

内部参考

每周观察

立夏

2017年第18期
总期第148期

主办：广安研究院
投资发展中心
2017.05.23

本期摘要

I、住建部：房企取得预售证后应 10 日内应对外销售……5 月 19 日，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》称，房地产开发企业预售住房的，应当取得预售许可证；取得预售许可后，应当在十日内在房产管理部门网站和销售现场一次性公开全部准售住房及每套住房价格，并对外销售。……

II、北京总规出炉：形成中心城区、城市副中心错位发展新格局……5 月 18 日，中共北京市委十一届十四次全会召开。市委委员和不是市委委员的北京市的中央候补委员，首都主要高校国企、各区各部门负责人用一天时间深入学习贯彻习近平总书记视察北京重要讲话精神，研究讨论《北京城市总体规划(2016 年—2030 年)(送审稿)》，一致同意将《总体规划》按程序上报党中央、国务院审定。市委书记郭金龙讲话。……

III、挤出房地产销售的水分：棚改货币化安置……在实行棚改货币化安置之后，主要采取三种操作方式：第一种方式是，政府集中购买存量商品房供居民挑选；第二种方式是，政府组织居民团购商品房（例如由政府搭建交易平台）；第三种方式是，直接给予货币补偿，由居民自主购买商品住房。……

IV、上市房企分化加剧 房地产投资中枢向长期价值转移……2016 年，宽松的政策环境下，房地产上市公司紧抓市场机遇快速发展，经营业绩、盈利能力、资金状况、财富创造能力等基本方面均有靓丽表现，投资价值彰显；而随着万科股权事件的影响发酵，资本市场对房地产上市公司的价值投资中枢由短期向长期转移。……

V、北京国安府 200 亿国资争夺战：庄胜 2 期可能再次烂尾……原计划今年开盘的“中信国安府”，因为最高院的一纸判决，生死两茫茫。尽管地处北京西二环宣武门“黄金地段”，一期即将收房，该项目的业主还是极有可能面临整个项目烂尾的命运。不仅业主权益无法得到保障，投资方中信国安也极有可能竹篮打水一场空。施工企业、供应商的损失将由谁来承担亦是问题。……

VI、国企混改加速推进 “三样本五突破” 引关注……伴随中国联通等七大垄断领域央企混改试点大幕的拉开，今年以来，混改明显提速，并在数量、层级、深度等方面进一步发力。在改革过程中所探索出来的“中粮模式”、“东航模式”、“白药模式”等一些国企混改突破新样本，颇受市场关注。

目录

政策导读	1
住建部：房企取得预售证后应 10 日内应对外销售	1
专家：为获多数支持 房地产税开征须大范围减免	2
住房租赁法规征求意见：鼓励按月付租金	3
新政：配偶或子女需具购房资格才可单独拥有产权	5
一线城市继续严控“商改住” 更多城市或跟进	7
北京总规出炉：形成中心城区、城市副中心错位发展新格局	8
北京市城市总体规划确定人口上限 完善城市体系	11
北京二环内禁止、四环内严控新增建设用地	13
西安：取得商品房预售许可后 10 日内必须公开销售	14
西安经适房退出细则：按购买价补 15% 差价可变商品房	15
产业聚焦	15
产业 4 月 70 个大中城市数据公布 房价涨幅回落城市增加	15
产业 全国楼市调控加码两个月 只租不售或成趋势	19
产业 一线城市中介费松动 上海继北京后中介费下降	20
产业 挤出房地产销售的水分：棚改货币化安置	22
楼市限售城市达 30 个 业内预计将快速向三四线蔓延	25
产业 北京二手房价格指数环比增长变“0” 结束 25 连增	26
北京 5 月中上旬北京二手房网签量连续下滑 或创 26 个月来新低	28
产业 北京前 4 个月拆违逾 1640 万平方米 完成计划 41%	29
行业动态	30
行业 上市房企分化加剧 房地产投资中枢向长期价值转移	30
行业 保利、龙湖都退北京地块 开发商将如何抉择？	31
行业 保利地产 5000 亿攻坚战：要规模还是要利润？	33
行业 万科出资 50.3 亿设立商业地产合伙基金 投资旗下 42 个项目	36
行业 万科董事会改选难产 王石努力争连任	37
行业 金地商置文化创意园区 ABS 产品获无异议函 为国内首单	38
行业 龙湖回应：北京旧宫地块处于洽谈阶段 真的退地会有公告	39
行业 房企为何纷纷进军医疗：大多不赚钱 为了背后土地	40
前沿观察	41
观察 土地为王？房企前四月拿地仍积极	41
观察 引入喜达屋管理仍陷亏损 金融街拟出售天津瑞吉酒店	45
深度 北京国安府 200 亿国资争夺战：庄胜 2 期可能再次烂尾	49
观察 直击招商蛇口股东会 2400 亿奔袭关键词：雄安、前海，买邮轮与估值管理	52
雄安新区	56
雄安新区规划非常重要 谨防金融资金扰动	56
国企改革	59
国企混改加速推进 “三样本五突破” 引关注	59
学习园地	63
所谓的拖延症，不过是“撒旦五分钟”	63
据说 70% 的人解决的都是“假”问题	65
对于时间的保护，你没有勇气，制造勇气也要上	68
如何快速达成战略目标？用这 6 把影响力的密钥就够了	70
书香广安	78
中国好书 2017 年 4 月榜单（中国图书评论学会）	78

政策导读

住建部：房企取得预售证后应 10 日内应对外销售

5 月 19 日，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》称，房地产开发企业预售住房的，应当取得预售许可证；取得预售许可后，应当在十日内在房产管理部门网站和销售现场一次性公开全部准售住房及每套住房价格，并对外销售。

观点地产新媒体从《意见稿》获悉，房地产开发企业销售已竣工住房的，应当向房产管理部门办理现售备案。在住房销售中房地产开发企业不得发布虚假房源信息和广告；通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；不符合住房销售条件，向买受人收取或者变相收取费用；捂盘惜售或者变相囤积房源等。

对于房地产开发企业违反以上规定销售住房，未办理住房现售备案或未将预售住房取得的资金纳入监管账户或者侵占、挪用资金等行为，房产管理部门责令限期改正，可以暂停合同网上签约权限；有违法所得的，没收违法所得，并可处以违法所得 5 倍以下罚款；

没有违法所得的，可以并处 50 万元以上 200 万元以下罚款；情节严重的，由原资质审批部门降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

征求意见稿中提及，国家实行房地产经纪专业人员职业资格制度。房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务，收取费用；不得同时在两个及以上机构从事房地产经纪活动；房地产经纪人员在提供经纪服务时，应当如实提供姓名和职业资格等相关信息，实行挂牌服务；房地产经纪机构的服务项目实行明码标价；房地产经纪机构通过其网站发布住房租赁、销售信息的，应当对信息的真实性负责等。

房地产经纪机构未达到规定的房地产经纪专业人员数量、未按规定办理机构备案、未按规定公示备案情况等信息、未按规定程序发布住房租赁、销售信息、未按规定提供经纪服务或者未将接受委托销售住房的交易资金纳入监管账户或者侵占、挪用资金的行为，由房产管理部门予以警告，责令限期改正，可以暂停合同网上签约权限。

有违法所得的，没收违法所得，并可处违法所得 5 倍以下罚款；没有违法所得的，可处 5 万元以上 50 万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（来源：观点地产网）

专家：为获多数支持 房地产税开征须大范围减免

有关房地产税的讨论已有多个年头，不过房地产税何时可以出台仍无确定的时间表。按照3月4日十二届全国人大五次会议新闻发言人傅莹的说法，“今年没有把房地产税草案提请全国人大常委会审议的安排。”

不过，在未来对于推进房地产领域税收改革深化的情况下，房地产税立法将走向何方以及探讨房地产税的税制设计中，到底该不该设置一定的减免成为业内学者探讨的方向。5月19日，中央财经大学财政学院院长马海涛等三位学者在《学习时报》刊文，针对大家关注的房地产税“设不设减免，怎么免”发表了一系列观点。

关注房地产税主要有两大原因

由于种种原因，房地产税迄今除去上海、重庆两市的试点之外，还没有普遍开征，但关于房地产税的研究和讨论一直受到城镇居民的密切关注，主要原因有两个：一是大家认识到房地产税迟早会开征，有房的居民希望了解，如果开征房地产税，自己到底需要缴多少，对自己的生活会有多大影响。二是在当前高房价的背景下，大家都想知道房地产税会对房价产生什么样的影响。

当前流传的三种房地产税方案

第一种，由于上海的试点政策只针对增量房产等原因，目前流传的一种房地产税方案，叫“只做增量，存量房暂不征税”，即：新房上市就纳税，旧房待至上市交易或继承过户时再开始纳税。这个方案的出发点，是考虑到新税开征阻力巨大，设法减少阻力，使新税尽早上路；但问题在于把短痛变成长痛，造成长期不公平，尤其是对急需改善住房条件的人群。例如：一无房户为解决刚性需求购房，一旦买了房马上就要缴税；与之对照，另一户在新税法颁布之前早有5套，却无需缴纳，还把多余房产出租获取租金，加剧两类待遇的差别。这样做是对多数人不公，同时造成市场极大扭曲。另外，房地产税是针对持有环节征收的税种，存量房不征就不是房地产税。因此，在进一步的研究和讨论中这一方案基本已被摒弃。

现在社会上仍然流行的减免方案还有两类：家庭首套减免和人均面积减免。“家庭首套减免”，即凡是家庭只有一套住房的，不加区别一律免税，以期获得大多数人支持。还有一类是按“人均面积减免”。但是上述两类方案在现实操作中也存在异议。

若按家庭扣除，如何定义家庭？一口人还是三四口人？为方便照顾老人三代同住的怎么对待？所以，这个提法在税政层面操作难度大，在不同人口数和类型的家庭间很不公平。

若按照人均面积扣除，如何考虑房产的档次、位置？同样的人均30平方米扣除，住别墅的跟住普通住宅待遇就出现了天壤之别也有失公平。

目前相对合理的方案是按“人均价值减免”

文章中指出，“人均价值减免”无需考虑房产区位、档次、面积等因素，所有家庭均根据当地经济社会状况按人均免除一定的房产价值。例如若按上海免首套的平均价值500万折

算，上海人均可相应免除 100 万至 200 万元房产价值，如此对于一个普通的三口之家，其最终效果与家庭首套减免类似，而单个房产价值很高的三口之家同样也只能免除等量价值。马海涛等学者的实证研究结论表明，相对于无免除方案，房地产税负在家庭首套减免和人均面积减免方案下明显是更多地由富人承担。在人均价值减免方案下，税负向富人倾斜更加明显，其对收入的调节作用最高。而人均面积减免方案对收入的调节作用甚至弱于家庭首套减免方案。因此，从对不同收入群体的公平性考量，对调节收入分配的作用以及简化政策实施的难度等方面来看，按人均价值减免要优于家庭首套减免和按人均面积减免的方案。

房地产税设不设减免？

马海涛等学者在文章中指出，关于房地产税有没有免除的问题，基于经济学和财政学的理论，无论从效率还是公平的角度，宽税基、少豁免甚至无豁免地对所有业主征收是理论上的最优。针对某些特定群体的减免或差别税率，其动态结果并不公平，随着时间推移，不公平的程度还会加速放大，造成严重的社会问题。但在现实中，开征房地产税能不能一步到位，不设任何免除？这还有待仔细研究。从中国当前的高房价背景和舆论环境来看，不设免除可能会面临较大的阻力。鉴于房地产税牵涉面广，开征新税也往往面临方方面面的阻力，为了获得大多数人的支持，不少专家学者主张，开征房地产税必须以大范围的减免为代价。

（来源：澎湃新闻）

住房租赁法规征求意见：鼓励按月付租金

房东撵人、中介骗人、开发商欺负人……您还在为租房买房而烦恼吗？5月19日，我国首部专门针对住房租赁和销售的法规——《住房租赁和销售管理条例》（征求意见稿）开始向社会公开征求意见。

近年来，我国住房租赁和销售市场发展迅速，与此同时，也出现了当事人权益保护不充分、市场秩序不规范、监管制度不完善等问题，亟须通过专门立法予以解决。今年2月，住房租赁市场立法被列入立法工作计划。住房城乡建设部在总结地方实践经验、参考国内外相关立法、广泛调研和征求意见的基础上，研究起草了征求意见稿。

今后，住房租赁和销售能否更加规范？当事人合法权益和交易安全能否得到更好保障？

鼓励按月付租金，不得租住阳台等空间

据统计，目前约有 1.6 亿人在城镇租房居住，主要是外来务工人员、新就业大学生等，然而，承租人总体处于相对弱势的地位，合法权益难以得到保障。为稳定住房租赁关系，保护租赁双方权益，征求意见稿在租金、租期、承租人居住权利保障等方面作了规定。

规范租金支付和调整方式。为减轻承租人集中支付租金的压力，意见稿规定，除当事人另有约定外，承租人应当按月支付租金。对住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的，

意见稿提出，出租人不得单方面提高租金。同时，直辖市、市、县人民政府要建立住房租金发布制度，定期公布分区域的市场租金水平等信息，以引导当事人合理确定租金价格。

鼓励签订长期租赁合同。据了解，目前我国房屋租赁的期限一般在一年或无固定期限。意见稿提出，鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同，对于当事人签订三年以上住房租赁合同的，规定直辖市、市、县人民政府要给予相关政策支持。

近年来，我国也出现了一些企业和机构投资经营住房租赁，包括自如、魔方、相寓等，市场份额约占 1%。意见稿提出，对于这些住房租赁企业出租自有住房的，除承租人另有要求外，租赁期限不得低于三年。此外，为了鼓励发展规模化、专业化住房租赁企业，意见稿也作出原则性规定，明确住房租赁企业可依法将住房租赁相关收益设立质权。

注重承租人居住权利保障。征求意见稿规定，承租人可依法申领居住证，享受规定的基本公共服务，办理住房租赁备案后，租赁期限届满时承租人享有同等条件优先承租的权利；未经承租人同意，出租人不得擅自进入租赁住房，住房租赁合同约定出租人可以进入的，出租人要按照约定提前通知承租人；出租人不得采取暴力、威胁或者其他方式驱逐承租人，收回住房。同时，意见稿也规范了承租人租赁行为，规定其要按照合同约定及物业管理要求合理使用租赁住房，不得擅自改动住房结构和室内设施设备，不得损害他人的合法权益。

强化住房租赁市场管理。征求意见稿规定，直辖市、市、县人民政府要制定单间租住人数和人均租住面积标准，并明确规定厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间，不得出租用于居住。针对二房东转租他人住房违规经营等市场乱象，意见稿规定，转租住房应当征得出租人的书面同意，对于自然人转租住房达到一定规模的，应当依法办理工商登记。

对房产中介，划定 11 个“禁区”

为强化对房地产开发企业销售住房行为的监管，征求意见稿在住房销售条件、销售程序等作了一般性规定，提出房地产开发企业在取得预售许可证后，应当在十日内在房产管理部门网站和销售现场一次性公开全部准售住房及每套住房价格，并对外销售。

与此同时，对违法销售行为的处罚力度将加大。针对房地产开发企业违规销售住房、扰乱市场秩序等突出问题，意见稿明确了发布虚假广告、哄抬房价、捂盘惜售、价外加价、一房多售、捆绑销售等 12 项禁止性行为。对存在这些行为的，可依法处以暂停网上签约权限、没收违法所得、罚款、吊销资质证书等处罚措施，构成犯罪的，还要依法追究刑事责任。

目前，我国房地产中介服务机构约有 6.8 万家，从业人员将近 100 万人。中介行业在为住房交易作出贡献的同时，也存在各种各样的问题。为加强房地产中介行业管理、规范服务行为，意见稿从规范机构设立和从业人员管理、规范房源信息发布、规范收费行为等方面作出了具体规定。

针对房地产经纪机构和从业人员扰乱市场秩序、侵害群众合法权益等问题，意见稿规定了不得捏造散布不实价格信息、炒卖房号、发布虚假房源信息、捆绑收费、赚取差价、违规

提供购房融资、为当事人规避税费提供便利等 11 项禁止性行为。对违反这些规定的经纪机构和从业人员，将给予暂停合同网上签约权限、没收违法所得、罚款等较为严厉的处罚措施。

值得注意的是，公租房等政策性住房租赁和销售，以及旅馆类住宿服务，不适用该条例的规定。

（来源：人民日报）

新政：配偶或子女需具购房资格才可单独拥有产权

近日市建委系统升级，网签政策有所调整，变更如下：

已婚购房家庭提交资质审核后，主申请人必须作为新产权人（可单独也可共有）；主申请人配偶及子女不可单独作为产权人出现，若配偶及子女需要上房本，则必须与主申请人共有。

旧政策：家庭成员一方有资质，则新房本出谁的名字都可以（外籍人员除外）。

例：已婚无房家庭，男方北京户籍女方外省户籍，按北京家庭提交资质审核。

旧政策下新产权人可以是男方单独产权、女方单独产权、夫妻共有产权；

新政策下新产权人可以是男方单独产权、夫妻共有产权，不可以是女方单独产权。若女方需要单独出房本，则需要以女方为申请人满 5 年（连续缴纳满 60 个月）个税或者社保。

据悉，此次网签系统升级，影响范围包括：库存单中未完成网签的已婚购房家庭；后续新签单、新产权的选定。

延伸阅读：

环京及特定地区严格实施户籍管理 开放落户针对四类人群

河北明确大中城市不得采取购房、投资等方式落户

环京及特定地区严格实施户籍管理

日前，河北出台《关于推动非户籍人口在城市落户的实施意见》，《实施意见》提出，大中城市均不得采取购买房屋、投资纳税等方式设置落户条件。同时，位于京冀交界地区的三河、大厂等及特定地区将严格实施户籍管理。这意味着包括燕郊在内的多个环北京“卫星城”居民将受到影响。

环京落户 有业、有房、有社保

近年来，面对北京房地产及户籍制度现状，越来越多在北京工作的人选择北京周边的市县居住，距北京市区大约 30 公里的河北燕郊便是最好的例子。河北省住房和城乡建设厅党组成员、城镇化办副主任于文学介绍，此次《实施意见》的提出，是要找准城市非户籍人口落户瓶颈，尽快解决有落户意愿人群的落户问题。

据了解，目前河北各地市存在许多非户籍人员，《实施意见》也本着“存量优先，带动增量”的思路，结合京津冀协同发展、疏解北京非首都功能等多项政策与当地产业经济等发

展需要，优先解决进城时间长、就业能力强、能够适应城市产业转型升级和市场竞争环境的非户籍人口落户，形成示范效应，逐步带动新增非户籍人口在城市落户。

于文学还介绍，《实施意见》明确提出，河北省的大中城市均不得采取购买房屋、投资纳税等方式设置落户“门槛”。

同时，由于河北与北京特殊的地理位置关系，《实施意见》中还明确提出了合理引导不同地区人口落户。京冀交界地区的三河市、大厂回族自治县、香河县、廊坊市广阳区、固安县、永清县、涿州市和其他特定地区，严格户籍管理，合理确定落户条件。据了解，在这些地方要求外来人员需要有合法稳定职业并有合法稳定住所，同时按照国家规定参加社会保险达到一定年限，本人和直系亲属可以申请落户。

记者了解到，根据廊坊市目前的政策，外来务工人员需要“有房、有业以及5年社保”才可落户。此次《实施意见》中提到，各市在落实落户政策时，落户条件中，参加城镇社会保险的年限，不得超过3年。

全开放落户 针对四类人群

河北省此次发布的《实施意见》以合法稳定住所（含租赁）和稳定职业为主要标准，同时，全面放开对高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生、留学归国人员这四类人群的落户限制。

河北省公安厅治安局人口管理支队副支队长付江勇介绍，此次主要通过城市分类开放及人才和亲属落户等政策来消除非户籍人口城市迁移落户的障碍。

首先，分类放开了城镇落户条件。全面放开了承德、张家口、秦皇岛、沧州、衡水、邢台市市区和除环京县（市）以外的全省所有县级市市区、县政府驻地镇和其他建制镇的落户限制，在这些地区，具有合法稳定住所（含租赁）的人员，本人和直系亲属可以申请落户。

有序放开了石家庄、唐山、保定、邯郸市市区落户条件，在这些地区有合法稳定职业并有合法稳定住所的，本人和直系亲属可以申请落户。

付江勇还介绍，外来人员具有初级及以上专业技术职称、高级工（国家职业资格三级）及以上职业资格或具有国家承认的大专以上学历的人员、企业需要的技术工人，可以在设区市市区、县级市市区及下辖建制镇、县政府驻地镇及其他建制镇申请办理落户。同时，全面放开了直系亲属投靠的落户限制，具有城镇户籍的人员，其配偶、子女、孙子女（外孙子女）和夫妻双方父母，可以申请在其户籍所在地办理落户。

此外，《实施意见》还提出将进一步完善工作证制度，以及确保持有工作证的人口享有基本公共服务和社会保障。

（来源：杭州网）

一线城市继续严控“商改住” 更多城市或跟进

继北京之后，广州、上海、深圳等热点城市陆续出台了针对商办市场的楼市调控措施。至此，全国一线城市均明确商办项目不得挂钩居住属性，且部分城市还探索在建筑、设计方面的管制方式，力图从产品开发一端，降低商办项目转向居住用途的可能。

严控商办类项目改居住用途

3月26日，北京住建委发文调控商办市场，“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”的新规定，彻底改变了商办市场。北京上述政策，既阻断了个人购买也未建、在建、在售商办项目的渠道，同时为个人购买二手商办房屋也设置了高门槛。

3月30日，广州“3·30”楼市新政提出加强商办类房地产项目管理，“房地产开发企业销售商办类物业，销售对象应当是法人单位；法人单位购买的商办类物业不得作为居住使用，再次转让时，应当转让给法人单位”。

4月21日，上海要求土地出让合同中应明确办公用地不得建设公寓式办公项目，商业用地未经约定不得建设公寓式酒店。5月份，上海出台新规，停止审批公寓式办公项目，并同时加强商业办公用地的控详规划管理，加强业态引导和管控；在商业办公用途土地出让合同中，明确不得建设公寓式办公项目。

深圳也于5月12日发文限制商办转性，未来5年，商业办公、研发用房转公寓、偷面积、改建将被严格限制。“新政出台后，此类设施将更多地服务于办公需求，即不太可能服务于居住的需求。”易居(博客)研究院智库中心研究总监严跃进分析称，这对后续深圳商办项目有利空效应。

至此，北京、上海、广州、深圳四大一线城市都落地了针对商办项目的调控政策。综合多地商办调控的政策来看，不得擅自改变为居住用途，成为基本原则。对房地产开发企业违反规划将商办类房地产项目改为居住用途的，均采取“一经查实、严肃处理”的坚决态度。

更多热点城市有望跟进

四大一线城市在针对商办项目的调控力度上存在差异。除北京外，其他城市并未明确对个人商贷购买商办项目作出限制。深圳则侧重于供给端的产品设计管控。

对于开发企业新报建商办类项目的最小分割单元，北京严格规定为不得低于500平方米，广州较为宽松的限定在不得低于300平方米，深圳仅要求部分比例；转让方面，北京和广州规定已购买的商办物业可转让给法人单位、个人，但广州给转让设置了“附加条件”，即个人取得不动产证满2年后方可再次转让。

一线城市向来是全国楼市的风向标。在商办项目调控方面，会不会有更多的热点城市继续跟进？“还有城市正在酝酿、或者开始掀起新一轮封堵‘商改住’‘办改住’的政策潮。”

中原地产首席分析师张大伟预计，此前，因住宅限购而购买商办项目的投资需求，或面临巨大风险。

也有业内人士认为，未来，一些热点城市会积极跟进商办项目限购，虽然管控强度不会等同于北京，但有一点可以确定，“即商办项目不再与居住属性挂钩”；政策力度上，以北京为代表的直接限制销售或不许销售的举措是最严厉的，管控效果最明显；但后续的主流模式，可能是要对供应端进行规范，积极管制产品设计。

（来源：南方日报）

北京总规出炉：形成中心城区、城市副中心错位发展新格局

5月18日，中共北京市委十一届十四次全会召开。市委委员和不是市委委员的北京市的中央候补委员，首都主要高校国企、各区各部门负责人用一天时间深入学习贯彻习近平总书记视察北京重要讲话精神，研究讨论《北京城市总体规划（2016年—2030年）（送审稿）》，一致同意将《总体规划》按程序上报党中央、国务院审定。市委书记郭金龙讲话。

市长蔡奇就城市总体规划编制过程、指导思想、主要特点、基本框架和主要内容，以及若干重点问题作了具体说明。

在随后的分组会上，大家认真审议《总体规划》，一致认为——

《总体规划》坚持以习近平总书记两次视察北京重要讲话精神为根本遵循，对接《京津冀协同发展规划纲要》，紧紧围绕“建设一个什么样的首都、怎样建设首都”，明确了北京未来发展的基本框架、目标任务和政策措施，提出了破解城市可持续发展难题的一揽子方案，是一个比较成熟的规划方案，一致同意按程序上报党中央、国务院审定。

这次总规编制，是在我国进入实现第一个百年目标决胜阶段，向着第二个百年目标阔步迈进的历史节点开展的；是在全市深入学习贯彻习近平总书记两次视察北京重要讲话精神，全市上下在关系首都长远发展的重大问题上统一了思想，城市发展实现深刻转型的基础上开展的；也是在我国城市发展进入新的发展时期，北京已经成为现代化国际大都市的条件下开展的。

郭金龙强调——

编制好面向未来的新一轮总体规划，关键是要牢牢把握首都城市发展的功能定位、目标定位。党的十八大以来，习近平总书记两次视察北京并发表重要讲话，明确北京全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的战略定位，提出建设国际一流的和谐宜居之都战略目标，全面部署京津冀协同发展战略，为做好首都各方面工作提供了根本遵循。我们要持续深化学习习总书记视察重要讲话精神，深刻领会思想内涵，自觉对标对表，努力形成生动实践、结出丰硕成果。

深入贯彻落实习总书记视察重要讲话精神，最重要的是提高政治站位，切实增强政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识。特别是这次“一带一路”国际合作高峰论坛，让我们再一次深化了对首都核心功能的认识，深化了对建设和管理好首都重大责任的认识。在这个伟大的时代，我们国家日益走进世界舞台中央，在京举办的重大活动更加频繁，首都的发展与党和国家的使命更加紧密地联系在一起。这些重大政治要求，要充分体现在总体规划编制中，落实到城市发展的全过程和各个方面。

郭金龙专门点出总规编制中需要特别注意的三个关系：

1、牢牢把握‘都’与‘城’的关系。北京的发展是首都发展，北京的规划是首都规划，最核心的就是‘四个中心’。要正确认识、妥善处理好‘都’与‘城’的关系，始终将‘都’摆在首要位置，自觉从党、国家和人民需要的高度审视和把握首都工作，紧紧围绕实现‘都’的功能来布局 and 推进‘城’的发展，使落实城市战略定位、优化提升首都核心功能，成为城市发展最鲜明的主题和全市人民的自觉行动。

2、牢牢把握服务大局与自身发展的关系。在首都工作的同志，更要把讲大局作为一种基本的思想观念来强化，作为一种政治纪律来执行。服务大局与自身发展本质上是一致的，‘四个中心’抓好了，经济社会发展就自然在其中了。要自觉把服务与发展统一起来，通过建设‘四个中心’带动服务业、文化产业、创新产业等发展，特别是以建设具有全球影响力的科技创新中心为引领，打造经济发展新高地，使北京的发展与城市战略定位更相适应、相一致、相协调。

3、牢牢把握谋划长远与狠抓当前的关系。建设国际一流的和谐宜居之都，是长期奋斗的过程，疏解非首都功能，实现京津冀协同发展，形成有效的超大城市治理体系，很多方面都没有经验可循。我们既要胸怀全局，观大势、看长远，准确把握新的历史方位下中央对首都工作的新要求，准确把握首都改革发展阶段性特征和工作规律，努力拿出一个好规划。同时，又要立足当前和实际，不折不扣地贯彻落实好中央要求和重大决策部署，牵好疏解非首都功能这个‘牛鼻子’，积小胜为大胜，让人民群众一天比一天更有获得感。

