

内部参考

每周观察

2017年第10期
总期第140期



春分

玄鸟至、雷乃发声、始电



主办：广安研究院
投资发展中心
2017. 03. 20

本期摘要

I、发改委：解决房地产和实体经济失衡……3月19日，国家发改委主任何立峰在论坛上表示，当前中国经济发展面临三大结构性失衡，其中之一就是房地产和实体经济的失衡。何立峰提到，有大量资金涌入房地产市场，曾经一度带动了一线城市和热点二线城市的房价过快上涨，进一步推高了实体经济发展的成本。为此，要分类调控因城施策，加快健全促进房地产平稳健康发展的长效机制，控制信贷资金过度流向房地产业。……

II、部分地区楼市朝泡沫化方向演变……就在北京出台严厉的楼市调控举措之际，多个城市也同步发布了“升级版”的调控政策。3月17日，石家庄、郑州、广州相继发布了楼市调控升级政策，或提高限购门槛，或提升首付比例。3月18日，长沙也发布通知，进一步升级楼市调控。如果算上此前不久公布楼市新政的南京、青岛、三亚等地，前后短短不到20天时间，就有十余个地方政府公布了新的楼市调控举措。……

III、36家上市房企前2月业绩：销售面积涨77%销售额涨87%……据21世纪经济报道记者统计，36家已公布1-2月份业绩的上市房企，同比销售面积上涨77.92%，销售金额上涨87.98%，平均价格上涨8.3%。……

IV、商业模式发生“裂变”房企加速转型试点地产创新领域……今年以来，不少地产企业转型加速，涉足城市更新、特色小镇、共享空间、长租公寓等房地产延伸业务。开发商们不仅积极参与房地产产业链的各个环节，从前期到后期到物业管理、开发建设直至家装等，还大跨度地进军金融、医疗健康、教育等板块。……

V、张高丽：国企改革要形成有效制衡的法人治理结构，深化混改……据央视财经报道，张高丽在演讲中提到，要加快推进国企国资改革，形成有效制衡的公司法人治理结构，灵活高效的市场化的经营机制，深化混合所有制改革，特别是在电力、石油、天然气、铁路、民航、电信、军工等领域，要迈出实质性的步伐，落实支持非公有经济发展的政策措施。……

VI、未来建筑案例……与其它行业相比，工程与建筑行业的生产力在过去50年内发展极为缓慢。在技术层面上，我们没有看到任何实质性的进步，企业也不愿改变它们的传统做法。但如今变革性技术发展日渐兴起，部分先驱企业已将这些技术应用到实际项目中。此类发展，如3D打印、建筑信息建模、无线传感和自主设备等，已开始对传统商业模式产生颠覆性影响。……

目录

政策导读.....	1
多部委发声防范金融地产领域风险.....	1
张高丽：消化三四线库存妥善处置房地产泡沫风险.....	2
政府工作报告起草组成员：最近个别地方房价上涨明显，调控措施陆续出台.....	5
发改委：解决房地产和实体经济失衡.....	7
遏制房价过快上涨中国多地出台限购政策.....	9
住建部：“五大措施”治理房地产市场秩序.....	10
市住建委：北京无房外地有房无贷款记录算首套.....	11
产业聚焦.....	15
产业 统计局：2月热点城市新建商品住宅价格环比下降.....	15
产业 2月份房价环比上涨城市增11个多地楼市调控加码.....	16
产业 央行主管媒体：部分地区楼市朝泡沫化方向演变.....	17
产业 前两月房地产市场表现好于预期.....	19
北京 北京楼市新政对1万单在途交易影响最大.....	21
北京 上周北京新房网签量783套.....	24
北京 上周北京二手住宅网签量增长9.2%.....	25
行业动态.....	26
行业 19家上市房企有息负债下降75亿资产负债率略降.....	26
行业 36家上市房企前2月业绩：销售面积涨77%销售额涨87%.....	28
行业 华侨城入主云南旅游欲深耕云南全域旅游.....	29
行业 中粮地产2016年业绩创历史新高扣非后股东净利大增14.76倍.....	32
行业 万科携手小米试水合作建房：无产权价格是市场一半？.....	34
行业 一线房企尝到“出海”甜头中小公司紧随其后寻生存空间.....	36
行业 万达等4家状态皆“已反馈”房企IPO冰封七年再开闸.....	38
行业 万科新董事会提名最早24日揭晓宝能或占四席位.....	40
公司新闻.....	43
菜园街及枣林南里棚户区改造项目司法裁决执行工作正式启动.....	43
前沿观察.....	44
观察 商业模式发生“裂变”房企加速转型试点地产创新领域.....	44
观察 国字号房企陆续升级合伙人制度招商局认可计划.....	46
深度 房企布局存量市场运营和盈利难题待解.....	49
深度 昔日冠军痛失地产前三宝座跟投制度能否挽救绿地之慢？.....	52
国企改革.....	55
张高丽：国企改革要形成有效制衡的法人治理结构，深化混改.....	55
国企改革迎来窗口期国资监管改革动作不断.....	56
学习园地.....	57
知识创造企业未来.....	57
未来建筑案例.....	59
真正拥有“情绪智力”的人生.....	69
书香广安.....	72
中国好书2017年1-2月榜单.....	72
唐宝民：顾炎武的另类读书法.....	74

政策导读

多部委发声防范金融地产领域风险

“中国发展高层论坛 2017 年会”昨日在京闭幕。会上，中国经济结构性失衡、金融业脱实向虚导致过度金融化等问题备受关注。

国家发改委主任何立峰在论坛上表示，当前经济发展面临实体经济结构性供需失衡、金融和实体经济失衡、房地产和实体经济失衡三大结构性失衡。其中，金融领域存在着资金脱实向虚现象，大量资金在金融体系内自我循环；房地产领域则吸引了大量资金的涌入，一度带动一线城市和热点二线城市房价过快上涨，推高实体经济发展成本。随着去产能等重点任务的深入推进，一些深层次的矛盾问题可能日渐凸显。

工商银行董事长易会满也表示，从金融风险方面看，应该关注过度金融化的问题，目前全国出现了过度金融化的苗头和趋势。

所谓的过度金融化，据易会满解释，主要表现在四个方面：一是金融业增加值占国内生产总值的比重快速上升，目前我国这一比重已超过发达国家的水平；二是社会上出现一哄而上办金融的现象；三是部分实体企业片面强调产融结合，一些企业过分倚重和扩大金融板块的比重，可能会导致金融行为的虚拟化、投机化；四是部分金融机构存在体内循环、脱实向虚，特别是同业、理财、资管、票据，存在杠杆过高、链条过长、关联过于复杂等问题，造成整个的资产负债表畸形。

“金融业如果脱离了实体经济，过度自我循环，就失去了盈利的基础，最后必然会出现系统性风险。这也是美国次贷危机产生的深层次原因。”保监会副主席陈文辉称。

面对金融和房地产领域日益积聚的风险，防范风险已成为今年政府的一大重点工作。陈文辉认为，金融安全已经成为国家安全的重要基石，金融创新必须要以提高实体经济运行效率为目标，要坚决防止以钱炒钱、自我循环膨胀的现象。与此同时，要回归本源、专注主业，健全公司治理机制，坚持持续稳健的经营。

何立峰透露，在金融领域，要把防控金融风险放在更加重要位置，通过稳健的货币政策、精准的产业政策，深化金融体制改革，加快建立监管协调机制，妥善处置不良资产，确保不发生系统性的风险。在房地产领域，坚持因城因地施策去库存，按照“房子是用来住的不是用来炒的”定位，分类调控因城施策，控制信贷资金过度流向房地产业。他表示，今年要重点推进五方面工作：一是着力创新制度供给，优化要素配置；二是着力实施创新驱动，振兴实体经济；三是着力扩大有效需求，稳定宏观环境；四是着力防控潜在风险，坚决守住底线；五是着力保障改善民生，增强人民获得感。

银监会副主席王兆星在论坛上接受媒体采访时也表示，下一步将继续采取差别化的信贷政策，对一些房价过热的城市，要采取审慎的房贷政策；对有去库存需求的三四线城市，还会给予必要的信贷支持。

（来源：证券时报）

张高丽：消化三四线库存妥善处置房地产泡沫风险

中国发展高层论坛 2017 年年会 19 日上午在北京开幕。中共中央政治局常委、国务院副总理张高丽出席开幕式并致辞。

讲话全文：

尊敬的各位来宾，女士们，先生们，朋友们：

一年之计在于春。中国全国“两会”刚刚闭幕，会议对今年国家各项工作作了安排部署。今天，中外企业家、专家学者、政府官员和国际组织代表相聚一堂，以“中国与世界：经济转型和结构改革”为主题进行研讨，具有重要现实意义。李克强总理将会见外方主要代表。在此，我代表中国政府，对各位嘉宾的到来表示诚挚欢迎！

2008 年国际金融危机以来，世界经济复苏之路很不平坦。全球经济疲弱有着深层次的结构原因，推动经济改革发展是实现世界经济复苏的必然选择。中国在经济改革发展方面进行了艰苦不懈的努力，也取得阶段性的成果。特别是中共十八大以来，以习近平同志为核心的中共中央提出了一系列治国理政新理念新思想新战略，初步确立了适应经济发展新常态的经济政策框架。第一，作出中国经济发展进入新常态的重大判断，把认识、把握、引领新常态作为当前和今后一个时期做好经济工作的大逻辑。第二，形成以新发展理念为指导、以供给侧结构性改革为主线的政策体系，引导经济朝着更高质量、更有效率、更加公平、更可持续发展的方向发展，提出引领中国经济持续健康发展的一套政策框架。第三，贯彻稳中求进工作总基调，强调要保持战略定力，坚持问题导向、底线思维，发扬钉钉子精神，一步一个脚印向前迈进。这些新理念新思想新战略对推动经济向形态更高级、分工更优化、结构更合理的阶段演进具有重大指导意义，必将引领中国经济发展走向更加光明的未来。

中国对经济形势作出的重大判断、对经济工作作出的重大决策、对经济工作思想方法作出的重大调整，经受了实践检验，是符合实际的。2016 年，面对复杂严峻的国内外环境，在以习近平同志为核心的中共中央坚强领导下，我们统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，圆满完成了全年经济社会发展主要目标任务，实现了“十三五”良好开局。中国国内生产总值增长 6.7%，对全球经济增长的贡献率超过 30%；就业增长超出预期，全年城镇新增就业 1314 万人；供给侧结构性改革取得初步成效，全年退出钢铁产能 6500 万吨以上、煤炭产能 2.9 亿吨以上；经济结构加快调整，消费在经济增长中发挥主要拉动作用，服务业增加值占国内生产总值比重上升到 51.6%；水、大气、土壤等污染治理力

度加大，生态文明建设步伐加快；主要领域“四梁八柱”性质的改革主体框架基本确立，“一带一路”建设取得新的重要进展；人民生活持续改善，农村贫困人口减少 1240 万。中国在全面建成小康社会进程中又迈出了重要步伐。

下一步，我们将牢固树立和贯彻落实新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，加快新旧动能接续转换，推动经济保持中高速增长、迈向中高端水平。

——我们要坚持稳中求进工作总基调，保持经济平稳健康发展。中国经济正处在改革发展的关键期，必须解决一些长期存在的难题，以短期阵痛换取长远发展。要从实际出发，尊重客观规律，坚持稳中求进工作总基调，保持战略定力。稳是大局，要着力稳增长、保就业、防风险，守住金融安全、民生保障、环境保护等方面的底线，确保经济社会大局稳定。在稳的前提下要勇于进取，深入推进改革，加快结构调整，敢于啃“硬骨头”，努力在关键领域取得新进展。深入实施“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展三大战略，统筹区域经济协调发展。

——我们要着力推进供给侧结构性改革，推动“三去一降一补”取得实质性进展。今年要再压减钢铁产能 5000 万吨左右，退出煤炭产能 1.5 亿吨以上，同时淘汰、停建、缓建煤电产能 5000 万千瓦以上。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，分类指导，因城施策，重点消化三四线城市房地产的过量库存。积极开展市场化法治化债转股，加大股权融资力度，加强企业自身债务杠杆约束，降低企业杠杆率。加大结构性减税力度，大幅降低非税负担，进一步降低企业制度性交易成本。推动供给结构和需求相适应，进一步释放国内需求潜力。加快提升公共服务、基础设施、创新发展、资源环境等支撑能力，打好精准扶贫精准脱贫攻坚战。

——我们要深入实施创新驱动发展战略，大力振兴实体经济。实体经济是经济发展的根基。要推进创新驱动发展，牵住创新这个“牛鼻子”，促进实体经济优化结构。提升科技创新能力，推动战略性新兴产业蓬勃发展，大力发展先进制造业，注重用新技术新业态改造提升传统产业，促进新动能发展壮大、传统动能焕发生机。积极推进大众创业、万众创新，深入实施“互联网+”行动计划，扩大有效供给，更好满足人们个性化、多样化的需求。坚持以提高质量和效益为中心，加强全面质量管理，促进市场公平竞争。引导企业形成自己独特的比较优势，发扬“工匠精神”，加强品牌建设，培育更多“百年老店”，增强产品竞争力。

——我们要加快推进关键性改革，不断激发增长动力和市场活力。持续推进政府职能转变，深化简政放权、放管结合、优化服务改革。继续推进财税体制改革，落实和完善全面推开营改增政策，简化增值税税率结构，营造简洁透明、更加公平的税收环境，进一步减轻企业税收负担。抓好金融体制改革，促进金融机构增强服务实体经济能力。把防控金融风险放到更加重要的位置，妥善处置银行不良资产、债券违约、房地产泡沫、互联网金融等一批风险点，确保不发生系统性金融风险。加快推进国企国资改革，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。落实支持非公有制经济发展的政策措施，坚持权利平等、机会平等、规则平等，进一步放宽非公有制经济市场准入。

——我们要扎实推进生态文明建设，努力改善生态环境质量。要坚持“绿水青山就是金山银山”的战略思想，推动形成人与自然和谐发展的现代化建设新格局。我们将加快解决燃煤污染问题，全面推进污染源治理，强化机动车尾气治理，坚决打好蓝天保卫战。抓好重点流域区域水污染和农业面源污染防治。开展土壤污染详查，分类制定实施治理措施。积极应对气候变化，推动绿色低碳发展取得新进展。抓紧划定并严守生态保护红线，启动森林质量提升、长江经济带重大生态修复、第二批山水林田湖生态保护工程试点。我们要通过不懈努力，稳步提升生态环境质量，让蓝天常驻、青山常在、绿水常流。

——我们要切实保障和改善民生，更好满足人民群众对美好生活的新期待。适应和引领经济发展新常态，落脚点是增进人民福祉、促进社会公平正义。我们将坚持把就业作为优先目标，推动实现更高质量、更加充分的就业。办好公平优质教育，持续改善薄弱学校办学条件，不断缩小城乡、区域、校际办学差距。继续提高退休人员基本养老金，确保按时足额发放，稳步提高优抚、社会救助标准，统筹做好医疗卫生、社会保障、收入分配等工作，让人民群众有更多获得感。

女士们、先生们、朋友们！

中国经济发展与世界经济息息相关、相互促进。习近平主席今年1月18日在联合国日内瓦总部讲到，“世界好，中国才能好；中国好，世界才更好”。中国愿与国际社会共同努力，推动世界经济走上强劲、可持续、平衡、包容的增长之路，共同打造人类命运共同体。

一是坚定不移推动经济全球化。经济全球化符合生产力发展要求，符合各方利益，是大势所趋。我们不能因为一时困难就停下脚步，要在参与经济全球化进程中，注重同各自发展实践相结合，注重解决公平公正问题，努力让经济全球化更具包容性。着眼利益共赢，推动构建和优化全球价值链，促进全球资源优化配置。中国愿与世界各国一道，反对各种形式的贸易投资保护主义，继续推动贸易投资自由化、便利化，使全球化更好惠及各国人民。

二是共同建设创新型世界经济。创新是引领发展的第一动力。二十国集团领导人杭州峰会聚焦创新发展议题，共同制定了创新、新工业革命和数字经济三大行动计划，目的就是要向创新要动力，向改革要活力，把握新科技革命和产业变革、数字经济的历史性机遇，提升世界经济中长期增长潜力。世界各国应努力促进技术、人才等创新资源的跨国整合，相互理解和支持对方经济发展，实现共同进步。

三是不断完善全球治理体系。要适应国际经济格局的新变化，推动形成更加公平合理的全球治理体系。加强宏观经济政策协调，放大正面外溢效应，减少负面外部影响。对新兴经济体的成长和发展，国际社会应给予更多理解和包容，在国际治理结构调整中努力实现各经济体、各种社会力量的良性互动。积极落实联合国2030年可持续发展议程，打造平衡互惠的发展模式，推动经济、社会、环境的协调和可持续发展。

中国坚定不移实施对外开放战略。我们将加快构建开放型经济新体制，扎实推进“一带一路”建设，落实和完善进出口政策，大力优化外商投资环境，引导对外投资健康规范发展，推动更深层次更高水平对外开放。今年5月将在北京举办“一带一路”国际合作高峰论坛，我们要高质量办好论坛，同奏合作共赢新乐章。中国发展是世界的机遇。预计未来5年，中国进口总额将达到8万亿美元，利用外资总额将达到6000亿美元，对外投资总额将达到7500亿美元，出境旅游将达到7亿人次。这将为世界各国提供更广阔的市场、更充足的资本、更丰富的产品、更宝贵的合作契机。

女士们、先生们、朋友们！

今年将召开中共十九大，也是中国实施“十三五”规划的重要一年，是推进供给侧结构性改革的深化之年。政府工作报告提出，今年中国经济增长6.5%左右，在实际工作中争取更好结果；物价涨幅3%左右；城镇新增就业1100万人以上；进出口回稳向好。这些目标兼顾了国内外形势变化，短期与长期目标衔接，稳定就业与调整结构的需求，经过努力是可以实现的。我们将深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略，按照中央经济工作会议和政府工作报告要求，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，保持经济平稳健康发展和社会和谐稳定。

女士们、先生们、朋友们！

中国发展高层论坛已经举办了18届，成为国际社会观察中国经济社会发展的重要窗口，成为增进中外交流的独特平台。相信有各位来宾的积极参与和贡献，论坛一定会越办越好。希望各位来宾、朋友在接下来的讨论中，各抒己见、畅所欲言，积极贡献智慧和力量。最后，预祝本次论坛取得圆满成功！谢谢大家。

（来源：中证网）

政府工作报告起草组成员：最近个别地方房价上涨明显， 调控措施陆续出台

3月17日，国新办举办发布会，政府工作报告起草组成员、国务院研究室副主任韩文秀介绍政府工作报告修订情况。

韩文秀表示，2017年政府工作报告中设定各项目标，如GDP增长6.5%左右，已经充分考虑了确定、不确定的因素，目标设定是留有余地，是有把握的。

据悉，经今年两会代表委员们审议及意见，2017年政府工作报告共修改78处，修改后的篇幅增加了560多字，“遏制热点城市房价过快上涨”“有效治理交通拥堵”等内容被新加进去。

发布会现场，多位记者提问房价调控问题。韩文秀表示，政府工作报告中，房地产这块修改内容不少。一些热点城市要切实担负起防止房价上涨过快的责任，既要加强短期调控，如采取增加土地供应、采取适当金融、财税政策，对中介、市场交易进行有效监督等，也要抓紧健全房地产市场平稳健康发展的长效机制。

韩文秀进一步表示，最近一段时间个别地方房价又有比较明显的上涨势头，一些地方政府也正在陆续采取措施。针对房地产市场变化，包括房价上涨的情况，相信有关部门和地方政府会进一步采取措施。

3月17日下午，北京住建委出台政策，北京房地产调控政策升级，实施“认房又认贷”，二套房首付比例提高至60%，还表示要加快加大商品住房土地供应。

GDP6.5%的目标设定留有余地

韩文秀表示，这次政府工作报告修改比较多的像生态环境部分大约有14条，涉及民生的有20多条，涉及“三农”的部分修改大概有9条，在这几个方面相对比较集中的修改也更好地反映和体现了代表、委员还有社会各方面的关切。

两会期间，代表委员们提出许多意见和建议。韩文秀直言，对于一些代表委员要求增加的重大战略举措，党中央、国务院现在还没有定下来的意见；对于要求支持特定地区和特定行业发展的意见，不宜写到报告当中。不过，总理要求相关部门把意见带回去，力争在今后实际工作中吸收。

78处修改意见中，对于做好2017年政府工作，补充了不少内容。

如在去库存和房地产市场调控部分，补充了“健全购租并举的住房制度”、“遏制热点城市房价过快上涨”。在促进消费部分，补充了“落实带薪休假制度”。在新型城镇化部分，补充了“促进‘多规合一’，提升城市规划设计水平”、“加强城市地质调查”、“有效治理交通拥堵等‘城市病’”等内容。在科技创新部分，补充了“改革科技评价制度”。

政府工作报告列出了2017年发展的主要预期目标，包括国内生产总值增长6.5%左右，在实际工作中争取更好结果等。

年初确定的目标，是否能实现呢？韩文秀表示，当前经济运行中存在着很多不确定、不稳定的因素，当初定这些目标时，考虑了不确定不稳定因素的影响，是留有余地，是有把握的。前两个月数据显示，经济呈现稳中向好的态势，2017年中国经济实现良好开局。

前两个月，不少宏观数据确实向好，如规模以上工业增加值、工业用电量、固定资产投资、民间投资、财政收入等指标，其增速均好于去年全年或同期。

此外，韩文秀还表示落实政府工作报告任务有一套成熟有效的做法，并表示近几年实践表明，这套落实机制是很有效的。

两会结束后，国务院常务会议将部署相关任务。3月17日下午，国务院常务会议第一项议题，就是将重点任务目标分解给各部门，落实牵头部门和相关责任部门。

房地产相关内容修改不少

韩文秀表示，相对来说，在房地产这块修改的还是不少的，包括遏制热点城市房价过快上涨、建立购租并举的住房制度等，这些都是回应了代表、委员提出的意见。房地产市场确实很重要，它既关系到发展，也关系到民生。

统计局数据显示，今年1月份，北京二手住宅环比上涨0.8%，同比上涨34.6%；杭州二手住宅环比上涨0.5%，同比上涨21.6%。

韩文秀表示，在房地产调控方面，党中央、国务院一直高度重视，要特别强调两点，一是要落实地方政府的主体责任；二是要实行分类调控、因城施策。当前，不同地方房地产市场库存、房价等出现“冰火两重天”的情况，三四线城市库存很大，一些热点城市又出现排队购房现象，因此要强调因城施策，地方政府尤其是城市政府要切实负起这个责任。

“遏制热点城市房价过快上涨”写进政府工作报告能否抑制房价过快上涨呢？

韩文秀表示：“最近一段时间个别地方房价又有比较明显的上涨势头，一些地方政府也正在陆续采取措施。我们大的方向和方针是明确的，要求也是明确的，所以针对房地产市场变化的情况，包括房价上涨的情况，我相信相关部门和地方政府会进一步采取措施。”

遏制房价过快上涨，是否是今年必须要完成的目标呢？韩文秀回应，不同地方、不同城市房地产情况差别很大，要区别对待。库存大的地方要去库存；房价上涨压力大的或者上涨比较多的城市，就要采取相应措施来抑制房价过快上涨。毕竟房价对老百姓来说是很大的事情，所以要采取有力、有效的措施来解决这个问题。

