

内部参考

# 每周观察

立夏

2017年第16期  
总期第146期

主办：广安研究院  
投资发展中心  
2017.05.09

## 本期摘要

**I、《土地管理法》修订再进一步 集体土地等待入市盘活……**此次《土地管理法》的修改将在集体经营性建设用地入市方面获得重大突破。这与本报记者此前掌握的信息基本一致,今年是农村土地征收、农村集体经营性建设用地入市及农村宅基地(“三块地”)等三项制度改革试点的收官之年。……

**II、银行紧缩首套房贷背后: 融资成本还会上升……**4月以来,北上广深纷纷调高首套房贷利率,深圳首套房贷利率已从原来基准利率的九折上调至九五折,北京、广州干脆上调至基准利率,而一年前,首套房贷普遍可享受八五折优惠。融 360 最新报告显示,除一线城市外,重庆、福州、苏州、厦门、南昌、宁波等二线城市也纷纷上调首套房贷利率。……

**III、136 家房企负债直逼 5 万亿元 平均每家负债 362 亿元……**根据 Wind 资讯统计数据显示,在这 136 家上市房企中,总负债同比上升企业为 87 家,占比为 64%。其中,负债 100 亿元以下企业有 72 家,占比为 53%;负债 100 亿元-300 亿元企业有 30 家,占比为 22%;负债 300 亿元-500 亿元房企有 8 家,占比约为 6%;负债 500 亿元-1000 亿元企业有 14 家,占比约为 10%;负债 1000 亿元以上房企 12 家,占比为 9%。……

**IV、项目涉嫌违规被西安房管局停售 西安万科业绩冲动下的惩罚……**4月24日晚,西安市梨园公馆、万科城市之光等房地产项目被相关媒体爆出“五证不全仍在销售、监管存漏洞”问题后的第二天,西安市房管局便发公告称,即日起暂停万科等涉事企业在西安市范围内所有开发项目的网签销售。西安万科 12 个项目全部停售。……

**V、国企改革如何在众多难题中实现平衡? ……**在部分省份出台的国企改革相关文件中,员工持股和资产证券化成为亮点。本轮员工持股试点有哪些新变化?释放出怎样的信号?在企业推进过程中又存在哪些问题? ……

**VI、真正拥有高情商的人, 这辈子的能耐一定不会小……**所谓情绪智力(emotional intelligence),就是一个人辨识和管理自己与他人情绪的能力。有许多个人品质可说是才华和事业成就的核心要素,但是在过去十年,情绪智力特别受到关注。更重要的是,情绪智力不像其他能力那样,只不过是流行一时的精神概念而已;它是一种永不过时的品质。

# 目录

|   |    |
|---|----|
| 政策导读.....                                 | 1  |
| 《土地管理法》修订再进一步 集体土地等待入市盘活.....             | 1  |
| 国土部反对投机炒作土地 不希望地方依赖土地财政.....              | 3  |
| 限购限售之后 公证摇号买新房加入楼市“豪华调控包”.....            | 3  |
| 全国将全面排查房屋登记难问题.....                       | 5  |
| 国家发改委通报 26 起典型案例 个别房企玩猫腻遭查处.....          | 5  |
| “房东”为非法经营提供便利将受罚.....                     | 6  |
| 千余市县不动产信息平台端口接入全国 将以宗地号查房.....            | 7  |
| 北京发文规范特色小镇开发：严禁搞大规模商品住宅开发.....            | 8  |
| 北京楼市持续“打补丁”模式短期炒房梦碎.....                  | 10 |
| 北京：严重失信限制买房 公务员失信将曝光.....                 | 13 |
| 产业聚焦.....                                 | 16 |
| 产业   银行紧缩首套房贷背后：融资成本还会上升.....             | 16 |
| 产业   新华社：各地正在建立购租并举的住房制度.....             | 17 |
| 产业   二三四线楼市或面临调整风险.....                   | 19 |
| 北京   360 度限购后 4 月北京楼市的冷静与疯狂.....          | 20 |
| 北京   北京新房网签量开年“四连阴” 4 月网签环比下滑.....        | 23 |
| 北京   北京房山将建长沟良乡等六个特色小镇.....               | 23 |
| 北京   北京 5 月新盘降至冰点 自住商品房或成主力军.....         | 24 |
| 北京   新房开始惜售 二手房持续冰封 成交降温 楼市观望氛围明显.....    | 26 |
| 北京   北京楼市调控政策效果显现 首套房房贷现基准利率.....         | 28 |
| 行业动态.....                                 | 31 |
| 行业   135 家房企一季度营收环比降 64% 约五成房企净利润上涨.....  | 31 |
| 行业   136 家房企负债直逼 5 万亿元 平均每家负债 362 亿元..... | 32 |
| 行业   房企“铁三角”围城：前 4 个月卖了 5300 亿.....       | 34 |
| 行业   万达商业拟发 300 亿公司债 已等候半年.....           | 36 |
| 行业   长租公寓+医养结合 上海万科探索一线城市养老新模式.....       | 38 |
| 行业   科技小镇获取首期用地 碧桂园产业先行产城融合扬帆启航.....      | 39 |
| 行业   北京两宗成交商服用地须自持 20 年.....              | 41 |
| 行业   万科 A 股价 18.47 元 跌破宝能系资管计划平仓线.....    | 42 |
| 行业   项目涉嫌违规被西安房管局停售 西安万科业绩冲动下的惩罚.....     | 42 |
| 前沿观察.....                                 | 47 |
| 观察   金融街集团股权调整选择题 抵御外敌还是内部重组？.....        | 47 |
| 观察   严控类住宅上海样本：土地出让生变开发商能力待考.....         | 49 |
| 深度   房企样本.....                            | 54 |
| 深度   融资难迫使房企转变思路 资产证券化或改变地产金融格局.....      | 62 |
| 雄安新区.....                                 | 64 |
| 雄安新区“满月”国土部门送大礼.....                      | 64 |
| 雄安新区引人才将实行“一人一策”.....                     | 66 |
| 国企改革.....                                 | 66 |
| 国企改革如何在众多难题中实现平衡？.....                    | 66 |
| 学习园地.....                                 | 71 |
| 真正拥有高情商的人，这辈子的能耐一定不会小.....                | 71 |
| 4 个时间管理误区，让你比别人少活了半辈子.....                | 73 |
| 战略到底是什么？.....                             | 74 |
| 书香广安.....                                 | 78 |

## 政策导读

### 《土地管理法》修订再进一步 集体土地等待入市盘活

《华夏时报》记者从国土部内部获悉,目前,《土地管理法》修改起草已经完成,即将开始征求意见。而今年国土资源政策法规工作则要全力推动该法及其配套法规的修改起草,研究形成修正案草案报送国务院;配合全国人大常委会法工委、国务院法制办做好修改审议工作。

国土资源部长姜大明在3月全国两会期间透露,“按照立法与改革同步原则,我们会同有关部门研究形成了《土地管理法》修正案草案。”

值得一提的是,此次《土地管理法》的修改将在集体经营性建设用地入市方面获得重大突破。这与本报记者此前掌握的信息基本一致,今年是农村土地征收、农村集体经营性建设用地入市及农村宅基地(“三块地”)等三项制度改革试点的收官之年。

“《土地管理法》修正案草案正是这‘三块地’的改革最新的成果,这些改革成果可复制、可推广。”姜大明说,从2015年开始,全国有33个地区开展了“三块地”改革试点。“去年是‘三块地’制度改革试点工作的关键一年,这些改革将为做好《土地管理法》修改审议提供扎实的政策储备”。

#### 聚焦征地制度

《土地管理法》颁布于1986年6月25日,至今已经过3次修订。最近的一次修订启动于2009年,直到2012年12月底《土地管理法》修正案草案才首次提交全国人大常委会审议,但未获通过。这一版草案主要是取消了征地补偿标准按农业年收入30倍上限计算的规定。在接下来的两年中,虽被列入全国人大常委会立法规划,但该草案未再次提请审议。

直到2016年第十二届全国人大常委会第二十五次会议决定,《土地管理法》修改列入第十二届全国人大常委会立法规划中第一类项目。这意味着终止多年的《土地管理法》修改2017年再次列入全国人大常委会立法议程。

值得一提的是,此次修改的《土地管理法》提及土地征收制度改革、集体建设用地入市等问题。不过,据记者了解,《宪法》第10条称,国家为了公共利益的需要方可依法征收和征用农村集体的土地,但事实上改革开放以来,地方政府无论是出于公共利益还是非公共利益的需要,只要涉及到占用农村的土地,都一律采取征收方式。

“如此一来,公益性征地的范围就扩大了,地方政府则把征用的土地大量用于工业、商业乃至房地产开发,获得巨额土地出让金收入,这种征地制度使地方政府过度依赖土地出让金发展经济,造成地价、房价过高。”上海市城市经济学会高级经济师顾海波在接受《华夏时报》记者采访时表示。数据显示,2016年全国土地出让金就高达3.5万亿元,近10年估计总量为20万亿元。

顾海波认为,以前的征地制度加剧了城乡之间的矛盾,还助长了腐败行为,近年来几乎所有曝光落马的贪官都与征地、房地产有关。

“土地不是市场要素,违背市场经济发展规律,与以市场作为配置资源的主要手段相冲突。”5月4日,多年从事土地问题专项研究的北京市京鼎律师事务所专职律师杜兆勇对《华夏时报》记者称:“《土地管理法》到了必须修改的地步了。”

“农村集体建设用地的流转依然受到严格限制,尤其是限制了农村宅基地使用权的流转,使集体土地不能参与工业化、城市化建设,农民不能分享工业化、城市化成果。”杜兆勇一语指出了执行《土地管理法》的最大的弊端。

### 盘活集体土地

“《土地管理法》修改后影响最多的是集体土地。”5月4日,中原地产首席分析师张大伟在接受《华夏时报》记者采访时认为,新一轮的农村土地改革预计将开展,或会增加个人集体土地收益,盘活农村建设用地。

“整体看,是有利于改善城乡二元制差距的。”不过张大伟还认为,对于房地产市场影响来说,这个政策主要还是长期政策,短期影响不大。记者梳理注意到,中共中央、国务院有关土地制度改革的各项决定强调:保护农村集体土地的产权,维护农民土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权。

杜兆勇建议,修改《土地管理法》中包括构建城乡统一的集体建设用地市场,让市场在土地资源配置中起决定性作用,淡化计划和行政配置土地资源的色彩,城市国有与农村集体所有的土地同地同权同价,也包括在符合规划和用途管制的前提下,允许农村集体土地使用权(包括农地和宅基地)进入市场等。

“新一轮土地改革,因涉及农村土地入市、农房抵押等事关农村经济社会发展的关键性问题,显得尤为重要。”顾海波说,农村集体产权越清晰,保护越有力。据农业部统计,农村集体资产不仅包含2.4万亿元账面资产,还包括总计66.9亿亩集体土地的改革设定。

中国土地协会一位副理事长接受《华夏时报》记者采访时表示,改革农村集体产权制度是真正实现城乡要素平等交换的制度基础,包括如何进行农村资产的量化、资产的交易等。

“农村集体土地试点一旦成功,受益最大的将是广大农民,因此这些内容需要以法律的形式加以明确,以确保农村集体产权股份化,农民直接获得股权,才能够真正有效地保障进城农民集体收益分配权。”这位副理事长说。

“过去,农村集体土地与城市土地不能同等入市、同权同价,这样也是导致城乡收入差距巨大的原因之一。”中国城市房地产研究院院长谢逸枫认为,目前,过度依赖土地的财政也引发了包括房地产价格、土地价格大涨等一系列问题。

国土部数据显示,1995年全国土地收入420亿元,到2016年达到3.56万亿元,最高峰是2014年4.26万亿元,意味着过去21年全国土地出让金收入已涨100倍。在一二线城市土地市场火爆的带动下,2016年全国土地出让收入超过3.7万亿元,仅次于2013和2014年。

## 国土部反对投机炒作土地 不希望地方依赖土地财政

中新网 5 月 5 日电 针对有关“中央正在考虑收紧地方土地使用规划权”的传闻,国土资源部规划司司长庄少勤今日给予了否认。他说,现在中央对地方土地利用规划权没有新的举措。国土资源部反对投机炒作土地,也不希望地方发展依赖土地财政。

国新办于 5 日举行国务院政策例行吹风会,国家发改委、财政部、国土资源部有关负责人和国务院新闻办新闻发言人出席,介绍国务院 2016 年落实重大政策措施成效明显地方予以表扬激励的情况,并答记者问。

有记者问:我们看到在奖励的 24 组名单里面覆盖了 31 个省市自治区,而且很多地方的有多项工作做得比较好,感觉奖励的覆盖面还是挺大的。怎么去解读这个现象,各地在落实和执行中央的政策方面都做得比较好?还有一个小问题,我们知道现在国土资源部也在参与大力调控中国的房地产价格,我们也看到一种说法,为了控制“地王”和一些地方规划不合理等问题,中央正在考虑收紧地方的土地使用规划权。想请您介绍一下是否有这样的情况,中央还有怎么样的具体措施在房地产调控中能够发挥实效,防止地方上的政策走偏?

吹风会主持人、国新办新闻局副局长袭艳春回答了第一个问题。她说,这次表扬奖励的 24 组地方名单覆盖 31 个省(区、市)和新疆生产建设兵团,共有 26 个省区市,90 个市地州盟、127 个县市区受到表扬激励,应该说覆盖面还是挺大的。

这 24 组受到表扬的名单中,每一组名单都是由有关部门根据相应的评选办法,按照客观公正、优中选优的原则提出来的。有些地方多项工作做得比较好,所以受到多项表扬激励。这正好体现了鼓励主动作为、真抓实干的政策导向。

国土资源部规划司司长庄少勤回答了第二个问题。他说,该记者刚才说的这个消息他没有听说过,现在中央对地方土地利用规划权没有新的举措。最近住建部和国土资源部对房地产调控已经出台了相关政策文件,这份文件里对该记者关心的这个问题都有所说明。国土资源部反对投机炒作土地,也不希望地方发展依赖土地财政。

(来源:中新网)

## 限购限售之后 公证摇号买新房加入楼市“豪华调控包”

限购、限售只是“前菜”,楼市调控仍在加码。

解放日报·上观新闻周四报道,上海市住建委通知要求,新开盘商品住房采取由公证机构主持的摇号方式公开销售;严格落实购房实名制。

分析认为,本轮地产调控与历次最大不同在于首次涉及商住物业,预计其他城市将陆续跟进“公证摇号买新房”的调控措施。

中新网援引易居房地产研究院智库中心研究总监严跃进称,其他城市可能跟进上海的做法。因为类似房屋交易中的拍卖,只适用司法拍卖房,房地产市场一房一价的限定,使得摇号是最直接有效的管制措施。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫观点类似,其称短期之内,北京、广州、深圳、杭州等一线、热点二线城市极有可能会跟进实施摇号买房的政策。他还介绍称,南京在3月份就有摇号买房政策不明确成文的规定,眼下南京河西、江北等板块的热销楼盘都基本采取这样的销售方式。

从限购到限售,再到如今的公证摇号买新房,房地产调控正在持续加码。

去年9月底以来,全国至少有55个城市发布各类相关房产调控政策160余次。就刚刚过去的4月份而言,地方出台调控政策近50次。

据《经济参考报》统计,截至本月4日,已有成都、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、东莞、西安、济南、郑州、高碑店等超过20个城市启动限售的调控政策。

中原地产首席分析师张大伟向中新网表示,这一轮调控与历次调控最大的不同是,首次涉及商住物业。本轮楼市调控的全面升级,从抑制投资投机的角度看,将有更多的城市加入限购、限贷、限价、限售的“四限时代”。

一季度政治局会议释放信号:房地产调控可能“放大招”

4月底召开的中共中央政治局会议提出,要加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制,已经是高层会议在两个月内第二次提及长效机制问题。

不难发现,从去年12月中央经济工作会议的“加快研究建立”,到今年3月公布政府工作报告的“加快建立和完善”,再到本次中央政治局会议的“加快形成”,中央对房地产市场稳定发展的长效机制态度出现微妙变化。

《上海证券报》援引国务院发展研究中心市场经济研究所房地产研究室副主任刘卫民称,中央还在积极推进房地产长效机制的过程中,且力度加大;要把诸如信贷政策等短期政策与长期政策结合起来,现在是一个很好的时间窗口。

据《上海证券报》整理的专家观点,长效机制政策可能涉及四大领域:

一是,住房金融领域,政策性住房金融将是一项重要内容;二是,税收领域,房地产税呼声很大,但仍在寻找适宜推出的一个时机;三是,土地领域,比如,如何打通集体建设用地和国有建设用地,实现精准的土地调控;四是,保障性住房领域,一个值得关注的方面是如何建立针对新市民的保障性住房体系。

(来源:华尔街见闻)

## 全国将全面排查房屋登记难问题

针对不动产统一登记出现的房屋登记难问题,全国将全面排查不动产登记“中梗阻”,以保护权益、保障交易、便民利民。

记者5日获悉,国土资源部办公厅近日印发《关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知》,指出不动产统一登记制度全面实施以来,一些地区分散登记遗留历史问题逐步显现,出现部门衔接不顺畅、办事效率低等问题,为此要在全中国全面排查不动产登记“中梗阻”问题。各地重点进行五方面排查:部门衔接方面,国土资源部门与规划、建设等部门尚未建立工作衔接机制,原登记资料尚未移交,信息和相关数据尚未实现部门间共享,存量数据未有效整合,导致群众在几个部门来回跑。政策执行方面,政策执行出现偏差,导致划拨土地上的房产办理不动产登记受阻。办事效率方面,业务流程复杂、办证效率低,导致群众登记申请大量积压。登记能力方面,由于交易频繁,人员不足,场所局限,登记机构现有办理能力难以满足群众需要。历史遗留方面,房屋已经颁发所有权证,但由于开发商未取得土地使用权、擅自增加容积率或变更土地性质、超出批准范围,导致房屋难以办理不动产登记。

国土资源部要求充分发挥不动产登记工作联席会议的作用,加强部门沟通衔接,完成登记资料移交,加快存量数据整合和部门信息共享,按照法定职责,明确各部门责任,形成目录清单和工作衔接流程并向社会公示。系统梳理划拨土地上房屋建设及转让政策规定,明确标准和办理流程,对符合政策的依法及时办理登记。严格落实不动产登记法规规范,优化业务流程,简化办事环节,完善信息系统,不得设置没有法律依据的前置条件,不得增加没有法律法规规定的申请材料。进一步充实登记人员,增加扩大办事场所,创新服务举措,在保障信息安全前提下推动“互联网+不动产登记”,提高服务效能。尊重历史、面对现实、信守政府承诺,将登记发证与处理历史遗留问题分开,列出问题清单,政府专项研究解决。

(来源:北京青年报)

## 国家发改委通报 26 起典型案例 个别房企玩猫腻遭查处

国家发改委有关负责人近日表示,检查发现,部分房地产企业未严格遵守《商品房销售明码标价规定》,侵害了消费者的合法权益,价格主管部门依法给予了处罚。国家发改委网站近日将 26 起案例予以通报。

2016 年 11 月份,国家发展改革委与住房城乡建设部联合印发《关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知》,在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查。

此次通报的 26 起案例中,涉及房地产开发企业的案例有 23 起,包括未明码标价的,如海南万宁润发房地产开发有限公司销售的“石梅山庄”楼盘,在销售现场没有对商品房明码标价。未在醒目位置明码标价的还有四川万霖房产开发公司“凤凰城”楼盘,该售楼部房源价

格标示在收费处办公室内,未在交易场所醒目位置标示。未按规定实行“一套一标”的,如苏州恒力置业有限公司在销售“苏州湾景苑”7-9#(东区)楼盘过程中,未按规定对318套房源实行“一套一标”。未按规定标示销售状态的,如和美(上海)房地产开发有限公司在销售“融信置鼎雅苑”时,未按规定在售楼现场标示商品房销售状态。明码标价信息不全的,如深圳市华佳业房地产开发有限公司在销售“华业玫瑰四季二期馨园”楼盘时,未标示折扣条件与折扣比例、土地使用年限、容积率、绿化率、车位配比率等与价格密切相关的细目。

此外,还通报了3起涉及房地产中介公司的案例,均是未公示收费项目名称及标准或未在交易场所公示收费标准。

价格主管部门对上述违法行为罚款共计约163万元。国家发展改革委表示,公开曝光上述典型案例,目的是提醒所有商品房经营者应当严格遵守《商品房销售明码标价规定》,提高价格自律意识。国家发展改革委强调,商品房经营者在明码标价上要做到四个“必须”:一是必须在商品房交易场所醒目位置明码标价;二是必须实行“一套一标”;三是必须准确标示每套商品房的销售状态;四是必须全面、规范标示销售价格、收费及相关细目。国家发展改革委要求,各级价格主管部门要充分发挥12358价格监管平台作用,严厉查处不明码标价、标价不规范行为,营造公开、透明的房地产市场交易环境。

近一段时间以来,住房城乡建设部门持续整治市场秩序。从去年至今,住建部连续多次通报违规房企,各地住建部门也加大了对违规房企和房地产中介公司的整治力度。此次价格主管部门对部分房地产企业违反明码标价规定予以查处,再次表明了多部门形成合力,整治房企违规行为的决心。

(来源:经济日报)

## “房东”为非法经营提供便利将受罚

自今年年初开始,工商部门加大了对无照经营和“开墙打洞”商户的清理力度,疏解整治初见成效。昨天,北京晨报记者从顺义区工商分局了解到,“疏解整治促提升”专项行动已经形成了“发现-上账-取缔-销账”的闭合路径,做到台账数据准确、完整和实时更新。为了防住违法经营“死灰复燃”,将引入信用监管机制,加大对为非法经营者提供便利条件的“房东”的联合惩戒力度。

### 全面清理“小散乱污”商户

近日,顺义工商分局联合相关部门对赵全营镇“小散乱污”挂账商户进行全面清理整治。执法人员走进赵全营村一户院内,只见院内堆满了回收来的废品,玻璃碴、螺丝等物品散落在地上,并存放着许多电缆、铜等物品。经现场检查,这家无照废品回收窝点涉嫌违法,工商执法人员当即予以取缔,并由公安部门对经营者做进一步调查。

随后,执法人员又来到小高丽村一户院内,院内随处可见散装的石膏粉,两名工人正在生产加工石膏板,简易的瓦棚里堆放着大量的原材料,风沙天里,石膏粉四处弥漫,四周散落的老旧电线也存在着极大的安全隐患,执法人员现场进行了取缔,暂扣加工所用原材料 30 余袋。

### 检查结果直接对副区长负责

据顺义区工商分局相关负责人介绍,“疏解整治促提升”专项行动开展以来,工商分局协调属地政府、职能部门联合加强管控,对无照经营和“开墙打洞”形成了强大的整治合力。强调各镇、街道的发现责任,依托属地管理建立区-镇、街-村、社区的违法线索发现机制,形成全覆盖、层层布控的监管格局;由查无办牵头,组织各部门执法力量每月进行走访暗查,排查违法违规行为线索。同时,引入第三方机构,对辖区内的无证无照经营、“开墙打洞”现象进行摸排,全面掌握工作动态的进展情况,并加强对数据的分析、综合考评和社会监督。对所有发现的无证无照经营和“开墙打洞”台账,及时汇总录入监管系统,形成“发现-上账-取缔-销账”的闭合路径,做到台账数据的准确、完整和实时更新。

据介绍,顺义区政府成立了“疏解整治促提升”专项行动督察办公室,下设的 6 个督察组均由一位副区长任组长,检查结果直接对副区长负责。目前,顺义区查无办督导检查已完成与区政府督察组的对接工作,并对无证无照经营和“开墙打洞”专项行动各项工作落实情况进行督察,结合前期督察发现的问题,加强综合调度;对于履职不到位、不作为、慢作为的部门单位、个人,启动问责机制。

### 提供便利“房东”将担责

据统计,截至 4 月 19 日,无证无照经营台账中,顺义区累计挂账 2175 户,取缔销账 759 户,驱散 1867 人,销账率 34.9%;“开墙打洞”行为挂账 158 处,处理销账 34 处,驱散 115 人,销账率 21.52%,已完成全年区级任务目标的 40%。

下一步,顺义区工商分局还要将信用监管、信用惩戒制度引入专项整治工作中,特别是加大对为非法经营者提供便利条件的“房东”的联合惩戒力度,着力清除违法经营存在的土壤,让违法失信者“寸步难行”,从源头上增加非法经营的成本。

(来源:北京晨报)

## 千余市县不动产信息平台端口接入全国 将以宗地号查房

据中国之声《全国新闻联播》报道,国土资源部、住建部等多部委正紧锣密鼓地推动不动产统一登记系统全国联网,目前超过 1000 个市县的不动产信息平台端口已经接入全国,浙江、福建等省份也完成了全省不动产信息端口与全国的对接。

我国《不动产登记暂行条例》明确,国家实行不动产统一登记制度,这一制度包括登记机构、登记依据、登记注册和信息平台四统一,目前四统一的前三项已基本完成。据了解,最后

一项“信息平台”，也就是不动产统一登记系统全国联网有望在今年年底完成、明年投入运营。中原地产市场研究部总监张大伟表示，全国主要的城市、县级以上的城市不动产登记基本上已经完备，可以说已经接近做到全国联网。从进程来看，去年年中，主流城市和大城市介入之后，后续速度明显加快，整个来看，不动产登记已经接近完成。

全国不动产信息系统，在功能上类似于企业信用信息公示系统。不同的是，企业信息系统任何人都可以查询，而不动产信息系统需经房产所有人同意才能查询。不动产信息系统中，房产买卖双方可以依法以“宗地号”查询房屋产权、土地性质、抵押、查封等基本信息。若想了解房产的详细信息，比如图纸等，需买卖双方持委托书依法到当地“宗地所”查询具体情况。地产评论员李汇丰认为，从政策实施效果来看，虽然很多人以前买的房子拿到了房产证，但没有进行房地产统一登记，就可能做不到“以人查房”，但从长远来看，还是能抑制投资性需求，“对投资客来说，他们不停地炒房、换房，可能会留下一些房产的信息和记录，这些信息和记录，从以后的调控角度来说，比如说，限制贷款、限制买房资格方面，对这部分群体也会有一些影响。”

（来源：央广网）

## 北京发文规范特色小镇开发：严禁搞大规模商品住宅开发

5月4日，《关于进一步促进和规范功能性特色小镇发展有关问题的通知》在本报(北京日报)全文发布。北京市多部门联合出台政策，鼓励功能性特色小镇健康发展。《通知》从促进和规范并重、管控和创新并举的考虑出发，对规范小城镇建设发展秩序、全面提升小城镇规划建设管理水平，提出了一系列举措。

位于北京西南一隅的长沟镇，本是个不太为人所知的区域。而近几年，它却有了一个“基金小镇”的新名号，在1平方公里的用地上，有210家基金企业入驻，管理的资金规模达到了4060亿元。

北京市将围绕落实首都城市战略定位，重点聚焦生态、旅游休闲、文化创意、教育、体育、科技、金融、总部等领域，推动功能性特色小镇在促进城市功能完善上强化作用，在积极承接中心城功能疏解和转移上强化作用，促进新型城镇化和城乡一体化发展。

