区范围内已经进入安新县和雄县，在白洋淀周边合计获取委托开发面积共 853.6 平方公里，储备了大量的可开发资源。公司还在 2016 年牵头参与建设《固保城际铁路项目》，未来是首都到“雄安新区”的重要轨道交通项目，规划途径三个县，计划于 2020 年之前实施运营。

然而，就在上周，龙虎榜上却出现机构专用席位卖出该股。

4 月 7 日，华夏幸福因“连续三个交易日内，涨幅偏离值累计达 20%的证券”上榜，买入金额最大的前 5 名买入合计 51395.19 万元，卖出金额最大的前 5 名卖出总计 85276.99 万元。

值得注意的是，其中，买入席位中，并无机构专用席位，而卖出金额最大的 5 名中，3 家机构专用席位现身，最高一家卖出金额为 46120.20 万元，卖出金额第 2 位为 22807.62 万元。此外，卖出金额第 5 为 3329.89 万元。3 家机构专用席位合计卖出 7.22 亿元。

（来源：证券日报）

## 行业 | 京汉股份雄安新区项目 3 年来无进展后期开发受政策影响 变数大

热门概念一出，资本蜂拥而动。4月1日，国家宣布以雄县、安新县和容城县为大致范围设立“雄安新区”。该决定公布后，不少人灵敏地嗅到了商机，多只概念股随后被热炒。

4月5日、6日，京汉股份（000615，SZ）一开盘即被大单封涨停。资本热炒该股，主要是指向京汉股份几年前与安新县签下的一个紧邻白洋淀的1500亩养老项目。

当前，雄安新区被赋予了比肩深圳与上海浦东的国家级新区，但上述项目是否真的值得资本狂炒？京汉股份坦言，其与安新县的合作当前仅限于框架协议，暂无土地交付。

近日，《每日经济新闻》记者深入安新县对该项目进行调查发现，除了京汉股份自己陈述的相关内容之外，其现状比外界想象的可能还要“差”很多。

### 7年前在白洋淀旁布局房地产

早在2010年8月，京汉置业在安新县做起了房地产开发，主要项目是京汉·四季会馆。该项目位于安新县旅游东路，属于商业、旅游服务项目，占地2.92万平方米，总建筑面积2.45万平方米，当前为京汉置业自持项目。

记者发现，京汉股份于2015年9月22日的借壳重组预案中明确提到，京汉置业（京汉股份子公司）已与当地政府签署了1500亩土地合作框架协议。

4月4日，记者前往安新县大王镇，向多位村民求证该养老项目究竟在哪儿，但他们也一脸茫然，不清楚此事。多位在白洋淀大堤上从事摩的生意的当地人告诉记者，前几年这个区域确实签了一个大型养老旅游综合体项目。“听说这个项目的老板与大王镇北六村、中六村、张六村和南六村四个村签了租地协议。”大王镇张六村的一位张姓村民告诉《每日经济新闻》记者。

记者从京汉股份2016年年报获悉，京汉置业租用安新县大王镇张六村村民委员会农田16.4万平方米，租金为383.85万元；租用安新县向村自然人农用地4.36万平方米，租金为127.43万元。两项的租赁期限均为13年。

京汉股份证券事务代表徐群喜告诉《每日经济新闻》记者，公司租用的20万平方米的农田和农用地，与占地1500亩地的项目不是同一项目。但具体是什么项目，徐群喜并未告知，称一切以日前发布的公告为准。

4月5日，记者再次赶往安新县大王镇，实地探访该养老综合体项目的进展。记者在现场看到，上述会馆项目主要为仿古别墅，包括18栋别墅及部分酒店物业，于2013年底竣工，会馆内的京汉雅阁璞邸酒店已开业运营。该会馆内的一名工作人员说，“目前，别墅只租不售，每栋别墅日租金大概3000多元。”

在该会馆内，记者看到每栋别墅地上两层，均带有户外温泉，但庭院内杂草丛生，悄无声息，道路和墙壁有些斑驳，个别地方蒙上了一层灰尘。在一栋四合院内，房门大开，但空无一人。

记者查询大型房产电商平台“房天下”进一步获悉，京汉四季会馆之前一直对外销售，每栋售价大约在 500 万~700 万元。京汉置业重组预案则透露，该会馆项目 2014 年转入自持。不过，上述会馆工作人员多次强调该项目只租不售。其中，一名工作人员表示，“安新县房屋交易早已冻结，房屋也无法过户买卖。”

在京汉四季会馆外侧，记者实地探访发现，其周边并未有商业开发迹象，而西侧、北侧、南侧大部分区域为农田，并有些许村民自建房屋。以此观之，京汉股份的上述超大型养老综合体项目自签约 3 年来，并未有任何实质性进展。就目前而言，除了现有的京汉四季会馆外，上述超级大项目显然无法为京汉股份带来实际效益。

日前，京汉股份坦言其与安新县曾签下的《合作框架协议》仅为框架协议，土地没有交付，土地款也没有交纳，且无其他任何进展。目前国家对安新县的整体规划已发生重大变化，上述框架协议的履行存在很大的不确定性。

近日在雄安新区，记者采访了容城县与安新县相关政府部门官员，其均强调各地不能再有开发建设活动，要严查“两违”行为，大王镇多位村民也表示去年已要求停止相关建设活动，建材等不准私运入村。

### **京汉去年房地产毛利率 18%**

2015 年，从安新县白洋淀走出来的地产传奇大佬田汉通过“债转股”的形式，以 16 亿元作价将京汉置业借壳湖北金环从而实现间接上市。

记者注意到，从京汉置业借壳重组预案来看，涉及北京金汉、香河京汉、通辽京汉、温岭京汉、廊坊京汉、香河金汉、北京京汉邦信等 12 家参控股子公司。截至 2014 年 10 月底，该房企总资产为 24 亿元，净资产约为 5.26 亿元，资产负债率为 78%，当年前 10 个月毛利率为 17.36%，2013 年毛利率仅为 2.69%。

按照业绩对赌承诺，京汉控股（京汉股份的母公司）及其他相关股东承诺京汉置业 2015 年、2016 年、2017 年、2018 年实现扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为 1.13 亿元、1.5 亿元、2.15 亿元、2.28 亿元、5886 万元。

2015 年，京汉置业完成借壳上市。2016 年 5 月，湖北金环更名为京汉股份，主业从化纤转型为化纤与房地产。面对业绩承诺压力，京汉股份去年 5 月通过收购重庆一家企业 51% 股权间接拿下重庆凤凰中国西部文化城项目，获取土地面积约 12.9 万平方米。

记者梳理公开资料发现，2016 年 9 月，京汉股份与控股股东京汉控股发起设立襄阳隆运产业基金，规模为 2 亿元，其中自身出资 1.2 亿元，投资范围不限于医疗健康及有增长潜力的行业龙头等。

2016年11月，京汉股份“杀入”太原，试图通过股权增资方式出资1.02亿元主导太原西山城郊森林公园项目开发。今年3月初，京汉股份与强旺国际、鹤山腾悦地产、江门映晖湾地产签署了合作开发“海德庄园”项目的框架协议，该项目占地约611亩，土地估值约4.34亿元。

2016年，京汉股份实现扣非后净利润1.89亿元，完成了2016年1.52亿元的业绩承诺。但记者研究其2016年年报发现，公司2016年实现营业收入42.4亿元，同比增幅75.8%，归属于上市公司股东净利润下滑54%，实现扣非后净利9447万元，却同比暴增245.8%，经营现金流净额为8.25亿元，同比下滑约54.5%。

更为关键的是，京汉股份2016年占总营收逾八成的房地产业务毛利率仅18%，同比下滑11个百分点。其中，作为该房企营收重镇的北京区域毛利率仅11%，同比下滑27.5个百分点，在其布局的4个区域中表现最差。

（来源：每日经济新闻）

## 行业 | 万亿租房市场空间洞开绿地等上市房企准备大干

在多数人眼中已高不可攀的房价面前，“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”是否只能是一个梦想？

答案是“No！”在国家“购租并举”等相关政策的支持和指引下，住房租赁服务市场空间正在悄然释放，越来越多的企业嗅到了这一巨大市场所蕴藏的商机，纷纷将2017年的业务重点指向了这万亿级别的大市场。而最新的消息是，素以投资嗅觉敏锐著称的马云已然出手，其旗下支付宝3月底宣布正式推出租房免押金服务，由此启动租房领域的首次试水。

记者近日以上海为样本调研了一线城市住房租赁市场，其日趋扩容的存量房，为各路资本掘金租房市场提供了足够的“源头活水”。

上市公司群起掘金

万亿级别的租房市场，不仅吸引了万科、世联行、绿地集团和龙湖地产等上市房企撸起袖子准备大干，也“利诱”了联络互动等公司跨界试水。

对于普通百姓而言，与其收入水平相比，目前的高房价尤其是一线城市的高房价已成为一道无法逾越的天堑。随着今年春节过后全国数十个城市相继出台更为严厉的限购限贷政策，“买改租”之风日盛。在此背景下，已进入存量房市场时代的一线城市以及一些热点二线城市，其住房租赁市场的巨大潜力正在被各方所关注。

与此同时，人们对于租房的观念也正在逐渐改变。有研究机构调查显示，超过50%的租客会将更多的精力和资源投入到租房领域里，其中更有接近八成的租客尤其是一些年轻租客表示，只要品质足够好、租期足够稳定，一直租房住也无所谓。

中国住房租赁市场空间已然洞开。链家研究院在其发布的《租赁崛起》报告中指出，目前中国的房屋租赁市场规模是 1.1 万亿，预计到 2025 年将增长到 2.9 万亿，到 2030 年将会超过 4.6 万亿。

不少企业已经闻到了这个万亿市场的机会。3 月 29 日，支付宝官微发布关于免押金租房的动态。支付宝此次接入的是蘑菇租房，第一个上线的城市是上海，随后北京、深圳等城市都将陆续上线。据介绍，只要支付宝用户的芝麻信用分超过 650 分，就可以在首页应用服务的第三方提供服务中找到“租房”入口，并获得由蘑菇租房提供的免押金租房体验。按照支付宝的规划，未来在租房这一服务入口，还将继续引入其他类型的合作伙伴，为用户提供更丰富的房源和差异化服务选择。

更多的上市房企则已撸起袖子准备大干，纷纷把租房市场作为 2017 年业务拓展的重点。3 月初，房企龙头万科董秘朱旭透露，万科今年将把长租公寓作为重要的着力点，主要在核心城市发展。3 月 27 日，万科发布 2016 年年报，其中对拓展长租公寓这一块业务阐述道：2017 年公司的公寓业务将加快规模扩张，实现业务专业化管理，继续优化房源管理、客户资源、业务界面、运营平台、支付系统等在内的统一业务支持平台，提升业务运营效率和客户体验。

世联行对租房市场同样青睐有加。公司这一业务的品牌名为“红璞公寓”，目前签约超过 2 万间，主要分布在广州、武汉、杭州等热点城市。世联行总经理朱敏在近期召开的年报业绩发布会上表示，红璞公寓 2017 年将主要在广州、武汉、成都、南京等城市进行拓展，预计签约总量将达 10 万间。世联行董事长陈劲松则进一步透露，以长租公寓为代表的资产运营是世联行布局存量市场的重要一环，长期来看，世联行做长租公寓的目标是 100 万间。

绿地集团也把租房作为公司今年重点拓展的领域之一。今年 1 月初，绿地集团董事长张玉良在接受记者专访时曾透露，自去年四季度开始，绿地开始涉足长租公寓，今年公司会继续挑选一些城市，在其核心位置或交通便利的地方开展 20 个长租公寓项目。“绿地的长租公寓全部由旗下的酒店公司运营，早餐、洗衣、打扫等服务一应俱全，只是比酒店少了宴会厅、会议中心、游泳池等设施，从而大大降低经营成本，项目的收益是有保障的。”张玉良表示。

此外，龙湖地产在 2016 年中期业绩发布会上宣布，公司已正式涉足长租公寓和联合办公两个新的业态，计划在三年以内实现长租公寓 300 处、联合办公 20 个的目标。公司表示，满足年轻客群品质租住及生活服务要求的“冠寓”和定位于商业综合体内联合办公的“一展空间”目前已陆续在北京、上海、成都、重庆等地落地，并将逐渐成为公司品牌的重要一环。

还有上市公司跨界试水住房租赁市场。以联络互动为例，其早在今年 1 月 10 日即在公告中披露拟斥资 2.3 亿元收购会找房（北京）网络技术有限公司 51.33% 股权，进军房屋租赁市场。3 月 25 日，公司进一步公告称，公司拟与工商银行等金融机构开展信用卡房屋租金分期付款金融服务合作。



### 一线城市存量房大增

去年房产成交活跃，许多房东购置房产之后用于出租，加之部分房东惜售，转售为租现象普遍，导致租赁市场挂牌房源数量大大增加。

杨杰（化名）在上海浦东新区拥有两套房产，最近决定将自己的两套房租出去，换租靠近女儿学校的大三房。然而，两套房挂牌了十几天都无人上门看房。不得已，杨杰只能将租金一降再降，以期尽快成交。

记者通过走访调查发现，像杨杰这样的情况在上海等一线城市以及一些热点二线城市的住房租赁市场并不鲜见。上海某房地产中介指着电脑屏幕告诉记者：“以往有些热门小区根本没有房源出租，现在每个小区至少有十几二十套房租处于待租状态，现在的市场情况和去年完全是两个极端。”

中原地产分析师卢文曦表示，就全国范围来看，上海的住房租赁市场已发展得比较成熟，年租金增长率大约 8%。以往每年年后都是房屋租赁市场的首个高峰期，但今年春节过后上海住房租赁市场交易量尽管环比略有增长，但与去年同期相比缩水近 30%，而且今年市场整体租金水平并未出现明显的上涨。

“上海的住房租赁市场其实从去年 10 月份就开始下滑了，房屋空关两个月很正常，一直空到房东主动降价寻求成交。”众福房地产分析师王建涛指出。

在卢文曦看来，这主要有三方面原因：第一，去年房产成交活跃，许多房东购置房产之后用于出租，加之部分房东惜售，转售为租现象普遍，导致租赁市场挂牌房源数量大大增加；第二，去年房地产价格快速上涨，租金水涨船高，目前继续上涨的动力有所减弱；第三，上海的拆违行动使得部分外来人口出现外流，甚至返回老家，这部分租房需求出现一定的减少。