来源：（北京日报）

发改委：解决房地产和实体经济失衡

近日，北京、石家庄等多地再度加码楼市调控。在今年的中国发展高层论坛上，房地产在政府官员和专家的发言中“出镜率”可能是最高的。

3月19日，国家发改委主任何立峰在论坛上表示，当前中国经济发展面临三大结构性失衡，其中之一就是房地产和实体经济的失衡。何立峰提到，有大量资金涌入房地产市场，曾经一度带动了一线城市和热点二线城市的房价过快上涨，进一步推高了实体经济发展的成本。为此，要分类调控因城施策，加快健全促进房地产平稳健康发展的长效机制，控制信贷资金过度流向房地产业。

●大量资金涌入推高房价

去年，一线城市和热点二线城市一度出现房价过快上涨的情况。

对于房价上涨，何立峰认为，目前，有大量资金涌入房地产市场，也进一步推高了实体经济发展的成本。

国务院发展研究中心市场经济研究所所长王微的观点与之类似。王微认为有大量的非银行资金，包括实业、企业的资金以及一些资本市场的资金大量进入房地产，形成了整个经济中资金的脱实向虚过程，带动了整个房地产价格的快速上涨。

“房子是用来住的，不是用来炒的。”这一定位也成为近来政府官员和专家学者口中的高频词。在此定位下，近日来，北京、石家庄、郑州、广州等城市购房政策再度收紧。例如，北京要求二套房首付比例提高至 60%，广州也深夜宣布，单身限购一套，连续缴纳社保时间由 3 年变 5 年。

“2016 年的新增贷款中高达 45% 的是房地产相关贷款。中国信贷的急剧扩张及其相伴的‘脱实向虚’风险值得高度警惕。”华融证券首席经济学家伍戈谈道。

就此时多地出台楼市调控政策，易居研究院智库中心研究总监严跃进对《每日经济新闻》记者表示，今年 2 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格环比增幅为 0.3%，相比 1 月 0.2% 的增幅有所扩大，这也解释了 3 月各地密集收紧购房政策的现象。

●控制信贷资金过度流向房地产

去年，楼市去库存也是供给侧结构性改革的主要内容之一。今年全国两会期间，国务院总理李克强作政府工作报告时，也再次明确提到“因城施策去库存”。在去库存之外，今年房地产调控任务中还增加了“加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制”。

在 3 月 19 日的演讲中，何立峰表示，要想解决地产和实体经济的失衡，应通过稳健的货币政策，深化土地改革，加快监管协调机制，妥善处置不良资产，确保不发生系统性的风险。要坚持因城因地去库存，按照房子是用来住的，不是用来炒的定位，分类调控因城施策。何立峰还提及，下一步将控制信贷资金过度流向房地产业。

当前，抑制房地产市场炒作，抑制资金“脱实向虚”基本已成为社会共识。但是对房地产而言，如何区分“虚”与“实”也考验政策搭配和调控技巧。

伍戈对《每日经济新闻》记者表示，房地产既有居住属性，也有投资投机属性，但二者的区分是困难的。

“由于产业之间复杂的关联性，抑制房地产业的同时也将抑制钢铁、水泥、挖掘机等实体制造业。另外，为了抑制资产泡沫，总量性工具的不恰当使用对实体制造业也会有负面影响。”伍戈说。

除了因城施策和控制信贷，在王微看来，房地产市场还涉及金融、土地、财税、投资、立法等的政策和手段，所以需政策的合力综合施策才能够解决当前市场面临的、长期需要破解的问题。

具体来说，王微表示，房地产市场健康发展的长效机制还包括进一步厘清政府和市场的关系，其中还包括了中央政府和地方政府的的关系，市场发挥更多的配置资源作用，特别是满足多元化、多样化、多层次化的住房需求。政府更多地发挥在规划、立法、特别是保证低收入人群住房需求上的作用。

（来源：中房网）

遏制房价过快上涨中国多地出台限购政策

“从整体来看，住房贷款还会以比较快的速度发展。”

3月10日，69岁的中国人民银行行长周小川亮相全国两会央行记者会回答中外记者的提问时说。与他同台的是副行长易纲、副行长兼外汇局局长潘功胜、副行长范一飞。

这是一场市场期待已久的记者会，关于人民币汇率问题被高频问到，周小川认为2017年人民币汇率比较稳定，住房贷款仍会以较快的速度发展。

人民币汇率今年相对稳定

2016年下半年开始，汇率出现了较大幅度的变化，李克强总理在政府工作报告中提出，要坚持汇率市场化改革的方向，同时也要稳定人民币在全球货币当中的地位。周小川认为，今年经济形势和国外对中国的乐观，汇率自动会有一个稳定的趋势。至于2016年下半年市场汇率波动是受多种因素影响。他举了两个例子说明：第一，2016年下半年，中国对外投资和其他方面的外部花销比较猛一些，每年下半年这个季节都会多一些，去年多得明显一些，也包括有一些企业在外收购的热情比较高。

第二，美国大选，特朗普当选，之后出现了很多和一般人预期不太符合的变化，因此导致美元指数上升比较猛。在这种情况下，汇率波动比较大。

“我们有关政策方面没有什么太大的变化，但是在执行和监管方面要做得更精细一些。”周小川预测“今年的人民币汇率应该比较稳定。”但是不排除2017年不确定性事件的发生，正常的汇率波动是一个常态。

“人民币汇率保持弹性也是一件好事。”易纲补充。

另外，潘功胜透露“正在稳步地推动债券市场的对外开放”，一是境外机构到中国市场发行债券，也就是通常所说的“熊猫债”。去年发行了600多亿元人民币。二是推动了境外机构投资中国的债券市场。

潘功胜认为，随着中国经济的稳步增长，人民币的国际化发展，中国金融市场更加开放，中国债券市场开放的潜力比较大。下一步，人民银行会完善相关制度的安排，比如法律、会计、审计、税收、评级等方面的制度安排，为境外投资者投资中国债券市场提供一个更加便利和友好的制度环境。

房贷还会较快发展

从今年的政府工作报告来看，M2的预期增长目标为12%，非任务目标。在社会融资和信贷方面将大致按照这个速度进行。不排除在执行过程中根据经济的反馈数据和实际情况进行适度微调。

“去年，房地产信贷里面增长比较快的主要是个人购房贷款。”周小川从结构上分析，个人购房贷款的增长，一方面有助于居民买房子，同时，在一些城市特别是三四线城市住房库存比较多，有助于降库存。但他同时认为，这又促使一二线城市住房价格上升。

周小川认为，总体上来看，个人通过住房贷款购房以后，实际上资金就转到开发商手里。房地产开发是一个很长的产业链，会带动一系列产业供给，所以这个贷款不能简单看作是买房子，实际上会传递到相当大的产业链上。同时，这个产业链还带动与它相平行的一些产业链，比如家用电器等。

“总体来说，住房贷款在中国还会以相对比较快的速度发展，但是确实要适当平衡。随着住房产业的政策调整，估计会适当放慢。”周小川表示。

理财产品市场投机性过强

近日人民银行在公开市场上利用了各种工具，市场认为在引导货币市场利率上行，有人担忧会传导到实体经济头上，加剧实体经济“融资贵、融资难”的情况，甚至有市场声音认为，央行在收紧货币政策，以后还会有加息的可能。

“我们的货币政策是稳健中性。”周小川解释，中央银行工具箱的工具比较多，工具的使用自然可能也带有引导市场价格、引导预期，同时传导货币政策的意图。但是不见得对每次操作数量、价格都要作出过度解读。“货币政策在稳健方面适当做得更加中性一些，会有利于我们供给侧结构性改革。很多企业要‘三去一降一补’，如果货币太松的话，压力就不够。”

周小川并不否认“融资难、融资贵”的现象，他同时指出，中小企业、小微企业的融资比例实际上每年都是在上升状态。目前人民币企业贷款 60 多万亿元的大盘子下，已经实现了贷款余额大型企业、中型企业和小微企业三分天下。

他认为，在经济结构性改革的过程中，银行业、金融业自己也在做供给侧结构性改革，也就是说，要更多地面向中型企业、小微企业。因此，融资难的问题会逐渐有所缓解。而价格问题除了名义价格，还要看实际价格，这跟物价和其他因素有关系。

对金融保险业理财产品，周小川称，市场有些混乱，套利机会太多。“目前理财产品市场投机性过强。金融监管协调机制可能提高到更有效的层次。”

（来源：中房网）

住建部：“五大措施”治理房地产市场秩序

城镇住房制度改革以来，我国房地产业快速发展，对改善城镇居民的住房条件、促进经济增长发挥了重要作用，在这当中房地产企业也发挥了应有的作用。但是必须清醒地看到，近年来房地产开发企业、房地产中介机构各类违法违规的行为屡禁不止。

一类是误导、欺诈、炒作行为,包括发布虚假信息和广告,捏造或者散布谣言等。这些行为人为制造紧张气氛,煽动恐慌性购房,哄抬房价,误导市场预期,引起市场波动,社会影响十分恶劣。另一类是违法违规的销售行为,包括无证销售、违规代理,变相收取定金预定款,捂盘惜售,暗中加价收费,不明码标价,“一房多卖”等。这些行为坑害了消费者,引发了大量纠纷。

住房和城乡建设部副部长陆克华今日在接受媒体采访时表示,这些违法违规行为破坏了公平公正的房地产市场环境,严重扰乱了房地产市场秩序,侵害了群众的合法权益,因此社会反映强烈,老百姓深恶痛绝,必须下大力气集中整治。

他总结称,2016年住建部同有关部门开展了房地产市场秩序的专项整治工作,有效维护了消费者权益,对稳定市场、稳定预期起到了积极的作用。今年,将继续深入开展专项整治工作,持续整顿规范市场秩序,不断净化市场环境。今年重点要采取以下措施:

第一,继续加大整治力度。始终保持高压严查的态势,对开发企业和中介机构的各种违法违规行为坚决予以严厉打击,发现一起,查处一起,通报一起,决不姑息、决不手软,坚决将“害群之马”依法清出市场。

第二,将规范住房租赁市场秩序作为今年的重点,严厉打击租房租赁市场上的违法违规行为,大力整治“黑中介”、“黑二房东”,保护租房群众的合法权益。

第三,加大处罚力度,对违法违规的企业依法采取停止预售,取消网签资格,处以罚款等措施;对涉嫌违反价格、金融、工商等相关法律法规的,及时移交有关部门处理;构成犯罪的,移交司法机关,依法追究刑事责任。

第四,加强信用体系建设,将开发企业和中介机构的违法行为记入信用档案,建立失信联合惩戒制度,促进企业依法诚信经营。

第五,加快立法,规范房地产开发、销售、租赁和中介行为,明确对违法违规行为的认定,提高处罚标准,切实维护消费者的合法权益,促进市场健康有序发展。

(来源:21世纪经济报道)

市住建委:北京无房外地有房无贷款记录算首套

北京“认房又认贷”的新一轮楼市新政,从3月18日开始执行,居民家庭名下在本市已拥有一套住房,以及在本市无住房但有房贷记录的,二套房首付比例上调为60%以上,且住房贷款的最长期限缩短为25年。

17日下午,新政发布后,房贷记录、首套房的认定标准、购房资格成为大家热议的关键词。为此,新京报记者采访了参与本次新政制定工作的北京市住建委业务负责人,对公众关注的问题进行了解答,首先强调,本次的政策是针对接下来在北京购买住房的差别化信贷政策,商业办公类非住宅不在本次政策执行的范围内。

焦点1 在外地贷款买过房非首套!

在外地贷款买过住房但房贷已经还完,在北京没有住房,接下来贷款买住房的话,是否可以算作首套房,是最受关注的问题之一。

该负责人介绍,央行的征信系统是全国性的,在外地有过商业性住房贷款或公积金贷款记录,在北京也都可以联网查到,在本次的新政要求下,即使在北京无住房,但只要有过住房贷款记录,即使还清了,如果在北京购买住房,也将按非首套房贷政策执行。

那么,在外地全款购房没有贷款,在北京贷款买住房是否可算作首套房?该负责人说,本次执行的主要是住房的差别化信贷政策,名下在本市无住房,且没有过商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的,在北京购房可执行首套房贷政策。

焦点2 配偶贷款买过房自己无房非首套!

本人名下没有住房也没有贷款记录,但配偶在外地贷款买过住房,如果本人在北京贷款买住房不算首套房,也被高频提问。负责人表示,这样的情况不符合首套房贷政策,本次执行的新政,要求以家庭为单位,包括本人及配偶。

焦点3 购买自住型商品房不影响!

在外地贷款买过住房,在北京没有住房,是否还能购买自住型商品房?负责人表示,新政的主要内容是针对住房的差别化信贷,以往政策中要求的购房资格,不受这次政策影响。只要符合现行政策要求的自住型商品房购买资格,依然可以申购。

■ 追访

新政首日北京严查房地产市场

3月18日是本次房地产调控新政实施的首日,北京市住建设委执法部门对部分房地产开发在售项目及房地产经纪机构门店进行了随机执法检查,发现个别项目存在违规行为。

市住建委相关负责人介绍,执法检查中发现,北京稻香四季房地产开发有限公司开发的稻香悦家园、北京鑫一德房地产开发有限公司开发的华郡尚品家园,存在销售现场公示资料不全、房屋销控公示情况不规范、未按一房一价公示房屋销售价格等问题,北京我爱我家房地产经纪有限公司安宁庄东路分公司存在未如实记录经纪业务等问题。市住房城乡建设委执法部门已下发责令改正通知书,在进一步调查取证后将予以行政处罚。

负责人介绍,对房地产市场秩序的执法检查行动一直在持续开展,今年前两个月检查发现,仍有小部分开发企业、房地产经纪机构及经纪人员违反政策法规和行业规范,违背职业道德,制造恐慌气氛,哄抬房价、发布虚假房源及价格等,扰乱了房地产市场秩序。

下一步,配合此次新政的实施,市住建委将会同发改、工商等部门继续加大联合执法查处力度,重拳打击捂盘惜售、囤积房源、闲置土地、炒地以及房地产经纪机构参与炒房、哄抬房价等违法违规行为,并公开曝光,对违规主体,将实施联合惩戒,确保调控政策措施落到实处。

■ 新政之变

对比以往的政策，17日印发的《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》在房贷期限、首付比例、首套房认定标准上，都有所变化。

房贷最高期限降至25年

《通知》提出，无论购买的是否为首套房，都将暂停发放贷款期限25年(不含25年)以上的个人住房贷款(含住房公积金贷款)，此前最高的期限为30年。

首套房“认房又认贷”

《通知》并未调整首套房的首付比例，但在认定上要求，居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策。

二套房首付比例提高

《通知》将二套房首付比例上调了10%，要求居民家庭名下在本市已拥有一套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于80%。新京报记者赵实

■ 盘点

至少17城出台楼市调控政策

继3月17日北京、石家庄、郑州、广州四城“升级”楼市调控政策之后，3月18日，长沙紧跟着推出了新的楼市调控政策，进一步收紧楼市。

长沙新政规定，实行区域性住房限购，暂停对限购区域内已拥有1套及以上住房的非本市户籍家庭出售新建商品住房；限购区域内，申请商业性个人住房贷款购买首套商品住房首付比例不低于30%；暂停发放第3套及以上住房贷款。新政策自今年3月18日，即公布当日起执行。

据不完全梳理，自2月底3月初以来，至少已有17个城市出台了楼市调控政策，分别是福建福州连江县、河北涿州、河北保定涞水县、杭州、河北张家口崇礼区、南昌、安徽滁州、海南三亚、浙江嘉兴嘉善县、江西赣州、南京、北京、石家庄、郑州、广州、长沙。

值得注意的是，除了北京、广州、南京等一二线热点城市升级限购政策之外，很多三四线城市，如江西赣州、安徽滁州、河北保定涞水县等也开始启动调控政策。分析发现，这些热点三四线城市均为省域副中心城市或分布于城市圈内核心城市周边。

“三四线城市受城市圈外溢效应影响，今年以来楼市销售明显升温。”交通银行金融研究中心高级研究员夏丹表示，当前房地产市场正处在“政策蜜月期”，预计调控范围还有扩大趋势，执行力度也可能进一步提升。

据其分析，三四线城市销售升温是今年以来房地产市场的一大特点，不过在挤出投资性购房的条件下，以居住为主的三四线楼市需求对住房价格较为敏感，房价大涨的情形可能较少出现。

对于一二线热点城市来说，“认房又认贷”成为重要的调控手段。夏丹介绍，继北京实行“认房又认贷”后，广州也迅速跟进。而在此之前，已经有深圳、上海两个一线城市以及合肥、厦门、南京、苏州、南昌等五个二线城市采取了“认房又认贷”措施。

（中国人民银行参事盛松成）

产业聚焦

产业 | 统计局：2月热点城市新建商品住宅价格环比下降

国家统计局今日发布了2017年2月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。

2月份，15个一线和热点二线城市在因地制宜、因城施策的房地产调控政策作用下，新建商品住宅成交量继续减少，房价环比综合平均略有下降，降幅与上月持平。与上月相比，10个城市新建商品住宅价格环比下降，降幅在0.1至0.6个百分点之间；2个城市环比持平；其余3个城市环比涨幅均在1%以内。与上年12月相比，12个城市新建商品住宅价格下降，降幅在0.1至1.1个百分点之间；2个城市持平；仅有1个城市上涨。从成交量看，2月份12个城市新建商品住宅网签成交量比上月有所下降。其中，5个城市成交量环比下降60%-40%，2个城市下降40%-20%，5个城市下降20%以内。

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	新建商品住宅价格环比指数	
	2月	1月
北京	99.9	100.0
天津	100.4	99.7
上海	100.2	99.9
南京	99.9	99.8
无锡	99.9	99.5
杭州	99.8	100.0
合肥	99.8	99.9
福州	100.0	99.7
厦门	99.9	99.8
济南	100.0	99.9
郑州	99.7	99.8
武汉	99.8	99.9
广州	100.9	100.6
深圳	99.4	99.5
成都	99.6	100.0

（来源：证券日报）

产业 | 2 月份房价环比上涨城市增 11 个多地楼市调控加码

2 月份，全国房价走势如何？昨日，国家统计局公布的“2017 年 2 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，新房价格环比上涨的城市数量明显增加，且二手房市场回暖迹象明显，热点城市房价正逐渐降温。

56 城市新房价格环比上涨

公布的统计数据显示，2 月份新房价格上涨的城市数量明显增加。与上月相比，2 月份 70 个大中城市中，新建商品住宅价格环比上涨的城市有 56 个，比上月增加 11 个；下降的城市有 12 个，比上月减少 8 个；持平的城市有 2 个；70 个大中城市新建住宅销售价格同比上升 11.8%。

其中，新建住宅环比涨幅最大的为三亚，上涨 1.3%，最大跌幅为深圳 0.6%。同比涨幅最大的为无锡，上涨 33.8%。

分城市看，2 月份一线城市新建商品住宅价格环比微涨 0.1%，二线城市上涨 0.3%，三线城市上涨 0.4%。

15 个热点城市环比下降

从 15 个一线和热点二线城市的房价走势来看，2 月份在因地制宜、因城施策的房地产调控政策作用下，新建商品住宅成交量继续减少，房价环比综合平均略有下降，降幅与上月持平。

数据显示，与上月相比，有 10 个城市新建商品住宅价格环比下降，降幅在 0.1 至 0.6 个百分点之间；2 个城市环比持平；其余 3 个城市环比涨幅均在 1%以内。其中，北京新房价格环比已连续 4 个月停止上涨，深圳则连续 5 个月出现下跌；上海却在连续 3 个月下跌后回涨 0.2%。

从成交量看，2 月份 12 个城市新建商品住宅网签成交量比上月有所下降。其中，5 个城市成交量环比下降 60%~40%，2 个城市下降 40%~20%，5 个城市下降 20%以内。

分析

热点城市房价正逐渐降温

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读表示，总体来看，2 月份一二线城市新建商品住宅价格同比涨幅继续回落，环比较为平稳。

刘建伟说，从同比看，2 月份 70 个城市中有 20 个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，其中多为一二线城市。初步测算，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续 5 个月回落，2 月份比 1 月份回落 3.0 个百分点；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续 3 个月回落，2 月份比 1 月份回落 0.4 个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大，2 月份比 1 月份扩大 0.3 个百分点。

从环比看，70个城市中，多数城市新建商品住宅价格下降或涨幅在0.5%及以内。其中，新建商品住宅价格环比下降的城市有12个，持平的城市有2个，涨幅在0.5%及以内的城市有37个，涨幅在0.5%以上的城市有19个。分城市看，2月份一线城市新建商品住宅价格环比微涨0.1%，二线城市上涨0.3%，三线城市上涨0.4%。

易居智库研究总监严跃进分析认为，从统计局数据看，热点城市房价正逐渐降温，但其他城市的房价上涨趋势却较为明显。一线城市调控政策最为严格，因此房价上涨态势得到有效抑制；二线城市中，依然有部分城市房价涨幅相对较大，后续还需积极调控；三线城市由于购房政策总体宽松，房价水平持续上涨，目前上涨幅度超过一二线城市。

相关

“房住不炒”

多地开启收紧政策

由于近期部分城市房地产市场复苏苗头显现，3月以来，三亚、杭州、南昌、赣州、青岛、南京等10个城市相继出台或收紧楼市限购政策。17日，北京、石家庄、广州和郑州四个城市更是在同日收紧限购令，新一轮收紧政策开启。

从目前的限购内容来看，提高非本地户籍购房人的购房门槛为主要做法。此外，提高首付比例也是楼市调控的重要手段。青岛、南京和石家庄等地提高首套房的最低首付比例至三成。北京和广州等城市则提高了二套房的最低首付成数，比例提高至60%，且“认房又认贷”。

针对新一轮因应形势变化而采取的升级调控措施，业内专家表示，去年中央经济工作会议明确“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，今年政府工作报告中提出“遏制热点城市房价过快上涨”，给房地产市场发展划出红线：房地产必须平稳发展，从而向市场发出清晰的声音。

（来源：新华社）

产业 | 央行主管媒体：部分地区楼市朝泡沫化方向演变

楼市调控政策再度升级。

3月17日，北京市住建委、人民银行营管部等四部门联合发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》（以下简称《通知》）。《通知》要求，居民家庭名下在北京市已拥有1套住房，以及在北京市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于80%。《通知》提出，降低住房贷款期限，暂停发放贷款期限25年（不含25年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。

上述通知意味着，北京市楼市调控实施“认房又认贷”，并通过“提首付比，降贷款期限”来适度降低金融杠杆效应。

就在北京出台严厉的楼市调控举措之际，多个城市也同步发布了“升级版”的调控政策。3月17日，石家庄、郑州、广州相继发布了楼市调控升级政策，或提高限购门槛，或提升首付比例。3月18日，长沙也发布通知，进一步升级楼市调控。如果算上此前不久公布楼市新政的南京、青岛、三亚等地，前后短短不到20天时间，就有十余个地方政府公布了新的楼市调控举措。