北京市有关部门、各区政府要鼓励和培育特色小镇发展，鼓励社会资本以项目参与小城镇建设。同时，本市将规范小城镇开发建设决策程序，科学安排建设时序，把握节奏，有序推进。加强分类指导，坚持一镇一策，在特色上做足文章。

记者注意到，为了避免小城镇一哄而上，文件不仅在标题上点出了“规范”二字，在文中也有具体的条款进行说明。例如，北京市将从功能、规划、产业、用地等关键环节提出管控要求，严格落实首都城市战略定位，严格落实新增产业禁限目录，严禁整体镇域开发，严防借机圈地。文中尤其提及，需“严禁搞大规模的商品住宅开发”。

在创新方面,北京市可以从镇域统筹规划,建立整体平衡机制,开展乡镇统筹利用集体产业用地试点以及特色产业项目用地供应方式等方面,加大改革创新力度。其中,特色小城镇可以开展集体建设用地统筹利用试点,严格按照国家和本市有关规定,加大闲置土地处置力度,积极推进城乡统筹和城乡一体化。

目前,北京市对功能性特色小城镇的具体支持政策已经处在征求意见阶段,近期将审议通过。

以下为全文:

关于进一步促进和规范功能性特色小城镇发展有关问题的通知

各区人民政府、各有关单位:

经北京市政府同意,为进一步促进新型城镇化建设和城乡一体化持续健康发展,不断提高本市小城镇承接承载能力,更好地吸引国企、科研企业、社会资本等参与功能性特色小城镇建设,全面提升本市小城镇规划建设管理水平,现就有关问题通知如下:

一、强化功能管控。严格落实首都城市战略定位,积极承接中心城功能疏解和转移,重点聚焦生态、旅游休闲、文化创意、教育、体育、科技、金融、总部等领域,引导功能性活动和特色项目落户,强化镇域发展特色,促进城市功能不断完善和城市空间体系有效延伸。

二、坚持镇域统筹规划。编制镇域整体规划方案,将功能性特色小城镇纳入全市重点区域规划管控,严格落实本市减量规划总体要求,严格按区域功能定位审批相关规划,实现“多规合一”,确保“一张蓝图绘到底”。加强镇区等功能区域城市设计,全面控制和引导城市风貌,保护好名镇名村与传统村落独特风貌,保护好山水林田湖自然风貌。

三、加强产业管控。对不符合新增产业禁限目录的项目,项目审批、核准、备案部门不予批准。加快不符合首都城市战略定位的产业淘汰退出和疏解转型,积极引导与首都相适应的服务城市、带动农村、惠及群众的产业发展。

四、节约集约利用城乡建设用地。以功能、产业和人口合理确定建设规模,严禁打着特色小城镇名义违法违规搞圈地开发,严禁整体镇域开发,严禁搞大规模的商品住宅开发。开展集体建设用地统筹利用试点。严格按照国家和本市有关规定加大闲置土地处置力度,积极推进城乡统筹和城乡一体化发展。

五、科学安排建设时序。建立小城镇镇域整体平衡的发展机制,对企镇合作要编制镇域整体实施方案,统筹生态环境、基础设施、公共服务、公共空间等建设任务,采取一镇一策、试点先行、把握节奏、有序推进的方式,不搞一次性授权,不能一哄而上。

六、完善决策机制。功能性特色小城镇开发建设必须履行必要的决策程序,区级要加强管控,市级要加强统筹。原则上采用竞争方式确定项目开发建设主体,国有经营性用地要严格落实土地招拍挂制度,集体产业用地试点探索联营联建等利用方式。区域重点发展的产业项目,可将产业发展要求等作为用地供应前置条件,防止无序竞争,引导特色产业发展。

七、本通知自发布之日起执行。本市功能性特色小镇有关支持政策另行制定。特此通知。

北京市发展和改革委员会

北京市农村工作委员会

北京市规划和国土资源管理委员会 北京市住房和城乡建设委员会

2017年4月28日

(原文:《本市规范功能性特色小镇发展》)

(来源:北京日报)

## 北京楼市持续“打补丁”模式短期炒房梦碎

从今年3月17日北京启动新一轮楼市新政,至今已有一个多月,这期间北京新政出台频次不减、保障房供应加速、执法检查不手软……而全国各地也是大面积限购又限贷、认房又认贷,波及了中国主要一二线城市和三线重点城市。调控政策轮番加码上阵,政策收紧后的效果亦是立竿见影,从限购、限贷到限售,意味着房地产调控政策已经开始从交易环节向持有环节延伸,短期炒房梦将被彻底击碎。

### 北京多项政策密集出台

最近调控政策轮番加码上阵,北京“317新政”二套房首付比例高达60%、80%,认房又认贷,限购也不区分京籍与非京籍,其力度本身已是空前,加上后续北京市政府又针对学区房、离婚购房、大学生购房、商办等出台了一系列的细则和补充政策,全套新政的力度达到了史上之最。更严厉的是北京326商办新政,限购限贷限面积,一下子把开发商打懵了

据信报记者梳理,自今年3月17日起,到4月20日,北京市在35天时间内密集出台了14项楼市调控政策。业内人士纷纷表示,北京市出台了相关楼市调控政策,对促进住房回归居住的属性,促进房地产市场的健康发展有着非常重要的作用。也意味着北京全面封堵了任何炒房可能,北京住房限购政策再无空隙可钻。

为使楼市尽快回归理性,在“管”字上,北京市也下足功夫。“3·17新政”以来,北京市楼市的执法检查力度不断加码。从中介门店张贴的房源信息,到中介经纪人路边占道经营,再到加强对网站房源信息的检查,对交易市场的监管逐级递进。

“3·17”楼市新政一周后,38家房地产中介被责令关停或停业整顿,91家房地产中介公司自行关停。“逢涨必查、逢炒必办”,打击开发商捂盘惜售、打击“学区房”炒作、打击违规商办类项目销售……时至今日,针对房地产市场违规行为的检查处理,仍力度不减。

### 新政“打补丁”抑制炒房

为什么北京楼市新政发布得如此密集?北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波表示,这说明北京此次楼市调控是动真格的,以往北京住房限购政策有漏洞可钻,但自3月17日至今,政策密集出台将原本的漏洞补上,这其实是在打“组合拳”。

中原地产首席分析师张大伟表示,从3月17日开始,北京市密集出台楼市调控政策,内容涉及首付比例、贷款利率、非京籍购房纳税标准、过道学区房、学位划分、商办类物业限购。这次楼市政策的调控力度刷新了北京历史纪录,“政策密集出台,全面封堵了任何的炒房可能”。

张大伟表示,3月份开始,不仅北京一个城市出台调控政策,全国包括成都、嘉兴、句容、东莞、阜阳、沧州等近30个城市发布了楼市调控政策。特别是以北京为代表的一线城市,楼市政策全面收紧,持续“打补丁”。

研究院智库中心研究总监严跃进认为,北京楼市这一轮调控政策密集,杀伤力较大。购房者或将持续观望两个月左右,这段时间北京房地产市场的购房成交量会比较低。受交易量变动的影响,库存量也会有所上升。

### 17个地区从限购升级到限售

4月19日,济南出台楼市调控政策,要求本市户籍二套房首付提至60%等。截至目前,全国已有40多个城市出台楼市新政或为调控“打补丁”。从3月17日,北京楼市调控升级,在商品住房方面提出“企业购买的商品住房再次上市交易,需满3年及以上”,打开了2017年楼市调控“限售”的大门。

所谓限售,是指新购住房需取得产权证满一定年限,方可上市交易或办理转让公证手续。

北京的“限售”仅停留在企业层面,随后跟进的城市则进一步延伸到个人层面。首先是厦门出台政策,要求新购住房需取得产权证后满2年方可上市交易。紧接着,杭州市、福州市、广州市、青岛市、启东市、保定市徐水区、保定白沟新城管委会、长乐市、常州市、惠州市、珠海市、东莞市、扬州市、成都市和海南省相继出台限售政策。至此,出台限售政策的地区已达17个。其中,隶属保定高碑店市的白沟镇,限售时间最长,为5年。4月15日深夜,秦皇岛成为河北第7座住房限购的城市,外地户籍暂不得购买第二套房。

不过,在新一轮楼市调控打补丁的大潮中,秦皇岛的限购已算相对温和了。“限售”,正在成为楼市调控的新思路。从3月份到现在,已经有10多个城市陆续出台限售政策。从限购、限贷到如今的限售,意味着房地产调控政策已经开始从交易环节向持有环节延伸,短期炒房的梦将被彻底击碎。

### 楼市调控疏堵结合

这一轮调控与以往政策调控有哪些不同?戴德梁行华北区研究部董事魏东表示,以往北京楼市限购令发布后,依然会让大家感觉有空可钻,但这一轮调控反映了国家对住房属性的重新定位。值得注意的是,此前北京楼市限购,是为了防止房地产市场非理性增长,影响宏观

经济稳定。而这一轮调控的目的,是要让房子回归原本的居住属性,符合中央经济工作会议提出的“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位。

在控制投资需求之外,对刚需人群,北京市不断加速推进保障房的供应。未来5年,北京市计划供应住宅用地6000公顷,以保障150万套住房建设需求,其中自住型商品房拟建25万套。根据规划,新增住房在户型结构上偏重中小户型。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析,这将从根本上改变市场预期,改善供需不平衡的矛盾,优化供应结构,满足更多工薪家庭置业需求,引导楼市健康平稳发展。

分析人士表示,这一轮调控政策有堵有疏、对症下药。如北京市这一轮调控出台的系列政策,清晰体出让房子回归居住属性的逻辑。严打炒房投机行为,是为“堵”;另一方面,扩大保障房供应,做好民生兜底工作,是为“疏”。有堵有疏、对症下药,北京出台的一系列楼市调控政策正在改变市场预期,以满足居住需求为基点来矫正和完善制度设计,从源头上就保证“房子是用来住的,不是用来炒的”。信报记者朱盈洁

#### ■链接

##### 北京房地产调控政策回顾

■3月17日北京市住建委、市住房公积金中心、市银监局、人民银行营业管理部联合发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》。实行“认房又认贷”,提高了二套房贷最低首付款比例(普通自住房提高至60%,非普通自住房提高至80%),并且将住房贷款期限降至25年。

■3月18日市教委明确表示,“过道学区房”不能作为入学资格条件。

■3月21日16家银行降低首套房贷优惠力度。16家银行的北京分行一致决定,即日起降低首套房贷款利率优惠幅度,由不低于贷款基准利率的0.9倍调整为不低于贷款基准利率的0.95倍。

■3月22日市住建委会同市规划国土委发布《关于加强国有土地上住宅平房测绘、交易及不动产登记管理的通知》。通知规定,对于“过道”将在不动产权证附记栏中予以记载。

■3月22日市地税局、市住建委发布《关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告》,对“连续5年(含)以上在本市缴纳个人所得税”加以明确,非京籍纳税从5年改成连续60个月。

■3月22日市发改委发布《关于规范商品房经营企业价格行为的提醒书》要求,商品房经营者要在住房建设主管部门规定的时间内一次性公开全部销售房源,严格按照申报价格明码标价对外销售。

■3月23日北京市规划国土委等部门联合对外发布,不具备居住条件的过道、车库、廊道等异形房,将执行“三不政策”:在不动产登记中一律不能单独办理过户等转移登记;在公安机关户口登记环节一律不能办理落户;在子女就学环节一律不能作为入学资格条件。

■3月24日央行营管部等联合发布的《关于北京地区住房信贷业务风险管理的通知》明确,离婚一年以内的房贷申请人,各商业银行应参照二套房信贷政策执行。

■3月26日北京市发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》,规定商办类项目不得作为居住使用,新建项目不得出售给个人,二手项目出售给个人时需满足名下无房且在北京已连续五年缴纳社会保险。

■3月28日市发改委、市价监局发布商品房销售明码标价专项检查情况,严禁房地产经纪从业人员一年内买入卖出同一套房屋。

■3月31日市工商部门自4月1日起将开展为期两个月的房地产经纪机构专项整治,重点查处房地产经纪机构发布虚假广告、利用合同格式条款侵害消费者权益等违法行为。

■4月3日市住建委发布《关于加强国有土地住宅平房销售管理的通知》,将住宅平房也纳入到北京市限购范围中。

■4月6日,为解决新北京人住房困难,市住建委将在公租房、自住房中为新北京人开展专项分配试点,单独为新北京人划分30%房源。

■4月19日,北京市规划国土委会同市住房城乡建设委、市发展改革委等联合发布《关于进一步加强产业项目管理的通知》,严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用,未经批准不得转让和分割销售。至此,商业办公类项目以及涵盖科研、工业、酒店、旅游、文化、娱乐等六大类别的产业项目都已经被明确要求不得擅自变更为居住用途。(来源:信报)

## 北京：严重失信限制买房 公务员失信将曝光

限制出境、购买不动产、乘坐飞机、旅游度假、入住星级宾馆……今后,那些有履行能力但拒不履行的严重失信主体,其所有的高消费行为都将受到限制,正所谓寸步难行。日前,《北京市人民政府关于建立完善信用联合奖惩制度加快推进诚信建设的实施意见》(以下简称《意见》)在首都之窗网站发布。《意见》旨在强化诚信行为激励,加大失信行为惩戒力度,建立信用联合奖惩制度。其中特别提出,将加大对公务员失信行为的惩处和曝光力度,以政务诚信引领社会诚信。

《意见》明确,将严重危害人民群众身体健康和生命安全、严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序、严重影响司法机关和行政机关公信力、危害国防利益和拒不履行国防义务等行为列为严重失信行为,纳入《北京市诚信典型和严重失信主体行为清单》。

以政务诚信引领社会诚信,成为此次《意见》中的一大亮点。其中要求,将各级人民政府和公务员在履职过程中,因违法违规、失信违约被司法判决、行政处罚、纪律处分、问责处理等信息纳入政务失信记录。依据《北京市公共信用信息目录》,将各行业领域的公共信用信息归集至市公共信用信息服务平台并实现与全国信用信息共享平台互联互通。促进公共信用信息和社会信用信息互动融合,探索建立个人公共信用信息与金融信用信息基础数据库的

共享关系。将市公共信用信息服务平台信用信息查询使用嵌入行政审批和日常监管流程,做到应查、能查、必查。依据市场主体的信用信息和信用状况,探索构建分类管理和诚信积分管理机制。

根据《意见》,今后将探索构建以专项督导、横向监督、社会监督为主要内容的政务诚信监督体系,对政务诚信实施考核评价。加大街道(乡镇)政务、财务公开力度,将守信践诺情况纳入对街道(乡镇)的绩效考核体系。加强政府采购、政府与社会资本合作、招标投标、招商引资等领域的政务诚信建设。加大对各级政府和公务员失信行为的惩处和曝光力度,不断提升诚信履职意识和诚信行政水平,以政务诚信引领社会诚信。

《意见》还提出建立奖惩措施清单制度。将信用联合奖惩措施分为强制性措施和推荐性措施。强制性措施是依法必须联合执行的激励和惩戒措施;推荐性措施是由参与各方推荐,符合褒扬诚信、惩戒失信政策导向,可根据实际情况实施的措施。市社会信用体系建设联席会议要及时梳理法律法规和政策明确规定的联合激励和惩戒事项,动态更新《北京市信用联合奖惩措施清单》。同时将健全诚信典型“红名单”和严重失信主体“黑名单”制度,构建联合奖惩协同机制。在市社会信用体系建设联席会议统筹协调下,建立信用联合奖惩发起和响应机制,确保联合惩戒措施落实到人。

同时,推进重点行业领域和京津冀诚信建设区域合作创新示范。充分发挥京津冀社会信用体系合作共建机制作用,建立统一的信用制度标准和技术规范。

《意见》提出,到2020年,所有公共信用信息依目录归集至市公共信用信息服务平台,依法公开的归集信息全部向社会公开,重点行业领域监管平台与市公共信用信息服务平台实现互联互通,信用联合奖惩机制全面覆盖重点行业领域,守信联合激励和失信联合惩戒制度基本健全,实现信用信息跨地区、跨部门、跨领域归集、共享、公开和应用,形成政府部门协同联动、行业组织自律管理、信用服务机构积极参与、社会舆论广泛监督的共同治理格局。

### **激励守信**

#### **行政性激励**

##### **可优先享政策性资金和项目**

《意见》提出,对诚信典型和连续三年无不良信用记录的行政相对人,可根据实际情况实施“绿色通道”和“容缺受理”等便利服务措施。对符合条件的行政相对人,除法律法规要求提供的材料外,部分申报材料不齐备的,如其书面承诺在规定期限内提供,应先行受理。在实施财政性资金项目安排、招商引资配套优惠政策等各类政府优惠政策中,优先考虑诚信市场主体,加大扶持力度。在教育、就业、创业、社会保障等领域,对诚信个人给予重点支持和优先便利。对符合一定条件的诚信企业,在日常检查、专项检查中,优化检查方式或减少检查频次。

#### **市场性激励**

##### **守信有望“易贷”**

《意见》提出,引导征信机构加强对市场主体正面信息的采集,并纳入信用记录和信用报告。在诚信问题反映较为集中的行业领域,对守信者加大激励性评分比重。引导金融、商业销售等市场服务机构参考使用市场主体的信用信息、信用积分和信用评价结果。在有关公共资源交易活动中,提倡依法依规对诚信市场主体进行信用加分,并给予其优惠和便利。支持有关部门和单位开发“税易贷”“信易贷”“信易债”等守信激励产品,使守信者获得更多机会和实惠。

### **社会性激励**

#### **上榜“红名单”将获社会组织大力扶持**

《意见》鼓励行业协会商会等社会组织加大对纳入诚信典型“红名单”的企业和从业人员的扶持力度,为其市场宣传、业务拓展、职业发展等提供支持;引导企业主动发布综合信用承诺或产品服务质量等专项承诺,开展产品服务标准等自我声明公开,接受社会监督,形成企业争做诚信模范的良好氛围。

### **惩戒失信**

#### **行政性惩戒**

#### **严重失信将被行业禁足**

将严重失信主体列为重点监管对象,依法依规采取行政性约束和惩戒措施,并在日常监管中提高随机抽查比例和频次,从严审核行政许可审批项目,从严控制生产许可证发放。对严重失信主体,依法依规限制享受财政资金补助等政策扶持和申请财政性资金项目,限制参加政府采购活动,限制参与政府投资项目招标以及土地出(转)让和流转等公共资源交易活动,限制新增项目审批核准,限制发起设立或参股金融机构以及小额贷款公司、融资担保公司、创业投资公司、互联网金融机构等,限制从事互联网信息服务,限制参与基础设施和公用事业特许经营。对严重失信企业及其法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的注册执业人员等实施市场和行业禁入措施,及时撤销严重失信企业及其法定代表人、负责人、高级管理人员和对失信行为负有直接责任的董事、股东等人员的荣誉称号,取消参加评先评优资格。

#### **市场性惩戒**

#### **严重失信者将被限制高消费**

对有履行能力但拒不履行的严重失信主体,实施限制出境、购买不动产、乘坐飞机、乘坐高等级列车和席次、旅游度假、入住星级以上宾馆及其他高消费行为等措施。支持征信机构采集严重失信行为信息,纳入信用记录和信用报告。鼓励市场主体对严重失信个人采取差别化服务,引导商业银行等金融机构对严重失信主体提高贷款利率和财产保险费率,或限制向其提供贷款、保荐、承销、保险等服务。

### **社会性惩戒**

#### **建失信行为举报制度**

引导行业协会商会完善行业内部信用信息采集和共享机制,将严重失信行为记入会员企业信用档案。支持行业协会商会按照行业标准、行规、行约等,视情节轻重对失信会员实行警告、行业内通报批评、公开谴责、不予接纳、劝退等惩戒措施。充分发挥新闻媒体等社会舆论作用。建立健全失信行为举报制度。

(来源:北京日报)

## 产业聚焦

### 产业 | 银行紧缩首套房贷背后：融资成本还会上升

4月以来,北上广深纷纷调高首套房贷利率,深圳首套房贷利率已从原来基准利率的九折上调至九五折,北京、广州干脆上调至基准利率,而一年前,首套房贷普遍可享受八五折优惠。融360最新报告显示,除一线城市外,重庆、福州、苏州、厦门、南昌、宁波等二线城市也纷纷上调首套房贷利率。

有媒体称其为控制资产泡沫的“定向加息”。但是,背后真实原因却是,金融机构被迫“去杠杆”,融资成本全面走高,首套房不赚钱了。2月以来,央行“缩短放长”,货币市场利率上浮,10年期国债和3A级企业债收益率分别上升80和160个基点。当前,40%的新增信贷定价间接挂钩货币市场利率或国债利率。

另外,银行资金来源今非昔比,不受地域和分支机构限制的同业和理财,大有取代存款之势。但是,3月末至4月初,银监会连发十道监管令箭,银行MPA首次“大考”,目标直指同业和理财乱象,打击“加杠杆”和套利行为。由此,融资渠道受限、规模直减,融资成本全面提升。尽管首套房贷的安全边际高,但此时收益与融资成本趋于“倒挂”,首当其冲就成了被砍掉的对象。

目前,首套房贷即便执行基准利率,也只有4.90%,4月末理财产品平均收益率已上升至4.33%,扣除员工成本后,收益基本能匹配成本。但是,防范金融风险已上升到国家战略,看人民银行和银监会的架势,金融“去杠杆”的力度一浪高过一浪,银行负债端(如吸收同业负债、发行表外理财)和资产端(如同业拆出、资管计划等)要同步收缩,也就是所谓的“缩表”,这个过程才开始。

银行“缩表”意味着“钱荒”,资产与负债两端都荒。这一幕2013年6月也发生过,原理如出一辙。因此,融资成本还会上升。按照这一趋势,首套房贷利率打折多半要亏损。于是,曾经作为优质资产而被抢的“香饽饽”,一夜之间就变成了鸡肋。首先是调减利率折扣优惠,

然后是拉长贷款发放周期,或搭售理财产品,变相提高利率,或以隐性门槛(仅VIP客户享受优惠)拒你于门外。

华夏时报报道,近期一些小银行按揭业务经理,已经转做抵押贷款业务了。差别很大,抵押贷款属于消费贷业务,利率一般要上浮20%~30%。虽名为消费或短时周转,但多数用来买房子。如果你电话咨询按揭贷款,客户经理会委婉地告诉你,银行资金紧张,建议你申请抵押消费贷。

我国金融制度之落后,多年来未有改观,特别是房贷制度,或许是楼市大起大落的罪魁祸首。本来,支持首套房的优惠要长期坚持,不能因调控而变。特别是房价高企的今天,房贷利率上调对新市民、大学毕业生等“刚需”的影响蛮大。新一轮调控已形成高压态势,政策步调一致,泥沙俱下,楼市回调。但是,这也刚好是置业时机,特别是对久旱逢甘的“刚需”,更是如此。

但是,唯利是图的银行,打着调控的旗号明修栈道,实则暗度陈仓地盘算着自己赚几个点的“小九九”。长期利率管制下,银行左手拿着利率接近通胀的存款,右手加成后就贷出去了,或提高点数后拆给其他银行,躺着也赚钱。它们完全忘记了,应该反哺老百姓(43.950, -0.13, -0.29%)买房。“刚需”融资受挫,调控高压下楼市更暗淡,这也为未来松绑调控和货币,促成新一轮暴涨埋下了祸根。

近年来,国家屡屡强调要支持首套房购置需求,支持合理需求,但每到调控降临后,为贯彻调控,便利操作,孩子和洗脚水就一起被倒掉了。“刚需”是楼市的“稳定器”,他们融资需求更强烈,住房消费更渴望,任何时候都应支持。帮助“刚需”实现“住房梦”,能稳定楼市,也是银行其他衍生业务的来源,更是内需的“助燃剂”。可惜,这些都被银行的短视抹杀了。

(来源:证券时报)

## 产业 | 新华社:各地正在建立购租并举的住房制度

规范发展住房租赁市场,建立购租并举的住房制度,是实现住有所居的重大民生工程。为使越来越多的百姓实现“安居梦”,我国各地正在建章立制、多管齐下建立购租并举的住房制度,满足多元化住房需求。

### 购租并举促“新市民”安居城市

30岁的张先生日前向北京燕保·马泉营家园项目处提交了个人及家庭资料,签下《配租申请表》和《承诺书》。作为在北京工作9年的秦皇岛人,他享受到了北京市为“新北京人”提供的“新福利”。

这个“新福利”来自北京市住建委日前在公租房自住房中为非京籍无房人士开展的专项分配试点,试点旨在形面向非京籍无房人士专项分配公租房和自住房的长效制度。

像张先生这样的“新市民”，我国约有 1.6 亿人之多。他们主要是新就业大学生、跨城市流动人口或城镇化进程中的转移人口，在城镇租房居住，以青年人为主。在城市房价居高不下的情况下，要满足新市民的安居需求，构建规范的住房租赁市场不可或缺。

根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说，要推进供给侧结构性改革，增加教育、医疗等公共服务供给，通过鼓励农民工购房、针对新市民购房的信贷政策调整、建立购租并举的住房制度等刺激新需求入市，真正让新市民融入城市，在城市安家立业。

### **土地、税收、金融多措并举支持租赁住房建设**

实现“住有所居”，买房不是唯一答案。多层次、市场化、稳定规范的租赁市场也能提供可行的解决方案。

目前，各地正在通过土地、税收、金融等多种举措，扩大住房租赁供给，鼓励住房租赁消费。

住建部和国土部近日联合发文要求，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。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。

广东明确将在建、建成、库存的商业用房等按规定改建为租赁住房，并鼓励各地政府盘活城区“三旧”和城市更新用地等存量土地。

北京公布的未来五年供地计划提出，以建立购租并举的住房制度为主要方向，优化完善住宅用地供应结构，未来五年加快供地租赁类约占 30%。

此外，为鼓励个人出租住房，我国还出台了税收优惠政策：个人出租住房由按照 5% 的征收率减为按 1.5% 计算缴纳增值税，对出租住房月收入不超过 3 万元的，暂免征增值税。

住建部有关负责人表示，将通过立法，明确租赁当事人的权利义务，保障当事人的合法权益，建立稳定租期和租金等方面的制度，逐步使租房居民在基本公共服务方面与买方居民享有同等待遇。

### **借助“无形之手”发展规模化住房租赁**

专业租赁企业少，住房租赁市场发育不成熟，是我国租房市场供给不能满足需求的一个重要原因。目前我国住房租赁市场中，约 90% 的房源为个人出租。

梳理福建、广东、青海、广西、湖北等地出台的有关培育和发展住房租赁市场的实施意见可以发现，充分发挥市场作用，规模化、机构化、专业化经营是各地鼓励的主要方向。这其中包括发展住房租赁企业，也包括鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。

在租赁政策利好的激励下，住房租赁服务市场不断扩大，为越来越多企业提供商机。目前住房租赁市场涌现了魔方、青客、优客逸家、YOU+等一批住房租赁企业。以万科为代表的房地产开发企业，拓展业务范围，将其持有的房产用于租赁经营。

“我国有 2 亿以上流动人口, 这些流动人口所产生的租住市场消费规模至少是万亿级的, 预计 2025 年将达到 3 万亿的市场规模。”租赁企业魔方生活服务集团 CEO 柳佳说, 企业投资经营租赁住房, 对于规范住房租赁行为、提高市场透明度、提升租房品质可以起到积极的作用。