那么，在大量存量房进入租赁市场的背景之下，上海等一线城市的住房租赁市场是否会在今年或者在未来 2 至 3 年持续目前的这种低迷状态？“那也未必。”卢文曦指出，从长期来看，上海经济发展还会保持较高活力，对人口吸引能力依然很强，在人口总量达到一定数量后，还有结构上调整的可能，所以市场需求层次是比较丰富的。从租金来看，每年还是会比较温和地上行。

而业界普遍认为，大量存量房进入租赁市场，为企业拓展这一市场提供了足够大的市场空间，规模化经营更具优势。魔方生活服务集团与中航信托股份有限公司今年 1 月下旬联合宣布，将成立一支总规模达 100 亿元的并购基金，盘活一线城市存量房资产，掘金租房市场。

### 资本看好长租公寓

在政策的引导下，各路资本竞相试水住房租赁市场，长租公寓更是成为“香饽饽”。目前经营长租公寓的企业大致有四类，运营模式分为集中式长租公寓和分散式长租公寓两种。

政府早已确立了将建立“购租并举”的住房制度作为保持房地产市场稳定健康发展的改革方向，在 2016 年先后出台了多个大力发展住房租赁市场的政策措施，包括发展住房租赁

企业和鼓励房地产开发商开展住房租赁业务等。在政策的引导下，各路资本竞相试水住房租赁市场，长租公寓更是成为“香饽饽”。

据记者了解，经过近两年的持续暴发，目前经营长租公寓的企业大致有四类：一类是房地产企业，比如万科的泊寓；一类是房地产中介，比如链家的自如；一类是酒店集团，比如华住集团的城家公寓、如家酒店集团的逗号公寓；还有一类是创业型公司，比如青客公寓、YOU+公寓等。从运营模式来讲，分为集中式长租公寓和分散式长租公寓，YOU+公寓和青客公寓分别是这两种不同模式的代表企业。

上海青客时尚生活股份有限公司是一家由上海市青年联合会的青联委员提议发起，由国资基金引导社会资本参与投资，为解决青年人才住房问题而设立的企业。自2012年成立以来，上海青客发展迅猛，目前管理房源近50000间，为超过15万的年轻人提供住房服务。

“我们嘉怡坊共有两家二房东企业，其中一家就是上海青客。”嘉怡坊是位于嘉定江桥地区的动迁房小区，其物业办公室的工作人员向记者透露，嘉怡坊2016年春节后交房的时候，青客在现场收了近百套房源用于出租。

众福房地产分析师王建涛告诉记者，青客一般选择靠近地铁、新建的动迁房、户型面积尽量大的房源作为主要的收购目标，租期一般都在5年以上。青客会将托管的房源按照统一标准重新装修，通常客厅会一分为二隔成两间房，然后按照房屋的间数，以一间一价的模式出租给租房者。

在闵行区马桥镇，记者在青客中介人员的带领下，以租客身份查看了青客的两处房源。记者看到，房屋的装修基本是简洁的宜家风格，简单家具，家电齐全，每个房间都有电子门锁，房间看起来整洁干净。中介人员向记者证实了青客房源的“X+1”租赁模式，并透露了其收费标准：可以整套租也可以租单间，起租期2年，押金2个月，租金一月一付，第一年可享受一定的费率优惠，租金打92折，在此基础上再打9折。第二年按正常会员价租赁，或向青客申请再次优惠。

“上海青客就是一个增强版的‘二房东’”。卢文曦表示，上海青客这类公司主要是看到了市场的需求，其盈利主要依靠房屋出租的利差，背后必须要有足够的资本支撑，这是因为房屋租赁市场有很强的季节性，对现金流的要求也比较高，要装修、要管理，而且企业的管理成本相当高，要尽量保证至少70%的房屋是已租状态而非空置，一般60%至70%的入住率基本上可以维持企业的正常运营，达到一个比较好的平衡点。

中城投资总裁路林认为，近几年长租公寓的崛起是值得关注的市场动向。政府应因势利导，在土地、税收、财政、金融等领域出台配套政策措施，通过建立“购租并举”的住房制度，为加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制奠定了基础。

（来源：上海证券报）

## 行业 | 借助政企联动模式绿地特色小镇布局一二线远郊及周 边

3月30日，绿地控股集团（600606.SH）与上海交大产业投资管理（集团）有限公司（简称“上海交大投资管理集团”）宣布共同发起设立校企合作创新平台——交大绿地科技创新有限公司（简称“交大绿地科技创新”）。

交大绿地科技创新相关负责人介绍道，绿地与上海交大投资管理集团分别持有合资公司65%和35%股份。

据透露，绿地规划与交通大学、复旦大学等国内知名大学联手，在多个城市打造科技园。不过，绿地此举意图并不在于房产，而是打算自行孵化、投资一批高科技创业公司，并在未来收归己用。显然，绿地已不再满足于房地产为绝对主业的格局，而是要进一步向“房地产+大基建+大金融+大消费”的全产业模式转型。

### “政企联动”样本

就在此前的3月25日，绿地集团在“小镇之乡”浙江杭州已经落地特色小镇项目绿地运河缤纷城。

绿地控股事业一部浙江区域中心总经理潘春军对21世纪经济报道记者表示，绿地缤纷城只是杭州运河财富小镇的一个商业综合体项目，也是绿地进驻浙江的第一个商业综合体。但杭州运河财富小镇是浙江省级特色小镇之一，包含很多产业集群。

资料显示，杭州运河财富小镇定位为，打造以金融资源交易为核心的生态链，拉动实体经济发展。目前小镇累计完成投资38.25亿元，已入驻企业567家。其中，小镇的城市化发展中心和全国首个PPP项目交易平台已投入运营，业务涵盖浙江、江苏、安徽、重庆等多区域，意向签约已近1500亿元。

运河财富小镇是浙江省第二批省级特色小镇，总规划面积约3.3平方公里，总投资额超205亿。2017年预计实现产值35亿元、税收4亿元以上、旅游人次超过100万。

运河财富小镇及配套的绿地运河缤纷城商业体，将作为绿地以“政企联动”模式打造特色小镇的样本，在全国范围内推广应用。

潘春军介绍道，绿地最早在上海城市边缘的花桥就有打造小镇的经验，花桥绿地21城就囊括了住宅、商业、办公楼、教育等多元业态与产业。

据了解，绿地小镇计划落地苏州、浙江宁波，并通过绿地大金融、大消费、PPP等产业集群的导入，带动小镇建设。

### 小镇4.0逻辑

近年来，绿地集团在转型之路上不断发力。2014年前后，绿地在房地产主业之外相继发布“大基建+大金融+大消费”三大新兴战略。

从上述与交大合资成立公司，并在上海落地科技园等动作可见，绿地最终会借科技园做产业孵化、投资一批高科技创新企业，并在未来收购它们。

绿地控股集团董事长、总裁张玉良表示，战略布局之上，是商业模式的“软实力”比拼。“绿地向城市综合运营服务商转型成效显著，其中与上海交大、复旦等高校战略合作推动产学研结合是绿地提高实体产业竞争力的重要举措。”

除了与知名高校合作的平台之外，绿地还选择有大城市购买力溢出效应、有产业导入支撑的一二线重点城市远郊及周边，投资启动特色小镇等大盘项目。并计划围绕智慧健康城、文化旅游城等题材，形成开发模型和产品系列。

据介绍，目前绿地已在一二线重点城市远郊及周边，洽谈储备 10-15 个特色小镇项目，包括上海青浦、嘉定等区，探索合适的产业合作开发模式。

在新型城镇化背景下，包括万科、绿城、华夏幸福、融创等房企，以及部分产业机构开始打造小镇产品。

而如何找到特色小镇的经营逻辑才更为关键。

正如原住建部副部长仇宝兴所言，目前特色小镇已经发展到 4.0 版本。产业和空间的活力源于其个体的自适应性所形成的自组织性，整个小镇就相当于企业孵化器和“双创平台”。所以建设一千个特色小镇，至少要用一千个以上企业的力量涌动来推动特色小镇的诞生和发展。

据潘春军透露，绿地房地产板块重点将“特色小镇”模式纳入发展战略。绿地认为，房地产行业已进入以“大企业、大项目、重产业、重运营”为主要特征的新阶段，而绿地的多元化及产业资源积累为其开展超大盘运作奠定了优势。

（来源：21 世纪经济报道）

## 行业 | 押注一二线退出三四线深控转型城市运营

“虽然三四线城市的楼市有回暖迹象，但更多是政策驱动，从经济发展的基本面来看，这种回暖难以持续。未来在政策因素逐渐淡化后，房地产的发展势头仍然会回归到一二线城市。”

3 月 28 日深圳控股（深业集团香港上市平台）业绩会上，深圳楼市和房价成为焦点。这一方面是因为深控是深圳本地房企，另一方面因其项目很多集中于深圳。

深圳控股 2016 年共实现销售额 191 亿元，同比上涨 20%。其中，深圳项目的占比从上一年的 70% 提升至 77%，毛利率也高达 49.9%。

然而在严厉的楼市调控下，包括深圳在内的部分一二线城市楼市开始降温，成交量大幅下降，而三四线城市则出现回暖迹象。重点布局一二线城市的房企将做出何种应对？

深圳控股的做法是，继续住宅销售的同时，加快公寓及写字楼销售，同时向资产运营转型。其表示，仍然看好一二线城市，并着手退出非大城市周边的三四线城市。

深圳控股董事会主席吕华表示，虽然三四线城市的楼市有回暖迹象，但更多是政策驱动，从经济发展的基本面来看，这种回暖难以持续。未来在政策因素逐渐淡化后，房地产的发展势头仍然会回归到一二线城市。

### 押注一二线城市

作为一家聚焦于深圳的房企，深圳控股去年的毛利率尤其引人注目。年报显示，公司房地产开发销售的毛利率为 41.3%，同比上升 4.4 个百分点。其中，深圳项目的平均毛利率高达 49.9%，其它一线、二线和三线城市的毛利率则分别为 36.1%、31.8% 和 11%。

尽管深圳给公司带来不菲的收益，但去年 10 月以来，深圳进入了“史上最严”的全方位调控期，涉及限购、限贷、限价、对开发商融资收紧以及对竣工验收限制等。

尤其是在今年 1 月，深圳发布升级版“限价令”，出台“政府指导价”，要求预售申报均价不明显高于周边同类同户型在售项目均价。

政策收紧后，深圳今年的住宅销售情况不容乐观。深圳规土委数据显示，2 月全市共成交新房住宅 804 套，环比下滑 51.3%，同比下滑 85.1%。

深圳控股投资者关系主管周全表示，需求端与供给端均有所萎缩，深圳房企今年面临的挑战确实不小。

考虑到调控收紧，深圳控股将 2017 年的销售目标设定为 191 亿元，与去年的实际完成量持平。全年可售货值约为 310 亿元，其中深圳占比超过了 80%。从土地储备情况来看，截至 2016 年底，以土地的市场价值计算，深圳项目占比超过 70%。

在调控背景下，中金公司研报指出，在预售价备案上限的限定下，考虑到对毛利率的保护，深控可能会将其深圳深业中城项目的推出延迟到 2018 年，从而导致 2017 年合约销售额将减少 50 亿-60 亿元。

在 3 月 28 日的业绩会上，深圳控股副总裁董方回应，深业中城的住宅项目货值为 50 亿元，受限价影响确实比较大。如果限价未能及时解除，会加快开发中城项目的公寓和写字楼来替代住宅的销售。

刚刚过去的 2 月，受惠于旗下塘朗城写字楼及公寓的大宗交易，深控已录得 50 亿元的合作销售额。

董方指出，二月深圳的最新成交量已跌至 2008 年金融危机时期水平，几乎是一个历史大底。在这种情况下，深圳政府再出台更严厉政策的可能性已经很小。

而对于近期的商住限购问题，吕华表示，深业集团专门给深圳政府做过政策建议，深圳的商业物业、研发型物业供应量大，政府应该鼓励而不是限制，由此也可以转移部分过热的住宅需求。

长期来看，深圳作为中国的创新中心，具有强大的城市竞争力和对外来人口吸引力，大量购房需求和土地资源稀缺等基本面因素，将支持深圳房地产市场的长期价值。

基于此深控强调，将坚持重点布局一二线城市的策略，并将继续退出三四线城市。据介绍，公司位于广东河源地区的 62 万平方米的未开发土地，已与当地政府部门达成回售协议。

中金预计，2017 年深圳控股将通过资产注入获得深圳坪山区地块，此外，母公司深业集团也会在融资等其他方面提供有力支持。2018 年业绩或将扭转。

### 转型城市运营

在传统的房地产销售之外，深圳控股也在积极布局新业务，从开发转向运营。深圳控股提出，在房地产市场进入存量时代后，资产运营能力将成为地产商的核心竞争力。

这也是万科、招商蛇口、华润等房企在深圳的转型方向之一。

在商业管理运营方面，深业上城项目已引进了全球首个无印良品旗舰店、餐厅及酒店三合一项目，还成功打造了由工信部和深圳政府主导的深圳国际消费电子展示交易中心。

另一个运营项目是进军租赁市场，做长租公寓。去年深业联手深圳市委组织部、人社局、住建局与共青团深圳市委委员会共同发起“青年房卡计划”，全年共推出服务式公寓及青年公寓 3000 套。

董方介绍，今年争取推出 8000 套。据了解，这是深圳控股以轻资产运营方式向长租公寓业务转型的一大举措。

据管理层透露，深圳控股旗下商业管理运营、智能园区运营和住宅物业服务三大运营服务中心目前已基本完成整合。预计 2018-2020 年，运营服务的收入将达 18 亿元左右，这部分业务将选择合适时机走向资本市场。

不难看出，作为地方国企，在加快运营平台建设时，深圳控股享有得天独厚的政策、资源优势。在深圳推进的“片区统筹”中，这一优势体现得更加明显。

在城市更新的大范畴下，“片区统筹”是指在各个区政府的主导下，对特定片区的交通、产业等重新制定规划。

深圳控股已经在这一进程中拔得头筹。据了解，深业已取得八卦岭、车公庙、科技园中片区、新安片区、南头古城等近 10 平方公里的片区改造统筹主体资格。

董方表示，在片区统筹中，深业拥有优先权，甚至在某些片区拥有唯一的主导权，可以谋求区内项目的利益最大化。作为地方国企，在政策扶持上相对来说享有一定优势。

深业还与深圳广电集团签订战略合作协定，就位于福田、南山、罗湖、龙华等区域的潜在项目合作开发达成意向。

片区开发需要开发商综合的开发+运营能力。深圳控股指出，上述举措都将为未来获取城市更新资源及优质土地增设新渠道，也为公司转型资产和城市运营提供支持。

（来源：21 世纪经济报道）

## 前沿观察

### 深度 | 雄安新区前夜的“资本故事”：华夏幸福雄县园区招商内情

突如其来的雄安新区，或许让正在当地筹划产业新城运作的华夏幸福感到心情复杂。

2015年，华夏幸福曾与雄安新区下辖的雄县政府签订《整体合作开发建设经营河北省雄县合作协议》后者委托华夏幸福打造占地面积约为181.2平方公里的产业新城。

而据其2016年年报披露，截至去年底雄县园区签约入园企业已有4家，签约投资额15亿元。

4月2日，21世纪经济报道记者前往河北雄县进行调查，而这家以打造产业新城为标签的上市公司在当地开发区的规划及招商细节也逐渐浮出。如今，此前的规划将迎来怎样体量的变局，仍然充满了不确定性。