这是自去年国庆前后多地密集公布楼市调控政策以来，又一轮楼市调控新政的集中亮相。此次调控政策再次升级的背后，是房价在经历此前调控涨幅趋缓后，近期又有升温之势。尤其在北京，部分区域二手房成交价格节节攀升，“天价学区房”的新闻不时见诸报端。北京市住建委在今年3月17日的描述中就坦言，近一个月来，二手房市场涨幅又有所反弹，中介门店看房的客户量也明显增加，百姓购房热情又现高涨迹象。

毫无疑问，部分城市楼市“高烧”不退，甚至朝着泡沫化方向演变，其所暗藏的风险和带来的冲击不容忽视。房地产市场体量庞大，一旦泡沫破裂，房价大幅下跌，将带来广泛的社会经济影响。即便泡沫短时间不会破裂，房价的大幅过快上涨，同样也会带来诸多隐患，比如引发资源配置扭曲，加剧经济中现有的结构性矛盾，挤压居民其他领域的消费支出，进而影响相关实体经济产业的正常发展，进一步抬升经济成本、人力成本，加剧当前经济中的高杠杆问题。

3月15日，国务院总理李克强在两会期间答记者问时表示，对于一些不可忽视的风险，我们是高度关注的，发现了会及时处置、靶向治疗，不会让它蔓延。房地产领域的泡沫化风险显然必须高度关注，需要及时处置。那么，不断升级的调控政策，该如何做好楼市风险的“靶向治疗”？

做好楼市风险的“靶向治疗”，首先要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，遏制热点城市房价过快上涨。似乎每一轮房价的大幅上涨，都由热点城市开始向外扩散，都由一线城市蔓延至二三线城市。过去两年间，深圳、北京、上海、广州等热点城市房价率先快速上涨，部分城市房价短期涨幅较大。因此，尽快遏制热点城市房价的上升势头，严厉打击投机性炒房行为，应当是楼市调控的重要目标。值得注意的是，在3月17日《政府工作报告》修订情况吹风会上，《政府工作报告》起草组成员、国务院研究室副主任韩文秀表示，此次在房地产相关方面的政策修改，包括“遏制热点城市房价过快上涨”、“建立购租并举的住房制度”等，这些修改都回应了代表、委员提出的意见。毫无疑问，坚持住房居住属性，遏制房价过快上涨，是“靶向治疗”楼市隐患的基本任务。

其次，要坚持分类调控，因城因地施策，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。“靶向治疗”楼市风险，需要一系列手段和措施。一方面，要分类调控、因城因地施策，落实地方政府应对短期房价大幅上涨的主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地；另一方面，要着眼长远，构建“市场+保障”双轨机制，加快建

立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。此外，还要健全购租并举的住房制度，继续发展公租房等保障性住房，因地制宜、多种方式提高货币化安置比例，加强棚户区改造力度。

再次，做好楼市风险的“靶向治疗”，更为重要的是引导好资金流向，防止资金“脱实向虚”以及不合理的加杠杆行为，引导资金支持实体经济。几乎每一轮房价的上涨，都伴随着不少投资投机性资金的进入。特别是随着金融创新的深化以及互联网金融的发展，各种资金“曲线”而来，在一定程度上成为土地市场火热、房价高涨的推手。这既形成了资产泡沫风险，又造成资金“脱实向虚”，不利于实体经济和金融业健康发展。因此，在每一轮楼市调控中，差异化信贷政策始终被认为是最重要的举措之一。去年底召开的中央经济工作会议指出，要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。近日，央行逆回购和中期借贷便利（MLF）中标利率均上行 10 个基点。对此，有分析人士表示，逆回购和 MLF 中标利率的调整对实体经济影响更为温和，而房企的负债率较高，对利率的变动更为敏感，因此相当于“靶向治疗”。

总之，对于当前地区分化、冰火两重天的楼市而言，既需要调控政策有针对性地“靶向治疗”，又需要引导好社会预期，让各方理性看待楼市的发展走向。

（来源：金融时报）

产业 | 前两月房地产市场表现好于预期

多家房企日前公布了 1-2 月销售业绩。30 个标杆房企 1-2 月的销售业绩合计为 4863 亿元，同比增长 85.7%。整体看，1-2 月，多家企业依然销售火爆，大部分企业同比销售业绩上涨幅度非常高。

国家统计局新闻发言人盛来运表示，去年 10 月份以来，新一轮房地产市场调控采取的因地制宜、分城施策的措施是正确的，成效是明显的，既维护了房地产的稳定发展，同时又使房地产去库存的进程没有受到影响。

数据乐观

国家统计局公布的数据显示，今年前两个月全国房地产开发投资 9854 亿元，同比增长 8.9%，且增速也比去年全年加快 2 个百分点，比上年同期加快 5.9 个百分点。

盛来运在记者会上表示，房地产投资数据出乎不少人预期。房地产投资增长 8.9%，不仅没有下行，而且还比去年年底加快了 2 个百分点。商品房销售面积增长 25.1%，尽管跟去年同期比略有回落，但是比去年全年还上升了 2.6 个百分点，尤其是非重点城市，也就是三四线城市商品房的销售面积大幅增长。他认为新一轮房地产市场调控采取的因地制宜、分城施策的措施是正确的，成效是明显的，既维护了房地产的稳定发展，同时又使房地产去库存的进程没有受到影响。

盛来运指出,首先,从房价的角度来讲,1月份15个一线和热点二线城市的房价,其中11个的新建商品住宅价格环比是下降的,3个持平,1个涨幅回落。即使2月份的数据有所变化,趋稳的势头没有改变,能达到房地产调控的目标。

其次,房地产投资继续保持稳定增长,支持经济的稳定发展。

第三,三四线城市恰恰是库存比较大的,从1-2月份情况来看,三四线城市去库存的进程在加快。

中原地产首席分析师张大伟认为,房企今年1、2月份销售业绩明显上涨的主要原因是2016年全年销售火爆,企业预留结转的销售业绩。整体看,实际1月份大部分城市销售数据处于低位。如果调控持续到2017年下半年,2016年拿地较多的企业风险可能将明显增加。

风险未除

中国人民银行上海总部数据显示,2月份,上海市本外币房地产开发贷款增加74.2亿元,同比多增108.7亿元。其中,地产开发贷款减少12.6亿元,同比多减5.5亿元。住房开发贷款和商用房开发贷款分别增加47.7亿元和38亿元,同比分别多增63.6亿元和53.5亿元。当月保障性住房开发贷款增加6.4亿元,同比少增9.4亿元。

同时,2月份上海市本外币个人住房贷款当月新增223.1亿元,环比少增11.2亿元,其中二手房贷款当月增加160.4亿元,环比少增2.9亿元。月末全市本外币个人住房贷款余额同比增长37.4%,增速环比下降0.8个百分点。

可见,在上海这样重点调控的一线城市,截至目前房地产贷款仍旧平稳。

中原地产首席分析师张大伟认为,2017年整体楼市降温是主要趋势。但因为供需结构难以全面改变,信贷虽然收紧但幅度有限,所以整体市场趋势还是以量跌价微跌为主。

整体看,这一轮房地产调控主要有三大特征。首先,政策执行力度刷新历史。从内容看,各地持续发布政策,政策力度逐渐收紧,政策内容涉及房地产信贷、资金、购买资格、供应等多方面

其次,各地政策一城一策,同一城市大部分多次加码政策,武汉3个月调控了4次,郑州调控了4次,杭州、南京等城市自去年10月以来连续发布超过3次的调控政策。从全国范围看,从去年9·30开始的这一轮楼市调控,各地已有超过30个城市出台了90多次楼市调控措施。

再则,调控目标明确,短期市场降温,环比出现下调。从中央到地方,房地产调控在持续2个月,继续加码未放松。

“2017年房地产市场调控政策会不会继续加码,是市场关注的热点。高层提出,明年要加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制。这种提法值得关注。”张大伟表示。

(来源:中证网)

北京 | 北京楼市新政对 1 万单在途交易影响最大

“9·30 新政”后，北京又迎来了楼市调控的加码。昨天下午，市住建委联合人民银行营管部、北京银监局、北京住房公积金管理中心发布，自今日起执行《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》。

记者注意到，此前调控中执行过的“认房又认贷”不仅被重新拾起，购房人在京外的房屋商业贷款也将列入记录，而且首次将房屋贷款年限全面限定在 25 年（含）以内。

调标准：重回“认房又认贷”

2016 年发布的“9·30 新政”中，已经对名下已有一套住房的家庭再次购房的，提出无论首套房的贷款是否还清，再购房都被视为二套。昨天的《通知》中，“认房又认贷”的界定标准再次提高，回到了此前最严厉的水平。

《通知》中提出，居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，都将被视为二套房。

“由于商业性住房贷款是全国征信联网，所以购房人为在京外地区购房而申请的商业按揭，也将被计入贷款记录。”人民银行营管部工作人员表示。举例来说，假使市民 A 卖掉了名下唯一一套住房且按揭贷款已结清，此时去购置一套新房，由于曾有过商业贷款记录，按照新规定，仍将被视为二套房。或者，假使市民 B 虽在北京无房，但曾在河北用按揭贷款买过一套房，他在北京购入的首套房从今日起也将被视为二套。

记者同时从北京住房公积金管理中心了解到，随着去年北京支持用公积金贷款在异地买房，也有在京工作的缴存职工使用公积金异地贷款买房。按照“认房又认贷”的新规，这类购房人也将被视为已有公积金住房贷款记录。“不过，如果只有过提取记录，并不影响购房。”

提首付：二套房首付最低六成

《通知》规定，对于居民家庭名下在本市无住房且无贷款记录的，购买普通自住房执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，非普首付款比例不低于 40%。而对于二套房，购买普宅首付款比例不低于 60%，非普首付款比例不低于 80%。二套房的最低首付，比“9·30 新政”时又提高了一成。

北京银监局工作人员表示，对于首套房的首付标准，此次新规依然延续了“9·30 新政”的要求，显示了对刚需型购房人的保护。而提高二套房的首付，从短期看，有可能抑制部分改善型需求的入市，但从长期看，也是对改善型需求的保护，因为购房付出成本过高对满足改善需求也不利。

“这种差别化的信贷政策，将对约束二手房市场的价格上涨起到作用。”北京中原地产分析师张大伟表示，近一个月来，二手房价明显出现了涨速超过新房的现象，通过信贷政策，将可以抑制改善需求中的投资比例。

缩年限：房贷最长缩至 25 年

与过去几轮调控均有不同的是，昨天首次以政策形式限定了个人房贷的最长贷款年限。《通知》中规定，暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。也就是说，无论个人是购买首套房还是二套房，无论是申请商业贷款还是公积金贷款，最长年限均从过去的 30 年缩短到 25 年。

此前，只有部分商业银行针对二套房购房客户，自主执行了贷款年限 25 年的要求，而从今天起，25 年将成为“一刀切”的统一要求。

记者以贷款 300 万元、等额本息还款方式计算，贷款 30 年时每月月供是 15921.8 元，总利息约为 273.2 万元。而贷款年限缩短到 25 年后，每月月供为 17363.3 元，总利息约为 221 万元。尽管利息少了，可每月月供增加了 1441.5 元。

另外，为打击企图以企业名义购房钻限购政策空子、投机炒房等，《通知》还明确已购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行。

督开发：加快 20 万套在途商品房入市

市住建委表示，除了新增土地供应外，还将督促已拿地未开工或已开工未入市的在途商品房加快进度。

“商品住宅的库存不只是已经办理了销售手续还没卖出的房子，还包括拿地未开工和开工未销售的房源。”该位负责人表示，由于这些房源是距离实现市场供应最近的，对于市场预期影响也最大。初步统计，1300 万平方米已拿地未开工的项目，以及 950 万平方米已开工未入市的项目，能有 20 万套左右的房源，是北京去年新建商品住房成交量的两倍多。

同时，在预售审批、现房销售备案环节上，也将继续严控商品住房申报价格，对报价明显高于周边在售项目价格和本项目前期成交价格且不接受指导的商品住房项目，属于期房预售的暂不核发预售许可证书，属于现房销售的暂不办理现房销售备案。

配合此次新政，市住建委近期还将会同房地产市场监管工作联席会各成员单位，加大联合执法查处力度，重拳打击捂盘惜售、囤积房源、闲置土地、炒地以及房地产经纪机构参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为。

增土地：一季度完成自住房全年六成供地

“为进一步满足本市居民基本住房需求、改善居住条件，今年以来市规划国土委加大住宅用地特别是保障房、自住房、普通商品住房的土地供应力度，加快土地供应节奏。”市规划国土委相关负责人表示，2017 年至今，本市土地市场已供应商品住宅用地 109 公顷，完成年度住宅用地供应计划的 42%，是去年同期供应量的 7.3 倍。

“近期，我们还将推出商品住宅用地 52 公顷，其中自住型商品住房用地 44 公顷。届时，一季度可完成自住型商品住房用地年度供应计划的 60%。”后续土地供应力度也不会减弱，三季度末将完成全年商品住宅用地供应计划 260 公顷，是 2016 年全年实际供应量的 2.5 倍。同时，还将加大土地储备力度。本报记者赵莹莹 J201

■现场

中介昨晚未现扎堆网签情形

昨天看到新政出台的消息后，很多正在交易过程中的人，纷纷致电链家经纪人咨询相关政策，特别是购房人，担心新政会影响自己的购房资格和首付比例。“我之前全款买过一套房，无贷款记录，现在卖掉，再买算首套还是二套？”“我们家之前那套房是以我妻子的名义贷款买的，房产证写的我们俩的名字，现在这套是以我的名义贷款，算一套还是二套？”经纪人小王告诉记者，昨晚自己接了无数个咨询电话。

对于部分正在交易、首付金额受影响的购房人，多数均向经纪人表示，买房子主要是有实际需求，除非万不得已、筹不上款，否则不会轻易解约。但也有部分购房人担心新政出台后，房价会降，自己买在“最高点”。

昨晚6点，市住建委停止网签，因此，记者从多家中介获知，均未出现加班加点赶着网签的现象。

“昨天下午，我还在开会，卖房的业主竟然打电话问我考虑得怎么样了，这让我很吃惊。”放下电话，购房人小菁才从手机新闻上获知，北京加码楼市调控。面对有可能迅速降温的市场，原先端着业主也开始放下心态，率先主动地与买家协商。

这是“北漂族”小菁第一次在北京买房，在二手房市场看了一个月，她挑中了东四环附近的一个老小区一居室，准备拿来当婚房用。“其实房子还不错，就是价钱一直谈不拢。”小菁说，业主要价470万元，她想砍个5万元，先后面谈了两次，对方就是不松口。“不仅不松口，还一副不愁卖的样子，每次都是我们主动找他，就着他的时间看房、见面。”

详细了解了楼市新政，小菁表示，她还是想再和业主谈一谈，毕竟现在有了议价空间。“这次谈价，我想能容易点。”本报记者李海霞赵莹莹 J201D155

■观点

链家研究院院长杨现领：“恐慌入市”情绪将缓解

2017年春节后，北京二手房市场呈现上扬趋势。由于市场可售库存和可签库存都持续下降，市场上恐慌入市情绪较为严重，房价上涨的压力比较大，2月份北京二手房价环比上涨4.6%。在这样的市场形势下，北京市政府相关部门针对不同需求，采取有效措施，有利于缓解市场紧张情绪，抑制房价过快上涨压力。

约1万单在途交易影响最大

考虑到目前北京二手房市场上70%以上为换房群体，“认房认贷”严格了首套标准，有过贷款记录的换房群体“先卖后买”也被界定为二套，首付门槛的大幅增加可能带来满足首付的群体占比的减少，其中影响最大的则是已成交但未网签的群体，保守估计整个北京二手房市场约有1万单左右，这部分购房人可能面临后期违约的风险。

二套首付比例最高将提至9成

在“认房认贷”标准下，市场上大部分交易都为二套，且非普住宅占比不低，这种情况下，非普住宅按照8成首付原则，加上评估价要比实际成交价低，一般是成交价的70%至80%，可贷款额度更低。照此计算，实际首付将接近9成，大大降低了杠杆。以换房者要换总价为800万元非普住宅为例，新政前如果先卖再买，首付416万元，新政后则要672万元，首付增加256万元。

二手房市场或出现量价均降

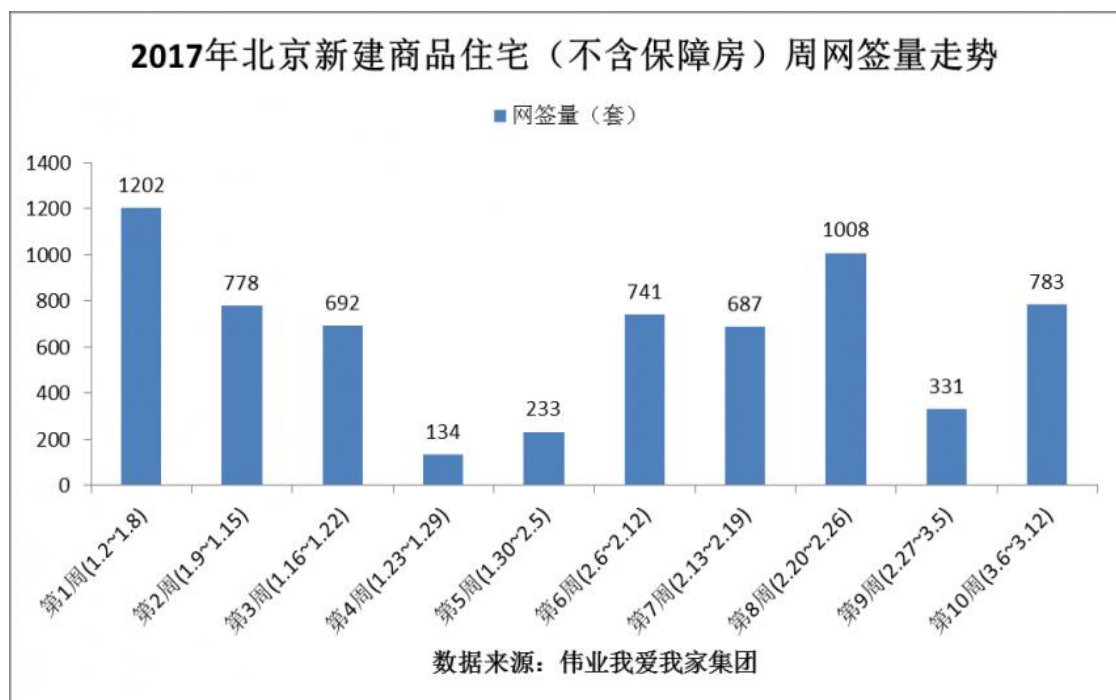
2013年4月北京曾经出台过“认房认贷”政策，结束了北京连续13个月市场上行的态势，当月价格出现2.1%的下跌，随后涨幅较前期收窄，直至2013年年底流动性的收紧，在成交量出现了连续近10个月的萎缩后价格开始出现实质性回调，2014年9月二手房均价较5月下跌12.8%。

参考过去的经验和上海、深圳的经验，预计北京二手房市场成交量将会出现明显减少，价格涨幅出现收窄乃至回落。

（来源：北京晚报）

北京 | 上周北京新房网签量 783 套

据伟业我爱我家集团市场研究院统计，2017年第10周（3月6日—3月12日），北京市新建商品住宅（不含保障房）共网签783套，环比上周增长136.6%，其中自住型商品房网签98套，较第9周多出87套；别墅网签102套，较第9周多出6套；其它新建商品住宅网签583套，较第9周多出359套。



成交量上，润景园、北辰墅院1900、格兰山水三个项目上周交易量排在前三，分别成交85套、75套、46套。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，从整体来看，经过多年的快速发展，北京房地产市场已经进入以存量房交易为主的后开发时代，新房市场规模的逐步萎缩将成为未来楼市的“新常态”。受此影响，新房市场开盘也将是阶段性的，供应量较集中的月份，成交量就会较高，供应量较少的月份成交量就会偏少，这也使得新房市场交易量呈现较大的波动。

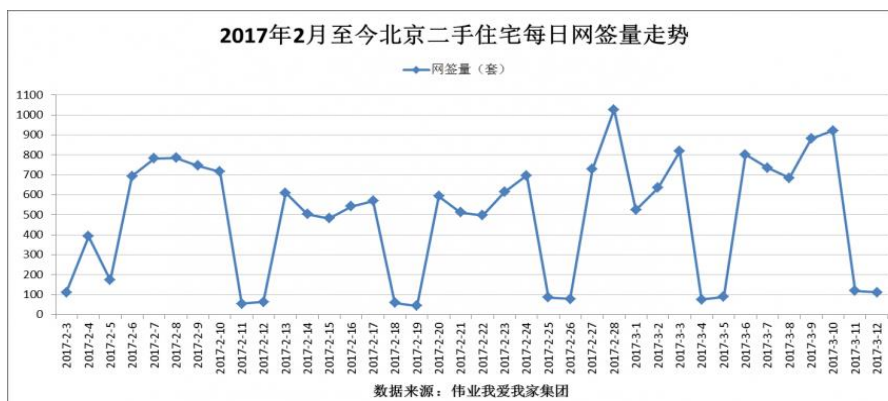
随着春节的远去，开放商推盘力度将逐步加大，市场还有一定回升空间，但在新房市场整体规模萎缩、楼市调控从严趋紧的市场情况下，市场回暖的空间有限。

(来源：凤凰房产)

北京 | 上周北京二手住宅网签量增长 9.2%

据伟业我爱我家集团市场研究院统计，2017年第10周(3月6日-3月12日)，北京二手住宅共网签4255套，环比上周增长9.2%，自今年第7周以来连续四周上涨，同时也是春节以来单周网签量首次突破4000套。

上周周一至周日的网签量分别为801套、736套、684套、881套、922套、1119套、112套，单周超过800套的有三天，较春节后前几周明显增多。从节后每日网签量、每周网签量来看，北京二手市场交易量正逐步回升。



伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示，2月中下旬开始，随着春节的远去，北京二手房市场的实际交易量开始出现回升，反映到网签数据上来，3月份的网签量开始出现逐步上涨。目前市场的实际交易量还在持续增加，3月中下旬的网签数据会继续提高。

但交易量的回升，并非意味着市场的回暖，与2016年同期相比，如今北京二手市场的基本环境已然改变，去年的政策为鼓励去库存，所以去年3月北京二手住宅网签量创下了近几年的新高。如今的楼市政策是为了防止炒房、避免楼市大起大落，所以虽然今年3月的市场热度较2月有所提高，但仍明显不及去年，随着信贷逐步收紧的威力逐步显现，与2016年相比，2017年二手房市场整体降温将是大趋势。

（来源：凤凰房产）

行业动态

行业 | 19家上市房企有息负债下降 75 亿资产负债率略降

截至3月16日，在已经披露年报的19家A股房地产上市公司中，去年末19家上市房企的有息负债（长期借款、短期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债之和）相比去年三季度末下降75.03亿，同期资产负债率下降约1个百分点至72.19%。

多位业内人士对此表示，主要原因是房企的融资渠道收紧。

去年10月，央行召集17家银行开会。央行要求各商业银行理性对待楼市，加强信贷结构调整，强化住房信贷管理，控制好相关贷款风险。有关房地产行业融资收紧的信号，至今仍未有改变。