郭金龙指出，总体规划是城市发展蓝图，也是破解可持续发展难题的综合方略。要通过编制总体规划，更准确地把握城市发展的阶段性特征，更深刻地认识发展中面临问题的成因，提高各方面工作的前瞻性、预见性、科学性，更好发挥规划对城市发展的战略引领作用，推动城市发展思路和发展方式实现根本性转变，推动城市更高水平更可持续发展。

他提出了五项要求——

1、严格把住红线约束。这次总规编制一个鲜明的特点，就是突出减量发展，确定了人口总量上限、生态控制线和城市开发边界三条红线。要倒逼发展方式转变、发展模式创新、体制机制改革，努力‘瘦身健体’，提高发展质量，提升发展水平。

2、不断完善城市体系。构建‘一核一主一副、两轴多点一区’的城市空间结构，目的就是改变单中心聚集、城市‘摊大饼’的发展模式。要积极推动城市功能重组，坚定不移疏

解非首都功能，建设高水平城市副中心，发挥新城多点支撑作用，建设一批特色小城镇，构建北京新的城市发展格局。

3、深度融入协同发展。进一步增强推进京津冀协同发展的自觉，在重点领域率先突破上持续用力，在协同创新共同体建设上加大力度，充分发挥北京‘一核’的辐射带动作用，共同建设以首都为核心的世界级城市群，打造我国经济发展新的支撑带，积极探索人口经济密集地区优化开发模式。把支持雄安新区建设当成自己的事，形成与北京中心城区、城市副中心功能分工、错位发展的新格局。

4、传承保护历史文脉。努力把这张‘金名片’擦得更鲜亮一些，强化‘首都风范、古都风韵、时代风貌’的城市特色。完善保护实施机制，结合疏解非首都功能，在文物保护腾退、平房区更新改造等方面加大力度，加强老城整体保护，重塑首都独有的壮美空间秩序。构建涵盖老城、中心城区、市域和京津冀的历史文化名城保护体系，让历史文化和自然生态永续利用、同现代化建设交相辉映，发挥出更大的文化、社会和经济价值。

5、提高民生保障和服务水平。坚持人民城市为人民，全力抓好规划实施，在解决广大市民最关心的问题上不断取得新成效。各方面工作都要见物见人，抓住服务保障这个重点，政府主导与市场作用相结合，提升精细化管理水平，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

郭金龙强调，总体规划经中央审定，就是中央的要求、中央的决策部署，必须坚决抓好落实，一张蓝图绘到底，切实维护规划的严肃性、权威性。

要强化大局意识，自觉服从首都发展大局，紧紧围绕建设国际一流的和谐宜居之都目标，找准发展坐标和努力方向，共同把首都工作做得更好些。

要严格按规矩办事，坚持依法办事，自觉接受总体规划约束，建立规划实施及管控体系、‘城市体检’评估机制、规划实施监督问责制度，保障规划有效实施。

要搭建公众参与平台，健全社会监督机制，加大规划宣传力度，切实做好规划公开和解读工作，让人民群众看得懂规划，知道身边每一块土地的用途，方便社会监督、群众监督，营造全社会敬畏规划、遵守规划的浓厚氛围，使规划实施成为全社会的共同事业，保证规划‘阳光’运行。

——【规划送审前】——

历时三年七易其稿 吸纳意见建议 5200 余条

特别奉上本版总规送审稿形成的简要历程，让小伙伴们看看事关北京未来可持续发展的新蓝图是怎样“炼”成的：

2014年2月26日，习近平总书记视察北京并发表重要讲话，明确了“四个中心”的首都城市战略定位，提出了建设国际一流的和谐宜居之都的目标，对做好北京发展和管理工作、推动京津冀协同发展作出了重要指示，为做好新时期首都工作指明了方向。

为全面贯彻落实习近平总书记 2·26 重要讲话精神，谋划首都未来可持续发展的新蓝图，2014 年北京正式启动了新版城市总体规划编制工作，这也是新中国成立以来的第七次编制总规。

市委市政府高度重视总规编制工作，坚持开门编规划，采取“政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与、科学决策”的工作模式，共开展了 38 项重点专题研究，召开了 40 余次专家研讨会，并采取多种形式开展公众参与活动，征求社会各界意见，汇聚各方智慧。

2017 年 2 月 24 日，习近平总书记再次视察北京并发表重要讲话，对进一步做好北京城市规划建设作出了重要指示。市委市政府认真学习领会总书记两次视察北京重要讲话精神，并以此为根本遵循，在已有基础上组织力量深化城市总体规划编制工作，集中各方智慧，反复对总规文本进行修改完善，至今已七易其稿。

其间，北京市专门向住建部作了汇报，并认真听取京津冀协同发展专家咨询委员会意见；先后召开系列座谈会，广泛征求市人大代表、政协委员、各区委区政府及市级各委办局、专家学者和社会各界意见；依照法定程序，提请市人大、市政协进行了审议和协商，并根据意见建议作了重要修改。

3 月 29 日至 4 月 27 日，在规划展览馆对规划草案成果进行了为期 30 天的公示。前往现场参观的市民达 2.58 万人次，通过现场留言、网络留言、发送邮件、信件等方式提出了 1.15 万条意见。其中，与总规直接相关的意见 3600 余条，采纳了 3100 多条，意见采纳率约 88%。

4 月 18 日，市政府常务会议对规划草案进行了审议。按照各方审议意见，对规划文本进行了 160 余处修改。

4 月 28 日，首都规划建设委员会第 34 次全会对规划草案进行了审议，按照与会同志提出的意见对规划文本进行了 100 余处修改。

5 月 5 日，市委常委会听取了规划编制情况的汇报，并进行了认真审议，各位常委共提出 22 条重要意见，都作了修改完善。

总书记再次视察北京并发表重要讲话以来，总规编制工作一直在紧锣密鼓地进行，通过各种方式共收集到意见建议 5200 余条，市委市政府都进行了认真研究，积极吸纳到总规文本中。

至此，首都美好蓝图初步绘就，正式上报党中央、国务院审定！

（来源：北京日报）

北京市城市总体规划确定人口上限 完善城市体系

17 日，中共北京市委十一届十四次全会召开。全会深入学习贯彻习近平总书记视察北京重要讲话精神，研究讨论《北京城市总体规划(2016 年-2030 年)(送审稿)》，一致同意将

《总体规划》按程序上报党中央、国务院审定。市委书记郭金龙讲话。北京市委副书记、市长蔡奇就《总体规划》编制作说明。北京市人大常委会主任李伟、北京市政协主席吉林、北京市委副书记景俊海出席。

要牢牢把握三个关系

要牢牢把握“都”与“城”的关系、服务大局与自身发展的关系、谋划长远与狠抓当前的关系

郭金龙强调，深入贯彻落实习总书记视察重要讲话精神，最重要的是提高政治站位，切实增强政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识。在这个伟大的时代，我们国家日益走进世界舞台中央，在京举办的重大活动更加频繁，首都的发展与党和国家的使命更加紧密地联系在一起。这些重大政治要求，要充分体现在总体规划编制中，落实到城市发展的全过程和各个方面。

一要牢牢把握“都”与“城”的关系。北京的发展是首都发展，北京的规划是首都规划，最核心的就是“四个中心”。要正确认识、妥善处理好“都”与“城”的关系，始终将“都”摆在首要位置，自觉从党、国家和人民需要的高度审视和把握首都工作，紧紧围绕实现“都”的功能来布局 and 推进“城”的发展，使落实城市战略定位、优化提升首都核心功能，成为城市发展最鲜明的主题和全市人民的自觉行动。

二要牢牢把握服务大局与自身发展的关系。在首都工作的同志，更要把讲大局作为一种基本的思想观念来强化，作为一种政治纪律来执行。服务大局与自身发展本质上是一致的，“四个中心”抓好了，经济社会发展就自然在其中了。要自觉把服务与发展统一起来，通过建设“四个中心”带动服务业、文化产业、创新产业等发展，特别是以建设具有全球影响力的科技创新中心为引领，打造经济发展新高地，使北京的发展与城市战略定位更相适应、相一致、相协调。

三要牢牢把握谋划长远与狠抓当前的关系。建设国际一流的和谐宜居之都，是长期奋斗的过程，疏解非首都功能，实现京津冀协同发展，形成有效的超大城市治理体系，很多方面都没有经验可循。我们既要胸怀全局，观大势、看长远，准确把握新的历史方位下中央对首都工作的新要求，准确把握首都改革发展阶段性特征和工作规律，努力拿出一个好规划。同时，又要立足当前和实际，不折不扣地贯彻落实好中央要求和重大决策部署，把全市广大党员干部群众的积极性、主动性、创造性充分调动起来，牵好疏解非首都功能这个“牛鼻子”，积小胜为大胜，让人民群众一天比一天更有获得感。

严格把住红线约束

总规编制一个鲜明的特点，就是突出减量发展，确定了人口总量上限、生态控制线和城市开发边界三条红线

郭金龙指出，总体规划是城市发展蓝图，也是破解可持续发展难题的综合方略。要通过编制总体规划，更准确地把握城市发展的阶段性特征，更深刻地认识发展中面临问题的成因，

提高各方面工作的前瞻性、预见性、科学性，更好发挥规划对城市发展的战略引领作用，推动城市发展思路和发展方式实现根本性转变，推动城市更高水平更可持续发展。

一是严格把住红线约束。这次总规编制一个鲜明的特点，就是突出减量发展，确定了人口总量上限、生态控制线和城市开发边界三条红线。要强化红线约束意识，倒逼发展方式转变、发展模式创新、体制机制改革，努力“瘦身健体”，提高发展质量，提升发展水平。

二是不断完善城市体系。构建“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，目的就是改变单中心聚集、城市“摊大饼”的发展模式。要积极推动城市功能重组，坚定不移疏解非首都功能，建设高水平城市副中心，发挥新城多点支撑作用，建设一批特色小城镇，构建北京新的城市发展格局。

三是深度融入协同发展。进一步增强推进京津冀协同发展的自觉，在重点领域率先突破上持续用力，在协同创新共同体建设上加大力度，充分发挥北京“一核”的辐射带动作用，共同建设以首都为核心的世界级城市群，打造我国经济发展新的支撑带，积极探索人口经济密集地区优化开发模式。要把支持雄安新区建设当成自己的事，形成与北京中心城区、城市副中心功能分工、错位发展的新格局。

四是传承保护历史文脉。努力把这张“金名片”擦得更鲜亮一些，强化“首都风范、古都风韵、时代风貌”的城市特色。完善保护实施机制，结合疏解非首都功能，在文物保护腾退、平房区更新改造等方面加大力度，加强老城整体保护，重塑首都独有的壮美空间秩序。构建涵盖老城、中心城区、市域和京津冀的历史文化名城保护体系。让历史文化和自然生态永续利用、同现代化建设交相辉映，发挥出更大的文化、社会和经济价值。

五是提高民生保障和服务水平。城市的核心是人，城市规划建设做得好不好，最终要以人民群众的满意度来衡量。要坚持人民城市为人民，全力抓好规划实施，在解决广大市民最关心的问题上不断取得新成效。各方面工作都要见物见人，抓住服务保障这个重点，政府主导与市场作用相结合，提升精细化管理水平，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

（来源：北京晨报）

北京二环内禁止、四环内严控新增建设用地

今年，北京将严控城乡建设用地总量，二环内禁止新增建设用地，四环内严控新增建设用地。昨日，市规划国土委发布 2017 年度绩效任务，严格落实新编制的城市总体规划，严格管控生态红线和城市开发边界。

目前，《北京城市总体规划（2016 年-2030 年）（送审稿）》已经市委全会审议通过，待修改完善后将按程序上报党中央、国务院，待批复后将及时向社会公布。除此以外，今年市规划国土委的另外一个大项目是，完成全市及各區生态红线和城市开发边界划定成果，研究形成关于严格管控生态红线和城市开发边界的实施管理意见。

据了解，本市还将起草关于“进一步加强中心城区建设规模增量管控的意见”，严格执行新增产业禁止和限制目录，严控城六区人口规模和开发强度。而在城市副中心方面，本市将深化完善城市副中心总体城市设计和重点地区详细城市设计方案，编制城市副中心详细规划，制定城市设计导则和建筑设计导则，加强规划设计引导，塑造特色城市风貌。完成通州区总体规划和各专项规划的编制报审和出台实施，在通州区率先实现“多规合一”，实现城市总体规划与土地利用总体规划相统一，实现多规划底图叠合、数据融合、政策整合。另外，本市将编制完成北京城市副中心及通州区总体规划、专项规划和街区层面控制性详细规划。

在京津冀协同方面，市规划国土委的任务清单中，有加强协同协作，认真落实《加强京津冀交界地区规划建设管理的指导意见》，推动建立交界地区协同管理长效机制，严控开发强度，保护生态环境，促进交界地区融合发展。推进建立跨界地区规划协同审查机制，完善跨区域规划衔接机制。

记者注意到，在绩效任务中，多次提及加强与河北省的对接、“编制通州区与廊坊北三县地区整合规划”等内容。例如，为了应对周边地区过度开发形成的“铁围子”，北京将会同河北省有关部门重点加强通州区与廊坊北三县地区、新机场周边地区的规划衔接，组织中规院深化完善《通州区与廊坊北三县地区整合规划》，按照《北京新机场临空经济区规划》加强与周边地区的规划衔接，配合住建部、市京津冀协同办等积极探索跨界地区规划联合审查和管控机制，促进统一规划、统一政策和统一管控。

市发改委相关负责人表示，今年的绩效任务里还包括本市将积极探索非首都功能疏解土地储备和供应政策，在推进城区老工业区搬迁改造、土地节约集约利用、支持新产业新业态发展、促进大众创业万众创新用地等方面进一步加强研究。另外，全市拆除违法建设 4000 万平方米以上，坚决遏制新增违法建设，确保新增违法建设零增长。加大城六区违法建设拆除量，拆除违法建设 1417 万平方米，其中核心区拆除 24 万平方米；石景山区基本消除违法建设。北京城市副中心 155 平方公里范围内违法建设两年内全部拆除。

（来源：北京日报）

西安：取得商品房预售许可后 10 日内必须公开销售

5 月 19 日，西安市住房保障和房屋管理局发布新规，要求房地产开发企业必须按年申报商品住房上市供应及销售计划，取得商品房预售许可后，必须在 10 日内将所有房源一次性对外公开销售。同时，对于未取得商品房预售许可的项目不得排号、预订，不得进行预售广告宣传、不得对外开放销售场所。

以下行为视为捂盘惜售：达到商品房预售条件，不及时申请办理预售许可的；取得《商品房预售许可证》之日起，10 日内未公开销售的；同一个《商品房预售许可证》采取分幢、分单元、分层开盘的；采取其他方式对已取得预售许可的未销售房屋不进行公开销售的。

房地产经纪机构和执业人员在开展经纪业务时，不得炒卖房号，不得在代理过程中赚取差价。

在洽谈和签订商品房买卖合同时，房地产开发企业和经纪机构不得有下列行为：诱导、教唆、协助购房人伪造资料规避限购政策；无正当理由拒绝购房人选择住房公积金贷款购房；未进行征信审查，收取预订款或向购房人承诺可按揭贷款购房；采取“电商”等合作模式，通过第三方在网签合同约定价款之外加价出售房屋或者价外收取“团购费”“会员费”“信息咨询费”等费用；在合同中约定代为收取房屋专项维修资金；另设其他账户以其他方式直接收存购房人房款（包括预订款、首付款、按揭贷款等）；以补充约定条款等形式减轻、免除应承担的责任或不合理地加重购房人责任、排除购房人主要权利等违法违规行为。

（来源：陕西日报）

西安经适房退出细则：按购买价补 15%差价可变商品房

5月14日据华商报消息，日前，西安市政府审议并原则通过了《西安市经适房退出管理实施细则》，针对经适房完全产权，在不转移产权的情况下，购房者只要交了差价款就能把经济适用房变成商品房，退出成本方面，只需按照购买经适房成交价的15%补差价款即可。

观点地产新媒体查询了解，《细则》加强了对经济适用房小区的规范管理，进一步加大对“应退未退”经济适用住房的整治力度，解决经适房小区转租、出租等问题。例如，对符合退出条件却拒不退出的采取强制性退出措施，限制其再次购买住房，即购买了经济适用房的家庭，符合退出条件拒不退出保障的，将不能正常购买商品住房，从网签就会对此做出限制。

另外，新的退出细则中，对于经适房退出业务的办理，也将创新形式、提升效率，采取“网上办”。购买经适房的家庭若要办理退出，未来可以实现在网上办理，节省时间提升效率。相关负责人介绍，目前网上办的平台正在搭建，还将开通手机APP端口，购房者办理退出业务不用跑办事大厅，在网上或手机端就可以办理。

（来源：观点地产网）

产业聚焦

产业 | 4月70个大中城市数据公布 房价涨幅回落城市增加

国家统计局今日发布了2017年4月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。对此，国家统计局城市司高级统计师刘建伟进行了解读。

一、15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅全部回落、9个城市环比下降或持平

4月份，因地制宜、因城施策的房地产调控政策继续发挥作用。从同比看，15个城市新建商品住宅价格涨幅均比上月回落，回落幅度在0.7至7.4个百分点之间。从环比看，9个城市新建商品住宅价格下降或持平；5个城市涨幅回落，回落幅度在0.2至1.1个百分点之间。

二、70个城市中30个城市新建商品住宅价格同比涨幅回落，31个城市环比下降或涨幅回落

从同比看，4月份70个城市中有30个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，比3月份增加6个，回落城市中23个为一二线城市。初步测算，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续7个月回落，4月份比3月份回落2.8个百分点；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续5个月回落，4月份比3月份回落1.0个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大，4月份比3月份扩大0.4个百分点。

从环比看，4月份70个城市中有23个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，比3月份增加13个；7个城市由上月上涨转为持平或下降；3个城市降幅扩大。

表1：15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格变动对比表

城市	新建商品住宅价格同比指数		新建商品住宅价格环比指数	
	4月	3月	4月	3月
北京	117.4	120.6	100.2	100.4
天津	118.1	121.5	99.9	100.2
上海	115.4	119.8	99.8	99.9
南京	123.2	128.9	99.7	99.8
无锡	128.4	131.8	100.1	100.3
杭州	119.5	123.0	100.0	100.2
合肥	127.3	134.7	99.9	100.1
福州	117.6	121.3	99.8	99.9
厦门	125.7	132.3	100.0	101.9
济南	117.3	118.1	100.4	100.6
郑州	124.0	125.4	100.1	100.3
武汉	119.2	121.2	100.4	99.9
广州	121.7	122.9	101.4	102.5
深圳	106.7	109.2	100.0	99.7
成都	103.4	104.1	100.0	99.3

表2：2017年4月70个大中城市新建住宅价格指数

城市	新建住宅价格指数			城市	新建住宅价格指数		
	环比	同比	定基		环比	同比	定基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
北京	100.2	116.0	132.8	唐山	102.2	106.6	105.6
天津	99.9	117.3	127.2	秦皇岛	101.0	108.4	108.0
石家庄	100.1	117.6	121.4	包头	100.6	101.0	99.9
太原	101.3	104.9	106.4	丹东	100.1	100.7	98.1
呼和浩特	100.5	101.4	101.4	锦州	100.3	98.9	96.2
沈阳	101.8	106.1	106.9	吉林	100.7	103.4	103.3
大连	101.1	104.1	104.1	牡丹江	100.7	101.1	99.8
长春	100.9	105.4	105.7	无锡	100.1	128.2	134.9
哈尔滨	100.5	103.8	104.6	扬州	101.7	113.7	115.5
上海	99.9	113.2	137.4	徐州	101.2	110.2	112.3
南京	99.7	122.1	144.9	温州	101.3	105.6	108.5
杭州	100.0	119.3	133.6	金华	101.7	109.4	112.0
宁波	100.9	109.7	116.7	蚌埠	102.2	111.7	111.4
合肥	100.0	127.2	148.4	安庆	101.1	109.8	110.5
福州	99.8	117.4	129.2	泉州	99.6	108.5	110.5
厦门	100.0	125.5	150.2	九江	101.1	113.7	115.5
南昌	100.7	112.5	119.4	赣州	100.4	112.6	115.0
济南	100.4	117.3	121.7	烟台	100.7	106.3	107.4
青岛	100.3	111.9	114.6	济宁	101.0	103.7	102.7
郑州	100.1	123.6	130.4	洛阳	100.8	106.8	106.6
武汉	100.4	118.3	127.7	平顶山	101.2	105.1	105.9
长沙	100.8	118.2	122.1	宜昌	102.1	109.1	109.4
广州	101.4	121.6	137.7	襄阳	100.9	104.4	103.1
深圳	100.0	106.6	147.4	岳阳	100.6	106.8	106.2
南宁	101.0	110.4	115.1	常德	100.4	105.0	104.1
海口	99.6	108.7	110.0	惠州	100.6	120.6	128.0
重庆	101.4	109.9	112.7	湛江	101.0	110.6	109.2
成都	100.0	103.3	105.5	韶关	101.6	110.5	112.1
贵阳	101.5	107.2	108.6	桂林	101.3	105.9	105.3
昆明	101.6	106.3	106.2	北海	101.9	106.6	107.6
西安	101.5	110.7	111.9	三亚	98.8	109.0	109.0
兰州	100.4	103.6	104.8	泸州	100.4	103.9	104.4
西宁	100.3	102.6	101.9	南充	100.9	103.9	103.5
银川	100.2	101.7	101.1	遵义	100.7	102.8	102.5
乌鲁木齐	100.4	100.2	98.8	大理	100.6	104.0	103.1

注：环比以上月价格为100，同比以上年同期价格为100，定基以2015年价格为100。

表3：2017年4月70个大中城市新建商品住宅价格指数

城市	新建商品住宅价格指数			城市	新建商品住宅价格指数		
	环比	同比	定基		环比	同比	定基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
北京	100.2	117.4	136.0	唐山	102.3	106.9	105.9
天津	99.9	118.1	128.7	秦皇岛	101.1	108.9	108.4
石家庄	100.1	118.0	121.9	包头	100.6	101.0	99.9
太原	101.3	105.0	106.6	丹东	100.1	100.7	98.1
呼和浩特	100.5	101.4	101.4	锦州	100.3	98.9	96.2
沈阳	101.8	106.1	106.9	吉林	100.7	103.4	103.4
大连	101.1	104.1	104.1	牡丹江	100.8	101.1	99.7
长春	101.0	105.4	105.7	无锡	100.1	128.4	135.1
哈尔滨	100.5	103.8	104.7	扬州	101.7	113.7	115.5
上海	99.8	115.4	145.4	徐州	101.3	110.8	113.1
南京	99.7	123.2	147.5	温州	101.4	105.7	108.6
杭州	100.0	119.5	133.8	金华	101.7	109.5	112.1
宁波	100.9	109.8	116.9	蚌埠	102.2	111.7	111.5
合肥	99.9	127.3	148.6	安庆	101.1	109.9	110.6
福州	99.8	117.6	129.5	泉州	99.6	108.6	110.7
厦门	100.0	125.7	150.7	九江	101.1	113.8	115.7
南昌	100.7	112.7	119.7	赣州	100.4	112.7	115.1
济南	100.4	117.3	121.7	烟台	100.7	106.3	107.4
青岛	100.3	112.1	114.9	济宁	101.0	103.8	102.7
郑州	100.1	124.0	130.9	洛阳	100.9	107.2	106.9
武汉	100.4	119.2	129.2	平顶山	101.3	105.2	106.0
长沙	100.8	118.6	122.7	宜昌	102.1	109.2	109.6
广州	101.4	121.7	138.0	襄阳	100.9	104.4	103.1
深圳	100.0	106.7	148.1	岳阳	100.7	107.3	106.6
南宁	101.1	111.5	116.7	常德	100.4	105.1	104.2
海口	99.6	108.8	110.1	惠州	100.6	120.7	128.0
重庆	101.4	110.0	112.8	湛江	101.0	110.6	109.2
成都	100.0	103.4	105.7	韶关	101.6	110.5	112.1
贵阳	101.5	107.3	108.8	桂林	101.3	105.9	105.3
昆明	101.6	106.4	106.3	北海	101.9	106.7	107.7
西安	101.6	111.7	113.0	三亚	98.8	109.0	109.0
兰州	100.4	103.8	105.0	泸州	100.4	103.9	104.5
西宁	100.3	102.8	102.0	南充	101.0	104.0	103.5
银川	100.2	101.7	101.1	遵义	100.7	102.9	102.6
乌鲁木齐	100.5	100.2	98.7	大理	100.6	104.0	103.1

表4：2017年4月70个大中城市二手住宅价格指数

城市	二手住宅价格指数			城市	二手住宅价格指数		
	环比	同比	定基		环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北京	100.0	122.5	156.8	唐山	101.1	104.4	104.0
天津	101.0	119.9	131.4	秦皇岛	101.3	108.1	106.9
石家庄	100.3	114.0	120.0	包头	100.5	101.2	98.9
太原	100.9	106.5	108.0	丹东	100.2	100.2	98.6
呼和浩特	100.0	99.2	99.1	锦州	99.9	98.4	93.3
沈阳	101.1	102.5	103.7	吉林	100.4	102.7	102.7
大连	100.7	102.4	102.5	牡丹江	100.5	100.7	101.1
长春	100.6	102.8	102.5	无锡	102.1	122.3	124.6
哈尔滨	100.3	100.7	102.4	扬州	101.2	109.5	109.7
上海	100.8	114.2	142.7	徐州	100.8	105.8	106.8
南京	99.8	121.5	138.0	温州	101.0	103.4	106.7
杭州	100.7	118.5	128.5	金华	101.4	106.4	107.8
宁波	100.8	107.9	112.5	蚌埠	101.2	107.7	107.3
合肥	99.8	116.7	151.0	安庆	101.5	110.1	110.1
福州	100.9	116.5	123.7	泉州	101.2	110.2	109.7
厦门	99.3	125.5	146.3	九江	100.4	108.5	111.1
南昌	100.8	111.5	116.4	赣州	100.0	110.6	112.0
济南	101.0	117.0	120.1	烟台	100.9	104.3	104.2
青岛	101.3	113.8	115.1	济宁	100.7	103.0	102.8
郑州	100.6	125.4	132.8	洛阳	100.6	103.8	103.2
武汉	101.1	122.1	129.3	平顶山	100.8	101.3	101.2
长沙	104.3	119.9	122.5	宜昌	101.3	105.2	106.9
广州	101.0	125.9	145.2	襄阳	100.7	102.8	102.4
深圳	100.8	105.1	142.1	岳阳	100.5	103.6	103.5
南宁	100.8	107.0	110.1	常德	100.3	103.2	103.4
海口	100.0	104.5	104.7	惠州	101.2	115.8	119.6
重庆	101.0	106.2	109.6	湛江	101.1	105.8	103.8
成都	100.5	106.5	108.7	韶关	101.1	104.2	105.1
贵阳	100.9	103.3	104.5	桂林	100.4	99.0	97.4
昆明	100.8	102.2	103.8	北海	101.5	104.0	106.0
西安	101.3	102.3	99.3	三亚	99.9	104.6	105.7
兰州	100.5	101.3	101.6	泸州	100.2	102.8	105.2
西宁	100.2	100.0	99.6	南充	100.4	103.5	104.4
银川	100.1	99.7	99.2	遵义	100.3	103.6	102.0
乌鲁木齐	100.4	99.6	98.9	大理	100.2	99.4	98.9

(来源：国家统计局)

产业 | 全国楼市调控加码两个月 只租不售或成趋势

央广网北京5月22日消息(记者冯烁 马喆)据中国之声《全国新闻联播》报道,今年3月以来,一场楼市调控席卷全国,已有接近60城出台170余次调控政策抑制房价过快上

涨。来自多个城市的官方数据显示，今年4月新房价格已经开始有所回落，只租不售或将成为一种新的模式。

自今年3月楼市调控政策实施以来，多个城市房价得到有效抑制。以北京为例，4月北京新建商品住宅价格同比涨幅从20.6%缩至17.4%；而二手房市场则降温更加明显，环比涨幅从3月2.2%降至持平。