值得一提的是，记者4月5日以企业身份拨打华夏幸福雄县园区招商联系方式时，对方表示招商仍在进行。

#### 招商仍在进行

在雄安新区发布前，华夏幸福曾对雄县产业园进行过一套完成的规划。

21世纪经济报道记者从接近华夏幸福人士处获悉，华夏幸福雄县园区曾在产业发展策略上，制定了“强化规模制造产业，突破龙头项目招商；提高项目承接能力，助力规模项目落地”的发展思路。

上述接近华夏幸福人士透露，雄县园区原本在行业选择上的拟招商范围包括：5个高端制造类企业形成高端装备产业园，包括电网、环保、智能制造等，占地1109亩；3个新材料企业形成高分子新材料产业园，包括环保、医用、交通运输设备等，占地831亩，以及若干个电商、互联网+类企业形成电商孵化港，占地约6000平。

值得一提的是，一份推介材料显示，高端装备发展区已签约入驻北京地海云天等公司。

上述接近华夏幸福人士透露，就在雄安新区落地前夕的3月中旬，高端装备产业园和高分子新材料产业园的招商工作仍在正常进行，而电商孵化港甚至处于“已完工”状态。

4月5日，21世纪经济报道记者以拟入园企业身份致电雄县园区招商人士询问目前招商进展如何时，对方表示招商工作仍在进行，并表示记者可提供相应的企业材料。

不过也正如华夏幸福公告所称的“尚未进行开发建设”状态。记者发现，其规划的831亩高分子产业园基地目前仍然为农田及荒地，现场主要被树木、农作物和高压线覆盖。不过华夏幸福曾在3月份的招商中承诺，项目签约半年内即可获得土地指标。

而在推介过程中，华夏幸福招商人士曾表示雄县当地具有低价优势。其比较了 60 万/亩的固安、28 万/亩的霸州和 45 万/亩的任丘后指出，雄县地价仅为 20 万/亩。因此上述招商提出的准入门槛，也包括每亩投资额高于 300 万元，且纳税需要高于 20 万元/亩。

此外，视签约投资额、税收贡献度、高新技术认定等要素，入园企业还可享受 5 万元-20 万元一亩的地价奖励优惠，此外如果属于国家级高新技术企业，当地还将给予 5-20 万与阿奴是元的现金奖励。这意味着在原标准下，入园企业甚至可在特定条件下将土地成本降低至国家标准的底线。

但在房地产开发人士看来，在雄安新区的安排下，上述价格、条件或已难以现实。

“新区概念打响后，显然对雄县、安新等地区的土地价值会带来一次重估，原来的价格肯定不适用了，”一位中粮地产人士表示，“而且土地指标也没有拿到的话，这个地是否还能拿到都成问题。”

### 老方案的不确定性

21 世纪经济报道记者从上述接近华夏幸福人士处获悉，华夏幸福此前的产业招商策略有两类，一是高质量大项目，即投资规模大、行业影响力广、政府满意度高的项目；标准为：签约落地投资额不低于 5 亿元，或年纳税额不低于 2000 万，或具有一定的行业背景及影响力。

二是高杠杆中小项目，即资源占用少，经济效益突出，能够有效提升其园区形象及政府满意度的项目；该类项目入园需满足“不占、少占土地资源”、“能够产生产业服务收入税收”、“对于提升区域价值有促进作用”等标准。

同时，彼时华夏幸福在招商推介时称，随着京津冀协同发展和交通一体化，京津冀将建成“一纵一横一环”的一小时生活圈；而雄县则处于生活圈的中心地带。

其中“一纵”系大广高速，即北京正南方的 108 公里；“一横”系津保高速+津保高铁，即天津以西的 100 公里和保定以东的 70 公里；而其中的“一环”最值得注意，其正是指“环淀”区域，即“紧邻白洋淀，可与其淀边区县形成良好互动”。

事实上，白洋淀也成为华夏幸福为雄县产业园招商的一个关键要素，例如对外推介时表示，“雄县毗邻被称为‘华北明珠’的白洋淀，是京津冀都市圈最稀缺的生态绿心。”

值得注意的是，在雄安新区的设立上，白洋淀的生态优势也被中央所提及。“可以看出来，如果没有雄安新区，华夏幸福这些企业也会来对这里的资源优势进行利用。”一位接近雄县有关部门人士表示。

此外根据上述推介，华夏幸福及雄县园区本来计划在 2017 年建设高端装备制造产业园，新建道路 2 条，升级改造道路 2 条；同时并在雄县形成现代产业园、新兴产业园、新城综合服务中心、生态居住区、温泉康养区以及新城综合服务中心；同时，多个区域通过产业集群走廊和换城运动走廊相连接。

而在一位接近华夏幸福人士看来，上述基础建设规划均已存在不确定性。



“华夏幸福更多是商业层面的考虑，而雄安新区则具有明显的行政意义，不在一个格局上，前者必须要服从后者，”一位接近华夏幸福人士4月5日表示，“最终华夏幸福的规划肯定要配合中央在雄安新区的整体规划，而目前园区的定位和方案会被改变、调整到一个什么程度，也需要政策的进一步的明确。”

（来源：21世纪经济报道）

## 深度 | 年报剖析房企融资路径变化：出海融资另类方式获取土地

年报季，各大地产公司相继披露2016年度业绩报告。亮眼的成绩与快速膨胀的规模背后，在层层监管限制下房企的融资方式有哪些变化值得关注。

某国有大行业务人士告诉21世纪经济报道记者，随着整体的信贷政策收紧、银行手中额度偏紧，去年末起已经开始优先政策性项目的审批，小微的项目也有量的保证，最紧张的是地产开发贷。目前房企和银行借钱难度将更大，某些中小银行可能一点额度都没有。

从2016年报数据看，银行贷款融资占比仍是大头，时间上看，银行融资占比的下降可能产生滞后。

引起21世纪经济报道记者关注的是，房地产企业海外债发行量的攀升，和运用PPP模式开发产业地产产生业绩亮点。

### 海外债走俏

万科年报表示，受集团国际化战略推进及跨境并购增加影响，2016年外币负债较2015年增长较快。2016年境外负债占比35.4%，而外币负债占比33.8%。

21世纪经济报道记者还发现，万科2016年美元、港币债券占全部发债金额的60%。而在2015年，万科新发债券全部为人民币债券。

除万科外，绿地地产也在2016年9月和12月分别发过2期美元票据；碧桂园在2016年发过两期美元公司债。

但从成本看，2016年海外融资成本呈上升趋势。以万科在2016年的3期票据为例，4月发行的3年期港元票据，息票为2.5%；9月发行的5年期美元票据，息票为2.95%；12月发行的3年期美元票据，息票为3.95%，发行成本逐渐升高。

富力地产年报显示，2016年集团非银融资的年加权平均成本从9.2%降至6.7%，得益于发行的低息境内债券。并在2016年，因融资环境改善及融资选择增加，提前赎回两期年利率分别达8.5%及8.75%的高息美元债券，以降低成本。

某投行业务人士告诉21世纪经济报道记者，整体来看，在2016年房地产海外债中，10%以上利率的高息票债券大幅减少，票面利率在6%-8%之间居多，占比达到40%以上；票面利

率在 4%-6% 的占比近 3 成。这主要是由于 2015 年到 2016 年中全球利率下行，加之 2016 年上半年国内房地产行业繁荣，使得 2016 年房地产企业整体融资成本低于 2015 年。

IMI 研究员曲强告诉 21 世纪经济报道记者，因国内房企发债的政策限制，境外发债规则相对宽松，叠加人民币的下行预期，房企乐意发行海外债，即使做外币持有，也是划算的。

延续到 2017 年，彭博社数据显示，2017 年以来 1-2 月国内房企共成功发行海外债券 13 只，累计金额达到 46.4 亿美元，较 2015 年 1-2 月总额（23.2 亿美元）要多出一倍。

前述投行人士指出，2017 年美联储加息压力可能推高海外债成本，但从目前趋势看，房企融资通道受阻，海外债需求仍在增加。

### PPP 的零成本拿地术

地产年报中，华夏幸福基业成绩亮眼，2016 年净利润同比增速 35.22%，连续 6 年保持 30% 以上增长。2016 年销售额共计 1203.25 亿元，位列中国指数研究“中国房企销售金额排行榜”第八位。

华夏幸福年报显示，其产业新城 PPP 模式成为核心竞争力，围绕全国主要核心城市复制产业小镇模式，以县域为单位为其提供整体规划、城市基础设施建设、产业发展服务以及城市综合配套服务。截至 2016 年底，已签订产业新城 PPP 协议 30 余个，正在建设的产业新城项目 10 余个，处于建设起步和规划阶段的园区 19 个，投资运营的园区新增签约入园企业 436 家，新增签约投资额约 1122.4 亿元。

而其房地产开发业务受益产业新城开发，发展迅猛。产业新城业务销售额共计 901.24 亿元，城市地产签约销售额 281.84 亿元，其他业务（物业、酒店）销售额 20.17 亿元。随着限购政策落实，北京、上海等大城市购房政策相继收紧，环大城市周边地区的房地产市场升温明显，对其产业新城配套房地产项目形成持续红利。

对于房地产企业传统的融资、拿地、建房、销售模式来说，随着融资难、拿地贵的多重压力，如果能够借力 PPP 模式，虽然不能拓宽其融资渠道，但其“低成本”模式和相应的净利润的高速增长，令传统房企侧目。

据 21 世纪经济报道记者了解，近三年来，产业地产如雨后春笋般兴旺起来，包括万科等国内前五名的地产商也积极布局，其中典型企业包括五矿中冶、华夏幸福、中关村发展集团等。

中国五矿集团公司科技管理部高级经理郭巍告诉 21 世纪经济报道记者，华夏幸福的成功经有三点：

第一，低成本拿地，PPP 模式无需购买土地，作为社会资本方与政府签订排他性协议，独家进行一级、二级开发，一级开发的基础设施政府以 10% 利润进行回购。商住地开发则在有招商项目落地前提下，将先期土地出让金的 70% 以招商佣金形式返还。第二，与政府合作双赢，招商收益按比例分成。华夏幸福披露公告显示，华夏招商引资项目符合政府投资强度需求，则该项目落地投资额的 45%（含先期商住地出让金的 70%）以佣金形式返还。第三，

多园区快速复制，华夏幸福协助政府招商引资，通过招商佣金来低价获取房地产开发土地模式获利。参照北京周边的成功经验在经济发达地区周边次发达区域提前布局，华夏通过产业园招商企业进驻，盘活周边房地产，形成良性循环。

从融资情况看，2017年华夏幸福发行中国境内首单7.06亿元园区PPP资产证券化，开启园区PPP+abs先河，拓宽了PPP项目的融资渠道。而对于PPP的融资渠道拓宽能否解传统房地产之困，有业内人士告诉21世纪经济报道记者，华夏幸福PPP运作标准，融资金额也没有完全覆盖其PPP项目，对其它房地产项目意义不大。但作为其它企业来说，PPP拿到的融资能否运用到房地产开发中，操作层面是可能的。

虽然地产商对产业地产表示眼热，也并不意味谁都可以用PPP来做房地产。郭巍表示，随着城镇化的推进，产业地产是未来房地产的发展趋势，但只有产业地产中涉及基础设施和公共服务领域才能够运用PPP模式。而PPP模式下的产业地产项目虽然可以带来一般6%—9%的收益，但本质并非以获取收益为导向，而更带有公益和责任色彩。意图通过PPP项目完善的前期设计和良好的运营实现以人为本的集生活、居住、产业一体的微观经济载体，高效、低成本地服务实体经济发展。所以地产商在布局产业地产和PPP前，也需真正了解其本质，合规合乎本质运营，否则也只能是失败。

（来源：21世纪经济报道）

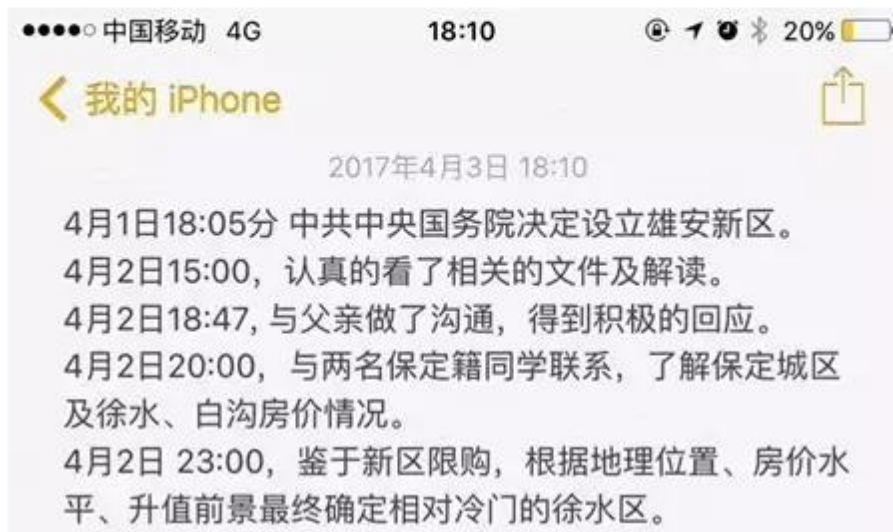
## 特写 | 雄安五日

“日前，中共中央，国务院印发通知决定设立河北雄安新区，这是以习近平同志为核心的党中央，做出的一项重大的历史性战略选择……从即日起，停止一切售房行为，并采取有效措施，始终保持高压严查的态势，对开发企业和各种违法违规行为，坚决予以严厉打击……”

3分钟，600多个字，在雄县某家楼盘销售中心门前停着的城管执法车里循环播放。在这个总面积524平方公里，距北京108公里的“中国古地道文化之乡”，这段音频已在短短的五天内传遍大街小巷。