年报凸显融资结构调整

作为A股目前已经披露年报的19家上市房企之一，新城控股（601155.SH）相关财务数据的变化，或可以一窥整个房地产行业2016年的融资结构变迁。

根据新城控股去年年报显示，去年末公司总资产达1031.7亿元，总负债则为868.03亿元，相应的资产负债率达到84.13%。而在去年三季度，新城控股无论是总资产还是总负债，均高于年末的数字，且三季度末资产负债率为85.77%，同样高于年末中的有关数据。

此外，在货币资金一栏，新城控股去年末数据为134亿元，三季度和2015年末则分别为164.31亿元和64.69亿元。

若扩大至全部披露年报的19家上市房企，19家公司去年底总资产达4104.37亿元，总负债则达2963.14亿元，由此计算出的资产负债率为72.19%。这与去年三季度的73%、2015年的72.98%相比，稍有回落。

值得注意的是，上述 19 家房企去年四季度末有息负债总额为 1333.49 亿，相比三季度末下降 75.03 亿。

中原地产首席分析师张大伟对此表示，2016 年前三季度，是国内房地产企业融资成本有史以来最低的时间段，但在第四季度融资成本出现了明显的反弹，原因便是新一轮房地产调控开启。

公开数据显示，房地产行业 2016 年全年融资额度达到了 11376.7 亿元，成为历史首次突破 1 万亿元的年份。但去年四季度，房企债券融资仅 1100 亿元，相比 2016 年第三季度的 3480.7 亿元下降了 68.4%。尤其去年 12 月，房企债券融资仅 126.7 亿元，是去年的最低点。

“应警惕弱资质房企债务违约风险”

“公司债发行最辉煌的时间点已经过去，而且其他融资手段也趋于收紧。融资监管升级对于房企自然是很煎熬的事，尤其是拿地王项目的房企，如果没有更好的融资渠道，那么项目容易烂尾。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

而随着房企融资渠道的持续收紧，房企如何在融资结构调整中“突围”，成为房企需考量的问题。

海通证券分析师姜超认为，经过一轮扩张之后，房地产行业负债规模庞大，杠杆率居高不下，政策层面进行调控收紧融资端，显然有助于房市降温、督促企业去杠杆。

不过，姜超同样指出，目前存量地产债规模超过 2 万亿元，且今年有 1800 亿元左右到期或进入回收，明后两年更将分别有 5000 亿元左右的存量债到期，届时地产企业到期债务集中，偿还压力将存在隐忧，应警惕弱资质房企债务违约风险。

21 世纪经济报道记者因此了解到，正由于上述原因，大型房企与中小型房企在今后几年的发展中分化或将更加明显。

严跃进认为，在融资端被卡紧后，大型房企由于货币资金充足、回款能力强，且融资渠道相对较多，未来发展受到的影响将不会是致命性的打击。但中小型房企则由于资产负债率高，资金链较紧张的缘故，在没有获得融资情况下，极易陷入违约风险。

不过，张大伟却认为融资收紧并不一定将导致房企差距的拉大，他给出的理由则是尽管目前楼市在调控，但收紧的幅度却有限。

“从公布的 1-2 月份的宏观数据来看，银行针对房地产的贷款，虽然一直在说收紧，但是实际执行过程中，我们看到无论是按揭贷还是开发贷，额度依然很高。所以我觉得这种不能叫做收紧，更多的是叫做中性。”张大伟说，“所以对房地产来说，后续还要看楼市调控政策的变化。如果还是维持现状的话，整个资金链并不会太紧张，只是偏稳健。”

（来源：21 世纪经济报道）

行业 | 36家上市房企前2月业绩：销售面积涨77% 销售额涨87%

上市房企销售依然火爆，企业同比销售业绩上涨幅度非常高。

据21世纪经济报道记者统计，36家已公布1-2月份业绩的上市房企，同比销售面积上涨77.92%，销售金额上涨87.98%，平均价格上涨8.3%。

而楼市走势也出现分化，一二线城市整体回暖，保持着比较火热的状态。而三四线城市房价有的停止上涨，有的城市有小幅下调。

而房企业绩在今年面临调控和货币政策收紧双层叠加的压力下，或将面临变数。

业绩增幅较高

2017年的上市房企成绩单依然“傲人”。

截至3月16日，共有36家上市房企公布了今年1-2月份的销售业绩。据21世纪经济报道记者统计，这36家房企合计销售面积为4220.19万平方米，合计销售金额为52876.95亿元，平均价格为15000元/平方米。

36家上市房企1-2月份的业绩同比上涨幅度分别为：销售面积77.92%，销售金额87.98%，平均价格8.3%。

这意味着上，2017年开局的这两个月，上市房企依然销售火爆。

对此，中原地产首席分析师张大伟认为，“业绩明显上涨的主要原因是因为2016年全年销售火爆，企业预留结转的销售业绩。”

3月16日，亚豪机构市场总监郭毅告诉记者：“房企基本上都把一二线城市作为进军的主体，在这些城市里面，一些区域型的中小房企生存空间越来越小，大城市的房企寡头现象越来越严重，行业集中度提升。”

“2016年大部分的一线房企都把业务重心调整到一二线城市了，取得了非常好的业绩。”郭毅说，“现在楼市出现比较明显的分化现象，一二线城市整体回暖，保持着比较火热。而三四线城市停涨，很多城市也在小幅度的下调。”

3月16日，一位广州二手房中介告诉记者，春节假期后，买房人多了，一个月内他所在的区域房价上涨了10%。“最主要的问题是没有房源，现在价格上涨，想买楼的人多了，之前价格平稳时，反倒没什么人买房。”该中介说。

而北京购房需求也没有降温。郭毅表示，一方面北京二手市场活跃度增加，买不了新房，就去买二手；另外一方面，虽然限购，但北京黄金区域的需求非常火热，但同时那些在北京买不起房的人，就去北京周边买房子。

对此，张大伟把全国楼市调控其实分成四类：

一类是执行了认房又认贷款的，这其中主要有深圳、上海，代表了对改善需求的抑制，这种政策下，市场不可能出现大的波澜。

第二类是限购、限贷、限价非常严格的其他一二线城市。这些城市的二手房起来比较“火热”，典型城市如广州、厦门。原因很简单，改善需求特别是“卖一买一”加杠杆，他们享受过房价升值的好处，对房价容忍度很高。此外，新房短期被限，供应减少。

第三类是一般性调控城市。目前出调控政策的城市已经有 32 个，除了 15 个城市外，目前的限购、限贷政策基本算是一般性，对市场不仅没有约束作用，反而像是提醒。

第四类是全国大部分城市，依然在去库存中。

“资金链的风险逐渐积累”

目前青岛、南京等城市的调控措施已经升级。

“这一轮收紧，从目前来看，其实还是对之前已经出台的政策加补丁，接下来楼市走向要看政策力度。”郭毅表示。

张大伟预计，2017 年大部分房企将面临比较大的市场回调压力。“目前看，大部分房企上半年因为有 2016 年的销售结转，数据乐观，而且从资金看大部分企业都比较宽裕，但如果调控持续到 2017 年下半年，在 2016 年拿地较多的企业可能风险将明显增加。”

张大伟表示，大部分房企都在 2016 年拿了比较高价的地，这种情况下，对未来房价上涨预期非常高，而调控又导致房价上涨难度非常大。此外，资金成本逐渐增加，2017 年来讲，各种融资渠道压力逐渐增加，对于很多房企来说，资金链的风险逐渐积累。

郭毅则认为，“近 10 年发展的过程中，楼市一直都是处在政策或打压或宽松的状态下，在打压的时候，从房企来说，还是应该出货，把现金流放在最重要的一个位置上。”

郭毅说：“因为房地产行业资金层面可能会收缩，再加上美国加息的影响，对国内房企的融资成本也会造成一定的冲击，大型房企今年面临调控和货币政策双层叠加的压力，有较高风险，还是应该加快去库存。但对于在一些核心城市拿地比较困难，成本比较高的城市，像北、上、深这样的超一线城市，还是应该保持整体的利润率，因为这些城市，可能卖掉房子之后，很难拿这个钱在同样的位置再买回同样的土地，土地的资源稀缺，所以要保证相对合理的利润水平。”

（来源：21 世纪经济报道）

行业 | 华侨城入主云南旅游欲深耕云南全域旅游

日前，云南旅游股份有限公司（以下简称“云南旅游”，股票代码：002059.SZ）发布公告称，其控股股东云南世博旅游控股集团有限公司（以下简称“云南世博”）增资扩股事项获得国务院国资委批复。这意味着，该事项所需审批程序已完成，云南省国资委、云南世博与华侨城集团公司及下属华侨城（云南）投资有限公司签订的增资扩股协议正式生效。

增资完成后华侨城云南公司持有云南世博 51% 的股份，成为其控股股东。至此，华侨城集团成功入主云南唯一省级旅游上市公司平台云南旅游。在此前后，华侨城集团还与云南两

家地方国资平台合作，扩充其在云南的优质旅游资源。接下来，华侨城将以“文化+旅游+城镇化”模式，全线介入云南全域旅游开发。

《中国经营报》记者3月8日就该事项相关问题，分别致函华侨城A和云南旅游，但截至发稿未获回复。

华侨城再入滇

事实上，10年前华侨城集团在全国各地复制“旅游+地产”模式时，就与云南省城市建设投资集团（以下简称“云南城投”）共同出资成立云南华侨城实业有限公司，拟开发总投资额为40亿元的云南昆明阳宗海生态旅游项目，并以2.8亿元持有合资公司70%的股权。10年后，华侨城集团仍与主营房地产的云南城投保持合作，但其在云南的最重要的合作对象，已改为主营旅游的云南旅游。

这一改变的背后，是华侨城集团总经理段先念提出的新的发展模式。两年前，段先念从西安赴任华侨城集团后，提出继续推进“旅游+地产”的创业模式，但发展模式变为“文化+旅游+城镇化”，并辅之以“旅游+金融+互联网”的创新模式。此后，段先念就以这一模式，在全国各地签约大项目，截至目前总计达5000亿元。

2016年6月14日，华侨城集团与云南省政府签下“大单”，通过央企参与地方国企改革，进行重大资产重组的方式，与云南世博、云南城投、云南文化产业投资控股集团签订全面战略合作协议，拟通过这三大云南地方国资平台，参与云南全省旅游资源的开发。同时，其还与德宏州、普洱市等地州市签订合作协议。华侨城集团方面称，此次涉及总投资逾1000亿元。

华侨城通过参与云南世博增资扩股的方式入主云南旅游，就是其参与云南地方国资重组及再次入滇布局的一步棋。“华侨城进入云南的想法是做旅游，做‘旅游+金融+互联网’，做‘文化+旅游+城镇化’，不是做房地产。”段先念在签约仪式上表示，华侨城将以资本方式介入云南新一轮旅游强省战略及省级国有企业改革和重组，整合资源，改变云南旅游“小而散”的现状，形成规模，拉动引导，推动云南的旅游产业升级，实现“调结构”为主的“供给侧”改革，迅速培育出国内名列前茅的、航空母舰级的旅游企业。

知名地产人士龙斌认为，华侨城的新发展模式，是结合国家战略和自身优势，在发展战略上做了加法。

然而，摆在段先念面前的，不只是云南大量待整合的优质旅游资源，还有遗留下来的云南华侨城项目。本报此前曾报道，华侨城在云南昆明的阳宗海生态旅游项目，开发进度和经营状况不如预期，而且部分项目还陷入停摆状态，其中拟投资10亿元的华侨城JW万豪酒店停工已3年。随后，云南城投旗下的置业公司，还接盘该项目部分物业资产。

易居中国研究院研究总监严跃进置评：“旅游地产往往借助土地成本不大的优势而进行，但此类旅游地产项目背后会面临一些新的问题，如消费需求实则不强劲等，密集投资可能会导致产能过剩。”

深耕全域旅游

根据公开资料，华侨城集团 2016 年总营业收入 536 亿元，利润总额 95 亿元。其中，作为华侨城集团在文化旅游方面的核心企业，深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城 A”，股票代码：000069.SZ）2016 年度业绩快报显示，其营业总收入 350 多亿元，同比增长近 10%，归属于上市公司股东的净利润 65 亿元左右，同比增长约 40%。

2017 年，段先念提出了更大的业绩目标。他在 2017 年工作会议上发表的讲话称，华侨城集团 2017 年的总营收目标是 800 亿元，利润总额目标是 120 亿元，实现跨越式发展。为此，华侨城在全国各地推行战区制，要求每区确立各自的“塔山”。“集团公司今年的‘塔山’就是云南旅游，我们要在云南刮起华侨城旋风，掀起云南旅游的热潮。”段先念说。

段先念在讲话中提出，2017 年将在云南设立第二总部，增加注册资本。“所有常委和股份班子今年在云南至少要工作三个月。”段先念计划举全集团公司之力攻云南全域旅游这座“塔山”。在段先念看来，云南旅游仍有提升的空间：一是旅游基础设施建设需进一步完善；二是尚缺或还没找到一个城市能够成为云南省的旅游集散地；三是景点资源过于分散，缺乏全域旅游的大规划和全局性；四是缺乏大企业的介入引领、大资金的进入支持，尤其是无法利用资本市场和互联网的优势。

“对于云南旅游，华侨城要大思路谋划、大资金投入；要通过‘旅游+互联网+金融’的创新模式，去参与云南旅游的‘大项目带动、大企业引领，大资金介入’的转型战略。”段先念说。

根据华侨城内部刊物《华侨城杂志》报道，华侨城在云南开发全域旅游的思路为五大方面：通过上述三大国资平台梳理全省现有和正在开发的旅游大项目，面向世界级旅游目的地，规划云南全域旅游大格局；通过 PPP 模式，联手五大央企，围绕大型旅游项目展开旅游、交通和公共服务设施的投资建设；打造特色州县、特色景区和景点，深度挖掘云南文化特色；在缅甸、越南等国，通过景区投资运营、大型演艺、旅游城镇的投资开发以及港口建设，结合本地文化，输出中国文化，实施“走出去”战略；创建云南智慧旅游“云南旅游一卡通”，统筹文化旅游景区和市场运营，并以旅游资产证券化手段，构建“旅游+互联网+金融”大平台，实现产业策划、运营管理和金融资本全要素的整合。

按华侨城集团和华侨城 A 的定位分工，集团公司发挥央企效应及孵化平台的作用，承担项目开发中前期重资产、高投入、低回报的基础建设任务，对效率较低、收益率较低、需长期持有的项目进行培育和开发；华侨城 A 将继续运营短平快、轻资产、可以产生即期效益的项目，并在未来陆续接棒开发由集团孵化成熟、收益率达标的的项目。

地产专家郑叔伦表示，华侨城 10 年前在昆明推行的“旅游+地产”模式，研究和定位不太准确，先做地产后做旅游，但旅游没有搞起来，地产也难搞得很好。华侨城这次大手笔投资云南，说明该公司依然看好云南。现在重新调整，估计会先把旅游做起来，再去做地产就能做好。（来源：中国经营报）

行业 | 中粮地产 2016 年业绩创历史新高扣非后股东净利 大增 14.76 倍

中粮地产（000031）于 3 月 18 日披露了 2016 年财务报告，公司 2016 年全年实现签约金额 199.62 亿元，同比增长 27.31%；实现营业收入 180.25 亿元，同比增长 31.34%；实现归属于上市公司股东的净利润 7.2 亿元，较上年同期增长 10.89%；实现归属于上市公司股东的扣非后的净利润 5.04 亿元，同比暴增 1,475.95%。相比净利润指标，扣非后的净利润更能反映主营业务增长的实质，中粮地产 2016 年扣非后的净利润大幅增长一定程度上表明了公司主业正进入良好的发展局面。

中粮地产 2016 年业绩大涨，一方面是因为公司去年商品房签约额和结转收益同比大幅增加；另一方面，报告期内公司通过提质增效、加强标准化建设等手段切实提升了项目运营管控水平，使得 2016 年住宅业务存货周转率和利润率均同比提升明显，综合毛利率从 2015 年的 26.01% 上升到了 2016 年的 34.05%；与此同时，公司还在报告期内加强了营销管控，在开展营销标准化建设的同时推动自有销售团队建设，近三分之一的项目实现了纯自销模式，此举使得公司销售规模大幅增长的情况下，销售费用反而同比减少了 14.15%，极大地促进了公司净利润水平的提升。

连续多年稳健增长收入、利润创下历史新高

作为全国最具影响力的房地产企业之一，中粮地产的业务主要布局在北京、上海、深圳等一线城市，以及成都、苏州、天津、南京等经济较发达的二线城市，公司目前的主要产品为壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品。经过多年发展，中粮地产品牌在行业和已进入城市具有良好美誉度和品牌影响力，以优良的品质和完善的服务赢得了市场的广泛好评。

尽管受调控政策影响，中国的房地产行业近年来起起落落，但中粮地产的财务业绩始终保持稳健增长，公司 2014 年-2016 年实现的归属于上市公司股东的净利润分别为 6.41 亿元、6.49 亿元和 7.2 亿元，呈现出稳步增长态势，为股东创造了稳定的业绩回报。受益于 2016 年房地产景气程度有所提升，中粮地产的收入、利润也在报告期内创下历史新高。

中粮地产之所以能够实现连续多年的稳定增长，与其强大的核心竞争力密切相关。公司的核心竞争力主要体现在强大的整合创新能力、精细化的运营管理能力和品牌影响力。

在整合创新能力方面，中粮地产在招拍挂常规方式基础上，具备较强的非公开市场拿地合理储备土地资源的能力，还可在现有独立开发、引入投资者等方式的基础上，通过合作开发等方式低成本扩张；精细化的运营管理方面，中粮地产在项目前期策划、土地获取，到中期规划设计、招标管理、合同管理、采购管理、工程管理，后期经营销售等房地产行业全价值链体系的各个重要环节，均做到精细化管理，通过对各环节的不断优化，持续提升精细化管理水平；品牌影响力方面，公司控股股东中粮集团是中央管理的 53 家国有重要骨干企业

之一，持续多年名列美国《财富》杂志全球企业 500 强。依托中粮集团良好的品牌形象和声誉，中粮地产的壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品品牌对消费者、合作伙伴、供应商、政府机构等均有较强的吸引力。

巨额预收款项和丰富的项目储备奠定未来成长基础

对房地产开发企业来说，充足优质的土地和项目储备至关重要，这关系到一家企业的后续成长潜力。2016 年，中粮地产坚持战略引领，强化了公司总部、城市公司两级驱动的常态性土地储备机制，通过构建土地价值评价模型，公开市场深挖土地价值，同时通过战略合作、股权并购、资源盘活等多渠道获得了大量的低成本土地储备。

2016 年，中粮地产新增了成都祥云里、上海新场、上海顾村、北京永丰、北京青龙湖、烟台中粮朗云、深圳 69 区创芯公园 7 个项目，计容建筑面积合计 77.95 万平方米（按权益计 49.35 万平方米）。截至 2016 年 12 月 31 日，公司在建拟建项目的占地面积合计 429.79 万平方米（按权益计 401.02 万平方米），计容建筑面积合计 702.99 万平方米（按权益计 653.73 万平方米）。

2017 年，中粮地产在充足的土地和项目的基础上计划新开工项目 10 个，新开工面积 139.68 万平方米，较 2016 年计划开工面积增加 34.29%。

值得一提的是，中粮地产 2016 年的预收款项达到 141.39 亿元，较上年同期增长 34% 左右，由于预收款项主要为销售商品房的预售款，将在 2017 年及以后直接确认收入和利润。我们认为，巨额的预收款项和丰富的土地、项目储备很大程度上奠定了公司未来成长的基础，对公司未来的业绩增长提供了强有力的支撑。

探索产业地产运营新模式助力中国实体经济发展

实体经济是国民经济的基础，实体经济的发展关系到国民经济整体的平稳与健康发展的全局，也是我国长期保持经济竞争力基础。目前，如何振兴实体经济已经成为从中央到地方、从官方到民间关注的焦点，也是在刚刚过去的“两会”上最热门的讨论话题之一。

中粮地产作为一家央企，也在积极利用自身优势助力中国实体经济发展，与此同时，也为自身开拓新的业务板块，增加业绩来源。目前，中粮地产已将产业地产建设和运营列为未来的重点发展方向。

中粮地产将第一个产业地产建设和运营项目放在了发展前景广阔的机器人和智能制造领域。2016 年，公司通过深圳 69 区创芯公园和 67 区中粮商务公园两个项目试点，积极探索产业地产运营模式，积极打造中粮品牌产业综合园区——中粮（福安）机器人智造产业园，该园区占地面积约 8 万平方米，建筑面积约 11.5 万平方米，是深圳市智能硬件孵化、机器人产业、智能制造示范区，被深圳市科技创新委员会认定为“深圳市科技企业孵化器”、被广东省科学技术厅认定为“国家级科技企业孵化器培育单位”。

凭借强大的产业聚集能力，中粮（福安）机器人智造产业园目前已有数十家企业入驻，其中机器人孵化器板块聚集了深圳市振邦视界科技有限公司、深圳市云智慧智能科技有限公

司、深圳市新鲁班机器人技术有限公司等 20 多家企业；机器人产业园板块入驻的重点企业包括深圳市博美德机器人有限公司、深圳市瑞曼智能装备有限公司、DST 德思特机器人、深圳市海普智能装备技术有限公司、深圳市卫邦机器人有限公司等。

我们认为，中粮（福安）机器人智造产业园只是中粮地产进军产业地产建设和运营领域的突破口，未来公司极有可能将这一模式和经验向其他区域复制，从而将产业地产建设和运营业务打造成为上市公司新的增长极。

（来源：证券日报）

行业 | 万科携手小米试水合作建房：无产权价格是市场一半？

3 月 14 日，初春的北京艳阳高照，在海淀区永丰产业基地大牛坊村原址上，大片丛生的杂草覆盖土地上，几辆小型汽车不时把一车车铁架卸载在空地上，另一头，几名工作人员正在测量、标记号，用石灰粉描出一条条白线。“这是万科的住宅项目，马上就要动工了。”一位工作人员表示，这块土地南侧部分为万科土地。2016 年 12 月份，万科在这里获得了 18 号地，并和住总联合拿下了临近的 19 号地块，荒地北部的 20 号地被首创天恒中粮获取。

有消息称，万科将与小米合作开发永丰自持地块，主要供小米公司高管和员工购买。多位小米员工向经济观察报确认，公司内部已经开始全员自愿认购，“从上个星期就开始登记了”。

对于双方合作建房的消息，北京万科方面表示，目前还不方便透露相关情况；小米公司负责媒体对接人士表示，其“多方打听”，并没有听说此事。

没有产权价格是市场价一半？

小米公司一位员工透露，万科和小米合作建房事宜从春节后就开始商谈，3 月上旬正式确定合作意向。目前小米公司已经启动认购登记工作，全体员工均可认购。

有两种项目类型可供选择，一种为普通住宅，以 70-90 平方米两居为主，均价大约为 5.5 万元/平方米；一种为叠拼，面积为 178 平方米，售价在 950 万-1000 万元。

另一位小米员工介绍，合作项目档次和定位甚至会高于万科翡翠系，目前永丰产业基地周边二手房价格普遍超过 8 万元，这意味着合作项目如果做成可销售的商品房，价格很可能会超过 10 万元/平方米。

