

内部参考

2015 年第 45 期

总期第 77 期

# 每周观察

---

## 【本期摘要】

I、房产证即将下岗，不动产证正式登场！房产证与不动产证有什么区别？多套房是否要领多个证？现在的证需要换吗？

II、李克强作出重要批示强调坚持搬迁和发展“两手抓”，一千万贫困人口易地扶贫搬迁，妥善解决搬迁问题，确保他们生活有改善发展有前景。

主办 广安研究院  
集团办公室  
投资发展中心

2015.12.7

# 目录

---

政策导读.....	1
房产证即将正式下岗 关于不动产权证的 12 个问题.....	1
前 10 月全国保障房已开工 747 万套 超额完成年度任务.....	2
北京松绑房产预售金监管 现金保函可冲抵预售金.....	3
国务院：今后 5 年一千万贫困人口易地扶贫搬迁.....	5
北京房屋质量明年起终身追责.....	6
产业聚焦.....	7
通州：最严限购挡不住置业热情.....	7
社科院建议：2018 年开始延迟退休.....	9
北京申冬奥成功 张家口崇礼房价步入万元时代.....	13
“十三五”带来楼市新契机 将有重大发展机遇.....	16
疯狂燕郊：北京市政府东迁致土地争夺战升级.....	17
12 月楼市或延续回暖 54 城成交量达到峰值.....	19
前沿视点：互联网+.....	21
房企、中介、互联网公司推房地产+互联网金融产品.....	21
国企改革.....	23
习近平提“供给侧”改革对国企改革的指导意义.....	23
运行状况堪忧 国企是供给侧改革的最大难点.....	25
京津冀一体化.....	28
京津冀交通一体化规划获批 三地交通“一卡通”试运行.....	28
行业动态.....	30
年内最大房企并购：恒大 135 亿买下新世界 4 项目.....	30
固守北京大本营 首开连续入账“地王”.....	32
宝能系来者不善！王石眼中的“野蛮人”成了万科第一大股东！.....	34
上市房企“花样”转型.....	36
北京土地市场硝烟再起 国企央企“挑大梁”.....	38
视野延伸.....	41
人民币加入 SDR 对老百姓有何影响.....	41
赵秀池：放开户籍 房价也难有大涨.....	44

## 政策导读

### 房产证即将正式下岗 关于不动产权证的 12 个问题

明年年中，杭州主城区的房产证将“下岗”！今后，房屋所有权证和土地使用证将合二为一，统一登记到不动产权证书上，即两证变一证。

据中国之声《央广新闻》报道，11月9日，北京市正式实施不动产统一登记制度。16个区县的市民新申请办理的将不再是过去的“房本”，而是不动产权证书。

9月22日起，深圳市的房地产权登记中心就正式更名为深圳市不动产登记中心，并开始颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》。

目前已有北京、广州、深圳、杭州、厦门、青岛等多个城市启动了不动产登记制度。其他大城市如南京、大连、沈阳等等也在积极推进这项制度。

房产证即将下岗，不动产证正式登场！

房产证与不动产证有什么区别？

根据国土资源部官方微博介绍，新的“不动产权证”和现在居民手握的“房产证”有差异。

不动产证上，除了权利人、共有情况、坐落位置等原来房产证内容外，还增加了镭射区、不动产单元号、使用期限等内容。

不动产单元号，具有唯一代码，相当于证书记录的不动产在全国范围内唯一的“身份证号”，通过不动产单元号就可以锁定该不动产信息。

而房产证的内页内容仅包括房屋所有权人、共有情况、房屋坐落、登记时间、房屋性质、规划用途、房屋状况和土地状况。

多套房是否要领多个证？

如果个人名下有多套房产，是否需要领取多个证书？

据了解，《不动产权证书》包括单一版和集成版两个版本，集成版用于记载同一权利人在同一登记辖区内享有的多个不动产单元上的不动产权利。

比如某人有两套房产在同一宗土地上，则两套房产登记在同一个不动产登记簿证上，也就是集成版证书；如果两套房产在不同的宗地上，则仍登记在两个不动产登记簿证上，也就是单一版证书。

在推广初期，将会主要采用单一版证书。

现在的证需要换吗？

不动产统一登记开始后，是否意味着大家手头的房产证等产权证，都要换成不动产证？

按照国家“不变不换”的原则，现有各类不动产权证书继续有效，权利不变动，证书不更换。也就是说，旧证、新证同时都具有法律效力。

但新购房屋等不动产并首次办理产权证，申请办理产权变更登记、转移登记等手续的 시민，将逐步换发新的不动产证。农村土地承包经营权登记按照国家规定予以 5 年过渡期。

（来源：澎湃新闻网）

## 前 10 月全国保障房已开工 747 万套 超额完成年度任务

2015 年即将收官，各大部委年初开出的民生清单上的任务落实得怎样了？记者回访各部委，追踪事关老百姓生活的各项民生政策推进情况。

### >>住房

#### 保障房前 10 个月已开工 747 万套

承诺：支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展；保障性安居工程新安排 740 万套，全年基本建成 480 万套。

落实：“330”新政、公积金新政、降低首套房贷首付比、5 次降准降息，系列政策一定程度推动楼市复苏和企稳。全国 46 个限购城市已有 41 个取消或放松限购，仅剩北京、上海、广州、深圳。三、四线城市仍面临去库存压力。

2015 年前 10 个月，全国城镇保障性安居工程已开工 747 万套，基本建成 688 万套，均超额完成年度目标任务。

### >>医疗

#### 1000 多个县市区试点分级诊疗

承诺：制定分级诊疗指导意见，开展试点。

落实：3077 家县级公立医院、446 家城市公立医院取消了全部药品加成，江苏、浙江、福建等 7 个省份在全部县级公立医院取消药品加成。21 个省份的 224 个地市对医疗服务价格进行了调整。28 个省份、1000 多个县市区开展了分级诊疗试点。