这片静悄悄的冀中平原，千百年来一直是环卫京畿、通衢八方之地，如今摇身一变成为国家特区，成为概念和风口，成为各方淘金者的热土。日前，网易房产实地探访雄安新区，走在这块即将与深圳特区和浦东新区比肩的“千年大计，国家大事”的土地上，记录下这场城市大变局。

## 赌局开场



(李峰的雄安新区购房“日记”)

这篇“日记”是李峰在雄安新区封盘后的第二天，发布在朋友圈的截图。

4月3日早晨8点30分，在确定了意向地域徐水区之后，他与父亲从山东东营驱车赶来。在路上他得到消息：白沟的房价从8000元/平涨到18000元/平。“举例来说，你有一套100平米的房子，睡了一觉，你多赚了100万。”

中午12点40分，刚进到徐水县城，在天津上了四年大学的李峰终于又看见了那久违又熟悉的牌照。“这里到处都是京津牌照的外地车，路上也到处都是三五成群的炒房客。”

下午1点，他和父亲来到房屋中介寻找房源，“人满为患，人们进门的第一句都是‘还有没有房？’”而中介员工也都是统一回复：“新房都已封盘，几无二手房源，支付需拿全款。”

辗转了几家中介，下午3点，他们实地看了一套现房，起初报价9000元/平，“一会儿就变成15000元/平，估计房主一看这么火，不想卖了。就想试试市场的接受能力。已经到了随意报的地步，随意涨价，爱买不买的程度。”李峰对网易房产说：“来这边投资，也是看中了政策红利可能带来的房价上涨，可是现在雄安周边的房市已经不正常啦，也过了最佳入手的时机，所以暂时不会考虑了。”

针对这次购房经历，李峰分享了五颗心得：“1、政策红利可以让嗅觉灵敏者一夜暴富；2、新闻联播必须看；3、不要瞧不起那些炒房客，就胆识和嗅觉就让人佩服；4、有钱是王道；5、房地产投机可以暴富，谁还会安安稳稳的发展实业。上帝欲让其毁灭，必先令其疯狂。”

像李峰一样，计划在雄安新区买一套可以保值、增值房产的投资者不在少数。“京牌客”、深圳“飞的客”，南京“连夜北上客”……很多外地人几乎在这两天乘坐各种交通工具，飞速赶到雄安新区。

来自郑州从事建材行业的刘先生在3号才听到新闻，随即暂停全家的北京行，调转车头奔赴保定。“今儿4点就起了。多少是有点疯狂，想买还没有，不行的话我也就看看。”

刘先生属于保守派，对于已经炒上来的房价，他有自己的原则：“要是他们炒到3、4万/平，就没多大价值了，1.5到2万/平米，我还能接受，再多的话，不值了。还不如在天津买呢，那边市场已经定性了，现在买新区的话，赌博性太强。”

对于雄安新区未知的开发模式，一些投资者在这场“赌局”前，面对高额筹码，选择驻足观望。

与刘先生这样的投资客相反，一个雄县当地男子，站在已封盘的售楼中心门外卖房子。“是我自己的房，价格合适我就卖，昨天是2.8万/平米，130平的房子，全款付。今儿我再看看行情，好几个人都想投资呢！”现场群众呛声：“这个价位和在天津买一套房子没有什么区别啊。”

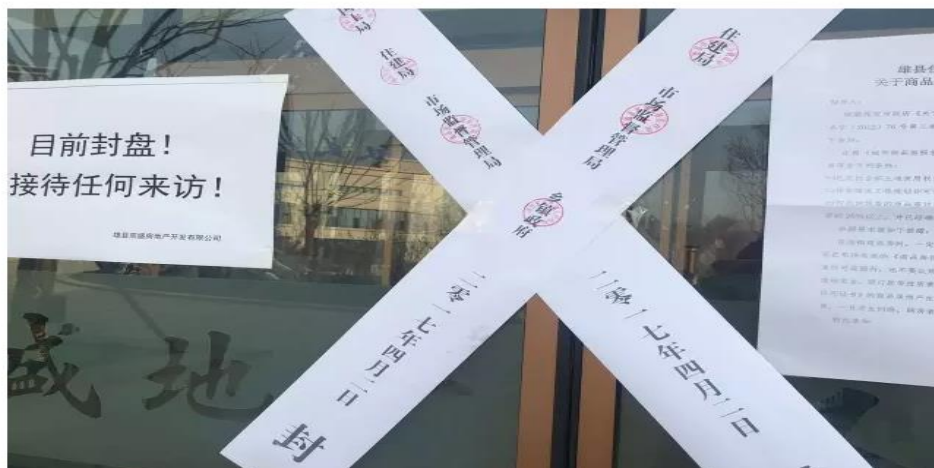
该男子语惊众人：“来这儿的人都是精明人，没有一个傻子。大家都穿衣服，不穿衣服都是猴！这个地儿现在没有可比性，不要去比，现在就像打牌，到底你赢还是我赢，不知道呢！”

在采访中，当被问及“你觉得雄安未来是什么样子？”的时候，一个还在找房的当地居民告诉网易房产，“这就是第二个香港，以后这块想买都难呢！只要现在肯多出钱，还是能买到的！”

### “猫鼠游戏”

目之所及，你很难想象，这里会成为未来的深圳和浦东。

刚进入雄县，网易房产就在经过的第一处楼盘门口，发现了锁紧的铁链。玻璃门上十字交叉的白色封条异常醒目，县市场监督管理局、住建局、镇人民政府的三枚红色印章将日期狠狠定格在：2017年4月2日。



事实上，封盘停工也并非从4月份才开始。早在三个月前，安新县就已对开发商做出指示。网易房产在安新县城一处工地大门上发现了一则泛黄的通知：根据安新县住建局要求，自2016年11月15日起，所有在建项目全部停工。

中央设立雄安新区的消息，迅速成为全国各地炒房客的集结号。近水楼台如京、津，千里迢迢如温州，全国各地的地产投资客涌入雄安新区。面对疯狂的炒房客，4月1日晚，雄县县委书记带队，将大大小小的中介、售楼处全部封盘，停止买卖。

受雄安新区概念影响，连周边区域都变得火热。面对难觅空间的雄安新区禁令，找不到房源的投资客开始将目光转向距离最近的白沟、霸州、文安等地，甚至还有部分人动了购买小产权房的心思。“虽然小产权没保障，但是总归是新区附近的房子，有渠道买这个也行啊！”

然而炒房客的狂欢只持续了一天。

4月4日上午9点33分，雄县当地一位中介人员发出消息：雄安新区周边80公里内，所有区县楼盘都已停售。”就在前一天，她还在跟购房者强力推荐距离雄安新区35公里外的文安现房。

由于大量客户转战雄安周边区域，原本交通系统就不发达的三个县城，一天内涌入大批车辆，交通瘫痪，甚至连救护车和消防车都拥堵难行。当地房管局和政府协商：封盘三天。

炒房客在与地方政府的速度比拼中使出浑身解数，但在“千年大计”面前，他们还是落后了。

4月5日，紧临雄安新区的霸州市和文安县均发布《关于进一步加强房地产市场调控的实施意见》，停售限购层层外延，逐步升级。《意见》规定：非本地户籍居民家庭须自申请购房之日起前2年内在当地累计缴纳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。

当前位置 >> 中国霸州首页 >> 政务公开 >> 政务公告 >> 通知公告

## 关于进一步加强房地产市场调控的实施意见

2017-04-05 08:31:00 作者： 来源： 浏览次数：231

霸政办（2017）16号

您现在的位置：文安县政府门户网站 >> 公告

### 文安县人民政府办公室 转发县房管局等部门关于进一步加强房地产市场调控的实施意见的通知

发布时间：2017年04月05日 【字体：小大】 【收藏】 【打印文章】

之后，沧州任丘、保定定兴区、保定满城区、高碑店、保定徐水区、保定清苑区、保定白沟新城、高阳县 8 地接连出台楼市限购政策，新政均提出非本地户籍人士限购 1 套住房，且设置了社保缴纳条件和较高的首付比例。

政策出台同日，雄县政府副县长谢克庆分别主持召开雄县房地产市场管控工作会议和房屋中介机构售房管控工作会，与全县房地产开发企业和中介机构负责人签定房地产市场管控承诺书。要求全县房地产开发企业要严格贯彻雄安新区有关管控政策，强化“房子是用来住的，不是用来炒的”理念，全面加强房地产市场管控。

战斗没有硝烟，也没有悬念。雄安五日，尽显特区之“特”。政府以雷霆手段将炒房客的财路逐一截断。

网易房产见证了一个有趣的细节，五六个外地投资客围着一个当地村民聊天。“你们都知道晚了，北京的 4 月 1 号晚上就来了。天津和北京的人都来这炒房，当时房价 4000 元/平方米左右，两年前就是这个楼盘搞活动，开来两辆大巴车，一车拉个百十来人。肯定有人早就买好了。”他告诉网易房产：“前两年有消息说三县要合并，会有变动，但是没人相信。”

只见新人哭，不见旧人笑。当第一批投资客在愚人节夜里气喘吁吁地奔赴雄安新区时，提前布局的投资者们，或许正在家平静地收看新闻联播。

雄安五日，大戏一场。

（来源：地产壹线）

## 深度 | 房企怎么走年报探究竟

继去年 10 月全国多地出台对楼市的调控政策后，今年 3 月，市场调控再加码。多名从业人士认为，“房子是用来住的、不是用来炒的”，已为 2017 年的房地产调控政策指明了方向：投资投机性需求将受到遏制，长效机制建设有望提速。在此背景下，国内各大房企纷纷发布 2016 年业绩报告。南都记者梳理了近 20 家上市房企年报后发现，开发商普遍对房地产市场持审慎态度。

在年报中，万科认为，短期来看市场环境依然复杂，热点城市和三、四线城市持续分化，以及行业自 2016 年底以来的去杠杆趋势等，都加大了企业经营的不确定性；长远来看，房屋回归居住属性是大势所趋。中海地产也认为，对全球大部分企业来说，2017 年仍然面临较大挑战。恒大表示，2017 年各房企在土地资源质量、企业并购重组、战略转型、人才储备等多个方面，也会产生激烈争夺。招商蛇口则认为，转型发展是新常态下企业生存的必由之路，行业发展到今天，部分领先城市已经跨入存量时代。

因此，接下来的企业策略显得尤为重要，不过，将重点转移至一、二线城市似乎成为共识。包括深业、华润置业、绿城等多家房企表示，将放弃三、四线城市回归一、二线城市；不过，也有类似碧桂园等房企，选择继续深耕三线以下城市。

## 2017 房企策略

### 1 回归与进入一二线城市成主调

代表房企：深业、中海、华润置地、绿城

2017 年，有房企计划将业务范围回归至一、二线城市，而选择退出三、四线城市。“抓住（2016 年）上半年的时间窗口，积极推动旗下楼盘销售以及三、四线项目的退出，使本集团在史上最严厉调控之下，仍提前完成全年目标，取得理想业绩。”深业集团认为，2016 年房地产市场的回暖为三、四线项目的退出创造了良好条件。

而中海地产 2016 年 3 月并购了中信地产后，有了充裕的土地资源。“2016 年底，本集团在内地 33 个城市以及香港和澳门共拥有土地储备约 5677 万平方米”。在中海地产看来，稳重更重要，这是“将持续密切跟踪土地市场并理智购买土地”的表现，接下来，中海地产或更专注于一、二线城市及港澳地区。

与中海地产相似，华润置地认为，现有的土地备量已能满足企业未来三至五年的发展需求。数据统计，截至 2016 年 12 月 31 日，华润置地总土地储备面积为 4485 万平方米，已覆盖全国 56 个城市。其中，一、二线城市土地储备占比 75%。华润置地表示，未来将在保证财务稳健和满足目标资本结构约束条件的前提下，根据业务发展需要，聚焦核心战略城市。

而绿城集团则希望能获取优质地块，进一步抢仓北京、上海、广州、杭州、南京，争取进入深圳、重庆等城市，加持郑州、济南、宁波等地优质项目。绿城集团表示，2017 年继续坚持“核心城市、核心地段”战略，一方面继续强化一、二线城市的项目投资，另一方面兼顾三、四线城市的投资，同时严控三、四线城市项目的单个体量。其年报显示，2017 年预计可售货源约为 871 万平方米，其中一、二线城市可售货源约 153 万平方米，仅占全部可销售货源的 17.56%。

在回归一、二线城市的同时，深业集团和中海地产都不约而同地选择了退出三、四线城市。在去年 10 月，中海地产就将惠州、汕头等三线城市项目出售予联营公司中海宏洋；而深业集团则将位于河源地区的未开发土地（占地面积约 62 万平方米）回售给当地政府。此外，世茂房地产表示，将在三、四线城市实行严格的“以销定产”控制开工，将供货重心转向毛利率相对较高、库存去化风险较低的一、二线城市；并加强投资风险控制，将 90% 新增投资放在一、二线城市，采取果断措施处置三、四线城市的库存。融创中国也透露，多年以来一直聚焦在少数核心一、二线城市发展，2016 年进入深圳、广州、佛山等城市，结合在原有城市补充土地储备，完成了一线、环一线及核心城市的全国布局。

### 2 大举“进城”？有房企反其道行之

代表房企：碧桂园

在其他房企大举“进城”的同时，碧桂园仍认为“能看到三、四城市的优点”。在 2016 年报发布会上，碧桂园总裁莫斌表示，中国三线以下城市前景仍不可估量，“前几年很多人



说三四五线（城市）不好的时候，我们做得蛮开心。改革开放推动国家发展，中国 GDP 仍在逐年增加，城镇化和现代化进程持续推进，我相信人民的生活现在好，（未来）还能更好。”

碧桂园年报透露，2016 年度内碧桂园合同销售总额 3088 亿元。按照目标市场来看，有约 59% 的国内合同销售贡献来自于二线城市的项目，另有 41% 来自于三、四线城市。数据显示，截至 2016 年底未售部分的土地储备情况，碧桂园合计拥有项目总数 728 个，其中中国国内 722 个，位于中国的 28 个省（自治区、直辖市）的 185 个地级市，总计覆盖 456 个区（县），目标市场为三、四线城市的项目预计可供货 4836 亿元，总供货量超过万亿。

此外，在 2017 年，碧桂园还提出了“卫星城与三、四线之王，一、二线城市挑战者”的战略定位。即在三、四线城市定位趋高，聚焦高净值人群，专注改善型需求；在目标市场为一、二线的卫星城市捕捉外溢需求，兼具一、二线城市的高溢价和三、四线城市的高周转，同时参与并巩固位于一、二线城市的项目布局。