不过，按照双方合作意向，小米员工虽然能够以市场价一半的价格购房，但无法获得产权和房本，也不能在公开市场自由交易，只能在小米公司内部交易，也不能落户北京市户口。

上述小米员工透露，目前公布的价格为初期预算价格，最终价格仍未确定，万科方面负责和金融机构协调按揭，目前初步谈下来的首付比例为 50%。“我原来想认购一套叠拼，但物业费比较贵，而且没有产权，也不能落户，就放弃了。”

内部员工认购登记完成后，小米公司将根据认购数量确定与万科的合作范围和面积，如果认购人数超过万科能够提供的最大额度，可能将通过抽签方式决定最终购房资格；相反则可能缩减合作面积。

据悉，除小米外，包括神州数码(23.350, -0.27, -1.14%)等企业也与万科有合作意向。万科将根据合作方意向认购面积确定具体合作事宜。万科和合作企业共同筹集开发和运营资金，合作方可能是一家企业，也可能是多家企业。

项目建成后，一部分交给像小米这样的合作投资企业，一部分将以股权合作方式出售给企业，剩余部分由万科对外出租或出售使用权。根据自持要求，项目产权不能分割，未来万科将和合作方共同成立合资公司持有产权。

不过，“现在仅仅是登记，其他的事还没有落定呢。”小米员工表示。

与高精尖企业合作

其实，对房地产领域合作建房的模式，万科早已经进行尝试，2015年底，北京万科出资3.21亿元与神舟数码共同开发海淀区唐家岭一幅商业用地，该幅土地由神舟数码获得，要求50%自持。

2016年12月1日，万科获得永丰两个自持项目地块，根据土地出让要求，两幅土地的住宅限价53400元/平方米，项目建成需全部自持。这也是北京土地招拍挂史上首宗100%自持土地。

拿下两幅土地不久后，针对外界“算不过账”等质疑，万科高级副总裁、北京区域首席执行官刘肖曾表示，两幅土地将通过众筹方式破题，从传统开发销售模式转变到经营服务模式，由政府、众筹企业和开发商协同联动。

刘肖还透露，拿到土地的第一时间，他给海淀区几个大型企业打电话商谈众筹合作想法，“70%接到电话的企业都表示有兴趣参与。”上述北京房地产界人士也表示，拿到土地不久后，万科大客户部对永丰周边企业做过调研。

按照刘肖的表述，合作企业产业定位必须与《京津冀协同发展规划纲要》对北京功能定位相符，必须为符合海淀区产业规划的信息服务、科技金融、智能硬件、知识产权服务业等为代表的高精尖企业。

对于具体合作模式，万科以两个地块为基础建立相应众筹平台，根据合作对象数量确定众筹份额，邀请众筹企业共同来开发这块土地，然后把开发的项目交给企业，再由企业租给他们的核心员工。

根据规定，众筹单位不能以户进行分割，但众筹单位可能是一个住房单元，也可能是一栋楼，还可能是几栋楼。具体根据众筹方实际需要进行配置。

在这一模式中，万科和合作方分工明确，万科主要负责项目建设和配套引进，并提供相应的物业等服务；合作方进行众筹投资、向万科交纳项目开发和运营费用，项目建成后员工租赁或购买房源，租金或销售金通过众筹平台返还给合作企业。

一位北京房地产人士透露，因为担忧房价上涨可能带来的人才和产业流失，未来北京市政府可能将大力支持开发商自持土地建设和经营，并引进优质学校形成学区房。“政府希望这种模式能够占据一定比例，来完善租赁市场。”

当时，刘肖还透露，小米、神州数码和华为均有合作意向。

房价缓冲带

对开发商万科而言，通过合作可以快速回笼土地支出成本，而且可以通过为项目提供物业服务、商业等配套服务获得稳定的收益。不仅可以提高企业周转率和开发效率，也为房地产开发企业开辟一条理想的轻资产运营之路。

对政府而言，通过这一模式，避免了地王、高房价等标签的困扰。

对于房地产市场而言，虽然这一合作方式整体上减少了投放到公开市场的房源数量，但是由于自持租赁项目不能自由流通，投机性资金难以进入，减轻了部分城市建设人才的住房压力，对房价过快上涨形成市场过热局面形成缓冲效果。

上述北京房地产人士认为，“政府也希望通过这一模式留住和吸引高精尖企业，为调整经济结构和促进实体经济发展创造环境。”

上述人士表示，如果这一模式可行，未来北京市政府或将把更多政策、土地等资源向自持合作建房方面倾斜，“据说北京市很坚决，即便牺牲了土地出让金收入，也要保证房地产市场健康发展”。

（来源：经观地产）

行业 | 一线房企尝到“出海”甜头 中小公司紧随其后寻生存空间

2013年兴起的房企出海热潮，在3年之后迎来“收割季”。包括奥园、雅居乐、富力在内多家房企在内，随着海外项目纷纷入市，2016年海外业绩占比在不断提升，成为业绩新的增长点。

走过3年试水阶段，房企的海外战略逐步成熟，在第一批出海房企尝到海外市场的甜头之后，乘着“一带一路”战略的政策东风，越来越多的中小房企加入“出海”大军。在国内政策调控、地价高企及兼并重组高压之下，生存空间缩小的中小房企逐渐在海外找到新的出路。

随着国内私人财富剧增，海外不动产配置成为一个重要方向，比如泰禾集团、上置集团、中国奥园、新华联文旅、雅居乐集团、绿地集团、万科、碧桂园、中交房地产等均涉及海外地产。

海外业绩贡献提升

在近日多家房企公布的 2016 年业绩中，利润等多项指标均呈上涨之势。而经过 3 年时间的耕耘，房企海外项目也进入收割季节，占集团业绩比例逐步提升。

中国奥园 2016 年实现销售金额 256 亿元，同比增加 68.8%；营业额同比增加 23.6% 达到约 118.3 亿元，净利润增长 10.9% 至 10.1 亿元。据奥园公告显示，仅在 2016 年，奥园在海外的“悉尼海德公园 130 号”“悉尼马鲁布拉 188 号”两个项目，销售额合计约 8.56 亿元，占全年销售金额比例超 3%。

另据了解，目前奥园已在海外布局 5 个项目。奥园集团副总裁陈嘉扬表示，未来 2~3 年，预计海外项目在总销售中的占比将增加到 10%~15%。

2016 年，富力地产年报业绩同样飘红。目前富力地产在马来西亚和澳大利亚项目已实现协议销售金额 15.54 亿元，占全年协议销售金额的 2.55%，而 2015 年富力海外项目占比为 2.18%。其中马来西亚项目实现协议销售金额 7.63 亿元，同比下降 25%；澳大利亚项目同比大涨 356%，达到 7.91 亿元。富力方面表示，2017 年，富力海外两个项目预计销售目标约为 40 亿元。

雅居乐新鲜出炉的业绩则显示，其位于马来西亚吉隆坡的项目开售三个月已实现盈利约 3 亿元，2016 年预售销售金额占集团 0.7%，对比 2015 年 0.1% 的占比有所提升。另据了解，雅居乐还斥资 1.13 亿元，参与美国旧金山半岛牡蛎湾项目，股权占比为 10%，预计总建筑面积为 20.9 万平方米。

泰禾集团、上置集团等房企企业已加入海外掘金大军中。

泰禾集团将出海的第一站锁定在伦敦，集团董事长黄其森表示关注海外投资机会，有中国的经济实力作支撑，现在正是中国企业走出去的一个好时机，加之“一带一路”的战略背景，房企出海是大势所趋。

房企海外战略新谋划

中国房企海外战略布局逐渐成熟，房企布局的范围从欧美、澳洲等地区的国家逐渐扩张到亚洲的国家，开始在新兴市场寻找机会。经多年探索，绿地、万科、保利等开发商逐渐拥有当地的团队。

仲量联行刘琪告诉《每日经济新闻》记者，对于市场化的房企来说，欧美国家从回报和增值保值的角度来讲是首选，但市场也在不断开拓，万达、金茂等房企去年已开始考察“一带一路”相关国家的项目。

与早前对比，房企出海的目标同样已发生了变化。

平安好房海外房产部推广总监王雅荃告诉《每日经济新闻》记者，早前房企出海目标是增加销售，产品迎合中国的客户，而现在则建立海外的品牌，深耕市场深度，打开本地市场，品牌在海外的知名度进一步提升。例如，万科就是带着品牌团队和建筑规划团队出海的。

刘琪表示，不仅出海的范围在不断扩张，房企海外项目开始将目光投向养老、教育等多元化业务，不再局限于传统的住宅和商业开发，在项目的运营和服务方面有了更大的发展。

奥园集团主席郭梓文表示，奥园集团海外发展主要是处于资产配置以及对冲外汇方面的考量。同时，也希望通过境外的发展带来很多优秀的、好的产品开模式，提升国内的研发和产品竞争力。

中小房企成海外“新军”

根据仲量联行最新公布的“全球资本流动”数据显示，2016年中国的海外商业和住宅房地产投资额达到330亿美元，同比增长近53%，再创历史新高。

王雅荃认为，在海外市场拓展方面，房企的人员配置呈现几何式增长态势，预计房企将继续加码海外市场，资金将以数倍的增速发展。不仅大型房企，越来越多的中小型房企加入了出海的大军中，丰富出海房企的结构比例。

王雅荃表示，国内融资收紧，越来越多的中小型房企融资困难，而国外对于中小房企而言相对容易。同时，通过在海外获取项目，成立子公司融资，可反哺国内的母公司，缓解国内项目资金困境。

2017年年初，国家外汇管理局发布了《进一步推进外汇管理改革完善真实合规性审核的通知》，允许内保外贷项下资金调回境内使用，债务人可通过向境内进行放贷、股权投资等方式将担保项下资金直接或间接调回境内使用。

王雅荃分析认为，房地产是资金密集型企业，而中小房企在境内的融资成本其实不算低。如能在海外获得低成本资金，用于国内项目开发建设，在报表上来说也会更好看的。现在很多中小房企开始投资美国、越南、缅甸的项目。

当然，海外投资也需要警惕风险，王雅荃表示，一些“一带一路”沿线国家的政治稳定性和法律问题让人担忧，这是出海房企面临的重大风险。

（来源：每日经济新闻）

行业 | 万达等4家状态皆“已反馈” 房企IPO冰封七年再开 闸

4家房企IPO审核进入反馈阶段，似乎意味着一度冰冻七年之久的房企内地IPO再度开闸。3月10日，证监会网站发布公开信息显示，包括万达商业在内的4家房地产业公司IPO状态已经转为“已反馈”。业内认为，近年来，房企内地IPO受阻，多数房企选择登陆港股，但目前港股市场遇冷、融资优势不再，导致在港上市房企开始加速回归A股。对于房企而言，回A有利于增加融资以及树立企业品牌。但是目前内地IPO审核仍较为严格，IPO审核进入反馈阶段的房企能否顺利通过IPO，目前仍未可知。

4家房企IPO“已反馈”

近期，包括万达商业在内的 4 家房地产业公司 IPO 状态更新为“已反馈”，这一事件成为业内热议的话题。

3 月 10 日，证监会网站发布《发行监管部首次公开发行股票审核工作流程及申请企业情况》，截至 3 月 9 日，万达商业、富力地产、金辉集团、同策咨询等房地产业公司 IPO 状态已经转为“已反馈”。此外，还有 3 家涉地产的企业南都物业、碧桂园物业、首创置业的审核状态已经处于“已受理”。

业内认为，自从 2010 年 4 月（调控楼市的“国十条”发布）以来，就没有房企通过 IPO 方式登陆内地资本市场的案例，房企的增发、再融资等动作也一度被暂停。富力、首创等企业的回 A 之路数次受阻。在此期间，包括金科地产、蓝光发展、华夏幸福、绿地控股等企业均通过借壳的方式实现上市。此外，更多的房企选择登陆香港资本市场。

但是，目前内房股在港股市场屡遭低估，加之近期美国宣布进入加息通道，正在削减内房股的融资优势。在港上市的内地房地产企业在资本市场遇冷后，开始加速回归 A 股。

尽管目前各地房价依然高企，史上最严的地产调控政策仍在各地差异化实施中，不过，随着 A 股 IPO“准注册制”整体宽松时代的来临，房地产企业 IPO 严管政策也随之逐步松绑。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，房企加快回 A 步伐，是因为 A 股上市以后市值增加速度相对较快。对于万达等房企而言，企业发展犹如滚雪球效应，后续依然会加大融资规模，通过回归 A 股市场进而获取再融资等便利，是此类企业重点考虑的内容。

房企内地 IPO 重启？

近几年来，国内房地产企业 IPO 实际上一直处在冻结状态。此次 4 家房地产企业 IPO 审核状态已经为“已反馈”，是否意味着房企内地 IPO 将重启呢？严跃进认为，在此前严苛的管控下，房企在内地的上市通道极为狭窄。近期监管层的动作表明，A 股市场对企业依然有一个开放的态度。

严跃进表示，类似万达商业等房企 IPO 进程加快说明 A 股市场本身并没有收紧，对于合规的、有成长性的企业，依然是会开放的，甚至会积极鼓励。此外，具备多元化的地产企业，而非简单的地产开发的企业或许会更加受到 A 股市场的青睐。

资料显示，自 2010 年 8 月起，证监会表示对涉及土地闲置及违规的公司暂停 IPO 和 A 股发行；在 2013 年 3 月，国务院办公厅又发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，强调对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房企，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组；此后，证监会与国土部、住建部协商制定了相关工作机制，证监会的窗口指导意见也要求，不接受或从严对待房地产企业 IPO 申请。

有业内人士分析称，监管部门的上述动作实际上是完全停止房企 IPO 的信号。自此之后，国内房企大都是通过港股等境外市场上市融资或者通过借壳的形式上市。房地产股最近一次登陆 A 股还是 2015 年湖北金环和绿地控股的借壳上市。目前，一次 4 家房地产企业进入反

馈阶段，表明在 IPO 全面放开的大环境下，房地产企业 IPO 的暂停状态已经被打破，房地产企业 IPO 的机会或将再次来临。

能否顺利闯关

但是，某券商从业人员表示，“不接受或从严对待房地产企业 IPO 申请，并不意味着禁止房企 IPO，过去几年时间里，监管层也没有做出这样的明确表态。尽管目前 4 家房地产业公司 IPO 状态已经转为已反馈，还有 3 家也是已受理状态，但是仅仅从这一点很难判断房地产 IPO 是否开闸，因为证监会很少出现不受理 IPO 申请的情况，但至于会如何反馈、具体内容是什么并不清楚”。

上述人士进一步认为，目前，内地 IPO 审核仍较为严格，IPO 审核状态“已反馈”或“已受理”的房企能否顺利通过 IPO，目前仍未可知。公开信息显示，2017 年 1-2 月，证监会发审委共审核了 67 家公司的 IPO 申请，其中 54 家获得通过，9 家被否，3 家被暂缓表决，1 家被取消审核。IPO 审核通过率为 80.59%，明显低于 2016 年 92.16% 的审核通过率，也创下最近五年来的新低。

不过，如果进程一切顺利，IPO 审核已经转为“已反馈”的房企，一般需要半年左右的时间便可成功登陆 A 股。

严跃进认为，4 家房企 IPO 审核进入已反馈阶段，释放出积极信号，说明监管层其实还是会有所放宽的，关键是让合规的企业进入资本市场，同时加快审批，或是当前监管部门需要做的内容，此类企业的情况也会给其他企业一个正面的反馈信号。

另外，如果房企后续的业务结构更加符合“房子是用来住的”，那么估计成功审批的可能性更大。同时对于此类房企来说，结合存量房资产改造、绿色地产等或许都可以为上市加分。对于房企而言，回归 A 股利好企业估值和企业形象提高。当然需要警惕的是，此前类似顺丰物流上市后对于虚高估值的质疑，或引起后续对于新上市房企股价的管控，这是相关企业需要注意的内容。

（来源：北京商报）

行业 | 万科新董事会提名最早 24 日揭晓宝能或占四席位

随着宝能系掌门人姚振华的被处罚，宝能系是否会入局万科董事会备受关注，随着万科董事会召开时间临近，新一届董事提名或将揭晓。

3 月 13 日晚间，前海人寿发布公告称，前海人寿原董事长姚振华辞去公司董事及董事长职务。同一天，姚振华还宣布辞去了前海财险董事会董事、董事长职务。深陷股权之争的万科，随着宝能系掌门人姚振华的被处罚，结局日渐明朗。不过作为第一大股东，宝能系是否会入局万科董事会依然备受关注。

3月9日晚间，万科集团（000002.SZ，02202.HK）发布公告称，将于3月24日召开董事会会议，考虑和批准2016年年度报告和派付末期股息的建议。

这次董事会恰逢万科董事会成员届满的敏感时间点。按照时间表和以往惯例，此次董事会会议相关事项应包括：审议2016年度报告、审议2016年度利润分配及分红派息方案以及审议董事会换届选举的议案、审议关于召开2016年度股东大会的议案等。

对于此次董事会届时是否会涉及董事会改选一事，万科内部人士表示，以公告为准。

不过，翻阅万科此前公告，审议年度报告、董事会换届选举的议案以及召开股东大会的议案在同一次董事会会议中举行。

万科在2014年3月7日的董事会决议公告中发布了“审议并通过董事会换届选举的议案”，并且将提名名单予以公布。

这也意味着，一旦在今年3月24日举行的董事会会议中审议董事会换届选举的议案，则在此次董事会上将决定新一届董事会董事候选人的提名名单，董事会提名最早会在3月24日对外公布。不过，候选人名单真正通过审议还需经过股东大会的博弈。

万科第十七届董事会的三年任期将于今年3月28日届满。2014年3月28日万科召开了2013年度股东大会，以累积投票的方式选举王石、乔世波、郁亮、孙建一、魏斌、陈鹰、王文金为第十七届董事会董事，选举张利平、华生、罗君美、海闻为第十七届董事会独立董事。

根据万科《公司章程》第九十七、九十八条规定，董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会决议。董事会应在股东大会召开前披露董事、监事候选人的详细资料。然后在股东大会上应对所有提案进行逐项表决。

然而，万科召开股东大会的时间目前并无时间表。

按照《公司法》第一百零三条，召开股东大会会议，应当将会议召开的时间、地点和审议的事项于会议召开二十日前通知各股东；临时股东大会应当于会议召开十五日前通知股东。

这样算来，要在三月底前召开股东会时间亦不允许。这也意味着改选董事会的时间面临逾期。

万科相关人士回应称，召开股东会需要公告同时还要提前召集，三月份肯定开不了。这也说明，万科新一届董事会人选将无法按时完成改选。

在目前万科的最新股权结构中，宝能系合计持股25.4%，为第一大股东，深圳地铁从华润手中接盘15.31%万科股份后，位列第二大股东，持股14.07%的恒大则为第三大股东。

按照《证券日报》报道，根据万科董事会选举实行的累积投票制计算，宝能方面可能得到最多4个董事席位，深铁也锁定了2个席位，恒大和万科管理层则各只有1个席位。

不过，由于万科股权之争过程复杂，董事会席位最终如何分配尚不能知晓，王石、郁亮能否续任董事也仍待观察。

(来源：澎湃新闻)

公司新闻

菜园街及枣林南里棚户区改造项目司法裁决执行工作正式 启动

在区委、区政府的坚强领导下，在白纸坊地区棚户区改造项目总指挥部的周密组织部署下，在菜园街及枣林南里棚户区改造项目（以下简称“菜园街项目”）指挥部的积极配合下，北京市西城区人民法院于2017年3月17日上午9:00依法向菜园街及枣林南里棚户区改造项目第一户被执行人张习武送达了《行政裁定书》，标志着菜园街项目征收司法裁决执行工作已正式启动。

为了确保项目第一户被执行人裁决送达工作的顺利实施，并为后续强制执行工作开好头，菜园街项目指挥部专门成立了强制执行领导小组，并下设8个工作小组，从协助执行、安保、工程、宣传、房源、法律事务、信访维稳、后勤保障等多方面进行了部署分工，全力配合司法部门依法推进项目强制执行阶段的各项工作。

因第一户被执行人张习武在征收区域内的房屋已长期空置无人居住，法院按照相关程序，在被执行人的被征收房屋处依法张贴了《行政裁定书》，然后前往被征收人现住址当面送达了《行政裁定书》。在被执行人现住处，其妻子（亦是被征收人的委托代理人）签收了送达的裁定书，同时，项目指挥部强制执行工作组组员代表项目指挥部与被征收人再次进行了沟通、劝导。最终被征收人向法院的工作人员表示：将到项目二分指进一步协商其被征收房屋的征收补偿事宜。

菜园街项目第一份征收《行政裁定书》顺利、高效地送达，给整个项目后续司法强制执行工作的开展打下了良好局面，项目指挥部全体工作人员在接下来的征收强执工作中，将继续秉承“凝心聚力、攻坚克难”的作战精神，全力配合司法部门做好各项强制工作，打赢、打好菜园街项目最后一场攻坚战。

前沿观察

观察 | 商业模式发生“裂变”房企加速转型试点地产创新领域

房地产商业模式正在发生“裂变”。

今年以来，不少地产企业转型加速，涉足城市更新、特色小镇、共享空间、长租公寓等房地产延伸业务。开发商们不仅积极参与房地产产业链的各个环节，从前期到后期到物业管理、开发建设直至家装等，还大跨度地进军金融、医疗健康、教育等板块。

业内人士认为，传统的房地产“拿地-盖房-卖房”的商业模式正在发生改变，以房地产为基础商业模式创新跟以往的重资产运作模式完全不同，试点地产创新领域、掘金未来存量市场将成为行业趋势。

行业垄断加剧多数开发商面临转型

国家统计局数据显示，2016年，商品房销售面积157349万平方米，比上年增长22.5%，刷新历史成交新高。

易居（中国）企业集团 CEO 丁祖昱日前在“2017年首届地新引力创新峰会”上表示，去年前三季度楼市成交的“疯狂”未来很难再现，因此2016年15.7亿平方米的成交体量或将成为未来中国楼市的“天花板”。

根据克而瑞发布的《2016年中国房企销售TOP100》榜单，2016年行业前三甲——恒大、万科和碧桂园的销售金额均超过3000亿元。不仅如此，三家“巨无霸”房企均提出未来销售金额“要破万亿”。榜单显示，行业集中度进一步提升。虽然前12家房企销售均跻身“千亿军团”，但第1名和第12名的销售金额差高达2700多亿元。

丁祖昱分析称，从千亿房企的集中度来看，2016年前三名占据住宅市场份额的8.7%，前4-9位占据11.4%。“从目前的趋势来看，前三名即将超过‘第二军团’。到2020年，万科、恒大和碧桂园均可成为万亿级房企，市场份额约占中国住宅市场的30%。此外，2017年还有3家房企将冲击3000亿元大关，也就是说今年或有6家企业成为3000亿房企；另外至少还有3家企业冲击千亿大关，到2020年，千亿军团或将扩容至20家。”丁祖昱预计，“中国住宅市场十余亿平方米的成交体量‘天花板’很难打破，由于60%的市场份额将被排名前20的规模房企瓜分，其他开发商将很难在原有的商业模式上生存。”

易居（中国）企业集团执行总裁张燕分析认为，目前20个热点城市的楼市成交份额约占全国的47%至48%，未来规模房企将继续深耕排名前20的城市，并将对一二线城市楼市形成垄断之势。