国家统计局国民经济综合统计司司长、新闻发言人邢志宏表示：“房地产现在正在进行分类调控，一线城市为了抑制房价过快上涨，也加大了土地和房屋的供应力度。关于它的后续走势，我们也会进一步观察。”

在诸多调控措施中，本月11日江苏省苏州市挂牌出让的地块中要求开发商按比例自持地块，其中50%计容建筑面积不可分割销售，且不得分割转让并只能用于租赁。据不完全统计，截至目前，包括上海、北京、天津、广州市等城市实行了类似模式。

对此，中原地产首席分析师张大伟表示，未来只租不售或将会成为房价长效调控机制的重要组成部分，“一方面租售并举是楼市长效体制的一个方面，增加开发商手中持有型出租房源可以平稳增加市场租赁房源、平稳租赁价格。第二个主要还是跟土地调控有关系，整体而言从只租不售市场看，现在在逐渐增加，它的核心政策逻辑是房子是用来住的，不是用来炒的，减少它的交易属性。”

（来源：中国广播网）

产业 | 一线城市中介费松动 上海继北京后中介费下降

随着一线城市调控日渐趋紧，交易量持续萎缩，北京、上海等各大中介机构纷纷在“暗中”下调了中介费。

人民财经记者走访了北京、上海多家中介门店发现，中介机构虽然表面上维持以往的收费比例，但是暗中却加大了中介费的打折力度，大型中介的打折力度到八折，部分小型中介费的打折力度甚至达到了五折。

北京中介费降了0.5%

在市场转冷的背景下，先是一线城市中中介费收取比例最高的北京闻风而动。

北京链家的经纪人在电话中称：“现在，中介费只要2.2%以上就可以不跟总监打申请直接签了。”据悉，链家的二手房交易中中介费原来是2.7%，老客户可以额外申请折扣，优惠视情况而定。

而我爱我家置业顾问表示：“我这边最低出过中介费2.0%的单子，那位是向我们推荐了多个新客户的老业主。”另外一位我爱我家置业顾问回复道：“最近的标准还是没变，只是向我们领导申请折扣的时候容易了点儿。”

但是，我爱我家仍然强调，目前没有下调中介费的通知，门店依然在执行原来的标准，分为全款与贷款两种，贷款买房客户中介费报 2.7%，全款买房客户中介费报 2.5%，额外可以向店经理、区域经理申请中介费折扣。

中介费暗中调整的背后是北京二手房交易量的萎缩。

自“3·17”新政以来，北京二手房市场成交几乎腰斩，有些区域成交量跌幅甚至接近 80%。据北京市住建委数据显示，4 月北京二手房住宅共完成网签 16902 套，环比减少 35%。机构数据显示，5 月上旬，北京全市二手住宅共网签 3365 套，与 4 月上旬相比减少 25%，同比 2016 年 5 月上旬减少 43.6%，市场整体下行态势非常明显。

上海中介费折扣力度加大

几乎与北京同步，上海中介机构对中介费也松了口。

上海中介市场不同于北京，竞争较为充分，中小中介为了抢夺客户常常给予更低的折扣优惠。上海链家、中原地产的内部负责人表示，目前，中介费的收取比例仍然为 2%，并没有做统一的调整。

“中介费没有大的变动，但是根据各个门店的具体情况，就是说，可以松动了。”中原地产内部相关人士回复称。

在走访中，链家实体店的经纪人告诉记者：“去年，签的所有单的中介费都不会打折，但是，今年以来，经手的全部单子的中介费都是打了八折的。”

而与链家店门一街之隔的小中介的工作人员告诉记者：“折扣力度会更低，你如果诚意买的话，我给你打五折。”

随着上海二手房市场趋冷，中介机构的生意越来越难做，中介之间为了抢单降低中介费更是常见情况。

上海二手房指数办公室数据显示，4 月，上海二手住宅成交 15400 余套，环比下降 19.6%，同比下降 9.2%。此外，据上海市统计局 5 月 16 日公布的数据显示，今年 1-4 月，上海商品房销售面积 436.84 万平方米，下降 39.1%。其中，住宅销售面积 350.14 万平方米，下降 40.9%。

房价上涨催生高额中介费

去年以来，尤其是一线城市房价上涨，中介费也水涨船高。以上海中环一套 400 万的小户型为例，中介费为 8 万元；而北京一套 400 万的房子，中介费需要 10.8 万元，若成交一套千万元以上的房子，中介费就达到 20 万元以上。

“在房价升高的情况下，同样的中介服务内容，收费却高了，虽然中介费收取比例没有变，但是，实际上却是涨价了。”一位中介行业的资深人士称。

据《每日经济新闻》报道，来自一份“购房成本大调查”中，约有近 80%的购房者认为目前各家中介的收费标准偏高。

事实上，目前，北京链家中介费即使下降至 2.2%，仍然执行的是最高标准。

此前北京市发改委曾于 2011 年 8 月发布过《关于降低本市住宅买卖经纪服务收费标准的通知》，《通知》中规定，500 万元以下房款的二手房交易，中介服务费标准从 2.5% 下降到 2%；500 万元以上、2000 万元以下房款的二手房交易，中介服务费标准为 1.5%；2000 万元以上、5000 万元以下房款的二手房交易，中介费服务标准为 1%。另外，除非是少数特别复杂的住宅买卖经纪服务，经交易各方协商同意，可在规定的收费标准基础上适当上浮，上浮幅度最高不得超过 10%。

在中介市场竞争更为激烈的上海，在 2015 年初取消了对房地产中介佣金上限的规定，2 年过后，多家中介仍然执行的仍然是之前 1% 的收取标准。但是，据了解，上海包括中原地产、21 世纪不动产、德佑地产、我爱我家、宝原地产等在内的 13 家品牌中介企业联合建立起中介联盟曾经要求提高中介费而未果。

不容忽视的是，在二手房交易成为主导的一线城市，随着房价的上涨，大量的二手房成交为中介机构带来高额的利润。截止目前的公开数据显示，中介巨头链家在 2014 年税前净利润约 1.37 亿元，而 2015 年税前净利润为约 11.96 亿元，一年翻了近 10 倍。

（来源：人民网）

产业 | 挤出房地产销售的水分：棚改货币化安置

在本轮房地产调控中，房地产市场展示出了诸多令人迷惑的现象：一是，房地产调控严厉程度空前，但销售量的韧性却相当之强。在过去三轮房地产周期，商品房销售面积增速在越过高点之后的 12 个月内，分别累计下滑了 47.0%、43.2% 和 49.6%。本轮商品房销售面积增速在 2016 年 4 月份见顶，达到 36.5%，11 个月来仅累计下滑了 17.0 个百分点，降幅明显小于前几轮。尽管 2016 年国庆开始的调控政策不断加码，但 2017 年 1 月-3 月份的销售面积增速仍高居 19.5% 这样一个不低的水平。二是，三线、四线和中西部城市成为销售的生力军。观察不同地区的商品房销售，从 2016 年第二季度开始，一线、二线城市销售已逐渐放缓，而三线、四线城市和中西部省份的销售却保持了相对平稳；特别在 2017 年第一季度，这些三线、四线和中西部城市的商品房销售增速甚至还逆势上升，与一线、二线城市形成明显背离。由此导致本轮限购范围首次扩展到过去从未覆盖的三线、四线城市（此前仅仅局限于副省级城市）。这种现象与“产业基础-人口聚集-房价支撑”的全球经验共识并不完全一致。

数据分析显示，上述疑惑的解开，或许需要从棚改货币化安置入手。

棚改货币化安置：

2015 年启动的新模式

2015 年 6 月，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》国发[2015]37 号，明确提出“要积极推进棚改货币化安置”。在

此之前，政府主要是通过给予异地或原地住房补偿的方式来安置棚户区居民，即拆旧房，盖新房。居民因此通常需要经历2年-3年的过渡期，而政府实施棚改的进度也比较慢。

在实行棚改货币化安置之后，主要采取三种操作方式：第一种方式是，政府集中购买存量商品房供居民挑选；第二种方式是，政府组织居民团购商品房（例如由政府搭建交易平台）；第三种方式是，直接给予货币补偿，由居民自主购买商品房。

无论采用何种方式，当前的棚改货币化安置都是旨在实现两方面的目的：一方面，提高安置效率。住建部官员在十二届全国人大四次会议后就“棚户区改造和房地产工作”答记者问时解释道“因为建设回迁房一般要两到三年时间，通过货币化的安置可以马上就让动迁居民住到新的房子里去，他可以免受过渡之苦，提高效率”；另一方面，助力房地产去库存。住建部官员在2017年2月23日国新办发布会上指出，2016年棚改货币化安置“大约去库存2.5亿平方米”。这一规模占到2016年全国商品房住宅销售面积的18.1%。

从资金来源来看，2016年的情况显示，棚改货币化安置的资金主要来自于政策性银行。数据显示，2016年全国一般公共预算支出（包含中央和地方）中，住房保障类支出为6682亿元，该口径内还包含了农村危房改造支出、沉陷区治理、其他保障房工程支出等。根据2015年棚改支出占住房保障支出的比例（33%）推算，2016年全国一般公共预算中棚改支出规模约为2227亿元（6682×33%亿元）。同时，国开行2017年工作会议披露，2016年投放棚改贷款9725亿元，其中货币化安置贷款5435亿元；农发行披露，2016年1月-9月份累计投放棚改贷款1500亿元，其中货币化安置贷款813亿元。综合上述信息，来自国开行和农发行的贷款至少占到了全部棚改货币化安置资金来源的74%。

棚改货币化安置：

比例迅速提高去库存

2016年3月份，财政部、住建部发布“关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知”（财综[2016]11号），其中强调“特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，进一步提高棚户区改造货币化安置比例。”

从完成总量来看，根据住建部官员在2017年2月23日国新办发布会的介绍，2016年全国棚改货币化安置比例达到48.5%，比2015年提高了18.6个百分点。

从推进节奏来看，2016年全国棚改货币化安置大约从第二季度开始加速。从公开数据的省份来看，云南省棚改货币化安置比例在2016年3月份至8月份期间大幅提升；河北省棚改货币化安置比例的大幅提升则发生在2016年5月份至8月份；福建省棚改货币化安置比例则在2016年10月份才出现明显的上升。也就是说，各地方可能在11号文发布之后开始发力推进棚改货币化安置的。作为佐证，2016年5月份至8月份，全国财政住房保障类支出增速与全国一般公共预算支出增速走势分化加剧，住房保障支出增速相对后者而言不断加快。

上述有关 2016 年棚改货币化安置推进节奏的判断，对于下文分析商品房销售走势十分重要。

2017 年《政府工作报告》明确要求“今年再完成棚户区住房改造 600 万套”，这一数字与 2016 年持平。笔者从 31 个省、直辖市、自治区的住房和城乡建设厅网站、住房和城乡建设厅 2017 年工作会议新闻稿和 2017 年地方政府工作报告中，梳理出各地方 2017 年的棚改目标。

从完成总量来看，不少省份，特别是中西部省份，不同程度地提高了棚改货币化安置比例的目标。基于各地方棚改规模目标和货币化安置比例目标进行保守的测算（若 2017 年目标未公布，则以 2016 年目标、2016 年实现值或 2017 年第一季度货币化安置比例替代），2017 年全国棚改货币化安置比例将从 2016 年的 48.5% 至少提升至 55% 以上。

从推进节奏来看，部分省份明确要求加快棚改推进速度。

结合上文得到的“2016 年全国棚改货币化安置大约从第二季度开始加速”的判断，如果看同比，2017 年第一季度棚改货币化安置对商品房销售的贡献远高于 2016 年第一季度。这或许是 2017 年第一季度商品房销售继续坚挺的原因。

棚改货币化安置

对房地产相关数据的影响

首先，棚改货币化安置显著支撑了当前的销售读数。

由于 2016 年全国棚改货币化安置共去化商品房库存 2.5 亿平方米，且货币化安置的高峰主要在 4 月份至 10 月份之间（10 月底，几乎所有的省份都已完成全年棚改目标）。假定安置进度均匀进行，那么，2016 年 4 月份至 10 月份，棚改货币化安置每月贡献 3571 万平方米（25000/7 万平方米）商品房销售。

由于 2017 年全国棚改开工目标保持 600 万套不变，但货币化安置比例可能提高至 55%，预计 2017 年全年棚改货币化安置将去化商品房库存 2.8 亿平方米（ $2.5 \times 55\% / 48.5\%$ 亿平方米）。2017 年货币化安置的高峰应该在 2 月份至 10 月份之间（1 月为春节，和 2 月合并统计），由于大部分省份要求 6 月底前完成全年棚改开工目标的 60%，10 月底前完成全年目标的 100%，故均匀地假设 2017 年 2 月份至 6 月份，货币化安置每月贡献 3360 万平方米（ $28000 \times 60\% / 5$ 万平方米）商品房销售，7 月份至 10 月份，货币化安置每月贡献 2800 万平方米（ $28000 \times 40\% / 4$ 万平方米）商品房销售。

根据上述假设，如果从全国商品房销售面积中剔除棚改货币化安置的贡献，2017 年 1 月份-3 月份，商品房销售面积累计同比增速仅为 -8.2%，比目前公布的整体销售增速 19.5% 低 27.7 个百分点。

其次，未来棚改对销售数据的影响将会弱化。

根据之前三轮房地产周期的经验，商品房销售增速通常在下滑 12 个月之后开始企稳，这可以由基数对同比增速的影响来解释。基于此，笔者偏乐观地假设，不考虑棚改货币化安

置影响的商品房销售面积增速从 2017 年 4 月份开始不再下滑，而是一直维持在 3 月份的水平。再加上前文估算的每月货币化安置面积，2017 年 4 月份至 12 月份商品房销售面积增速的乐观预测。在实际中，棚改货币化安置的比例有可能高于 55%。为此，笔者对 55%、75% 和 100% 三种情况进行情景分析，结果显示，即使在 2017 年全国棚改货币化比例达到 100% 的极端假设下，商品房销售面积增速也会从 4 月份开始持续下滑。这是因为，货币化安置规模的去年基数大约是从 4 月份开始大幅走高的。考虑到货币化安置规模在各月间平均分布这一假设较为粗糙，保守地推测，商品房销售面积增速将从 2017 年第二季度开始明显放缓。

最后，随着销售的下滑，笔者预计，房地产投资也会开始减速。

在 2017 年货币化安置比例为 55% 的假设下，商品房销售面积增速可能在 5 月份下滑至 5.2%；在 2017 年货币化安置比例为 100% 的假设下，商品房销售面积增速则可能在 6 月份下滑至 4.7%。而截至 2017 年 3 月份的房地产开发投资增速为 9.1%。加上高压调控对房价涨幅的抑制，销售额增速将大概率在 6 月份之前下穿房地产投资增速。因此，房地产投资增速或将从 2017 年第二季度开始拐头下行。

（来源：信报）

楼市限售城市达 30 个 业内预计将快速向三四线蔓延

近日河北保定一宗新挂牌的住宅用地成为市场关注的焦点，其出让条件中规定，购房人在取得不动产证之日起 10 年内不得买卖，成为全国范围内对住宅限售时间最长的规定。3 月份以来，“限售”成为楼市调控的新标配，已经先后有 30 座城市加入其中。

5 月份，保定分两批次挂牌 30 宗土地，其中 2017-30 号土地备受业内关注。该地专门出具“国有建设用地使用权出让须知”，规定竞得土地的竞买人需告知购房人，在取得不动产权证之日起 10 年内不得买卖；最高土地限价 1100 万元/亩；最高房屋销售限价 13000 元/平方米；竞得人竞得土地后，在其建设完工后，不得自持自己开发的房产，应全部进行市场销售。

“10 年内不得买卖”的土拍政策发布，业内一片“哗然”，这成为全国对住宅限售时间最长的政策。虽然只有一宗土地有此规定，但是该政策的出台，足以对楼市的投资者起到警示作用。有业内人士甚至认为，这次可能是保定土拍新模式的“试水”，不排除未来还会有此类政策在土地市场的跟进。

限售使得房地产的投资属性降低，影响了短期获利的可能性，尤其对于加杠杆的投资者来说，风险越来越大。而这一政策，从 3 月 17 日北京提出“企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上”之后，已经成为各地调控政策的新标配。

5 月 20 日，长沙市住建委、无锡市住建局、嘉兴市住房保障局相继出台限售政策。长沙要求，在限购区域内购买的商品住房，需取得《不动产权证书》满 2 年后方可上市交易。

无锡规定,购买住房(含二手住房)在取得不动产权证 2 年内不可转让;法人单位购买住房(含二手住房)在取得不动产权证 3 年内不可转让。嘉兴指出,非本市户籍居民家庭取得住房不动产权证未满 2 年的,不得上市交易,不得办理转让公证手续;对在市区范围内已拥有 1 套及以上住房的本市户籍居民家庭新购买住房,取得住房不动产权证未满 2 年的,不得上市交易,不得办理转让公证手续。

中原地产研究中心统计显示,截至目前,出台限售政策的城市已经达到 30 个城市,包括成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、长乐、闽侯、徐水、启东、白沟、海南、东莞、西安、济南、郑州、高碑店、芜湖、开封、南京、无锡、长沙、嘉兴、承德、保定、北京(保定、北京等均为有部分限制)等。

“限售,事实上就是楼市的去杠杆政策,按照 3 至 5 年的交易周期看,已经不太可能吸引高杠杆的高成本资金进入。限售未来预计将快速向三四线蔓延,后续可能会超过 50 个城市执行限售。”中原地产首席分析师张大伟分析表示。

(来源:北京晨报)

产业 | 北京二手房价格指数环比增长变“0” 结束 25 连增

距离北京 3·17 新政已经过去了 2 个月,政策威力仍在持续发酵。

5 月 18 日,国家统计局发布 4 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况,北京新建住宅价格指数环比增长 0.2 个百分点,增幅较 3 月份收窄 0.2 个百分点。除此之外,二手房住宅价格指数 4 月环比零增长,结束了自 2015 年 3 月以来连续 25 个月的增长态势。

据伟业我爱我家集团市场研究院统计,2017 年 4 月,北京全市二手住宅的挂牌均价为 63741 元/平方米,环比 3 月下跌 6%。从各区挂牌价的环比涨跌幅来看,回落幅度最大的三个区域分别为:平谷、延庆和顺义,跌幅分别为:10.81%、8.08%和 7.75%。

5 月 17 日,记者走访调查发现,在成交量下滑的基础上,京城部分二手房价格持续下调,而第三方中介为了成交量也在中介费方面开始打折。尽管二手房价格有了数十万的下滑,但买方仍认为报价仍高不可攀,处于观望阶段。

二手房不再“唱高调”

5 月 18 日,国家统计局发布 4 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况,北京二手房住宅价格指数环比零增长,而在 3 月份其价格指数环比增长 2.2 个百分点。

一边是再降价就不卖了,一边是不降价不买,二手房买卖渐入胶着。

“降了,一套房子降个 10-20 万很正常。”当记者以买房者的身份走进北京一大型房产中介门店时,一名王姓中介告诉记者。

在成交量陡降后,北京二手房不再“唱高调”。

以位于南三环至南四环之间一小区 61.65 平方米的两居室为例，经过 3 次调价，从最初报价的 390 万降至如今的 360 万。而据中介介绍，如果诚心买房还有 10 万元的下浮空间。

“旁边有个 101 平米的三居，业主诚心卖，价格从 720 万元降到了 660 万元，您要看着合适，价格还可以再谈。”上述房产中介对记者讲。

从表面上看，北京二手房价格真的降了，但降的这部在中介看来不过是挤出来此前暴涨的“水分”。

“房价降没降除了看总价，还要看单价，有的房价降了之后单价也不低，还有就是相同户型才有可比性，一套房子总价降了也比相同户型的高，降低只是降了之前报价虚高部分。”另一家房产中介田姓店长告诉记者。

“二手房之所以调低价格，在于房东定价更为灵活。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受记者采访时表示。

尽管房价有松动，也有大量业主坚持不降价，或者降了一部分价后再也不降了，甚至不卖也坚决不再降价。

“和这个 360 万的两居的一样的户型的一套毛坯房，有人给到 370 万，房主现在坚持不降价了。”上述田姓店长讲。

尽管北京的房价有降，但仍有大部分人买不起，已经在廊坊买了一套房的张先生，一直关注北京房价，知道房价降了也没有高兴起来，仍表示买不起甚至调侃“我缺的是那几十万吗？我少的是那几百万。”

未来北京二手房的价格还会继续降价吗？

中原地产首席分析师张大伟认为，在 4 月市场从高位被政策抑制下，5-6 月市场继续退烧，后续预计在惯例的淡季 7-8 月市场降温会比较明显。

“大体上说，到了下半年，二手房背后的价格泡沫会减少，价格过去是虚高的，所以会有下调的空间。”中原地产首席分析师严跃进指出在接受记者采访时表示。

中介费打折

“中介费比例有调整，但没有降到 2.2% 那么夸张，那样影响会挺大的，毕竟店面、公司运营需要各项开支。”上述田姓店长表示佣金可以申请打折至 2.5%。以一套 400 万的房子为例，中介费打折至从 2.7% 将至 2.5%，佣金方面大概可以省 8000 元。

而上述另一家房产中介李某对记者表示，目前的佣金组成部分仍为 2.2% 的中介费加 0.5% 的服务费，但表示会给折扣，而且折扣肯定会令购房者满意。

不过无论是 2.7% 还是 2.5% 的中介费均高于相关部分的最高 2% 的标准线。

记者查阅了北京市发改委于 2011 年 8 月发布的《关于降低本市住宅买卖经纪服务收费标准的通知》规定，500 万元以下房款的二手房交易，中介服务费标准从 2.5% 下降到 2%；500 万元以上、2000 万元以下房款的二手房交易，中介服务费标准为 1.5%；2000 万元以上、5000 万元以下房款的二手房交易，中介费服务标准为 1%。另外，除非是少数特别复杂的住

宅买卖经纪服务，经交易各方协商同意，可在规定的收费标准基础上适当上浮，上浮幅度最高不得超过 10%。

也就是说，2%的中介服务费，原本就是依照规定执行的上限，而高于该标准线则是通行于市场多年的“潜规则”。

此外据记者了解，近几年，链家北京的中介没有底薪，中介的提成采取类似“打怪”模式的积分制，10000 元业绩 100 积分，2000 积分升一级，可多拿 5%的的提点，但是如果一个月没有业绩要扣 300 积分，而在购房者在缴纳的佣金中有 5-6 成会被链家公司收入囊中。因此即便中介费打折，中介也希望能成交单子。

“中介费降点，我们也是愿意成交的，降的那小部分分摊到最后的中介或许也就少个几十块，不然每个月还要倒贴近千元的社保医保费用。”上述田姓店长讲。

中介费的打折也是缘于成交量的陡降。而上述情况的出现，则缘于二手房成交量陡降，买涨不买跌的心理作用下，买房者都在观望。

据链家研究院数据显示，调控政策出台的 7 周时间里，其成交量出现 7 连降。4 月最后一周，链家成交量仅为调控前高峰水平的 11%。

（来源：华夏时报）

北京 | 5 月中上旬北京二手房网签量连续下滑 或创 26 个月来新低

据伟业我爱我家集团市场研究院统计，2017 年 5 月中上旬（5 月 1 日-5 月 20 日），北京全市二手住宅共网签 7175 套，与 4 月中上旬相比下降 36.1%，同比 2016 年 5 月中上旬下降 49.5%。3 月份开始，北京二手住宅网签量持续回落，且下滑幅度逐步扩大，“317 新政”对降温楼市的效果越来越显著。



5月中上旬的日均网签量仅有359套，全月预计在11121套左右，虽然一般下旬的网签量会有所增长，但目前北京二手房实际交易量一直非常少，本月下旬又有端午假期存在，所以全月网签量或将不足12000套，如此本月网签量将是2015年“330新政”以来的单月最低值，创26个月的新低。

近一年来北京二手住宅每日网签量走势

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示，“317新政”以后，北京二手房每日的市场实际签单量急剧下滑，下滑幅度超过了7成，所以4月、5月全市二手住宅网签量的连续下滑完全是在意料之中。北京此轮新政可谓史上最严厉，也最严密，时隔两月堵漏政策还在陆续出台，近日又要求配偶或子女需具备购房资格才可单独拥有产权，可见，北京楼市调控还将持续，政策很可能还会加码，未来北京二手房市场将长期维持低交易量状态。

胡景晖认为，317新政后，北京二手房交易量持续回落，目前北京二手房价格已经开始下调，尤其是一些前期涨幅过大、价格过高的房源以及离市中心较远的一些房源，价格下调非常明显，随着交易量的持续回落，未来北京房价还将出现更深度的回调，依照目前的发展态势，曾经在2014年连续多月出现过的“量价齐跌”的“熊市”状态将再现。

（来源：凤凰房产）

产业 | 北京前4个月拆违逾1640万平方米 完成计划41%

记者17日从北京市发展改革委获悉，截至4月30日，今年北京市共拆除违法建设1640.9万平方米，完成全年4000万平方米计划的41%，拆除量是去年同期的3.8倍。

据介绍，前4个月，东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山等城六区拆除违法建设537.9万平方米，完成全年计划的38%。其中，作为**区的东城区和西城区拆除违法建设22.1万平方米，完成全年计划的92%。拆除总量前五名的区是大兴区、通州区、昌平区、朝阳区和海淀区。

在拆违过程中，作为牵头部门的北京市规划国土委聘请第三方机构对一季度已拆除项目进行现场核验，对2017年全部专项计划台账开展第二轮实地核验。

此次拆违工作强化拆后“留白增绿”效果，加强街巷胡同整治。北京市要求各区拆除违法建设后要严格按照规划实施绿化或复垦，及时平整场地、清理垃圾、加强管理，严控增量。编制实施《“百街百巷百社区”精品治违示范工程方案设计导则》，对整体风格、立面、道路、基础服务设施等基本要素进行把控，组织相关单位对第一批精品项目进行验收。

与此同时，北京梳理所有街道、小巷、胡同名录并发至各区，对16区的225个街乡镇、1.3万条街巷胡同及其他道路，研究制定2017-2019年分期整治计划。

（来源：新华社）

行业动态

行业 | 上市房企分化加剧 房地产投资中枢向长期价值转移

2016年，宽松的政策环境下，房地产上市公司紧抓市场机遇快速发展，经营业绩、盈利能力、资金状况、财富创造能力等基本面均有靓丽表现，投资价值彰显；而随着万科股权事件的影响发酵，资本市场对房地产上市公司的价值投资中枢由短期向长期转移。

据5月18日发布的“2017中国房地产上市公司TOP10研究报告”称，2016年四季度到2017年以来，房地产进入深度调整期，需求端、资金端承压导致行业投资风险加大，未来依托业绩增长、收并购、转型、政策红利的房地产上市公司将更具投资价值。

报告称，行业优胜劣汰和格局重构进程已经加快，房地产上市公司的分化态势加剧：一方面大型房地产上市公司在产品、项目、资金、管理等要素的绝对优势下强者恒强，由2017年一季度大型房地产公司的市占率大幅跳涨可见一斑；另一方面是中小企业的断臂求生或黯然离场。在2017年房地产企业需求端、资金端双向受抑的情况下，行业集中度加速提升已成为必然。

从毛利率来看，2016年沪深上市房地产公司毛利率延续下降趋势，由31.78%降至31.08%；而净利率从7.44%上升到11.10%。沪深上市房地产公司净利率的提升源自部分中小型房地产公司抛售股权资产获得投资收益。

财务方面，房地产上市公司2016年负债结构不断优化、现金流充足、短期偿债能力提升，短期内不会出现较大风险。然而，随着房地产市场限购限贷政策不断加码，热点城市成交已经开始放缓、价格承压，加上融资环境的持续收紧，房地产上市公司未来或将面临销售端、资金端的双重挤压，运营风险加大。