不过，据了解，碧桂园自 2014 年就逐步开始土地投资的战略调整，加大在一、二线城市及其周边核心城市的投入。

### 3 玩转型：投资邮轮搞金融发展文化旅游

代表房企：招商蛇口、万科、恒大

招商蛇口认为，转型发展是新常态下企业生存的必由之路。行业发展到今天，部分领先城市已经跨入存量时代。一旦城市化进程基本完成，核心城市将普遍进入存量时代。“公司只有趁增量业务尚在成长期的机会窗口，尽快转型为综合开发与运营服务商，开发与持有相结合、运营与资产管理相结合。”

因此，在招商蛇口看来，产业园区是各方参与者共荣共赢的平台，打造互利的园区生态圈，打通平台的各环节是园区可持续盈利的重点。轻资产化、规模化运营是产业地产未来发展的主要方向。然而现有的传统园区数量较多且同质化严重，转型升级也迫在眉睫。

此外，招商蛇口表示，力争在 2017 年通过适当方式组建自有的邮轮船队。我国邮轮经济方兴未艾，而随着更多邮轮港口的建成启用，市场供应将大幅增加，消费者的选择更加多样，市场竞争也将更加激烈。

不过，在万科看来，以在城市实现定居的实际城镇化率衡量，中国还有超过二十个百分点的城镇化空间。随着新型城镇化战略的实施，近两亿农村新生代人口将摆脱上一辈“候鸟式迁徙”的状态，成为永久市民。这些新市民绝大部分将集中在就业机会较多的发达城市圈。因此在人口流入地，住房短缺的现象短期内并不会消失。因此，“轨道+物业”的开发模式将会成为热点。

恒大则表示，目前已完成地产、金融、健康、文化旅游四大产业布局及“房地产业”向“房地产+服务业”的转型，房地产业务开始由“规模型”向“规模+效益型”转变。

### 4 大手笔出手，也有房企忙于拍地

代表房企：龙光地产、恒大

“10238 万平方米”、“新获取项目 213 个”、“109 个城市”，光看到这些数字就为之震惊，恒大年报显示，目前手上持有土地面积 2.29 亿平方米，几近三大龙头房企之和，而其中还不包括其持有的旧改项目。

2016 年，恒大拿下多个一、二线城市及经济发达的地级市项目，全年新购项目土地储备 10238 万平方米，新获取项目 213 个，并就现有 22 个项目进一步收购周边土地。在新购项目中，一线城市项目 11 个，二线城市项目 116 个，一、二线城市新增项目数量占比为 59.6%；主要位于广州、北京、上海等 109 个城市。

不过，恒大表示，2017 年将以进取态度及审慎、务实策略获取优质项目，区位布局仍旧以一、二线城市及经济发达的地级城市为主；同时进一步加强收购兼并、合作开发等低成本、高效率的项目获取方式。

同样，忙于拍地的房企还有龙光地产。“在布局上重点考虑区域产业发展、人口净流入趋势以及供求关系等关键因素，深耕深圳及受其带动的珠三角都市圈，特别是珠海、佛山及中山等具备庞大发展潜力的城市”，龙光地产表示。

2016 年，龙光地产通过公开市场“招拍挂”形式成功获取共五幅土地，其中包括重点城市深圳以及珠海地区，持续补充优质的土地资源。未来，龙光地产将在珠三角区域持续物色土地。

目前，龙光地产在深圳、珠三角等地已参与多个城市更新项目的前期工作，中长期为公司提供充足且具有成本优势的土地供应。年报数据显示，截至 2016 年底，土地储备的总建筑面积为 1409 万平方米，预期足够满足集团未来最少五至六年的开发需求；其中深圳的土地储备占本集团总土地储备约 40%。

此外，龙光地产在 2017 年初联合合景泰富地产控股有限公司成功在港投得鸭脷洲利南道大型住宅地皮，同时，将继续关注港澳地区和境外适宜投资发展的区域，继续物色优质的海外市场资产。

### 机构看市

一线城市或整体降温，三四线城市博弈中继续分化

一线城市竞争激烈，是显而易见的。而由房谱网提供的数据显示，2016 年，包括东莞、惠州在内的深圳周边城市土地供应量均高于深圳，其中惠州达 282 宗、东莞则有 82 宗；而深圳仅供应 28 宗土地。相关机构认为，今年一季度，一、二线城市及其周边三、四线城市土地市场关注度高。其中，一线城市住宅用地成交楼面均价环比涨幅在各线城市中最大；三、四线城市楼面均价 1878 元/平方米，环比上涨 8.8%，同比上涨 49.7%。

机构表示，2017 年一季度，地方政府加大推地力度，加上企业补仓意愿的提高，住宅用地成交量价呈现上行态势，但部分城市住宅用地成交量已接近或超过去年全年的半数，在地价高涨的背景下，未来存在新一轮库存积压风险。

机构分析，未来在政策干预和市场力量的共同作用下，一线城市有望得到整体降温，二线热点城市在调控进一步升级后部分非理性需求将加速离场，三、四线城市则将在去库存和控风险的政策博弈中继续分化。而房地产市场内外部环境的持续变化，对于房企来讲，是挑战也是机遇。

#### 专家观点

资深房地产投资专家陈庆斌：房地产企业求稳，转型是大趋势

许多房企在年报中预测了 2017 年的政策和市场大环境，也表明了 2017 年的计划。每个房企都是根据大形势，做出符合自己发展的选择。当前形势下，许多企业开始求“稳”，或者寻求多元化发展战略，这也是整个行业重新调整的一种模式。

目前开发成本高企，政策调控给房地产的销售环节、交易环节带来更多的不确定性，整个行业也在寻求调整。无论哪一种应对措施，目的都是为了分散投资风险，保持现金流的稳健。可以发现，他们所有的措施，都是在从原来传统的房地产开发模式，转向房地产综合经营模式，“鸡蛋不能放在一个篮子里”，要把资源分配到长期收益的物业上。

就目前来看，虽然长期的持有型经营，还存在一些问题，譬如租赁市场的不确定性、此种开发模式会加大管理成本，以及这种模式缺乏成熟经验。但国内已经有房企在做了，譬如万达、万科、华夏幸福，万达已经不以房地产公司而是以商业经营来定位自己，华夏幸福也在走专业化的道路，走工业区开发模式。这是早就开始转型的一批企业。从国外的开发经验来说，持有经营肯定是一个方向。

另外，也不乏有房企将触手从三、四线城市收回，重点放到一、二线城市，这其实是新一轮经济周期开始的标志。在上一轮经济周期里，房企看到三、四线城市的需求，纷纷布局。但是三、四线城市需求是有限的。现在新一轮经济周期开始，肯定是会回归一、二线城市的。

多年前，我们就提出了建“卫星城”为热点城市分流，但事实上卫星城并没有建起来。它受到地域、人口类型和结构、政府保护主义、城乡差别等等的影响。即使热点城市过饱和，房企、人、产业还是会往热点城市走，毕竟市场、商业、产业、政府机构，甚至信息都集中在一、二线城市。

某机构研究总监：地价走高政策调控，企业应警惕运营风险

2017 年房企销售目标稳中走高，多以深耕现有城市为主，并聚焦城市经济圈。截至 3 月，超过 10 家品牌房企公布了 2017 年销售目标，部分房企的销售目标较 2016 年增长超 30%，恒大、万科和碧桂园等龙头房企销售目标增速在 20%-30%之间。

千亿房企数量继续扩大，行业竞争依然激烈。计划拿地方面，部分品牌企业拿地金额预期攀升，明显高于去年及近四年来均值，城市布局多以巩固现有城市为主，同时聚焦长三角、环渤海、珠三角等城市群发展。

另外，热点城市“存货”不足，企业积极拿地。2016 年以来在全国房地产市场销售面积大幅增长的背景下，企业现有存量减少，特别是热点城市，存量明显不足，企业拿地补仓

意愿高。今年一季度，20家品牌房企累计拿地4022万平方米（按规划建筑面积计算）同比增长39.7%；累计拿地金额为2452亿元，同比增长113.0%。从拿地结构来看，品牌房企一、二线城市拿地占比超7成，其中二线城市拿地占比52%。

整体来看，多数企业对2017年业绩预期较好，且一季度业绩大幅提升。在政策引导下，多数城市土地推出量明显增加，房企拿地积极，深化布局城市圈。但值得注意的是，地价走高、政策调控等因素将对企业现金流产生一定影响，企业应警惕运营风险。建议房企合理控制拿地节奏，正确把握获取地块的时机和方式至关重要。

（来源：南都报）

## 国企改革

### 季晓南：国企改革要在“稳”前提下尽可能“进”

8日，在“第十四届中国基金业金牛奖颁奖典礼暨金牛基金论坛”上，国务院国有重点大型企业监事会主席季晓南表示，当前和今后一段时期，国企改革要高度重视混合所有制的突破作用。“两会”后的国有企业改革必须充分体现“稳中求进”的总基调，在保持“稳”的前提下，尽可能“进”，力争在重要领域和关键环节取得实质性进展。

#### 深入研究五大问题

季晓南表示，今年，国有企业改革仍然是多方关注的一个热点话题，特别是全国政协常委、原中国石化董事长傅成玉关于国有企业改革的评价引起各方热议。傅成玉的评价集中在三个方面：一是国资国企监管改革与国企自身改革相混淆，用国资国企监管改革代替国企改革。如突出国资国企监管改革，弱化国企自身经营管理体制改革，有的地方甚至用国资国企监管改革替代国企改革。十八届三中全会提出的从管资产向管资本转变的改革要求被弱化。视混合所有制改革为禁区，过于谨小慎微。绝大多数国企对企业内部改革，特别是让市场在资源配置中起决定性作用的市场化改革，基本没有启动，存在着“政府在忙，企业在盼，少数人在干，多数人在看，少数企业在试，多数企业在等”的现象。

二是改革主体不清，企业改革缺少内生动力。从改革实践看，各级政府已经成为事实上的改革主体，企业则成为执行主体，但没有企业充分参与的改革设计与方案，其执行结果是不容乐观的。改革就是创新，而创新不可能是自上而下的指令，必然是自下而上的探索。上级主管部门不能包揽企业改革的方方面面，也不能简单地用诸多文件来指导国企改革。由于事实上的改革主体上移，导致“上面想改很难改、企业想改不能改不敢改”的不协调局面。

三是缺少保护企业领导者改革担当的环境，企业领导对改革顾虑较多。比较普遍的反应是“干得好的没认可，干得不好有考核；有了争议没保护，出了问题要追责；干得多的毛病多，不干事的最快活。”在这种外部环境下，国企内部形成了“干的不如看的，看的不如提意见的”不正常现象。

季晓南指出，傅成玉在全国政协的发言，至少提出五个大的问题值得思考。第一，如何理解国有企业改革的主要任务和相互关系？第二，如何把握国有企业改革的重要领域和关键环节？第三，如何看待国有企业改革的重点和目标？第四，如何评判国有企业改革的环境和动力？第五，如何力争国有企业改革取得实质性进展。这些问题都是两会后深化国企改革需要深入研究和认真回答的重大现实问题。

#### 重视混改突破作用

季晓南指出，深化国企改革要在分类的基础上，突出重点，整体推进，力争国企改革在重要领域和关键环节尽快取得实质性进展，到 2020 年取得决定性成果。而产权制度改革、布局结构调整、国资体制改革、国企自身改革、国企党的建设是“五位一体”，相互促进的。产权制度改革是国企改革的基础；布局结构调整是国企改革的保证；国资体制改革是国企改革的前提；国企自身改革是国企改革的重点；国企党的建设是国企改革的根本。

季晓南指出，当前和今后一段时期国企改革的工作重点，首先要高度重视混合所有制对国企改革的突破作用。二是完善现代企业制度是深化国企改革的重点。三是国资体制改革对深化国企改革具有重要的牵引作用。四是在供给侧结构性改革当中加快推进国企改革和创新。五是加强党建必须贯穿深化国企改革的始终。

（来源：中证报）

## 学习园地

### 所谓一本万利的投资，真的只有“终身学习”

2015 年，多丽塔·丹尼尔斯（Doreetha Daniels）在加州圣塔克拉里塔的峡谷学院取得了社会科学大专学位。但是，丹尼尔斯这位学生并非寻常：她当时已经 99 岁了。丹尼尔斯曾说，她修这个学位只是为了提升自己；她求学六年，证明了她对学习的意志、决心和承诺。

我们很少有人九十多岁了还愿意去修一个大学学位，即使是在职业生涯中期也都没多少人愿意。（不过，最近的统计数据显示，有越来越多人在上了年纪后选择修大学学位。）有些人本来就不喜欢上学；要在一张桌子后面坐上几个小时，或者学习不切实际的课程，简直就是折磨。而且，几乎所有人都肩负着各种负担，比如孩子、社交、工作。时间和财力的有限，让额外的正式教育变得不切实际，甚至完全不可能。

然而，随着我们年龄增长，学习不只是为了拿到学位或者找个好工作而已了。书籍、在线课程、MOOC（massive open online courses，大型开放式在线课程——译者注）、职业发展规划、播客等教育资源越来越充足，而且从未像现在这样触手可及。这一切使得建立终生学习的习惯比以前容易多了。每一天，我们都有机会以适合自己学习风格的方式，发展自己的智力。

既然如此，抓住学习机会的人为什么那么少呢？我们明知道花时间学习是值得的，然而却发现腾出时间又是那么难。当你想要把学习抛诸脑后的时候，请记得下面这几点：

教育是最值得的投资

许多研究证明，教育水平和终生收入之间确实存在显著关系。2015 年，克里斯托弗·坦博里尼（Christopher Tamborini）、金昌焕（Chang Hwan Kim）和坂本亚瑟（Arthur Sakamoto）

发现，在控制了其他变量后，拥有大学学位的男性和女性在一生中比只有高中学历的男性和女性分别多赚到 66.5 万美元和 44.5 万美元，而拥有研究生学位的人则赚得更多。大学毕业后，持续学习和技能发展对于适应经济、科技方面的颠覆性趋势至关重要。

最近，《经济学人》的一篇文章指出，就业环境正在发生快速变化（例如，自动化带来的颠覆性力量、越来越多的工作岗位需要有编程知识等），职场人士因此必须不断掌握新技术、拥有新能力。世邦魏理仕（CBRE）在 2014 年发布的一份报告中估计，在 2025 年之前，有 50% 的工作岗位将会因为技术创新而消失。即使这个数字可能有所夸大，但是凭直觉来说，经济环境在 2017 年的变化，确实比以往都要快得多。人工智能、机器人技术、离岸外包等趋势，正在不断改变工作的性质；如果要适应这种不断改变的工作环境，我们就必须不断学习，不断成长。