万科集团高级副总裁张海判断，在传统开发路径日益逼仄的情况下，原有的投资开发思路必须要转换，未来的开发商要么退出房地产行业，要么着重做细分市场。

房企试点相关创新领域

业内人士认为，虽然传统开发模式进入“瓶颈”，但房地产行业新的增长点仍旧“不少”。随着未来中国传统房地产增量市场空间越来越小，不少房企开始试点地产相关创新领域。

张海透露，万科已参与商业和城市更新，三年内要做 15 万套长租公寓。此外，万科还涉足医养健康、教育和智能家装，以及金融和文化旅游等领域。

绿地控股也将“特色小镇”模式纳入发展战略。绿地控股董事长张玉良告诉记者，绿地将重点选择有大城市购买力溢出效应、有产业导入支撑的一二线重点城市远郊及周边，投资启动特色小镇大盘项目，计划重点围绕智慧健康城、文化旅游城两个题材，形成开发模型和产品系列。此外，绿地还计划全面铺开长租公寓、服务式公寓等运营型产品。

张燕表示，2016 年共享空间领域中的联合办公和长租公寓市场的发展速度“十分惊人”。“双创政策催生了很多创新、创业企业的出现，整个办公趋势也正向小型化、移动化和交互化演进。”

不少专家认为，长租公寓将成为未来“不可忽视”的一股力量。目前，不少规模房企已开始两种模式进入该领域：一是打造自有长租公寓的品牌，如万科“泊寓”、龙湖“冠寓”和旭辉“领寓”等已在市场兴起；二是通过与专业化租赁机构合作进入长租公寓市场。

旭辉董事长林中称，2016 年以来，国务院陆续出台相关政策以构建购租并举的住房制度，中国公寓租赁市场已迎来“黄金发展期”。旭辉领寓国际社区将涵盖服务式公寓、白领公寓和青年公寓等产品，从而覆盖不同的客群需求。

丁祖昱认为，开发商将成为专业化租赁机构未来重要的竞争合作对象。“目前部分热点城市在土地出让的时候，要求须有 15% 以上住宅的自持，这就意味着越来越多的开发商将自持物业。”

细分领域将成地产行业“新蓝海”

专家认为，“地新”板块是传统房企在深耕主营业务之后，转型进入其他创新领域；而“引力”板块则更多的是在房地产下游产业链中的创业创新。2017 年房地产“引力”亮点将有哪些？

据克而瑞咨询调查报告，超过 60% 的主要投资人均看好房地产创新领域的投资，这种观点与当前资本市场的资金流向趋势和方向一致。

国际投资机构美国华平投资集团董事总经理吴凯盈透露，华平在中国地产业的投资重点和布局与中国经济发展和居民消费升级密切相关。“十年前，想要在中国房地产市场上获得高额收益就要投资住宅开发公司。2005 年-2007 年，华平投资了一系列以住宅地产为主的中国开发商，如广东富力、绿城地产等。但近年来我们发现，由于中国土地拍卖价格飞涨，甚

至超过住宅销售均价，投资住宅市场的利润开始微薄，因此该市场的最佳投资时机几乎已经消失。”

“2008 年开始，随着中国的消费升级和中产阶级人群的迅速增长，华平将目光投向了商业地产零售和服务业，并相继投资了红星美凯龙、西安大唐商业等商业地产公司，以及银泰百货和国美等零售连锁品牌。”吴凯盈说。

克而瑞副总裁张兆娟表示，从目前标杆房企的转型路径来看，医疗、养老、健康和休闲体育等是开发商的重点涉足领域。如恒大集团和泰禾集团均开发医药业务领域，鲁能集团亦在集团整体战略中提出发展泛健康产业。“泛健康产业战略助推了鲁能集团从 2015 年房企排名 40 多位直接跃升到 2016 年的 20 余位。”

教育领域也是不少开发商不惜重金打造的市场。除了万科、碧桂园等“巨无霸”房企之外，世茂集团和海亮集团等中等规模房企也一直在致力于教育行业投资，海亮集团的教育板块甚至已在美国上市。

智能家居、物流仓储、数字地产等板块也成为不少开发商关注的“新蓝海”。以物流仓储行业为例，随着电子商务行业迅速崛起，中国物流行业进入快速发展期。现代化仓储却持续短缺，物流行业成为许多资本青睐的资产类型。数据中心也日益成为资本投资房地产重点关注的资产类型。由于云计算和大数据技术的广泛采用，催生了“数字地产”的需求，目前该领域也已被精明的投资者纳入考虑范围。

（来源：经济参考报）

观察 | 国字号房企陆续升级合伙人制度招商局认可计划

经济观察报从多个消息源获悉，招商蛇口、越秀地产等房地产央企、国企近期陆续升级了“合伙人”制度。

招商蛇口继重组上市推出 10 亿元员工持股计划后，目前已探讨并形成了项目跟投层面的“合伙人”方案，并上报招商局集团。越秀地产面向中层管理者的股权激励计划也于近期获得董事会采纳。据了解，越秀地产 2015 年 2 月已开始尝试项目跟投。

过去两年是央企混改的窗口期，企业引入战略投资者、实行高管和员工持股等做法被纳入国资改革试验的范畴。一些观察者认为，房地产是相对市场化的行业，在这一领域进行国资改革和产权改革，是较易于推行的。

但在“等风来”的这两年，地产行业经历了好几轮的人事变更，转型升级中的房地产企业已从土地和资金的竞争全面转向了人才的争夺。

据机构不完全统计，2016 年房企共计有 200 余位董事、监事及高管人员出现人事变动，涉及万科、万达、中海、绿地等多家上市及国有企业。2015 年，这一数字也超过了百人。

“合伙人”概念、高管持股、项目跟投等方式冲击着旧的职业经理人的经营理念，也推动着地产央企、国企冲破制度瓶颈进行人才激励的变革。

国企版“合伙人”

经济观察报获悉，招商蛇口于去年底开始探讨项目跟投的员工激励计划，并形成了若干方案版本。消息人士透露，招商局集团对该计划基本表示认可，同时表态不作指导。

另一位招商蛇口人士称，项目跟投主要在社区运营板块上展开。该人士认为，招商局是央企中市场化程度较高的企业，同属招商局旗下的招商银行也于2015年4月推出了60亿元的员工持股计划。

作为广州市国有企业，越秀地产将股权激励计划由高层管理者扩大至中层管理者，方案于近期获得董事会采纳。对此，越秀地产投资者关系部回复经济观察报称：公告未发出前，不便回应任何问题。

早在2015年2月5日，越秀地产就出炉了面向项目层面的“合伙人”计划，地产项目的地方管理团队及核心员工通过一个基金对相关项目公司做出股权投资，总额不超过10%。公司董事、最高行政人员及发行人层面不参与计划。

越秀地产董事长张招兴强调，越秀地产虽然是国企，但也是香港上市公司，推进合伙人制度是从市场化的角度来思考的，也没有遇到障碍。未来会从集团、地区和项目三个层次推进“合伙人”制度。

将近两年后的2016年12月，越秀地产才又在合伙人制度上有了新动向，选定高级管理层为股权激励对象，按照超额完成利润的比例给核心员工发行一定的股票，并拿出绩效奖金的50%来购买越秀地产的股票。

一般而言，房企“合伙人”制度主要包括股权激励与项目跟投两种形式，上市公司层面给予核心员工股权激励，项目公司则直接让管理团队跟投持股。从上述企业的做法来看，国企版“合伙人”无论在实施范围还是持股比例方面都进行了升级。

制度的壁垒

在外界看来，国企、央企要进行组织制度方面的自我突破和改革，阻力要远远大于其他所有制企业。例如，“越秀地产的合伙人制是广东省国企改革的一部分，在推进速度上可能会更加谨慎。”辉立证券分析师陈耕说。

“国家原来对国资企业有规定，叫‘上不持下’，就是组织部管理干部，没有资格持股。”某上市国企高管对经济观察报称，这是为了防止这些高层管理者既当裁判员又当运动员。

那么在国企改革阶段，到底哪些管理人员能被授予企业股权激励的机会？这两年许多国企都在等。“只有在国家出台相关规定解决了这个问题后，国企的股权激励计划才能推进。”上述高管称。

2016年8月，作为国企改革“1+N”配套文件之一，国务院国资委、财政部、证监会印发《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《试点意见》），对可参与员工持股的人群，给予了明确。

试点意见称，参与持股人员应为在关键岗位工作并对公司经营业绩和持续发展有直接或较大影响的科研人员、经营管理人员和业务骨干，且与本公司签订了劳动合同。

此外，党中央、国务院和地方党委、政府及其部门、机构任命的国有企业领导人员不得持股。外部董事、监事（含职工代表监事）不参与员工持股。如直系亲属多人在同一企业时，只能一人持股。

比起越秀这样的地方国企来说，国资委、证监会对央企的监管和审批则显得严谨很多，高管持股方案的风险，核心在于可能导致国有资产流失。

例如，招商蛇口重组前的招商地产早在2014年就公布了酝酿七年的股票期权首次授予计划。该计划在推出之际便被指称行权业绩门槛低而引发争议，分析人士认为，行权条件低将有可能造成国有资产的流失。该计划后于2015年9月因与蛇口工业区的整合而终止。

2016年11月，招商蛇口披露了对副董事长、董事、总经理等254名核心管理人员推出的规模为4935万股、占比0.62%的股权激励方案，并设置了严格的行权条件。

如公司前一个财务年度的净资产收益率要不低于12%、净利润增长率不低于13%，且须有至少十个交易日的交易价格达到公司上市发行价（除权后）的23.34元或以上，激励对象方可行权。

频繁挖角

某上市国企一位研究企业改革的部门负责人对经济观察报表示，其所在企业早于2015年就在个别项目试水跟投制度，但是在集团和地区层面如何推动合伙人制度，这家企业也筹划了两年。

而在这关键的两年，民营企业无论在业绩上，还是在人才挖掘上都占了先机。最早一批启动“合伙人”制度的碧桂园2012年启动“成就共享”计划，2014年升级为“同心共享”计划。到2016年结束时，来自中建的碧桂园江苏区域总裁刘森峰，因跟投其所在区域项目，且当年销售业绩达367亿，其年收入也随之“水涨船高”，超过亿元。

一位实行“合伙人”制度的大型国企负责人对经济观察报称，该企业广东区域的总经理2016年的收入突破了千万元，在项目跟投之前，其年薪不过几十万元，“现在干一年等于过去三十年”。

但这样的激励机制未能阻止同行的大手笔挖角。上述国企部门负责人称，因为碧桂园、万科等企业的激励机制做得更到位，已经吸引众多国企央企员工前往，使后者人才流失严重。

碧桂园在年底用于犒劳“刘森峰们”的奖金有多可观？连碧桂园总裁莫斌在今年初的一场香港的春茗会上也忍不住说：“老板（碧桂园董事局主席杨国强）给我们发的钱实在太多了。”

据媒体报道，杨国强 2013 年曾对人力资源相关负责人下了指令：“我给你 30 个亿，你去给我找 300 个人来。”一位接近碧桂园的人士透露，碧桂园近年对中海、招商等国企、央企区域总级别的高管挖角，薪酬达到了 2000 至 3000 万元。

但同策咨询研究部总监张宏伟指出，频繁的人才流失问题也不仅存在于国企和央企。即使行业领先的万科在这几年也经历了高管大量流失的现象，三年间大约有一半执行副总裁以及多数中层管理人员离开。

持股还是跟投？

一般而言，国资房企设立“合伙人”计划旨在为参与者提供获得公司所有人权益的机会，以达到员工利益与公司利益相一致的目的。通过员工持股获利的唯一办法是股价上涨。

但由于房地产高速增长期已过，行业将面临分化，资本市场很难像以往那样给予房地产公司高估值，此时推出员工持股意味着他们将同时面临有限的收益与不小的风险。

Wind 资讯数据显示，自 2016 年以来，共计 217 家上市公司完成实施 230 份员工持股计划。超过 8.7 万人参与认购，实际募资金额达 391.28 亿元。其中 80 家上市公司 2016 年的员工持股计划目前已出现浮亏，4 家上市公司的员工持股计划账面浮亏金额超过 1 亿元。

新城控股副总裁欧阳捷认为，与员工持股相比，项目跟投能更快为员工带来直接收益。无论是万科的跟投制度还是碧桂园的“同心共享”计划，均是通过提取一定比例的项目净利润奖励员工，从而达到激励效果。

同时，国企、央企做项目跟投也可能面临障碍。有些项目并不是企业自己想拿的，在成本控制上很难做，怎样让员工将个人财产砸进去跟投呢？

前述上市国企部门负责人表示，企业可以通过对项目进行科学的分类来解决这一问题。“例如项目是以销售为主体，销售超过 90% 的，就规定全员跟投。但如果项目是沉淀资产，是为了企业未来发展所用的，那就没法跟投。”

越秀地产选择首先在佛山佛平路项目推行雇员奖励计划，设定符合资格的管理层成员持股比例将不超过项目股权的 2%。

对于该项目截至目前为止回报率是多少？越秀地产管理层仅回复称，“各项指标都有改善”。

（来源：经济观察报）

深度 | 房企布局存量市场运营和盈利难题待解

随着融创入股链家，龙湖发力长租公寓，存量房市场已经成为开发商布局的业务热点。此前，万科早已开展长租公寓业务，今年将成为全国规模居前的长租公寓运营商。

近两年来，中国房地产市场区域分化加大，很多城市已进入存量时代，可开发的资源逐渐减少，越来越多地产商开始寻求新的业务和利润来源。

在庞大而巨量的存量市场，长短租公寓、民宿、众创空间等更新需求已成为开发商的新机遇。

通过收购改造出租，或者收购改造运营物业，开发商纷纷踏足存量领域。然而，对于地产商们来说，即使有庞大的存量房资源，但稳定的运营、盈利模式尚未形成。

存量房生意经

融创的并购是地产商大规模介入存量房市场的缩影。

1月9日，融创宣布以26亿元的价格获得北京链家6.25%股权。通过此次合作，融创可以借助国内最大的综合性房产服务平台链家的资源介入存量房市场。

存量房是相对增量房而言的概念，增量房是指房地产开发商投资新建造的商品房，而存量房主要指已经投入使用的房地产，二手房也包含其中。

链家高级副总裁陶红兵称，总体来看，每年新房的增量交易额至多有7至8万亿人民币，可是全国存量房至少价值120万亿，此外每年新房的增量又会转到存量房市场里，所以新房越来越少，存量房越来越多。

存量房将成为房地产市场的主体，地产商的战略能不能向其靠拢，是未来地产商能不能位于第一阵营的关键。

目前地产商介入存量房市场有两种路径。一种是收购、改造再出售，以寻求溢价。

如去年12月，万科的深道南项目体验中心开放，这是万科曾斥资购买的烂尾楼，经过重新改建和装修，该楼盘将进入市场。项目除商场外，公寓、写字楼将进行散售。此前，万科还在北京收购写字楼项目，并在此基础上改造为“万科大都会”。

去年12月，泰禾首次进入存量房的收购、改造与开发领域。泰禾旗下子公司福州泰禾锦兴置业以11.83亿元购得北京辉盛庭国际公寓，改造后将可能出售。

另一种则是通过收购、改造，再进行资产运营，如运营长短租公寓、产业园、民宿、共享办公等，以盘活资源。

比如，目前万科推出长租公寓业务统一品牌“泊寓”，并在广州、厦门、合肥、上海和重庆等城市落地多个长租公寓项目，且计划至2017年将实现15万间的公寓持有运营。

据万科集团高级副总裁谭华杰介绍，长租公寓的房源，大多来自工业或集体用地改造，做法跟如家酒店类似。

深圳市政府最大国有房企深业集团也在打造长租公寓产品，计划在2016年底推出3000套长租公寓，力争三年左右完成在深圳推出两万套的总体计划。

据悉，深业也是通过对自有存量物业进行改造升级，并与政府合作对部分存量物业进行运营管理来进军这一领域。

除了开发商，传统地产代理公司也在布局这一领域。2015年世联行(8.210, -0.05, -0.61%)宣布以20亿入局长租公寓，其旗下的红璞公寓将厂房宿舍等重新装修，现有部分房源已经出租。

开发商还对老旧废弃产业园项目进行改造并运营。去年9月2日，深圳万科“万科星火ONLINE”产业园区正式开园，该园区主体建筑前身为空调厂，万科对老建筑进行改造，将车间厂房转变为现代化多功能办公空间。

对未来地产商介入存量房的方式，中原地产首席分析师张大伟认为，通过城市旧改、做长租公寓运营资产等会成为房企转型的主要方式。

同时他估计，地产商在二手房市场中的作用有限，且介入二手楼市的地产商不会有太多增加。

破解运营难题

地产商收购旧资产，并进行改造再经营，有其优势所在。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，收购等策略规避了传统招拍挂市场拿地的风险，也抓住了一些商业机会。因这些项目往往现金流状况不佳、成本不高，但改造价值与潜在的盈利空间也很大。

但是对已习惯了拿地、开发、销售模式的地产商来说，新的发展模式有不小的挑战。尤其是运营，和开发出售等短期行为完全不同。

长租公寓的运营，目前业界的共识是，运营长租公寓等新业务是一项前期投入资金巨大、回报周期较长的微利业务。通常来说，地产商将面临不小的资金压力。

无论是大型企业抑或是小型品牌，在长租公寓这一领域目前仍未有明确的盈利模式。谭华杰表示，目前商品住宅的租金收益率只有2%至3%，如果仅靠商品房出租，长租公寓不可能建立起盈利模式。

谭华杰认为，长租公寓需要找到更便宜的资金用以持有更多资产，利用规模效应及增量价值赚钱。更便宜的资金则包括险资、债权，甚至REITs机构等低利率的资本。

他表示，只有解决好前期的基础性问题，才能降低资金风险，并拿到更多低成本资金扩大规模。

对此，赵民也表示，目前地产商可以通过三种方式运营存量房资源。一是可以组建团队，成立专门的事业部进行开发，从内培养自身能力；其次是投资该领域的成熟公司，通过入股的方式能够快速做大做好，如融创投资链家。

或者是采取战略合作模式，学习宝贵经验。如万科与链家合作成立装修公司，使万科的产品、供应链经验与链家的客流、渠道优势相结合，目前在北京市场上处于领先地位。

正如赵民所说，目前存量房市场处于刚刚爆发阶段，其盈利模式、经营方式等方向上的探索都是从头开始，正如互联网市场刚刚起步阶段也有许多困难，但这不影响它成为未来市场的主流。

中银国际研究报告指出，随着未来中国居住条件的成熟，将对存量房屋绝对数额的增长保持谨慎观望，还需要更多的数据和研究来进一步验证是否可以对未来的增长前景保持乐观。（来源：21世纪经济报道）

深度 | 昔日冠军痛失地产前三宝座跟投制度能否挽救绿地之慢？

3月1日的绿地控股集团有限公司（600606.SH，以下简称“绿地”）地产业务会上，董事长张玉良发了一通火。原因是绿地在前两个月的销售额仅取得190亿元，竞争对手万科在1~2月份的销售金额为866.3亿元，碧桂园1~2月份销售额为872亿元。即使在大本营上海，绿地在2017年1~2月份的销售额为10.42亿元，在上海各房企中排名第九。

尽管万科这类企业宣称不再关注数字游戏，但规模对绿地仍然不可忽视。绿地在2015年上市时做出三年净利润不低于165亿元的盈利承诺，且是扣除非经常性损益后的净利润。

绿地2016年的业绩快报显示净利润预计为78.45亿元，扣除非经常性损益后的数据应小于该数字，面对调控政策影响下的2017年，绿地完成165亿元的净利润目标成为小概率事件。

绿地曾在2014年登上房地产行业老大位置，随后业绩滑落，面对万科、恒大、碧桂园的一骑绝尘，绿地已经难以赶超。向多元化集团转型的绿地不再以单一的房地产企业自居，但销售业绩不振，净利润亟待提升是现时的尴尬，绿地因此祭出跟投制度的解决方案。

不过作为一家典型的国企，绿地版的跟投制度体现出了向管理层倾斜的态势，强管控的国企惯性与跟投制度的方案意图出现龃龉，这为绿地提振规模的努力能否取得成效增添了变数。

慢了的绿地

根据克而瑞研究中心公布的《2016年中国房地产企业销售TOP200》，绿地控股以2513.1亿元排第四位，而恒大、万科、碧桂园销售额均已突破三千亿元。

这样的表现差强人意，只是与昔日对手相比，绿地明显慢了下来。

同样放慢的还有绿地的土地储备速度。在2014年，绿地的拿地面积2129.4万平方米。到了2015年，碧桂园、万科，分别拿地1970.3万平方米、1357.79万平方米，绿地控股拿地面积缩减为887.25万平方米，降幅为58.3%。

2016年，碧桂园拿地规划建筑面积达到3238.12万平方米，夺得状元；中国恒大拿地规划建筑面积达到2212.7万平方米，成为榜眼；万科拿地规划建筑面积达到1479.67万平方米，获得探花。这一年，绿地控股拿地889.57万平方米，继续下降24%。

在销售额前十名的房企中，只有万达与绿地控股拿地规模出现缩减，众所周知，万达主要是在转型过程中主动削减地产业务。“绿地商办项目销售困难，销售额下降的同时，拿地速度也慢了下来。新拿的地规模虽然也不小，但已经无法与碧桂园、万科、恒大相比，想要做房企老大，是需要货值支撑的。”优淘城总裁薛建雄表示。

与此同时，绿地的管理模式也落伍了。

睿信地产研究院研究员韩晓东研究了百强房企，发现近 40%的房企涉及了跟投制度与合伙人制度。“跟投制度是为了留住人才，提升员工积极性，这就需要做大区域公司，绿地此前的决策权都在集团总部。”

而绿地遵循的是“集团总部—房地产业部—城市公司(项目公司)”的三级管理架构。这种管控模式的逻辑在于：集团实行战略管控与财务管控相结合，一方面给下属单位适度授权，激发其发展主动性；另一方面，集团层面就战略、投资、资金等核心环节及重点项目集中把控，并加强监督及指导，整个管理模式兼具灵活性与管控度。

“我们目前仍然是强管控的模式，区域公司的权力并不大。”一位绿地房地产业部的人介绍。

张玉良：商办拖累地产业务

对于绿地放缓的步伐，董事长张玉良在接受媒体采访时曾承认，“商办拖累了地产业务。”

绿地一直自诩是“最懂得政府的开发商”，最典型的代表就是它的超高层地标的建筑模式。当政府推进新型城镇化的战略，绿地又打出了产业新城的概念。这些城市地标和产业新城项目大多集中于二、三线重点城市。同时，这也决定了绿地的销售额中，办公类的写字楼出售占很高的比重。

公开资料显示，直到 2011 年，绿地商业地产比重达约 30%。2012 年，绿地房地产板块收入约 1078 亿元，其中商业（含办公）收入约占 40%，超过 400 亿元。

2012 年当年，绿地董事长张玉良曾表示，2013 年绿地商业地产增长 80%，占比将超过 60%。未来，绿地集团商业地产的比例会逐步扩大。

根据绿地 2014 年公布的业绩构成来看，住宅产品实现预销售额 1112 亿元，占比 46%；商办产品预销售额 1296 亿元，占比 54%。

从拿地的分布来看，2014 年二线城市作为拿地的主战场，占据总拿地额的 5 成，一线城市仅占 3 成，三四线城市占据了近 2 成之多。而同期的万科在一二线城市比重均大于绿地，且三线城市总额占比不到 1%。