此外，全国职工医疗保险和城镇居民医疗保险已有 90% 左右地市实现市级统筹，解决了 60% 以上异地就医问题。北京、上海、天津、重庆、海南、西藏等省市实现了省级统筹，进一步满足大病医保的需求，放大了保障效应。

### >>教育

#### 取消 6 项全国性鼓励类加分项目

承诺：深化考试招生制度改革。

落实：从今年 1 月 1 日起取消“省级优秀学生”“思想政治品德突出事迹者”“奥赛获奖者”“科技竞赛获奖者”“重大体育比赛获奖者”“二级运动员统测合格者”等 6 项全国

性鼓励类加分项目。地方性加分项目今年已取消 20 项。各地普遍降低了地方性加分项目分值，缩小了使用范围，并限省属高校录取使用。

义务教育方面，实行城乡统一“两免一补”和生均公用经费基准定额资金随学生流动可携带。“钱随人走”惠及 1300 多万农民工随迁子女。

## >>出游

### 打破 5A 级景区“终身制”

承诺：国家旅游局提出，管住乱涨价，建立警示制度。

落实：河北省秦皇岛市山海关景区因存在价格欺诈等问题被取消 5A 级资质，丽江古城景区等 6 家 5A 级景区被严重警告，首次打破 5A 级景区“终身制”。9 月 8 日，国家发改委、国家旅游局联合发布通知，明确各地景区一年内不得涨价。

在交通出行方面，除海南、西藏外，全国 29 个省份实现了高速公路 ETC 的联网。截至 10 月底，全国 ETC 用户达到 2515 万，有效缓解收费站拥堵。

全国新增 7974 个建制村通客车，提前并大大超额完成了年度任务，全国 14 个省份的建制村通客车率超过 95%，北京、河北、辽宁、吉林、江苏的农村客运实现了建制村全覆盖。

## >>通信

### 宽带和移动流量资费下降

承诺：工业和信息化部提出，2015 年内移动流量单位带宽平均资费水平下降 30%。

落实：取消了京津冀漫游费和长途费，出台了面向所有用户的套餐内流量当月不清零措施，降低了热点国家国际漫游资费，固定宽带和移动流量平均资费水平下降均已经超过 30%。

在实名制登记方面，截至目前，全国已完成 3000 余万老用户补登记工作，全部电话用户实名率年底可望达到 90%；工信部配合公安机关对 10 万余个涉及违法犯罪的电话“黑卡”号码及时进行了关停。截至今年 11 月，3 家基础电信企业拦截垃圾短信超过 40 亿条，日均垃圾短信投诉量较 2013 年日均垃圾短信投诉量下降超过 50%。

（来源：京华时报）

## 北京松绑房产预售金监管 现金保函可冲抵预售金

随着北京市政府“简政放权”的推进，政府有望放松对开发商预售资金使用条件。北京市住建委昨日发布《关于加强本市商品房预售资金使用管理的通知》（征求意见稿），开发商在项目网上签约面积不足预售许可证面积的 1/2 时，就可以自行支取专用账户内的资金用于工程建设，这也就意味着开发商提取预售金的时间提前，同时对于资质好、诚信高的房企，将可以凭借非监管银行的现金保函免除等额监管金。

### 销售过半开始监管



预售资金监管指的是房地产行政主管部门会同银行对商品房预售资金实施第三方监管，房地产开发企业需要将预售资金存入银行专用监管账户，只能用于做本项目建设，不得随意支取、使用。

按照商品房的建设节点监管预售资金，一直是北京市采取的方式，在刚刚公布的《通知》中，节点监管依然被延续，即商品房预售项目网上签约面积不足预售许可证面积的 1/2 时，房地产开发企业可自行支取专用账户内的资金用于工程建设。这就意味着在商品房资金监管将从项目预售完一半开始。

而 2013 年 7 月 1 日起实施的《北京市商品房预售资金监督管理办法》显示，开发商的预售资金监管被分为四个节点：地下结构完成、结构封顶、竣工验收、完成初始登记。除此之外，项目拟预售楼栋中最高楼栋为 7 层以上 10 层以下建筑的，可以以“建设总层数达 1/2”为节点；拟预售楼栋中最高楼栋为 10 层以上建筑的，可以以“建设总层数达 1/3”、“建设总层数达 2/3”为节点提取预售金。

对于这一变化，北京市住建委相关负责人介绍称，北京市预售资金监管的额度是以完全覆盖建安成本计算，一般普通商品房为 3500 元/平方米，精装修住宅和高端项目在此基础上叠加相应成本，因此，在预售完成一半时，工期已经开展很大一部分，此时进行监管，剩余房源的预售资金完全可以实现最终工程款的覆盖，即便开发商资金链断裂，项目也能实现如期完工。

### **现金保函可冲抵预售金**

除了监管起始点变化外，《通知》中另外一项变化，便是明确房地产开发企业可凭非监管银行开具的现金保函，免除同等额度的监管资金。

北京地区一位股份制银行支行行长向北京商报记者表示，保函一般是用于向受益人保证付款的证明，比如招标人担心中标单位不履行中标义务，就会要求投标人缴纳保证金或保函，一旦中标人违约，招标人就会扣收保证金或要求银行支付违约金。

“按照这个逻辑，我认为这种保函应该是银行向政府保证开发商有足够的资金，可以覆盖预售资金，所以免除预售资金监管，如果出现风险，银行要进行相应的赔付。”上述股份制银行支行行长说道。一位开发商也直言，并非所有的开发商都能够开得出这样的保函，即便是开出保函，额度也未必能够完全覆盖监管金。