### 学习有益于健康

我之前在《哈佛商业评论》的一篇文章中提到过，即使只是进行短时间的阅读，也能大大降低你的压力水平。最近，《神经学》（Neurology）的一篇报告指出，虽然认知活动不能改变阿兹海默症患者的生理状况，但是学习活动能推迟症状的发作，从而维持病人的生活质量。另有研究表明，学习演奏一种新乐器可以延缓认知衰退，而在老年时学习复杂的新技能也和强化记忆力之间存在关联。

另外，尽管因果关系尚不明确，但是已有许多研究深入探讨了长寿和教育之间的关系。大卫卡特勒（David Cutler）和阿德里亚娜·利拉斯-慕尼（Adriana Lleras-Muney）在 2006 年发表的一篇论文中提出，教育程度高的人会相对更健康，尽管其中可能存在所能获取的医疗服务的差异。他们的研究表明，一年的正式教育能使一个人的寿命延长超过半年。或许，99 岁的多丽塔·丹尼尔斯已经知道了一些我们许多人都错过了的东西。

### 学习，带来开放的心态和好奇心

尽管只有少数研究证实了这一点，但是我在和别人的交流过程中发现，那些努力学习并保持好奇心的人总是比其他人更快乐，在社交、工作中也会更有吸引力。举个例子，我有个朋友叫 Duncan，所有与他接触过的人几乎都会称赞他。夸奖他的原因各种各样，但主要是因为：他拥有很强的求知欲——不论是什么话题，他都能与别人进行讨论，哪怕只是简单说几句；而对于熟悉的话题，他往往可以讲得很深入。

想想看，在你认识的人中，谁的口才最好，谁会提出好问题？他们是不是见多识广？再想想一下，你最敬佩哪些同事的专业能力？他们是不是看起来有学问、头脑开放、思维灵活？或许你的经验略有不同，但是我想大部分人在生活、工作中最敬佩的人都是那些特别专注于学习和成长的人。

### 教育，让你变得独一无二

人类，是被赋予学习能力、创造能力和智力发展能力的唯一物种。

你是否曾经坐在一个安静的地方，一次看完一本小说？你是否曾经因为完成了一项艰巨任务而获得巨大的满足感？你是否曾经与一帮朋友或同事在理解了晦涩难懂的材料后，而创造出新的方案？这些经历都会让人非常振奋。而且，即使教育对健康、收入和社会地位没有影响，仅仅因为它能使每个人变得独一无二，也是完全值得你去投入的。

持续学习的理由有很多，而且有大量证据表明，终身学习不仅在经济上是必要的，它对于社交、情绪和健康而言也是必要的。我们生活在一个学习与发展机会充足的年代，所以要保持好奇心和谦虚的心态，来抓住这些机会；这将是你一生中最有价值的决定。

（来源：哈佛商业评论）

## 强大的专注力能带来诸多好处

你会经常不能完成读书计划，读过的书又很快就忘记吗？你开会时容易分心，又要经常加班才能完成工作吗？对这样的情况，或许你曾质疑自己的读书方式是否正确，工作方法是否有效率，但事实上，这些问题的产生可能不在于你如何去做，而在于你无法专心去做，换言之，专注力的欠缺很可能才是所有烦恼的根源！

现代社会凡事讲求效率，无论工作、学习、处理日常事务，我们都倾向采用更便捷、更聪明的方式，然而不管我们能找到多少提高效率的办法，如果做事过程中缺乏专注力，做事的成效还是会大打折扣。特别是一些需要集中精力才能完成的事情，稍一分心就可能造成金钱损失，甚至酿成安全事故，比如网拍金额少输入一个零引发消费纠纷、误触机器操作键导致人员受伤，都是生活中确实发生过的案例。

许多科学研究发现，强大的专注力能带来诸多好处，可以帮助人们有效管理生活，从而让人心境平和、对生活充满热情、内心充满成就感。比如，当我们面对某些事情造成的压力时，如果能在处理时注入专注力，就能将压力逐渐减弱，而当我们专心投入以后，从中获得的乐趣也将持续增加。当然，对很多人来说，理智上虽然知道应该提高专注力，但在现实生活中，想要全神贯注地做事却未必容易。许多时候，来自外界的干扰与压力、时时翻涌的杂念都能导致专注力分散，那么，这时候我们只能依靠意志力来管理自己，尽可能不让专注力被轻易击溃。事实上，意志力与专注力相辅相成，增强其中之一必然带动另一方的成长。

具体到如何提升意志力与专注力，则有不同的方式。比如有些人会选择通过制作任务列表的方式提高做事的专注力和意志力。通常人们在不确定自己要做什么和怎么做的时候，会因为目标不明确而缺乏专注力，而制作任务列表就是专心思考事情的第一步。我们清除心中杂念，思索事情的来龙去脉，然后规划行动进程，并将整个任务分解成一个个较小的“下一步行动”的过程，实际上就是集中精力将事情逐一落实的过程，而且从每一次小目标的完成中，我们可以清楚地看到阶段性的成果，从而增强自信，也更加有动力去完成下一个小目标。最重要的是，我们的专注力也会随着任务的推进自然提高。



也有人主张提升专注力的关键是合理安排时间。不恰当的时间安排会破坏专注力，我们应该在精力旺盛的时段内安排自己去做某些需要投入高度专注力的事情。而且，专心做事一个半小时后要适当休息，等到能量恢复了再回去做事。也就是说，做事不能像跑马拉松一样整个过程都绝不停步，而是要保持一种短跑冲刺的状态，只有这样，我们的专注力才能维持下去。

#### 学会圈定你的意识

人类的精神状态就像相机镜头，不时地转移焦点对准不同的事物，而专注力是一种积极的自我导向，伴随着意志力的参与，它们共同促使大脑把镜头聚焦在你关注的事物上，并把意识圈定在一定的范围内。也就是说，专注力能够控制大脑的思考方向，让你关注的事物变得更加清晰突出，意志力则支持着这个过程中的所有行动。

如果你喜欢拍照，那么你对相机镜头的调整、对焦模式的选取必然不会陌生，有种镜头拍摄模式是这样的，当你把镜头对准目标物，目标物的周边景象会显得模糊，这样一来就更清晰地突出了目标物，但如果不移动拍照位置，只把拍摄模式稍微调整一下，目标物就变得模糊，周边的景象反而显得清晰了。同样的道理，当我们将专注力完全集中于某一事务上时，由于目标的圈定，其他事物就自然会被忽视，如果此时专注力转移了，我们原先关注的目标就变得模糊不清，甚至被抛诸脑后，连带地，意志力也会跟着失去方向。因此，我们要建立意志力与专注力的相互辅助模式，训练的方向是着重培养专注的习惯，一旦习惯养成，在面对必须集中心力处理的日常事务时，你的专注力将伴随着意志力的参与，引导你快速进入“圈定意识”模式，从而大大降低因为外界干扰而分心走神的几率。

#### 创造有效发挥专注力与意志力的内外环境

面对日常生活中的各种事务，想要做得又快又好，就要学会替自己创造能发挥专注力与意志力的内外环境。以内在环境而言，除了要训练自己的大脑保持清醒、心理维持平和外，还要适当地疏解压力。以外在环境而言，则要学会能让专注力有效持续的做事方式。

快速的生活节奏经常让人迷失在追求效率的道路上，但想要确保做事真正有效率，就不要试图一口气把全部要做的事情压缩在同一时间内处理完毕，这只会让你心理压力过大，做事更加急躁又心不在焉，做这件事又惦念另外一件事的后果，不仅不能妥善处理眼下的事情，更会造成效率低下。当你面对一堆待办事项时，让自己专注做好每件事的方式，便是先按下暂停键，让脑袋有时间平静地运转，把这些事项区分出轻重缓急，思考处理这些问题时大概要花费的时间？之后，安排处理它们的顺序，拟定行动计划表。计划成型后，就一定不能再三心二意，而是要立即采取行动，专注落实计划表上的每一个小目标。

（来源：企业管理杂志）

## 现在你应该重新了解知识管理

经典的知识管理框架中，最核心的三要素是人员、流程和技术。面对新的挑战，这三驾马车的架构依然不变，但其驾驭的内容却发生了变化，需要知识管理从业者敏锐地把握住时代的脉搏，积极思变。知识管理升级迫在眉睫！

### 一、人员——心法至上

我们都知道知识管理最重要、但最难做的就是激发人。如何激发？却向来没有明确的说法。马斯洛心理需求层次金字塔，从低到高依次是生理、安全、爱与归属、受尊重以及自我实现。可是他最终也发现，如果一味地强调自我实现，会导向不健康的个人主义，甚至于自我中心的倾向。在他去世前发表了一篇重要的文章《Z理论》（Theory Z）之中，他反省自己多年发展出来的需求理论，增加了第六个需求层次——灵性成长，来修正他原来的模型。马斯洛最终认识到发现无我、探索真我的意义，归于心灵需求的灵性成长才是真正的超越。

野中郁次郎在和张瑞敏对话中这样说：我跟很多管理学者和企业领导人接触过。我发现，跟我讨论时，很少有人（特别是企业领导人）涉及到哲学……其实，知识的基础包括人文科学：历史、文学、哲学等等。东方智慧商研院创始人赵越老师，把企业分成三种不同的境界——物质、心智和心性。企业家也有这三种境界，这是他们的哲学观和世界观的写照。

所谓物质层面的经营，指的是关注做事的方法，如技术、利益、KPI等。到了心智的层面，会更在意客户更高层次的需求和更深层次的心理感知，而不是物质上的得失。上升到心性层面后，就会思考企业道和德的问题，一是合天地之道，二是要有德。

将中西方至高的智慧放在一起，其实对于知识工作者，也是相通的。在人的要素上，也应该对应这三层境界——物质、心智、心性。每个境界的着重点也不一样，这就是我目前找到最合适 KMer 的心法。

■ 在物质层面，应该强调的是共享经济。我们每个人需要重新审视和规划自己名下的资源（包括时间、知识、技能等），通过物权模式创新，将拥有权与使用权分离。再借助互联网工具和手段，实现规模化资源高效匹配，从而进化出一种全新的物权利益共享分配机制。个体在提高资源利用率的同时，能从中获得回报。社会在提高整体资源利用率的同时，实现资源节约循环利用。

■ 在心智层面，应该推崇的是工匠精神。我们需要在自己的专业领域里数十年如一日，持续不断地提升专业水准。重视细节+认真敬业+精益求精，即便在平凡岗位上，也能够做到出类拔萃。匠人匠心，执平凡于本心，顺信仰而前行，方能经岁月打磨陈酿，历久弥坚！历久弥辣！

■ 在心性层面，应该秉承的是知行合一。这个一，从哲学高度，是致良知，是天地万物于一体，是明明德，是道。破除小我，实现大我，通过利他而后利己。这是一种与天地万物

同体并一气漳通的超然自乐的人生境界，人格精神获得了高扬，个体生命存在价值得到了肯定，人的心灵被提升为与天地同体无古无今的永恒，而这正是生命的体验过程。

## 二、流程——场景无限

一旦涉及业务流程优化和重构，往往会大动筋骨，波及到组织部门、人员、权力、利益等甚广。即便是有高明的咨询公司、专家顾问协助，一旦变革的周期拉长，市场及客户又会发生变化，那么流程优化时考虑的因素，就需要动态进行调整。

可实际上，企业不可能朝令夕改。一声号令之下，调动千军万马，如臂使指，谈何容易！

现在企业越来越务实，会逐步以业务问题为导向，先进行局部快速优化改善，而不再纠结于全面流程梳理。

因此，一个组织应该以内部推动为主导，以外部力量协助为辅助。需要各个岗位的知识工作者们，把自己从螺丝钉转变为发动机，以工匠精神对自己领域中的流程进行持续优化改善。我的地盘我做主，迅速见到成效，再适当扩大范围，积微胜为小胜，积小胜为大胜。

在这个不稳定 (Volatile)、不确定 (Uncertain)、复杂 (Complex)、模糊 (Ambiguous) 的 VUCA 时代，未来的工作模式，一定是为知识工作者提供极致的知识化工作空间 (Knowledgeable Workspace)。

在这个知识化工作空间里，应以人为本，以业务为导向。流程为纲，知识为体，结合具体业务及工作，就转化为一个一个具体的场景 (Context)。每一个场景核心可以由不同的知识模板 (Template) 和工作流 (Workflow) 组成。

从重流程向重场景的转化，以知识型工作者为中心，构建他所需要的场景化工作支撑。

▶ 基层员工需要的场景元素主要包括：当前工作的模板规范、当前工作的下一步流程动作、当前工作的历史知识与经验等。

▶ 管理者需要的场景元素主要包括：当前工作的宏观数据、当前工作的模板经验、下一步决策的数据支撑等。从 CRM 系统到拜访客户场景、从 OA 系统到请假场景……忘掉 IT，是未来知识工作者必然的转化。忘掉 IT 并非扔掉系统，而是明白工作的场景是第一位，IT、知识管理、流程都为了支撑工作场景而存在。

按照这个理念和逻辑，知识化工作空间可以依次按照模板——场景——空间——组织，自下而上进行构建。

因此未来的知识管理平台不会按照现在的功能模块进行构建（例如分成文库、百科、博客、视频、帖子等），而应该构建一个基于工作场景的知识模板库。一个模板就是一个知识载体，既是工作的过程，也是工作的产物。每个模板可以根据业务场景进行自适应配置，模板后面还可以配置工作流，按照业务流程要求，一个环节一个环节走下去。

## 三、技术——创新驱动

用户知识化工作往往需要的是系统背后深层次的东西。随着技术发展日新月异，企业级应用和知识化工作平台需要以新的思维进行全方位重构。除了前面讲的业务流程场景化，以知识模板为主体重构知识化工作平台，还需要特别注意以下几个方面：

### ① 数据分析——智能决策

互联网处于大数据时代。相比互联网大数据的 5V 特点：Volume（大量）、Velocity（高速）、Variety（多样）、Value（价值）、Veracity（真实性），企业组织里的数据往往只是小数据，尚谈不上大数据，但数据的重要性已经毋庸置疑。

从组织的角度来讲，管理者需要全局掌控数据，而这些数据则是来自于每个知识工作者。在知识化工作场景中，用户或许不用关注组织的视角；但是对于组织而言，则需要有意识地汇总、统计、分析、挖掘这些数据，能够洞察数据背后的意义和奥秘。