这样的城市布局和产品结构必然导致资金投入较大、回报周期较长、资金压力承压。

截至 2015 年底，绿地房地产开发成本账面余额合计 3344.59 亿元，在建项目预计总投资 8366.98 亿元，累计已经投入 3168.64 亿元，还需要投入 5198.34 亿元。雪上加霜的是，公司的资产负债率在 2016 年初达到 88.04%，公司的净资产负债率为 272% 远高于同行业水平。

瑞银证券对绿地控股的研究报告结论是，“商办比例过重，紧张的资金状况使绿地控股在开工和拿地间只能二选一”。

2015 年初，张玉良意识到集团在产品配重方面存在失误，在接受媒体采访时，他提到，“前几年经济高速增长时期，我们大量提高了商办类产品的比例。随着中国经济结构发生了变化，我们也在做调整。”

随后，绿地就有意收缩三四线投资，及至 2015 年 10 月份，绿地当年新增土储中仅有 10%来自三线，相比 2012 年的 40%大幅下降。在拿地方面，绿地已经一改此前“全国大撒网”的策略，并把精力集中在 15 个城市。

在销售占比上，更快销的住宅产品占比赶超商办产品。年报数据显示，2015 年，在绿地房地产主业 2301 亿合同销售金额中，住宅占比 50.8%，商办占比 49.2%；在合同销售面积中，住宅占比 68.4%，商办占比 31.6%。住宅与商办的比例开始发生明显的重心转移。

2016 年，绿地的工作重点仍是设法甩掉商业这个重包袱。

2016 年 12 月 16 日，绿地宣布将上海黄浦江沿岸 E16-2 地块 100%股权出售予上海陆家嘴；12 月 20 日，绿地将江西南昌绿地新都会紫峰大厦商业 99.99%股权协议转让给鹰潭市信银浩宇投资有限合伙企业。

对于找不到接盘方的资产，绿地则选择通过合作方式交予合作方管理。2016 年，绿地将青岛绿地 UNI-TOWN 全权交由莱蒙商业运营，绿地共享经营溢利。11 月，绿地又斥资 51.63 亿元入股协信远创。藉此，绿地将部分商业和产业地产运营业务委托协信远创进行管理。

跟投制度的理想与风险

主业不振，对此张玉良祭出的另一套法宝是公布了在去年就已经在调研的跟投制度。

在 2 月 18 日的公告中，绿地公布了跟投制度方案。只不过，绿地并没有大力度在内部宣传推广跟投制度，在执行上也没有快速落地。

绿地一位管理层人士透露，跟投制度是在绿地局部板块试行，“文件尚未传达到我这里。”绿地某房地产业务部员工也表示，“虽然听说了跟投制度的事，但集团并未在内部公开宣讲，自己对跟投制度内容也并不了解。”

一位接近绿地控股人士所在企业曾接到绿地的针对跟投制度的咨询电话，并透露绿地内部曾在 2016 年上半年就下发调查问卷了解员工对跟投制度的反应。“时隔近一年，直至现在才决定推出，可以看出，绿地也只是打算试行。”

绿地究竟如何打造自己的管控模式？张玉良曾公开表示，2017 年绿地计划建立和运行若干区域管理总部，统一对外接口，统筹协调资源，从而提升“投资+基建+产业+新城”等新商业模式的运行效能。在房地产业务领域逐步向大市场、大区域、强管控的格局过渡。

张玉良强调跟投与管控，很可能是看到了碧桂园的前车之鉴。在迅速跨越千亿门槛后，碧桂园用短短两年左右的时间跻身仅有的三家三千亿房企行列。但跟投制度的着眼点仍然是快速开发、快速滚动，在急速奔跑中，碧桂园也在全国各地遭遇业主因房屋质量维权事件。

跟投制度的主要目的是激发基层活力，但绿地在管控模式上仍然是一家典型的采取强管控模式的国企，绿地版的跟投制度体现出了向管理层倾斜的态势，强管控的国企惯性与跟投制度的方案意图出现龃龉。

“强管控与跟投制度如何兼容，我们对上层的决策也并不是很理解。”上述绿地人士表示。（来源：中房网）

国企改革

张高丽：国企改革要形成有效制衡的法人治理结构，深化混改

3月19日上午，“中国发展高层论坛2017年会”在北京钓鱼台国宾馆举行。中共中央政治局常委、国务院副总理张高丽在开幕式上发表演讲。

据央视财经报道，张高丽在演讲中提到，要加快推进国企国资改革，形成有效制衡的公司法人治理结构，灵活高效的市场化的经营机制，深化混合所有制改革，特别是在电力、石油、天然气、铁路、民航、电信、军工等领域，要迈出实质性的步伐，落实支持非公有制经济发展的政策措施。

“我们已经采取了不少措施，最近又研究了怎么支持社会领域的投资的发展，也是三十几条。坚持权利平等、机会平等、规则平等，进一步放宽非公有制经济市场准入。”张高丽说。

2017年政府工作报告提出，今年要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。

第一批试水企业也已敲定。去年9月28日，国家发改委召开专题会，研究部署国有企业混合所有制改革试点相关工作。东航集团、联通集团、南方电网、哈电集团、中国核建、中国船舶等中央企业列入第一批混改试点。

对于这7个领域的混改，国务院国资委主任肖亚庆在3月9日的发布会上曾表示，一直在积极推动。在实践当中，混合所有制改革大家从认识到实践到一些具体案例上，也存在一些不同的看法和争议，“总的方向我们要坚持。有一点要说明的是，混合所有制改革不是说所有的国有企业、中央企业都要搞混合所有制，适合于搞的就搞混改，适合于控股的就控股，适合于百分之百的就百分之百的国有股。所以，宜混则混，宜独则独，宜控则控，也可以参股，国有企业不一定控股，也可以参股。”

“总之，在实践中不是一混就灵，混改是重要举措，但不是唯一的，在推进过程中一定要沿着中央指明的正确方向做好混合所有制改革。肖亚庆还强调，2017年混合所有制的突破口要进一步扩大。

（来源：澎湃新闻）

国企改革迎来窗口期 国资监管改革动作不断

随着国企改革顶层设计的基本完成，以及各领域“四梁八柱”架构的逐渐形成，可以说今年既是国企改革的窗口期，同样也是机遇期，在这之中，国资监管由“管资产”向“管资本”的转变无疑又是重中之重。

据证券日报3月20日报道，但在一些业内人士看来，虽然以“管资本”为主是国有资本做活、做优、做强的重要条件，不过从当前情况来看，始终未曾破题，这也使得混合所有制改革难以有大的突破。然而通过梳理后发现，国资监管的体制机制改革始终动作不断。

一方面是两大国有基金的成立。据了解，去年8月18日和9月26日，由中国国新控股有限责任公司、中国邮政储蓄银行、中国建设银行和深圳市投资控股有限公司共同出资设立的中国国有资本风险投资基金，以及由中国诚通牵头，联手中国邮储银行、招商局集团、中国兵器工业集团、中国石化、神华集团、中国移动、中国中车、中国交通建设集团和北京金融街投资(集团)等共十家机构发起的中国国有企业结构调整基金分别在北京成立，两大基金总规模约为5500亿元。

中国企业联合会研究部研究员刘兴国表示，通过市场化的方式进行资本运作，可以使得国资监管部门在国有资本增量投资方面更多地发挥市场机制的作用，阻断国资监管部门对于国有企业经营活动的直接干预，更多地借助投资运营平台来对国有资本进行管理，此举无疑将加快国资监管从“管资产”向“管资本”转变的步伐。

另一方面，国资监管制度与机构调整得到进一步推进。从国资委了解到，近年来国资委已出台了强化监管的制度性文件共27个，并在2016年出台了《中央企业投资监督管理办法》、《企业国有资产交易监督管理办法》和《关于建立国有企业违规经营投资责任追究制度的意见》等一批重要文件。

此外，在职能转变和机构调整方面，按照“管资本”的要求，调整优化职能43项，合并6个局，新成立4个局，更名5个局，并打造了监督工作的领导决策、协调处置、监督报告三个平台来强化监督防范国有资产流失。

“国资监管部门组织机构的设置，必须要与监管职能相适应。”刘兴国认为，在向“管资本”转变的过程中，国资监管机构必须进行相应地调整，同时要围绕如何做好资本监管来重新设置监管部门。因为从未来的国资监管来看，更多地是在于监督，而不是管理，过去设置的一些管理部门已经不再适应当前“管资本”的需要，需要及时予以取消；而在监督方面的不足，则必须适时给予加强，也正因如此，国资委才组建了多个以监管为核心任务的职能部门。

刘兴国表示，日后的国资监管体系还应对监管制度进行完善，包括如何在完成董事会试点改革、职业经理人改革、市场化选聘改革后的国资监管，建立起完备的国企董事会规范运

作监管机制、建立科学合理的三类国企负责人薪酬考核与激励机制、完善基于分类改革的国企绩效考核机制，以及如何有效发挥党组织在国企公司治理中的作用等。

黄丹华也表示，日后还将继续深入推进国资委的职能转变，围绕提高效率、增强活力、防止流失，进一步突出监管重点、优化监管职能、改进监管方式，不断地提高国资监管的有效性和针对性。

（来源：中证网）

学习园地

知识创造企业未来

英国石油公司（BP）曾经在 Foinaven 和 Schiehallion 两个油田开采石油。其中，开采第一个油田共花了 6 亿美金。开采第二个油田时，BP 决定有所改进，于是进行了事前学习，总结了上一次开采过程中的经验和不足，结果在第二个油田开采的第一口井就达到了第一个油田的历史最高水平，最终平均成本降到了 5 亿美金。这个故事展示了知识管理的价值。组织中大量的经验、知识是一种宝贵的资源。但是，如果知识只是在简单地堆积，没办法再利用，这种资源的价值也就难以被开发出来。

正如德鲁克将“后资本主义社会”称为“知识社会”，当今社会最根本的经济资源，不再是资本、自然资源或是劳力，而是“知识”；创造财富的活动，亦不在于筹谋生产所需的资本和劳力的付出，而是取决于通过知识的累积与整合所进行的创新活动。在这个知识资源已然成为企业核心竞争力中至关重要的一部分的时代，对企业所拥有的知识进行系统的管理，成为每一个企业都需要思考的重要议题。而在如今这个动态不确定的环境下，完善的知识管理体系及其配套实施保障，就越来越成为每个企业获取竞争优势的有利砝码。

作为知识创造理论之父、知识管理的拓荒者，野中郁次郎教授在这一领域享誉盛名。在当今信息化越来越发达的时代，野中郁次郎的经典知识管理框架，可以帮助企业最大化运用自身的知识资源，可以不断地创造“新知”，从而培养出强大的竞争力。知识，创造企业的未来！未来，属于知识创造型公司！

管理者需上的知识管理课

为了更清楚地解释知识的转化和传播过程，野中郁次郎借鉴迈克尔·波兰尼（Micheal Polanyi）的理论，将知识划分为“显性知识”和“隐性知识”。显性知识往往可以用语言表达、文字记录并传播，即能够被清晰地表述和有效地转移，例如产品说明、科学公式、计算机程序等。而隐性知识则一般难以言述，属于高度个人化的知识，很多时候只可意会不可言传。比如“技巧诀窍”、思维模式等。相比前者，后者更难以学习和复制，就好

比学游泳，只学习游泳教程是远远不够的，只有在亲身实践中掌握了游泳的诀窍，才能真正学会游泳。因此，隐性知识往往构成企业竞争优势的根基。如何对这两类知识进行有效管理，使其价值最大化，是摆在企业面前的现实问题。野中郁次郎的“SECI 模型”为解决这一问题提供了可借鉴的框架，是管理者值得学习的一课。

万科是如何进行知识管理的

然而在现实中，知识螺旋的四个环节是很难自发实现的，都需要企业背后复杂的管理设计。

知识螺旋的构建

房地产行业的业务复杂程度高、跨区域性强以及消费者需求变化快，知识管理对该行业尤为重要。如何在开启一个项目时不犯重复错误？如何在拿到一个项目后能够一次做好，没有返工、变更、维修投诉，不造成浪费？如何在面对类似的客户群体时，能够充分利用以往的知识，减少重复摸索、重复设计、重复出错、重复创新？这就关系到企业的知识是否能够得到很好的传播和传承，以及员工是否能够将组织知识内化到自己的知识体系中去解决新的问题。

通过一系列的探索，万科集团在 2008 年实施了企业知识管理项目，构建了企业知识管理平台。这个知识管理平台包含流程管理知识、专业知识以及客户、产品、竞争情报等，员工可以在平台上发布自己的知识、搜索相关知识以及在知识社区中与他人交流互动。

万科首先通过一系列的激励考核措施，确保员工愿意将自己日常工作中的经验、技巧、想法等隐性知识上传至该平台，通过文字或图表，将这些隐性知识显性化地表达出来。很多公司曾尝试实施知识管理，却最终半途而废，究其原因就是没有建立一个完善的激励机制。在中国，这一问题格外突出。惠普中国的 CKO 高建华指出，“中国人比较内向，总希望自己是某个方面的专家，有独一无二的绝活。”再加上隐性知识本身难于表达、难于提炼的特点，其显性化过程格外难以推进。万科在这一点上吸取了联想等公司的教训，学习微软及 IBM 公司的“知识激励”机制，建立了完善的激励、考核机制。正如原万科副总裁陈东锋所说，“在万科，从隐性知识到显性知识有一个知识管理的流程、平台，通过激励，让大家愿意总结、写出来。”通过上述措施，万科促进了内部的隐性知识更为高效地向显性知识转化。

在平台汇聚了大量个人上传的知识之后，万科会根据这些知识绘制两种知识地图，一种是按照专业或部门编排的，一种是按照流程整理的。同时，万科还建立了企业知识库，汇总所有的知识。这样，零散的知识就被进一步优化整合。与此同时，万科还会定期统计、搜集各门类知识，汇编成制度、流程管理手册、专业手册、客户信息库、规则制度等等（见图 2），分发给各分公司或各业务部门，实现显性知识在全公司的传递。在这些知识整合与知识转移的过程中，万科实现了显性知识到显性知识的优化综合。

当万科内部已然形成了一个复杂精妙的知识平台后，员工可以自行从平台上搜索自己需要的知识，运用到自己的日常实践中。原万科副总裁陈东锋曾指出他们“最好的愿景”就是：

“每一个产品设计者不仅了解目前正在进行的每一个项目，而且了解以前尝试和抛弃过的东西，对出现的失误也有全面的了解”；“在实地工作的每一个销售代表只用提前很短时间通知就能获得最丰富的老销售代表的集体智慧”。为了帮助员工更好地接近知识管理平台，万科设置了对知识管理系统的培训。同时，为提升平台使用的便利性，除了自主搜索功能，万科还为平台设置了订阅知识的功能，当员工订阅之后，系统每天就通过邮件把知识传给员工，这样每个人直接看邮件就能够获取平台知识。通过培训和平台优化，万科将组织的显性知识再次内化到每位员工的具体实践中，变成员工个人独立的技能与想法，实现显性知识的隐性化。

通过该平台，万科实现了企业隐性知识到显性知识的转化以及显性知识到显性知识的整合，并且随着新的显性知识在整个企业共享，员工学习到新知识后将其内化，用它来拓宽、延伸和重构自己的隐性知识系统。

知识管理背后的实现机制

企业知识管理与一般的项目不一样，除了技术层面平台的建立，更重要的是企业内部执行机制的设计。万科在这一方面做出了较大努力。

首先，万科成立了知识管理质控团队。

其次，建立激励考核机制。

最后，开展组织学习。

总之，万科集团较好实践了野中郁次郎知识管理和创新的四个模式。恰恰是因为有这样完善的知识管理体系，通过反复的知识螺旋运动，万科才得以实现企业的知识传承和知识创新，推动其业务的可持续发展。

（来源：清华管理评论）

未来建筑案例

与其它行业相比，工程与建筑行业的生产力在过去 50 年内发展极为缓慢。在技术层面上，我们没有看到任何实质性的进步，企业也不愿改变它们的传统做法。

但如今变革性技术发展日渐兴起，部分先驱企业已将这些技术应用到实际项目中。此类发展，如 3D 打印、建筑信息建模、无线传感和自主设备等，已开始对传统商业模式产生颠覆性影响。

波士顿咨询公司（BCG）与世界经济论坛（WEF）近期发布了合作报告《Shaping the Future of Construction: Inspiring Innovators Redefine the Industry》。报告对 10 个创新的建筑案例展开了分析。

报告中所描述的创新企业和项目，为我们展示了把可能性变为现实的非凡技艺，以及如何应对在此过程中所遭遇的挑战。这些创新将对传统建筑业生态系统产生怎样的影响，是非常值得我们进一步追踪和探讨的。让我们一起看看这引领潮流的 10 大未来建筑案例。

1 “前沿”大厦 (theEdge)



全球最具可持续性和互联性的办公建筑

现代办公大楼需要相当大的灵活性去适应新的功能和工作模式，还需要符合更高的可持续标准。在最初设计构思时，不光要考虑工作环境，还要考虑自然环境。数字化时代的工作方式已经与传统办公室生活大为不同——更灵活、更分散、协作性更强，因此需要完全不同的办公设计和房屋结构。其他类型的建筑，比如基础设施也面临同样的挑战。



由 OVG 房地产公司开发、PLP 设计公司设计的前沿大厦恰如其名，是办公大楼最前沿的成就。它结合了智能建筑设计和创新技术，为可持续性、技术、灵活性、用户体验树立了新的标准，也将 O&M 成本降到最低。或许最具开创性的一点就是建筑内部众多不同的元素互相连通，相辅相成，进一步拓展了物联网的界限。

通过与供应商的紧密协作，开发商能够运用此前从未有过的创新技术。还有一些设计旨在提高用户体验，比如员工可以通过手机和平板电脑登陆的建筑 app，随时调节照明和暖气、预约会议室或者停车场等、取得了令人满意的反馈。

前沿大厦对环境的影响也相当小。BREEAM（建筑环境评估方法）指数高达 98.36%，被认为是世界上最可持续发展的办公建筑。

在设计和建造阶段，前沿大厦也面临着诸多的挑战，但各利益相关方之间以及与供应商的大胆协作，使整个团队众志成城，克服了一切难关。前沿大厦的成功证明了：1、应将用户的需求和愿望作为设计和工程的出发点；2、创建一个积极上进的多功能项目小组；3、与供应商协作，协助他们将创新市场化；4、尽早引入监管者。

2 新卡罗林斯卡医院 (NewKarolinskaHospital)

善用建筑信息模型 (BIM)



位于瑞典的新卡罗林斯卡医院项目是全球最大公私协作项目，总投资超过 30 亿美元，其中 16 亿美元用于建筑。它面临时间紧、公众舆论审查严格等诸多挑战、施工期间还要保证老医院的正常运营、同时需要更灵活的空间搭配，为医疗卫生行业未来的发展趋势留下足够的调整余地。

新卡罗林斯卡医院利用可以展示整个建筑生命周期的建筑信息模型 (BIM)，通过系统规划以及合理利用预加工和环保技术来提高建筑的设计、施工、运营、维护、病人照护、减少对环境的影响，特别是在在可持续发展方面树立了标杆。

整个项目体现了 BIM 模式和预处理技术在提高施工、交接、试运行的速度和质量，减少成本方面的积极作用。如新卡罗林斯卡医院一般的大型建筑群如果非常依赖于技术创新的话，那么成功应用这些创新就需要保证主要利益相关方之间有效的技术沟通，项目伙伴之间



的实际合作以及供应商之间的技术建构。

新卡罗林斯卡医院带给整个行业的启发包括：1、后勤经理或者运营者尽早加入项目有利于提高生命周期的表现。2、促进国家、项目和阶段之间人员的循环轮转，加强知识迁移。3、在项目的完整生命周期内和所有利益相关方之间部署 BIM，使效益最大化。4、向供应商和分包商宣传 BIM 的优势，提供培训课程让他们能够更充分有效地运用 BIM。

3 坦桑尼亚法院工程项目

低成本基建的典范

同众多发展中国家一样，坦桑尼亚有大量基础设施需要建设，而且还要为社会最底层民



众提供价格实惠的住房。发达国家的常用方法是预加工后组装，但许多发展中国家公路交通并不发达，这种方法不仅不实用，还会造成不必要的麻烦。

对坦桑尼亚这样的发展中国家来说，低技术、大规模、低成本的建筑方案才是最适合的。依靠当地材料和人力，在施工的同时还可以带动当地经济发展。Moladi 建筑公司于 1986 年由南非企业家亨尼·布斯（HennieBotes）创立，旨在用更经济的建筑方法取代传统的砖石和灰浆。Moladi 建造体系采用轻型塑料模板，现浇钢筋混凝土。塑料模板由方形塑料组件组装在一起，形成墙板。房子的基本部件——钢筋，导管，门窗框架，管子和管件等，被定位墙板之间的空腔内，然后向其中浇注轻质混凝土砂浆。过夜之后砂浆干燥，塑料模板面板就可以被拆除，循环再利用。

Moladi 系统经济快捷、建造出的房屋质量好，对环境影响小、还能够带动当地经济发展，因此已普遍应用于南非的基础设施和住房项目。但最初，由于它颠覆了传统的建筑行业，遭到了行业抵制和当地社区的怀疑。不过可以通过项目成果打消外界的顾虑。而通过加强对当地供应链的建设和采用 Moladi 建筑技术，可以解决供给不足和设计欠缺的问题。

Molaid 系统告诉我们：1、根据当地实际情况调整建筑方案，根据市场需求提供服务；2、用实体成果直观地体现方案的外观和触感，证明方案的技术潜力；3、与政府和监管者密切合作，获得公众支持；4、打造生态系统，特别是供应链条，保证方案的顺利实施；5、克服业内企业的抵制，需要调整既定的经济模式；6、用整体的眼光看问题，寻求综合解决方案。

4 哈利法塔（BurjKhalifa）

勇于创新的世界地标



埃马尔地产 (EmaarProperties) 计划用 20 年的时间, 斥资 200 亿美元打造世界最高的摩天大楼——哈利法塔, 集酒店、公寓、办公于一体, 预计 2025 年完工, 将成为建筑史上里程碑式的标志。随着城市化进程的加快, 大型城市的涌现以及人口向城市集聚的趋势, 垂直城市的概念应运而生, 而且会逐渐应用于现实。垂直城市意指提高建筑的高度, 将住宿、办公、休闲汇集于同一地点, 有利于缓解交通拥堵和城市扩张, 为了响应这一概念, 城市建筑势必会越来越高。



高质量摩天大楼离不开经验丰富的团队、与供应商和政府的密切合作。首先, 一个经验丰富的跨国团队保证了高效的知识迁移, 精心的前载规划和最优的物流配置; 其次, 与富有创新想法的供应商的密切合作有利于各种最先进技术的应用; 最后, 尽早与政府和其他利益相关方合作有助于把设想转化为现实。

哈利法塔的建设不仅会突破多项建筑业的世界纪录, 还能够检验和证实许多创新技术和理念。虽然建造过程不乏质疑之声, 但都是可以克服的。而且清晰坚定的愿景、精密的规划和高效的合作可以将未来无法预知的挫折转化为优势。