### **豪宅开发商最解渴**

不管怎样，预售资金的松绑，依然帮了当下融资成本高企的开发商一个不小的忙。以北京市为例，今年 1-10 月北京市房地产开发企业项目到位资金为 5526.6 亿元，其中金融贷款为 1608.3 亿元，占据了大比例。有分析认为，就北京房地产市场而言，预售资金的灵活支取，对于开发周期较长的豪宅项目最为利好。

根据中原地产的统计，截至目前，2015年成交的土地中，经营部分楼面价超过3万元的土地数量高达23幅，其中9幅地块楼面价格超过5万元；另据统计，截至目前预售价格超过8万元/平方米的项目共计有33个。

“现在商品房项目基本上在预售前已经办好了各项开工手续，特别是一些品质比较好的项目，甚至封顶才会销售，高端项目往往开发周期在5-10年，这样的项目在完成销售一半前已经事实完成工期建设，基本没有烂尾的可能。但周期长、前期资金投入大、建安成本高、资金沉淀时间长是共同的特点，若预售资金提取规定放松，开发商可以提前提取，能够大幅缓解开发商的资金压力，从而不再过多依赖低成本融资渠道以及经济下行下的房屋销售渠道。”业内人士分析表示。

（来源：北京商报）

## 国务院：今后5年一千万贫困人口易地扶贫搬迁

**[摘要]**今后5年，对生存条件恶劣的1000万贫困人口实施易地扶贫搬迁，是打赢脱贫攻坚战的关键举措。

李克强作出重要批示强调坚持搬迁和发展“两手抓”，一千万贫困人口易地扶贫搬迁，妥善解决搬迁问题，确保他们生活有改善发展有前景。

全国易地扶贫搬迁工作电视电话会议12月1日在京召开。中共中央政治局常委、国务院总理李克强作出重要批示。

批示指出：易地扶贫搬迁是实施精准扶贫、精准脱贫的有力抓手，是全面建成小康社会、跨越中等收入陷阱的关键举措。

各地区和相关部门要紧密结合新型城镇化和农业现代化，扎实推进这项工作。坚持尊重群众意愿，注重因地制宜，搞好科学规划。坚持加大中央财政支持和多渠道筹集资金相结合，用好各类扶贫资源，合力攻坚。

坚持搬迁和发展“两手抓”，妥善解决搬迁群众的居住、看病、上学等问题，统筹谋划安置区产业发展与群众就业创业，确保他们生活有改善、发展有前景。

中共中央政治局委员、国务院副总理汪洋出席会议并讲话。他强调，要深入学习贯彻党的十八届五中全会、中央扶贫开发工作会议精神，认真落实李克强总理重要批示要求，充分认识这项工作的艰巨性，充分利用我们的政治优势、制度优势和当前的有利时机及条件，强化政策扶持，加大工作力度，加快推进实施。

汪洋指出，今后5年，对生存条件恶劣的1000万贫困人口实施易地扶贫搬迁，是打赢脱贫攻坚战的关键举措。要依据建档立卡数据，精准实施搬迁，搬迁一户，脱贫一户。

要尊重农民群众意愿，因地制宜确定安置方式，可以在移民新村、小城镇、乡村旅游区等集中安置，也可以采取插花等方式分散安置，还可以通过进城务工、投亲靠友等自行安置。

（来源：解放日报）

## 北京房屋质量明年起终身追责

12月2日，本市第一部建设工程质量管理地方性法规——《北京市建设工程质量条例》正式颁布，并于明年1月1日起实施，这也就意味着北京将实行工程质量终身责任制。除了建设方，勘察、设计、施工、监理这“五方”责任主体项目负责人都将履行工程质量终身责任。

《条例》规定，本市实行工程质量终身责任制。建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体项目负责人，以及涉及建筑主体和承重结构材料供应的企业法定代表人，应按照规定签署工程质量终身责任承诺书，履行工程质量终身责任；从事工程建设活动的专业技术人员、一线作业人员应当按照法律法规、工程建设标准等规定履行职责，承担岗位质量责任。

《条例》还加大了对相关从业人员的追责力度，凡是给予单位罚款处罚的，相关负责人和直接责任人员将被同时处以罚款；因个人过错造成重大质量问题的，五方主体项目负责人和相关注册执业人员，两年内不得担任项目负责人；构成犯罪的，将被依法追究刑事责任。

同时，《条例》还规定建设单位在工程竣工验收前，应通过设置永久性标识，对五方责任主体和项目负责人进行公告公示，一旦房屋质量出现问题，将追究相关人员的责任。

《条例》要求，住宅工程在开工前需投保建设工程质量潜在缺陷责任保险，在房屋销售前办理住宅工程质量保修担保。投保人均为从事商品住宅开发的建设单位，受益人均为房屋建筑所有权人。

保险范围包括地基基础、主体结构以及防水工程，地基基础、主体结构的保险期限至少为10年，防水工程的保险期限至少为5年；担保范围包括工程保温、管线、电梯等影响房屋建筑主要使用功能的分项和分部工程，已投保工程质量潜在缺陷责任保险的分项和分部工程可不再办理保修担保。

（来源：北京晨报）



## 产业聚焦

### 通州：最严限购挡不住置业热情

通州楼市限购，火了商住房，冷冻了住宅供应。在升级限购的 100 多天里，通州楼市经历了冷寂到回暖的波折。

北京十三五规划建议公布后，再次为通州带来楼市利好。在业内看来，无论是从产业的角度，还是从居住、商业角度来看，通州区域未来不断完善，通州房价走势也会平稳上升。

#### 市场：量跌价涨

今年 8 月 15 日实施通州升级版限购令后，通州新建商品房住宅成交开始明显下调，特别是 9 月以后持续走低。机构统计的通州新建商品房住宅签约量显示，9 月签约 538 套，10 月签约 411 套，11 月签约 341 套，相比 6 月、7 月的年内成交高点下滑明显，跌幅超过了七成。