数据的支撑，可以让管理者更好地决策，同时更好地推动下一步的工作开展。工作的开展又反馈到数据上，形成良性的企业工作生态。

在各个知识化场景之中，一定要鼓励用户打标签（Tag），这些标签其实是在做原始数据的积累。天长地久，当这些数据积累到一定程度的时候，就可以发生巨大的作用。这也就是为什么管理者需要看到数据，并且是要看到实时的数据及报表。通过大数据技术，可以实时、多维展示出当前的数据情况，并且可以根据历史的信息推测出下一步的数据结果。有这些，管理者的决策可以更加高效。

▼例如让人又爱又恨的文档，许多公司花费了大量的人力、物力、财力所构建的知识文档库，往往后续更新持续无力，或者员工点击应用的程度并不高。

主要是因为这种建立独立知识库系统、按照规定的知识分类、专门上传文档的做法，其本质是反人性和反业务的。因为没有人真心愿意专门为上传文档而上传文档。

但是如果换个思路，在各个业务场景里因为某项工作、某项任务需要用户上传文档，这就变得合情合理，这是符合人性和业务的一种逻辑。这也是为什么我们要强调知识管理需要升级的原因，以往的一些做法如果证明无效，我们就应该尝试换一种新的做法。

当然，这样做会产生新的问题。那就是从组织的角度看，无法从全局知道公司里整体的智力资产状况，这就需要技术来帮忙。

如果我们能够反其道而行之，通过系统自动集成产生关于文档汇总的数据，并且能够根据语义关联自动进行分类，那就完美了。至于这些文档是保存在 A 场景，还是保存在 B 场景，其实无关紧要。大分类下还有子分类，用户可以不断地向下钻取（Drill-down）点击浏览查看。

### ② 企业搜索——智能查找

如何方便、快捷、安全地获取企业内部的信息内容，成为企业搜索引擎的使命。和互联网搜索引擎相比，企业搜索产品对核心技术的挑战性更高。它不仅要求搜索速度更快、结果

更准确，可索引大量的文档和不同类型的媒体，同时也要求部署方便，可以与企业现有的信息系统、知识库或商业智能（BI）系统结合，并更加注重安全和隐私。

企业级搜索发展也经历了多个阶段。企业级搜索需要支持多种索引策略、全方位检索手段、智能检索辅助、内容相关度排序等功能，在保证用户查准的同时，提供 100%查全手段，满足企业搜索引擎对查全和查准的双重要求。

按照时间的推演，从最初的单一源搜索，到后来的自学习、预测性推荐；从开始的反应型，再到主动性，再到预测性搜索；企业级搜索各项技术也在不断出现、改进和成熟。

### ③ 知识图谱——智能展现

知识图谱（Mapping Knowledge Domain），是把应用数学、图形学、信息可视化技术、信息科学等学科的理论与方法与计量学引文分析、共现分析等方法结合，并利用可视化的图谱形象地展示学科的核心结构、发展历史、前沿领域以及整体知识架构达到多学科融合的一种研究方法。

2012 年，谷歌公司发布了“知识图谱（Knowledge Graph）”产品，为用户提供有完整知识体系的搜索结果。

▼例如当你搜“玛丽·居里（Marie Curie）”时，你不仅可以获得这个关键词的所有相关内容，还能获得居里夫人的详细生平介绍，同时还有同时代相关科学巨头的推荐，例如爱因斯坦、皮埃尔·居里等。这表明 Google 可以更好理解用户搜索的信息，并总结出相关内容和主题。

知识图谱采用可视化技术与方法，可以显示知识发展进程与结构关系，能够动态清晰、直观形象地解读知识结构及其动态演化关系，因此受到越来越多用户的欢迎。

在知识管理领域，知识图谱以关联数据集等知识库为支撑，对数据资源进行语义标注和关联，建立关系网络，通过深入的语义分析和挖掘，借助强大的语义处理能力和开放互联能力，通过可视化界面为用户提供方便智能的浏览检索等服务。

知识图谱本质上是一种语义网络，是语义网技术的成果之一。

目前随着语义 Web 资源数量激增、大量的 RDF（Resource Description Framework）数据被发布和共享、LOD（Linking Open Data）等项目全面开展，互联网从仅包含超链接的网页万维网，向包含大量描述实体间丰富关联的数据万维网转变，这为知识的发现、获取提供了新的方法和途径。从具有语义性的万维网中抽取出相互关联的事实经过一定处理就形成了知识图谱这种具有语义性的知识库系统。

（来源：清华管理评论）

## 为什么你无法长期坚持做一件事？

“为什么自己无法长期坚持做一件事？比如早起，比如跑步，比如减肥，比如读书，比如学英语。”

这是许多人会想的一个问题。

这些事情我做过了（可以把英语替换成法语，尽管我的法语尚未能够自如表达），所以我常常在后台以及当面接到一些类似以下的一些问题：

我也想跑步。你说我该怎么开始？我打算以后每天在操场跑 5 公里你觉得可以吗？

现在英语基础比较差，我想学好英语，我该怎么做？

我想瘦 10-15 斤，时间长短无所谓。怎么吃怎么运动，用多长时间减多少斤怎么保持，你有什么建议吗？

这些是几个比较经典的问题。但是我并不想说这些问题，因为一直到现在我也没有答案。

有一阵子我觉得这些问题比较“伸手党”，不具体分析自己的情况和做一件事情的周期过程就直接要一个公式般的标准答案，以为照着去做就好了。

但是今天把这些问题列出来，是因为突然想到自己在某个阶段的时候也曾有过这种想法，也很想要寻找这些答案。而当我明白这些问题并不正确且没有答案的时候，是我已经完成了许多事情之后。

换句话说，先不管有没有这样一种标准式的解决方法，我们都并不是要有一套完整且被证明是正确的方法论之后，才能够开始以及完成这些事情。

所以，今天想说的第一点是：如果我们发现自己从未能够长期坚持做一件事情（比如一直说自己有兴趣但多年过去自己还是小白状态），问问自己，究竟为什么犹疑不做下去？又究竟在等待什么？

是不是在等待一套绝不会浪费我们一份努力 100%有效的方法论？或者某种速效省时省力又有效的秘密方法？

想一想，很认真地想一想。

02 为什么我们能长期持续做一些事情而不是另一些？

为什么我能长期持续做一些事情（比如跑马拉松，写字，学语言）而不是另一些事情（比如学完我去年买的 Excel 课程并把自己的工作分析模板好好改进一番）？

这是我在遇到这个问题时候，问我自己的问题。

我是否是一个不能持续做一件事情的人？事实证明并不是。所以，在我提醒自己没有必要浪费力气在情绪上进行自我攻击。

然后开始问自己一些其他的问题。“那些我完成了持续行动的事情，和我未能保持持续行动的事情，我的做法和看法有哪些不一样？”

（事实上我还是倾向于用“长期持续做一件事情”这个说法，而不是“坚持做一件事情”。具体原因下一点讲。）

就对比了一下跑步和做 Excel 练习。跑步我本来就是从完全不动开始到完成了马拉松，而 excel 甚至是有基础的却至今未能完成。

跑步能够，是因为：

1) 我确信跑步持续下去最终能带给我的价值 — 好身体。所以完全不急于在短期内可看到身体有什么十分明显的变化，能够耐心地慢慢跑。

2) 我确信 我每一次跑步练习对最终的长期结果（完成一场马拉松）有累积的价值。我确信一段 42KM 比赛的完成不在于一时的热血，一定来自于持续有频率足量的练习。

3) 我做到了每一次跑都专注在单次练习，能够耐心地慢慢跑，逐渐地在练习中找到可持续的节奏。完全不急于在短期内可看到身体有什么十分明显的变化，或者能够一次性跑超长的距离。

4) 为全程马拉松的准备做了一个时长 9 个月的训练计划表，细分到每个月每周跑几次，每次几公里。持续更新练习记录并调整状态。

但是，Excel 的事情以及其他的我未能够持续做下去的事情，我的做法并没有涵盖以上全部。

我可能没有做整体计划以及训练细分，所以导致练习更为随机不够持续。

我也可能并不确信持续练习和每一次累积练习的价值，所以总是期望当下就立刻有明显的正向反馈，没有似乎就失去了动力。

总之，能够持续下去的事情与未能够持续下去的事情有两个核心的差别：

1) 毫不怀疑长期做这件事情的最终价值以及最终价值必然是由每一次练习累积而来的确信。

2) 使用了整体计划（分解任务）-执行-记录-调整的方法。

03 你对长期价值的累积有没有信心与耐心？

最近李笑来专栏的一篇文章，我反复想了好一段时间。

文章里有这样一个图表。

收益：每一年的本金\*（1+年化复合收益率）

定投策略：指每年固定增加 1 个单位投资金额。

以上表格中 C3 单元格的公式为： $=C2*(1+C1)+1$

看起来很复杂，但其实道理很简单，就是有些事情的价值滚动累积的。

而这些由毫不起眼的 1 个单元投资金额滚动累积起来的初期，你是几乎看不到甚至感觉不到的。又或者你很可能觉得以你的付出收获竟然这样微乎其乎简直是无法忍受的。

于是，我们还没有挺过收益累积扩大化的前面几个小周期，就不再持续了。

这和跑步累积里程是一样的。

在头 20 次 10 公里的训练中，你可能只有 1-3 次找到感觉，跑起来不觉得太过辛苦（概率为 5%-15%）。而在第 21-40 次 10 公里训练中，你或许会有 5-8 次找到感觉的时候（概率为 25%-40%）。

而当你第 61-80 次 10 公里训练的时候，很可能 80% 的时候你都不觉得太辛苦，一方面你已经适应了这样的跑步量，另一方面你很可能已经稳定了自己的跑步节奏（呼吸+步频）。而稳固之后的每一次训练，你都有比较高的概率直接进入状态。

这也就是每一次跑步训练累积的价值。如果我们没有这样的信念与耐心，往往在前 20 个 KM 里就因为各种不适的状态而止步了。

而其他方面的练习其实原理也是一样的。可差别就在于，跑步这件事情上我比较自然地这样去想了，而其他的事情却从未这样想过，自然也没有后边持续的行动过。

所以，在我们没有能够持续的事情上，我们究竟有没有对长期价值的信心和用每一次不起眼的行动去持续累积价值的耐心？

#### 04 没有意志力还有拖延症

在此之前的我都没有提到两个十分常用的关键词“意志力/自控力”以及“拖延症”。

常常责骂自己“没有意志力还有有拖延症”——在最早期的时候，这大概和开头的几个问题一起，也算是我的长期的困扰之一吧。

只是到了后来，当事情做了一件又一件以后才发觉：你既不需要成为一个意志力极其强大的人也不要成为一个完全没有拖延症的人才能完成这些事情。你只要去做，即便做的不完美也没关系。然后持续去做，直到把这件事情不完美地做完。就可以了。

从你开始做这些事情到完成，从完成一件到完成几件之后，你必然会更有行动力，因为你会懂得如何去不完美地开始与继续；你也会更有意志力，因为你会懂得在什么时候挺住，在什么时候休息而不是完全随心情。

但除此之外，我们的本性并不会改变。我们还是会本能地去偷个懒，还是会本能地去拖拉一下。但这些都无伤大雅，因为关键不在于“意志力”或者“拖延症”，而在于我们是否去完成了一些事情。

而大部分被“意志力”以及“拖延症”所阻碍着的人们，其实该想一想，困住自己的究竟是什么？是太过困难的初始行动，还是我们内心不切实际的期望——“成为全宇宙意志力第一且一下子完成所有事情超越所有的超人”？

在许多文章里会有点过分夸大“坚持”做一些事情之后的“变化与感受”，好像自从早起或者跑步之后，整个人生都变了，然后在情绪上鼓动大家去战胜自己，形成改变。

当然改变是会有有的，只是不会那么神奇。你还是你，你的生活还是你的生活，只是多了一些你希望能够完成的事情，而且是由你自己完成的。这份快乐与底气一定会有。但是战胜自己，却并没有那么大的意义。



有什么好战胜的呢？我们生而为人就是有很多固定的特性的，比如寻求偷懒，比如寻求享受，比如不想太辛苦。在很多时候正式因为我们的本性爱偷懒，才推动了许多提高效率节省力气的科学发明。

这并不是一件我们一定要去战胜的事情。换句话说，即便战胜了你的懒惰，又如何呢？

会变超人吗？这究竟有什么快感又能持续多久？最重要的是，产生什么价值？这没什么好战胜的。因为这都不是关键。关键在于行动力。

行动力是什么？

行动力就是你能开始做一些事情，并且持续地做一些事情。尤其是能忍住前面 20 个 10 公里觉得辛苦得要死还感觉自己弱爆了的糟糕感觉，先做下去，先完成一个周期。再完成一个周期。你总会感觉更好。

所以，放弃对“更强大的意志和绝对拖延的自己”的追求，学习去用 PDAC 循环 整体计划（分解任务）-执行-记录-调整 的方式去帮助自己管理行动与行动的周期，才是真正有价值的事情。（PDAC 此处做个类比，并不精准）

05 成功才是成功之母

听起来有点鸡汤，说起来有点与惯常说法“失败是成功之母”相悖。

但事实上我们并不是在说成功与不成功，不要那样“戏剧化”地思考。我们只是想做一些事情而已，和“成功”以及“失败”这么伟大而又沉重的词汇没多大关系。

这句话是在某篇文章里看到的，具体谁说的我也忘记了，但大概的意思是，“一个成功的体验才是下一个成功体验的基础。而更多的成功体验能更好地帮助你去思考与类比，进而用类似的方式去做更多的其他的事情。”

与今天的主题结合起来，意思是，“当你完成了一件需要持续付出行动的事情（持续一些周期）之后，你更有可能完成另一件需要持续付出行动才能完成的事情，因为你能从上一次完成的体验里获得许多心得，而这些心得是从尚未能完成过一件长期事情的思维可以理解的。”

所以，如果你尚未有过任何一件持续行动和取得了成果的事情，而且你希望有的话，你该从获取“完成一件需要持续的事情”的成功体验开始，而不是分心希望一下子完成好多件。这样“成功的”体验或许能在后期给你许多你意想不到的感受与力量。

好了，说到这里，整篇文章总结下来，为什么我们不能坚持做一些事情？

理由有三：

- 1，未能意识到以及确信持续做这件事情的长期累积价值
- 2，未能走出等待的困境先行动起来
- 3，未能用有效地方式管理自己的行动（并在行动过程中调试状态与情绪，当然这个调试与第一点的认知有直接关系）