报告指出，2017年，业绩牛、并购牛、转型牛和政策牛将是房地产行业投资的主线。第一，市场调整期行业集中度进一步提升，房地产企业分化发展的特征更加凸显，区域布局广泛、资源整合能力强的大型房企销售、财务基本面将持续领先，看好大型房企、特别是龙头房企的后市表现。第二，中国房地产行业并购重组大潮已进入加速阶段，成为房企发展的新常态，也成为房地产板块投资的主线之一，包括具有央企兼并重组预期的个股和部分大型房地产上市公司积极收购基本面良好、估值较低的上市公司。第三，依托政策红利释放的概念股及长期发展潜力股均成为投资者重点关注的方向，如受益于国家城市群、新型城镇化、区域一体化等发展战略，并在相关区域拥有丰富土地储备的房地产上市公司更具长期投资价值。第四，在房地产市场由增量市场转向存量市场的背景下，部分房地产上市公司在把握增量市场的同时积极探索存量市场，拓展多元发展业务模式，培育利润增长极，值得资本市场关注。

对于房地产上市公司来说，积极进取、主动提升价值是持续发展的基础。一方面，在保障现金流平衡、周转顺畅的前提下尽可能多的储备项目与资金资源，为长期稳定发展夯实基础；另一方面，主动求变，挖掘行业转型、收并购、区域利好政策等的价值空间，确保公司内在价值的长期、稳定增值；同时，建立健全股东回报机制，提升资本市场效率和上市公司价值，赢取股东长期支持。而对于资本市场的投资者来说，地产板块在行业十多年的快速增长后总体上已演变为真正的价值投资股，应理性看待地产主题性投资机会，减少盲目跟风性投资，避免落入“价值陷阱”。

另外，据连续第二年发布的“2017 中国产业新城运营商评价研究报告”显示，2017 年，越来越多的企业参与到产业新城的开发建设及运营中，在机遇与挑战下砥砺前行，虽然我国产业新城发展尚处于初期，还存在较大发展空间，近一年来市场正发生着积极的变化，在新时期、新背景下，产业新城发展呈现出新的特点，行业发展正形成新的格局。

（来源：新华网）

行业 | 保利、龙湖都退北京地块 开发商将如何抉择？

由首都开发、保利（00119）、龙湖（00960）、中海外（00688）组成的联合体因为上个月拿下了北京旧宫两宗总价为 127.2 亿的地块，而被称为“史上最强联合体”，近日却有消息称这一联合体可能已面临分裂。

据媒体 5 月 17 日报道，由于旧宫地块成本过高，保利（00119）、龙湖（00960）正讨论退出联合体。

智通财经针对此事致电龙湖地产高层求证，对方回应“不清楚具体事项，等了解之后再作回应。”

传闻之下隐隐透露着房企过往激进拿地、靠房价上涨带来项目溢价的操作模式正在失灵。在销售市场和土地新政的双重压力下，楼市冰点期真的到了吗？

靠房价上涨带来项目溢价正在失灵

资料显示，首都开发、保利、龙湖、中海外联手拿下的北京旧宫镇两宗地块总价达 127.2 亿、溢价率 50%，楼面价分别为 39329 元/平米、39306 元/平米。网易援引知情人士称，目前首都开发、中海外是否继续接盘没有定论，但另一家地产公司——河南正商已经私下释放了接盘意愿。

文章称，高楼面价和新规则是联合体产生嫌隙的重要原因。按照挂牌文件，旧宫地块实行“90/70”政策，且所建商品住房销售均价不得超过 52315 元/平方米，最高销售单价不得超过 54931 元/平方米；两宗地块共计 32.4 万平方米的商品房住宅面积，其中 22.68 万平米必须成为持有期 70 年的出租型物业。剩余 9.72 万平方米的可售商品住房面积，绝大多数也只打造成小户型产品。

严重受到挤压的溢价空间让开发商望而却步。

智通财经了解到，北京土地市场的改变自 2016 年 12 月拉开序幕，北京在土地出让环节试点“限房价、竞地价”，地价设拐点上限、自持设置预定比例、住宅售价锁死、自持 70 年、高标准商品住宅建设方案评比. 在实际的土地出让过程中，限价房地块、自持房地块、自住型商品房地块、保障房地块、商办地块也成为北京土地市场的主要供应方式。开发商可自主定价的纯商品住宅用地几近断供。

援引媒体分析，一方面，各项限制性政策加码，挤压开发商利润；另一方面，可自主定价地块愈发稀少。加之房企之间相互竞价，北京土地市场正进入“微利时代”。

近几年也不乏类似联合体解散的先例。2015 年，平安龙湖兴昌联合体竞得昌平南邵地块，因超出龙湖、平安授权价格解体；同年，碧桂园也因授权价格问题退出与金茂联合夺得的丰台花乡地块；华润招商华侨城联合体于 2015 年 11 月以 83.4 亿元竞得当时排名北京总价第二地王，也因华润招商的退出宣告“拆伙”。

55 城 160 次调控

宏观层面上，针对土地市场的调控也一直没有停止。

智通财经统计发现，从 2016 年“930”新政开始到四月底，全国已经有超过 55 个城市发布了各种房地产调控政策 160 余次，其中北京等热点城市发布政策超过 10 余次。

这一轮调控与往年调控最大的不同是，首次涉及了商住物业，包括北京、上海、广州、成都等地对商住物业都发布了不同力度的限制政策。另外，全国多个城市还发布了限售政策，成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、长乐、徐水、启东、白沟、海南、东莞、西安、济南等超过 18 个城市，历史上首次启动了买房后一定年限内限制出售的调控政策。

“限售”，正成为当前各地楼市调控的新思路，也成为本轮从 3 月开始全国多城市调控新特点。这或将标志着楼市调控的全面升级，业内人士预计后续更多二线城市将进入“限购+限贷+限价+限售”的“四限时代”。

楼市“冰点”时代已到？

在大力调控之下，一二线城市纷纷传出楼市“降温”的消息，难道楼市“冰点”时代就此来临了吗？

据上海统计局网站 17 日数据，1-4 月，上海市房地产开发投资 1135.52 亿元，比去年同期增长 7.1%，占全社会固定资产投资的 63.8%。商品房施工面积 13234.94 万平方米，增长 4.7%。商品房销售面积 436.84 万平方米，下降 39.1%。其中，住宅销售面积 350.14 万平方米，下降 40.9%。

2017 年 4 月，北京全市新建商品住宅共网签 2767 套，同比 2016 年 4 月下滑 48.9%。与此同时，二手房交易则出现了比较大幅度的下降，4 月二手住宅共成交 16794 套，环比下降 35.12%。

中原地产研究中心统计数据显示，4月楼市成交整体下行，其中一二线城市均不同程度下降，三线城市同环比略有增长。上海、广州、福州、苏州等城市的成交量下降明显，跌幅均超过三成。

业内人士表示，预计后期市场将出现进一步降温、价格逐步松动，从限制商办项目，到过道学区住房不能作为入学条件，再到央行营业管理部等部门联合打击‘假离婚买房’，政策‘组合拳’改变了曾经炒房者扎堆、扰乱房地产市场的状况。未来，随着购租并举制度逐步健全，楼市预期将更加稳定。

从金融层面上看，金融去杠杆和金融监管趋严宣告房企廉价融资的时代结束。房企获取资金的成本和难度正在增加，开发商也更加珍视和善用手中的现金。

中原地产首席分析师张大伟曾向媒体表示，从银行的资金情况看，最近资金成本明显上涨，房地产调控政策持续收紧，这种情况下，信贷继续收紧既是趋势也是必然。在各种调控政策作用下，房价出现调整的可能性大增，因此，银行对抵押品的风险意识将提高，各家银行预计后续将继续收紧房地产的额度，并进一步提高房地产贷款的价格。

（来源：中国证券网）

行业 | 保利地产 5000 亿攻坚战：要规模还是要利润？

5月6日，保利房地产（集团）股份有限公司（下称“保利地产”）发布公告称，今年1-4月累计销售836.17亿元，同比增长28.27%。值得注意的是，同期碧桂园、万科、恒大却分别达到了2041.6亿元、1921.7亿元、1447.8亿元。

“跟万科、碧桂园、恒大的销售额比，去年和前年的差距拉大了。”5月11日举办的2016年股东会上，保利地产总经理刘平坦承，因为城市布局、周期性战略等因素，这种差距确实存在。“但对于要继续保持第一方阵地位的保利而言，不会放任这种差距继续增加。”

房地产行业集中度提升成为趋势的“大象起舞”时代，碧桂园、恒大、融创等竞争对手带来的危机感，让管理层不得不将“如何做大规模”列为接下来的工作重点之一。

近一个月前举办的2016年度保利地产投资者大会暨业绩说明会（下称投资见面会）上，管理层向外界展示了保利地产未来3-5年的发展蓝图，其中便包括销售规模达到5000亿元，同时在建面积至少达到1亿平方米左右，力争保住第一梯队的位置。

2016年，保利地产实现签约金额2101亿元。对于以刘平为首的管理团队而言，用3-5年时间完成5000亿元目标规模，接下来的工作并不轻松。

保住第一方阵地位

“碧桂园、恒大、融创等几家民企发展势头很猛，这给我们思想上、经营思路上有很大冲击，我们不得不调整规划。”业绩说明会上，管理层直言，保利正在面临规模竞争。

时代周报记者翻阅各大房企年报及季度报获悉，2016年，保利地产实现签约金额2101亿元，同比增长36%。同为千亿房企俱乐部的恒大、万科、碧桂园分别实现销售金额人民币3733.7亿元、3647.7亿元、3088.4亿元，分别同比增长85.4%、39.5%、120.3%。

2017年1-3月，保利地产共实现签约金额574.12亿元，签约面积418.30万平方米。对比其他房企，恒大、万科、碧桂园2017年第一季度分别实现销售金额1069.3亿元、1502.7亿元、1506.6亿元，对应累计销售面积分别为1129.8万平方米、988.2万平方米、1664万平方米。

为了保住第一方阵地，保利地产决定向“规模”发起冲击。2016年，该公司通过公开市场招拍挂、旧城改造、合作开发、并购整合等方式完成项目拓展112个，拓展容积率面积2404万平方米，总成本约1214亿元。对比2015年，该公司共新增地块50个，全年公司新增容积率面积约1308万平方米，获取成本656亿元。截至2016年末，公司拥有在建、拟建项目361个，待开发面积6344万平方米。

2017年3月9日，保利地产在经营电话会议上透露，今年公司将拓展470万平方米土地资源，共计144亿元。而从第一季度拿地情况看，决定规模化扩张的保利地产今年土地支出将远超上述指标。

国信证券报告显示，保利地产2017年1-2月共拿地19幅，累计用地面积385.47万平方米，同比大增198.71%；总地价约为206.5亿元，同比大增136.12%。保利地产公告显示，2017年3月份，该公司土地支出约为72.18亿元。新增用地面积约为80.49万平方米。与此同时，保利地产还将拿地视角延伸至海外。2017年保利在澳大利亚落下三子，共实现17亿元的签约额，落实6个新项目。保利地产董事长宋广菊透露，内部定有战略目标，未来除了持续关注美国、英国、加拿大等发达国家外，东南亚市场也会是重点目标。

为实现更大范围的扩张，保利地产还提出在延续单项目并购的同时，要把握央企整合机遇，争取实现对全国或区域规模性房企的并购。

2016年，在控股方保利集团的统筹安排下，保利地产完成中航地产下属8个房地产项目公司及1个在建工程的收购，增加待开发资源140万平方米。保利方面称，利用中航原资源优势，公司顺势在天津、珠海、三亚获取3个项目，新增待开发资源150万平方米。

投资见面会上，保利地产管理层透露，并购是涵盖了央企整合的，除了将继续积极推进中航工业集团旗下其他地产业务板块的整合工作外，例如鲁能地产是非地产主业的央企中地产业务体量较大的，公司也在积极关注。据悉，保利地产还专门成立并购团队，意在积极推进集团内部地产业务板块整合及中钢、中国建材等多家企业的旧改资源并购。

要规模还是要利润？

为适应公司规模化发展，保利地产在原有二级治理架构基础上增设大区，形成“总部-大区-平台”的三级管理模式。然而，伴随拿地支出与土地面积的大幅度增加，保利地产近年来“增收不增利”的现象也愈发明显。

保利地产历年年报显示，2010 - 2016 年，保利地产营业收入同比增长分别为 56.15%、31%、46.50%、34.03%、18.08%、13.18%、25.45%，总体呈下降趋势。归属于上市公司股东净利润方面，保利地产 2010-2016 年同比增长分别为 39.8%、32.74%、29.20%、27.36%、13.52%、1.21%、0.21%、0.6%。后三年净利润几乎无增长。扣除非经常性损益的净利润方面，2010-2015 年同比增长分别为 44.35%、31.12%、29.19%、28%、12.43%、1.84%、0.74%。

具体到保利地产 2016 年新设子公司来看，佛山保利弘雅房地产开发有限公司本期净利润为负 562 万元，泉州中泽房地产开发有限公司为负 807 万元，成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司为负 1091 万元，合肥琅溪置业有限公司为负 1118 万元。

截至 3 月 13 日，据 Wind 资讯统计数据，沪深两市共计 38 家上市房企 2016 年营业收入合计为 6617 亿元，同比增长 28.8%。归属于母公司股东的净利润合计为 511 亿元，同比增长 30.7%。对比企业，碧桂园实现总收入约为 1530.9 亿元，同比增长约 35.2%，股东应占利润约为 115.2 亿元，同比增长 24.2%。万科实现营业收入 2404.77 亿元，同比增长 22.98%，实现股东应占净利润人民币 210.2 亿元，同比增长 16.0%。

与净利润增长同样不达预期的还有毛利率。保利地产毛利率首次跌落 30 - 28.02%，同比减少 4.06%。分地区来看，华南片区、华北片区、中部片区毛利率分别为 31.05%、28.45%、28.96%，同比分别减少 9.86%、2.89%、7.42%，而西部片区、东北片区毛利率则分别低至 22.39%、19.99%，同比分别减少 2.63%、4.19%。

是什么原因导致保利地产近年来净利润增长乏力？保利地产财务总监周东利表示，毛利下降主要源于结转项目存在差异化。2014 年、2015 年市场大环境低迷，保利采取了去库存的策略，以致毛利有所下降，但如今毛利率已处在低点，未来将逐步回升。

另据群益证券研报显示，保利地产少数股东权益占比同比上升 5 - 30% 左右，直接影响了净利润的增速。少数股东权益占比提高，其原因在于近年来保利地产加大了引入合作方合作拿地及共同开发的力度。这意味着合作项目获得的利润就需按照股权比例共同分享。

2015 年，公司新增权益容积率面积 997 万平方米，权益地价为 431 亿元，权益比例为 76%。2016 年，保利地产通过合作、并购方式获取的土地资源面积占比达 75%。据招商证券研报显示，截至 2016 年底，公司全口径未售面积近 6000 万平方米、权益比例已下降至 71%。

其年报显示，融创恒基、广东葛洲坝、首开股份、上海融创、广州城建等公司均为保利地产子公司的合作方股东。但增加合作项目比重有一个好处就是能够增加企业账面销售。2016 年，保利地产全年实现签约金额 2101 亿元，同比增长 36%，是公司步入千亿时代以来，销售金额增速最高的年份。

5 月 2 日，保利地产发布 2017 年第一季度报告。报告期内，公司累计实现签约金额 574.12 亿元、签约面积 418.3 万平方米，同比分别增长 27.23% 和 21.77%。此外，公司实现利润总额 36.77 亿元，归属上市公司股东的净利润 18.91 亿元，同比分别增长 0.20% 和 38.73%。毛利率为 38.35%，同比下降 2.03 个百分点。

此外，以开发类基金为核心，大力发展房地产金融，成为保利地产管理层接下来的工作重点。信保（天津）股权投资基金管理有限公司（以下简称“信保基金”），这家由保利地产于 2010 年 6 月联合中信证券成立的基金公司，几乎将所有资金都投向保利地产旗下的项目。其手法是由基金管理公司与保利地产联合拿地，再由基金管理公司引入基金接盘所占股权，进行后续的资金提供。

据保利地产管理层透露，公司 2020 年房地产基金规模目标是 1000 亿元。“此外，公司还将围绕产业链打造多元化的金融服务功能，择机进入银行、保险、信托等领域。”而保利地产之前已通过定增引入泰康人寿及珠江人寿入股。时代周报记者则获悉，本次定增资金将投向南京保利中央公园、珠海保利国际广场、成都保利玫瑰花语在内的 11 个项目。

（来源：时代周报）

行业 | 万科出资 50.3 亿设立商业地产合伙基金 投资旗下 42 个项目

5 月 22 日，万科企业股份有限公司拟通过下属公司珠海梦想家商贸有限公司出资人民币 50.31 亿元，与专业投资机构共同发起设立两支商业地产投资基金，投资公司或下属控股子公司所持有的含在建和已完工的 42 项商业地产项目。

其中，招银成长壹号投资（深圳）合伙企业（有限合伙）的基金规模为人民币 68.9 亿元，合伙期限为 20 年。

梦想家将以有限合伙人的方式，拟认缴壹号基金出资额 26.87 亿元，出资比例达 39%；招银资本将以普通合伙人方式，拟认缴出资壹号基金出资额 6890 万；而长江招银则将以有限合伙人的方式，拟认缴壹号基金出资额 41.34 亿元，出资比例达 60%。

招银成长玖号投资（深圳）合伙企业（有限合伙）基金规模为人民币 60.01 亿元，合伙期限为 20 年。

梦想家将以有限合伙人的方式，认缴玖号基金出资额 23.44 亿元，出资比例达 39%；招银资本将以普通合伙人方式，拟认缴出资玖号基金出资额 6010 万；而长江招银则将以有限合伙人的方式，认缴玖号基金出资额 36.06 亿元，出资比例达 60%。

针对设立基金的原因，万科方面表示，基于公司商业地产的发展战略，综合考虑目前市场融资环境，本次下属子公司参与组建两支专业商业地产投资基金用于投资收购公司所拥有的成熟商业物业项目，有助于其借助外部资本的力量，通过轻资产化运作方式加快万科在商业地产领域的投资运作。

（来源：观点地产网）

行业 | 万科董事会改选难产 王石努力争连任

万科股权之争的结果本以为将在今年3月以董事会改选水落石出。然而董事会改选却一拖再拖。5月14日，万科发布公告称将于6月30日召开2016年度股东大会。

依据相关规定，年度股东大会应于上一会计年度结束后6个月内举行，由此看来，6月30日将是万科召开年度股东大会的最后期限。让人意外的是，在这次股东大会议案中，万科仍未提董事会换届事宜，这意味着董事会改选仍然没有时间表。

万科董事会改选为何迟迟没有结果？如果改选，王石是去是留？

万科创始人、董事局主席王石吉人自有天相。就在与野蛮人姚振华斗得一只脚踩在悬崖边上，体力不支的时候，证监会主席刘士余伸出手，将王石拉了上来。

2016年12月，刘士余在会议上称：“我希望资产管理人，不当奢淫无度的土豪，不做光风作浪的妖精，不做坑民害民的害人精。”

证监会主席针对“野蛮收购”的言论，让姚振华躺枪，帮王石逃过一劫。万科控制权之争在那以后就向着有利于王石的方向发展：原来王石为对抗姚振华想引进的深圳地铁集团在深圳政府支持下，如愿以偿地进驻万科，将原第一大股东、央企华润所持股份悉数收入囊中，而中国恒大亦将所持股份表决权让度给深圳地铁集团；持股25.4%的“宝能系”被处罚，进入静默期，对万科董事会“超期服役”没有采取任何行动。

貌似万科已经度过危机，但王石真能万无一失地连任董事局主席之位吗？

答案恐怕没有那么简单。

深圳地铁入驻万科后，万科成了名符其实的国企，包括深圳市政府和深圳地铁集团在内，肯定希望以后的万科是一个稳定的企业。

而深圳地铁集团对以后万科董事局主席人选，肯定有自己的盘算。对于万科这块肥肉，深圳地铁集团当然是希望一步到位，避免以后野蛮人敲门事件重现。

如果董事局主席之位没有变数，那么万科董事会改选早就如期举行了，没有必要这样一拖再拖。这种推延，对王石来说并非好兆头。

按照有关规定，万科董事会改选应该在今年3月就进行了。现在推到6月30日举行，这个日子是按照有关规定的最后期限——但能否届时举行，仍然存疑——这种悬而未决透露出来的信息实在耐人寻味。

万科创始人王石生于1951年1月，现年67岁。这个年纪，在很多人看来，或许该让贤了，特别是在万科成了国企后。

以前的王石，远离企业，游山玩水，与小辈谈恋爱——这也是万科在野蛮人敲门后，王石被大家广泛诟病的地方。

虽然过得相当洒脱，但不得不说，对于万科董事局主席的宝座，王石是十分在意和留恋的——那个位置是他洒脱的前提和保障。如果不恋栈，王石没必要与姚振华针锋相对。从最

近表现来看，为让自己在董事局主席位置上再多干一届，王石确实脱胎换骨，豁出去了：他前所未有地投入到工作中去——甚至王石的勤奋超过了创业初期，这从最近王石的行程可以看出端倪。

3月14日，王石与万科集团党委书记、监事会主席解冻一行出现在四川德阳市，参观万科援建小学，并与小学生交流。3月15日，王石在眉山市委书记、市长的陪同下考察该市，并参观三苏祠等景点。3月17日，王石在保尔森基金会组织的一次北京会议上，围绕万科海外项目以及中国资本管制带来的挑战侃侃而谈。3月18日至20日，深圳市社会组织总会会长王石率深圳企业家代表团，在江苏盐城参访考察。3月24日，王石在万科大梅沙总部参加董事会会议，并接待了中国纺织工业联合会会长孙瑞哲等人。3月31日，王石与冯仑做客好友吴晓波“斜杠人生”节目访谈，该节目为大切诺基吉普的品牌宣传活动。

4月9日，王石在北京参加第三届中国与全球化圆桌论坛。4月10日，王石在武汉参加长江中游城市群第一届工商峰会。4月11日，武汉市长万勇会见参加“长江中游城市群第一届工商峰会”的王石等企业家代表。4月16日，王石现身2017中国赛艇大师赛厦门分站赛。4月17日，王石出席北京世园会纪录片《改变世界的中国植物》开机仪式。4月28日，由承礼学院主办的“领君之仪”在上海和平饭店举行，学院创始人田朴珺及王石、汪小菲、曹可凡等到场。4月30日，王石在扬州参加“2017深潜艇进扬州大师赛”，并与扬州市委书记谢正义会谈。

5月2日前后，黎巴嫩赛艇联合会邀请亚洲赛艇联合会主席王石来到位于黎巴嫩首都贝鲁特港附近的黎巴嫩赛艇联合会训练中心。5月6日，王石在美国参加巴菲特股东大会。5月14日，王石出现在北京“一带一路”国际合作高峰论坛现场。

由此可见，王石马不停蹄地工作，这种工作强度甚至是一个年轻人都难以承受的，但王石拼了。或许这样做，王石目的只有一个：改变形象，重新出发。

万科曾经是中国房产企业的绝对老大，雄霸榜首多年。现在这种情况已经发生改变，恒大已经迎头赶上，在最近有关数据中，笔者看到，今年前4个月，碧桂园销售额已经超过万科120亿元。

衷心希望王石好运，万科无忧。

（来源：法治周末）

行业 | 金地商置文化创意园区 ABS 产品获无异议函 为国内首单

5月16日，金地稳盛官方微信发布消息称，“嘉实金地八号桥资产支持证券”获得上交所核发的无异议函。这也是国内ABS历史上首单文化创意园区资产证券化产品。

观点地产新媒体了解，该项目拟发行总金额为 4.2 亿元，产品期限为 8 年。由金地商置旗下深圳威新担任原始权益人，稳盛投资担任交易顾问，嘉实资本担任计划管理人，启客威新负责项目运营管理。目前该项目已进入发行阶段。

据悉，“八号桥项目”位于上海市卢湾区新天地商圈，占地面积约 19,303 平方米。曾是旧属法租界的一片厂房，解放后，成为卢湾区国资委、上汽集团、上海三织染色厂等国有企业所属的旧式工业厂房。

2003 年下半年，香港启客集团牵头对旧厂房实施开发、改建、招商并运营管理，将老厂房变成了集聚创意产业的文化创意园区。2016 年 9 月，金地商置完成了对八号桥文化创意园区项目的股权收购，并将该项目正式纳入金地的管理体系。

（来源：观点地产网）

行业 | 龙湖回应：北京旧宫地块处于洽谈阶段 真的退地会有公告

5 月 17 日，某媒体公众号称，一个多月前，首开中海保利龙湖联合体以 127.2 亿拿下的北京大兴区旧宫镇两地块，保利、龙湖方面正讨论退出联合体，而河南正商有接盘意愿。

观点地产新媒体致电龙湖方面求证，对方就表示，旧宫地块目前各方都仍处于洽谈阶段，包括合作形式、谁来操盘等都还在商谈之中，真的退地的话会有公告。

据报道，保利、龙湖退地，“原因是，账算不过来了”，而联合体中剩下两家企业首开、中海是否继续接盘没有定论，而半个多月力挫京城大鳄以 41 亿连摘丰台、顺义两宗自住房用地首次实现进京夙愿的河南正商私下释放了接盘意愿。

据观点地产新媒体此前报道，4 月 13 日，据北京国土局公布，此前 4 月 6 日北京进入方案投报环节的大兴区旧宫镇两宗宅地成交结果出炉，首开、中海、保利、龙湖联合体连中两元，以总价 127.2 亿拿下两地块，两地块均要求企业自持商品住房面积为该宗地居住用途建筑面积的 70%。

资料显示，北京市大兴区旧宫镇 DX07-0201-0006、0007 地块 R2 二类居住用地，吸引了 16 家房企及联合体参与竞拍。该地块其四至为：东至规划纵十二路，南至规划横二路，西至规划横一路，北至规划横一路，建设用地面积 66379.53 平方米，建筑控制规模 146035 平方米，挂牌出让起始价为人民币 38.3 亿元。本次挂牌出让宗地中商品住房销售均价不超过 52315 元/平方米，且最高销售单价不得超过 54931 元/平方米。

据彼时现场信息，首开保利龙湖中海联合体以 57.4 亿竞买报价达到土地合理上限价格，随后开始竞拍自持面积，不过金茂以 70%率先到达上限。最后，首开联合体、金茂、正商、旭辉联合体四家进入高标准住宅评标阶段。据悉 4 月 13 日上午将提报建设方案并最终公示竞得者。

大兴区旧宫镇 DX07-0201-0010、0011、0012 地块 R2 二类居住、A33 基础教育用地，共有 14 家房企及联合体参与。其四至为：东至规划纵十二路，南至规划横三路，西至规划横二路，北至规划横二路，建设用地面积 85956.89 平方米，挂牌出让起始价为人民币 46.6 亿元。本次挂牌出让宗地中商品住房销售均价不超过 52315 元/平方米，且最高销售单价不得超过 54931 元/平方米。

彼时现场消息称，正商和首开保利龙湖中海联合体在该地块上竞争激烈。首创远洋联合体凭借 69.8 亿的竞拍报价率先达到上限，开始竞拍自持面积，随后正商 70%率先到达上限。这种情况下，该地块和大兴区旧宫镇 DX07-0201-0006、0007 地块 R2 二类居住用地一样，转入高标准商品住宅建设方案投报程序，首开保利龙湖中海联合体、正商和金茂投报了方案。

（来源：观点地产网）

行业 | 房企为何纷纷进军医疗：大多不赚钱 为了背后土地

越来越多的开发商对医疗领域投资青眼有加。

5 月 18 日，泰禾集团宣布向同济大学捐款 2 亿元，设立“同济大学泰禾医学发展基金”，这是截至目前同济医学教育史上收到的最大单笔现金的捐赠。

这并非泰禾第一次进军医疗领域。

2016 年 5 月，泰禾投资与美国医疗联盟国际部（PHI）签署战略合作协议，双方将合作在北京通州打造国际综合性医院；11 月，泰禾集团大股东泰禾投资与四川恒康发展有限责任公司等签署股权转让协议，受让该公司旗下医院管理公司 100%股权，泰禾将在成都建造一座高端妇女儿童医院。

克而瑞研究中心分析师朱一鸣称，随着土地、融资等成本逐渐上涨，房企的利润被压缩。与之相对，从 2015 年开始，我国相继推出多项有利于民营医疗发展的政策，鼓励民营医疗发展。