但另一方面，通州成交均价却创下新高。中国指数研究院数据显示，尽管 10 月以后通州没有新增住宅供应，但 11 月(截至 25 日)其商品住宅签约均价达到了 27438 元/平方米，与去年同期相比上涨了 13%。

二手房同样表现出价格上涨的趋势。据链家网数据显示，10 月通州区二手房成交均价为 25086 元/平方米，同比上涨了 17.39%。

虽然住宅成交量下跌，但开发商对通州土地市场的态度似乎依旧乐观。11 月 14 日，通州台湖一地块出让，吸引了保利、泰禾、万科首开联合体、葛洲坝、中铁建等 9 家房企或联合体参与现场竞买。最终阳光城以 18.73 亿元、配建 4.7 万平方米限价房的代价拿下该地块，其商品房楼面价已达 3.8 万元/平方米，创下区域新高。

#### 业界：未来仍有升值空间

面对通州楼市量跌价涨的趋势，业内对通州楼市的前景颇为看好。这一判断背后的支撑是：根据最新规划，到 2017 年，市属行政事业单位整体或部分迁入北京行政副中心，远期将带动约 40 万人疏散至通州。

大批稳定就业人口进入通州，无疑为通州楼市带来大批需求。中原地产首席分析师张大伟认为，通州城市副中心的利好明确，将会给通州楼市带来积极影响。

实际上，成交、供应比就能反映出未来通州住宅供不应求的趋势。11 月，通州区商品房成交达 8000 余套，然而由于两个月来没有新增供应，通州区库存已由去年同期的 12493 套降至 6389 套。

而近些年来，通州区的土地供应也以商业及办公用地为主。记者翻阅北京市国土局数据发现，通州住宅用地成交自 2013 年开始即出现大幅下滑，截至今年 10 月，三年间通州仅成

交宅地 9 宗，尚不及 2012 年一年的成交量。而在这 9 宗地块中，只有 4 块含有住宅产品，而其他 5 块土地都仅有自住房和保障房部分。

中国指数研究院副院长黄瑜表示，后期通州楼市仍有升值空间。“行政副中心可能会用 5 年的时间走完 CBD 用 20 年时间发展的过程。现在几百万平方米的商业正在建设中，包括万达、华业很多的商业在慢慢起来。5 年后，现在的运河核心区的房产价格不会低过现在 CBD 的水平。”

亚豪机构副总经理任启鑫认为，在调控之手的拨动下，通州出现了市场下行，但前期推动通州楼市向好的种种因素并未褪却，区域楼市仍将继续向好。

## ■ 直击

### 商住房“火了”

通州楼市限购之后，最大的受益者便是商住项目。

据相关机构统计，今年 1-10 月，通州区共成交商住公寓 2912 套，在北京 16 个行政区中拔得头筹，占到整体商住公寓市场 21% 的比重。11 月中上旬(1 日-20 日)，北京全市商住房网签量为 1617 套，环比涨 105.5%，同比上涨 147.6%，其中通州区成交占比位居各区首位。

目前，通州区商住房集中在运河核心区、马驹桥等。其中，通州新城的运河核心区包括富华、绿地、保利、光大等开发的多个商住公寓均已在上半年开始蓄客，正在酝酿开盘或已经开盘，形成多盘齐发之势。近期，位于运河核心区的新北京中心、保利大都汇等项目均取得 10 多亿的销售额，更凸显出通州商住项目的火热。

盈石集团研究中心总经理张平表示，随着市属行政事业单位整体或部分迁入北京行政副中心，势必将带动一系列产业“集体转移”至通州。因此，通州的第三产业会在未来有一定的增长潜力，加之其在京津冀协同发展中的特殊区位优势，通州区有望成为北京的又一重要商业区域。

### 二手房报价涨了

今年 5 月开始，家住通州梨园的曾女士就为“卖小换大”的置业计划而奔波。8 月，房子刚看好，限购政策突如其来，卖方坐地涨价 10 万元。因没有通州的购房资格，她只得含泪多加了 8 万块，赶在限购落地前成交。3 个月后，曾女士发现，小区里类似户型的报价比自己几个月前买的那套还高了 5 万元。“都说限购后市场会冷清，业主为什么还有底气涨价呢？”曾女士很疑惑。

实际上，在通州住宅限购之后的一段时间里，区域里的二手房成交陷入低谷。当时新京报记者走访通州多个区域发现，大部分中介门店都是门可罗雀。根据链家网研究院统计，政策出台后第一周，通州区二手住宅成交量骤降 51.2%，此后三周持续保持在相对较低水平，直至一个月后，成交量才又回升至限购出台前水平。

“当时公司在通州的经纪人全部撤出，分流到其他区域。”北京某互联网房产平台的市场负责人回忆。

“虽然有限购政策，但行政副中心的利好依旧存在。限购后不少业主选择观望。最近副中心规划落地后，一些业主已经开始涨价。”临河里一中介经纪人表示。

不过在业内看来，受到政策限制，通州的二手房仍将保持相对稳定，恢复到限购前的火热恐怕很难。

### ■ 影响·周边

#### 燕郊进一步承接通州外溢需求

人口迁入、住宅供应偏紧，无疑为紧邻通州的河北燕郊区域带来新机遇。实际上，借助京津冀协同发展等利好，燕郊楼市早已复苏，目前不少项目的售价达 15000 元/平方米，甚至更高。