所以，如何长期持续做一些事情呢？

我的看法是：

- 1， 给长期设一个行动限定：比如用 9 个月准备一场全程马拉松训练
- 2， 先行动起来，哪怕不规律哪怕没有章法
- 3， 学习用计划-执行-记录-改进的科学方式来周期性地管理自己的行为

（来源：企业管理杂志）

## 书香广安

### 真实繁荣

作者：潘向东 著

出版社：社会科学文献出版社

出版时间：2016-08-01

#### 内容简介：

为了探讨中国经济持续繁荣之路，本书首先从持续繁荣的路径进行分析，然后以历史上各国兴衰的经验为基础，得出制度僵化是一国衰亡的主要原因。作者通过研究改革开放 30 多年来的经济发展经验，发现中国的改革周期演绎出了中国的经济周期。一个经济体假若缺乏市场秩序，加快市场自由化的过程必然是灾难，必然会成为权贵资本的盛宴。资本是实体的“粮草”，金融资源的错配必然制约经济的持续发展，因此改革的突破口必然是金融改革。

#### 精彩书评：

为什么历史上从未实现过“真实繁荣”？

古往今来，人类曾经经历了各式各样的繁荣，但这些繁荣很难称得上“真实繁荣”。“真实繁荣”是遵循社会发展规律、健康可持续的繁荣，但遗憾的是曾经繁荣的经济体都只能“各领风骚数百年”，不能实现持续的“风骚”。为何曾经繁荣过的经济体不能实现“真实繁荣”？为何中国古代会陷入朝代更迭的“周期律”？繁荣交替背后的根源到底是什么？

为什么只有中国可以实现“真实繁荣”？

过去三十年，中国的“摸着石头过河”改革创造出了“中国奇迹”，人们的生活水平已经得到了极大提高，有强大的内在动力去思考繁荣的持续性问题，同时利益集团并没有强大到可以阻挠改革，更谈不上完全固化。那么下一步是效仿西方的发展模式，还是继续自行探索，创造出一套新的经济发展模式？

本书从制度和制度安排角度探讨“真实繁荣”。

真实繁荣是指具有一个完整的制度体系作为机制保障的繁荣。这个制度体系能够消除利益集团的掣肘和羁绊，使社会机制更有柔性，能够适应各种环境变化，有效应对外来冲击，从而使社会始终保持活力，成为奠定经济繁荣的牢固基石。什么样的制度安排可以实现繁荣？什么样的制度体系可以实现“真实繁荣”？

如何进行大类资产配置，是机构投资者关心的问题之一。其实这隐含了一个需要探讨的背景问题，就是中国未来能“繁荣”多久，能否实现“真实繁荣”？假若中国未来不能实现繁荣，那么现在在中国做任何大类资产配置投资都意义不大，即便通过做空获得投资收益，本币贬值也会导致购买力所剩无几。银河证券首席经济学家潘向东以历史上各国兴衰的经验为基础，得出制度僵化是一国衰亡的主要原因。基于制度和制度安排的视角，探讨什么是“真实繁荣”，什么样的制度安排可以实现“真实繁荣”，以及中国是否可以实现“真实繁荣”等问题。

## 詹福瑞：读书的三个阶段

古人谈到读书，也曾讲过三个阶段，清代人张潮在《幽梦影》书中说：“少年读书如隙中窥月，中年读书如庭中望月，老年读书如台上玩月。皆以阅历之深浅，为所得之深浅耳。”

这三个阶段，实际上是讲人生阅历对于读书收获的影响。少年因阅历不深，读书时对书中内容的认识和理解是不全面的；到了中年，有了一定的阅历，这时读书才能对书中的内容比较有全面的理解；而到了老年，阅历已经十分丰富，此时读书，对书中的内容就有了充分的理解，甚至是有了批评的权力。

我这里所说的读书的三个阶段，固然与人生阅历有关，但又与张潮所说的不同，主要是讲人生的不同阶段对于书的需求的差异以及对于读书的影响。

### 幼少时期：知识积累与兴趣的培养

这一时期，不仅仅是人的身体的重要生长时期，而且也是人的精神和智力的重要生长时期。这一时期的阅读当然主要是学习和积累知识，但同时又是读书兴趣培养的阶段。

卢梭在《爱弥儿》一书中特别强调读书兴趣的培养对于青少年的重要。他说，当孩子根本不喜欢读的时候，读书对他有什么用处？不能让还不喜欢读书学习的学生对读书发生厌恶的心情。不能让他体会到读书的苦味，以免过了青年时期他还觉得读书是一件可怕的事情。

少年时期的读书对于孩子心灵的成长十分重要。可惜大部分家长只知道少年身体发育的重要，却不知道读书对于少年心灵成长的必要和重要。或者知道了，却不知怎样做。因此可以说有相当多的少年是在茫然中走过本来很重要的少年阅读期的。

少年时期读书，当然是为了汲取知识。但是还有比汲取知识更为长远的目的，那就是阅读兴趣和阅读习惯的培养与形成。“问题不在于教他各种学问，而在于培养他有爱好学问的兴趣。”卢梭在《爱弥儿》中这样告诉我们。

可以这样说，少年读书与其说是为了知识的积累，不如说是兴趣的养成更为确切。也就是培养对知识的渴望，要让书籍激发起孩子对世界的好奇、对人生的惊异，并且从中培养出对书籍的热爱。所以这个时期读书，不要急于获取什么知识，也不要渴求成为什么神童。读书的目的主要在于习惯的培养和兴趣的生成，如同找到一个要好的伙伴，得到一个喜爱的玩具，爱不释手，睡觉都舍不得丢开，还要放在枕边。少年时期有了这样的习惯，有了读书的兴趣，会为我们一生持久的阅读打下良好的基础，可以说是一劳永逸的事情。

少年时期读书，应该提倡无界域阅读，似乎不应该分辨什么样的书应该读，什么样的书不应该读。只要内容健康，又不深奥难懂伤了少年读者的胃口，让他们见书就烦，就适宜阅读。

金圣叹在《水浒传序》中说：“吾每见今世之父兄，类不许其子弟读一切书，亦未尝引之见于一切大人先生，此皆大错。”少年读书如同吃饭，要五谷杂粮什么都吃，才会营养健全，有益于心灵的成长。不能偏食，更不宜挑食，否则就会造成精神上的营养不良。当然，少年时期可能更容易接受小说故事一类文学性的书和想象丰富的书。

但是，这个年龄段的读者，又不同于幼年时期的小读者，专注于童话和神话类图书。少年读书，选择的范围将会更加广泛，无论哪一类的书，只要形象、生动，都会引起浓厚的兴趣。比如《十万个为什么》，以生动具体的文字介绍百科知识，就很受小读者的欢迎，至今仍畅销不衰。可惜这样的书近年来出得太少了，不能满足小读者的需求。比起自然科学来，面向小读者的普及类社会科学作品尤其少得可怜。

少年时期，正是接受能力快速成长的时期。除了提倡无界域阅读之外，还要鼓励少年超年龄段阅读。其实有许多小读者也有超年龄段阅读即超接受能力阅读的成功例子。

所以在这个年龄段的少年读者，不妨尝试读一些个人还不能完全接受、读起来似懂非懂的图书，如中国的古典名著《西游记》《水浒传》《三国演义》《红楼梦》等。现代著名作家周作人在谈到他少年读书的经验时就讲过，他那时读我国古代小说名著，虽然有的句子还不懂，但是上下串起来也就大致知道了基本意思，而且也正是这样的超接受阅读，大大增强了阅读的能力。古人读书也大量存在超接受能力阅读的现象，不管懂不懂，先囫圇吞枣地吞下去，也就有了所谓读书的童子功。事实证明，超接受能力阅读，既可使读者快速汲取知识，也可以加快提高少年读者的阅读能力和理解能力。

少年时期读书，一般来说，还没必要似成年人那样严格分什么精读和粗读，但是有必要通过粗读式的读书方法来训练快速阅读的能力。粗读，也就是书的一般性浏览，对于培养少年的读书速度，是很有成效的。一目十行的读书态度，一直是我们所批评否定的不认真的读书态度。然而如果谈的不是读书态度，而是一种读书的方法，一目十行的方法，当会有助于提高我们的阅读能力和速度，也不妨一试。

青壮年时期：职业与工作需要

青壮年时期，一般人基本完成学业，开始进入工作阶段。这一时期的读书，由知识的积累自然转入到知识的应用，读书有了极强的功利性和目的性，就是为了适应职业和工作的需要，不断增长知识和工作技能，读书开始进入职业化和专业化的阶段，对书也由一般性的阅读转入对书的钻研和使用。

专业化或职业化读书，是一种很特殊的读书。对书的选择性日渐加强，范围也比较狭窄，一般而言，往往是追踪式的阅读，即专注在某一个领域作长期的跟踪，甚至要对所有的文献竭泽而渔。而且阅读的过程也极其枯燥，读书的兴趣实际上就是专业或职业的兴趣，而不在读书本身。

关于专业化或职业化的读书，有好多名人都谈过此类读书的体会。其中郭沫若的一段话，颇有代表性：“为研究而读书，这或许正是狭义的真正的读书。譬如研究一种学问，或者特殊问题，但凡关于那种学问或问题的一切书籍和资料，必须尽可能地全都搜罗把它们读破，这样，你对于那项问题便有了充分的把握，你可以成为该项学问或问题的有权威的专家。……例如我有研究古代史的志趣，为了使这志趣完成，我便用下了苦工，把我毫无素养的甲骨文字和青铜铭文完全征服了。……在今天凡是有志于古代研究的人，似乎都在沿走着我自己所走过的路径了。又例如我存心研究周秦之际的意识形态，我对于诸子周秦的著作便非彻底清算干净不可，管是喜欢它，不喜欢它。不喜欢它，你却得和它接触，由不得你的自由。假如有一家你没有清算得彻底，那你的认识只是局部的，而不是全面的。用具体的例子来说吧，韩非子的思想我是极端憎恨的，但为了要研究，我不能不读他的书，而且还须得翻来覆去地读了又读，读得烂熟。这犹如研究敌情一样，并不是出于爱而去研究，而是出于恨而去研究，这便限制了一个人的情趣的自由。大抵在研究而读书上我的方法是：（一）直探本源不受前人的约束。（二）搜罗一切资料尽可能使无遗憾。（三）对于资料毫无容情地、毫不惜力地加以清算，必须彻底，决不放松。这样去读书，我相信研究是会有成绩的。”（《我的读书经验》）

朱光潜《谈读书》也讲过类似的读书：“读书必须有一个中心去维持兴趣，或是科目，或是问题。以科目为中心时，就要精选那一科的要籍，一部一部地从头到尾读，以求对于该科得到一个赅括的了解，作进一步作高深研究的准备。读文学作品以作家为中心，读史学作品以时代为中心，也属于这一类。以问题为中心时，心中先须有一个待研究的问题，然后采关于这问题的书籍去读，用意在于搜集材料和诸家对于这问题的意见，以供自己权衡去取，推求结论。重要的书仍须全看，其余的这里看一章，那里看一节，得到所要的材料就可以丢手。这是一般做研究工作者所常用的方法。”（《谈修养》）

当然，专业化和职业化阅读，也并非只看本专业书不可。这是因为除了职业和专业化阅读之外，还应有消闲阅读。此外，为了扩大视野，专业书籍之外，也应阅读一些其他书籍。鲁迅在《读书杂谈》中说过：“爱看书的青年，大可以看看本分以外的书……即使和本专业毫不相干的，也要泛览。譬如学理科的，偏看看文学书，学文学的，偏看看科学书，看看别

人在那里研究的，究竟是怎么一回事。这样子，对于别人、别事，可以有更深的了解。”（《而已集》）

#### 老年时期：消遣与娱乐

所谓老年生活，在我国一般是指退休以后的生活。进入老年的读者，在阅读方面，可能还会延续中年的专业化和职业化的阅读习惯，继续为研究、为问题而读书。有些学者已经形成了研究问题和思考问题的习惯，并以此为乐，所以即使是退休之后，还会继续他的专业化和职业化阅读。事实上，在哲学社会科学和人文学科里，许多学者不是青年成名，常常是大器晚成。这在学者中不是个别的现象。但是，就老年这个群体来说，大部分人是退休之后，即转入到休息和养生阶段，开始颐养天年。

对于这部分群体来说，功利性的阅读退居其次，代之以消闲阅读、养生阅读，阅读是为了消遣和娱乐。培根认为读书有三种作用，一为颐神旷心，二为增趣添雅，三为长才益智。如果说青年和中年时期，阅读以长才益智为主，以颐神旷心、增趣添雅为辅的话，而到了老年，情况就完全不同，其顺序可以完全颠倒过来，即以颐神旷心、增趣添雅为主，以长才益智为辅了。

这一阶段的读书，虽然在精气神方面已经不如青壮年强盛，但是这一阶段，人首先有了丰富的阅历，可以一边读书，一边咀嚼人生，以人生来丰富书的内容，以书的内容来咀嚼人生。而且有了悠闲的时间，可以以书为伴儿，作慢条斯理的漫步。有了态度上的从容和淡定，对书可作老牛式漫不经心的反刍。所以老年应该而且完全可以进入到人生的最佳读书状态。

这一阶段的读书，可以完全没有目的，不要方法，想读就读，想扔就扔，想读什么就读什么，完全是随心所欲。我觉得英国著名作家毛姆关于读书的意见，很适合老年人的阅读。他认为读者只能为兴趣乐趣而读。在《读书是一种享受》随笔中，毛姆讲：某一本书，纵然人们异口同声地加以称赞，但如果它不能真正激起你的兴趣，那么对你而言，它仍然是毫无作用的。

因此在读书的时候，我们就一定要根据自己的兴趣，选择那些自己喜爱的书来读。如果觉得那本书不适合自己的胃口，就应赶快搁下它，而绝不要硬着头皮去读，因为那样就毫无乐趣可言，也就根本不可能真正享受它。他还说，读书一定随自己的兴趣，不一定读完一本再读一本，而可以同时读五六本。比如清晨脑子清醒，注意力集中，可以读科学著作或哲学著作；当一天的工作做完后，心情轻松，又不想从事激烈的思维活动，可以读一点历史、散文、评论或传记之类的书；晚间，不妨读读小说。身边还可以随时预备一本诗集，乘工作间隙，见缝插针地读一二首诗；床头可放一本可随时取看、又能在任何段落随时停止、心情也不受影响的书。毛姆虽然不是专门对老年读书而说的，但是却很值得老年读书者参考。