房企进入医疗行业，泰禾并非第一家也不是唯一一家。目前，越来越多的房企涉足医疗产业，甚至还有房企选择直接退出房地产行业转向医疗保健领域。

王健林此前公开宣布万达“去地产化”不再当地产商，目前万达除了涉足文化旅游、影视、体育等领域之外，也开始涉足医疗领域。王健林称，5 年之内医疗产业将成为万达新的支柱产业。

4 月 6 日，万达与成都市政府签署的合作协议，万达将在成都投资 700 亿元引入 2 家国际顶级综合医院、8 家国际一流专科医院，以及 30 家医疗相关企业，把成都打造成世界级的医疗产业中心。此前，万达已宣布总投资 150 亿元，在上海、成都、青岛建设三座综合性国际医院。

同样涉足行业广泛的中国恒大也参与了医疗行业。

2015年3月，恒大集团下属全资子公司恒大健康(00708.HK)公布了其首个项目计划，即联合韩国原辰医疗美容集团在海南博鳌投资建设集医学整形、美容美体和抗衰老保健为一体的医院。

其实早在2013年，恒大集团就与哈佛大学达成合作协议，将在中国共同成立哈佛医院。三年后，恒大健康发布公告称，恒大集团已于哈佛布莱根和妇女医院签订授权合约书，在海南博鳌开设恒大国际医院。

值得注意的是，房企跨界医疗行业很难企及高利润的层级，国内目前多数大型高端医院都存在严重亏损的情况。

对于大多数房企投资医疗行业，有一位曾看过某家房企医疗项目推介资料的人士对澎湃新闻新闻称，“大多数大型房企投资建医院的背后是看中了地产的开发利润，因为建医院的土地是属于低价的医疗卫生用地，相对于高价的住宅用地来说，房企的成本非常低。虽然做私立高端医院的门槛较高，如投资大，需要专业人士，投资回报周期长，项目初期收益不稳定，缺乏医院管理经验等劣势，但是开发商在医疗或者医院前期项目投入大，需要雄厚资金这一点上有优势。此外，医疗地产可以和养老、养生等地产项目相结合。”

相对于上述房企涉足医疗行业，目前已更名为宜华健康则是全面转型医疗健康产业。

宜华健康此前名为宜华地产，2014年7月，宜华地产斥资7.2亿元收购广东众安康后勤集团有限公司全部股权，宣布公司首次涉足医疗服务产业。紧接着，宜华地产再以1.2亿元收购深圳友德医科技有限公司20%股权。在跨界投资医疗领域之后，公司股价在2014年7月的近7.14元/股一度飙升至12月底的20.13元/股，半年内股价翻了近3倍。2015年2月份，宜华地产正式宣布将公司名称更名为“宜华健康医疗股份有限公司”，明确健康医疗服务收入以后将成为公司主要业务收入来源，也将成为公司未来的主要业务发展方向。

(来源：澎湃新闻)

前沿观察

观察 | 土地为王？房企前四月拿地仍积极

土地为王？房企前四月拿地仍积极

调控层层加码，楼市逐步降温。但在一级土地市场，品牌房企拿地积极性不改。5月15日，国家统计局公布的数据显示，前4月房地产开发企业土地购置面积5528万平方米，同比增长8.1%，增速比1-3月份提高2.4个百分点；土地成交价款2104亿元，增长34.2%，增速提高17.5个百分点。

从单个房企来看,多家机构数据显示,在刚刚过去的4月,保利、龙湖等多家房企拿地金额均在100亿元以上,其中,碧桂园已连续5个月拿地金额过百亿,中海也已连续2个月拿地过百亿。

房企拿地从而增加土地储备,显示出对楼市后市的强烈信心。中原地产首席分析师张大伟认为,归根结底还是钱多,房地产企业资金链非常安全。整体看,信贷虽然在逐渐收紧,但收紧后的数据只是逐渐回归2016年历史最宽松之前的常态,只是逐渐稳健,而不是趋紧。

尽管房地产市场利润率的下滑成为现实,但是房企的竞争仍处于“白热化”,充足的土地储备是企业扩张的保证,“多拿地、拿好地”成为房企规模化竞争的关键所在。

房地产投资增速加快

根据国家统计局数据,1-4月份,全国房地产开发投资27732亿元,同比增长9.3%,增速比1-3月份加快0.2个百分点,其中住宅投资增长10.6%。房屋新开工面积48240万平方米,同比增长11.1%,其中住宅新开工面积增长17.5%。全国商品房销售面积41655万平方米,同比增长15.7%,其中住宅销售面积增长13.0%。全国商品房销售额33223亿元,同比增长20.1%,其中住宅销售额增长16.1%。房地产开发企业土地购置面积5528万平方米,同比增长8.1%。4月末,全国商品房待售面积67469万平方米,比3月末减少1341万平方米。

在一线及热点二线城市频频出台调控政策的情况下,今年以来房地产开发投资增速依然在加快。对此,国家统计局新闻发言人邢志宏认为,这种现象与去年的延续效应是分不开的。“去年全国的商品房销售面积增长了22.5%,使得房地产市场出现了比较强的景气局面,很多房地产企业加大了投资力度,很多在建项目仍在进行,投资项目有周期性,一旦开工了以后需要延续一段时间”,因此他表示,目前房地产投资的增长是这种周期的延续。

此外,邢志宏也指出,投资增加也与土地和房屋的供应情况有关:“房地产现在正在进行分类调控,一线城市为了抑制房价过快上涨,也加大了土地和房屋的供应力度。”邢志宏表示,房地产投资的增加是在多重原因和背景下出现的,有关其后续走势情况,统计部门也会进一步观察。

前4月多家房企拿地金额过百亿

中国指数研究院的统计显示,前4月从拿地金额来看,碧桂园和保利继续稳居前两位,首开、远洋晋级前十。另据中原地产的数据显示,今年前4月,拿地超过百亿的房企合计18家。

以4月份为例,房企拿地热度掀起了今年以来的小高潮。同策咨询研究部数据显示,4月,保利、龙湖、中海、首开、碧桂园、万科等品牌房企拿地金额均在100亿元以上,其中,碧桂园甚至已连续5个月拿地金额过百亿。

调控期是逆市布局的好时机,同策咨询研究部总监张宏伟表示,调控已进入深水区,楼市周期性下滑开始显现,在这种状态下土地价格会越来越理性,很多房企在这个阶段都会选择加速拿地。

房企拿地热情高涨,有着多重因素。其中,经历了2016年这样的销售大涨年份之后,多家房企需要积极“补仓”,从而增加土地储备,以便于后续的房地产开发,这也被认为是最主要的动力之一;其次,在行业竞争加剧的背景下,土地价值更为凸显。此外,充裕的资金,以及地方政府增加土地供应的环境,也间接促成这波拿地热。对此,中原地产首席分析师张大伟认为,归根结底还是钱多,房地产企业资金链非常安全。整体看,信贷虽然在逐渐收紧,但收紧后的数据只是逐渐回归2016年历史最宽松之前的常态,只是逐渐稳健,而不是趋紧。

差异化的土地供应

某研究院监测的50个城市4月份不包括工业用地的土地成交面积环比下降了四分之一,相比去年同期也减少了10%,当前的土地成交规模弱于2010-2013年的水平。而在监管部门对高杠杆资金进行严厉管制的大背景下,土地市场相对降温,溢价率开始收窄。从均值来看,50个城市土地成交平均溢价率为35%,环比减少17个百分点,同比减少27个百分点。

根据监测数据,房企对土地的激烈争夺正从大城市向大城市周边的三线城市转移。如嘉兴成为4月份土地溢价率最高的城市,溢价率达到了近2倍。此外如佛山、大连、青岛、温州、镇江等城市的溢价率都超过了75%。

某研究院智库中心研究总监严跃进称,4月份的土地成交面积有所减少,这与当月的土地供应规模减少有关,随着国土部门在4月份明确提出土地供应分类调控思路,预计需求强劲的城市土地供应将会增加。

今年4月6日,住建部和国土部联合发布《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》,要求商品住房库存消化周期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。

据某研究院的数据显示,4月份土地出让面积最多的几个城市为北京、郑州、武汉、成都等,成交面积前10的城市均位于房价较高的热点一二线城市,合计土地成交面积占50个城市全部成交的六成以上。

房企合作开发和入股模式愈发频繁 广州楼市现“并购潮”?

自去年至今,广州楼市在各路开发商之间出现了一股“并购潮”。在目前地价压力增大、土地供应“僧多粥少”、过江龙进入本地市场希望有“引路人”等背景下,这一模式引起了业内的关注。广州中原研究发展部认为,未来并购、收购、合作开发将会成为不同体量开发商获取用地、项目的重要手段。

购助过江龙融入广州市场

回顾2016至今广州市场上出现的热点并购、收购,可以看出,无论是“过江龙”还是“地胆”,出手都是大手笔。

以目前投入资金最大的阳光城来看,从2016年至今共投入97.55亿元,其中47.9亿元投入到南沙区,占总投入的49%;其余资金投入越秀、天河总共3幅用地当中,约获得12.4万平方米市中心商住用地,可见该房企在资金投入上郊区、中心区“五五开”的方式。纵观阳

光城目前其他并购项目,一般均以低于土拍市场楼面价成交,以其 2017 年 1 月购得的天河区两地块来看,其总占地面积达 9.5 万平方米,按照 3.0 的容积率算,其计容建面在 28.5 万平方米左右,其支付总价为 31.8 亿元,折合楼面价 11158 元/平方米,虽然对于地块的使用年限、规划等消息有待公布,但总体而言成交价远低于区域公开出让地价。

据广州中原研究发展部统计,外地房企如阳光城,重点布局南沙,此外天河、越秀两大中心区亦有落子,最新收购的“广信江湾城”项目更是位于多年未有宅地推出的越秀区;而融创、远洋、旭辉等就通过“傍地胆”的模式。对由本地房企负责开发的项目进行入股、合作,业内认为,对于不熟悉广州市场、首次入穗的外地房企而言,并购能够使其更有效率地熟悉本地市场。

对于被并购、收购的本地房企而言,与房企合作开发有利分担资金压力以及风险,因此预期在未来拿地成本越来越高的情况下,合作开发、入股等模式将更加受到开发商看重。

本地房企通过并购降成本

并购并不是过江龙的专利,如:碧桂园、时代、奥园等“地胆”近期亦不断尝试此方式,其中碧桂园去年以来收购以增城、黄埔两区为重点,而本地中型房企时代、奥园亦通过收购的方式落子上述两区。

以碧桂园为例,2016 年至今并购、合作的项目也不少,以其广州大本营增城为例,近期通过并购已将石滩、新塘等地块、项目收入囊中,加上 3 月土拍竞得的新塘长岗村地块,该开发商于增城热点板块均布局有项目。广州中原研究发展部认为,这一方面体现了碧桂园对增城未来市场发展的信心,另一方面有利于开发商在片区获得整体定价话语权。此外,相比起楼面地价动辄 3-5 万元/平方米的中心区而言,增城开发成本较低,综合而言,虽然碧桂园近年大有“重返一二线城市”之势,但其“外围区包围中心区”的布局模式依然沿用。

广州中原研究发展部认为,未来并购、收购、合作开发将会成为不同体量开发商获取用地、项目的手段,主要原因包括:土拍价格提高,针对目前一线城市地价变化,开发商需要通过合作的方式分担资金压力;采用该种模式费用低于土拍,对于目前统计的并购项目来看,绝大部分花费低于目前土拍价格;此外,对于中小型房企而言,土拍无法与大型房企竞争,因此需要采取“另辟蹊径”的方式获取开发的“面粉”。

事实上,进入今年 5 月中旬以来,房企在全国多个市场上的并购都非常频繁,5 月 12 日晚,融创中国发布公告称,公司间接全资附属天津融创作为买方,拟向昆明星耀收购天津星耀 80% 股权及债权,总价约 102.54 亿元。同日晚间,中国恒大也发布公告称,公司附属恒大地产集团、各项目公司与信银(深圳)股权投资基金管理有限公司(信银深圳)签订 10 份项目协议。信银深圳将投资合共约 108.5 亿元于恒大各项目公司,并与恒大共同开发各相关项目。有业内人士指出,“目前房地产行业竞争愈发激烈,越来越多的中小型房企退出这个市场,也给了龙头房企更多兼并重组的机会,对于整个行业来说属于资源的优化配置,毕竟在国内,房地产仍是一个规模制胜的行业”。(来源:南方日报)

观察 | 引入喜达屋管理仍陷亏损 金融街拟出售天津瑞吉酒店

五月的天津，骄阳炙烤着大地，海河上的邮轮载着游客轰鸣着驶向远方。这个初夏，除了燥热的空气，还有楼市。

近来，天津楼市突然升温，碧桂园、龙湖等一线房企频繁抢地，本土大鳄如融创也斥资逾百亿元拿下号称“天津最大烂尾楼”的星耀五洲项目。

与一线房企天津疯狂拿地储粮或捡漏不同的是，《每日经济新闻》记者近日从北京市产权交易所获悉，金融街（000402，SZ）却在对外出售子公司金融街津门（天津）置业（以下简称津门置业）100%股权，后者旗下核心资产为天津瑞吉金融街酒店（以下简称瑞吉酒店）及部分商业用房、地下车位和远洋广场办公用房等。金融街持有津门置业 99.96%股权，金融街子公司金融街（天津）置业有限公司持有 0.04%股权。

实际上，上述大型商业项目被金融街控股拿下的时间要回溯到大约 12 年前，彼时单位楼面地价不及 1800 元/平方米。更为关键的是，该项目位于天津市中心城区黄金地段，尤其是瑞吉酒店，还被金融街控股官网至今列为优质自持资产。此时，金融街控股为何要出售？

金融街对外号称是国内领先的商务地产开发企业，但《每日经济新闻》记者深入调查发现，去年其在天津营收下滑近 70%，子公司津门置业去年在上述黄金地段净利亏损 4337 万元及今年年初以来继续亏损，作为核心自持资产的瑞吉酒店陷入多年亏损怪圈。 每经实习记者 舒曼曼 每经编辑 曾健辉

高端酒店口岸绝佳却亏损

据悉，“津门”和“津塔”是金融街打造的天津市地标性建筑。其中，“津门”是在两栋对称型的津门公寓这一建筑群，背后又树了一个高达 71 米的类似“门”形的建筑，该建筑就是天津知名的瑞吉酒店。“津塔”则由近 337 米的环球金融中心和津塔公寓组成。

从天津区域格局看，金融街大手笔打造的上述建筑群地处和平区，是天津市的金融商贸、教育、医疗与卫生中心，被当地人视为天津繁荣繁华的标志区。其中，和平路与滨江道号称全国十大商业街区之一，节假日客流量达 20 万人。

据和平区政府官网透露，当地共有商务楼宇 116 座、418 万平方米，46 座为市重点扶持楼宇。站在天津海河边上，远远望去，作为天津城市地标性建筑的“津塔”，显得格外抢眼。

《每日经济新闻》记者查阅金融街官网发现，在公司的概要介绍中，除强调提升商务地产开发力度之外，还加大了自持经营优质物业，比如北京丽思卡尔顿酒店，还有瑞吉酒店等，号称当前总自持体量 68.2 万平方米。

尽管如此，连带着高端业态瑞吉酒店的津门置业 100%股权也挡不住即将被金融街集中出售的命运，不禁让外界疑惑丛生。

5月7日（周日）一大早，记者从北京一路赶往天津，出天津站一路往南跨过解放桥，沿着海河向西不到一公里，就来到了瑞吉酒店，全程10分钟左右。该酒店背靠海河，位于和平区金融中心，紧邻环球金融中心和天津劝业场，距和平路商业街不到5分钟，距离五大道景区仅10分钟，酒店对面是总长380米的恒隆广场。

在这样一个黄金地段之上，瑞吉酒店却连续多年亏损。《每日经济新闻》记者从一份权威数据获悉，津门置业2016年实现营业收入8074.28万元，营业利润却亏损高达4326.22万元，净利润亏损4337.91万元，负债总计3.72亿元，今年一季度实现营业收入1671.11万元，净利润亏损715.29万元。

《每日经济新闻》记者翻阅金融街历年年报发现，其披露瑞吉酒店从2011年底开业以来，2012年利润为负，到2013年详细披露了该酒店当年实现销售金额7644万元，增长率6.67%，利润为负。但颇为蹊跷的是，金融街2014年、2015年、2016年却不再披露该酒店的盈利状况。

华美酒店顾问机构首席知识官、高级经济师赵焕焱在接受《每日经济新闻》记者采访时表示，酒店亏损一般有两种：一种是经营亏损，即营业收入不能抵扣员工工资、能耗、物耗等经营成本，由于客户队伍、市场定位需要确立；另一种是财务亏损，即酒店营业收入抵扣经营成本后的毛利润，依然无法抵扣还本付息、折旧摊销。财务亏损在酒店开业七年，甚至是更长时间都有可能存在。

他指出，天津酒店市场严重供大于求，加上跨国公司品牌在客源方面的优势减退，客源明显下降，2016年四季度天津市五星级酒店统计共有15家，平均房价526.79元、平均出租率仅58.22%。

当天上午10点左右，《每日经济新闻》记者来到瑞吉酒店前台，一位预订部工作人员表示，瑞吉酒店共274间客房，目前高级大床房和豪华房均有空房，其中最基础的高级房只有大床房一种类型，价格在1068元，需另加15%的服务费（含早餐和上网费），豪华房双床套房1218元，同样需另加15%的服务费。该工作人员还说，目前客房比较宽松，大床空余比较多，高级房大床剩余30间，豪华双床房剩余14间。

一位前台工作人员表示，津门置业是瑞吉酒店业主方，由喜达屋集团负责具体管理。金融街公告显示，天津瑞吉酒店由喜来登海外集团托管，托管年限从2008年6月至2026年12月。

赵焕焱提到，酒店作为商业地产有40年的经营时间，黄金收获期是酒店开业后第6年至20年。蹊跷的是，瑞吉酒店2011年至今刚好进入第6个年头，却要迎来被卖掉的命运。赵焕焱表示，这要看最后的成交价是否合理。

除了亏损之外，瑞吉酒店同样面临着信用风险。《每日经济新闻》记者从天津市市场主体信用信息公示系统获悉，目前，瑞吉酒店信用显示为“失信”，主要原因是未持有《许可证》的单位设置卫星地面接收设施接收卫星传送的电视节目，被处以2000元罚款。

记者从金融街 2016 年报发现了一处不易被觉察的表述内容，该房企称今年将调整自持结构，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。

公寓一层商铺全部闲置

除了酒店项目之外，津门置业旗下资产还包括地下车位。经酒店工作人员的指引，记者来到位于酒店 B4 层的地下停车场，整个停车位分为酒店车位、公寓车位、月租车位和私家车位。

在停车场，一位正在指挥停车的酒店工作人员操着一口浓重的天津话说：“哎哟，这面积大了去了，有多少车位还真不清楚。”随后，记者辗转找到 B2 层中控室，一位工作人员表示他所负责的两个区域共 900 多个车位，整个停车场车位不超过 2500 个。

一位不愿具名的商业地产资深人士表示，五星级酒店的一个重要意义是带动周边房地产溢价，一般拿地上都不会太贵。公开信息显示，金融街 2005 年 8 月摘得天津土地交易中心挂牌的津和兴（挂）2005-047 号宗地，总面积 5.5 万平方米，拿地成本 7.34 亿元，当时地面均价仅 1350 元/平方米，楼面地价仅 1790 元/平方米。

从天津土地交易中心查询到，和平区最近一次招拍挂交易，土地性质为商服用地，成交日期 2016 年 8 月 25 日，成交价格 6.8 亿元，出让面积 5980 平方米，楼面价约 14000 元/平方米，地面均价 11.4 万元/平方米。

地处相同的位置，瑞吉酒店连年亏损，津门公寓经营又如何？经记者深入调查，目前津门公寓一层商铺均处于闲置状态。

在津门公寓 C 座客服中心，一张蓝色海报首先映入记者视线。一位工作人员表示，该海报上说的还是前两年的价格，房型从二室到四室均属于南北通透型高端公寓，面积在 188 平方米到 355 平方米之间，出租价格区间为 10000 元~25000 元/月，售价 480 万元~1100 万元。但该工作人员说，现在的价格比海报上高很多。

津门公寓负责销售的杨海鹏表示，“津门公寓两室两厅两卫出租均价为 14000 元/月，出售均价在 5.5 万元/平方米”。除了津门公寓，他还负责津塔公寓、融御项目的房屋租赁服务和二手房买卖服务。

在津塔写字楼二楼，记者偶遇中原地产两名中介人员，他们均称目前和平区主要以写字楼为主，市内已没有新房可售了，二手房住宅均价基本上在 6~7 万元/平方米，商、住两用居多。

当询问是否能去看房时，杨海鹏表示，看房必须提前一至两天预约，目前可以看得房源并不多，188 平方米只剩下一套，280 平方米的房型售价 1400 万元，租空房 16000 元/月，配齐家具等设施租价 18000~20000 元，依旧是房源紧张，只剩下 2 套，218 平方米的有 2 套。

杨海鹏解释道，“主要是去年环境好，基本上就卖完了，现在顶多可以看的就五六套，但是也得提前预约。”

显然，瑞吉酒店的价值外溢已体现出来，而经营亏损的瑞吉酒店难道成了累赘？《每日经济新闻》记者邮件采访金融街董秘办，但截至发稿时，对方仍未回复。

津门置业办公地成谜

记者按图索骥，寻找津门置业注册地“天津市和平区四平东道 79 号”，但来到该地时却发现，这里是当地居民口中的“科委”所在地，也是和平区知识产权局。

附近一位居民说，“原来这里好像有一个房产公司，但好些年前就不干了。”顺着他手指的地方望去，那是科委东侧的一座副楼，大门紧锁，锁链已明显锈迹斑斑，门前一辆布满灰土的黑色轿车，不知停放了多久。

津门公寓销售李会文表示，目前销售的工作地点在津塔公寓 2 楼。不过，记者来到此地却发现一张红色 A4 纸上打印着“资产管理部”五个大字，房门上贴着一副春联，春联底部显示“2016 年”，里面摆了三台电脑，一排沙发，约 30 平方米的办公室内陈设非常简单，仅一位办公人员在整理杂物。

上述工作人员表示，这里是金融街的资产管理部。对于津门置业，他表示“没听说过”。当记者一筹莫展之时，天眼查公布的法律诉讼一栏显示，2016 年 8 月 10 日，金融街津门（天津）置业与北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司天津分公司、张秉熙物业服务合同纠纷再审民事裁定书称津门置业经营所在地位于津塔写字楼 67 层。

不过，记者按此地址辗转进入该楼，发现该地方的前台后侧标志为“金融街（天津）置业有限公司”，并非津门置业有限公司。记者查阅发现，金融街（天津）置业有限公司目前拥有津门置业有限公司 0.04% 的股权。

一位前台行政人员表示，这里是金融街天津总公司“金融街（天津）置业有限公司”的办公地，津门置业有限公司是总公司下面的一个项目，并没有专门的办公场所。

谈及瑞吉酒店，该工作人员表示酒店确实有意向收购者，对于转让原因，她表示不清楚，但透露此次转让的主要是酒店项目，不会转让津门公寓项目。

北京产权交易中心所披露的津门置业旗下资产中还包括远洋广场部分办公用房。金融街控股旗下，为何会有远洋广场办公用房？远洋大厦相关负责人表示，“应该是原来汇丰银行的办公地点，大概有 1000 平方米左右，前两年汇丰与金融街做了土地置换，目前已空了挺久。”

随后，记者来到位于远洋大厦西侧副楼的汇丰银行，看到该地方处于空置状态，天花板已有明显脱落迹象，室内左侧电梯以及办公桌上已布满灰尘。

高管变动频繁

金融街津门置业原法定代表人为祝艳辉，于 2017 年 1 月 23 日辞任金融街副总经理职务以及在公司担任的一切职务。人事变动公告显示，祝艳辉辞任原因是工作调动。

祝艳辉之后，津门置业法定代表人则变为李亮，但旗下瑞吉酒店的法定代表人依然为祝艳辉。记者从所披露的人事变动公告中可以看出，祝艳辉的辞任与李亮的上任几乎一前一后，

具体为 2017 年 1 月 23 日祝艳辉辞任，一个月后的 2 月 24 日，李亮担任金融街副总经理、金融街（天津）置业总经理。

2017 年 1 月 20 日，金融街宣布公司董事长刘世春因调任北京金融街投资（集团）有限公司总经理而提出书面辞职报告，紧接着公司副总经理祝艳辉、副总经理栗谦因工作原因主动辞去职务。

2 月 27 日，金融街控股发布最新人事公告，称聘任盛华平为公司常务副总经理，张晓鹏、傅英杰、李亮为公司副总经理。当天，还分别确定了 9 名新一届董事成员和 3 名新一届监事成员。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此次金融街控股大规模地调整高层，应该是想努力搭建新的管理架构，为企业后续需要扩大销售业绩和盈利规模。

近期，金融街的股权结构也发生重大变化。5 月 12 日，由北京市西城区国资委 100% 控股的金融街资本运营中心成为北京金融街集团的控股股东，这意味着该资本运营中心也顺势成为金融街的间接控股股东。

金融街表示，此举能进一步理顺企业管理关系，提升专业化运营能力，有利于做强做大。中国工商银行投资银行部房地产首席分析师柳阳告诉《每日经济新闻》记者表示，此举有利于放松企业的行政管制，企业运营更加市场化。有意思的是，北京产权交易中心所披露的转让津门置业的信息恰巧为 4 月 24 日。

2016 年，金融街获得营业收入 198.5 亿元，同比增长 27.5%，实现净利润 28 亿元，同比增加 24.46%，实现经营活动产生的现金流净额 170.86 亿元。在前述总营业收入中，房地产开发收入占 175.21 亿元。截至去年底，该房企资产负债率 72.41%。

早在 2008 年，金融街控股变更过一次会计准则，对投资性房地产实行公允价值计量。记者注意到，截至 2016 年末投资性房地产余额 254 亿元，较年初增加 77.6 亿元，其中 67.3 亿元为新增投资性房地产，存量投资性房地产资产增值收益 10.3 亿元。

（来源：每日经济新闻）

深度 | 北京国安府 200 亿国资争夺战：庄胜 2 期可能再次烂尾

原计划今年开盘的“中信国安府”，因为最高院的一纸判决，生死两茫茫。尽管地处北京西二环宣武门“黄金地段”，一期即将收房，该项目的业主还是极有可能面临整个项目烂尾的命运。不仅业主权益无法得到保障，投资方中信国安也极有可能竹篮打水一场空。施工企业、供应商的损失将由谁来承担亦是问题。

《华夏时报》记者近日获悉，中信国安府因为卷入官司，不但原计划开盘的项目二期没了期限，就连此前项目一期已经卖出的 143 套房源，年底也很难交房。

据悉，中信国安在五年内曾先后投入约 200 亿元解决了拖延 15 年没有解决的土地拆迁等问题，“国安府”目前保守估值 300 亿。不过，由于被判决返还土地，“国安府”项目顿生变故，不仅 300 亿元预期销售款瞬间破灭，就连辛苦投资的 200 亿元也有可能打了水漂。

据记者了解，更令中信国安感到忧虑的是，如果法院判决让纠纷直接回到了“债务重组”前的状态，那么这 200 亿元的投资“黑洞”是否算巨额国有资产流失？央企背景的中信国安如果平白损失巨款，又将如何面对财务审计等系列调查？

庄胜二期可能再次烂尾

国安府受到市场热捧，因为其吻合了地段至上这一地产黄金法则。在寸土寸金的北京二环之内，国安府成为不可复制的稀缺项目。然而，这样的稀缺项目却遭遇烂尾的可能，一期业主年底难以收房，这着实令业主异常着急。

“国安府”项目位于北京市西城区宣武门外大街东侧，西邻北京庄胜崇光百货，东接琉璃厂西街，总建筑面积为 46 万平方米，是二环内在建的唯一住宅项目。该项目是国安集团参与西城区旧城改造的典范工程，被列入 2013 年西城区重点项目。项目总用地面积 7.15 公顷，地上规模 29.9 万平米，总建筑规模 45.6 万平米。项目的成功实施不仅会改变宣东地区落后的城市面貌，而且会为近 1000 户居民改善生活质量和住房条件。