(来源: 新华社)

## 产业 | 二三四线楼市或面临调整风险

继京沪之后, 广州近日也收紧房贷政策, 首套房贷利率全面提升至基准利率。至此, 四大一线城市已全部上调房贷利率, 提高购房的资金成本以达到去杠杆、调控楼市的目的。有业内人士认为, 随着调控的层层深入, 未来进入“四限”(限购、限贷、限价、限售)的城市还将持续扩容, 主导本轮房地产市场持续火爆的核心动力已出现衰减迹象, 尤其是房价虚高、严重透支的二、三、四线城市, 或面临调整风险。

记者从广州当地房产中介机构及相关银行获悉, 从 5 月 8 日起, 广州四大国有银行首套房贷利率全面上调, 全部按照基准利率执行。最早宣布上调首套房贷款利率的是建行, 从 5 月 6 日起, 建行对广州首套房贷客户贷款利率上调至按基准利率执行。随后工行、中行、农行等国有大行纷纷跟进, 从 5 月 8 日起四大国有银行在广州全部取消首套房贷优惠利率。其他中小股份制银行目前还有首套房 95 折优惠利率, 但不排除接下来向国有大行看齐, 提高利率的可能性。

而在深圳, 据记者了解, 虽然银行方面没有明确政策出台, 但在具体操作中优惠利率已很难通过审批。“我们送进银行的单子, 目前几乎没有优惠利率能批下来的。也就是说, 在实际操作中, 首套房贷基本都是按照基准利率执行。”深圳中原地产相关人士告诉记者。

目前来看, 四大一线城市已全部上调房贷利率, 提高购房的资金成本以达到去杠杆、调控楼市的目的。其中, 北京信贷政策最为严格, 从 5 月 2 日起, 包括几大有商业银行在内的北京主要银行已陆续收紧房贷政策, 首套房将执行基准利率, 二套房的贷款利率则将在基准利率基础上上浮 20%。上海、广州、深圳目前二套房政策变化不大, 按照首付七成、1.1 倍基准利率执行; 上海国有四大行仍维持首套房 9 折优惠利率暂无变化, 部分中小银行将首套房优惠利率从 9 折上调至 95 折; 广州、深圳首套房利率已普遍按基准利率执行。

部分二线城市也将收紧信贷政策作为新一轮调控组合拳的重要内容。据深圳中原地产统计, 4 月以来, 上海、深圳、广州、重庆、福州、苏州、厦门、南昌、宁波等城市纷纷上调房贷利率, 在全国 35 个城市 533 家银行中, 有 122 家银行首套房贷利率上升, 占比 22.89%, 目前二套房贷主流利率是基准上浮 10%, 并有 12 家银行已经停贷。

克而瑞房地产研究中心认为,房贷收缩,或将是楼市调整“拐点”到来的导火索。在去库存、去杠杆的情况下,实体经济增速企稳并有所回升,央行明显调降了货币投放力度,M2增速回落。国内资金整体趋紧。

同时,进入楼市调控“四限”的城市将持续扩容,部分城市调控政策将愈加严厉。从目前的成交数据来看,深圳、苏州等城市已经出现“有价无市”的迹象,楼市成交持续缩量。克而瑞房地产研究中心认为,主导本轮房地产市场持续火爆的核心动力已经出现衰减迹象。

易居中国执行总裁丁祖昱预计,随着调控进一步铺开和升级,部分房价上涨过快、严重透支未来预期的二、三、四线城市楼市将面临更大调整风险。房企需慎之又慎,考虑市场、货币政策等诸多因素,谨防高价拿地带来更大的投资风险。

(来源:上海证券报)

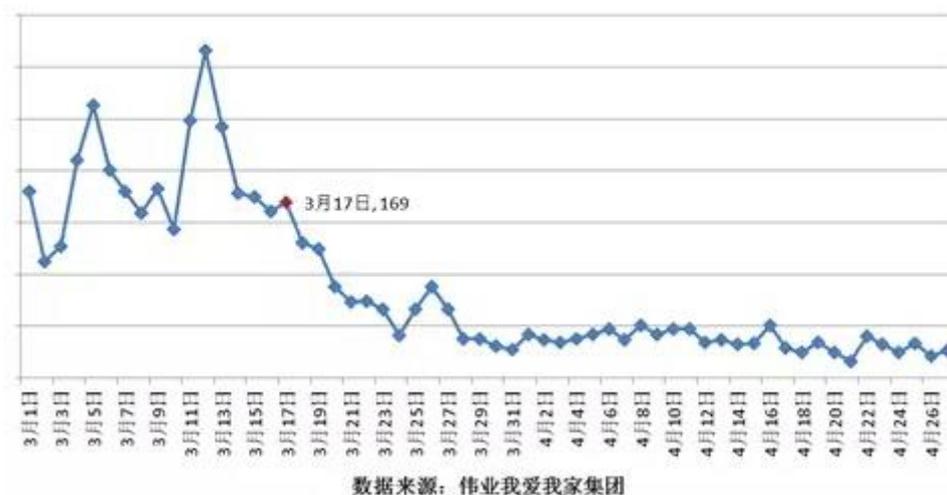
## 北京 | 360 度限购后 4 月北京楼市的冷静与疯狂

距北京楼市“3·17”新政已过去一个多月时间,在一连串限贷、限购、限卖、“限离”等遏制炒商办用房、学区房等政策多重夹击下,北京楼市似乎一夜入冬。进入4月后,北京二手住宅网签量表现理性,购房全款支付占比明显提高;在二手房市场冷静的同时,出现了一波疯狂的自住房供地潮,入市宗地高达7宗,为市场带来了进一步的长久稳定预期。

4月北京二手房市场关键词 冷静、掉价、关店潮

购房人冷静 成交大幅下滑

2017年3、4月北京我爱我家二手房交易日签单量走势



据伟业我爱我家集团市场研究院统计,4月份,北京全市二手住宅共完成网签16902套,环比3月的25952套减少35%,同比2016年4月的26374套减少36%,新政至今平均每日的签单量较新政前的平均签单量下滑了75.6%。

成交量的大幅下滑也开始带动房价下降，据伟业我爱我家市场研究院统计显示，4月北京二手住宅的成交均价为59564元/平米，比3月下降了6.8%。

整体来看，北京楼市已经开始进入量价下降阶段，尤其是二手房市场，有专家预测新政至少会持续一年，这期间成交的月供成本相比之前较大，但随着总房价的下滑也会得到平衡，建议购房者适时选房。

#### 卖房人理性 大幅下调挂牌价

据统计数据显示，4月份，北京全市二手住宅的挂牌均价为63741元/平方米，环比3月份下跌6%。从各区县挂牌价的环比涨跌幅来看，4月北京绝大部分区县的二手房挂牌均价都在下跌，回落幅度最大的三个区域分别为：平谷区、延庆县和顺义区，跌幅分别为：10.81%、8.08%和7.75%。

大部分业主下调了挂牌价格。据数据显示，调控后降价业主占比开始超过涨价业主占比，尤其是在4月份第二周，降价业主占比上升至66.9%，是自2016年以来的最高水平，较调控前大幅增加近50个百分点。

数据显示：北京13个区中有8个区的房屋均价已下跌，东城区、西城区、石景山、朝阳、丰台、通州房价均价下跌5.4%、3.8%、2.3%、2%、2%、1%，其中在链家系统内成交量排名前20小区已有9个小区房价下跌，如新龙城、加州水郡、苹果派房价已下跌8.2%、5.1%、3%。

#### 中介没活干 关店潮袭来

在多条新政效应叠加、二手成交量下降的情况下，一些中介公司已开始出现关店。

记者通过实地调查获悉：位于朝阳大悦城西北的链家门店已于近日关闭，门店内外的物件已经搬空，经纪人都已离开。

根据经纪人透露，房天下正在关闭部分线下门店，预计关店总数是300多家，这300多家门店主要分布在环京地区和北京市，“我之前卖商住，现在准备卖海南的房子。”一位房天下经纪人说。

| 2017年4月北京新房成交详情 |                |             |                        |                         |
|-----------------|----------------|-------------|------------------------|-------------------------|
|                 | 周期节点           | 成交套数        | 成交面积(万m <sup>2</sup> ) | 成交均价(元/m <sup>2</sup> ) |
| 去年同期            | 2016年4月        | 5216        | 75.43                  | 36188                   |
| 上期              | 2017年3月        | 7328        | 74.46                  | 44937                   |
| <b>本期</b>       | <b>2017年4月</b> | <b>2627</b> | <b>37.01</b>           | <b>44635</b>            |
| 比较              | 环比             | -64.2%      | -50.3%                 | -0.7%                   |
| 比较              | 同比             | -49.6%      | -50.9%                 | 23.3%                   |

## 新房市场关键词 降温 提质 增供应

### 新房市场成交大幅度降温

4月北京新房市场整体出现了较大幅度的降温。而随着调控政策的发酵效果，北京楼市正在逐渐回归理性。

受“京八条”和317新政等政策持续影响，北京楼市感受到了深深的寒意，众多购房人由恐慌转为观望甚至离场，市场需求大幅减少。从成交数据来看，今年4月北京新房成交量下跌至冰点，仅成交2627套，是近半年来的最低点。

数据显示，4月北京新房共计成交2627套，环比上月大跌64.2%，同比去年4月下跌49.6%；成交面积约为37.01万m<sup>2</sup>，环比下降50.3%，同比去年4月下跌50.9%；

而从成交均价分析，北京新房价格相比上月波动不大，同比去年小幅增长。2017年4月北京新房市场成交均价为44635元/平方米，环比上月微跌0.7%，同比去年同期的36188元/平方米上涨了23.3%。

### 开发商推盘更重品质

多个以抑制炒房为目的的调控组合拳打出后，楼市热度明显下降。不少开发商开始积极筹划对策，从产品本身上研究突围的途径。楼市中有一句是“弱市出精品”，房子好卖的时候，很少有人踏踏实实地研究创新，而市场观望低迷时，各种创新户型，先进科技就开始更多地应用在住宅上。

目前新房市场商品房推盘的主力是改善置业的客户，3·17新政出台后，差别化信贷政策让改善置业客群的购房成本大幅提升，使得许多商品房的潜在客户暂时搁置了购房计划。许多开发商选择“沉淀”做好产品，力求让自己的项目以更好的成品姿态，推向市场，这也让更多的购房人在选购时心里更加有底。

### 自住房大量供地 刚需有了更多选择

值得一提的是，在楼市调控持续收紧、土地市场逐渐降温的背景下，具备较大价格优势、较小销售风险的自住房地块已然成为近期北京土地市场的“主角”，仍然维持较高的热度。

从近期土地供应和成交情况看，北京正在积极落实“9·30”新政提出的“加大自住型商品房供应”的要求，集中放出自住房建设地块。

而由于上述地块供应大都集中在一二季度末，可以预计，今年底或明年初，北京新房市场将迎来住宅项目，尤其是自住型商品房项目的供应高峰，更多的刚需购房者预计会加入自住房的购房大军。

（来源：千龙网）

## 北京 | 北京新房网签量开年“四连阴” 4月网签环比下滑

持续的楼市调控下,北京新房市场在2017年出现了开年“四连阴”。来自中介机构统计显示,4月北京新房市场网签量环比再降9.9%。

据伟业我爱我家集团市场研究院统计,2017年4月,北京全市新建商品住宅(不含保障房)共网签2767套,环比3月下滑9.9%,同比2016年4月下滑48.9%。其中,自住型商品房网签629套,环比上涨63.4%,同比上涨447%;别墅网签436套,环比下降27.8%,同比下降37%;其它商品住宅网签1702套,环比下降18.2%,同比下降63%。

从区域分布上,4月中成交量最多的是朝阳区,共成交679套,占25%;其次为密云区,成交量为448套,占16%;房山区、顺义区分列三、四位,交易量都在200套以上,占9%;丰台区、平谷区、大兴区、通州区、海淀区、昌平区交易量也超过100套,其它各区交易量都不足100套。带动朝阳区成为交易量第一的主要动力是两个自住型商品房的入市,包括富兴鹏城成交374套,金隅汇景苑成交161套。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示,早在2016年“9·30新政”之后,北京的新房市场就在政府的调控之下进入了持续下滑通道。在此期间,政府一方面严审新房项目的入市资格,加强新房销售的管理,一方面严限购房者的购房资质,提高首付比例和贷款门槛,强而有力的政策使得北京新房市场迅速从2016年四季度以前的高温高热之中冷却了下来,即使春节后北京二手房市场出现反弹,北京新房市场也并没有泛起波澜。加上“3·17新政”的又一次加码,北京新房市场只能进一步降温,4月的网签量也再度下滑,往年的春季回暖在今年完全不见踪影。“在政策的严控下,新房价格已经失去了上涨空间,即使是高端盘、豪宅盘,其价格也将止涨回稳,一些总价高的新房甚至还会适当降价以吸引购房者。”

(来源:北京晚报)

## 北京 | 北京房山将建长沟良乡等六个特色小镇

上个周末,在素有“京南水乡”之称的房山长沟,万余名长走爱好者汇聚2017春季北京国际长走大会,参与长走健身活动。北京商报记者在活动中获悉,目前房山区正打造包括长沟镇、良乡镇等在内的六个特色小镇,作为该区新型城镇化试点先行区。

房山区长沟镇自古以来就有“京南水乡”的美誉,自然环境十分优越,拥有丰富的林木、河流、湿地、农田等生态系统资源。特别是位于镇域中心区的长沟泉水国家湿地公园,占地面积达387.5公顷,有1.2万多个泉眼常年喷涌不断,年流量近2000万立方米,四季恒温14-16摄氏度,形成了6公里长的水景观旅游线。依托天然生态,春季北京国际长走大会已经连续在长沟镇举办了九届,先后有10余万人参与其中。

房山区委常委、宣传部长曹蕾在接受采访时表示：“举办长走大会活动，房山长沟具有得天独厚的优势。长沟镇在 2016 年获评第一批中国特色小镇，明确了打造北京基金小镇的发展定位。在国家级特色小镇政策汇集的放大效应下，随着北京基金小镇建设，长沟正在成为‘绿水青山’变成‘金山银山’的典范。”

据了解，2016 年 10 月 14 日，北京市房山区长沟镇被列为第一批中国特色小镇。目前，以长沟·北京基金小镇为龙头，房山区正在打造六个特色小镇，即长沟·北京基金小镇、良乡·健康颐养小镇、青龙湖·文化旅游小镇、张坊·生态运动休闲小镇、琉璃河·燕都小镇、周口店·周口店文化小镇。六个特色小镇同时也作为房山区新型城镇化试点先行区，在创新体制机制改革，加大政策、资金、资源集成等方面进行先行先试。到 2020 年，房山区计划基本形成现代城市组团-特色小镇-新型农村社区的新型城镇化建设体系。

（来源：北京商报）

## 北京 | 北京 5 月新盘降至冰点 自住商品房或成主力军

### 5 月新盘降至冰点

开发商推盘意愿低，5 月预计 9 项目入市，低供应或成常态

在信贷收紧、成交降温、商住限购等市场变化下，开发商心态也发生了转变。在继 4 月北京新房供应低迷之后，5 月依旧不容乐观。机构统计数据显示，5 月计划入市项目数量降至一位数，创下了近几年新低。在业内看来，未来北京新房供应低迷或将成为常态。未来一段时间自住型商品房或将接档，成为新房供应主力军。

### 低供应、低成交互为推动

“3·17”新政效力在最近表露无遗。

亚豪君岳会统计数据显示，五一小长假（4 月 29 日-5 月 1 日）北京商品住宅（不含保障房与自住房）成交 142 套，成交面积 1.62 万平方米，比清明小长假分别减少 13%、22%，同比去年五一小长假降幅分别达到 82%和 81%，这一成交量也创造近 9 年同期新低。

从 4 月成交量来看，当月商品住宅仅实现成交 2339 套，这一成交量创造了自 2015 年 3 月以来的近 26 个月新低。

在业内看来，“3·17”楼市新政发布后，大批购房需求被抑制。而最近北京房贷再次收紧，包括首套房在内的贷款利率优惠出现下滑，这些政策相继出台使得购房者对市场的预期持续走低。

面对成交转冷，北京纯商品房供应持续低迷现状浮出水面。供应的超低速运行被业内看做是制约成交的重要原因之一。

记者梳理数据发现，今年五一小长假期间，北京住宅市场没有项目入市。而在此前的清明小长假同样出现零项目入市的情况。

亚豪机构市场总监郭毅分析认为，受到自去年开始执行的“限价”政策影响，自 2017 年北京住宅市场供应即开始进入低速运行的模式，而 3 月的密集调控更是加剧了这一趋势。进入 4 月份之后仅有 8 个项目获批取证，仅可提供 1174 套住宅产品，而去年 4 月份住宅市场共有 18 个项目取得预售许可，可提供 2586 套住宅产品。

### 5 月新盘量降至一位数

4 月供应低迷状态在 5 月或将延续。

根据亚豪君岳会统计数据显示，2017 年 5 月北京住宅市场预计仅有 9 个项目入市，其中包括中粮天恒天悦壹号、北京经开汀塘、泰禾·昌平拾景园 3 个纯新盘，以及天资华府、绿地海珀云翡、城建万科城等 6 个老项目后期。

郭毅认为，去年住宅用地成交不足，将使得今年住宅市场供应乏力，虽然供地计划大举增加，且实际供地明显加速，但毕竟“远水解不了近渴”，当下市场供应不足的现状仍在短期内持续。

从入市项目报价特征来看，9 个项目当中 7 个尚未发布价格，而发布价格的两个项目绿地海珀云翡、城建万科城在调控前均有推盘，此次入市价格预计均与前期基本持平。

“现在预售价格管得严，之前高价拿地，现在想拿证也不容易。”北京丰台区一高端项目工作人员表示，项目前期筹备已经一年多，但是考虑到拿地成本和价格管制之间的差距，暂时还是不能急于入市。

郭毅表示，前两年在北京住宅市场“泛高端化”的过程中，新上市项目普遍定价较高，而调控收紧，开始“限价”管制之后，高端项目大都面临难以取得预售许可的窘境，预计今年北京住宅市场供应低迷状况将持续至下半年。

### 自住房“补档”纯商住宅

在纯商品住宅供应明显缩量的同时，自住房供应或在未来一段时间内加速补档。

就在上周，北京迎来了密集的土地出让。位于丰台区槐房村新宫村、顺义区仁和镇以及顺义区天竺镇的三宗地块相继成交，未来将为市场提供建筑规模约 26 万平方米的自住型商品住宅。

早在 4 月 7 日，《北京市 2017-2021 年及 2017 年度住宅用地供应计划》和《北京市 2017 年度国有建设用地供应计划》同时发布，未来五年自住型商品房将供地 1020 公顷、拟建 25 万套房。与原计划相比，今年自住房用地由 83 万公顷大幅增加到 200 公顷，供应 5 万套。从供地面积上看，是原计划的 2.5 倍。

而自“3·17”新政后，北京已经累计成交 10 宗集中建设自住型商品住房用地。在业内看来，根据项目的建设周期，今年年底到明年上半年市场将迎来一轮自住房供应高峰。

与此同时，北京出让的住宅用地中，不仅加大自住房等带有住房保障性质的用地供应，而且商品住宅也均限定了未来上市后的售价上限，而与目前周边在售住宅项目的价格水平相比，基本低了 15%-30%左右。

“土地市场竞价规则的改变并没有阻止房企在京拿地的积极性。”郭毅表示，成本与限价的刚性门槛导致开发商利润被大幅压缩，在双重压力叠加下，这些现阶段摘得土地的开发商为保证基本利润，很有可能会出现集体减配产品的现象，压缩设计成本、扣减产品及营销投入。受此影响，未来北京楼市的供应主力恐将重回面向刚需、刚改的产品时代。

（来源：新京报）

## 北京 | 新房开始惜售 二手房持续冰封 成交降温 楼市观望 氛围明显

自3月17日北京启动新一轮房地产调控政策以来，楼市降温明显。新房市场开发商推盘意愿不是很强，5月只有9个项目入市销售，其中商住房市场处于冰封期，二手房市场根据某房产中介研究院对其选取的“核心500盘”进行研究和分析，新政后一个月，本市二手房市场整体成交量下滑74.9%，近三成的楼盘无成交。

### 新房：开发商惜售规避风险

根据亚豪机构统计数据显示，5月北京住宅市场仅有9个项目预计入市，其中包括中粮天恒悦壹号、北京经开汀塘、泰禾·昌平拾景园3个纯新盘，以及天资华府、绿地海珀云翡、城建万科城等6个老项目后期。

据伟业我爱我家集团市场研究院统计，2017年4月1日-4月20日，北京市新建商品住宅（不含保障房）共网签1759套，环比3月中上旬下滑3.2%，同比2016年4月中上旬下滑45.7%。

亚豪机构市场总监郭毅分析认为，自3月深度调控之后，4月北京住宅市场供应迅速跌至低谷，而这一低迷趋势也将延续至5月份。而除去收紧调控的直接影响之外，供应的低迷还受到两方面的影响，首先是去年住宅用地成交的不足，将使得今年住宅市场供应的乏力，虽然供地计划大举增加，且实际供地明显加速，但毕竟“远水解不了近渴”，当下市场供应不足的现状仍在短期内持续。

从入市项目报价特征来看，9个项目当中7个尚未发布价格，而发布价格的两个项目绿地海珀云翡、城建万科城调控前均有入市，而此次入市的预计价格均与前期基本持平。郭毅认为，价格管制的严厉性由此可见一斑，而合理的价格策略也成为项目是否能够成功入市，以及占领市场的关键点。

业内人士认为：“3·17”之后，一方面主管部门严控定价造成项目被动推迟入市；另一方面，调控形势严峻，部分开发商主动惜售规避市场风险。楼市依旧供不应求，购房者还是感觉无房可选，紧迫的心理下，楼市销量并未重挫。

### 二手房：成交量遭遇“腰斩”

一系列调控政策出台,影响最大,最先降温的是二手房市场。来自北京市住建委的数据显示,今年4月份上半月,北京市二手房共网签8000余套,环比2017年3月份下半月下降5成,二手房成交量在“3·17”后遭遇“腰斩”。

据链家研究院院长杨现领介绍,新政后,“核心500盘”整体成交量下滑74.9%,零成交楼盘由调控前的2.6%,上升至27.4%,近三成的楼盘调控后无成交。“核心500盘”是根据该中介机构楼盘字典、成交数据,综合考虑成交量、换手率、楼盘产权属性、地理位置等因素,从全市楼盘中选取具有较强代表性的核心楼盘。核心500盘的交易量约为链家交易量三成左右,且长期稳定,成交变化可以说是与整体楼市同频的。

东四环四惠桥地区,因为有地铁,离国贸商圈近等优势,一直是二手房成交的热点区域,但新政出台后,人气骤降。上周末,记者在四惠桥东北角的一家中介门店看到,3个经纪人坐在前台等待客户,但大约半小时,都没能等来看房人。

一中介经纪人小韩无奈地告诉记者:“新政前,每到周六、日,每天要接待看房客户5个左右,现在只有一两个,这其中还包括租房的。”

据介绍,随着二手房市场贷款需求的下降,买卖双方也逐渐由原来的“买方市场”变为“卖方市场”,但二手房业主的挂牌报价和此前相比并没有出现明显的下降,一方面是由于目前买房看房的人不多,业主待价而沽,买卖双方都在等待着信贷环境缓和。另一方面是受到“买涨不买跌”的心理影响,在市场较为冷淡的情况下,二手房的报价依然以企稳为主,没有出现明显的下滑。

### **商住公寓:流通处于冰冻期**

亚豪机构市场总监郭毅分析认为,调控前大量位置较好的商办类项目成交火热,而在调控之后,这类项目集体“哑火”,市场当中仅剩纯商住宅项目。而受到供应特征的影响,近年来北京住宅用地基本以六环外为主,因此纯商住宅项目也集中在六环外区域。受到这一变化影响,六环外成为目前以及未来成交的主力。

贷款机构伟嘉安捷在4月24日发布的报告中提到,近期不少外省市银行开展了消费金融产品,而目前北京地区的抵押消费政策依然趋紧,商用房全部暂停抵押。一位国有大行贷款经理向记者表示,因为商用房抵押消费贷款的用途控制不了,不知道资金去向,所以一直不给贷款。

事实上,在4月中旬就传出消息,北京多家银行已禁止商用房做抵押贷款,一些能做该业务的银行审查也已经趋严。分析人士表示,商办公寓与学区房是本次调控的主要对象,各种政策叠加出台,对市场压力越来越大。历史上首次针对商办类物业全面收紧调控政策。

戴德梁行华北区研究部董事魏东表示,众多商住房的购房者都会考虑将商住房套现出来再去购买其他的住宅类产品,以实现居住升级。如果丧失流通价值后,商住房的购房者只能依托于对外出租,实现租金回报,但目前来看也存在两个问题,首先,租金回报非常漫长,其次,

它的收益很难保证,特别是对于这种商改住的违规产品,目前的监管比较严格,能否顺利实现对外出租给个人存一定疑问。

### 未来:价格上涨预期将改变

“3月份是房地产传统销售旺季,但在因地制宜的房地产调控政策作用下,北京市等城市新建商品住宅价格同比涨幅继续回落。”国家统计局城市司高级统计师刘建伟日前分析北京市楼市表现时提道,3月18日至31日北京市出现新建商品住宅日均成交套数减少、二手住宅日均购房资格申请量下降、住宅交易三方合同成交笔数锐减的现象。这正为北京市楼市调控的效果提供了佐证。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示,与一系列加强限购、限贷等限制性政策相配合,北京进一步加大供给侧改革,在限制需求的同时,进一步加大土地供应,尤其是加大自住型商品房、中小户型商品房和租赁住房用地的供应,这将从根本上改变市场预期,改善供需不平衡的矛盾,优化供应结构,扭转北京新房市场高端化、豪宅化的趋势,能够满足更多工薪家庭置业需求,有利于平抑房价,引导楼市健康平稳发展。

在楼市调控“组合拳”下,首先改变的是人们对北京楼市价格走势的预期,成交量迅速萎缩,房价快速上涨的势头被遏制。而新鲜出炉的北京一季度经济数据显示:一季度,北京市完成房地产开发投资同比下降7.2%。其中,保障性住房投资151.5亿元,增长26%。商品房本年新开工面积下降36.9%。其中,商品住宅新开工面积增长2.6%。商品房销售面积下降8%。其中,商品住宅销售面积134.3万平方米,下降15.4%。

业内人士分析:“新一轮政策调控的效果会陆续显现,可能在4月份或者更长一段时间越来越明显。”

未来,北京市楼市往何处去?国家统计局北京调查总队副队长邬春仙认为,此次出台的有关房地产政策初步达到了调控效果,市场对房价趋稳的预期变强,预计上半年商品住宅价格仍保持平稳。随着需求的减少,住宅市场,特别是二手住宅价格有回落的可能。但“政策调整对预期的影响有一定的滞后性,观望期仍会持续一段时间。”

(来源:信报)