“伴随着通州作为北京行政副中心的确立，为燕郊楼市带来了切实利好。”汇福地产副总经理刘振刚表示，面对大批人口迁入，燕郊也将进一步承接在北京工作的新通州人。同时，由于京津冀三地协同规划，燕郊也将告别以住宅为中心的开发模式，未来区域里的住宅产品价值将进一步提升。

据了解，汇福悦榕湾是目前燕郊距离北京最近的新房项目，推出了住宅、公寓、LOFT 等多样化的产品，并打造商业街等生活配套，获得单盘 45 亿元的销售业绩。

此外，伴随着燕郊楼市价格的上涨，不少置业和投资需求也在向香河等稍远的区域转移。在业内看来，对于这些区域来说，依托诸多利好，加速区域自身配套建设或将是当地楼市上行的必要条件。

（来源：新京报）

## 社科院建议：2018 年开始延迟退休

中国社会科学院最新研究认为，我国现行社会保障制度依然面临制度公平性、财务可持续性、制度运行效率等诸多问题。

12 月 2 日，中国社会科学院人口与劳动经济研究所、社会科学文献出版社共同在京发布《人口与劳动绿皮书：中国人口与劳动问题报告 No. 16》。

绿皮书称，“十三五”时期的经济发展条件与快速增长时期迥然不同，尤其是人口、劳动力市场出现的新变化和新特点，如人口老龄化持续加速、劳动力从无限供给转为相对有限剩余、普通劳动力工资快速上涨、劳动力市场矛盾多发等问题。

准确判断和理解未来中国人口发展和劳动力市场变化趋势，妥善应对人口结构变化和劳动力市场转折所引发的挑战是实现经济持续健康发展的重要条件，是全面实现“十三五”小康社会宏伟目标的重要基础。

#### 低龄退休人员潜力待开发

绿皮书称，人口结构变化已引起中国劳动力市场发生深刻的变化。2004 年以来，中国劳动力市场已经发生大的转变，出现了刘易斯转折点，劳动供给从无限供给转向了有限供给。“十一五”期间，劳动力短缺就呈现出不断严重的趋势，“十二五”时期劳动力短缺局面在“十三五”时期将持续。

研究发现，全局性劳动力短缺不仅表现在城镇，农村劳动力短缺问题也会在“十三五”期间逐渐显现。农村劳动力的短缺不是绝对数量的不足，而是适应农业现代化的新型农民的短缺。

绿皮书说，各种迹象表明，农村青壮年劳动力基本上已经转移殆尽，农业劳动力主要以老人和妇女为主，但是农业现代化进程的不断推进，对农业劳动力的要求也越来越高，“十三五”期间农村劳动力问题将逐渐凸显，并可能对农业生产产生实质性的影响，因此必须考虑谁将是未来农村和农业的劳动力，并进行一些必要的准备。

此外，我国存在大量低龄退休人员，开发其潜力是今后的主要方向。鉴于我国退休年龄规定始于几十年前，已经显得过低。绿皮书建议，按照并轨先行、渐进实施和弹性机制的原则逐步延迟退休年龄。

在具体建议中，社科院提出，首先，实现养老金制度并轨，将退休年龄归为两类：职工养老保险领取年龄和居民养老保险领取年龄。

其次，职工养老保险的退休年龄改革方案分两步走。第一步：2017 年完成养老金制度并轨时，取消女干部和女工人的身份区别，将职工养老保险的女性退休年龄统一规定为 55 岁。第二步：从 2018 年开始，女性退休年龄每 3 年延迟 1 岁，男性退休年龄每 6 年延迟 1 岁，直至 2045 年同时达到 65 岁。

再次，居民养老保险的退休年龄从 2033 年开始每 3 年延迟 1 岁，直至 2045 年完成。同时在退休年龄改革中引入弹性机制，可考虑以法定退休年龄为基准，规定人们可提前或延迟 5 年退休，但养老金待遇与退休年龄挂钩。

测算表明，延迟退休年龄可有效改善城镇劳动力的供给状况，增加城镇适龄(退休年龄以下)劳动年龄人口，延缓其比重下降趋势。

### **全面二孩大幅反弹可能性很小**

社科院近期开展的调查发现，全面放开二孩生育虽然有可能会引起生育水平的波动，但并不会引起大幅度全面反弹。

绿皮书分析称，这主要是因为，随着社会经济发展水平的提高，我国育龄夫妇的生育意愿已经发生根本改变，二胎生育意愿已经不高，同时考虑到按照生育意愿真正实现二孩生育行为的比例更低，且生育要在多年内逐渐实现，实际上引起生育水平大幅反弹的可能性很小。

从国际经验来看，在生育水平降低，全面二孩大幅反弹可能性很小到 1.5 及以下后，即便是鼓励生育，效果也十分有限，不会出现大幅度反弹。事实上，如果一个社会长期维持超低生育水平，那么有助于维持低生育水平的经济、社会以及文化环境将会得到不断强化，即

使采取鼓励生育的人口政策，生育率也难以回升，现在世界上很多低生育水平国家采取鼓励生育的政策也难以提升其生育水平的原因也正在于此。

绿皮书认为，全面放开二孩生育并不会从根本上改变我国低生育水平的现实，人口发展的基本形势和态势也不会因此发生转变，人口老龄化将继续，但与不放开政策相比老龄化程度有可能减轻。

目前受生育政策影响的人群已经非常小，主要是党政机关和事业单位工作人员以及国有企业的职工，而其他社会群体受政策的约束并不大，尤其是农村居民的生育意愿即使在过去政策框架下实际上也没有受到严重的抑制。