因为地段资源难以复制等优势，2014 年国安府首次开盘时，绝大部分房源便被一抢而空。然而，由于目前项目陷入官司纠葛，国安府原定于今年年底交房的一期部分，恐将延后。

据记者了解，国安府一期购房者一共是 143 户。其中 33 户购房者因为政策原因灭失，房源被转到国安府二期。按计划，一期项目将于 2017 年年底交房。不过，根据法院判决，这 110 户业主将很难在年底收房。由于项目权益被判决返还，另外 33 户业主的房子极有可能荡然无存。

中信国安内部人士称，一期项目（目前已经建成）和二期项目是一个不能分割的整体。一旦进行物理分割，一期项目将无法使用。因为一期项目配套的出入口、人防、消防、电力、车库、设备机房、会所等相关配套都在二期项目内，根本无法从物理上进行分割。如果强行分割，一期项目将因为无法验收达标而无法交付。

“一期不少业主已经来询问年底还能交房吗？”中信国安内部人士表示，“说实话，我们的压力很大。即便工程能做完，按照现有判决，也肯定无法竣工验收的。我们不少业主是卖了房子在我们这买的房，有的还在租房住呢，如果不能交房，他们肯定不干，现在情绪已经很激动了。更别提那 33 户灭失房源的业主，如果房子没了，他们肯定要讨说法。跟谁讨？跟我们讨？我们也是受害者啊！”

据了解，不少业主担心判决将会把原整体近 30 万平方米的项目人为割裂成两个部分，导致已销售的 B 地块 110 户住宅业主将失去原购房协议中的权益，无法享受应有的会所、景

观、商业、车位等各项配套设施和物业服务，同时造成延期入住。即使延期入住，也将长期面对烂尾的工地，房产价值大大贬损。

可能引发更多纠纷

尽管进一步的投资按照最高法院的判决可能终成泡影，但正在建设中的“国安府”却无法完全停止施工。

5月16日，《华夏时报》记者在“国安府”项目施工现场看到，项目仍在施工中。

中信国安内部人士表示，如果按照判决将土地返还，这几年来基于土地的投资、土地上的房产、配套以及购房的业主，该怎么办？判决书并没有交代。此外，今年2-3月，中信国安已为这些被判返还地块办下施工许可证和土地证。

据中信国安内部人士介绍，判决书是在中信国安办下施工许可证和土地证之后下达的。目前，中信国安被逼无奈不得不继续施工。因为在建项目如果贸然停工，2000多工人怎么办是一大难题。因此，要消除项目承包单位和工人对项目产生的质疑。此外，按照目前北京庄胜和信达投资打官司的进度，最终的执行极有可能无法预测。项目一旦停工，这个曾经烂尾了十几年的庄胜二期A-G地块，又将继续陷入无期限的烂尾中。

“所以我们不敢停工，只能顶着压力尽量去建。作为负责任的企业，中信国安不能转嫁矛盾，只能尽量自己去消化矛盾。而如果一旦停工将引发的后果更不是我们能够承担的。一旦停工，买了房的业主住不上房子，置换到二期的业主房子可能就没了，一旦停工工人们拿不到工钱，他们怎么办？”上述人士称。

巨额国有资产流失？

早在2014年中信国安府一期销售时，国安府就是成交均价达8万元/平方米以上的高端住宅中唯一一个位居二环内的大体量项目。该区域的住宅产品可谓凤毛麟角，拥有不可复制的稀缺价值。

据核算，国安府一期2.8万多平米，中信国安当时实现销售额20多亿元。目前中信国安为国安府项目共计投入约200亿元，其中，仅工程施工单位的造价就有大概35亿元。

据记者了解，中信国安当时能从信达资产手中拿到该地块，主要原因是在北京核心地段的拆迁经验丰富。该地块在金融交易所挂牌时，信达资产由于饱受拆迁之苦，对受让方在拆迁方面的能力提出了极高的要求，要有千户以上北京核心地段的棚户拆迁经验。而在中信城有着大量拆迁经验的中信国安属于其中的佼佼者。

拆迁经验丰富的中信国安，面对二环内拆迁难度极大、烂了十多年、距离天安门广场不足2公里的庄胜危改二期A-G地块，最大的感觉仍是棘手。为了A-G地块，中信国安投入了大量人力物力财力，终于在2017年初完成了剩余近500户居民、6家企业的拆迁工作，并于2017年3月22日取得了土地证，前后投资约100多亿元。国安府二期未来价值更是巨大。

数据显示，2016年上半年，北京10万+顶级豪宅签约已经高达167套，相比2015年同期的25套，上涨了568%。二环作为新房供应几乎为零的区域，国安府二期抢手程度可想而知。

此前，有中介预测中信国安府开盘价格约在10万元/平方米以上。周边的二手房项目，有房地产中介报价12-14万元/平方米。

在中信国安内部人士看来，如果按照判决以现状返还A-G地块项目权益，并移交项目资料（一期已销售、二期已全面开工但未销售），将意味着拆迁款、工程款等已物化至国安府项目的巨额国有资产面临流失的风险。此外，国安府项目已签署了工程类合同几百个，涉及金额35亿元。在建的工程类合同很可能因为判决而无法继续正常履行，而众多购房者也将失去保障……这些问题都有可能引发多个新的诉讼。施工企业、供应商的损失将由谁来承担也是关键问题。

据悉，中信国安与信达投资两方，已经分别向最高法提交再审申请。最高院已经立案受理。北京庄胜则在敦促北京市第三中级人民法院依法执行最高法的二审判决。

（来源：华夏时报）

观察 | 直击招商蛇口股东会 2400亿奔袭关键词：雄安、前海，买邮轮与估值管理

在股东会现场，招商蛇口也重点回应了扩大规模的若干举措，包括整备前海土地、斥资250亿元组建自有邮轮船队，以及为参与潜在的雄安新区发展做准备。

观点地产网 “今天来了四十几位股东，这（情况）在过去很少见。”5月19日下午，面对台下满席并需临时加座的投资者，招商蛇口董事长孙承铭兴致显然挺高，示意多给股东提两个问题。

这里是深圳，南山区蛇口地带的南海意库，大批投资者提前半小时出现在招商蛇口总部大楼。这家过去两年因吸收招商局蛇口工业区重组上市的央企，将按照现代公司规范接受股东们一年一度的质询。

招商蛇口核心管理团队再次坐在股东面前，除了董事长孙承铭、总经理许永军、董事会秘书刘宁、财务总监黄均隆等固定阵容，副总经理赵军、何飞也出现在前排。不过，与一年前因股价跌跌不休而被追问相比，当天投资者关心的范围显然更广。

在新的起点上如何发展甚至于完成既定目标，成为长达80分钟的问答环节的核心。观点地产新媒体了解，招商蛇口至2021年营收计划达到1600亿元。而按照孙承铭现场的说法，按动态指标看，公司若要5年内迈入“世界500强”行列，营业收入预期需达到2400亿元。

这也意味着，重组后各业务快速实现规模化，对于招商蛇口而言有一定的紧迫性。在股东会现场，招商蛇口也重点回应了扩大规模的若干举措，包括整备前海土地、斥资 250 亿元组建自有邮轮船队，以及为参与潜在的雄安新区发展做准备。

观点地产新媒体了解，目前招商局集团已从旗下各公司抽调相应团队前往河北雄安新区，孙承铭用“积极介入”来形容此番动作。招商蛇口同样在雄安新区设立工作小组，主要负责人即副董事长杨天平，但目前仍主要集中于准备相应的产业规划工作。

雄安与前海

自河北设立雄安新区以来，招商系几乎是响应最为积极的央企。资料显示，在“建设雄安新区重大决策”公布仅 10 天后，4 月 11 日，招商局集团董事长李建红亲自带队赴新区考察调研，并拜会河北省领导商讨参与雄安新区建设事宜，被外界解读为其介入新区综合开发的信号。

4 月 17 日，招商蛇口副董事长杨天平以招商局旗下地产公司的名义赴雄安新区考察调研，并拜会新区筹委会相关负责人，就招商蛇口拟参与雄安新区建设相关事项进行“深入会谈”。官方报道提及，杨天平公开表示，招商蛇口在城区与园区的建设运营、产业培育发展等方面“具有丰富经验”。

就在近日，招商蛇口被曝出设立雄安新区工作小组 并已在制作安置区方案，引发广泛关注。对于该消息，孙承铭在回应时并未予以否定。他用“企业利益+社会责任”来概括布局雄安新区的意图，表示会“积极介入”新区的开发建设。

不过，孙承铭提及，由于目前雄安新区并未有明确的规划出台，因此公司仅是在做前期的准备工作。他同时表示在新区先发区确定后，政府方面还会就规划方案进行全球招标，意指招商进入新区的事宜并未实锤。

对于股东关于前往雄安新区考察调研的人选问题，孙承铭回应称，选择杨天平主要基于对他过去工作经验的认可。“他对区域开发很熟悉，有在集团工作的履历，考虑到个人经历及工作经验，派去新区办公室，主要负责产业规划。”

除了雄安新区，深圳前海同样因自贸区及粤港澳大湾区概念登上风口，成为投资者例常询问的问题。对此孙承铭意味深长地报以一笑，表示历次股东会大家都关心前海土地的进展，实际上自己已多次进行介绍。

尽管如此，或许由于兴致高，孙承铭向台下与会股东做了较去年股东会更为详尽的介绍，并披露部分与政府谈判的细节。

孙承铭介绍称，前海土地列入整备范围的部分为 2.9 平方公里，因用地性质由工业改为商住性质过程中的土地增值收益分配，和政府进行了长达数年的谈判。他透露，招商蛇口最早向政府提出土地增值收益部分按 6: 4 进行分配，亦即公司占 60%增值收益，却并未获得政府方面通过。

“政府一度要求收回 50%土地，为了早日推进前海土地整备，对上市公司负责，公司同意按 4: 6 和相关部门分土地增值收益。”孙承铭表示，招商要求在保证前海土地全由公司开发及并表的前提下，与政府按 5: 5 比例成立合营公司，并按照 4: 6 比例分享增值部分收益。

“将前海土地的原价值加上增值收益，实际上招商蛇口与政府间的收益分配基本是五五开。相当于运用杠杆，50%投入撬动 100%的资源。”他同时强调，用土地增值部分替代土地性质转变过程中的补地价费用，在全国仍属首例，“这批土地总货值将近千亿，补地价的代价并不低。”

观点地产新媒体了解，招商蛇口目前正在就前海土地的土地整备协议等事宜，与深圳市人民政府及深圳规土委、前海管理局进行协商。

30 亿美元造船

在股东会上，筹划加快规模发展的招商蛇口一口气推出了多项融资议案，包括年内拟向招商银行申请最高信贷余额不超过 160 亿元，为 30 家子公司提供不超过 453.83 亿元的担保额度，以及申请授权董事会行使 60 亿元额度的关联交易决策权等。

其中对于招商蛇口为子公司提供 453.83 亿元担保额度一项，有细心的股东指出，涉及邮轮项目的投资额度过大，涉资约达 250 亿元，占总担保额度逾一半。

观点地产新媒体查询，上述融资担保中，瑞嘉投资实业有限公司拟融资 120 亿元，达峰国际股份有限公司融资 80 亿元，招商局置业有限公司则融资 50 亿元，融资项目名称均明确为“邮轮项目”。

许永军向与会股东重申了邮轮业务之于招商蛇口的重要性。他表示，随着国内人均 GDP 的提高，邮轮业也迎来“厚积薄发”的时期，家庭旅游将越来越倾向于选择邮轮方式，未来这个行业供应远远跟不上需求。

数据显示，2016 年中国邮轮码头累计接待邮轮 938 航次，同比增长 49%；出入境邮轮游客累计客流量 439 万人次，同比增长 77%，成为亚太地区最大的邮轮市场。其中，招商系布局的深圳、上海、天津、厦门、青岛邮轮港口城市共运载旅客约 397 万人次，占全国总数 87%。

在招商蛇口提炼的“蛇口模式”（即前港-中区-后城模式）中，邮轮业务的战略定位为“特色业务”，作用包括增强获取城市综合体能力。以天津、青岛邮轮港口为例，中信建投指，该公司存在获取产业配套用地的可能性。

而从长远来看，观点地产新媒体了解，招商蛇口已悄然将“邮轮船队建设”提上日程。按照计划，招商蛇口拟打造“规模化邮轮船队”，通过港航联动设立行业门槛。该公司指，这种发展模式有利于获取滨海、沿江土地资源。

对此，财务总监黄均隆亦表示，“在去年介入邮轮母港后，公司计划介入船队组建及服务，目前就在准备组建船队。”

他进而表示，公司计划通过直接找厂家制造或收并购方式持有邮轮，计划投入 30 亿美元，折算成人民币大致与 250 亿元相当。节点方面，预期最快在年内披露有关信息。

尽管投入巨大，但邮轮并非招商蛇口在这一业务上的主要盈利点。许永军透露，后端的邮轮母港作为重要配套，承载着出行游客包括娱乐、购物、体验等需求，相当于客户在邮轮上消费 1 元钱，却有可能在邮轮母港消费 9 元钱。

许永军还透露招商蛇口旗下深圳太子湾邮轮母港城项目引入港商新世界的缘由。他解释称，公司看中新世界旗下两大产品线，分别是以艺术为主题的 K11 购物中心，以及以儿童为主题的 D-PARK 购物乐园，并认为这种定位迎合邮轮出行游客的需求。

2400 亿中的方法论

今年 3 月底召开的董事会上，招商蛇口提出了另一个目标，即“力争五年内成为世界 500 强企业”。从时间点看，五年的最后期限即为 2021 年。

孙承铭在股东会现场表示，世界 500 强的评选标准主要是营业收入，目前入围的门槛约为 1400 亿元。他进而指出，入围门槛是动态的，预计未来五年将提高至 2400 亿元，因此公司的也将朝着这个营业目标努力。

其中，园区开发作为目前招商蛇口最重要的收入来源，2017 年已开始尝试快速扩大规模并冲刺 1000 亿元销售。截至 4 月底，该公司累计销售额为 343.4 亿元，约为既定目标 1/3。

尽管对规模需求强烈，但招商蛇口管理层拒绝了小股东关于“三四线拿地”的建议。许永军回应称，房地产大周期为 7 年，小周期为 2 年左右，目前尚无法判断三四线市场未来两年的发展。“公司有 95% 以上的土储在一二线城市，坚持区域聚焦、城市深耕。”

在社区开发以外，邮轮、园区在财务报表上所呈现的营收贡献能力较弱也成为股东们关注的方向。以 2016 年为例，社区业务占招商蛇口总营收比例达 88.31%，园区降至 11.15%，邮轮则仅占 0.53%。

一位股东称，既然招商蛇口认为消费者在邮轮、邮轮母港的消费比例为 1:9，那公司更应该注重邮轮母港的经营，而非斥资打造船队。

许永军强调，船是邮轮业务的“灵魂”，只因邮轮产业的垄断性太强。他表示，目前全世界仅有数家邮轮企业便占据市场大部分份额，相比之下中国只拥有 10 余艘邮轮，难以满足招商蛇口今年制定的 100 航次目标。

“这个行业空间巨大，招商蛇口希望‘三条腿’走路，包括自己购邮轮，租用邮轮，以及和世界级邮轮企业进行合作。”他如是表示。

有股东则从园区的角度提出，在招商蛇口未来 2400 亿元的目标中，依靠租金及增值服务收入的园区业务贡献过少。对此许永军回应时表示，投资者将公司旗下社区、园区、邮轮三大板块割裂对待，并未考虑它们“协同发展”的内涵。他认为这些业务起到产业链作用，最终要看总体收入表现。

对于园区业务，招商蛇口同时提出了量化的运营标准。许永军强调，租金是持有性物业的衡量指标，若一个园区租金的年收益率高于银行的基准水平，基本可以达到成功标准，未来也具备进行资产证券化回流现金的能力。

除此以外，招商蛇口自重组上市以来的估值问题在现场也有再次提及。有股东表示，许永军增持了 12.48 万股，而相比之下董事长却仅增持了 2.3 万股，暗指管理层对自家股票“没信心”。

对此，孙承铭首先回应称，市值管理方面，自己对上市公司“一直看好”。但他转而略为无奈地表示，自己作为招商局集团副总经理受到国资委相关规定限制，增持股票需经过复杂的审批程序，同时增持数量也需严格按照年薪相关比例购买。

董秘刘宁对此也有所回应。她表示，招商蛇口作为资源拥有者的价值已经被“投资者逐渐看清”，近期股价稳定就是例证，“投资者越看清（价值），就越会有购买股票的动力。”

（来源：观点地产网）

雄安新区

雄安新区规划非常重要 谨防金融资金扰动

自雄安新区设立以来，一直是各界关注的焦点。应如何看待雄安新区的历史意义、功能定位、发展前景？雄安新区在规划和建设过程中应注意哪些问题？接受本报记者采访的多位专家表示，应从长远战略角度理解雄安新区的意义。作为京津冀一体化大战略的重要组成部分，雄安新区的发展与京津冀的发展紧密相关。定位于疏解北京的非首都功能，雄安新区未来的出路仍然在于新型工业化、新型城镇化、市场化和国际化。

作为继深圳经济特区、上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区，雄安新区被称为千年大计、国家大事。国务院发展研究中心发展战略与区域经济研究部研究员刘云中表示，深圳和浦东的发展过程是中国摸索如何与世界接轨的过程，而设立雄安新区是要用中国自己的办法解决中国的特殊问题，所以，发展和规划难度比深圳和浦东都要大。

与京津冀紧密相关

京津冀一体化和首都发展建设无疑是雄安新区设立的一大背景。作为首都，北京现在面临着人多地少的突出矛盾，并由此带来交通拥堵、房价高涨、资源超负荷等大城市病，其深层次原因是承载了过多的非首都功能。雄安新区首要的定位便是疏解北京的非首都功能。

“任何一个大都市发展到一定规模都要疏散部分功能，发展卫星城，并带动周边发展。这是世界规律。”国务院发展研究中心发展战略与区域经济研究部研究员刘勇表示，从纽约、巴黎、伦敦的经验来看，大都市发展到一定规模后都会在周边建设卫星城，作为反磁力中心。

卫星城规模大、规格高，不能仅是“睡城”，要解决工作、生活难题，这样才能解决重点城市的问题。例如，巴黎周边有九大反磁力中心。雄安是在北京周边建设反磁力中心的开始，未来，河北的唐山、正定、张家口都有望发展成为反磁力中心。

有观点提出，日本东京等都市群的人口密度实际上远高于北京地区。根据 2014 年的统计数据，东京人口密度为 6106 人/平方公里，高于北京的 1311 人/平方公里。约 2190 平方公里的东京，机动车保有量超过 800 万辆；约 16410 平方公里的北京，机动车保有量为 500 多万辆。

对此，刘云中提出了不同看法，即北京地区周边人口以及全国 13 亿人口会给首都资源环境带来压力，这是北京与世界其他城市所不同的。另外，考虑到我国的土地、户口、公共服务等管理方式与发达国家的城市群也有所不同，这些特殊问题都需要我国自己来摸索解决。

“这些方面都可以期待，会有改革，当然也都有难度。”刘云中坦言。

面临巨大发展机遇

新区为何选址雄安？如何理解“千年大计”的含义？

刘勇表示，从历史的角度来看，北京建城已经有 860 年的历史，雄安新区作为北京非首都功能疏解集中承载地，规划的是未来 100 多年，这便是“千年大计”的内涵所在。选址雄安的原因，在于中国的工业化、城镇化还处于快速发展阶段，但全国城市数量依旧偏少，只有 663 个城市。从雄安这张白纸开始做文章，将对中国的工业化、城镇化发展提供巨大的空间。

80 年代看深圳、90 年代看浦东、21 世纪看雄安。不能否认的是，深圳、浦东的发展崛起背靠 80 年代的改革开放和 90 年代的外资涌入，与特定的历史机遇有很大关系。那么，雄安新区未来的发展动力何在？

国务院发展研究中心宏观经济研究部研究员张立群表示，雄安新区的发展与京津冀的发展紧密相关，未来的出路仍然在于新型工业化、新型城镇化、市场化和国际化。“假以时日，不应低估中国任何一个区域的发展潜力。”他表示。

有观点认为，设立雄安新区的目的是提振我国内需。张立群表示，这个观点没有从长远战略的角度来考虑，而是从当前中国经济面临的现实矛盾出发。雄安新区作为一个战略性考虑，主要还不是为解决内需不足的问题，而是基于长远的区域布局调整。

“从区域角度来看，中国的发展是逐级递进的，从珠三角到长三角，再从环渤海到京津冀。这也表明，中国的发展是朝着区域经济全面升级的方向推进。雄安新区，包括其所在的京津冀地区，未来或将成为像珠三角、长三角这样的重大经济增长极，这也意味着中国经济发展进入到更高阶段。”张立群说。

新区规划非常重要

身处京津冀腹地，雄安新区有着巨大的发展潜力。张立群表示，北京对雄安新区及周边的辐射带动作用，有一些是通过规划布局体现的，这与北方、京津冀的环境和资源配置方式有关，与珠三角、长三角资源更多地由市场配置的方式有区别。显然，做好雄安新区的规划非常重要。

对于雄安新区作为北京非首都功能集中承载地这一定位，刘云中强调，雄安新区需要解决的首要问题，是要明确其要吸纳哪些功能，也要明确不需要哪些功能。

“例如，北京的低端制造业就不能迁到雄安新区去，因为雄安新区规划建设要高起点、高标准推进。”刘勇说。作为科技之城、创新之城，雄安新区应该是科学城、试验城、高科技转化中心，类似筑波之于东京、新竹之于台北，甚至还可以类比于美国的硅谷，其生态环境、医疗条件、就业、生活环境都应是高水准的。

至于雄安新区的产业定位，刘勇表示，需要同时考虑其县域经济问题和都市经济问题。县域经济部分，要解决雄安新区所在的雄县、容城、安新三个县的生产、生活、生态问题。当地需要发展现代化、集约化、高档农业以及农产品(8.810, 0.02, 0.23%)的粗加工业，并在此基础上开发一些旅游产品。都市经济部分，要接收北京的非首都功能，大概范围为200平方公里。相关的基础设施要加快建设，一是道路要与北京快速连通，内部交通要成网络状；二是住房等标准要高，周边需有体育文化娱乐设施，这样才能形成反磁力中心。只有生活水平高于母城，才能叫反磁力中心。

根据公开消息，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。刘云中表示，雄安新区涉及的三个县目前有100万人口，这部分因素也是需要考虑的。由于现在雄安地区经济基础较差，而外来的冲击力很大，个人和群体对环境的变化，可能会有一些难以预测的反应。因此，既要考虑到这部分人的发展问题，也要考虑到与之相关的各方面问题，需要作出预案。

除上述问题外，雄安新区规划中涉及的户口、税收、社会保障等体制机制问题备受关注。刘勇表示，体制机制改革是雄安新区发展的制度保障。以住房制度为例，建议雄安新区采取公租房制度，在当地设立房地产管理委员会统一管理，在新区工作的人员在工作期间享用公租房，退休后需退出公租房。“这样也就没必要炒房了。”刘勇称。

“这些方面在目前的初步论证阶段还不是很明确，还需要在规划过程中、在未来的发展中进行再认识、再明确。”张立群强调，雄安新区要谨防搞运动的模式，谨防区域内、区域外金融资金形成不必要的扰动。他强调，现在恰恰需要防范的是各路资金都聚集在雄安，打乱雄安新区正常规划布局的推进。

借鉴国外经验教训

采访中，国务院发展研究中心发展战略与区域经济研究部助理研究员施成杰谈到了韩国世宗特别自治市疏解首尔首都功能的建设经验和教训。他表示，韩国建立世宗市的有二，一是疏解首尔人口负担过重的压力，二是促进韩国区域均衡发展。

施成杰表示，世宗市的规划建设有很多经验值得借鉴，例如，世宗市建设规格高、标准高，对于哪些功能单位搬迁到世宗有着严格的要求，且当地的基础设施建设水平、教育水平与首尔相当。由于计划将韩国主要国家机关和立法机关迁至世宗，相关工作人员均可获得交通、住房等补贴。

“但是也有一些教训需要我们吸取。”施成杰表示，一是疏解出来的人口只有几十万，对于首尔来说杯水车薪；二是世宗建在忠清南道，最初打算把首尔的资源吸引过去促进忠清南道的发展，但是后来发现更多吸引的是忠清南道也就是本地的资源；第三，世宗最初规划面积较大，但目前建成区只是其中一小部分，建成区的当地居民与非建成区的当地居民之间的收入差距较大。

施成杰表示，雄安新区建设需要考虑三个关系。一是雄安新区与北京的关系，要确实能够起到缓解首都人口压力的作用；二是雄安新区与河北的关系，要确实能够带动河北的发展，成为发挥首都扩散效应的桥头堡；三是在建设过程中，要平衡建成区与非建成区本地居民的获益差别。

至于雄安新区何时能够建成，刘云中表示，一般来说一座新城市的形成大约需要 20 年的时间。刘勇则表示，雄安新区建成约需 5 年时间。刘云中表示，起步区应该会快一些。

（来源：金融时报）

国企改革

国企混改加速推进 “三样本五突破” 引关注

伴随中国联通(7.470, 0.00, 0.00%)等七大垄断领域央企混改试点大幕的拉开，今年以来，混改明显提速，并在数量、层级、深度等方面进一步发力。在改革过程中所探索出来的“中粮模式”、“东航模式”、“白药模式”等一些国企混改突破新样本，颇受市场关注。

业内人士指出，从这些案例来看，大胆引入优质民营乃至跨国企业作为战投、优化股权结构甚至出让绝对控股权、引入核心员工持股、落实职业经理人制度以及资产证券化已成为此轮混改的最大亮点和突破，为改革全面铺开树立样板，也为资本市场打开了想象空间。

中粮：金融板块混改起航

作为首批混改试点央企之一的中粮集团，近日启动旗下金融板块专业化公司中粮资本的混改项目，通过“增资+售股”，引入社会资本和员工持股，成为中粮集团加速混改的重要标志。

4月19日，北京产权交易所披露了中粮资本投资有限公司（简称“中粮资本”）的增资项目。中粮资本项目拟募资总额为80亿元，其中拟向不超过十名投资方增资60亿元（根据增资价格确定其中新增注册资本金额）；同时，中粮资本现全资股东中粮集团拟以增资价格向投资方转让价值20亿元对应股权。该项目拟引入不低于募资金额50%的非国有资本或社会资本。按计划，本次增资后，原股东中粮集团的持股比例将不低于61%，增资后新股东持股比例合计不超过39%，其中，员工持股比例约5%。

作为专业化农业金融投资控股平台，中粮资本将通过混改，进一步完善公司治理，提升企业农村金融服务水平，强化对中粮集团等农业龙头企业的金融支持，服务国家粮食安全和食品安全战略。在中粮资本开展混改试点，符合中央经济工作会议关于深入推进农业供给侧结构性改革的要求，有利于探索金融支持提升农业供给效率和质量的有效途径，促进农村一二三产业融合发展，培育农业发展新动力。

根据中粮集团年初提出的混改目标：今年内将力争推进中粮饲料、中粮酒业、中国茶叶3家专业化公司混改。到2018年，争取18家专业化公司全部混改，解决体制问题，放大国有资本功能，建立行业领导地位，实现上市发展。

中粮集团相关负责人表示，在混改路径上，中粮将区分类别、科学推进。粮油糖棉核心主业通过整体上市实现混改，保持国有资本必要的控制力。其他业务特别是品牌、食品等市场化业务，除IPO外还通过引入战略投资者混改，控股比例可以降到绝对控股以下，条件成熟的还要推进员工持股。

光大证券(14.530, -0.09, -0.62%)指出，中粮大刀阔斧的混改力度，使得旗下公司业务更为清晰，实现产业整合、链条升级、结构调整。自2016年正式启动混改以来，中粮系成绩显著，打破了之前微利的情况。中粮集团2017年混改提速，旗下四家A股上市平台值得深入关注。