## 北京 | 北京楼市调控政策效果显现 首套房房贷现基准利率

中国经济网北京5月4日讯(记者 陈果静)“五一”假期后,多家银行调整房贷利率折扣。5月1日起,北京市多家银行以网签时间为节点,5月1日及之后网签的,首套房房贷执行基准利率,不再有任何折扣;二套房房贷执行基准利率的1.2倍。

对于房贷利率折扣越来越少,有人认为,这是一种“定向加息”。在业内专家看来,折扣少了并非加息,这是在前期调控政策之下,银行根据市场变化、调整资产负债结构的结果,利率调整针对的是增量,以抑制“炒房”行为,对于存量房贷,居民的负担没有加重。

### 调控政策效果显现

今年以来,全国首套房房贷平均利率折扣变化明显,自1月份以来,居民首套房房贷实际利率已连续4个月上升。融360最新报告显示,4月以来,上海、深圳、广州、重庆、福州、苏州、厦门、南昌、宁波等城市纷纷上调。数据显示,在全国35个城市533家银行中,有122家银行首套房利率折扣上升,占比22.89%。

“房贷利率折扣少了,这既受到各地出台房地产调控政策的影响,也有银行自身进行业务调整的因素。”中国社科院金融所银行研究室主任曾刚认为。

去年以来,为抑制房价上涨过快,多地出台了差别化的房地产调控政策。以北京为例,继去年“930”上调首套房和二套房首付比例之后,今年3月,北京进一步提高了二套房贷最低首付款比例,普通自住房提高至60%,非普通自住房提高至80%;同时降低房贷期限,从最高30年的降至25年。据不完全统计,至今已有超过55个城市出台了各种房地产调控政策。

“一方面,银行要配合各地出台的住房金融政策,抑制房价上涨过快;另一方面,住房按揭虽然风险较低,但并非是银行较赚钱的业务。”曾刚分析,此前,大多数银行的房贷利率都是有折扣的,这无论与个人消费信贷还是企业贷款相比,银行发放住房按揭贷款的收益率水平要低得多。

去年,不少银行将住房按揭贷款作为贷款投放的“大头”,不少银行2016年新增贷款中超过一半都是住房按揭贷款,还有的住房按揭占比超过六成。曾刚认为,在去年经济下行压力大、优质资产难寻的背景下,银行多放住房按揭贷款是一种防御性的选择,有其特殊性。

### 银行调整资产结构

当前,情况发生了变化。一季度,我国宏观经济数据亮点频现,与此同时,货币市场利率中枢上行,导致银行资金成本上升。

融360分析师李唯一认为,对于银行来说,房贷业务回笼周期长,收益较低当前,房贷业务量过大将会降低银行的资金回笼速度,加剧银行现金链压力。

尤其是在企业发债困难、融资需求重新转向银行体系的背景下,银行的议价能力明显上升。4月27日,贵州贵龙发行的一只5年期AA级企业债发行利率高达7.8%。由于发债成本明显上升,更多的企业选择了放弃。今年以来,有将近1千亿规模的债券取消或推迟发行。在4月份,就有136支债券取消或推迟发行。

“从负债端看,银行的成本上升了,因此,首套房房贷折扣越来越少也是银行根据市场变化调整的结果。”曾刚说,尤其是对资金成本较高的小银行来说,在当前市场利率之下,房贷折扣越多,其收益率也就越低。

银行随着市场的变化调整资产负债结构,这从一季度的数据中也能看出端倪。随着房贷增速环比回落,一季度,房贷在新增贷款中的占比也出现了明显下降。一季度,个人住房贷款余额19.1万亿元,同比增长35.7%,比上年末回落1.1个百分点。与此同时,更多的信贷资金

投向了企业,一季度,企业部门新增中长期贷款占全部新增贷款的 63.3%,较上年末大幅上升,提高了 30 个百分点。

资金成本上升,导致银行需要寻求“更赚钱”的资产,因此,曾刚认为,今年银行的资产负债结构会发生较大变化,这意味着房贷在其中的占比会明显下降。“如果成本上行,资产收益率不跟着上去,那么银行利润就难以保证。”

### 购房者趋于冷静

资金利率作为宏观调控的重要手段,能够起到抑制房地产价格过快上涨的作用。从资金面来看,银行成本上升,会影响房贷的价格,进而影响需求。随着各地住房金融政策及限购等政策的出台,给过去非理性的房地产市场“泼了盆冷水”。

“目前市场预期趋于平稳,购房需求可能有所下降。”曾刚认为,无论是资金面还是购房预期的变化,都会影响购房者的意愿和交易量,目前看,在稳定预期上,前期房地产调控政策起到了明显作用,此前购房者普遍预期房地产价格会较快上涨的恐慌性情绪大幅缓解。

有人担心,房贷折扣少了、利率高了,会不会误伤刚需?的确,住房按揭利率折扣变少直接影响了购房成本。首套房首付增加、利率上升,意味着新增购房者需要支付更多的首付以及承担更多的贷款利息支出。“但目前来看,调整针对的是增量,对于存量房贷,居民的负担没有加重。”曾刚表示,但从中长期看,房地产市场涨幅放缓,对于刚需购房者来说也是好事儿,尤其是部分城市房价出现了小幅回调,总的来算,成本说不定不升反降。

从后期看,房贷利率在部分城市上调至基准利率的基础上,仍有上浮的可能。

曾刚认为,房贷利率是否会继续上浮要看接下来市场利率的变化。“对于银行来说,如果资金利率继续走高,那么房贷利率可能会继续上涨。”

李唯一预计,房贷利率继续上调可能性较大,银行会继续收缩房贷业务、控制房贷增量,并在满足刚性需求和控制资金成本之间寻找平衡点。但从总体来看,房地产调控一系列“退烧药”已初现成效。

(来源:信报)

## 行业动态

### 行业 | 135家房企一季度营收环比降64% 约五成房企净利润上涨

截至昨日,沪深两市上市公司2016年年报已披露完毕。数据显示,A股135家上市房企营业收入总计高达1.6万亿元,同比上涨31%;归属母公司股东的净利润合计1368亿元,同比增长40%,即平均每家上市公司约赚10亿元,平均每家比2015年多赚约3亿元。继公布2016年年报之后,135家上市房企的2017年一季报近期也已先后出炉。数据显示,这些房企业绩增速放缓和利润下滑成为普遍性现象,楼市调控影响已初步显现出来。

#### 2016年约五成房企净利润上涨

从2016年年报数据来看,上述135家房企平均每家每年归属于母公司股东的净利润为10.1亿元,2015年度则为7.2亿元。具体来看,归属于母公司股东的净利润超过10亿元的企业有27家,占比为20%,与2015年度持平;超过1亿元的则为94家,占比约为70%,比2015年度有所提升;66家上市房企归属母公司股东的净利润下滑,占比接近五成;仅14家亏损,占比约一成,亏损房企较2015年降低约一成。

业内人士表示,2016年过半上市房企净利润增长。除了房价因素外,近两年资本市场窗口期打开,房企通过低息公司债置换此前的高息债,降低融资成本,带来降费效应,也提升了盈利空间。

#### 今年一季度营业收入环比下降64%

来自中原地产研究中心的统计数据显示,135家上市房企首季报也已经出炉,从数据看,135家上市房企合计营业收入达2420.6亿,同比涨幅为9.5%,环比2016年第四季度则下降了64%。

利润方面,“增收不增利”现象较为明显,上市房企平均利润率继续下调,在2016年房企平均8.2%的净利润率下,2017年首季度房企平均利润率只有6.4%,部分标杆房企的利润率只有不到5%。

#### 高价拿地房企将面临资金链风险

从135家上市房企的数据来看,企业之间分化非常明显,多家立足核心城市的上市房企营业收入及利润率出现了双下调,特别是北京、上海等城市,房地产市场调控政策从严,对于这些企业来说,预计2017年全年市场很难乐观。中原地产首席分析师张大伟表示,房企较高的业绩目标可能很难完成,从现在看,2017年一季度很多公司销售业绩数据更多是因为2016年的结转,二季度继续冲高可能性已经不存在。

张大伟认为,在去年“9·30”开始的这一轮调控中,楼市在2017年将面临非常明显的降温。大部分房企都在2016年拿了比较高价的地,对房价上涨预期非常高,而调控又导致房价上涨难度非常大。另外,各种融资渠道压力逐渐增加,对房企来说,资金链的风险逐渐积累。

(来源:信报)

## 行业 | 136家房企负债直逼5万亿元 平均每家负债362亿元

2016年上市企业年报披露已收官。据Wind资讯统计数据显示,A股136家上市房企负债合计超过4.92万亿元,同比增加10139亿元,同比增长幅度达25.93%。换言之,截至2016年底,A股平均每家上市房企负债达362亿元。

不过,这136家上市房企的总资产总计为6.37万亿元,同比增长幅度达24.76%,与负债增长水平相差约1.2个百分点。此外,根据Wind资讯统计数据计算,2016年,这136家上市房企的平均资产负债率为77.26%,去年则为76.55%,同比增幅不足1个百分点。

值得注意的是,《证券日报》记者注意到,在A股136家房企中,有32家资产负债率超过80%红线,占比接近24%。此外,剔除预收账款后的资产负债率超过70%的有45家,占比超过33%。

华泰证券房地产分析师谢皓宇认为,高负债不全是坏事。在其统计的34家典型房企资产负债等运营数据结果显示,近两年,这34家重点公司资产扩张相当于过去8年的规模,其中负债扩张贡献超过80%。

但易居研究院智库中心研究总监严跃进向《证券日报》记者表示,2015年以来,鉴于公司债成本较低,房企大规模发行,这些债务还未进入集中还款期,预计明后年将是还债高峰期。

### 近一成房企负债超1000亿元

根据Wind资讯统计数据显示,在这136家上市房企中,总负债同比上升企业为87家,占比为64%。其中,负债100亿元以下企业有72家,占比为53%;负债100亿元-300亿元企业有30家,占比为22%;负债300亿元-500亿元房企有8家,占比约为6%;负债500亿元-1000亿元企业有14家,占比约为10%;负债1000亿元以上房企12家,占比为9%。

具体来看,万科、绿地控股和保利地产负债均超过3000亿元,分别为6689.97亿元、6556.62亿元和3498.95亿元。据《证券日报》记者计算,超过1000亿元以上的12家企业总负债为2.87万亿元,占136家房企总负债的比重约为58%。

从资产负债率的情况来看，不同企业的资金状况良莠不齐。《证券日报》记者根据统计数据测算，截至 2016 年底，资产负债率大于 80% 房企占 24%，在 70%-80% 之间占比为 23%，60%-70% 之间的占比为 20%。资产负债率排在榜首的企业为 \*ST 紫学，高达 98.7%。

值得注意的是，一些标杆房企负债率小幅攀升。据《证券日报》记者统计，截至 2016 年底，万科 A 资产负债率为 80.54%，同比上涨不足 3 个百分点。此外，不少房企负债率在下降，包括招商蛇口、首开股份等企业。

但值得警惕的是，地产行业有息负债攀升。截至 2016 年底，136 家上市房企带息负债总额为 2.2 万亿元，而 2015 年同期则为 1.83 万亿元，占当年负债总额的比重分别为 45% 和 47%。

简言之，近两年，房企的快速扩张，主要是高杠杆模式运营带来的结果。对此，有业内人士称，一旦企业周转能力受阻，销售回款率难以维持高位，偿债能力将失控。届时，过高的负债率就将成为压倒企业的稻草。

### 以负债驱动扩张现象加剧

值得关注的是，地产行业的利息费用率已经连续 4 年下降，从 2012 年的 7.3% 下降到 2016 年的 4.9%，已经回落了 2.4 个百分点，从趋势上看，房企的负债综合成本明显改善。

但融资成本的降低，甚至债务结构的优化，都不能改变房地产企业以负债驱动发展的高杠杆运营模式。更重要的是，目前还有 ABS、永续债等不计入负债的表外融资流入房地产行业。

谢皓宇表示，2016 年 A 股全房地产行业的净负债率为 89.4%，34 家重点房企为 97%，较 2015 年有所回落，但是依然处于历史第二高位，相比于 2005 年约有 60% 的大幅提升。此外，2015 年-2016 年，34 家重点企业有息债务扩张规模甚至达到了 2007 年-2014 年这 8 年的合计水平。

谢皓宇进一步称，若将总资产的增长进行拆分，分为负债扩张、发股扩张、利润扩张。在 3 总市值占据所有 A 股房企 48% 的上述 34 家重点房企中，2016 年，负债扩张贡献了 84%，较 2015 年有所提升；发股扩张贡献了 3%，较 2015 年降低；利润扩张贡献了 13%，较 2015 年提升。

无独有偶，在港上市的内房股也在走以负债驱动可扩张的高杠杆运营模式。申万宏源分析师李虹指出，统计融创中国等 10 家在港上市的内房股数据显示，这 10 家公司的平均净负债率水平从 2015 年末的 74% 上升 5 个百分点至 2016 年末的 79%，主要受 2016 年大幅买地的融创中国拖累，其净负债率水平从 76% 大幅飙升至 208%；与此同时，以高分红著称的高杠杆开发商富力地产净负债率也从 168% 继续上升至 175%。

另一方面，降幅最大的三家公司包括碧桂园、远洋集团和保利置业，其净负债率分别下滑 39 个百分点、25 个百分点和 20 个百分点。从绝对数值看，融创中国（208%）、富力地产（175%）和保利置业（108%）位居前三，华润置地和中海海外仍维持低位在 24% 和 7%，其余开发商净负债率介于 40%-70% 的健康水平。

谢皓宇预计，2017 年通过负债扩张和发股扩张都将得到明显的抑制，利润扩张将成为主流。因为负债里的预收账款扩张将增加，其将会转化为利润。

但严跃进向《证券日报》记者表示，前两年宽松的融资环境已经过去，去年 11 月份以来，房企融资环境收紧，去杠杆力度加大，加上今年调控政策全面加码，预计明后年偿债高峰期来临时，会有一些房企难以承受资金压力。

（来源：证券日报）

## 行业 | 房企“铁三角”围城：前 4 个月卖了 5300 亿

近日，克而瑞发布房企 2017 年前 4 个月销售排行榜，碧桂园首次突破两千亿级，万科实现 1915.7 亿元，恒大实现 1440 亿元。房地产三强似乎已构成了一个牢不可破的“铁三角”。也就是在去年，这三家企业刚过“三千亿”级大关，而今年前四月，同样是这三家企业，用全年三分之一的时间已经完成了“千亿级”销售额。

细看这个排行榜不难发现，时间越往后推移，上述三强与 TOP10 其他房企越拉越大，比如第 TOP20 仅 250 亿元，第 TOP50 强仅不足百亿元。这意味着，或许到半年报时，前三强销售额是 TOP30 强的总和甚至 TOP50 强的总和，市场集中度越来越具有磁石效应，大鱼吃小鱼游戏，而非鲶鱼效应。

当前，重新注重规模竞争似乎成为 2017 年房地产行业共识。即使面对政策调控的持续深化，大中型房企在过去的 4 个月也走出一条高光的业绩曲线。碧桂园、万科、恒大领衔的一线房企构筑成了“铁三角”，碧桂园的销售额更是已经攀升到“两千亿”量级。在过去，这似乎是不可想象的。

日前，克而瑞研究中心发布《2017 年 1~4 月中国房地产企业销售 TOP100》显示，碧桂园销售额达到了 2006.6 亿元，万科实现 1915.7 亿元，恒大实现 1440.3 亿元，三家领头房企实现总销售金额 5362.6 亿元，甚至超过排名其后的 10 家房企的销售额总和，行业集中度愈加明显。

亿翰智库的报告认为，此种趋势对成长型房企来讲，需要关注去周期化趋势，尤其是在投资节奏上，地价低时多拿，地价高时适当少拿，但绝对不能不拿，否则企业成长的连续性会受到制约。

### “铁三角”领先业绩榜

调控在深化，大中型房企在过去的 4 个月依然收获了丰厚的业绩。从榜单分析，第一名、第二名都维持在了“两千亿”左右的量级，TOP3 门槛达到了 1440 亿元，远超去年上半年第三名的 1221 亿元，TOP10 和 TOP50 门槛也分别达到了 420 亿元和 89 亿元，显示出行业集中度的再次提升。

与去年同期业绩比较,今年前4月已完成去年上半年整体业绩的主要集中在TOP50房企,前10强房企中有6家,前30强房企中则有17家已达成此目标。

亿翰智库上市房企研究中心主任张化东认为,“三千亿”以上量级的龙头房企在经营上已经明显的去周期化,无论是春节淡季还是春季旺销期,单月业绩基本均在400亿元以上,其背后是企业投资节奏的去周期化以及城市布局的全面化、均衡化。

碧桂园在此方面的趋势明显,无论是投资端还是销售端。在拿地节奏上,去年前8个月基本保持每天一块地的进账速度,仅在当年9~11月份略有放缓,但当年底再次重启高速拿地模式。在销售端,其前4个月业绩已经超过2000亿元,按照现在月均500亿元的速度,全年完成6000亿元业绩将成为大概率事件。

恒大在前4月的销售速度有所放缓,在营销措施上收窄折扣幅度,提高利润。从今年一季度的销售情况看,恒大仍然处于惯性延续之中,推货节奏平稳。亿翰智库的报告预计,进入二季度以来,恒大明显开始发力,大量新盘将在二季度及之后陆续入市。

经历股权之争风波的万科虽然表示对规模排名“不在意”,但在营销节奏方面,却没有放缓的迹象。今年春节后万科就开始加大推货力度,其中3月份的新推货量是平时单月的2~3倍之多,创下行业单月636亿元的销售纪录。

万科第一季度业绩报告显示,净利润出现明显下滑。对此万科解释,由于销售额翻番、经营管理规模扩大,一季度销售费用和管理费用同比分别增长38.8%和29.3%,同时受融资规模扩大的影响,一季度万科财务费用也有所增长。此外,由于一季度结算项目中包含了一批合作比例较高的项目,使得当期少数股东损益占比较高。

万科董秘朱旭表示,第一季度万科竣工和结算规模有限,竣工面积占全年竣工计划的比例仅为5.1%,一季度的净利润同比下滑对全年业绩的参考意义不大,公司预计2017年全年净利润同比仍将保持增长。

### 中小房企突围压力

在房企规模的竞争中,土地储备规模与结构对业绩的影响越来越大。阳光城总裁张海民就表示,现在的土地储备排名就是五年后的房地产公司排名。

中国指数研究院的统计表示,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TOP10。1~4月,碧桂园和保利分别以535亿元和474亿元继续稳居拿地金额前两位。

总体来看,在2016年热点城市量价齐升带动下,房企取得良好的去化效果,资金较为充裕。尽管2017年楼市调控政策不断加码,但仍不能减弱房企拿地热情。2017年1~4月,房企拿地意愿依然强烈,TOP10企业拿地总价高达3460亿元。

相比三大巨头的全国性布局对冲周期风险,区域布局型房企在规模竞争上缺乏力度。亿翰智库的报告认为,首开、首创等出现增长受困,在榜单排名上均出现不同程度后退。究其原

因,是因为一线及强二线短期内住宅去化仍然有支撑,但新增供应难以为继;另一方面,一线及强二线城市政策多已是史上最严,后期市场调整将显著放大市场不确定性。

作为此轮调控供给侧的着力点之一,公开土地市场的竞拍限制繁多。从2016年的多城市土拍新政,包括提高保证金、规定现房销售、增加持有物业比重和年限等,到近期上海出台招标挂牌复合式新土拍政策,无一例外地提高了企业竞争门槛,封堵中小房企试图通过传统高周转模式继续发展的路径。

除去公开市场,并购将是中型房企突围的路径之一,“闽系”房企阳光城成为典型的代表。阳光城2016年年报显示,2016年阳光城新增土地储备项目25个,总建筑面积977.8万平方米,同比增长210%。其中,企业以招拍挂方式获取了12个项目,总建面141.9万平方米,以收购方式获取了大量土地储备。

亿翰智库的报告认为,此种趋势对成长型房企来讲,需要关注去周期化趋势,尤其是在投资节奏上,地价低时多拿,地价高时适当少拿,但绝对不能不拿,否则企业成长的连续性会受到制约。

(来源:信报)

## 行业 | 万达商业拟发300亿公司债 已等候半年

5月3日,《每日经济新闻》记者从上海证券交易所(以下简称上交所)公司债券项目信息平台获悉,大连万达商业地产有限公司(以下简称万达商业)2016年10月份在上交所申请发行不超过300亿元的公司债,时隔半年后,显示最新状态为“已接收反馈意见”。

上述发债申请自2016年10月14日开始,直到2017年4月28日,项目动态一栏显示“已接收反馈意见”,此前上交所已对其此次发债发函问询,其曾做过一次答复,而这次所显示的最新状态,意味着上交所已收到其答复材料。

万达商业上述发债能否顺利通过,暂不得而知。但从目前已有案例来看,在楼市从严的调控背景下,即便是一些已通过交易所审核的公司债,仍有不少未能发行,因为这些房企所涉及的小公募类公司债须获得证监会进一步审核,而此类审核要更严一些。

### 资金将全部用于偿还借款

从募集说明书来看,万达商业本次债券募集的300亿元将全部用于偿还公司金融机构借款,包括银行贷款、信托贷款及其他金融机构借款。截止到2016年末,该房企部分待偿还金额合计499亿元,待募集资金到账后,将根据实际情况先后偿还其中的300亿元。

从上述问询与答复材料来看,当前交易所对房企发债申请的审核依然较为严格。

2016年10月28日,深交所下发了《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类的函》,该文件明确了对房地产业采取“基础范围+综合指标评价”的分类标准。

上述基础范围所涉及的发行人应资质良好、主体评级在 AA 及以上,是能够严格执行国家房地产政策和调控政策的房企,包含以下 4 种类型:

- (1) 境内外上市房企;
- (2) 地产央企;
- (3) 省级政府(含直辖市)、省会城市、副省级城市及计划单列市的地方政府所属的房企;
- (4) 中房协前 100 名的其他民营非上市房企。

沪、深交易所还针对房企发债做出了明确要求:房企募集到的资金不能用于拿地。

回顾万达商业 2015 年 8 月和 2016 年 4 月份的前两次窗口期发债,申请均不超过一个月便通过。

去年,龙湖地产(龙湖·时代天街 龙湖·香醍溪岸)、招商蛇口等一线优质房企中,拟发公司债也有被终止的先例。中国工商银行投资银行部房地产首席分析师柳阳向《每日经济新闻》记者表示,目前来看,不排除交易所控制的原因。上交所之所以控制,主要是因为 2015-2016 年公司债发行过多,企业杠杆率上升过快。在未来,房企发行公司债或将越来越难,极个别类似保障房的申请会容易一些。

对于后续能否通过,柳阳表示目前还不好判断,长时间未批复的原因,也有可能是双方都在等监管口径。

严跃进表示,从现在的时间点上来看,债券融资适当收紧是主要原因。从万达实际情况看,也与其发债目的和发债规模有关,虽然从万达企业规模来看,300 亿元资金并不算多,但从审核的角度看,超过 150 亿都属于规模庞大的融资计划,因此审核会比较严。预计后续或压缩发债规模。

### **万达多通道探路融资**

《每日经济新闻》记者了解到,截至 2016 年 6 月末,万达商业有息负债规模达到 2145.6 亿元,其中短期借款 8.89 亿元,一年内到期的长期借款 241.24 亿元,长期借款 1241.43 亿元,应付债券 654.03 亿元。

万达商业表示,随着开发规模的持续扩大,公司未来的借款金额还可能继续增加,如果销售回款、融入资金等现金流入的时间、规模与借款的偿还安排未能合理匹配,可能面临一定的偿债压力。

2016 年,整个万达集团调减 600 亿元地产收入目标,显示其去地产化加速。根据克而瑞最新发布的 2017 年 1-4 月中国房企销售金额榜单显示,万达流量金额达 340.3 亿元,销售面积为 257.6 亿元,排名均靠前。

对于接下来发债可能遇到的问题,严跃进表示,目前融资环境收紧,房企债务融资成本增加,投资者对于房地产企业后续经营是否“靠谱”也心存疑虑,万达大规模投资文化地产项目后,部分项目或出现短期流动资金压力,这是值得警惕的。此外,在开拓新项目时是否会和当前政策调控有冲突也是万达值得关注的内容。

上周五,中国证监会发布的IPO排队企业数据显示,截至4月28日,万达商业在主板排队企业中位居60位,与3月2日的第89位相比减少29位,且早在3月7日就显示为“已反馈”。

(来源:每日经济新闻)

## 行业 | 长租公寓+医养结合 上海万科探索一线城市养老新模式

人民网北京5月4日电(徐倩)距离上海火车站不远,位于普陀区镇坪路上,一幢旧式的商务办公楼被改造为全新的养老机构出现在眼前。

这座新的养老机构有点像时下流行的长租公寓,1-4楼为岳阳医院名医特诊部,5-21楼为长者公寓。公寓以单间和双人间为主,装修风格时尚、年轻化,拥有296个床位,同时配有城市客厅,包括望年书吧、手工学坊、棋牌坊、乐活学堂等,名为“望年荟”,面向半护理、全护理以及轻中度失智长者。

改造市中心存量物业、与岳阳医院相结合,成为上海市区医养结合的首家养老机构,“望年荟”的运营方上海申养投资管理股份有限公司(下称“上海申养”)是2015年由上海地产集团、上海万科、上海中医药大学联合发起成立的、专注于养老运营服务的混合所有制公司。

作为上海万科养老地产领域的实践平台,上海申养探索医养结合新模式,致力于成为一线城市市区养老机构的先行者。

### 探索医养结合

与一般的公寓不同,“望年荟”的长者公寓拥有房间内紧急呼叫系统,老人在需要护理或者身体不适时可以呼叫护理人员,护理人员24小时值班,第一时间能够到场。

此外,房间内还有紧急报警拉绳,如果老人遇到紧急情况,伸手可以触碰到。而1-4楼的岳阳医院,可以为机构内的老人提供了及时的医疗保障。

上海申养副总经理刘珂介绍说:“在入住公寓前,我们会对老人的身体条件进行全面的评估,针对老人不同的身体条件,提供五类护理级别,如果遇到确实患有危重疾病的老人则是不适合入住的。”

在专业护理上,“望年荟”的护理服务包括生活服务、健康照护、精神休闲等。同时,还会招募一些年轻的志愿者与老人的同住,根据陪伴老人的时间获取积分来抵扣房租。

位于黄金路段加上专业护理,那么,“望年荟”怎么收费呢?上海申养总经理严栋介绍称:“每个月的费用基本上四千元起,床位、护理费、餐费等,所有的费用加在一起,主流的收费大概在一个月五六千元。”据了解,周边的独立单间的租房费用也达到了4000元左右。

严栋也坦言：“申养诞生的初衷是探索面向大众的、具有品质服务，主流的养老产品。现阶段主要任务是探索创新模式，为政府，行业，企业提供合作的样本，在政府和股东方的支持下，盈利诉求不高，收支基本平衡。”

从远郊到市中心

作为中国内地最早进入老龄化的城市，上海正加速“变老”，2016年的数据显示，上海60岁及以上的老年人口占沪籍人口比重达30.2%，保持着全国老龄化程度最高的纪录。

但是，上海的老龄化也面临着区域不平衡的现象。严栋分析称：“上海的郊区多居住着年轻人，而老人集中住在靠近市中心的位置。”