绿皮书说，全面放开二孩生育，不仅有利于缓解人口老龄化趋势，有利于家庭和谐稳定，更有利于社会公平公正，这实际上已经是当前最大的民生政策。从这个意义上说，全面放开二孩生育政策越早越好，早放开，早受益；而越晚放开越不利，后果也越严重。

对于全面放开二孩生育，应该有这样的认识，如果带来生育水平的反弹，则应该被视为正面和积极的信号，因为放开生育政策的正是希望生育率回升；如果不能回升，则意味着不符合政策的初衷，同时也意味着陷入低生育率水平“陷阱”。

绿皮书说，随着生育政策的调整，计划生育工作也必然面临转型，如何适应新的人口发展形势以及计划生育政策带来的冲击，将是计划生育工作在“十三五”时期面临的严峻挑战。

#### **农民工将比大学生更难就业**

根据国家统计局的监测结果，2013年外出农民工达到1.66亿人，其中举家外出农民工数量达到3525万人。

统计数据显示，进入“十二五”时期以后，外出农民工规模虽然仍保持扩张态势，但增速明显减缓。2010年，外出农民工增速达到5.52%，随后逐年下降，到2013年仅为1.68%。与此同时，举家外出农民工的增速却从2010年的3.54%上升至2013年的4.44%，举家外出农民工占全部外出农民工的比例从2010年的20.03%上升至2013年的21.22%，趋势逐渐加强。

绿皮书称，从外出农民工的流向来看，东部地区仍然是农民工主要的流入地。2013年，7739万人跨省流动，8871万人省内流动，分别占外出农民工的46.6%和53.4%。东部地区外出农民工以省内流动为主，中西部地区外出农民工以跨省流动为主。东部地区跨省流出农民工882万人，72.6%仍在东部地区省际流动；中部地区跨省流出农民工4017万人，89.9%流向东部地区；西部地区跨省流出农民工2840万人，82.7%流向东部地区。在跨省流动农民工中，流向东部地区6602万人，占85.3%；流向中西部地区1068万人，占13.8%。

社科院分析称，农民工在产业升级中遭受的潜在风险被当前良好的就业形势所掩盖。尽管农民工工资上涨较快，社会上“用工荒”现象有愈演愈烈之势，但农民工的人力资本水平和就业结构特征决定了他们在产业升级过程中不可避免地要遭受冲击，甚至可能会出现比较严峻的失业风险。



绿皮书认为，从长期来看，农民工群体在未来劳动力市场中的竞争优势难以维持，其就业形势将比大学生更为严峻，尤其是脆弱的青年农民工面临更突出的失业冲击。

人力资本水平是决定长期就业竞争力的关键因素，农民工的人力资本处于明显劣势。根据国家统计局公布的数据，目前全国外出农民工总量达到 1.6 亿人，30 岁以下的青年农民工约占 60%，但是他们的平均受教育年限为 9.8 年，过早地进入劳动力市场，导致其缺乏必要的职业技能。

绿皮书说，青年农民工集中在经济调整冲击最突出的地带。超过 70% 的青年农民工流入东部沿海地区，大约 50% 的青年农民工从事制造业，而受经济放缓和结构调整影响最大的恰恰就是东部沿海地区的外向型、劳动密集型制造业。这些青年农民工基本没有农业经营经历，在遭受冲击下，农业“蓄水池”功能对于青年农民工不再发挥作用。相对于同龄的城市青年尤其是大学生，青年农民工的适应能力明显更弱，有可能在结构转型中加入长期失业大军。

### 落户门槛将更为严格

分析显示，目前我国不同类型城市的落户政策所覆盖的流动人口规模差异很大。大约有 4 成的流动人口居住在特大城市和超大城市，落户门槛不但不会下降，还可能更为严格，预计户籍制度改革对其影响很小。

绿皮书介绍，目前大约 17% 的流动人口居住在较大城市（300 万~500 万），落户限制将略为放宽，但仍然会比较严格，小部分高端流动人口将可能落户这些城市；大约 35% 的流动人口居住在大城市（100 万~300 万）和中等城市，落户限制将有较大程度放宽，居住在这些城市的流动人口将是最有可能落户城市的群体；大约 10% 的流动人口居住在小城镇，将完全没有落户限制。

调查发现，流动人口的落户意愿与户籍改革政策相反，尽管城区人口 300 万以下的城市落户限制会逐渐放宽，但是居住在这些城市的流动人口，明确表示愿意落户的人不足 4 成；在大城市居住的流动人口的落户意愿稍高一些，也仅为 45% 左右；然而，在严格控制的特大城市的落户意愿最高，将近 6 成。

绿皮书说，流动人口愿意落户的城市执行的是较为严格的落户制度，而流动人口不太愿意落户的城市却执行较为宽松的落户制度，这可能使得户籍制度改革对流动人口“落户”的推动作用有限。

根据《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》，到 2020 年我国各级政府将努力落实 1 亿农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。绿皮书根据流动人口在各类城市的分布及流动人口的落户意愿估计，若户籍制度改革方案能够顺利推动，2014~2020 年，每年将大约有 1000 万流动人口落户城镇，到 2020 年，流动人口将减少到 2.25 亿；若户籍制度改革不能顺利推进，2020 年的流动人口将增长到 2.8 亿。

（来源：一财网）

## 北京申冬奥成功 张家口崇礼房价步入万元时代

位于张家口北的崇礼县城，全县人口仅为 12.6 万人，县城主城区人口不足 3 万，相当于中部省份一个重点中学的学生人数。崇礼县一直是国家级贫困县，直到 2010 年前后，当地开始大力发展滑雪场，得天独厚的气候和山地资源成为了当地炙手可热的宝藏。今年 7 月 31 日，北京携手张家口成功申办 2022 年冬奥会，崇礼走上了世界舞台。