东航物流：员工持股迎突破

作为第二批混改试点单位的东航集团，旗下东方航空(6.500, -0.04, -0.61%)物流有限公司（简称“东航物流”）引进外部投资者和员工持股混合所有制改革计划近日也迎来了实质性启动。

上海联合产权交易所4月19日公布的增资项目显示，混改完成之后，原持有东航物流100%股权的东方航空产业投资有限公司持股比例将下降至45%，非国有战略性投资人和财务投资人合计持有45%股权，另外10%股权将由核心员工持有。

“由全资到让出绝对控股权，持股比例降低至45%，幅度极大，对整个航空货运市场将产生影响，为其他央企的混改实施提供了一个试水样本。”中国企业改革与发展研究会副会

长李锦表示，东航物流此次混改还实现了员工持股的突破，中高级管理人员不受 1% 的限制。所有参加混改的人员都需“脱马甲”转换国有企业人员身份，与东航解除劳动合同，再与东航物流签订完全市场化的新合同，体制机制的双突破将使企业员工有积极性。

业内专家指出，随着未来国内对航空运输需求的不断扩大，民航系统需要大量的资本来满足自身扩展的要求，混合所有制改革已成为必由之路。东航集团近两年改革主要在两个方面发力：一是在集团层面，东航集团目标成为具有航空特色的国有资本投资公司，创建产业投资公司和建立集团层面的董事会制度。二是在上市公司层面，达美航空和携程先后入股，股权结构更趋多元化。而此次东航物流引进外部投资者和员工持股外也是混改真正落地的标志，或成民航业混改标杆。

东航集团总经理马须伦表示，东航物流此次混改推动民企入股，未来可能实现单独上市，正是基于这种考虑，才将东航物流转让给东航产投公司，为 IPO 做准备。

据了解，混改完成后，东航物流还将推进职业经理人制度，建立相应的选聘、考核、奖惩和退出机制，并全面对标市场化薪酬，根据业务领域与岗位职责对标不同行业的市场薪酬水平，将员工收入与企业长远发展相挂钩。

云南白药(91.090, 1.01, 1.12%)：职业经理人制度真正落地

地方混改遍地开花之际，云南白药开启“白药模式”，被市场喻为国企混改的模板。

云南白药 4 月 19 日发布公告称，白药控股召开股东会选举出了 4 名董事，同时召开董事会，新华都(8.400, 0.00, 0.00%)集团董事总裁陈春花入选董事，紫金矿业(3.180, -0.05, -1.55%)前总裁王建华担任集团董事长，云南白药董事长王明辉出任总经理。这次董事会选举后，白药控股高管都不再保留省属国企领导身份和职级待遇，而按市场化方式选聘，成为职业经理人。

“此次人员变动实现了公司管理层的去行政化，也标志着公司混改迈出了关键一步，未来更为市场化的激励方案和管理体制值得期待。”中信证券(15.690, 0.14, 0.90%)分析师田加强指出。

去年年底，云南白药发布公告称，云南白药控股股东白药控股拟通过增资方式，引入新华都实业集团股份有限公司。新华都将向白药控股增资约 254 亿元，交易完成后，白药控股的股权结构将变更为云南省国资委和新华都各持有 50% 股权。白药控股仍持有云南白药 41.52% 的股份，仍为公司的控股股东。今年 3 月 23 日，云南白药发布要约收购报告书，宣布大股东白药控股自 3 月 24 日起，以 64.98 元/股的价格展开全面要约收购，最高所需资金达 395.7 亿元。

“云南白药拿出一半的股权用于改革，这在以前是没有的，表明地方重点国企改革动作加大，而推行职业经理人制度也将成为改革的突破口。”李锦指出，现在资本在找投资对象时，如果不解决管理层持股的问题，资金是不愿意进的，无论民企还是国企，都需要优秀的职业经理人，随着改革的推进，未来可能会催生中国第一批职业经理人阶层。

对于“白药模式”，不少机构表示看好。华金证券认为，未来白药控股有望建立完善的现代企业制度，赋予董事会和管理层更充分的权利，避免了原来的系统下重大决策层层审批的问题，提高了决策效率。同时，混改之后，白药控股账上资金充足，未来公司外延并购预期强，有望探索在精准医疗、基因检测等大健康新兴业务领域布局的可能性，加快构建以“药”为本，健康护理、养生养老、医疗服务等为一体的大健康产业平台，公司有望通过外延收购逐步由产业向服务转型。

（来源：中证网）

学习园地

所谓的拖延症，不过是“撒旦五分钟”

它无声无息地折磨着你，它是你长期抑郁和悔恨的根源，它让你感觉自己是生活的旁观者。

让你沮丧的，并不是“没有实现梦想”，而是你“甚至没有开始追逐梦想”。

1 你觉得有很多事，该做但不想做。绕了过去，又忍不住回想。最后自己心烦气躁，充满负罪感。

你早早排好计划和工作，却一拖再拖。拖到最后一天，或者最后一刻，才开始动手，结果只能应付了事。

你心里惦记着老板交代的活，却又忍不住一遍遍地刷网页：只看一眼，再看一眼。下班时间到，正经事没干完，被老板堵在门口加班干活。

在旧文《牛逼的名字叫执行力》里，有这样一个片段，描述了许多人做项目的进度状态：还剩3个月，“时间早着呐”，优哉游哉。

还剩2个月，“我开始认真啦”，晃晃悠悠。

还剩1个月，东搞搞西搞搞。

还剩两周，开始慌了，终日惶惶。

最后一晚，哭着骂着把活干完。

这段话击中了不少人的内心。这就是许多人真实的生活写照。

拖延症是一种大多数人都患有的无药可医的顽疾。尽管你内心里，千叮万嘱，要早点要快点，你夜不能寐焦虑不安，你还是将任务拖到了最后，赶在火烧屁股的最后一分钟搞定。

人啊，真是自私：把放纵留在当下，把痛苦扔给未来的自己。

2 关于治疗拖延症的技巧，我可以说出来很多：拆解任务、关闭干扰、先啃硬骨头……技巧多了吧，就容易蜻蜓点水，就容易贪多嚼不烂。

其实没那么复杂。我眼中的拖延症，不过是“撒旦五分钟”。

我们知道，这个世界上，决定事情成败的，常常某一两个片段而已。这些片段被我们称之为：刀刃、要害、核心或关键点。

拿破仑是曾经席卷欧洲、不可一世的皇帝。而滑铁卢战役是他人生的分水岭。而决定这场战役成败的，只有那几分钟——格鲁希元帅的那要命的几分钟而已。

同样，决定人生走势，往往是那么几个关键的选择：大学、买房、结婚…

十年前的今天，当你决定在北京国贸买了两套房，或者，当你决定嫁给一个酗酒嗜赌的男人，你人生的基本轮廓，就被大概勾勒出来了——至于以后是否早睡早起，毕业答辩多少分，上个月绩效是不是A……这些枝节似乎已经不重要了。

“路径依赖”是个非常神奇的词：一旦这些关键点被决定，我们只是顺着走下去而已。

同样，对于拖延症患者，决定他一下午成败的，只有五分钟，那是你的生死之道、存亡之本。

当你百无聊赖、内心抗拒的时候，你最需要做的是：坐下来，咬着牙，度过那最难的五分钟。

逐渐的，你的身体开始发热，你的思维开始活络，你的状态开始打开，你的灵感就开始逐渐流淌起来了。

再进一步，彻底兴奋了，难以自拔了，你进入了物我两忘的状态。你顾不上喝水和如厕了。就像韩寒说的，“文思如尿崩，谁与我争锋”……

所以，当你的拖延症快要发作时，你需要做的时：什么不想，闭上眼睛，做到桌子前，不管效率有多低，不管心里多难受，也要咬着牙，硬着头皮，把这五分钟过完。

这五分钟，注定是不舒服、会难受、反人性的。但它是如此重要，它是一切一切的关键：决定成败生死的五分钟，过了那段，一切都顺了。

我称它为：撒旦五分钟。

3 除了“撒旦五分钟”，我还有几个技巧，抛砖引玉，供你参考：

1、状态好时，一定要干

这是跟汪峰学的。

头条老师的做事状态很值得学习的。他出专辑《生无所求》，只用了半年，而其中的八首歌是在两天内录完的。汪对此很骄傲，“99%的歌手都做不到，水平比较高的人一天能唱四首”。

汪老师的技巧是：“当状态好的时候一定要唱，否则等你状态不好的时候就完了”。

时间和时间不是等值的。好状态下的时间，是“高净值时间”，它是一种资源，一定要拿来干活、攻坚、啃硬骨头。状态不好时，才去玩耍、娱乐、喝大酒、聊大天。

拿着“高净值时间”去蹉跎，太奢侈了。

2、憋住这口气

干活的时候，要专注，心要静。一旦状态来了，就要趁热打铁。要憋着一口气，不能让它散了。尽快地把工作量落地。

不要想什么，“刚刚半小时进展不错，我歇会吧”——这样气就散了。等身体凉了，再想热起来，又有费时间费情绪。

这时候，就要一鼓作气，彻底歼灭。完全处理干净了，再想着休息。

3、写作和音乐是对好CP

这个因人而异了。

我进行深度工作时，尤其是写字这样灵感驱动型的工作时，喜欢借助音乐这项工具。

我对降噪耳机什么的一窍不通，只要旋律出来就行了——普通的手机或家里的电视盒子，就足够了。

舒服的音乐，能够洗涤浮躁，帮我沉下心来。让我更容易地度过“撒旦五分钟”，让我更容易地进入深度写作状态。

注意，要选你熟悉的音乐，最好是听过几百遍的那种：新音乐会让你注意力转移，你会更倾向于仔细听接下来会发生什么；而熟悉的音乐，声音不会成为你的主要焦点。你甚至可能感觉不到他的存在。它的作用只是，激活你的灵感，让你尽快热起来。

我心中的理想选择是：周董的歌。太熟了。听过了几百遍，其中旋律几乎能倒背如流、脱口而出。

写下这篇的时候，正在单曲循环《半岛铁盒》。

当我回过头看，这篇文章简直是有声音的。

4 我知道，拖延症在无声无息中折磨着你，它是你长期抑郁和悔恨的根源，它让你感觉自己是个生活的旁观者。

让你沮丧的，并不是“没有实现梦想”，而是你甚至“没有开始追逐梦想”。

和拖延症的较量，是一场战争：和惰性的战争，和人格缺陷的战争。如果你屈服于它，它就会肆意扩散延伸，然后侵蚀你的生活。

世界上不会有这么一篇秘籍（当然也包括这篇），你看过之后，不费吹灰之力，然后能脱胎换骨、焕然一新——捡到《九阴真经》这样的事，只会发生在金老的小说里。

“撒旦五分钟”是我的方法，清晰且好用。但一切的前提是，你要用劲，你要挣扎，你要“调动主观能动性”。

所谓的方法技巧，降低了难度系数，提升了成功可能。但绝对没法让你躺着赢。如果你是行尸走肉、一滩烂泥，神仙也帮不了你。

就像生孩子：你自己不用力，再好的医生，也帮不了你。

（来源：哈佛商业评论）

据说 70%的人解决的都是“假”问题

管理者的真正困难，并不在于解决问题，而是弄清楚问题到底在哪。他们向来都是行动派，很容易在尚未真正弄清问题时，就着手开始解决。然而，独特的解决办法，往往来自于重新定义问题本身。

真的是电梯太慢？

试想如下场景：你拥有一栋写字楼，业主向你抱怨电梯又旧又慢，需要漫长等待。甚至有几名业主威胁说，如果不修好电梯，就要毁约。

面对这一问题，多数人都会很快给出一些答案：更换电梯，安装更强劲的电动机，甚至升级运行电梯的算法。这些建议都属于我所定义的“解决方案空间”，即它们都已经预设了问题出在同一个地方。在这个例子中，预设的问题是电梯很慢，如下图构架所示。

然而，当这一问题被提交给物业时，他们给出了更加便捷的建议：在电梯旁边放一面镜子。这个方法后来被证明有效减少了对电梯的抱怨，因为当人们被他们自己吸引时，就很容易忘记了时间流逝。

用镜子的方法十分引人注目，因为实际上它解决的并非预设的问题：没有让电梯运行更快，而是提供了一个理解该问题的全新角度。

值得一提的是，最初对该问题的分析并不见得错误，安装新电梯也许可行。但是，重构目的并不是找到“真正”的问题，而是看看是否有更容易解决的问题。实际上，认为存在唯一原因的思路本身就可能具有误导性。问题的原因往往不止一个，而且有很多种解决办法。例如，这个电梯的问题就可以被解读为高峰需求问题——同时有太多人需要乘电梯，因此可以通过分散需求来解决，比如错开人们的午餐时间。

重构问题的 7 个步骤

以快速迭代的过程来解读重构，最容易被理解。你可以把它想象成一种认知上的快速成型过程。

下面是 7 个具体步骤：

1. 确保重构问题的合理化。

如果你是房间里唯一一个懂得重构方法的人，实施起来就比较困难。因为其他人都在急切寻找答案，可能会觉得你坚持揪住问题不放，降低了效率。如果团队中的权力不均衡，比如在面对客户或更资深的同事时，没等你开口他们就会制止你。如果员工们已经习惯了从领导那里直接获取答案而非问题，那么即使高管位高权重，也难以实施重构方法。

因此，你首先要做的是在团队中让重构方法合理化，创造出可以实施方法的对话空间。你可以和团队分享文中电梯的例子，用这个例子来迅速说明重构问题特别有效——能够充分说明它与单纯诊断问题有何不同，以及可能达成的结果要好得多。

2. 让局外人参与讨论。

这是所有重构方法中最有效的一种。从局外人角度看问题，对迅速、恰当地重构问题至关重要。以下几点能保证此方法有效进行：

寻找“扩展边界者”。正如迈克尔·图什曼（Michael Tushman）和其他人的证实，最有用的建议，往往来自那些了解你的世界，但又不完全置身其中的人。

选择能畅所欲言者。这种相对自主的状态，被哈佛大学的艾米·埃德蒙森（Amy C. Edmondson）称为“心理安全感”，已被证明能够促进团队表现。你可以考虑选择那些职业发展不会受到问题团队影响的员工，或是一贯敢于对管理层说实话的员工。

期待建议，而非答案。从定义上说，局外人并非专家，很少能真正解决问题，这也不是他们的职责所在。他们的任务是，激发问题责任人重新思考。因此，当局外人介入时，一定要明确地让他们挑战群体的思考过程，并且鼓励问题责任人聆听局外人提出的建议，而非从他身上寻求答案。

3. 让每个人对问题进行书面解读。

通常情况下，人们结束会议时都认为他们就问题已经达成了口头上的共识，但相隔数周或数月后却发现，发现对问题依然存在不同意见。而且，这些异见中很可能隐藏着成功的问题重构方案。

例如，管理团队可能认同公司的问题是缺乏创新，但如果你让每名成员用一两句话描述问题所在，就能迅速识别出他们的分析有何不同。有人会说：“我们的员工创新动力不足”或者“他们不理解情况多么紧迫。”其他人会说：“顾客不愿意为创新买单”或者“我们没有奖励创新。”请你务必注意他们的措辞，因为哪怕不重要的词语选择，也能为问题带来新的角度。

每个人对问题的各自解读，应该在讨论前就进行收集。如有可能，你可以让与会者发送邮件说明一下，一定要写成句子，只是列出几点则太过简略；然后你可以把收集到的问题解读都列在白板上，让所有人都能看到，并在会议上给予反馈。需要注意的是，请不要署名，以确保大家对解读的判断不会受到提议者身份或地位的影响。

4. 反思疏忽了哪些方面。

当面对问题描述时，人们往往倾向于聚焦“说了什么”等细节，容易忽视“没有说什么”。为了纠正这种偏差，我建议一定要明确地询问疏忽或遗漏了什么。

5. 识别问题所属类型。

改变人们看待问题的视角，往往可以产生非常大的变化。激发这种变化的一种方法是，让大家想清楚团队具体面临哪一类问题：是激励问题、预期问题、态度问题，还是其他问题？

通过强调团队考虑问题的方式（有时被称为“元认知”或“思考如何思考”），你就可以重构问题，哪怕当时并未想到其他选项。如果你能提前收集到对问题的不同书面解读，也可以利用这种方法来为解读分类。

6. 分析积极特例。

为了找到其他构建问题的方法，你可以多留意那些没有出现问题情况，然后自问这些特例有何不同。通过分析这些正面特例（有时也被称为“亮点”），你往往能发现之前没有考虑到的潜在因素。

寻找正面特例，还能缓解讨论的紧张气氛。尤其在人很多的公众场合，分析一连串失败很容易激发对立情绪，让人们产生戒心。但是，如果你让团队成员分析积极的结果，会让他们更容易检视自己的行为。

7. 权衡参与各方的目标。

在谈判学经典书籍《谈判力》（Getting To Yes）中，罗杰·费希尔（Roger Fisher）、威廉·尤里（William L. Ury）和布鲁斯·帕顿（Bruce Patton）分享了早期管理学思想家玛丽·佛莱特（Mary Parker Follett）关于两人争论应该开窗还是关窗的故事。两人希望达成的目标不同：一个人需要清新空气，另一个人怕受风。只有当这些潜在目标通过第三方公开后，问题才能解决——把另一个房间的窗户打开。

这个故事说明了重构问题的另一种方法——明确关注参与各方的目标，先澄清、再质疑。重构效果强大，但需要假以时日多加练习才能驾驭。一位来自国防领域的高管曾对我说：“重构问题的难度比我想象的要大得多，但其效果也强大得惊人。”在你越来越多地练习重构，并推动团队对该过程产生信任时，也要做好准备，迎接可能偶尔出现的混乱和迷茫。

随着企业重构讨论次数的增加，你可能会产生拟定一份问题诊断清单的冲动。对此，我要郑重提醒你，千万不要轻易这样做。问题诊断清单会阻碍真正的思考，与参与重构的目标南辕北辙。尼尔·盖伊曼（Neil Gaiman）也在《睡魔》（The Sandman）里提醒过我们，“工具可能是最不易觉察的陷阱”。

最终，将重构与实际检验相结合。仅仅思考或是实践都不够，必须将两者合二为一，才能获得更好的结果。

对于时间的保护，你没有勇气，制造勇气也要上

自然定律告诉我们：你爬得越高，想要占用你时间的人就越多。

我们之所以与他人见面交流，很大程度上都是从自我利益出发，比如为了获取信息、征求建议、建立联系，以及寻求天使融资等。另外，在各种见面请求中，有一些确实具有诱惑力，比如一个付费的演讲邀请，接受知名媒体采访的机会，或者一个高端会议的邀请函等。

到底该如何掌控自己的时间呢？最简单的解决办法，就是忽略所有请求，但是这样做的风险系数极高。比如，在几年前的一次会议上，我曾和一位商界顶尖思想家进行了推心置腹的交流。她说她每天都会收到大量邮件，感到不堪重负。她是如何解决的呢？她忽略了所有邮件，甚至包括我的采访邀请，以及推荐我的新书的请求……我很喜欢她，知道她很忙，但是这样一个永远失联的人，还能算是朋友吗，甚至都算不上是熟人了。

那么，到底该如何保护自己的时间呢？

衡量你的时间

我很幸运，许多人想通过吃饭、喝咖啡的方式与我交流，并建立联系。不幸的是，我没有时间答应每一个请求。

昨天，我收到沃顿商学院一个学生的邮件。18 个月前，他参加了我的一个客座讲座。在信中，他先是对我当时的讲座表示感谢，然后和我分享了他是如何把我的建议付诸实践的。最后，他问我是否可以花 20-30 分钟时间和他通一个电话，针对他的情况给些建议。从文字中可以感觉到，他很期待与我交流。我很想帮忙，但是明白满足每个类似的请求是不可能的。

取而代之，我接受了之前采访的技术达人 Robert Scoble 给我的建议。Scoble 要求那些写邮件给他的人，把问题发布在 Quora（如同国内的知乎）上，然后再进行回复。这样一来，他不用一封封地回复邮件，别人就可以得到他的回复，以及对于其他问题的解答。我没有用 Quora，但是采取了类似的方法。我让那个学生先把问题发给我，我再通过邮件回复他，然后再把邮件的内容以博客的形式发表。

千万别高估自己

我总是会把有趣的人聚集在一起吃晚饭，而不是和他们一个个喝咖啡，这样每个人都可以认识更多的人，并从中有所收获。

最近几个月，我在纽约组织了一系列晚餐聚会：把作者们聚到一起，让他们互相认识、建立起联系，谈论图书营销等话题。当我知道一个朋友认识一位我仰慕已久的思想家时，就请他介绍我们认识，以及邀请那位思想家参加我们的下次聚会。一般情况下，我向杰出的作家发出邀请时，他们都会欣然接受，为即将和一群志同道合的朋友交流想法而兴奋。然而，这位潜在的嘉宾却心存疑虑。

“我那天晚上可能另有安排，”他在邮件里回复，“不过你能告诉我都有谁参加吗？我再看看能不能抽空去一下。”他的意思换句话说就是：聚会上有重要到值得他花时间的人吗？我顺着他的意愿把名单发了过去，他同意出席了。后来，当这场聚会有可能因恶劣天气而泡汤时，他反而急切地问我：“聚会还会如期举行吗？谁还会出席？”

要客人名单，就如同在酒会上伸长脖子看哪个人值得你关注一样。诚然，保护自己的时间，并有选择性的参加活动是很重要的。但是，人必须有一个信任和谦逊的底线，尤其当你是通过一位朋友介绍而参与到某项活动时。对于是否出席，一旦做出了决定，就要坚持到底。

不能什么都想要

去年，我被各种纷杂的联系人弄得痛苦不堪。我知道我该与人保持联系，但是联系多的真是让人不知道从哪里开始。于是，我注册了一个叫做 Contactually 的应用，它可以帮我追踪与他人的互动情况，也可以在我 and 关键联系人疏远时进行提醒。

几周前，这个应用给我提供了一个免费分析邮件行为的机会，分析我的个人模式和使用问题，结果我只得了一个 D+。所有数据都以量化的形式展现在我面前，数据显示我在回复

大部分邮件时都表现迟缓。对于回复邮件，我有自己的原则：除非是垃圾邮件，否则都会回复。虽然这个原则并不完美，甚至貌似让我浪费了时间，但是我却觉得应该坚持下去。

Frances Frei 和 Anne Morriss 的优秀著作 *Uncommon Service* 曾提出，为了真正有所专长（例如银行的营业时间长），企业也要在短板方面（例如银行的利率低）做出同等重要的取舍。这个忠告对于个人而言同样适用。我选择回复邮件速度慢作为我的短处，因为对我而言它远不如服务客户和写作一样重要，我不希望自己沦落到杳无音讯的地步（在这方面我的偶像是沃顿商学院的 Adam Grant 教授。因为《纽约时报》带来的公众知名度，他专门请了一位助手帮他回复来信。）

管理时间，是一个不断平衡的过程——太松散，那么你向前的每一个方向都意味着一事无成；太刻板，你就失去了意外收获的机会，表现得像是一个自我控制狂。我们必须找到适合个人生活和日程安排的行事步骤，但前提是：以一种不会疏远他人的方式。

如何快速达成战略目标？用这 6 把影响力的密钥就够了

一、组织管理中的悖论

1. 创新陷阱与能力陷阱

美国组织管理大师马奇是最早论及组织管理之中悖论现象的学者之一，他在上世纪八十年代末九十年代初提出，组织在成长的过程当中，一定要防止两类陷阱：创新陷阱和能力陷阱。

创新陷阱是指组织有可能致力于各种各样的创新活动，有很多的创新成果，很多创意，但是都没有充分利用。在投入大量的资源进行创新活动以后，短期内不盈利，就掉入所谓创新陷阱。马奇同时强调，组织还有可能掉入另外一种陷阱——能力陷阱。也就是组织会过度专注于已有的产品和能力，为当下的顾客服务，但是忽视了对新产品、新技术和新能力的探索，就会导致组织没有办法应对未来竞争的挑战，容易使组织产生内核的僵化，掉入所谓能力陷阱或者成功陷阱。通俗来说，动不动就创新的企业是在找死，而从不创新的企业是在等死。

因此，马奇认为，一个组织必须能够有效地平衡这两类活动，既能够用好现有的产品资源，通过为当下的客户服务获取短期的盈利，同时，还能够培养核心竞争力应对明天的竞争。这种平衡能让一个组织变得创新、灵活和有效的同时没有失去稳定、规则和效率。成功的企业往往能够有效处理看似矛盾的悖论，这是组织二元性的体现。

2. 组织管理中的悖论普遍存在

组织管理中的悖论，不是个别现象，它贯穿在战略、组织和人力资源管理的全过程，在各个领域都有。比如在战略领域，所谓的悖论表现在哪里呢？企业必须处理短期效益和长期

发展的关系，产品创新和生产效率之间的关系，要处理股东、客户、员工和社区之间的利益平衡关系，等等。

在组织领域，企业也要处理很多悖论，比如说科层制和扁平组织之间怎么平衡；跨界无边界和职责清晰应该怎么平衡；集权和分权、有序和无序、组织内部的分工与协作之间该怎么平衡；正式组织和非正式组织又该怎么平衡？等等。

从科层制和扁平组织来看，企业不会是绝对的科层制或者完全的扁平组织，应该是科层制之中也能够看得到扁平组织的影子，扁平组织中也能看到有科层制的原则，两者之间往往是融合的关系。

再看跨界、无边界和职责清晰的关系。这些年，我们的员工好不容易初步培养起来职责意识，才知道自己要做好本职工作，形成了职责的边界意识，现在一下子跨到了无边界，那么会不会带来职责混乱？无边界是指我们在保留核心职责清晰的情况下的无边界，还是完全颠覆到一种纯粹的无边界状态？我想可能不会是颠覆式的改变，尽管我们为了让大家关注企业管理当中出现的一些新现象、新趋势，会用颠覆、无边界、重构、再造之类的词，但是在企业真实的管理变革中，更多的是一种渐进性的创新和融合。

在人力资源管理领域，我们同样可以看到很多悖论的存在，比如竞争与合作。我们很希望员工既竞争又合作，竞争能够带来一定的压力和动力，把每个人的能力都激活。一点竞争都没有的企业，肯定没有活力。但是我们又担心过度竞争破坏了员工之间的合作。合作有很多好处，比如说能够提高协作产出的效率、促进知识的传播和分享、促进知识的整合和创造。那人力资源怎么能够让员工既竞争又合作？

再如激励，是团队激励还是个体激励？团队激励有利团队合作，但是有可能会打击优秀个体的积极性。如果强调个体激励，又可能会削弱个体之间的团队合作。此外，物质激励和精神激励又该是一个什么样的关系？过分强调物质激励，有可能会削弱员工的内部工作动机和对工作的内在报酬感受，而缺乏物质基础的精神激励可能是一种海市蜃楼。那到底什么情况下才算是平衡？再比如，我们是要强调员工的自我管理还是要加强考核？是要以考核过程为主还是结果为主？是要因人设岗还是因岗找人？在培训的时候要更为强调专业技能的培训还是通用技能的培训？对员工行为的约束，更多的是依靠制度的约束还是要依靠软性的文化来约束？

在领导领域，同样大量存在这种悖论现象。比如，一个领导，到底是以自我为中心，还是以他人为中心？领导跟下属之间是应该保持一定的距离，还是要跟群众打成一片，拉近距离？有人说保持距离才显得有威望，有人说拉近距离才有亲和力，那到底应该是保持距离，还是拉近距离呢？或者说是该保持距离的时候保持距离，该拉近距离的时候拉近距离？在什么情况下该保持距离，什么情况下该拉近距离？做领导的要同等对待所有的下属，还是根据下属不同的个性，不同的特点，允许个性化的存在呢？我们是应该加强管控还是无为而治？

二、能处理悖论的组织，才能活下去

管理中所有的这些二元悖论，不是非此即彼的关系，所以我们很难在这一连串的询问当中得到答案。一个成功的组织，它应该能够有效处理这些悖论，能把这些悖论和矛盾统一在动态发展的平衡当中，并通过这种动态的平衡，获得组织自身的发展。