“以往的养老机构多是位于生态环境优美的郊区，虽然自然条件优越，但是老人切断了社会属性，与亲人聚少离多，我们认为，老人身体机能衰退并不意味着社会属性的切断，所谓的养老不是对它的生活环境改变，重要的是维持社会关系不断裂的情况下对他的身体进行照顾。这也是我们将养老机构建立在市中心的初衷。”严栋补充称。

目前，上海申养在上海市区内已经有城花智汇坊、古美智汇坊两家社区为老服务中心在运营，同时，正在筹备中的社区为老服务中心、照护机构、长者公寓、康复护理院等20多家各类机构也分布在主要中心城区。

据记者现场了解，“望年荟”有望在5月底开始运营，接纳老人入住。严栋称：“如果‘望年荟’运营成功，我们也会将市区内医养结合的模式全面推广。”

（来源：人民网）

## 行业 | 科技小镇获取首期用地 碧桂园产业先行产城融合扬帆启航

5月3日，碧桂园拿下位于惠州市惠城区沥林镇英光村的总面积超31万m<sup>2</sup>的两宗地块。据了解，碧桂园此次竞得的地块将用于其布局的首个重点建设的科技小镇项目——潼湖科技小镇。分别为潼湖创新小镇产业核心区用地和思科大数据中心用地。这标志着碧桂园科技小镇正式步入实质性建设阶段，也是其产城融合战略正式落地的重要表现。

碧桂园在惠州潼湖生态智慧区拿下总面积超31万m<sup>2</sup>的两宗地块

自2016年8月发布产城融合战略、推出科技小镇计划以来，碧桂园坚持产业先行、产城融合、区域聚焦、智慧生态等先进理念，根据产业的发展和导入情况，在全国一线城市周边和强二线城市范围内合理布局科技小镇。

对于每个科技小镇，碧桂园都将因地制宜地突出主导产业，以主导产业为支撑，引入龙头企业和产业发展基金，孵化和扶持全产业链发展，共同打造“主导产业突出、全产业链覆盖”的科技生态智慧小镇，使其成为国家特色小镇的典范。

作为碧桂园科技小镇的标杆示范项目,潼湖科技小镇位于惠州潼湖生态智慧区,处于粤港澳大湾区的重要节点,深、惠、莞交界的中心位置,距离深圳市中心 50 公里,距离惠州市中心 20 公里,距离东莞市中心 40 公里,周边 100 公里内分布 4 座国际国内枢纽机场,高速公路和轨道交通发达,周边的仲恺高新区已经是上一轮深圳制造业转移的重点地区。

### 潼湖科技小镇区位优势明显

惠州潼湖生态智慧区有希望成为在深圳周边率先实现功能一体化、交通一体化、配套一体化、服务一体化的世界级创新产业集聚地。而潼湖科技小镇将借势良好的区位优势,对接粤港澳大湾区的世界级湾区经济的发展机遇,承接粤港澳的战略新兴产业转移,成为推动粤港澳大湾区建设的典范和珠三角经济飞速发展新的增长点。

潼湖科技小镇将借助合作伙伴在移动互联、大数据及智慧城市等方面的领先优势,形成以物联网、移动互联及大数据为核心主导产业,智能控制、智能制造及科技服务为配套产业的发展平台。

为此,小镇将以组团发展、分期建设的思路进行开发,总规划范围约为 5-7 平方公里,分为东、中、西三个组团。其中,东部组团以智慧城市+科技服务为核心,打造多功能智慧产业基地,实现创新研发、智慧城市、城市生活服务等功能区的合理布局;中部组团以智能制造+智能控制为核心,打造以创新为核心的智能制造平台,突出新能源研发、高端制造研发及智能制造研发功能模块。西部组团以物联网+大数据为核心,形成高新技术研发制造产业基地。

小镇坚持产业先行、产城融合的建设理念,以一类工业用地和商业办公用地为主。首期启动建设的西部组团占地约 2 平方公里,建设内容包括大数据与云计算中心、物联网设备研发区、产业办公区、产业发展中心商业、交通中心、酒店、配套商业和少量住宅等。

在产业导入方面,碧桂园通过携手思科、IMEC(欧洲微电子研究中心)、(李开复)创新工场、中城新产业(深圳)有限公司等一批产业领军机构,深耕物联网产业,以及与之相关的大数据、云计算、智慧城市、移动网络安全与培训、物联网智能设备制造等产业,致力于将潼湖创新小镇打造成为惠州产业转型升级的重要引擎、深圳产业外溢的重要集聚地以及世界级的物联网产业基地。

目前,已与潼湖科技小镇项目签订战略入驻合作的企业有思科、创新工场、浪潮集团、软通动力等 9 家,为小镇提供产业资源导入服务签约合作伙伴有深圳无人机协会、深圳安防协会、工业和信息化部信息中心等 6 家,洽谈中的合作企业有 30 余家。

作为未来城市的榜样,潼湖科技小镇结合潼湖生态湿地资源,将生态系统、产业聚集区、生活休闲区、商业中心区及公共配套区等有机融合,并采用森林城市的立体城市建设理念,将分层立体城市、垂直绿化理念融入其中,构筑多维度生态景观系统,探索智慧与生态并重的产城融合建设路径。

随着此次项目用地的摘牌,潼湖科技小镇深圳展厅将于近日开放,项目将会在 5 月中旬举行项目动工仪式和入驻企业签约仪式。此外,小镇的产业创新发展中心预计将于今年 7 月中下旬建成开放,产业地块也将在 2018 年上半年投入运营,并安排第一批企业入驻。

(来源:新华网)

## 行业 | 北京两宗成交商服用地须自持 20 年

5 月 5 日,房山、顺义两宗商服用地在本市土地交易市场成交,土地面积约 29.11 公顷,建筑规模约 51.18 万平方米。两宗成交地块均要求自持 20 年,市规划国土委负责人表示将合理安排土地供应用途结构,再次强调严禁商业、办公类项目擅自改居住。

房山区长阳镇 FS00-LX10-0092 等地块规划用地性质为 B4 综合性商业金融服务业用地、S41 公用停车场用地、G3 广场用地、F3 其他类多功能用地,土地面积约 12.09 公顷,总建筑面积约 25.65 万平方米,依据挂牌文件,竞得人应对该项目经营性地上建筑面积 100%持有并长期经营 20 年。最终,北京市房山新城建设工程有限责任公司、北京碧水京良水务有限公司、北京高能长阳环境修复有限公司、北京泰岳阳光科技有限公司、北京钧诚企业管理有限公司和北京云子企业管理有限公司联合体以挂牌底价 25 亿元竞得,成交楼面地价为 9746 元/平方米。

顺义区高丽营镇 02-08-01、02-08-02 地块规划用地性质为 F3 其他类多功能用地,土地面积约 17.02 公顷,建筑规模约 25.53 万平方米,依据挂牌文件,竞得人应对该项目经营性地上建筑面积自持,自持比例不低于 50%,持有年限不低于 20 年。经过现场竞价,最终北京富力通达房地产开发有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体以 25.95 亿元竞得,溢价率为 2%,成交楼面地价为 10176 元/平方米。

市规划国土委相关负责人表示,在前期集中推出部分自住型商品房用地和普通商品住宅用地的基础上,近期将有部分商服用地、公建用地陆续成交,这也是为了合理安排土地供应用途结构,促进职住平衡。在上述两宗地块的出让条件中设定自持比例和自持 20 年的年限,也是为了促进商服用地服务发展经济。

业内专家分析,上述两宗地块是本市发布一系列商业、办公类项目管理调控政策后首批成交商服用地,从成交结果看,房山地块出现了底价成交的情况,顺义地块溢价率 2%,市场竞争程度较调控前更加趋于理性,说明近期北京市房地产调控政策的作用在商业、办公类用地方面也开始显现,土地市场是房地产市场的晴雨表之一,说明房地产市场整体在趋于平稳。

(来源:北京青年报)

## 行业 | 万科 A 股价 18.47 元 跌破宝能系资管计划平仓线

5月8日,万科企业股份有限公司股价收盘报18.47元,较昨日下跌2.22%,而这一股价已较公开报道所指的宝能系资管计划18.89元的平均持股成本低,而这还未包括利率和融资成本。

对此,有报道援引市场人士观点指出,考虑到宝能系利用金融工具设计的高杠杆融资结构,万科股价已被其带入危局。

据观点地产新媒体了解,2015年中开始,前海人寿就在二级市场三度增持了万科的股份,截至2015年8月26日,前海人寿手中持有万科的股份总计已经超过15%,此数字已经远远超过华润彼时所有股份数量14.89%。短短两个月的时间,前海人寿从无到有,迅速地成为了万科的第一大股东。

但当时已有人注意到,在前海人寿增持万科中,其使用了“收益互换”和“融资融券”的方式。分析称,这两种方式都有较高的交易杠杆,一旦面临风险,其亏损将会被放大数倍。

而自此之后,宝能系一再增持万科股份,至目前宝能系仍是持股万科最多的一方,累计持股25%;深圳地铁获得恒大接近14.07%股权表决权后,则累计有29.38%股权表决权。

对于万科股价的波动,报道指出,最近半年来,万科股价波动幅度极小,从去年29元暴跌之后,近期均平稳在20多元的水平,至近日突然下跌至18元多。而让人诧异的是,钜盛华及其一致行动人作为万科的第一大股东,最近两个月并未控制杠杆水平,而是屡次将两年前质押的万科股份解除质押再质押,以融得更多资金,目前所持9亿股万科股份仅有10股未质押融资。

(来源:观点地产网)

## 行业 | 项目涉嫌违规被西安房管局停售 西安万科业绩冲动下的惩罚

西安万科质量风波刚刚过去,涉嫌违规销售事件又使其落入艰难境地。

4月24日晚,西安市梨园公馆、万科城市之光等房地产项目被相关媒体爆出“五证不全仍在销售、监管存漏洞”问题后的第二天,西安市房管局便发公告称,即日起暂停万科等涉事企业在西安市范围内所有开发项目的网签销售。西安万科12个项目全部停售。

中国房地产报记者联系了西安万科城市之光项目,一位不愿具名的销售负责人向记者确认了现在西安万科所有项目已经停止销售一事。

## 西安万科涉嫌违规销售的项目

| 公司名称              | 项目名称              |
|-------------------|-------------------|
| 陕西瀚博实业有限公司        | 万科·金域华府           |
| 陕西佳鑫伟业房地产开发有限公司   | 万科·高新华府;万科·高新生活广场 |
| 陕西利昌源房地产开发有限公司    | 万科幸福里             |
| 陕西隆基帝和置业有限公司      | 万科城市之光            |
| 西安龙天置业有限公司        | 万科翡翠天誉            |
| 西安青业房地产开发有限公司     | 万科金域国际            |
| 西安唐安房地产开发有限公司     | 万科金域东郡            |
| 西安万科大明宫房地产开发有限公司  | 万科大明宫;万科大明宫住宅一期   |
| 西安万科恺洲置业有限公司      | 万科金域曲江;万科金域曲江二期   |
| 西安西恩置业有限公司        | 万科城市之光·蜜柚         |
| 西安雁顺置业有限公司        | 万科东方传奇            |
| 中铁二十一局集团德盛和置业有限公司 | 中国铁建·万科翡翠国际       |

■小文 / 制作

作为房地产行业颇具代表性与引领性的企业,万科为何会出现如此违规事件?据中国房地产报记者调查了解,万科西安项目违规现象背后是销售压力与业绩使然,2014年、2015年和2016年,万科西安销售额分别为54.56亿元、60亿元和127.6亿元,均列西安第一。

“西安万科公司有业绩压力,不同项目公司之间的销售竞争也很强。”上述不愿具名的销售负责人表示。

不过保持第一并不轻松,2016年是万科进入西安的第九年,为了保证充足的项目和土地储备,西安万科的并购拿地发动机始终保持高速运转。从去年年初的龙城铭园国际社区二期到年末的国宾中央区,万科2016年将9宗土地纳入囊中,且“合作开发”已成西安万科标签。此次违规销售项目来自合作开发。

在西安,万科正在试图通过占比不断扩大的项目合作来保证规模与效益,不过在规模和万科最引以为豪的品牌与企业管治取舍上,这种模式似乎出现了一种背道而驰。

### “没有丝毫征兆”的执法行动

这次的执法行动迅速且没有丝毫征兆。

4月24日晚间曝光,第二天西安市房管局就发布《关于万科项目涉嫌违法销售的公告》,公告显示:万科城市之光、万科东方传奇项目涉嫌违法销售,受上述项目影响,即日起暂停

万科下属公司在西安市范围内所有开发项目的网签销售，暂停受理其新项目的商品房预售许可申请，依法对其严肃查处。

据前述万科城市之光项目人士透露，此次执法行动对万科城市之光项目售楼部进行了全面检查，提取了电脑中数据，暂扣了保险柜中的票据，制作了现场勘查笔录，现场约谈了西安万科副总经理，下发了《责令停止违法行为通知书》，责令企业立即停止违规行为进行整改，接受调查处理，暂时查封了售楼部，并安排监督员蹲守。

除了重点关注的万科项目外，中国房地产报记者拿到一份西安未取得《商品房预售许可证》项目名单，涉及 128 个楼盘，西安房管局称，这些项目在未获预售许可证前不得对外销售。

行动迅速周密，显然此前已经有所安排，“其实在记者曝光之前已经有人在举报我们的项目，据我们所知是一些竞争对手。”西安梨园公馆一位销售人员告诉中国房地产报记者，这个项目同样出现在此次被暂停网签销售的项目名单中。

事实上西安地产项目无证销售的情况始终存在，虽然此前有过整治不过效果不明显。例如梨园公馆在 2015 年就曾因为项目未取得《商品房预售许可证》违规销售被曝光，该项目按照当时的处罚规定不得对外预售，不得以认购(包括认筹、登记、选号等)、收取预定款性质费用等方式变相预售，不过中国房地产报记者了解到实际上该项目此后依然正常销售。

一位西安地产人士告诉中国房地产报记者，近期西安执法部门一直在摸底本市项目违法销售情况，为了配合前段时间下发的楼市调控政策，“揪出一些典型违规销售的案例成为硬性任务”。

该地产人士提到的西安市楼市调控政策是前不久刚下发的“楼十条”。4 月 18 日下午，西安市房管局对外发布《西安市人民政府关于进一步加强管理保持房地产市场平稳健康发展的若干意见》。

### **违规项目均为合作开发**

从此次万科暂被停售的具体项目来看，万科城市之光，由陕西隆基帝和置业有限公司开发建设，坐落于曲江新区创意大道以北，芙蓉西路以东；万科东方传奇，由西安雁顺置业有限公司开发建设，坐落于曲江新区金花路以东。这两个项目部分楼幢未取得《商品房预售许可证》。

中国房地产报记者发现，这两个项目均非完全由西安万科开发，是在 2015 年通过合作开发方式获得的。

公开资料显示，2014 年之前，“坐阵”西安楼市的以本土房企为主，包括经发集团、高科集团（天地源、紫薇、高科、高新）为代表的地产国企，以天朗、海荣、雅荷、宏府、荣华等为代表的民营房企。

2014 年下半年开始，万科开启的并购潮席卷西安。

2015年，曲江二期的隆基曲江御园成为此次浪潮中的一员，万科接棒后更名为“万科城市之光”，营销、户型、物业、园林均出自万科之手。

隆基作为一家涉及科技、能源、金融投资和开发建设的综合性企业，地产开发并不是主营业务。不过足够多的土地资源，加之万科更大的品牌效应省去了自己开发诸多繁冗环节，隆基集团也乐得搭上万科的“大船”。对于万科而言，隆基在陕西的土地储备还算不错，恰恰可以省去很多的前期拿地成本。从具体合作模式来看，隆基占股份，万科负责开发营销。

西安雁顺置业有限公司项目与之类似，其开发商为西安雁顺置业有限公司。该公司的股权结构中万科占比49%。虽然剩余51%股份由西安曲江建设集团有限公司持有，该公司隶属曲江新区管委会，不过这个身份依然没有让项目免于处罚。

这两个项目之外，万科在西安的其他项目无一幸免，公司在西安的12个楼盘同时被暂停网签。而中国房地产报记者梳理发现，这些项目基本是在2015年之后通过合作开发或者并购的方式获得的。

如万科收购的西恩集团开发的西恩DADA，后来更名为“万科城市之光蜜柚”；2016年上半年，万科收购了龙城铭园国际社区二期土地，取名“万科翡翠天誉”；4月，万科与中国铁建合作，签约共同开发中国铁建国际城二期，取名为“万科翡翠国际”；3个月后又携手荣华控股，将荣华·曼蒂时光原有地块重新规划并开发，更名为“万科荣华金域名城”；年底还收购了陕西宝天房地产开发有限公司80%的股权，其在西安高新区开发的约180万平方米建面的国宾中央区项目将被万科接手。

中国房地产报记者统计发现，截至2016年年底，万科西安已开发的17个项目中，有13个是联合开发。合作开发与并购已是西安万科拓展项目的惯用手法。

### 频繁出错

不过，值得注意的是，西安万科也并非第一次“偷跑”被罚。2015年5月被爆出，西安万科首个高端住宅万科大明宫，五证不全违规销售。西安市房管局执法监察队表示，万科大明宫7号、8号楼三期项目手续尚不完备，未取得《商品房预售许可证》，通过不同形式公开对外进行违法销售。

而万科城二期部分住宅也存在未批先建、五证不全却已公开售卖现象。西安万科金色悦城也没有避免，业主发现自己购房后，项目才拿到了《商品房预售许可证》。

彼时，西安万科对于万科大明宫项目等多个楼盘未批先建、涉嫌违规销售的事件，公开回应并承认部分楼盘确实存在违规销售，“2015年上半年我们也是在相关部门的监督下对这类情况的业主进行了退款。”

然而，西安万科并没有正视这一问题，而是继续再犯。2016年4月，万科城市之光违规销售，6号楼在未取得预售证的情况下就开展了内部诚意登记。而西安市房管局随后进行查处并表示“诚意登记行为不符合相关法律规定”。

对此，西安万科方面再次出面声称：“公司在这次事件中确实有不当行为，销售中存在一些漏洞和风险。本着对信赖万科的业主负责的态度，我们对这次事件迅速作出处理方案，除了城市之光项目，公司针对在售的 9 个项目进行自查，统一规范置业顾问的销售口径，并请公司的法务人员，现场对销售过程中容易引起纠纷和误解的部分进行规范，严防此类事件的再次发生。”

西安万科很明显一错再错，屡错屡犯，2017 年，万科城市之光、万科东方传奇又一次因为违规销售被通报，甚至被西安市房管局重罚，暂停销售。

当地人士对此已经见怪不怪了，有接近西安万科人士对中国房地产报记者表示：“万科进西安的时间九年了，这几年开始发力，频频圈地，在西安大大小小落了十多个项目。不仅自己拿地，还联合开发项目，精装修楼盘给了西安市场带来了耳目一新的感觉。但是万科这么大企业，尤其是西安作为中西部区域重要城市，市场占有率一直在提升过程中。房企打擦边球的情况可以令公司现金流不那么吃紧，尤其是现在跟投制度，项目销售和员工自身也有关系。想要跑得快，难免会带来管理上的不足。”

### 规模化扩张与管治隐忧

从数据来看，万科在西安市场的扩张模式为其带来了立竿见影的业绩倍增，全年销售额首次突破百亿元。

西安万科的优异表现也引起董事局主席王石的关注。2016 年 12 月 26 日，陕西省省长胡和平在西安会见了王石一行，此次王石的意图很明确，希望进入陕西其他地级市以及同时能在西安开工其他项目，不能只是“收购别人的项目”。王石亲自背书，可以说作为西安万科总经理的钱嘉功不可没。

2000 年入职万科集团的钱嘉在进入西安万科前，在北京万科商业发展部担任总经理。2014 年钱嘉从北京万科奔赴西安，接替前总经理蔺晓瑞，后者在西安两年并未有十分亮眼表现。而再往前任西安万科的总经理则是孙嘉，这位郁亮颇为器重的万科新生代进入万科不久就被调往当时成立仅一年的西安公司。而孙就任 3 年的出色业绩成为其 2012 年“空降”上海万科以及重返总部的重要“跳板”。

钱嘉或许想重复他“前辈”的辉煌，自 2014 年 3 月正式任职西安万科总经理以来，万科在西安市场连续 3 年成为“销冠”。源源不断的项目土地供应成为他持续辉煌业绩的保证。2016 年在接受媒体采访时，钱嘉曾反复强调，对于库存压力比较大的中小房企而言，更应放弃幻想，积极去库存，不能依赖“救世主”，最好的方式就是与大开发商合作。

事实上，合作开发、小股操盘并不是西安万科的“独门秘籍”，2016 年整个万科有 59.5% 新增项目是通过合作方式获取的。凭借优秀的品牌管控，这种方式不仅可以以低价获取土地，而且在后期销售价格上也有一定的上浮空间。

同样以西安万科为例，2015年万科接手隆基曲江御园前，隆基置业在该地块的均价6500元/平方米，在万科营销团队操盘下，实现产品升级后，均价也迅速提升至8500元/平方米；在接手东方传奇项目后，半年时间项目售价同样也有近3000元/平方米上浮。

除此之外，钱嘉还在万科内部鼓励全员找地。西安万科2016年2月在其官方微信中称，万科方面在内部“赏金寻地”；7月，又将“赏金寻地”的范围扩大到全社会。

“上头给的业绩压力很大，而且不同项目之间也在竞争。”前述万科城市之光销售人员告诉中国房地产报记者。

高周转、快销售是房企做大规模的主要方式，但在现有监管缺失的情况下，不仅仅是西安，武汉、南京等地，万科也曾因为无证销售被媒体曝光。加之此次违规销售问题，西安万科在业绩不断增长下确保企业管控的及时准确和到位成为难点，把握其中的平衡，这需要钱嘉在此次停售事件后花上一段时间找到平衡点。对于万科，需要在业绩与管制下调整与平衡，解决区域公司一次次的发展冲击。

（来源：中房网）

## 前沿观察

### 观察 | 金融街集团股权调整选择题 抵御外敌还是内部重组？



曾经一度遭到险资举牌的金融街控股股份有限公司（金融街控股，000402.SZ）在股权层面开始显露新的变化。

4月24日的公告显示，金融街控股的第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）收到北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）通知，西城区国资委拟调整金融街集团的股权结构，金融街集团的控股股东将发生变化。

金融街集团是西城区国资委第一招牌企业，掌握了包括金融街、西单、西直门等多个首都功能街区的统一规划、整体开发、区域运营，旗下上市公司金融街控股也因此受各路资本垂涎，其中安邦通过几度增持成为第二大股东。

目前，金融街集团的单一股东为西城区国资委，调整股东结构引发了对金融街集团的两个猜想，是为进一步抵御险资进犯进行改革重组还是混合所有制改革？西城区国资委人士回应中国房地产报记者称：金融街集团的股权调整是内部整合重组，不属于混合所有制改革范畴。

#### 真实意图

按照公告内容，金融街集团及其一致行动人持有金融街控股总股本 33.22%的股份。本次股权结构调整不会导致金融街集团及其一致行动人持有公司股份的数量发生变化。

金融街集团股权结构调整前，西城区国资委为公司的实际控制人。本次股权结构调整不会导致公司的实际控制人发生变化。

而此次金融街集团股权调整引起关注的原因之一在于旗下金融街控股曾遭险资频繁举牌，此举一度引发对金融街控股的股权之争。

自2014年以来，安邦及其一致行动人共计6次举牌金融街控股，持股比例达到29.98%。对金融街集团来说，尽管受到金融街集团原董事长王功伟被查的负面消息影响，金融街集团对掌控金融街控股的决心并没有动摇。2月7日，金融街控股公告了金融街集团第六次增持举动，金融街集团在2016年11月30日至2017年2月6日期间，通过深交所交易系统以竞价买入方式累计增持公司股份3208万股，占公司已发行总股份的1.07%。

另外，北京金融街资本运营中心作为金融街集团的一致行动人持有2.29%的股份，当时，金融街集团及其一致行动人共持有金融街控股总股本的33.19%，按照最新的公告，这一比例进一步增加至33.22%。

引入投资者进一步抵御险资进犯被认为是金融街集团股权调整的一个因素，另外一种猜测则为受到混合所有制改革驱使。

2016年8月25日，北京市下发《北京市人民政府关于市属国有企业发展混合所有制经济的实施意见》（以下简称《意见》）。《意见》要求积极稳妥实施股份制改革，规范有序发展混合所有制经济，放大国有资本功能，引导和带动非国有资本在实施创新驱动发展战略、构建高精尖经济结构、提升城市规划建设管理水平、促进京津冀协同发展中发挥积极作用。

但上述西城区国资委人士表示，目前西城区在混合所有制改革方面尚无实质性进展。

亿翰智库上市房企研究中心主任张化东表示，金融街集团此次调整股权结构更像是国企改革举措，并非混合所有制改革范畴，与抵御安邦也关系不大。

#### 国企改革新思路

根据西城区国资委人士的表述，虽然此次调整并不涉及抵御险资“入侵”，不过此次股权调整是内部整合重组，新的投资者身份令人遐想。

公开资料显示，西城区国资委旗下拥有金融街集团、华远集团、天恒置业、广安控股等以房地产为主业的企业。在体量方面金融街集团体量最大，截至2015年末，金融街集团总资产已达到1833.09亿元。

另一不容忽视的平台是北京金融街资本运营中心，该平台为全民所有制，主要为西城区开展政府重点项目及面向市场的产业化投融资工作，通过发行公司债、企业债、中期票据、私募债和境外人民币债券等方式筹集低成本资金，为区域重点项目建设和区属企业改革发展提供资金保障。目前该平台的注册资金达到216.87亿元，所投资企业达到28家。

但从目前的股权关系来看，北京金融街资本运营中心尚未与金融街集团等西城区国资委旗下企业建立股权关系。在《北京市西城区国资委国资国企改革“十三五”规划》这份文件中，资本运营中心与区政府及国资委之间、与金融街集团之间、与权属企业之间的股权关系、监管关系、管理关系尚未完全理顺被认为是国企改革的主要问题之一。该文件还显示，接下来的国企改革的重要内容包括将资本运营中心打造为一流的国有资本运营平台公司，按照“管资本为主”的国企改革思路，理顺区国资委、资本运营中心、投资公司之间的产权关系和管理权限。

在过去几年，西城区先后实施了金融街集团、华远集团、天恒集团、广安控股公司、华天集团、宣房投公司等一级企业的公司制改革，由全民所有制转变为国有独资公司，完成了天恒集团与华兴新业公司、华方公司与贯通集团整合重组。

因此，继续几年以来的整合重组，此次金融街集团引入新的投资人为北京金融街资本运营中心的可能性同样存在。

与此同时，也有投资者认为新的投资人同为西城区国资委旗下兄弟公司可能性很大，“通过西城区国资委内部资源的整合，以一家资本公司微平台，让金融街集团等房地产企业承担起北京核心区域（所谓的中央特区或首都特区）的重新规划和建设任务，想象的空间很大。”（来源：中房网）