哈利法塔的成功在于: 1、不拘泥于现状, 勾勒愿景并激励每一个人去坚定地执行; 2、为促进创新组建经验丰富的一流团队; 3、与供应商密切合作, 开发、测试、应用新技术; 4、尽早引入监管当局以加速审批流程。

5 盎格鲁水公司 (AnglianWater)

巧组供应商联盟

水资源和污水服务的基础服务设施面临一系列挑战——可靠性、可持续性、经济可承受性和员工的健康与生命安全, 因此基础设施建设还有不断提升的空间。盎格鲁水公司是英格兰和威尔士最大的水资源与污水处理公司, 它希望在 2015—2020 年期间提高自己基础设施的质量、效能和可持续性。

盎格鲁水公司合约方和供应商结成有力的联盟, 以综合项目的方式提高基础设施的规范性, 用数字化手段管理产品生命周期。企业通过联盟的形式设计并建造了绝大部分的项目。这样做不仅削减了成本, 还降低了碳排放量, 大幅减少了意外事故, 持续地增加了顾客价值。



盎格鲁水公司的成功靠的是改变传统的思维模式，文化和采购模式，不断追求有效的合作，长期的伙伴关系以及不懈进取的精神。最大限度地合作，与伙伴共享最好的实践。采用规范的程序，致力于标准规格的产品。采纳持续不断优化的理念。运用有利于强化合作的采购模式。在产品的整个生命周期利用数字化技术。强化文化交流，采用新的思维方式，不断提高，精益求精。

6 远大可建（BROADSustainableBuilding）

将制造原则引入建筑业



工程建筑行业本身数十年如一日，从没有加入第三次技术革命，更不必说第四次了。在过程优化、知识迁移和精益原则方面，工程建筑行业已经远远落后于其他行业。

中国远大集团本来以制造业起家——为商业建筑或者社会基础设施生产中央空调系统，但是集团董事长张跃出于对建筑行业的担忧，依靠丰富的制造业经验，对建筑业进行了改革，

将制造业加工的环节和原则运用到了建筑上,在工地外预制建筑构件不仅可以加快建筑施工的速度,还可以保证施工质量。2009年,张跃创立了远大可建科技有限公司(BROADSustainableBuildingCo.Ltd),主攻高层建筑的预制和组装。

BSB的技术证明了预制钢骨架组件能够大幅提高施工的速度,减少成本,同时还能提升质量和能源效率。但是,来自建筑师、工程师和建筑公司,终端用户的质疑声不断。BSB与设计院联手,建造展示项目,设定行业质量标准,以便将创新成果运用于工程建筑系统。

BSB的成功之处在于它将其他领先行业的制胜原则引入建筑行业,将标准化平台与简便定制相结合,给设计师和建筑师提供培训和信息,消除他们的抵触心理。通过最简化可实行产品来展示创新方法,并以此为基础逐步改进。

7MX3D

3D打印照进现实



在其他行业已经对自动化技术和自动化设备敞开怀抱的时候,工程建筑行业却还在犹豫不决。全球的建筑行业,特别是发展中国家和新兴市场主要依靠的仍然是低技能的人力。

MX3D是一家新兴的高科技企业,它开发了一个简单易懂的“插&印”机器人制造软件平台,将标准的工业机器人转化为用于建筑业的大型可移动的3D打印机,如此一来,将机械化3D金属打印应用于施工便不再是梦想。而且,MX3D的软件不仅可以用于金属,其他材料比如水泥、塑料和树脂也都可以。未来的愿景就是开发和推广充分自动化机械3D打印机软件。

建筑业的设计师可以享受到 3D 打印所带来的自由，“建造一些我们过去无法建造的事物”。而且 MX3D 的技术削减了 3D 打印的成本，令制作或者安装标准组件成为了可能。不仅如此，还环保，可以将浪费最小化甚至降为零。

然而，建筑行业长期以来的保守主义让新技术很难筹集到资金、通过审批或者吸引客户。MX3D 并没有独自去面对这些挑战，而是联合了众多富于创造力、值得信赖的合作伙伴。MX3D 的经验证明：1、融资时需要另辟蹊径；2、运用开放型创新促进行业合作；3、从设计阶段开始就与政府密切协作，便于获得政府的支持，顺利通过审批；4、认证与创新同步进行；5、打造跨学科团队激发创新思考。

8A ditazz

3D 实体设计引领者



建筑设计依然受传统束缚。尽管最近建筑信息模型

建筑设计依然受传统束缚。尽管最近建筑信息模型 (BIM) 的设计从 2D 计算机辅助设计升级为 3D 实体设计，但是设计初稿仍要依靠人力为之。这样做有两个明显的缺点，第一，设计时无法准确把握实际运行情况，无法在早期评估建筑的性能；第二，建筑师、工程师、工人、供应商和业主之间反复沟通才能最终保持一致。如果中间出现纰漏，就会额外产生费用，增加成本。

因此，建筑业若能改进设计方法，则获益无穷。A ditazz 公司成立于 2011 年，旨在彻底变革建筑设计方式。为此，它将半导体产业的自动化设计原则引入了建筑行业：首先，输入设计规则，然后通过软件算法自动生成众多不同的设计，然后经过实景模拟和虚拟运作选

出最优方案。最终的成品不仅是可以通过标准软件做进一步处理和调整的 BIM 模型，还有一系列建筑度量值，包括基本建设费用、运作支出等。

由于设计速度和精细度的提高，建筑生命周期性能也显著增强。Aditazz 通过自动化复杂设计，消除现实情况中的错误和遗漏，极大地提高了设计与施工效率、大幅减少了前期投入、并进一步降低了全寿命周期成本。

传统建筑设计方式需要数字技术的颠覆式革新。Aditazz 面临的首要挑战就是开发强大的设计平台。成功的关键在于部署跨学科、跨职能的团队，而且长年的研发投入也是必不可少的。搭建好平台后，就面临着将产品打入建筑行业的挑战。Aditazz 通过给客户提供具有针对性的小型方案、对知识产权进行保护来打消客户的顾虑。

Aditazz 的经验告诉我们：1、以局外人的眼光看问题，勇于挑战现状，颠覆整个行业；2、创新时大胆想象；3、建立能够提供综合方案的跨学科团队；4、开发软件和制定入市战略时要考虑到用户的需求；5、商业模式创新与技术创新并行；6、迅速推出最简化可实行产品，进行早期试点，向投资人和客户证明其中蕴含的价值；7、抢滩推出新产品，随后再大规模推广。

9 上海盈创建筑科技 (Winsun)

大规模应用 3D 打印



今天，建筑行业还拘泥于没有价值、不利于生态环境的传统方式。随着科技的发展，墙壁、柱子等建筑单元可以在工地外利用 3D 打印技术预先制作完成。

上海盈创建筑科技有限公司（Winsun）是一家专业从事建筑新材料研发、生产的高新技术企业，早在 2005 年就开始探索建筑 3D 打印技术。2013 年首次成功运用 3D 打印技术“打”出了 10 套房子，一时成为全球头条。

不过设计师、建筑师和开发商由于缺乏了解，并不相信 3D 打印技术在建筑业的潜力。人们的质疑成为盈创领导技术变革的主要障碍。于是盈创通过产品雏型证明新技术的可行性，尽早推出最简化可实行产品，证明科技的力量并占领市场。为打消设计师们的抵触心理，盈创还与康纳尔设计学院、同济设计学院和交通大学合作，推出相关课程，鼓励学生将 3D 打印运用于自己的作品。另一个主要障碍则是对 3D 打印缺少明确的规定。于是盈创双管齐下，一方面向已有的建筑行业法规贴近，另一方面主动塑造监管和市场环境。盈创扩展自己影响范围的另一个途径就是寻求正确的合作伙伴。公司希望与中国和国际房地产建筑公司结成 3D 行业联盟，为公司在全球范围内的扩张奠定基础。

10Uptake

建筑业数据分析预测平台

建筑项目的所有阶段都会产生大量异构数据，可惜的是，这些有用的数据并没有得到收集和系统分析。随着建筑行业数字化，数据也将成倍增长，企业可以利用它们获得不菲的利润。

Uptake 成立于 2014 年，是一家开发分析与预测软件的企业，具备快速分析能力的平台可以通过安装在建筑或者设备上的传感器获取丰富多样的实时和历史数据，最终得出有价值的结论。Uptake 通过与主导产业内的企业建立伙伴关系获取大量的数据和行业经验，在此基础上总结行业挑战并制定相关方案。这些方案可以解决客户的痛点，协助打造以数据为主要驱动力的新商业模式和新收入来源。Uptake 平台的功能可以分为三步：1、数据采集和整合；2、数据分析；3、 workflow 集成。

Uptake 的方式能够帮助客户促进设备生产力，创造新的收益流。不过，它面临的首要挑战就是打破传统行业，特别是建筑业的保守己见。因此，Uptake 的一项重要战略就是让市场了解数据的价值。而来源不同、格式不同的大量数据则是另一挑战。为此，Uptake 将全部数据转化为统一的格式，并集中到一个平台进行分析。除此以外，让数据科学家走出办公室、消除工作流的改变、减少适应性挑战、加快创新速度、打破孤岛思考、系统性地吸取其他行业的经验也都促成了 Uptake 如今的成功。

（来源：波士顿咨询）

真正拥有“情绪智力”的人生

Esther 是一个小型团队的管理者，大家都很喜欢她。她亲切友好，彬彬有礼，又善解人意。她是解决问题的能手，习惯将挫折看作是机遇。她对工作十分投入，还能鼓励同事保

持平静。有了这样一个容易相处的下属，她的上司感到很幸运，也常对 Esther 的高情绪智力 (emotional intelligence, EI) 赞赏不已。Esther 自己也认为情绪智力是她的强项之一，也很欣慰自己在领导力发展过程中不必在这方面多花功夫。但奇怪的是，虽然 Esther 总是那么乐观，但她却开始觉得自己的事业已经停滞不前。她的表现未能达到公司的要求。她开始心想：“情绪智力也不过如此。”

Esther 和她的上司所陷入的误区并不罕见：他们对情绪智力的定义过于狭隘了。他们只关注到 Esther 的社交能力、敏感意识和可爱之处，而忽略了情绪智力的一些要素，而正是这些要素，才能够让她成为更有魄力、更高效的领导者。《哈佛商业评论》最近的一篇文章指出了像 Esther 这样积极友善的管理者可能缺乏的一些技能：向员工给予负面反馈的能力、为推行改革而得罪别人的勇气以及跳出固有思维模式的创造力。但是，这些缺陷并非 Esther 的情绪智力所致，而是仅仅说明了她的情绪智力技能发展得不均衡。这 30 年来，我们研究了杰出领导者的各个强项，并从中开发了一套情绪智力与卓越领导力的关系模型。我们在这个模型中发现，拥有一套均衡的特定情绪智力能力，实际上能够帮助领导者应对这些严峻的挑战。

情绪智力有许多模型，每种模型都有相应的一套能力。人们通常会将这些模型混为一谈，并将它称为“情商” (emotional quotient, EQ)。我们认为，“情绪智力”一词更合适。根据我们的定义，情绪智力由四个领域组成：自我意识、自我管理、社会意识、关系管理。

情绪智力的领域与能力

- ✓ 自我意识：自我情绪意识
- ✓ 自我管理：自我控制能力、适应力、以成就为导向、乐观态度
- ✓ 社会意识：同理心、组织意识
- ✓ 关系管理：影响力、指导能力、冲突管理能力、团队精神、具启发性的领导力

这四个领域总共包含 12 种可习得技能，统称“情绪智力能力”。这些能力都能让员工与领导者有出色的表现。这些能力包括同理心、乐观态度、自我控制能力；显然，Esther 在这几个方面都很擅长。但是，成就、影响力、冲突管理、团队协作与启发性领导力等重要能力也包括在情绪智力中，而这些能力和第一组能力一样，都会涉及到自身的情绪；任何一位有抱负的领导者都应该也关注这些能力的发展。

比方说，如果 Esther 擅长冲突管理，那她一定善于向他人传达负面反馈。如果她更偏向影响他人，那她会将传达这种负面反馈当作是领导她的下属、帮助他人成长的一种方式。举个例子：假设 Esther 有位骄横跋扈、说话伤人的同事，她很可能会将这位同事的每一句话都掩饰过去，但是若拥有更全面、更均衡的情绪智力技巧，那么她就会直接向这位同事沟通，明确指出对方为人处世的问题。同时，她也会运用自我情绪控制能力，防止自己反应过度。直面棘手问题，正是冲突管理的核心所在。Esther 还可以用影响策略，向她的同事解

释她这么做是为他好。同时让他明白，如果试着体会自己的行为对周围人所产生的影响，那么就会了解自己的改变对每个人都有益。

同样的，如果 Esther 发展出了具启发性的领导力，那她在推动改革方面就会更成功。拥有这种能力的领导者能清楚表达出一个愿景或使命，使自己和下属共同产生情感上的共鸣。这对于激励团队朝着新方向发展，可谓至关重要。一些研究发现，情绪智力、推动改革和远见领导力之间，的确存在着很强的关联性。

如果领导者想要出类拔萃，他们就必须均衡地发展出各项情绪智力能力。一旦做到了这一点，出众的业务表现就会随之而来。

那么，当你已经擅长情绪智力的某些方面的时候，该如何知道还需要在哪些方面提升呢？

你只需要检讨一下自己的这 12 种能力，就能够大略知道自己在哪些地方可能需要提升了。情绪智力有几种正式模型，其中大部分自有一套评估工具。在选择使用某套工具时，先要考虑这套工具在推测领导力水平方面表现如何。有些工具是用来评估你的自我认识；它们和性格测试有着密切的关联性，而这些性格测试也会探究人的“自我图式”（self-schema）。还有其他评估工具，如耶鲁大学校长彼得·沙洛维（Peter Salovey）和他的同事研发的评估工具，则是把情绪智力看做是一种能力；比起其他情绪智力测试工具，他们的 MSCEIT 测试（一种可销售产品）就和智商相关性更高。

我们推荐采用 360 度全方位评估，这样既包括了自我评估，也包含了认识你的人对你的看法。这种外来反馈对于评估情绪智力的各个方面都特别有帮助，其中就包括了自我意识（“你怎么知道自己不了解自己？”）。你可以请同事给你反馈意见，这样能帮助你在大体上了解自己的强项和弱点。问的人越多，你对自己就越了解。

正式的 360 度评估包含了你的同事以匿名方式对你的行为所提供的系统性评价。研究发现，这一评估方式与智商或个性都没有太大关系，但它们能最有效地推测出一个领导者的效力、实际业务绩效、参与度以及工作（与生活）满意度。我们研发的模型以及“情感与社会能力量表”（Emotional and Social Competency Inventory，又称 ESCI360）正符合这一类别。ESCI360 是一种可销售评估工具，由光辉国际合益集团与我们共同研发。这个工具会根据他人对领导者的可观察行为的评价，衡量领导者的 12 种情绪智力，从而对领导者进行整体评价。研究发现，一个领导者的自我评价和他人评价之间差距越大，他实际表现出的情绪智力能力越少，业务绩效也越差。

这些评估测试对你的情绪智力的全面评价十分重要；此外，如果想补足自身情绪智力中的薄弱环节，那么仅仅是知道情绪智力包含了这 12 种能力，就是至关重要的第一步。踏出了这一步后，接受指导便是提升自我情绪智力欠缺之处的最有效途径。当你在练习用新的方式工作时，你可能会经历起起伏伏，这个时候专家的指点迷津对你而言无比珍贵。

即便是那些明显具有领导才能的人，也都能够更深入地了解自己在情绪智力的哪些方面仍有成长的空间。别以为情绪智力就是要保持温顺可爱、愉快活泼，更不要认为这样做就会让你的情绪智力完美无缺。另外，“情绪智力对你的事业毫无帮助”之类的想法，都会阻碍你成为一名优秀的领导者。

（来源：哈佛商业评论）

书香广安

中国好书 2017 年 1-2 月榜单

1. 《火枪与账簿：早期经济全球化时代的中国与东亚世界》，李伯重著，生活·读书·新知三联书店

【看点】为什么说 15 末到 17 世纪是早期经济全球化时代？为什么说火枪和账簿是这个时代的核心象征？当时的中国和东亚世界在此过程中扮演了怎样的角色，做出了怎样的应对？

【推荐理由】本书是经济史学名家李伯重写给大众的一部书。通过对 15 世纪末到 17 世纪中国及东亚与世界经济关系的梳理，提炼出了早期经济全球化时代的两个核心特征，即代表新型暴力的“火枪”和代表商业利益的“账簿”，进而描述了“火枪”和“账簿”对中国和东亚原有秩序的冲击，并分析了当时的中国未能抓住历史机遇的原因。新的研究方法和问题意识融为一体，开阔的理论视野与丰富的史料相结合、印证，不仅有益于我们重新回望和理解中国与东亚在世界近代史中的坐标，对于审视仍在推进中的中国现代化进程也深具启发和参考意义。

2. 《穿越丝路》，李伟主编，中信出版社

【看点】丝路三万里，穿越两千年。世界上还能再找到一条像丝绸之路那样历史悠久、包容万千的路吗？这是一条世界上最漫长、最神秘的路，它在沉寂千年之后，随着“一带一路”战略的实施，又重新回到世人的视野，它的再现，促使我们重新追寻和探求：我们的祖先何以要开辟丝路？丝路对于古代中国的意义何在？今日中国将如何被这条道路所塑造？中国将以怎样的新姿态屹立于世界？

【推荐理由】本书是《三联生活周刊》文丛系列之一，是一部全面系统介绍古丝绸之路的文集。作者通过亲身游历，对丝绸之路做了一次历史追溯与文化探寻，从历史、经济、文明、器物、现场等多种角度，深度挖掘丝绸之路的前世今生，向读者呈现了一场文化与风物的盛宴，并探讨了丝绸之路对当下及未来中国的战略意义。资料翔实，图文并茂，文笔优美，有一定史料价值，可读性强。

3. 《大学的精神》，蒲实等著，中信出版社

【看点】著名社会心理学家马斯洛认为，“教育就是让一个人成为更好版本的自己。”如果说大学的精神就在于实现教育的目的，那么每一所具体的大学如何实现教育的目的则是问题。面对这个问题，西方名校形成了怎样的传统和风格？有着怎样的探索和坚守？

【推荐理由】作者历时7年，通过实地探访和个别采访，亲身感受和观察了7所世界级名校的风貌，包括代表精英意志的哈佛、培养社会领袖的耶鲁、作为硅谷心脏的斯坦福、让想象飞翔的麻省理工、成为现代绅士摇篮的牛津、为读书而生的剑桥和因思辨闻名的海德堡。从环境到氛围，从历史到现实，从制度到精神，本书为国人真正了解这7所名校的特色、魅力、气质、品格，提供了全面、翔实的第一手资料，对于国人关于大学定位、教育体制、大学生培等问题的争论，提供了有益的参考，为国内教育实践者反思教育现状，提供了优秀范例与借鉴方向。

4. 《华为创新》，周留征著，机械工业出版社

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

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

5. 《人民的名义》，周梅森著，北京十月文艺出版社

【看点】为充分展现中央“坚持以零容忍态度惩治腐败”的反腐精神和国家当前轰轰烈烈、气势如虹的反腐斗争局面，素有“中国政治小说第一人”美誉的著名作家、编剧周梅森先生潜心八年，推出最新长篇力作——《人民的名义》，一部反腐高压下中国政治和官场生态的长幅画卷。

【推荐理由】本书是一部现实主义的反腐小说。讲述了H省人民检察院反贪总局侦查处处长侯亮平临危受命，调任地方检察院审查某贪腐案件，与腐败分子进行殊死较量的故事。艺术地再现了新时代、新形势下反腐斗争的惊心动魄，讴歌了反腐勇士的坚定信仰和无畏勇气，揭示了党的领导干部应如何树立正确的权力观这一重要政治主题。

6. 《我们的老院》，肖复兴著，北京十月文艺出版社

【看点】作家大都有自己最想写的书，《我们的老院》就是作家肖复兴最想写的一本书，他说这是他生命中最重要的一本书。70 年的生命体悟流淌笔下，古旧斑驳的北京老院，纯净透明又轻盈欢快的少年时光，苦乐兼有的漫长岁月，新老街坊的温厚诚朴，一一毕现于纸上。这些人与事串联起了百年北京的沧桑，使本书在文学美感中多了一份历史的厚重。

【推荐理由】《我们的老院》是作家肖复兴的散文作品集。全书以粤东会馆里的人和事为原型，讲述北京城里一座百年老宅院中所发生的形形色色的故事，记录一代人的历史记忆。书中的各个章节，看似独立成篇，但人物互相穿插，将老院里街坊邻居的众生相清晰地呈现在读者面前。情感沉郁，哲思蕴藉，文字朴实，是一本有力度、有温度、值得细细品味的好书。

7. 《互联网+基因空间：迈向精准医疗时代》，罗奇斌、陈金雄主编，电子工业出版社

【看点】基因行业会是下一个互联网风口吗？医疗健康行业的价值与方向在哪里？作为“人类基因组计划续集”——“精准医学计划”会带来怎样的产业趋势？

【推荐理由】本书植根于作者对基因行业的观察，对基因科学的研究，对互联网时代生命数据化趋势的预测。不仅从专业角度对基因技术和精准医疗有全面且深入浅出的描述，还以全新的视角和独特的思考方式对可能出现的产业化模式作出了详尽的描述和全景式探索。内容全面，知识性强，具有前瞻性，对于相关专业人员和普通读者都具有启迪价值。

唐宝民：顾炎武的另类读书法

顾炎武从年轻时起，就有志于学问，想成为一个学术大家，所以，特别重视读书、学习，每年都要利用春夏时间温习经史。

在乡间做教师工作时，他不是一个人读书，而是请 4 个声音洪亮的朋友来一起读。在每个人面前，都放置了经史书的注释本，顾炎武坐在中间。开始学习了，顾炎武让一个人先大声诵读，其余 4 个人静静地听。在读的过程中，如果某个人对所读的内容有疑义，就打断读书人，提出自己的疑义，于是，大家就开始讨论这个问题，互相辨析、争论，直到意见统一了（当然，也有可能没能统一，就各自保留自己的观点），再接着往下读。读着读着，又有人对其中的内容提出疑义了，就再停下来讨论……这样一篇篇地读下来，等全部读完的时候，基本上就能把疑问都解决了。一个人读 20 页，就另换一个人读，周而复始，一天能温习 100 页书。《十三经》读完了以后，接着又读“三史”“南史”“北史”等书，5 个人收获都非常大。

这是笔者在《郎潜纪闻四笔》中读到的一则史料，顾炎武的这种另类的读书法，对我们现代人也极有启发意义，这种读书法有三个好处：一是把“看书”变为“听书”，印象更加直观。二是变一人读为多人共读，活跃了读书的气氛。三是一边读一边提出问题、讨论问题，集多人观点于同一问题上，集思广益、群策群力，更有利于理清思路、得出正确的结论。数

年以后，顾炎武成了一名杰出的思想家，与黄宗羲、王夫之并称为明末清初“三大儒”，被誉为清学“开山始祖”，我想，与他另类的读书方法不无关系。