这种处理悖论的能力，实质上是一个组织核心能力的体现。那些能够处理这些悖论的组织，才能走得更久、更远。

当然，当今管理实践中，这种管理悖论现象越来越普遍，也跟当前环境的变化有很大的关系。当组织所处的外部环境比较简单、稳定、线性、可预测的时候，组织的功能就很单一。随着环境越来越动态，越模糊，越不可预测，客户的需求更为多样化，企业的战略和组织本身就必须具备一定的二元性和矛盾性，以应对环境带来的动态变化以及不可预测性。

1. 丰田的民主泰勒制

在现实的企业管理实践当中，成功的企业往往能够有效处理组织管理中看似矛盾的悖论。比如丰田的生产管理一直在业界非常有名，它的生产管理被称为是民主的泰勒制。在用好标准化、专业化和高效流程管理方法的同时，还能够融入员工的自我管理和民主管理的要素，这使得丰田这种特有的民主泰勒制取得了刚柔相济的管理效果，比传统的忽视员工社会属性的泰勒制系统更有生命力。

2. IBM：大象学会跳舞

IBM 前任 CEO 郭士纳在他的书“谁说大象不能跳舞”中提到怎么能够把 IBM 这么一个庞大的企业，打造成具备小企业那样非常敏锐的市场反应能力，IBM 因此被称为是“会跳舞的大象”。一般而言，当企业规模扩大的时候，带来规模效应的同时，也会失去对市场的反应速度。如果企业能够做到既有大规模企业的稳定和效率，同时还不至失去小企业的灵活性，那么这种企业就能够走得更远。柯林斯的《基业长青》一书，也得出了同样的结论：那些高瞻远瞩的公司，秉持兼容并蓄的精神，不断地寻求保存核心能力和追求进步之间的平衡。也就是说，企业有一些核心内容是要稳定保存下来，但另外有一些需要不断地去变化，去创新，两者之间要维持平衡，像阴阳八卦一样，在公司之中和平共存。如果说保存核心能力是阴，那么追求进步就是阳。在保持核心能力的情况下，不断地追求进步，就能够推动二者达到更高层次的平衡，有利于公司的可持续发展。

3. 中国企业处理悖论各有建树

事实上，不仅国外企业有处理管理悖论的例子，国内企业也一样有。我跟踪研究过几家 IT 企业，发现他们在维持企业短期效益和长期可持续竞争力之间的平衡时，有各种各样的办法，各个企业可以说是各有异彩。

有的企业通过组织结构的空间分割，专门设立一个机构，去瞄准行业的前沿技术，做各种各样创新的事情。对这种创新机构的管理非常宽松，组织结构很扁平化，也不考核他们的盈利指标，创新氛围很浓。但是对其他部门，则采用传统的短期利润导向的考核。站在一个

组织的层面上讲，这种空间分割既能够培育未来的核心竞争力，适应未来竞争需要，也能够用好组织现有的技术和产品，获取短期的盈利。

有的企业通过时间上的分割，来实现短期效益和长期发展的平衡。比如，在项目初期孵化阶段做大量的投资，管理上也很宽松，不做各种利润指标的考核。项目成长到比较成熟的阶段时，就成立事业部，开始转变管理模式，强调规范管理，考核短期利润，员工的收入跟利润挂钩等等。因为企业会在同一时间段同时孵化和运作不同的项目，这些项目和事业部所处的生命周期不同，因此从组织整体层面看，保证了企业同时具备当前的竞争力和未来的竞争力。

还有的企业，同一机构内部同时强调二元导向，比如说既要员工关注当前客户的需求，同时要求员工能够瞄准技术的前沿，从而把处理悖论的能力集中一个部门或个体上。有时候同事聊天时我也经常说，我们人民大学劳人院人管系的老师，应该同时具备两种能力：一是能够去做前沿研究的能力；二是把已有的研究成果和管理理论应用到企业管理实践，为企业提供咨询方案解决实际问题的能力。我们的老师要能够处理学术研究和管理实践之间的“悖论”。

三、“阴阳平衡”是一种长寿思维

组织管理中的诸多二元悖论现象，很像中国传统的阴阳平衡思维。凡事都强调阴阳平衡，阴中有阳，阳中有阴。阴阳平衡的思想，出现在《易经》《黄帝内经》《吕氏春秋》等古代的一系列著作当中。那么，中国传统上所谓阴阳平衡的思维，到底有哪些基本特点？归纳起来至少有四个内容。

第一，强调阴阳的普适性。阴阳学说是几千年来我们中国人用来解释自然、社会各种事物和现象的方法论。几乎所有的事物都被划分为阴阳两大部分：天为阳，地为阴；日为阳，月为阴；暑为阳，寒为阴；男为阳，女为阴；刚为阳，柔为阴……《易经》中强调阴阳运动是万事万物的规律。《黄帝内经》中也提到“阴阳者，天地之道也，万物之纲纪，变化之父母，生杀之本始，神明之府也。”

第二，强调阴阳的对立统一性。任何的自然现象、社会现象都是阴阳相互作用的结果。阴阳是同一范畴的现象或矛盾的两个方面，彼此相互依存，这体现为阴阳双方的统一性。阴阳双方又存在对立性，它们此消彼长，阴盛阳衰，阳盛阴衰。

第三，强调阴阳的平衡性。在不同的著作里，对于阴或阳的重要性的论述稍微有些差异。《易经》中特别强调“以刚统柔”，易经六十四卦里乾卦排第一。易经强调阳刚的统治力，比如“天行健，君子以自强不息”。但老子的思想特别强调“以柔克刚”，强调“上善若水”。虽然存在这些差别，但是都强调阴阳平衡的重要性，认为这是事物得以长期发展的根本规律，事物总是在平衡、不平衡、又重新平衡的动态变化与发展之中。

第四，强调阴阳的相互转化。这一点在《老子》《菜根谭》这些书中体现得非常明显。比如，福祸相倚的思想，不争、无为的思想。“不争”最后能够转化到“无人能与之相争”；

“无为”最后能转化到“无所不为”的境界。事物的发展呈现阳极则阴，阴极则阳，过刚则折，有得必有失。

历史上有很多著名人物，都很相信这种阴阳相互转化的思想。比如《曾国藩家书》里提到一个故事，大概如下：

曾国藩有一段时间在帝都过得不错，深得皇帝信任，又升官又发财，就寄些银子回家。对家里人说，看看咱们的亲戚朋友、左邻右舍，有没有需要帮助的，有的话我们就主动接济下。为什么这么做呢？因为他觉得自己这一阵运气不错，如果不主动去做一点善事，就怕盛极而衰，好运不能长久。主动做一些善事，使其能够重新达成一个平衡，如此一来就能够长期得到好的运气。他的这一做法，很明显体现了这种阴阳相互转化的思想。在老子的思想之中，阴阳平衡和相互转化是天地之大道。如果不主动做一些有利阴阳平衡的事情，那么上天就可能替我们安排，去调整阴阳平衡。但是上天的调整，未必都有利于我们。

四、“阴阳平衡”思想与华为

可以说，中国人传统的阴阳平衡思维，对我们整个社会的方方面面都有着深刻的影响，如中国的天文学、气象学、化学、算学、音乐和医学等，都受到这种思想的影响。那它对企业管理实践有没有什么影响呢？

其实，国内的很多企业家在管理中都体现出了阴阳平衡的思想，而一些国外的学者和企业家，也逐步认识到中国阴阳平衡思想在管理当中的价值。无论是讲管理还是讲领导的两面性，都喜欢用中国阴阳平衡的思想。

以大家比较关注的华为为例。在任正非的一系列讲话中，包括如何促进组织的均衡发展、组织的凝聚与耗散、企业与利益相关者、个人与集体、短期与长期、刚性与弹性、平衡与打破平衡、历史贡献者与当前贡献者、公平与效率、期望与现实等，都集中体现了他在管理当中强调阴阳平衡的思想。

1998年《走出混沌》里提到，利益共同体不仅是华为公司的核心价值观，而且是华为的大战略。凡是与我们利益相关的供应商、客户、政府机构、社区机构，甚至是竞争对手，都是我们的合作者，都应该成为我们的利益共同体。

1998年《华为的红旗到底能打多久》提到，公司的竞争力与当期效益是矛盾的，员工与管理者之间是矛盾的，所有矛盾都要找到一个平衡点，驱动共同为之努力。管理者与员工的矛盾实质是公司目标与个人目标的矛盾。公司考虑的是企业的长远利益，员工考虑的是短期利益，解决这个矛盾就是要在长远利益和眼前利益之间找到一个平衡点。所以他特别强调利益分配的平衡。

2001年《华为的“冬天”》提到，改革的过程中，从利益分配的旧平衡逐步走向新的分配平衡。这种平衡的循环过程，是促使企业核心竞争力提升与效益增长的必须。他还提出，公司在推行激励机制时，不要只重短期行为，而要强调可持续发展。既要看到员工的短期贡献也要看到组织的长期需求。不要将二者对立起来，不要完全短期化，也不要完全长期化。

1999 年与老专家座谈时提到：我们公司很稳定是因为公司组织体系很稳定，但超稳定后，就缺乏创造。我们有一套任职资格管理体系，但现在看来也未必很好，英国与我国情况类似，很规范，但没有生命力。所以我们的薪酬体系是美国咨询公司做的，英国规范管理加上美国的创新，必然是有生命力的。

2000 年在招聘动员暨培训会议上提到，公司的运作应该是一种耗散结构，应该让公司在稳定与不稳定、平衡与不平衡间交替进行，这样公司才能保持活力。2009 年在经营管理团队 EMT 会议中又提到，过去二十年，我们把公司内部摆不平的问题基本摆平了，走向了一个平衡状态，形成了公司的大平台和总体机制，组织能流动，这么多人滚滚向前还能团结成一个整体，这应该跟我们过去平衡导向的体系建设有很大关系。……继续长期的平衡政策，就会平衡出一堆懒人，导致惰怠。所以未来二十年的人力资源政策就是适当打破平衡，激活组织。

通过华为任正非这个案例，我们大家可以看到，其实阴阳平衡的思想还是深刻影响了中国企业的管理者和我们的管理实践。可以探讨一下我们有没有可能基于阴阳平衡思维，来重构或者补充现有的管理理论体系。管理理论从来都是从林，学派林立，包括管理过程学派、行为科学学派、经验主义学派、社会系统学派、管理科学学派、权变理论学派，等等。在这么多理论当中，为什么就不能增加以中国人阴阳平衡思想为核心的平衡管理学派？

五、管理者要练就把握平衡的能力

如果从阴阳平衡的角度来看，管理就是要认识平衡，把握平衡，让组织和个人能够在动态平衡之中得到发展。这样我们就需要讲清楚，在企业管理中，到底存在哪些平衡？如何形成动态平衡？平衡带来什么结果？管理者如何提升这种把握平衡的能力？

第一，需要研究管理中各类平衡的内容和形式。研究内容可以分为：战略平衡、组织平衡、领导平衡、人力资源平衡等方面。

其中，战略管理至少存在三大平衡：短期效益和长期发展的平衡；产品生产的效率与创新的平衡；利益相关者的平衡。每一个平衡都特别值得去深入研究。比如说，很多企业就是因为搞不定短期效益和长期发展之间的平衡，从而无法做到可持续发展。

组织层面至少存在四大平衡：分工与协作的平衡；集权与分权的平衡；契约与关系的平衡；规则与例外的平衡。以集权与分权的平衡为例，在很多集团型企业里，这个问题特别突出。集团到底集权集到什么程度，哪些事情该集权哪些事情该分权，才能够既实现集团的统一管控，又能够让下属企业有活力？

其实一个国家的管理也存在这方面的问题。中国改革开放以来，中央和地方政府之间也一直存在这种集权分权的问题。中央权力过度集中，地方就没有活力了，我们就开始犯愁，接着再分权搞活，但是过一段时间以后又混乱了，于是我们把权力收回来，再次会面临没有活力的问题。我们形象地称之为“一管就死，一放就乱”。改革就是在这种不断的松、紧调整中前进。可见，集权与分权的平衡点的把握，是组织设计之中非常重要的内容。

再说到人力资源管理的平衡，平衡的内容就更多了。如个人与团队怎么平衡；竞争与合作怎么平衡；人力资源制度与管理者的能力怎么平衡；物质激励与精神激励怎么平衡；自主管理与加强考核怎么平衡；制度约束与文化管理怎么平衡；等等。当然我们可以找出不同的分析框架来研究这种平衡。比如，彭剑锋老师讲价值创造、价值评价、价值分配，那么这三者都涉及到怎么平衡的问题。比如价值分配的平衡就非常重要，除了在不同员工之间的分配平衡，还存在着价值分配的短期与长期的平衡以及内在报酬与外在报酬平衡。

除了上述平衡，不同层级要素之间可能还需要平衡：比如战略和组织之间怎么平衡，组织和领导之间怎么平衡，组织和人力资源管理之间怎么平衡，人力资源管理和企业文化之间怎么平衡。

第二，需要关注平衡动态演变的过程。组织从平衡到不平衡再到重新平衡这个过程，这个过程和机制是什么。组织存在的各种不平衡可能是常态。组织达成平衡的过程是组织战略升级和组织发展的过程。旧的平衡状态存在过久，可能会产生一种惰性。这个时候我们就需要主动打破旧的平衡，建立新的平衡，这种过程其实是组织变革。每一次重新达成平衡的过程，是组织发展和组织能力建设的过程，组织的核心能力和对环境的适应能力就会随之提高。

我们还要研究平衡的动态性和相对性。平衡是动态的，它意味着情境中各种力量的变化都会随时打破这种平衡，这个时候就需要去寻找新的平衡点，这种动态的平衡点，并不是说阴阳五五开，而是综合情境当中各种力量对外部环境做出的一种反应，是一种不断变化的动态平衡。比如，我们现在讲组织当中的分权集权平衡，这个问题在组织诞生以来就一直存在，并不是现在才发现组织中存在分权集权的问题。只不过在早期比较简单的环境当中，主要是科层组织，在集权组织中略带一点分权和扁平组织的特点。随着环境的变化，现在组织中的这种扁平的、非正式的、无规则的、开放的和有机的成分在增加，而传统组织的官僚、科层和机械的成分在减少。但是不管这种成分如何变化，只要它是随着环境做出一种正确的调整，它就是一种平衡点。

第三，需要关注各类平衡的前因后果。比如说短期效益和长期发展的平衡，我们要去研究哪些要素能促进这种平衡，是制度设计、文化、社会规范，还是我们管理者的领导力？这些要素对平衡会有什么样的影响？这种平衡又会带来什么样的结果？是促进组织的发展，有利于创新，还是说它会带来组织的惰性？它的有利不利影响分别是哪些？

第四，需要研究领导人和管理者的平衡能力。管理中的各种平衡点不好把握，所以，管理是一种艺术，是一种经验科学，是需要实践和智慧的。管理者的平衡能力可以培养，但先天的悟性和后天的实践很重要。怎么能够去认识、去把握，并且去判断这种平衡的趋势，其实是一个管理者、一个领导人经营管理能力的重要体现。

六、中西合璧，克服阴阳平衡思维的局限

基于中国人传统的阴阳平衡的思维，有可能对现有的管理理论体系做出一些补充。但是，传统的阴阳平衡思维还是有很多的局限性，这是需要我们未来一起去探讨和改进的。英国学

者李约瑟提出过“李约瑟之谜”：尽管中国古代对人类科技发展做出了很多重要贡献，但为什么科学和工业革命没有在近代的中国发生？

这其中的原因很复杂，但是从哲学思维的角度，有很多人做过分析，认为跟中国人传统的阴阳平衡思维有一定的关系，它不利于科学的进步。比如，爱因斯坦在跟朋友的交流中曾经提到：中国古代没有完善的形式逻辑思想，很难产生严密的理论体系，西方科学的发展是以两个伟大的成就为基础的，那就是希腊哲学家所发明的形式逻辑体系，以及通过系统的实验寻找事物因果关系的方法。他认为，古代的中国不具备这两个基础，因此并没有产生近现代的科学的。所谓中国古代领先世界的那些技术，只能归结为是经验技术，而非科学技术。

大家如果接触过中医，会知道中医在很多时候蛮有效的，但为什么到现在没有被全世界所接受？中医也是建立在阴阳平衡学说的基础上，但是很多人认为中医缺乏诊断和治疗的理论基础以及因果逻辑体系。对于如何更好地把阴阳平衡思维应用到管理实践中，我们提几点建议。

首先，我们需要做一个很重要的判断，就是管理到底是科学技术还是经验技术？如果它是经验技术，那么中国的传统思想，就更有可能去指导管理实践。如果它是一门科学技术，那么我们需要吸收更多的西方的思维方法。当然不管怎么判断，我们都需要认识到，传统的阴阳平衡思维，需要增加更多的逻辑分析和因果关系的论证，这样才更有生命力。这一点我们未来要去改进。

第二，需要细化管理当中阴阳平衡的类型。我们不能停留在笼统、抽象的层面去讲阴阳平衡，这样会失去阴阳平衡的实践价值。我们要研究战略当中有几类平衡，组织、领导、气氛、人力资源分别有几类平衡。研究清楚这些具体的平衡类型，可能更有利于建立一种能够被大家所接受的管理理论框架。

第三，阴阳平衡更多的是一种方法论，如果想让它指导管理实践，需要开发出更多可操作性的管理工具，而不能仅仅停留在方法论的层面。比如平衡积分卡，它讲究各项指标之间的平衡，包括财务与非财务指标、外部市场指标与内部效率指标、当期指标与未来发展指标之间的平衡。平衡积分卡一出来就受到业界的广泛关注，现在绝大多数企业的绩效考核都用平衡计分卡。我们有没有可能在阴阳平衡思维的指导下，能够设计出更多的类似平衡积分卡这样的管理工具？比如怎么衡量和指导组织设计的有效性：既有创新，又有效率；既有集权又有分权；既有规则，又有例外；既有序又无序？这能不能做到？

第四，呼吁更多的学者和管理者，关注阴阳平衡思维对管理理论和实践的价值，尤其需要学过西方现代管理理论和研究方法的学者和管理者加入到这个话题的讨论之中。就像我相信那些系统掌握西医的理论和方法的人，也许比从小学中医的人更有可能在中医的理论研究上做出突破。

总结而言，世界在融合，东西方的文化和管理思想都在融合，中西合璧更有可能推动管理理论和实践的进步。

(来源：哈佛商业评论)

书香广安

中国好书 2017 年 4 月榜单（中国图书评论学会）

1. 《中国的和平发展道路》，张宇燕、冯维江 著，中国社会科学出版社

【看点】中国崛起，世界将会怎样？美美与共，人类何以可能？中国社会科学院专家对此做出权威回答。讲好中国故事，介绍中国经验，发出中国声音，告诉世界一个真实的中国。西文版、韩文版、日文版和阿文版等全球同步出版发行。理解中国的和平发展道路，从阅读本书开始！

【推荐理由】本书系“理解中国”丛书之一，是一本面向海内外读者介绍中国的权威学术著作。从中国传统文化的特性入手，以“龙”在东西方的不同隐喻切入论题，深入分析了中国和平发展道路的历史传统、国情依据和时代条件，详细阐述了中国和平发展道路的内涵和实践，用事实批驳了“中国威胁论”。深入浅出，通俗易懂，为各国读者观察和感知中国提供了一个重要参考文本。

2. 《北京话》，刘一达 著；李滨声 绘图，中华书局

【看点】亲切随意的儿化音，俏皮诙谐的侃大山，回味悠长的叫卖声，这些京腔京韵“京片子”，给人们留下了难以忘怀的印象。话语，代表了一个人、一个地域的品味、风度和气韵。被俞伯平老先生赞誉全中国最优美语言的“北京话”有哪些独特魅力？且看作者和我们一起聊聊“北京话”。

【推荐理由】本书是京味作家刘一达继《北京老规矩》之后的又一力作。全书分为三辑，以随笔形式，配以颇具老北京气息的插画，解读了北京话的起源、发展、特点和学说北京话的方法，以及北京话背后深厚的文化意蕴。秉承老舍先生提出的“北京话是活的”这一理念，作者对京味儿“网络语言”和“热词”也给予了关注。这是一本有声有色、情真意切、大俗大雅的书，值得关注古都文化和社会语言的读者品味，更值得在快生活里奔忙的年轻人静心阅读。

3. 《金钉：寻找中国人的美国记忆》，沈卫红 著，广东人民出版社

【看点】十九世纪下半叶建成的北美第一条跨州铁路——美国太平洋铁路，被誉为世界七大工业奇迹之一，它使得美国成为连接两洋的世界大国。这一奇迹的创造者是谁？谁会想到其中数万名劳工是来自遥远中国的广东农民。他们以一千多个鲜活生命的代价，参与完成

了这一当时看来近乎无法完成的工程。中国人参与建造美国跨州铁路，是应该写入教科书的重大事件，然而在一个多世纪里这些沉默的“金色道钉”被无视和遗忘了。

【推荐理由】这是一部田野调查式传记，将隐没在美国历史深处的铁路华工呈现为有血有肉的人物群像。作者从旧金山写起，沿铁路线上的几个关键城市和重大事件发生地，回溯了华工建造中央太平洋铁路的历史，勾勒出 19 世纪中期以来中国人的“金山”之路，描绘了早期华人移民的艰辛创业史，刻画了缺点和优点一样鲜明的华工形象。文字流畅，图文并茂，同一地点不同时代照片的差异，营造出极强的现场感和历史感。这是一部拯救记忆，打捞历史，唤醒情感的佳作。

4. 《梦与真：许渊冲自述》，许渊冲 著，河南文艺出版社

【看点】许渊冲是谁？恐怕少有人知。傅雷是谁？恐怕少有人不知。如果说，许渊冲是胜过傅雷的翻译家，你会相信吗？近日央视《朗读者》节目，将 96 岁的许渊冲老先生带入了全民视野，《梦与真：许渊冲自述》又让读者进一步走近这位“北极光”杰出文学翻译奖获得者、诺贝尔文学奖候选人、将中国诗词译为英法韵文的惟一专家。阅读此书，可以了解这位译界大师一个世纪的记忆，聆听先生“不是院士胜院士，遗欧赠美千首诗”的坦荡心声。

【推荐理由】本书是“思想者自述文丛”系列之一。著名翻译家许渊冲以自述形式，详细讲述了自己的成长履迹，展示了一个有宏伟抱负且学识渊博的知识分子近一个世纪的追梦历程。内容涉及家学渊源、师承关系、治学翻译、爱情婚姻等多方面，也如实记录了自己深陷译界大论争的经历。诚恳坦荡，不遮不掩。书中随处可见的译文，文思曼妙、用词传神、其味隽永、文采飞扬，洵为不可多得的精品。

5. 《一生充和》，王道 著，生活·读书·新知三联书店

【看点】“民国最后一位才女”张充和说，“我什么事都经过，我不大在乎，没有什么了不起的事”，这句看似轻淡的话语与她的名句“十分冷淡存知己，一曲微茫度此生”相呼应。是怎样的人生经历与际遇，历练出她这份淡定与豁达？精书法，工诗词，善昆曲，精通四国语言，中西方文化如何在她这里融会贯通，积淀成一个清越高雅的时代传奇？

【推荐理由】这是一本蕴含着百年沧桑和人间深情的张充和传记。书中描述了传主在合肥、苏州的童年往事和少年趣事，在北平求学代课成婚，在上海办学教书，在青岛养病学戏，抗战爆发后流寓云南编书授课，辗转重庆整理礼乐，婚后赴美讲演昆曲，随丈夫赴日本学术交流，为我们展现出主人公简洁而多彩、艰辛而悠逸的一生。文笔如行云流水，写尽“最后闺秀”的人性魅力和清雅韵致。

6. 《重庆之眼》，范稳 著，重庆出版社

【看点】抗战文学汗牛充栋，且不乏优秀之作，但对日军所制造的极严重灾难事件，如南京大屠杀、毒气战与细菌战、重庆大轰炸……一直缺乏具有历史深度和情感厚度的力作。《重庆之眼》的出现一定程度上弥补了这一缺憾。这是一部以“重庆大轰炸”为主题的重量

级长篇，是“重庆大轰炸”不死的证言，是一部向民族致敬、向生命致敬、向爱情致敬、向重庆致敬的作品。

【推荐理由】本书以“重庆大轰炸”为历史背景，以采访的第一手资料为角色来源，透过男女主人公在抗日救亡运动中的生活与爱情，表现了坚强不屈、愈战愈勇的民族精神。本书还延展勾勒了当前中国民间对日战争损害索赔活动，反映了抗战结束半个多世纪后中国人对战争的反思，对和平的坚守，对正义的追求。历史与现实交错的叙事结构，呈现在恢宏的全景和动人的细节中，既磅礴大气，又精雕细琢，使这本书具有了撼动人心的力量。

7. 《食林广记》，马红丽 著，商务印书馆

【看点】《食林广记》曾连载于《河南商报》，引发轰动效应。结集成书后，二月河、陈晓卿、大董联袂鼎力推荐。作者讲美食之美味，谈烹饪之奥秘，聊食界之奇闻，尤重中原和北方食品食事的讲说，以此唤起大众对自己家乡美食的热恋和敬意。

【推荐理由】《食林广记》是一本美食文化集。记叙了烧烤、馒头、包子、桶子鸡、七夕巧果、土菜、腊味、牛肉面、胡辣汤、洛阳水席、花糕、鲜花饼等多种河南美食的历史由来、掌故逸事、食材搭配、制作方法和流程，力求为我们展示河南美食的多个侧面。全书充满人文关怀，考证严谨，文笔流畅，图文并茂，知识性与趣味性并重，是一部反映河南乃至中国美食文化流变的好书，极具文化价值和可读性。

8. 《医本正经》，懒兔子 著绘，科学技术文献出版社

【看点】医书可以成为快乐读物吗？《医本正经》就是这样一本让人在开怀大笑中获得医疗知识的书。生动的漫画，幽默的语言，翔实的案例，既有助于读者熟悉实用的中医保健知识，又能给读者传递一种积极乐观的生命观。轻松阅读，笑对疾病！

【推荐理由】这是一部以漫画形式来表现中医健康常识的大众读物。书中介绍了40多种家庭常见病的病理分析，推荐了100多个中医药方，详解了若干简单易学的推拿按摩手法，提供了一些药食同源的食疗保健方案。语言幽默，图文并茂，化繁为简，通俗易懂，是一本实用性和趣味性兼具的书。

9. 《我的湖》，赵霞 著，安徽少年儿童出版社

【看点】印象中的江南，有着看不尽的锦波、渔火和雾霭，本书以优美的笔触，带领我们走近这记忆中的水乡。作者以家乡白马湖为记忆原点，透过湖畔历史名校春晖中学的历史，展开了一幅灿若星河的文学地图，描绘出叶圣陶、俞平伯、朱自清、李叔同、丰子恺等名士聚集的江南水乡的灵气与秀美，向读者讲述了一座文化名城的别样面貌。

【推荐理由】本书是童年文化研究学者赵霞写给孩子的叙事散文集。回忆的触角自白马湖畔延伸开去，从《我的湖》到《河里若没了船》，再从《吃水的事》到《荆柳条》，一词一句之间，那些发生在此岸彼岸的故事、流传于乡间故里的传说、生成在田间地头的风物，在作者绘声绘色的描绘中呼之欲出。真挚的情感与优美的文字铺陈出让人回味无穷的画卷，呈现出人们对待生活的赤诚与纯净。

10. 《小青春》，秦文君 著，中国少年儿童出版社

【看点】“文革”波澜下的少年成长故事，是少年儿童文学题材的重大突破。当一代人无处躲避的青春遇上了那个激情燃烧的岁月，于是便有了《小青春》的故事：一本可能给家人带来重大罪名的“秘密日记”，早熟而青涩的爱情萌动，那个时代特有的紧张气氛，让读者随着回忆的节奏，去感受神秘的过往青春。

【推荐理由】本书是“秦文君小青春系列”的第一部。讲述了“文革”期间少年李伟义帮同学“老巴”追寻意外丢失的“秘密日记”的故事。作者从历史记忆中去回望那一代人特有的“小青春”，展现了少年成长过程中不可避免的盲目与混乱，又把正义的力量寄托在小说里的少年身上，让他们从不知所措的迷惘中走向属于自己的大时代。鲜活的语言，具有镜头感的叙事，完整地呈现出作者悲悯的文学情怀、积极的历史态度。