## 观察 | 严控类住宅上海样本：土地出让生变开发商能力待考

严控类住宅的上海样本：土地出让市场生变，开发商运营能力待考

一场针对楼市规范的整肃,一次关于“抑制房地产投机炒作”的调查,一条由上海市政府官网发布的消息,一种在市场上存在了近 20 年的产品业态,一夜间,类住宅迎来了未来发展上的大转变。

“类住宅”,是一种将商业、办公规划性质用地改建成住宅形式的产品。4 月 21 日,风暴来袭。上海政府公布了(2017)19 号文《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》(以下简称“《规定》”)。

近 6000 字的规定,核心的第九条和第十条细则,在生产和销售两端限制了上海“类住宅”在 2017 年 4 月 10 日至 2022 年 3 月 31 日期间内的生存空间:针对生产端,未来办公用地的出让合同中将会明确不得建设公寓式办公,商业用地出让合同中未经约定,不得建设公寓式酒店;在销售端,办公、商业可售部分要以层为单元进行销售,这使得即便公寓式酒店被建造,但面向普通购房者的销售变得不可能。

彼时,上海住建委暂停 146 个疑似“类住宅”项目网签的事件引起关注。已售和在售的“类住宅”项目何去何从,规定出台后会给开发商带来怎样的转变,商业地产开发商又会如何应对等问题都成为了一个个巨大的悬念。

多家涉及“类住宅”项目的房企品牌部人士在接受时代周报记者采访时均称,旗下受到影响的项目占据整体比例较小,并不会对整体产生致命性影响,公司也在配合政府做好后续工作,而各家一致的呼声指向于后续进一步的整改细则出台。

另据时代周报记者多方了解,时隔近 4 月,尽管项目网签依旧亮“红灯”,但在银行贷款层面,对不少购买“类住宅”项目的业主们予以放行。

不过,政策的宽容度还在收紧。连续多日里,北京、广州也对“类住宅”祭出了监管的方案。

### 合理与不合理

产权年限只有 40 年或 50 年,不能落户,不能享受学区等住宅配套;首付比例达 50%,最多贷款年限 10 年;水电气费高,税费贵,相比较普通住宅,此前的“类住宅”产品并不存在天然优势。

即便这样,“类住宅”也备受市场和开发商的追捧。

绿地集团董事长张玉良在今年年初接受媒体群访时给出了原因。他认为由于资源的错配,同一个地方住宅价格能高出商办价格 80%,“(这)根本就不合理,但此前在市场导向的驱使下,开发企业没办法,拿的是办公性质,市场需要的是居住,那就改成居住。”

不限购不限贷是“类住宅”们的王牌卖点。调控升级后被挤出的住房需求,为其提供了滋生的土壤。

严跃进以北京为例,公开了一组数据:自 2008 年以来,北京酒店式公寓市场规模总体一直处于扩大的态势,从 2008 年的 1.2 万套到 2016 年的 4.2 万套,一路攀升。这意味着,限购限贷每升级一次,此类产品的供应就会有一个上行。

政府监管的效应也在显现。按照同策咨询研究部数据显示,2017年2月,上海酒店式公寓连续两个月零供应,3月成交2.80万平米,环比、同比分别下滑20%、56%。

不过,截至目前,上海市已经获得预售许可证、但并未出售的“类住宅”存量面积约为95万平方米左右(约95公顷)。对比上海2016年商品住宅面积(含保障性住房面积)800公顷的计划供应面积,已经占了11.9%。

据时代周报记者了解,上海本次暂停网签是针对150平方米以下户型的“类住宅”项目,不过,当中也有无辜受到牵连的纯商办项目。

宝龙地产内部不愿具名人士对时代周报记者表示:“往往在一张预售证上不仅仅包含写字楼还会有例如餐饮的商业部分,这些大量的小面积商业、写字楼产品也会被一并被停止网签。”

事实上,在过去几年间,政府对“类住宅”有过警示。上海自2015年4月1日起实施的《关于加强公寓式办公建筑规划管理工作的意见》已经对公寓式办公建筑作过界定。对于这些“带有独立卫生设备的单元式办公建筑”的建筑控制要求为:每一分隔单元的建筑面积不小于150平方米,层高不大于4.5米。

只不过,这些要求都被部分开发商和购房者选择性地忽视。游走在灰色地带,“类住宅”们往往存在擅自改变房屋单元空间分割、私自接通燃气管道等不规范问题。

此前“类住宅”避开政府监管并不困难。一不愿具名的分析人士对时代周报记者作出了梳理:“因为项目的建管审验多数只验到主体竣工这一步,由建管质安部门主刀。而交房的审验一般由房管部门介入,以面积达标程度、维修资金收缴情况、物业配套达标程度等维度为考量,房管部门不查建设上的事,地产商就可以借中间的空档去整成‘类住宅’,照样拿到五证。”

但这一次,开发商也强烈感受到了政府的态度和决心。

“国家已经在严控类住宅,且在出让商办用地的时候对持有年限有了严格的规定并要求严格执行。”中国金茂控股集团有限公司高级副总裁刘峰对时代周报记者表示。

他同时向时代周报记者指出,一方面,现在“类住宅”在改为原来用地性质后,市场上商办类产品的供应就会增加,对市场会带来一定的影响;另一方面,可销售的商办产品在面积上变大后,未来对开发商在持有和运营能力上提出了更高的要求。

### 变化的土地出让市场

政策规范的另一面,并未改变开发商对商业地产的热情。

典型的是龙湖地产。在5月6日上海龙湖北城天街铂金岛全球发布盛典上,龙湖品牌及营销部区域管控中心商业营销总监陈健飞对包括时代周报记者在内的媒体公开表达了龙湖对商业地产的坚持和热情。

“扩纵深、近郊区、控规模、持商业,是龙湖集团战略。”陈健飞介绍表示,“集团要求每年销售收入 10%用作商业投资、预计到 2017 年底龙湖商业在一线城市初具规模、预计经过 10-15 年,商业利润将占据集团核心利润的 20%以上”。

开发商对商办地块的热情也并未改变。克而瑞咨询数据显示,上海一季度出让的 11 幅地块中,有 5 幅为商办类用地。其中,夏阳街道盈港路南侧 15-02 地块以 371%溢价成交,楼板价 19800 元/平方米,在出让要求中,开发商的自持比例达 100%。

不过,自持的部分如何处理,是开发商在接受时代周报记者采访中均提及的棘手问题。而这样的问题同样困扰着拿下住宅地块的开发商们。

2017 年上海土地第一拍中,出让条件中已经明确了自持建筑面积中有不低于 15% 的住宅物业用于租赁。作为拿下三块地中其中一块地的开发商,来自万科的陈东(化名)对时代周报记者表示:“我们在烦恼这 15% 的自持比例应该如何处理。”

陈东对时代周报记者回忆称:“三家在临港拿地的开发商一起坐下来开过会讨论过,但目前还是没有最终的方案。算上自持的成本,要达到近 4 万元/平方米,对于企业而言经营成本压力很大,能保本就很不错了。”

中南置地总裁陈小平也有类似的看法。在接受时代周报记者采访时,他表示,“自持比例的要求,对开发商一方面是进一步推高了成本,另一方面对运营能力提出了更高的要求,这意味着开发商不仅要有开发销售能力,还要有自持物业的运营能力”。

事实上,去年上海不少出让的地块中已经对自持比例提出了要求。例如,去年备受外界关注的融信,在上海新江湾城拿下的地块就含有对自持比例的要求。

拍卖的规则也在改变。按照上海市规划和国土资源管理局近日发布的一则规则看,即将于 5 月 26 日进入拍卖的上海临港 芦潮港社区 C0204 地块、临港芦潮港社区 E0602 地块、奉贤区奉城镇 57-05 区域地块出让方式调整为“招标挂牌复合式”。

这意味着,在未来的土地出让中一旦有效申请人超过三人,地块将以招标方式出让。反之,则采用挂牌方式出让。

在新的出让规则中,把房企的基本面也纳入了考量范畴,包含房企近三个会计年度合并财务报表中总资产、净资产、净利润率、净资产收益率、考核信用评级、总建筑面积、全装修面积等其他评定指标。

对此,新城控股高级副总裁欧阳捷撰文指出:“这意味着企业必须有公开透明的财务制度,有经过第三方审计的财务报表,以证明其经济实力,仅看这一条,所有非上市房企差不多全军覆没。”他更为担忧的是,在土地出让市场,未来甚至可能会出现被几家开发商垄断的新格局。

增加土地供应量,特别是住宅用地供应量,是较多开发商的主要呼声之一。在陈东看来,在上海出现的两个倒挂现象令其对未来走势有了担忧:一是在某些区域二手房市场价格已经高于一手房,二是一手土地价格要比周边在售一手房价格高。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟根据不同用地类型,向时代周报记者指出了四大问题。

他向记者表示,一是上海建设用地总规模已经超过陆城面积的 40%,需要减量化;二是工矿仓储用地总规模达 844 平方公里,占建设用地比重为 27%,2013 年交通运输用地、居住用地占建设用地比重分别为 14 和 35%,工业用地结构上不合理;三是 2012 年上海市农村宅基地面积达 424 平方公里,占全市住宅用地总量的 40%,占农村集体建设用地的比重达 51.5%(但只有 10%的农村人口)。

在他看来,198 低效建设用地的减量化(198,是指规划产业区外、规划集中建设区以外的现状工业用地,全市共有 198 平方公里,故称 198 区域),195 工业用地转型或再开发(195,是指规划产业区外、城市集中建设区以内的现状工业用地,全市共有 195 平方公里,故称 195 区域),老城区改造将成为房地产土地供给的主要渠道,而在这种情况下,政策配套需要加码。

### 开发商的新契机和新思考

行业的竞争进入新洗牌阶段,是陈小平的看法。

他对时代周报记者解释称,当下的环境,开发商还是对规模有焦虑感。行业不是以前的不进则退,而是不进则没。尽管开发商在土地交易中处于弱势地位,但只要能利用好房地产周期性调整下带来的机会,进对的城市拿对的地,依旧可以做得大规模,机会依旧存在。

原因是,房地产行业本身是一个存在规模效应的行业。规模大的开发商,其在融资、贷款、采购成本等方面存在天然优势。

协信集团常务副总裁兼启迪协信执行董事曹志东的发现是,新趋势下,特大规模级别的企业之间的并购在增多,对地产公司来说是一个阶段性的机会。此外,持有物业的运营也在一定区域内形成了联盟。他认为,资产的对价比资产的买卖更容易达成成交。

行业洗牌在即,开发商能做什么?住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌认为,未来在大的城市群,特色小镇和都市更新三大方面存在发展和投资的机会点。

陈晟也有着同样的看法,“对于开发商而言,城市更新是未来的一个很大发展机会点。事实上,城市更新的利润空间非常大,此前宝钢转给融侨的一块用地就从 15 亿元转手 27 亿元成交,目前该块地市值可达 50 亿元。值得注意的是,城市更新的核心要点是以产业为核心的,土地、资本和企业、政策的有机结合。”他在接受时代周报记者采访时说。

上海的开发商在城市更新上的机会点被其总结为六大方面,分别是:低效工业用地改造、500 平方公里国企红利土地、700 平方米提能增效区,46 个城中村建设的定向建设用地、存量用地里面棕色污染用地的处理、特色小镇批复用地和郊野公园建设用地。

在存量市场上找机会的做法,已经被不少开发商所采纳。在龙头房企万科的万亿大万科业绩中,一半指向存量市场。在城市更新方面,上海万科已经在推进哥伦比亚公园、御河公园和国创中心三大项目。

转型做长租公寓也是一大出路。长租公寓的价值在链家的数据里有着体现,按照数据显示,预计 2025 年前后,长租市场租金规模将突破三万亿元。

不少开发商已经做了布局。万科上海公司方面已经有 3 个泊寓项目在上海落地。另一大龙头房企绿地将在 2017 年在长租公寓上有进一步发展,结合的正是旗下的商办地块,集中在大城市的核心地段和交通便捷的地方。

存量房的蛋糕并不仅仅只是长租公寓。创客空间、产业园区等不同的业态,甚至在二手房交易市场、租赁市场、物业管理市场等市场均存在机会。

陈小平对时代周报记者表示,未来,开发商要想形成差异化竞争优势,就必须在服务、产品创新上作进一步的思考。

(来源:时代周报)

## 深度 | 房企样本

### 房企样本·碧桂园

碧桂园前 4 个月揽金首破两千亿 已完成全年目标 50%

每经记者 魏琼 每经编辑 杨军

近日,克而瑞及亿翰智库公布的数据均显示,碧桂园以 2006.6 亿元销售金额超越万科、恒大,再次夺得流量销售金额榜首,完成全年销售目标的 50%。

回顾 2017 年开局以来的房企销售业绩,碧桂园连续 4 个月成为“销冠”,首次实现 4 个月销售金额突破 2000 亿元,刷新行业规模纪录。同时,万科、恒大均取得了不错的销售业绩,分别以 1915.7 亿元、1440.3 亿元位列第二、第三名,加固了房地产业三强鼎立的行业格局。

目前,政策调控“紧箍咒”不断收紧,加速行业集中度进一步提升,给行业巨头提供了一个规模扩张的良机,在公开“招拍挂”、收并购以及合作拿地方面高歌猛进。

销售金额实现同比增长 209%

2016 年,万科、恒大、碧桂园确立三强鼎立的行业格局。2017 年开局以来,三强之间的争霸赛不断刷新行业认知。

2016 年,万科用 4 个月时间突破销售金额 1000 亿元大关,刷新行业纪录。2017 年,碧桂园用 4 个月实现销售金额 2006.6 亿元,成为行业首个 4 个月规模突破 2000 亿元的房企,其扩张速度较 2016 年行业最快增速提高一倍。

回顾碧桂园前 3 个月的销售数据,分别为 486 亿元、386.6 亿元以及 634 亿元,同比 2016 年前 3 个月增速分别为 288.9%、246.7%以及 229.9%,每月均以超 200%的增速前进。截至 2017 年 4 月,碧桂园以 2006.6 亿元销售金额实现同比增长 209%,为规模房企中增速最快的公司,完成全年销售目标的 50%。

从前4个月的业绩增长情况来看,房企在加速扩大规模,以提高市场占有率。金额榜单门槛进一步提升, TOP3和TOP30的4个月入围门槛均已超出去年上半年水平。其中, TOP30门槛已经达到178亿元,超越去年上半年的174亿元。

易居(中国)控股有限公司执行总裁丁祖昱在其公众号发文分析认为,4月房地产市场成交继续分化,一二线楼市成交仍处于相对低位,这对重点布局一二线的房企业绩产生了压力。三四线楼市的崛起则对相应布局的企业提供了业绩上涨动力,特别是龙头房企,在三四线城市布局较广,业绩增长幅度更大。

碧桂园总裁莫斌透露,碧桂园的主战场是在三四线城市,随着公司实力的增强,开启了一二三四五线城市全线出击的战略格局。碧桂园将在三四线城市按照市场需求推出出货量,做好供应。

在巩固三四线市场的同时,碧桂园不断加码一二线市场的布局。明源地产研究院首席研究员刘策分析认为,一二三四五线城市全面发展的房企在面对政策调控和市场变化时具备足够的战略纵深,业绩受影响较小,有利于保持业绩的稳定增长。

同策咨询研究院总监张宏伟认为,碧桂园在三四线城市布局了大量的项目,多数城市受政策影响较小,碧桂园获得了业绩放量的窗口期和规模增长的好时机。碧桂园在三四线城市的产品在性价比方面有综合竞争优势,能够在短期内开发大盘,为大规模的销售提供产品保障。

前3个月拿地已用预算44.7%

2016年,碧桂园的全年销售金额为3088.4亿元,实现业绩翻番,顺利完成“尖叫目标”。

碧桂园对外公布的2017年业绩目标为4000亿元。按照其目前的增长态势来看,这一目标相对保守。对此,碧桂园主席杨国强则表示,到了年中,能够做到的话,碧桂园会对业绩目标进行调整,2016年也进行了调整。

丁祖昱在接受《每日经济新闻》记者采访时分析指出,按照目前的增长态势,碧桂园具备冲击6000亿业绩的能力。张宏伟也向《每日经济新闻》记者表达了类似的观点,他认为碧桂园2017年完成6000亿销售业绩问题不大。

截至2016年12月,碧桂园在国内的总土地储备为1.66亿平方米,未售部分土地储备货量总计高达11986亿元。包括2015年和2016年带入货量1273亿元及4890亿元的2017年预计新推货量,碧桂园2017年可售货量达到6163亿元。其中目标位于一二线城市的货量为3528亿元,占比57.2%;目标位于三四线城市的货量为2635亿元,占比42.8%。

在土地市场上,碧桂园并没有放慢扩展的步伐。碧桂园发布的数据显示,1~3月,碧桂园获取了111宗土地,新增土地预期建筑面积为2035万平方米,土地成本为670亿元,花费拿地预算的44.7%。在1~3月新增土地中,按面积计算,三四线城市新增土地占比68%,一二线城市占比32%;按金额划分,三四线城市占比41%,一二线城市占比59%。

据碧桂园财务资金中心副总经理左莹透露,考虑到货量的安排,2017年,碧桂园有1500亿元的现金支出用于拿地,当然会根据市场情况、现金的流入和其他方面的开支进行定期的调整。

此外,由于实行合伙人制度,碧桂园项目的开盘时间缩短至6.2个月,现金流回正周期缩短至8.4个月。加之依靠高周转快速开发模式,碧桂园2017年的新增项目将源源不断地进入2017年可售货量,为2017年的业绩增长储备原材料。

据《每日经济新闻》记者了解,目前碧桂园东莞茶山项目采用的SSGF工法将在碧桂园各区域公司试点,未来将全面推广。该套体系的创始人碧桂园莞深区域副总裁孙军在接受《每日经济新闻》记者采访时表示,从试点的茶山项目来看,SSGF工法采用全穿插施工,能将整体建造周期缩短6~8个月,同时能节省1/3的施工人力以及1/3的建筑成本,保证建筑品质达到精良水平。

### 房企样本·万科

万科前4个月无缘“销冠” 西安项目“触雷”显营销管控隐忧

每经记者 黄博文 每经编辑 杨军

业绩高压下违规销售,西安万科撞上政策调控红线。

4月24日,西安市房管局发布的通报显示,因万科城市之光、万科东方传奇项目涉嫌违法销售,即日起,暂停万科在西安所有开发项目的网签销售,被停止网签的楼盘共有12个。

不过,这一处罚相当“短命”。4天后,西安市房管局解除对万科集团所属公司在西安开发的除万科城市之光、万科东方传奇以外的其他项目的网签销售和预售许可限制。同日,西安万科在其微信公众号发布规范销售行为的承诺,将对违规行为进行整改。

遭遇当地“短命”处罚

3000亿房产巨头的规模竞争依然激烈。

在经历股权事件影响后,万科明显加快了走量节奏,业绩指标落到每个大区及城市公司的压力自然不小,西安万科撞在当地整治房地产市场的“枪口”上。

4月24日,西安市房管局的一则通报显示,因万科城市之光、万科东方传奇项目涉嫌违法销售,即日起,暂停万科在西安所有开发项目的网签销售。

就上述情况来看,万科被停止网签的楼盘共有12个,除了万科东方传奇、万科城市之光之外,万科金域华府、万科高新华府、万科幸福里、万科翡翠天誉、万科金域国际、万科金域东郡、万科大明宫、万科金域曲江、万科城市之光蜜柚、万科翡翠国际同样受到牵连。

此次市场整治的背景是西安房价明显过热。

4月18日下午,西安市房管局对外发布《西安市人民政府关于进一步加强管理保持房地产市场平稳健康发展的若干意见》,加强对房企、中介等销售行为的监管。

西安当地一位地产人士告诉记者,近期西安执法部门一直在摸底本市房地产项目违法销售情况,为了配合前段时间下发的楼市调控政策,揪出一些典型违规销售的案例成为硬性任务,此次涉及的违规楼盘多达 120 多个,万科成为典型。

不过,对西安万科的处罚相当短暂。4月28日,西安市房管局宣布,解除对万科集团所属公司在西安开发的除万科城市之光、万科东方传奇以外的其他项目的网签销售和预售许可限制。同日,西安万科在其微信公众号发布《西安万科关于规范销售行为的承诺》,承认“万科城市之光、万科东方传奇项目涉嫌违法销售”,已在政府相关部门的指导下成立专项小组,对存在问题的项目按照政府规定已完成整改。

5月4日,《每日经济新闻》记者致电万科东方传奇和万科城市之光售楼部咨询,城市之光销售人员表示房子已经售罄,后期开盘时间未定;东方传奇项目部人员表示,因为没拿到预售证,售楼部停止营业,具体开卖时间未定。

#### 西安万科销售位列第四

这不是西安万科第一次因为违规问题进入公众视野。

2008年,万科正式进入西安市场,至2014年,万科超越中海成为西安“销冠”,并保持至今。

最近3年,西安万科的销售业绩分别约为55亿元、60亿元和128亿元。西安万科依靠大量的行业并购和小股操盘迅速提升规模,成为万科在中西部区域的业绩重镇。

2016年是万科进入西安的第九年,为了保证充足的项目和土地储备,西安万科并购拿地的占比持续扩大。从去年初的龙城铭园国际社区二期到年末的国宾中央区,万科在2016年将9宗土地纳入囊中,且合作开发已成西安万科的标签。

除此之外,西安万科内部鼓励全员找地。

西安万科2016年2月在其官方微信中称,万科方面在内部“赏金寻地”,7月,又将“赏金寻地”的范围扩大到全社会。

在规模持续扩大的路上,西安万科旗下项目频频因违规问题、质量问题见诸报端。

2015年5月,西安万科首个高端住宅万科大明宫被曝出五证不全违规销售。西安市房管局执法监察队表示,万科大明宫7号、8号楼三期项目手续尚不完备,未取得《商品房预售许可证》,通过不同形式公开对外进行违法销售。

2016年4月,万科城市之光违规销售。其6号楼在未取得预售证的情况下就开展了内部诚意登记。西安市房管局随后进行查处并表示,“诚意登记行为不符合相关法律规定”。

上述地产人士对记者表示,西安万科的区域不同项目也存在竞争,项目承担的压力比较大。

易居智库研究总监严跃进认为,诸如万科这样的房企之所以冒这样一个风险去售楼,无非是希望在短期内快速回笼资金,进而加快工程项目的节奏。

克而瑞西安楼市销售数据显示,一季度,碧桂园以 18.06 亿元销售额位列第一;中铁建以 15.29 亿元位列第二;融创以 8 亿元位列第三;万科以 7.83 亿元位列第四。

快速扩张、高速周转仍然是当下房企做大规模的主要路径,但在业绩不断增长下如何确保企业管控平衡,成为大型房企面临的难点。

对于万科而言,如何在业绩与管制下进行调整与平衡,在大区强权改革下解决区域公司的发展风险,依然是其必须面临的课题。

### 房企样本·融创中国

前 4 个月销售金额达 596.1 亿 融创直追龙湖备战第二赛季

每经实习记者 舒曼曼 每经编辑 杨军

进入 5 月,各房企纷纷备战二季度,从多数房企公布的 2017 年销售目标中简单计算可以看出,其销售额平均增长均值为 20%,其中,融创中国以销售目标 2100 亿元,增幅达到 39%,成为已公布房企中增幅最大的企业,从 1~4 月来看,融创中国销售金额达到 596.1 亿元。

而与融创中国业务、布局相似的龙湖地产,在 2017 年的销售目标上则略显保守,定为 1100 亿元,两者之间正好相差一十亿。从 1~4 月的表现来看,龙湖地产的销售金额为 602.3 亿元,突破十亿似乎已无悬念。

2016 年,房企千亿军团已增至 12 家。多种研究报告也表明,中国房地产业正快速步入“寡头时代”。克而瑞研究中心表示,4 月房地产市场成交继续分化,一二线成交仍处于相对低位,这对重点布局一二线的企业业绩产生了压力,对于融创来说,实现 2100 亿元的销售目标,下半年将是一个不小的挑战。

#### 融创推盘重心在下半年

融创 2016 年年报披露,公司全年实现营业收入 353.4 亿元,同比增长 54%,毛利 48.5 亿元,同比增长 70%,毛利率 13.7%,同比上涨 1.3 个百分点。

一季度报显示,融创一季度实现合约销售金额人民币 455 亿元,同比增长 81%,合约销售面积约 250.6 万平方米,仅 3 月单月实现合同销售金额人民币 222.7 亿元,同比增长 92%。

对于 1~4 月份的表现情况,融创相关负责人告诉《每日经济新闻》记者,2017 年重点推盘时间集中在下半年,全年融创可售资源达到 4185 亿元。

当前,融创已完成一线、环一线及核心城市的全国化布局,截至 2016 年底,已布局 44 个城市,新增土地储备 5394 万平方米,总土地储备 7291 万平方米,权益土地储备约 4973 万平方米。

值得一提的是,去年新增土地储备中有 2/3 为收并购所得。对此,融创方面表示,目前热点城市土地价格过高,尤其在公开市场获得价格合理土地的机会较少,随着调控的持续和流动性的收紧,预计 2017 年土地市场将逐步回归理性,未来在拿地方面将更加谨慎,并将更加重视并购市场的机会。

相比之下,从龙湖地产的策略来看,会把2017年可售货值尽量布局在上半年。截至2017年3月,龙湖地产累计实现合同销售金额人民币430.2亿元,同比增长218%,合同销售面积282.5万平方米,3月单月实现合同销售金额人民币185亿元,合同销售面积112.5万平方米。

龙湖地产表示,今年的发力归功于2011年开始的战略布局,预判今年市场存在一定的不确定性,所以供货选择往上半年前置。

#### 房企规模之争已白热化

根据克而瑞公布的榜单,一季度前10强的门槛提至330.6亿元,同比大幅上涨69.5%。上市房企的销售数据增长惊人,碧桂园、首创置业同比增长幅度均达250%,万科、招商蛇口、新城控股等同比翻倍,中国恒大、融创中国、金地集团、世茂地产等多家房企增速均超过50%。

除此之外,房企梯队间的差距也逐渐扩大。规模房企和品牌房企的优势越加凸显,根据克而瑞公布的1~2月榜单中就明显看出行业集中度有升高的趋势,三大龙头到百强企业之间的规模化比拼更加激烈。

中指院方面预测称,到2020年,千亿以上规模企业数量将达21家,3000亿元以上将达6家,2家将超5000亿,500亿至1000亿的房企数量将达38家。未来行业集中度将快速提升。

以前30强房企为代表,融创中国2016年新增土地储备5394万平方米,总土地储备7291万平方米,权益土地储备约4973万平方米;龙湖地产在2016年积极扩张土地储备,共获取39块土地,总建筑面积为946万平米。克而瑞数据显示,1~4月,中海、绿地等房企的土地储备投资金额较去年同期分别增长710%、38%。

为了扩大规模,满足行业重新定位需求,各大房企积极采取多元化补货模式,合作拍地、项目入股、收并购案例明显增加。融创执行总裁汪孟德在一季度发布会上表示,未来三五年内,融创房地产主业要占98%以上份额,对于规模企业来说将面临一个非常好的机会。