### 荒山上建起滑雪场

今年 7 月 31 日，北京和张家口联合申办 2022 年冬奥会获得成功，崇礼县作为雪上项目的承办地才开始逐渐走入人们的视野。崇礼县位于张家口东北部 50 公里处，冬季雪期长，气温低，农业主要种植土豆和莜麦，收入有限。而且崇礼位于北京上风口的山区地带，工业发展缓慢。2003 年，封山禁牧和退耕还林还草的政策开始推行，崇礼县承担着风沙源治理和生态造林等任务，作为当地主要收入来源的畜牧业也受到限制。与北京联合筹备申冬奥以前，崇礼就一直未能摆脱贫困县的帽子。

但崇礼县“山连山，沟套沟”的地貌也为当地带来了充分的降雪资源，降雪早、积雪厚、存雪期长，而且相对于降雪量更丰富的东北，崇礼冬季气候更加温和，这也使崇礼被誉为“华北地区最理想的天然滑雪区域”。

早在 1996 年，中国第一位全国滑雪冠军单兆鉴和投资人郭敬到崇礼考察后，就已发现了当地的滑雪资源，以三五角钱一袋雪的价格请当地农民人工往山上背雪铺设了一条 300 米长的雪道，建立起崇礼第一个滑雪场——塞北滑雪场。由于当时没有缆车，滑雪者从雪道上滑下以后，需要再乘坐吉普车上山。尽管当时设备简陋，但是由于崇礼距离北京只有二百多公里，很多滑雪爱好者开始到崇礼滑雪，雪场当年净赚 20 多万元。翠云山滑雪场等也陆续在崇礼建立起来，崇礼也开始“踏上”滑雪板，利用滑雪等旅游资源实现经济的转型和增长。

2003 年，万龙滑雪场建立起来后，成为了我国第一座星级滑雪场、国内首家以滑雪为特色的国家 4A 景区。万龙滑雪场办公室副主任段建军介绍，万龙滑雪场刚建立时，国内的滑雪运动尚未得到推广，雪场所需要的设备主要依靠进口，基础投资较大，一个普通的雪炮供水龙头都需要从国外进口，要价 2 万元。2010 年后，崇礼的滑雪场逐渐兴起，形成了集群效应，更好地推广了滑雪项目，吸引了更多的游客到崇礼游玩，国内的造雪设备等仪器生产商开始出现，滑雪场的投资也随之降低。

对于成功申办冬奥会给崇礼带来的影响，段建军也坦言，申奥成功对于滑雪场和崇礼都是一个很好的机遇，可以加强崇礼滑雪场的知名度，并且推动滑雪运动的普及。同时，段建军也表示，申奥成功以后，崇礼的滑雪场可能会面临新一轮的“洗牌”，并且需要经历国际标准的检验，这对刚发展起来的滑雪场也是一次不小的挑战。为了应对可能会到来的游客量暴增，万龙滑雪场今年又增加了停车位和用餐区域，保证服务质量。段建军还透露，为了避

免滑雪场受雪期的限制，万龙滑雪场已经着手将自己打成一个旅游度假区，游客每年下半年可以到该地避暑度假，冬季可以滑雪，尽可能满足游客的需求。

### 23 家星级酒店的小城

在很多经常往来崇礼的人眼中，崇礼变化太快，十年前的崇礼县城仍被当地居民自嘲为“一条马路尽是坑，一个警察两头盯，十字街头一盏灯，十五瓦的灯泡照全城”。崇礼县城夹在两山之间，一条老街贯穿整个县城，步行半个小时就可以将县城全部逛完，少有的几个餐馆也是门前冷落车马稀。现在驾车到崇礼，出了高速路就可以看到路边的餐馆林立，并且不乏国内知名餐饮行业的连锁店，每到周末，餐馆门前已经难觅停车位。

22 岁的海芸一直生活在崇礼县城，小时候经常在县城的大街小巷跑来跑去，她熟悉县城里每一个卖小吃的店铺。每逢下雪，她就和小伙伴到山上去玩耍，在屁股下面垫上一块塑料布或者一块木板，一群小孩子尖叫着从山上滑到山下。海芸一直否认自己会滑雪，对她来说，他们小时候所玩的只是一种游戏，因为大家从未接触过专业的滑雪板和滑雪鞋。十年后的崇礼县城，海芸说自己也有点不认识了，“不知道怎么突然间多了那么多的餐馆酒店，各种雪具店好像一下子都从地里长出来了”。

令海芸和大多数崇礼人感到突然的，更多的是新城区的变化。一条清水河穿过崇礼县城，河西岸是老城区，也是县政府和学校等集中的地方。随着崇礼县的发展，老城区虽然也有很大的变化，但基本上还是海芸记忆中小时候的样子。河的东岸原先是平房区，街道也很狭窄，海芸小时候也不太愿意到这里玩耍。经过拆迁和改造，清水河西岸已经变成了另外一个模样，也就成了海芸眼中的新城区。

新城区的余裕兴路拓宽以后，是通往几个滑雪场的必经之路，也渐渐变成了县城主要道路。申冬奥成功以后，崇礼的街头巷尾竖立着 2022 年冬奥会的标志，道路两旁照明灯柱上的雪花状灯饰，也成了崇礼的一道风景。很多游客进入崇礼以后，也将路边的灯饰收入自己的相机镜头之中。户外用品店、旅行社和酒店已经占据了道路两边的主要位置，这条街道也成了到崇礼度假游玩的主要集中地。