根据目前土地市场竞争激烈的现状,土地价格高企,单纯以土拍市场拿地已经无法满足融创的规模化扩张需要。就目前融创集团再度举牌金科股份持股增至25%来说,中原地产研究分析师张大伟表示,该收购最直接的目的是为了做大管理规模。此前,融创中国董事长孙宏斌也曾多次在公开场合表示,希望以并购的方式获取项目。

#### 西部力量

调控外溢地产江湖生变:中西部11家房企跻身百强

每经记者 蔡雅芸 每经编辑 罗伟

楼市调控的力度仍在加大,一方面,越来越多的二三线城市加入调控的队伍;另一方面,政策显效,诸如深圳、北京曾经“高热”的一线城市正在退烧。

近日,在克而瑞研究中心发布的《2017年1~4月中国房地产企业销售TOP100》排行榜中,《每日经济新闻》记者梳理发现,来自中西部的房企占据了11个席位,其中荣盛发展、金科集团分别以217.2亿元、205.4亿元销售额成为11家中西部房企销售突破200亿元的龙头房企。

同样是上述研究机构,在其对外披露的2016年房企销售TOP100中,来自中西部的房企只占据了9个席位,新跻身榜单的两家房企是中迪禾邦及康桥地产。

西南财经大学教授刘璐表示,一方面2016年以来楼市处于上行通道,房价上升助推了重点布局热点城市的房企销售额的增长,另一方面,楼市调控让重点城市的需求外溢到了中西部城市。

受益于都市圈及调控效应

锐理数据董事会主席罗红卫在接受《每日经济新闻》记者采访时表示,这些中西部房企的先天优势就在于他们的土地储备主要集中在市场潜力爆发的市场,而这些市场正好覆盖了京津冀、重庆、成都、合肥、武汉等热点区域和城市。

罗红卫说,“去年底到今年初,限购全面开花前市场火热,使得百强房企中很多在前四个月就完成了大半年的业绩目标。”

戴德梁行董事魏晓龙表示,由于这11家房企全国化的布局没有完成,知名度没有那么高,但在区域内都是非常有力度的龙头企业。从区域角度说,荣盛在河北、金科在重庆、蓝光在成都,都是领头羊。这些第二梯队的房企是“地方诸侯”。

记者注意到,本次领跑中西部房企排名的“河北王”荣盛发展,此前就因雄安新区的设立而成为关注焦点。梳理其项目分布情况就会发现,荣盛发展仅在河北地区的项目就达32个,剩余的52个项目则分布在17个城市中。

荣盛发展一位要求匿名的内部人士在接受记者采访时说到,“公司业绩的大幅提升,与京津冀楼市的火热有着直接关系,荣盛发展作为本土企业,环渤海、京津冀、京沪高铁沿线也一直是公司的战略方向。”

渝派房企的领头羊金科,在其2016年25个新增地块中,有8个位于总部重庆,其他分散在合肥、成都、郑州、南宁、济南等城市,本土市场重庆的销售金额以147亿元遥遥领先于其他城市。

中西部房企逐步壮大发展的过程其实有着其特殊的市场契机,魏晓龙认为,目前京津冀、长三角、珠三角等发达城市的房企完成对“小鱼”的兼并后,才会触及中西部地区,而中西部地区的房企在成长初期没有遇到这些大鱼,所以能利用市场空档完成自身体系建设。

何以突围“面粉贵过面包”

“现在想做一个‘小而美’的房企几乎是不可能的。”魏晓龙说,“如今可供房企选择的余地不多,随着行业集中度的越来越高,用行业里的一句话总结就是,要么做大做强,要么等着被收购。现在这11家房企已经是区域龙头,想被收购没那么容易,但那些没有挤进榜单的房企,其实很多已经被巨头收购了。”

“出于企业对规模的需求和发展,该拿地还是得拿地。”金科地产中西部区域公司董事长罗利成在接受《每日经济新闻》记者采访时如是说。

当前,中西部房企在布局“全国化”时,目标城市多为楼市调控的重点城市,地价高企、房价受限。这是一个难以回避的大挑战。罗红卫坦言,中西部房企走出去的时候,仍会面临水土不服的困惑。

从荣盛发展来看,2016年其通过股权收购、招拍挂等多种方式先后获得土地80余宗,截至报告期末,其土地储备建筑面积2570万平方米。

记者从金科股份了解到,去年该房企土地总投资达208亿元,获取34宗土地,土地储备1846万平方米,通过收购、合作的项目有10个。

4月底,河南本土实力房企之一的正商地产今年前4个月其总销售金额91.1亿元,跻身房企销售百强榜第49位。记者注意到,2016年正商地产销售额261.2亿元,销售面积270.7万平方米,且在郑州市场排名榜首,已远超同样属于河南房企的建业地产。

### 房企样本·华侨城

混改窗口期推全域旅游 华侨城押注云南谋第二总部

每经记者 黄博文 蔡雅芸 每经编辑 罗伟

定位为以文化产业为主营业务的央企华侨城,正在刻意淡去地产商的形象,转而在文旅板块大手笔布局。

近日,华侨城集团宣布与云南世博旅游控股集团(以下简称世博集团)、云南文化产业投资控股集团有限公司(以下简称文投集团)战略重组正式落定。

这是继华侨城与云南省政府签订战略合作协议之后的资本举措,标志着华侨城“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”创新发展战略布局云南正式拉开大幕,成为央企参与地方国资改革的重要样本。

#### “全域旅游”落子云南

根据公告,华侨城以增资扩股的方式投资云南世博、云南文投,增资扩股完成后,华侨城通过其设在云南的全资子公司持有世博、文投各51%的股权比例,云南省国资委持有其余49%的股权。

云南旅游(002059, SZ)由云南世博控股,持股比例49.52%。因此,通过控股云南世博,华侨城也实现了对云南旅游的间接控股。控股后,华侨城共计持有云南旅游57.07%的股权,云南旅游的实际控制人由云南省国资委变更为国务院国资委。

另据披露,华侨城参与云南旅游的定增方案也已获批,通过华侨城云南公司100%认购云南旅游的11.3亿元定增。

华侨城方面表示,此次创新地采用了央企、地方国企平台公司合作的新模式,对于云南旅游产业升级意义重大。同时这也是华侨城集团“文化+旅游+城镇化”及“旅游+互联网+金融”创新发展模式的重要实践。对于华侨城而言,这一举动也有着参与国资改革上的重要意义。

华侨城新创的“全域旅游”模式也将在云南落子。在5月3日股东大会上,华侨城董事总经理王晓雯透露,云南将落地华侨城的第一例全域旅游模式。在计划中,华侨城将把云南作

为第二总部,在“十三五”期间投资 2000 亿元对云南旅游文化产业进行资源整合,打造千亿资产规模的新云南世博和五百亿资产规模的新云南文投。

云南财经大学不动产投融资研究中心主任周大研对《每日经济新闻》记者表示,云南的旅游资源非常多元、充足,但也存在“小而散”的状况,仅靠华侨城的一己之力是难以改变的。如今华侨城联合了本土世博、文投、城投三大资源平台,也能很大程度上整合当地资源,增加云南旅游产业升级的胜算。

#### 逐步淡化地产商身份

华侨城将自身定位为“中国文化产业的领跑者、中国新型城镇化的引领者、中国全域旅游的示范者”,对于另一重地产商的身份,不愿更多提及。

云南旅游年报显示,2016 年,云南旅游实现归属于上市公司股东的净利润 6766.8 万元,同比下降 17.20%。国金证券认为,地产销售不佳是云旅业绩下滑的主要因素。2016 年,云南旅游地产板块利润总额同比下滑 97.62%。

4 月 26 日,华侨城集团内刊发文指出,华侨城集团总经理段先念表示,上市公司房地产业务比重较大,其业绩波动将会影响上市公司效益,同时影响公司在资本市场上的表现,可以考虑采用地产战略合作联盟的模式,自己只做平台,由专业的地产公司做房地产开发。

华侨城集团 2016 年业绩显示,实现营业收入 354.81 亿元,同比增长 10.07%;实现净利润 68.88 亿元,同比增长 48.44%,两项指标均创下历史新高。

不过在投入方面,华侨城显示出战略倾斜,2016 年旅游综合业务的支出成本占总营业成本的 57.11%,比上年增加 33.97%,可见华侨城在发力“地产+旅游”战略时,投入比例也发生了改变。

根据华侨城 2017 年的工作计划,将全力推进云南、海南全域旅游。加快对云南旅游资源的整合,推进三亚、海口等全域旅游项目的落地,实现对知名景区的托管运营。

(来源:每日经济新闻)

## 深度 | 融资难迫使房企转变思路 资产证券化或改变地产金融格局

诸多事实表明,高速发展的中国房地产金融已经站在了新的起点。伴随着货币政策的收紧,中国的开发商从传统渠道获得资金的难度越来越大,加上房地产市场调控的考验,将迫使其转而谋求资产证券化等新的融资手段。

专家表示,虽然资产证券化目前在中国才刚刚起步,但是它具有巨大的发展潜力,有望成为中国开发商和资产持有人的主要融资选择,更有可能改变中国房地产金融的整体发展格局。

### 房企轻松融资可能一去不复返

银行贷款、企业债和优先票据至今都是中国开发商最主要的资金来源，它们的共同特征是“资金易得、利率较低”。

但若仅仅依靠上述融资方式，还远远不能满足房企日益强烈的融资需求，尤其是随着土地成本逐步增高，房企普遍呈现高融资杠杆的特征。此外，面对快速变化的政策环境，单纯依赖某一种融资方式显然是行不通的。

仲量联行最近发布的《中国房地产金融：传统与创新共进》报告，全面梳理了中国房企当下使用的各种类型的融资方式。在仲量联行中国区资本市场研究负责人邱义昇看来，随着美联储逐渐淡化“量化宽松”计划和加息，对于中国的开发商和资产持有人来说，轻松融资或再融资的日子可能一去不复返。尤其是中央政府可能会推出新一轮的紧缩政策，这将进一步加大企业融资难度：“开发商和资产持有人为取得所需资金、降低融资成本，需要将银行贷款或公司债券等传统融资方式与其它融资渠道双管齐下。”

积极寻求多元化的融资渠道，是所有房企的必然选择。永久债券、信托、P2P 借贷、众筹、合作开发等，成为近年来房企较为青睐的其它融资方式。

仲量联行中国区研究部总监周志锋表示，虽然资产证券化目前在中国才刚刚起步，但是它具有巨大的发展潜力，有望成为中国开发商和资产持有人的主要融资选择，更有可能改变中国房地产金融的整体发展格局。

### 资产证券化发展潜力巨大

事实上，在美国等国家已经发展得相当成熟的资产证券化，在中国尚处于起步阶段。

目前，与中国开发商最相关的资产证券化包括：商业抵押担保证券（CMBS）、住宅抵押担保证券（RMBS）和资产担保证券（ABS），其特征是有助于资产持有人在维持部分资产未来增长潜力的同时释放资产价值。

从长远来看，资产证券化在中国市场的发展潜力巨大。“鉴于中国庞大的房地产市场规模以及银行和开发商对另类融资渠道的需求，CMBS、RMBS 和 ABS 将日益走俏，今后几年的发行量势必将逐渐走高。”邱义昇判断说。近期的多起创新案例也印证了这一趋势。

另外一个被认为蕴含巨大市场空间的新型融资方式是 REITs。受制于法律和程序性障碍，中国目前尚未推出一款真正意义上的 REITs 产品。

周志锋提醒说，在中短期内，即使政策制定者放松监管，或者向投资者提供税收优惠，中国的 REITs 也不可能快速发展，REITs 离中国投资者还是比较遥远的：“原因有多方面，租金收益率低是最大的障碍，目前很多资产的收益率仅为 4% 甚至更低。此外，没有税收优惠或奖励、缺乏 REITs 和资产的专业管理人才等也制约了 REITs 在中国的发展。”

尽管障碍重重，REITs 依然被视为中国房地产融资的新出路。周志锋认为，随着政府放松管制以及投资者、开发商和资产持有人的观念转变，从长期来说，REITs 能给投资者带来

稳定回报,将成为机构投资者主要的融资渠道,同时也为个人投资者提供了一种新的投资渠道。

(来源:中国经济时报)

## 雄安新区

### 雄安新区“满月”国土部门送大礼

2017年4月1日,新华社发布消息:中共中央、国务院决定设立河北雄安新区。同时,雄安新区定位为“继深圳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”。

中央设立雄安新区的消息,犹如平地春雷,瞬间引爆网络。燕赵大地上,又一个“春天的故事”拉开大幕。

到5月3日,一个月零两天的时间里,国家部委层面、地方政府、央企等发出支持雄安新区建设的声音不断。同时,一些实质性的支持措施仍将接踵而至。

据中国国土资源报5月2日报道,国土资源部计划将雄安新区作为国土资源管理改革试点和创新政策的先行先试区,重点从保障用地需求、土地供应政策、城市地质调查、不动产统一登记和土地税费相关政策等方面给予支持。

另一方面,雄安新区交通等基础设施建设也将提速。据近期天津卫视播出的一张高铁规划图显示,未来,雄安新区将建雄安站、雄安东两站,共有五条铁路通过雄安新区,其中新建的京雄铁路、津雄铁路将直达北京、天津两市。

京雄、津雄铁路规划浮出水面

雄安新区设立以来,部委、地方及企业力挺表态不断。就部委层面而言,据《每日经济新闻》记者不完全统计,至少有发改委、财政部、科技部、商务部、外交部、水利部、国土资源部、环保部、住建部、交通运输部等10个部委发声支持雄安新区建设。同时,更有部委负责人带队对雄安新区进行考察。

譬如,5月2日,河北省与财政部在石家庄举行工作交流座谈会,就雄安新区规划建设进行深入对接。财政部部长肖捷一行还到雄安新区进行了实地调研。

肖捷指出,财政部将抓紧与有关方面对接沟通,进一步创新体制机制,尽快研究提出具体措施,全力支持雄安新区的规划建设。同时,将继续加大对河北提升基本公共服务水平、大气污染治理、化解过剩产能等的支持力度。

目前,已有 40 多家央企密集表态支持雄安新区建设,企业领域包括了金融、能源、基建、通信、制造等。

《每日经济新闻》记者注意到,近期一张雄安新区铁路规划图浮出水面,引发各界关注。据天津卫视 4 月 27 日播出的《天津新闻》,4 月 27 日,中国铁路总公司与天津市签署《关于推进天津铁路建设发展的会谈纪要》,天津市委书记李鸿忠、市委副书记、市长王东峰与中国铁路总公司党组书记总经理陆东福共同察看了天津铁路规划示意图,详细了解铁路线路规划设计方案。

这则新闻播出的一张天津高铁规划图显示,经过雄安新区的铁路一共有五条。其中,雄安连接天津市区将会开通一条新的津雄铁路,铁路起点是雄安站,终点是于家堡,途径雄安东(在雄安新区境内)、新客站等,支线去南站西站。

与此同时,北京与雄安新区也将会有一条京雄铁路,连接北京新机场和雄安东站。

将试点国土资源管理改革

对于雄安新区的发展建设,4 月 26 日,雄安新区筹备工作委员会召开新闻发布会已有所明确。

河北雄安新区临时党委委员、筹委会副主任牛景峰在发布会上表示,雄安新区规划建设将坚持“世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位”,把每一寸土地都规划得清清楚楚后再开工建设。

而国土资源部近期的表态更是给了雄安新区建设重要支持。5 月 2 日,国土资源部党组书记、部长、国家土地总督察姜大明主持召开部党组理论学习中心组学习(扩大)会议。

会议提出,要充分发挥国土资源管理对雄安新区规划建设的服务保障作用。经与河北省和雄安新区共同研究,国土资源部计划将雄安新区作为国土资源管理改革试点和创新政策的先行先试区,重点从保障用地需求、土地供应政策、城市地质调查、不动产统一登记和土地税费相关政策等方面给予支持。

华泰证券房地产行业首席分析师谢皓宇对《每日经济新闻》记者表示,从价格的角度来讲,房价主要还是和级差地租有很大的关系。由政府投资主导的雄安新区建设,会在很短时间内大幅提高级差地租。如果出现供给紧缺或者市场寻租空间,会成为新的炒作点。这就和“房子用来住的,不是用来炒的”相违背。

谢皓宇认为,需要解决的不光是雄安内部的级差地租的问题,还要解决雄安和北京之间的房价梯度明显过大问题。如何去遏制住这其中的投机行为,国土资源部也想重点去推进,在雄安新区做一个长效机制的试点。

“国土资源部的表态给大家吃了一颗定心丸。”他说,国土资源部在保障用地需求、土地供应等方面还会有更多支持政策,这也意味着不要期望能够去雄安新区炒房。

对于仲量联行华北区研究部总监麦哲文对《每日经济新闻》记者表示,宜居要先行。

麦哲文解释说,目前雄安新区所处位置的开发程度较低,如同“一张白纸”,可以更为快速地开展建设活动。在明确了总体规划之后,新区应当率先开建学校、医院和高校等设施,提高当地居民生活质量和便利程度,只有当雄安新区成为受人欢迎的宜居之地之后,办公楼才会随之而起,这蕴含着基础设施建设方面丰富的就业机会。

雄安新区设立一月大事记:

4月1日新华社发布消息,中共中央、国务院决定设立河北雄安新区,对标深圳、浦东。

4月2日雄安新区三县楼市交易全面冻结。

4月3日至4日河北省委书记赵克志在雄安新区调研,提出近期要尽快做好八项重点工作。

截至4月9日包括中核集团、中国石油等在内的至少31家央企表态支持雄安新区建设。

4月12日雄安新区发布企业搬迁安置工作“明白纸”。

4月26日雄安新区启动区30平方公里,规划设计将向全球招标;明确建设起步区为57个村……

(来源:每日经济新闻)

## 雄安新区引人才将实行“一人一策”

记者日前从河北省人民政府网站上获悉,河北省人社系统将围绕雄安新区需求,引进国内外高端人才,支持雄安新区构建具有国际竞争力的人才工作机制。

据了解,河北省人社系统将完善引才政策,汇聚使用全球人才资源,弹性使用,软性管理,个性服务。其中包括充分发挥省驻外引智工作站等渠道作用,引进新区急需的“高精尖缺”海内外高端人才等。当前,河北省将围绕新区需要,重点引进规划设计、城市规划、生态环保、高新产业等方面海内外高端人才。

此外,河北省还将围绕人才需要提供政策支持。对于引进和迁移来的各类人才,河北省人社系统将实行一人一策、特事特办,提供个性化、人性化服务,积极吸引各类高端人才和创新团队,把新区打造成创新成果转化的沃土、科技人才干事创业的乐土。

(来源:北京商报)

# 国企改革

## 国企改革如何在众多难题中实现平衡?

5月2日，有消息称，在已推出的两批央企混改试点中，第二批10家试点企业已批复了7家，目前正在筛选第三批企业，未来各省份都要搞一批试点。

“加快推进国企国资改革。要以提高核心竞争力和资源配置效率为目标，形成有效制衡的公司法人治理结构、灵活高效的市场化经营机制。”“深化混合所有制改革，在电力、石油、天然气、铁路、民航、电信、军工等领域迈出实质性步伐。”今年的政府工作报告对于国企改革的要求引起了广泛回应。

5月2日，有消息称，在已推出的两批央企混改试点中，第二批10家试点企业已批复了7家，目前正在筛选第三批企业，未来各省份都要搞一批试点。

在许多从业者和管理者看来，2017年可谓是国企改革的关键年份，多个省份围绕中央关于国企改革的顶层设计，明确了时间表，出台了细化方案，改革全面提速。

在部分省份出台的国企改革相关文件中，员工持股和资产证券化成为亮点。本轮员工持股试点有哪些新变化？释放出怎样的信号？在企业推进过程中又存在哪些问题？

### 员工持股改革最“敏感”

一些国企高管认为，员工持股是国企改革中最“敏感”的部分。

2016年8月17日，国务院国资委下发的《关于国有控股混合所有制企业开展员工持股试点的意见》（下称《意见》），将在主业处于充分竞争行业和领域的商业类企业中，分别从中央企业选择10家，地方国有企业选择5家至10家开展首批试点。《意见》明确，此轮员工持股总量原则上不高于公司总股本的30%，单一员工持股比例原则上不高于总股本的1%。

据《中国经济周刊》记者不完全统计，包括北京、上海、湖南、湖北、辽宁等近20个省份明确要推进地方国企员工持股试点。多个省份正在研究制定混合所有制企业开展员工持股试点的实施办法或方案，指导企业积极推进改革。

其中，北京市圈定了6家员工持股试点企业；湖南省提出实现省属国企公司制改制，出台国有资本布局调剂整体计划；广东、上海等省份则将重点落在资产证券化上。

北京市的6家试点企业包括北汽新能源、庆丰包子铺、正达坤顺，集中在新能源、生活服务业、文化创意产业等领域。

上海在全国的经济地位不言而喻，国企改革也在一定程度上走在“前列”。

早在2014年，上海国际港务(集团)股份有限公司（下称“上港”）就曾发布员工持股计划草案，成为首家实施员工持股计划的上海本地国企。据悉，该计划参与员工超过1.6万人，参与度达到72%，合计认购数量超过4.1亿股，占集团总股份的1.8%，认购总金额17.1亿元。

“在上海市委市政府、市国资委的推动下，上港的国企改革获得了很大的进步。目前，上港是上海市唯一一家整体上市的国企，由上海国资委直接持股。”上港集团董事长陈戌源对《中国经济周刊》记者介绍，这个工作始于2006年，11年来，企业在集团效益、业务发展、职工收入等多方面得到了很好的发展，资产规模翻了一番还要多。

在陈戍源看来，改革仍有探索空间。他坦言，上港集团自3年前开始实践员工持股计划，本想每年进行一次，但来自各方的阻力很大。

不可否认的是，员工持股计划大大提升了员工的积极性。“3年前上港集团实行员工持股计划，72%的员工自己出资，人均持股为5万股，总体占比仅为1.8%。”陈戍源介绍，员工持股后，大家的积极性都发生了很大的变化。虽然员工持股占企业总股本的比例很低，但成为企业的终身股东后，他们认识到企业效益分红也会成为重要的收入来源之一，进而更加关注企业的发展。

### 个别政策落地困难

股权激励问题不仅是“一家的烦恼”，不少国企也在探索改革办法。一些企业高管在当选人大代表或政协委员后，也向人大或政协提过建议。

今年全国两会期间，中国东方电气集团有限公司原董事长王计再次提出了关于国有企业股权激励的提案。王计向《中国经济周刊》记者介绍，去年自己提了《关于完善国有企业员工持股制度的提案》，今年是《关于进一步完善国有企业股权和分红激励适用范围的建议》，目的都是为让国有科技企业科研人员的智力劳动尽快纳入到国企改革中的制度设计之中。

王计表示，自己确实得到了有关部门的关注并给予了及时答复，“2016年财政部、科技部、税务总局、国务院国资委甚至国务院办公厅密集地出台了相关文件，出了一些鼓励政策，但在操作环节上存在一些问题。因此，今年我又提出了进一步完善的建议。”

这些相关配套制度，包括财政部、科技部、国务院国资委联合颁布的《国有科技型企业股权和分红激励暂行办法》，国务院国资委颁布的《关于国有控股混合制企业开展员工持股试点的意见》、《关于做好中央科技型企业股权和分红激励工作的通知》等。

王计介绍，《国有科技型企业股权和分红激励暂行办法》对“国有科技型企业”的认定范围较为狭窄，部分初创的科技型企业处于孵化期，很难被认定为“高新技术企业”，“这意味着以股权和分红激励为基础的改革，在落地时存在较大困难。”他认为，有必要在法规层面明确支持初创的科技型企业实施员工股权和分红激励方案，以解决企业在起步阶段“招人难”和“留人难”等问题。

不过，在处理“激励员工”问题时，央企还要考虑到“保国有资产”。人民日报评论指出，员工持股作为国企改革中最具挑战性和敏感性的难题之一，在实践中之所以几经反复，就是因为难以把握“激励员工”和“保国有资产”之间的平衡。一旦处置不好，就会引发“国有资产流失”的担忧。不过，随着国企改革的深入，效率与公平的问题已不存在谁绝对优先的简化选择，而需要并驾齐驱。

### 国企机制能否更灵活

在许多接受采访的企业“一把手”看来，国企改革的核心，仍然是激发企业的活力及核心竞争力，提升资本回报率。

陈戍源认为，国企下一步推动改革，需要解决三个关键问题。

首先是企业的运行机制如何进一步市场化、专业化、国际化。他表示，尽管上市公司已经建立了法人治理结构，但仍存在国资一股独大的状况，应当建立一个更加市场化的法人治理结构。

“我们开董事会，都是国有股东，而且是以上海的国有股东为主。从企业健康、可持续发展角度看，要建立风险管理机制、市场化的决策机制、市场化属性的管理机制，这种情况就需要改变。下一步我们会进一步推动股权的多元化，改变一股独大的局面。”陈戌源表示，推动股权多元化，可以引进国有的战略投资者，也可以引进社会资本。

其次，还需要进一步改革和创新，让企业更有活力和核心竞争力。以决策流程为例，重大问题要经过党委、总裁办公会、董事会甚至股东大会讨论。陈戌源认为，企业需要建立权力的制衡机制，但是跟政府部门不一样，企业的本性是以效益为先。“经常会碰到某个项目和外商谈判，要去对方国家去谈。我们出国要审批，一审一个月，诸如此类问题还有，目前的机制不够活，还是应当把企业作为一个市场主体来对待。”

谈及企业的用人问题时，陈戌源举了一个例子，在上港集团实施多元化战略的过程中，曾经有一家100%下属子公司对发展方向做调整，需要和另一家央企子公司进行股权合作。对方需要对该公司实现控股以纳入自身管理体系，这就涉及到员工身份的转变问题。“员工原来合同关系是和上港集团签订的，对方控股之后要转换身份，许多员工就有想法。国企要处理这些问题就很困难，而民企就不会存在这些问题。”他表示，“该管的要管住，该放的要放开。不论是何种所有制企业，作为市场主体是一样的，应该按照市场的规则运营。”

最关键的，是要提高企业核心竞争力。陈戌源说，企业的核心竞争力，取决于企业的主业越做越优、越做越强。核心竞争力也反映在人才队伍上，行业中的优秀人才能否发挥在经营中的少数关键作用。企业的文化软实力和价值观能否与形成合理的职能共同体和利益共同体，也会影响到企业的竞争力。

### **“瘦身健体”待攻坚**

陈戌源认为，下一步推进改革有必要澄清一些思想认识和问题。

以僵尸企业问题为例，陈戌源表示，很多僵尸企业的形成，经营者是有重大责任的。不过，好的企业里面也存在僵尸资产。他介绍，此前上港集团参与一家国企股权收购，对方在香港上市，市净率为0.7，低于净资产。股权收购本应按照市场价格来做，但主管部门不同意，称国有资产低于净值出售有国资贱卖的问题。但对于上港来说，若以高于市场价格收购，又无法向股东交代。

“这个企业的发展是比较好的，但是也有一些在经营过程中产生的不良资产。个别国有资产可能本身市场价值非常低，但又不能低于净值去卖。放在那里不处理，没有任何问题。去处理，低于净值就会产生问题。国企改革中，涉及这种认识问题时，我们有必要去思考，如何避免‘一刀切’。”陈戌源向《中国经济周刊》记者表示。

在僵尸企业之外，一些国企在开展业务时，由于种种原因，不得不设立众多企业法人，也对管理效率产生了负面影响。在去年的国企改革中，“瘦身健体”就被特别提及。

一位不愿具名的能源企业董事长对《中国经济周刊》记者直言，目前该集团企业法人达数百个，“攻坚压力很大，减少法人层级是指令性的。”

怎么会有这么多法人？实属无奈之举。

该董事长介绍，如今清洁能源是企业投资重点，但是清洁能源项目有其特殊性，基本上体量不大。“5万千瓦的光伏电站，10万千瓦的风电站那就是很大的电站了，大部分是几千、2万、3万千瓦的项目。”由于清洁能源资源配额已经层层下放，还包括点对点的光伏扶贫，获取项目并不容易。

“一个1万千瓦或者是几千千瓦的光伏电站，所在地人民政府要求，可以把这个项目和资源配置给你，但是必须在本地设立公司，在本地完税。很多法人就这么出来的。”他直言，尽管企业在管理上有一套方式方法，但是法人总数在不断上升，“管理链条很长，管理效率显而易见”。

在回顾2016年国企改革重大进展时，国务院国资委主任肖亚庆介绍，“去年改革中，值得一提的是‘瘦身健体’，中央企业减了2730个法人，数量是不小的。这些法人的去除使管理层级缩小，更使管理穿透能力进一步增强。”

（来源：中国经济周刊）

## 学习园地

### 真正拥有高情商的人，这辈子的能耐一定不会小

所谓情绪智力（emotional intelligence），就是一个人辨识和管理自己与他人情绪的能力。有许多个人品质可说是才华和事业成就的核心要素，但是在过去十年，情绪智力特别受到关注。更重要的是，情绪智力不像其他能力那样，只不过是流行一时的精神概念而已；它是一种永不过时的品质。

实际上，有数千项学术研究已经表明，情绪智力的科学评估方法对于一个人的工作表现、领导潜力、创业能力以及职场竞争力的预测准确度极高。除此之外，情绪智力的重要性不只局限于工作范畴，因为高情绪智力与良好的人际关系、身心健康和愉悦程度密切相关。

这对高情绪智力的人来说是件好事，但是情绪智力较低的人该如何提升自我认知能力和人际关系技巧呢？我们是否可以将自己和他人的情绪智力提升到自然水平以上？丹尼尔·戈尔曼（Daniel Goleman）等畅销作家认为，与智商不同，情绪智力不仅具有可塑性，而且具有可训练性。其实，情绪智力是多个性格特征的集合体。它并非根深蒂固，而是在很大程度上能被遗传，能被童年的经历所塑造，并且能够长时间保持稳定状态。

但是，这并不是说下功夫培养高情绪智力是在浪费时间，而是在说，要提高自己的情绪智力，不但要专注，而且也要付出切实努力。帮助别人违背自身本性，表现出情绪智力，同样也要努力不懈。

以下是培养情绪智力的五个关键步骤。

将“自欺欺人”转为“自我认知”

一个人的性格由两个部分组成：自我认知（我们看待自己的方式）和声誉（他人看待我们的方式）。因此，情绪智力同样也可以分成这两个部分。对于大多数人来说，自我认知和声誉之间的差异，会导致忽视他人反馈、偏离正确方向等行为。事实上，真正的自我意识，就是真实地认识自己的优缺点，以及自己与他人存在的差距。比如，多数人都认为自己的情绪智力很高，但其实只有少数人会被他人评价为高情绪智力。

如果缺乏准确的反馈，自我欺骗就不可能转化为自我认知。如果你要得到优质反馈，就要进行基于数据的评估，比如科学有效的性格测试，或者360度反馈调查。一般情况下，在生活中遇到的人都会比较客气，不愿意给予我们负面反馈。这样一来，你就可以利用相关工具，来主动发现自己在情绪智力方面的盲点。

把焦点放在他人身上

适当地关注他人，能帮助自己在事业上取得成功。但是，情绪智力较低的人很难站在他人的立场看待事情，尤其是没有清晰的标准时。

关注他人的第一步，是要对他人的强项、弱点和想法有基本的认知和认可。如果经常和团队成员进行简短的讨论，你就能更加了解如何激励和影响他人。进行这样的对话，也能够激发促进协作、建立人脉、创造机会的方法。

成为一个值得交往的人

通常情况下，事业有成、工作能力强的人会被视为值得交往的对象。他们一般都友善无私，喜欢合作，而且信赖他人。

喜欢“独善其身”的人则往往防备心很强，总是对他人评头论足；即使有话直说、公开提出反对意见，也往往显得负能量，给大家留下“既爱争论又消极悲观”的印象。这样的声誉会给人际关系带来消极影响，而且也很难获得他人的帮助。

为了避免这些问题，你在给他人分配任务或者向他人求助前，可以先与其进行一定程度的交流，这一点十分重要。主动地与大家分享知识、资源而不求回报，一定是大有裨益。

一定不要轻易动怒

即使你对工作充满热情，也很有可能在压力太大的时候变得喜怒无常、极度敏感。可是，你要知道，没有人喜欢为哭闹买账。

在商业世界中，遇到突发变数就沮丧不已的行为，会被视为不成熟的表现。如果你也经常“喜怒形于色”，那么就要反思一下哪些情况会让你感到生气或沮丧，同时也要提醒自己不要在挫折面前反应过度。比如，面对棘手的电子邮件需要处理的时候，可以先不马上回复，等冷静下来再说；同样，如果有人在开会时对你冷嘲热讽，那么一定要控制住自己的情绪，不要冲动行事。

平时，你就可以注意识别能够激发自身负面情绪的因素。这样一来，既能有效避免紧张的情况，又能抑制自己的冲动反应。另外，实时掌控自己的情绪，还可以让你越来越准确地预知他人对你情绪的反应。

哪怕是装样子，也要为人谦逊

如果你经常自信地觉得“周围的人都是笨蛋”，那么很可能会给他人留下狂妄自大、强硬固执、死不认错的形象。没错，若是想要获得晋升，你就要有非凡的自信心，因为它在一定程度上可以鼓舞人心。但是，最高效的领导者绝对不是目空一切的人，他们往往非常谦逊。

一位优秀的领导者，不仅要在自信和谦虚之间找到平衡，而且要乐于接受反馈，勇于承认自己的错误。一旦出了状况，团队成员一定希望领导者能够自信应对，而且希望在大家携手改善状况的同时，领导者能够谦逊地给予支持与指导。如果要提高这方面的情绪智力，领导者有时候需要故作自信，但更重要的是要故作谦虚。虽然这个世界会奖励那些隐藏自己弱点的人，但是实际上，隐藏自己的傲慢更加重要；也就是说，即使你觉得自己对了、别人错了，你也要懂得忍气吞声、慎选战场、多找机会认可他人。

所有这些建议不是为了改变你的性格，而是为了摒弃毫无成效的行为，并以更具适应力的行为取代。这样，你就能通过培养一些新习惯来取代自己的不良倾向，从而改善别人对你的印象。

（来源：哈佛商业评论）

## 4 个时间管理误区，让你比别人少活了半辈子

工作中，每个人都拼命想充分利用时间。

几十封邮件，如何才能高效处理？一整天都在开会，该怎样完成手上的工作？任务清单不断积压，什么时候才能做完？天啊！

更糟糕的是，很多错误理念让我们根本不知道“时间管理”到底是个什么东西、究竟该如何实现。

以下是最广为人知的“时间管理”建议，到底对不对呢？

观点 1：时间管理就是管理时间

确切的说法是，时间管理就是管理效率。乔丹·科恩是工作效率方面的专家，著有《把时间放在重要的工作上》（Make Time for the Work That Matters）一书。他说，时间管理的实质是工作效率，其中的差别好比节食和保持健康之间的关系。科恩说：“你想怎么节食都行，但节食不一定会让你更健康。”同理，你大可留意自己怎样花费时间、怎样管理邮件等等，但你不一定会因此变得更高效。

特蕾莎·阿玛贝尔是哈佛商学院工商管理系的教授、福特学者，同时也是《进步定律》（The Progress Principle）一书的合著者。她是时间管理领域的专家，曾经读过成千上万名职场人士所写的工作日记。阿玛贝尔指出，许多管理者承担了过多的工作任务。她说：“如果你不认真掌控自己的工作量，那么任何时间管理技巧都帮不了你。”

诚然，许多人都在超负荷工作。这或许跟雇员在组织中所处的层级有关，但是阿玛贝尔认为，大多数职场人士对工作量所拥有的掌控权其实并不小，尽管他们可能不大同意这种说法。“他们可以说‘不’。他们还可以跟上级商量。”阿玛贝尔如是说。科恩赞同这一观点。他指出：“当你的日程不仅跟你个人相关，你就应当明智地决定要做的事以及处理方式。”

观点 2：时间管理只需找到正确的方法

阿玛贝尔表示：“找到一套理论体系可能有用，但是时间管理远不止这样。有人每天上班的第一个小时最能够集中精力工作，但并不是所有人都这样。”关键在于，我们要不断地尝试各种技巧。

科恩认为：“有些方法，在某种特定的情形或处境下发挥不了作用。不妨尝试多种方法，在工作中实践它们。”当你用新方法查看邮件时，不要因为仅仅试验一周后看不到效果，就宣称这种方法没用。你可以通过设定指标，来衡量一种方法是否有效。耐心一点，让方法得

到充分的时间验证。同时，你还可以考虑让别人参与检验，比方说，让你的老板和同事来帮你一起衡量这种方法是否凑效。

观点 3：你需要投入时间来促成改变 ✓ &

这种观点或许有些道理。有位女士告诉我，她最大的挑战就是挤不出时间来实践有关时间管理的全套方法。她感觉自己只需要一两天时间来做这件事，却抽不出时间。阿玛贝尔认为或许不必这样，“小小的改变，也可以带来很大不同。最好的方法，就是从一些小事做起。”

如果只是做出了一点改变，就发现自己多出了一些反思时间，那么就说明有进步。在阿玛贝尔看来，“即便多出来的时间只有 20-30 分钟，那也是实实在在的进步。”

不过，这还取决于你的情况有多糟糕，以及你对改变现状的需求有多么迫切。阿玛贝尔提到这么一位女士：这位女士决定利用她为期一周的假期来进行彻底改变，以减少工作压力。她审视自己把时间花在了哪些地方，反思自己能够承担多大的工作量，并且试验了人们建议的所有技巧。“她觉得之前的一切特别失控，因此希望送给自己这份脱胎换骨的‘大礼’。但是，这种方法比较极端，只适合在极端境况下这么做。”阿玛贝尔解释道。

观点 4：时间管理是自己的事，跟别人无关 ✓ &

这种观点或许有些道理。科恩说：“没人需要对你的工作效率负责。”也就是说，这是你自己的责任。科恩的态度很明确：“在职场中，所有人都期待你高效，因此你最好把这件分内事做好。”然而，科恩和阿玛贝尔都认为，你不可能独力做到这一点。

阿玛贝尔指出：“如果你的工作压力很大，每天必须对一切要求迅速反应或转变，不能有一丝松懈，那么你就很难单凭一己之力实现时间管理。”她提到了莱斯利·珀娄的研究，这份研究揭示在任何工作环境中都能进行的一些细微调整。然而，小小的调整也不容易。“工作内容总会不知不觉地在你面前设置障碍，比如战略不清晰、流程冗长等，让你不容易完成工作。”科恩解释道。

如果你所在的公司奉行这样一种观点，阿玛贝尔建议，你不妨尝试改变一下公司的文化。阿玛贝尔说：“你有责任质疑公司的做法。”科恩也认为跟高层领导进行交流的做法是值得的，这样的沟通效果往往比与任何一位部门经理沟通都要好。他说：“公司内部其实可以做出许多改变，比如重新设计工作完成的方式，重新考虑决策在哪些层级拟定、如何拟定等等。”

对于身处职场的你来说，控制工作量和日程可能依然非常困难。但是，如果能够区分出哪些时间管理方法有效，哪些完全不适合，你就已经朝着正确的方向迈出了第一步。

## 战略到底是什么？

谈战略，从思维及行动的角度看，始终涉及长期与短期、整体与局部、稳定与变化等关系的处理，涉及如何迎接机会、规避陷阱的思考，这其中定然存在许多分叉点，在这些点上，到底何去何从，需要进行判断选择，做出权衡取舍，也就是战略决策。

讲战略，总让人有宏大叙事的感觉，只是一论及落地操作，马上就会面临战略与战术怎么划分的问题，有时候甚至根本不可划分。从实践行动看，事前可能战略与战术分不清，事或许行动本身就意味着战略，事后更易成败论英雄。也许，战略就是抓关键——迎机会、避陷阱。

#### 战略战术不可分

关于战略、战术，可以先看一个故事。

孤岛上，一只狮子与一只猴子对抗。猴子被迫堵到一棵树上，不敢贸然下来，狮子守在树下，不愿无获离开。双方僵持，均面临饿死的可能。猴子灵机一动，对狮子说，“与其如此死守，你还不如到对岸去，那里会有更多猎物，你不会受饿，我也可得解脱。”

狮子猛一听，觉得猴子建议不错，但转念一细想，发现问题，自己不会游泳，怎么到对岸去呀？于是说，“你这想法很是不错，可惜我不会游泳，去不了。”猴子回答说，“‘到对岸去’是战略，‘怎么过去’是战术，我已经给出战略，战术需要你自己去解决。”

就当下行动而言，没有或者一时找不到战术支撑的战略，也就是无法操作的战略，可否看作是一种有效的战略？甚至能否称为战略呢？战略、战术到底怎么分？真的分得开吗？关乎生死存亡的定然是战略，就如饥者求食、渴者盼水，但若饥渴难耐，程度相当，战略到底先做啥呢？

塔勒布在其《反脆弱》一书中，提到了中世纪哲学家让·布里丹引入的一个假想试验，其大致的意思是：一头又饥又渴的驴子，在其左边不远处有水源，在其右边等距离处有草料，驴子只是因为一直纠结于到底是先喝水还是先吃草，终因饥渴而亡。

#### 有时行动即战略

对于“布里丹之驴”来说，行动即战略，只要向左或向右任何一边略迈出一小步，即可从因绝对理性而致的“决策瘫痪”中解困。有时，行动远胜于思考，不问理由！不管行动的初始动因是什么，即便是台风来了猪会飞，还是被人乱踹一脚而失稳，迈开脚步，就会有所不同。

现实中，对于纠结于权衡取舍之中，举棋不定的绝对理性决策者来说，少管优劣，只需决断，采取行动，做点什么，即为战略。有时，为从类似决策两难困境中解脱出来，甚至可人为引入随机性，诸如请顾问，找专家，甚至求大师，抛硬币等，都可走出“等死模式”。

至于具体该如何行动，情况看得清楚，可先瞄准再射击，看不清楚，或许可先射击再瞄准，也就是边试探，边摸情况，边调整。这意味着，基于对未来情况的不同判断，战略行动需采取相应不同的做法，有时可先规划后行动，有时需先行动再规划，也即小步前进，干中学！

企业或个人，需要活在当下，似乎吃饭、喝水、规划、行动、试探，都有可能属于战略，那么哪些可归入战术呢？基于实践考量，也许战略与战术并非如理论所述，非此即彼，边界清晰，而只是连续谱系，程度差异。既如此，最终又怎么判定战略本身之优劣好坏呢？

### 成败得失论战略

在战略咨询领域，麦肯锡与波士顿是世界上两家较为著名的公司。网上有调侃性质的帖子说波士顿想找麦肯锡帮助，希望能将自己做成业内第一，面对这种情况，位居第一的麦肯锡到底是接招还是不接招？

在这里，接，做成或做不成，均两难；不接，直接显示没底气，似乎更不行。对于这一帖子，我加了个评论：大胆地接，若做成了，可告诫波士顿，今后要不断找自己做咨询，否则马上就会重新变老二；若做败了，也可告诫波士顿，你的能力不行，还是安心当老二。

类似以上这种“成了是我战略做得好，败了是你执行不得力”的腔调，在各个单位领导的年终总结或年初回顾性讲话中经常见到。人们通常都会不自觉地做两件事，一是做出正确的决策，二是证明决策的正确，这就是“成为战略，败为执行”说法的深层心理根源。

取得成就，总觉得自己领导有方；遭遇失败，多指责下属努力不够。类似这种在人们无意识中广泛存在的归因偏见，强化了以结果成败论英雄的观念，看似不合理，却也是无奈之举。毕竟经营成败涉多因单果，甚至互为因果，常常很难找出或理清有关成败的确定性逻辑。

### 战略结果衡量难

现实中，除了极少数特别情境，绝大多数情况下，面对不断变化的环境影响以及错综复杂的因果关系，觉知、动机、行为，理性、情感、本能，看不清，辨不明，使得人们很难仅仅凭借努力过程来评估各人的工作优劣，而只能根据结果来衡量各人的贡献大小。

德鲁克认为，管理既不是科学，也不是艺术，而是一种实践，其本质不在于知而在于行；其验证不在于逻辑，而在于结果。

对于战略来说，也是如此，因为事先争不清，只好事后看结果。问题在于，成果本身的界定也极富争议，将群体绩效分解到人则更为困难。

■ 例如，什么是成果？可能涉及当前与未来、局部与整体、稳定与创新等层面，如何识别？怎样划分？尽管败兵之将不言勇，但若只以成败论英雄，却有事后诸葛亮之嫌，难免当人们听着一些当下成功的企业家谈文化、谈精神、谈为人时，心里感觉总有点怪怪的。

毕竟细想一下，许多先前成功而最终因各种因素失败的企业家，在自咽苦果甚至获牢狱之灾前，在其风光之时也曾经谈文化、谈精神、谈为人，甚至各人所谈几无差别，同属搏眼球的“高大上”之列。对鼓励创业、创新、企业家成长来说，成王败寇氛围极为有害。

### 战略就是抓关键

当一种行业充满着竞争时，许多情况下，最终胜出或许只是群体演化的巧合结果。据说张瑞敏认为，在海尔没有“成功”这个词，所有的成功都是碰巧了。这似乎表明，战略不一定是事先设计、有意而为的结果，也可能只是歪打正着、事后总结的产物。

对于企业或个人来说，作为生命有机体，原无终极结果，只有“活着”过程。活着即一切，不仅活得了，更要活得好，甚至还想活得久。那么，可据什么评估“活着”过程呢？特别地，在关注当下活得了的同时，如何兼顾活得好与活得久的考量呢？这些似乎都颇费思量。

从生命过程看，战略就是系列行动集合，在其中的不同阶段，面临不同的挑战与抉择。这意味着，战略的本质在于，对症下药，防患未然，也就是了解情况，发现问题，找到关键，因地制宜，采取对策。也正因为如此，战略需与时俱进，有永恒问题，无终极答案。

战略就是抓关键，必须认清形势，确定决策前提。从精心设计到机缘巧合，从战略创意到战术行动，这中间存在着无数的战略可能，不同的情境需要有不同的做法。基于演化视角，系统越复杂，环境越多变，战略就越需开放，借学习探索，成为生态繁荣的适应者。

综上所述，基于实践考量，战略与战术不可分，过程与结果无断论。正如饿得难受需吃饭，渴得要命需喝水，在这里，吃饭、喝水到底是战略还是战术？似乎都是，又都不是？关乎活命是战略，一时之需似战术，按饥渴程度不同，两者之间连续可变，不是非此即彼，而是彼此组合，存在无穷可能。

面对错综复杂环境，多种连续变化，存在无穷组合，要想成为生存适者，企业战略重点就在于，开放心态，积极探索，扎根市场，专注创新，淡定取舍，与时俱进，也就是以“对症下药，防患未然”为核心，做好两件事：抓关键，自我超越求突破——迎机会；守底线，德性修炼防失控——避陷阱。

（来源：企业管理）

## 书香广安

### 中国好书 2017 年 3 月榜单（中国图书评论学会）

1. 《增长的革命》，岳文厚 等编著，机械工业出版社

**【看点】**未来经济的出路在哪里？未来的发展源和增长点在哪里？中国转型升级的关节点在哪里？本书力求从一个全新的视角来探寻答案。本书是机械工业出版社的年度重点精品图书，由北京大学光华管理学院名誉院长厉以宁作序，经 30 个部委权威专家倾情指点，包含 15 个省市区发展鲜活案例、近千位企业家实践调研和 2000 份工业人才问卷调查，获得广泛一致认同。

**【推荐理由】**这是一本引领企业增长、发展区域经济、科学定位个人的工具书、指南书。在大量数理分析和案例研究的基础上，提出和论述了“人才能”这一创新概念，阐释了人才供给侧改革、未来发展战略设想、迎接新工业时代的方法等问题，总结和发现了中国经济的增长模式和重要规律。有数字，有案例，有观点，有方案，有路径，有建议，观点鲜明，论据充分，有较强的现实针对性和一定的可操作性。

2. 《影响未来的新科技新产业》，中国社会科学院工业经济研究所未来产业研究组 著，中信出版社

**【看点】**在近年世界经济复苏进程一波三折的背景下，主要国家为推动新工业革命，对科技创新和实体经济结构转型进行了密集投入。那么，注定改变国际分工基础和方式的这一新工业革命是如何发轫的？且看本书的精彩阐述。

**【推荐理由】**本书是一部从产业经济学视角阐述前沿科技领域的著作。针对大数据、深度学习、精准医疗、量子通信等一系列极可能深度改变世界面貌的前沿科技领域，介绍了它们当前的研究进展和产业化状况，分析了它们未来的经济前景，并强调认为，科技竞争领域越是智能化，人才就越是竞争的“奇点”。逻辑清晰，重点突出，信息量饱满，是一部颇具前瞻性的科技和产业研究之作。

3. 《朱元璋传》，陈梧桐 著，河南文艺出版社

**【看点】**本书为著名明史专家陈梧桐先生四十年来研究朱元璋集大成之作。在《洪武皇帝大传》《洪武大帝朱元璋传》的基础上，补充了新资料，吸收了朱元璋研究的最新成果，许多地方超越了前贤，代表了朱元璋研究的前沿水平。被学界誉为：“陈（梧桐）著与吴（晗）著，在朱元璋的研究史上，堪称‘双峰对峙，两水分流’。”

**【推荐理由】**这部传记全面记述了明朝开国皇帝朱元璋一生曲折而传奇的经历，厘清了大量与朱元璋有关的历史问题，如实反映了朱元璋的求实作风和多疑性格，力图为读者呈现

一个真实和多维度的朱元璋。史料丰富翔实，史论犀利深刻，布局缜密得体，文笔生动流畅，兼具学术性和可读性，是了解朱元璋和明初历史的上乘佳作。

4. 《从紫禁城到故宫：营建、艺术、史事》，单士元 著，北京出版社

**【看点】**从紫禁城到故宫，从皇朝宫殿到大众博物馆，故宫身份的变迁不仅是斗转星移的历史光影的折射，更是恒久的、撼动人心的知识、艺术和文化沉淀的反映。故宫是凝固的历史，本书正是这部凝固历史的说明书。

**【推荐理由】**已故“故宫学”代表人物单士元以 70 余年的亲身经历，融贯明清两代有关档案和史料撰成此书。全书自紫禁城鼎建展开论述，将紫禁城的营建制度、营建过程、建筑艺术布局及相关历史事件，直至故宫博物院的创建，融贯成一个整体，展示出故宫所富含的深厚的历史文化底蕴。文笔流畅，一气呵成，小中见大。是一部兼具深沉历史感和世界视野的“大家小书”。

5. 《风雨平生：冯其庸口述自传》，冯其庸 口述，宋本蓉 记录整理，商务印书馆

**【看点】**这是著名学者冯其庸先生生前出版的最后一部著作，也是他唯一一部口述自传。全景式展现了冯先生九十多年的风雨历程，记录了一位学者上下求索的学术人生和对中国传统文化的自信与执着追求，堪称当代口述史的杰作。

**【推荐理由】**这是一部数十万字的口述自传，口述者亦即传主是著名学者、红学家冯其庸。由国家图书馆中国记忆项目中心历时三年访问整理而成，其间经传主审阅、修改，五易其稿，准确再现了冯其庸的生平经历、学术业绩和学术思想，展现了当代中国文化史上的诸多人物与事件。内容详实，文笔生动，图文并茂，既是一本韵味悠长的人物传记，也是一部描摹中国近百年来社会变迁侧影的写真集。

6. 《白先勇细说红楼梦》，白先勇 著，广西师范大学出版社

**【看点】**本书由古典文学名家叶嘉莹撰序推荐。精于《红楼梦》鉴赏的白先勇带领读者细细品评《红楼梦》的精妙情节和精彩人物对白，更从这一名著延展开去，漫谈文学、美学、哲学、昆曲的方方面面，织构出一座如梦如幻的“红楼”玉宇。青年学子借对这部旷世经典的赏读，会更加亲近我们民族的传统文化。

**【推荐理由】**本书根据白先勇在台湾大学所开设的“《红楼梦》导读通识课”讲义编纂而成，是其毕生研读《红楼梦》心得体会的首次完整呈现。书中侧重解析《红楼梦》小说艺术的“现代性”。作者以高度的艺术敏感，在对文本的精研玩味之间，解读出《红楼梦》所涵的中国人人生哲学的绝妙真意以及人情社会的文化密码。结构清晰，典雅晓畅，引导读者在重温《红楼梦》原著鲜活描写与独到韵味的同时，了悟其精华所在。

7. 《经典行星的故事》，卢昌海 著，科学出版社，2017 年 1 月

**【看点】**水星上有水吗？金星上会下雪吗？地球是唯一有高度文明的“独苗”吗？我们能在火星上生存吗？木星是地球的守护神吗？土星能在水上漂浮吗？关于这六大经典行星的问题，人类始终没有停下追问的脚步，作者用讲故事的方式介绍和探索了这些天文学奥秘。

【推荐理由】本书是科普作家卢昌海的“太阳系三部曲”之一。讲述了太阳系六颗经典行星最为人们所关注，亦即与人类关系最为密切的特点，如地球是否独一无二，火星是否存在生命痕迹。在追问相关问题时，对不同的理论猜想进行了条分缕析、抽丝剥茧的分析、比较，并为好奇的读者留下继续思索的空间。语言生动风趣，内容严谨翔实。为读者带来大量天文学知识的同时，也送来科学思维的乐趣。

8. 《从量子到宇宙：颠覆人类认知的科学之旅》，高鹏 著，清华大学出版社

【看点】量子力学哥本哈根学派领袖尼尔斯·玻尔说：“谁要是不为量子理论感到震惊，那就是因为他还不了解量子理论。”量子世界与日常世界迥然不同，但日常世界无疑是建立在量子世界基础之上的，那么量子是什么？量子世界是怎样的？且看量子理论的奥妙，看看它产生和发展的过程。

【推荐理由】这是一部简明量子理论发展史。以各种不可思议的量子现象为主线，以物理学家所做的令人惊奇的实验为脉络，循序渐进地介绍了人类探索量子世界的过程，涵盖了波粒二象性、概率幅、纠缠态、希格斯粒子、暗物质、平行宇宙等引人入胜的理论内容，以及扫描隧道显微镜、量子计算机、量子隐形传态等量子工程技术知识。内容全面，言简意赅，渗透着作者的科学精神和理论功力。