崇礼县文化旅游局负责人庄晓飞介绍，2010 年前后，随着多个滑雪场陆续建成，崇礼县的旅游行业开始进入迅速发展阶段，目前崇礼县已经建成了冬季 5 个滑雪场和夏季 3 个观光景区，2015 年前 11 个月共接待游客 224.9 万人次，同比增长近 30%。同时，借助申冬奥的契机，崇礼县的接待能力也得到了提高，目前全县已经成立了 117 家宾馆饭店，其中星级酒店数量达到 23 家，对于县城主城区人口不足 3 万的崇礼县而言，已经基本可以满足游客的需求。京张高铁及崇礼支线对接通车后，从北京到崇礼滑雪场将不到一个小时的车程，游客量将会大增，也会推动崇礼基础设施的完善。

据多家酒店工作人员介绍，随着雪季的到来，客房的需求量也增长迅速，周末和节假日期间，客房基本处于爆满状态，顾客需至少提前两天预订才能保证有空的房间。

### 农家乐扩大规模迎客

滑雪运动的兴起为滑雪场带来了游客，同时也推动着滑雪场周边村庄的发展。由崇礼县城通往各个滑雪场的道路两边，原本以放羊和养牛为主业的村庄，也推倒围墙，盖起了农家乐。

贫穷曾一度困扰着黄土嘴村，“家里穷得连碱面都买不起”，十几年前，村庄里还是以黄泥掺土堆砌的土坯房为主。2003年8月，崇礼县开办最早的大型滑雪场万龙滑雪场正式营业，黄土嘴村距离万龙滑雪场只有3公里左右，站在黄土嘴村可以看见万龙滑雪场的索道和人群。政府鼓励村民开办农家乐为雪场提供配套住宿服务，并根据经营规模大小为每户提供几千元、上万元的扶持资金。由于对滑雪场生意的了解不足，大部分习惯种田养羊的村民仍然不愿意涉足农家乐。刘素英和其他5户村民做了一个尝试，将自住的6间房子花了4万多元进行装修，在2003年12月开始营业，成为了当年黄土嘴村6户农家乐之一。

第一个雪季结束，刘素英就尝到了农家乐的甜头，两个月挣了4000多元。此后的生意更是出乎刘素英的意料，大年三十、初一这几天的房间往往都是提前半年就被预订完了，刘素英又将家里的另外3间房也装修成了客房，“平时一个房间130元到150元，很多北京的游客到这里住，很多人走的时候还要留下联系方式，有时候推荐朋友来住。”

刘素英介绍，村里开起来的农家乐目前已近40家，每个农家乐的规模都不一样，有的村民家客房数量已经达到六七十间，相当于一个不小的旅馆了。多数的农家乐仍是由自住房改成的土炕或者空调房，将院子里种上果树花木提供给游客居住，城里来的游客很愿意住在农家乐。每个农家乐的收入也不一样，按照刘素英的估计，收入最多的家庭每年应该可以达到20多万元，收入少的应该也有四五万元。

申冬奥成功的消息传出以后，黄土嘴村的村民也感到兴奋，“来玩的人多，生意就好做”。刘素英感到原有的9间客房已经无法满足游客需求，她今年也将旁边的空地修整了一下，盖成了两层小楼，增加了14间房。但是由于今年11月降雪量较大，周末道路不通，申冬奥成功的消息刚出来，基础设施还没有大的改变，很多外地的游客还没有到崇礼，刘素英新盖的14间房仍然空着，尚未装修，“明年把房子装修出来，下一个雪季就可以住人了”。

刘素英对自己经营的农家乐信心十足，雪场的发展也让她感到兴奋。刘素英的丈夫也是最早一批进入滑雪场工作的员工，每个月可以保证2000多元的基本工资收入，滑雪场还为他办理了养老保险，平时在滑雪场上班，休息时间还可以在家帮忙照顾农家乐生意。更令刘素英感到骄傲的是，她的儿子是滑雪场正式的滑雪教练，去年还被滑雪场公费派往日本参加培训，每个月可以拿到1万多元的工资，这在职工工资只有2000多元的崇礼县引来很多人羡慕的眼光。

### 房价步入万元时代

房价和物价的上涨，也是令很多居民担心的事。申冬奥成功前的一个星期，崇礼县的房价还维持在每平方米5000元至7000元的价位，申冬奥成功以后，房价基本上全涨到了每平方米1万元以上，好一些的房子，每平方米起价要1.5万元左右。



香雪公寓售楼中心的龚女士介绍，该公寓总计 1500 套，起价每平方米 12800 元，平均比申冬奥成功前每平方米上涨了 2000 元，目前六成公寓都已经出售，90%的购买者都是外地人，其中又有一半购买者来自北京，“这里环境比较好，很多人买了房子就是在这里度假，平时用于投资”。

一名从事行政的工作人员介绍，员工工资一直没变，但是平时每顿饭都要比以前贵 3 到 5 块钱，“一个月就 2000 多块钱的工资，房价物价上涨很快，生活水平会受到很明显的影

### 滑雪仍然是奢侈品

“你去滑雪了吗？”申冬奥让很多人知道了崇礼的名字，很多游客进入崇礼也都会被问到这样的问题。但是在很多崇礼人的生活中，滑雪也只是他们的一个名片，是他们一个谋生之路，滑雪的高消费仍然令很多人对其望而却步。

在 22 岁的海芸眼中，滑雪仍然是有钱人的休闲方式，她每个月 2000 多元的工资，能基本维持她在崇礼县城的正常开支。如果进入滑雪场，一天的花费要达到四五百元，而一套普通的滑雪服在专卖店里的标价甚至高过她一个月的工资。

海芸仍然怀念小时候自己在山上滑雪的场景，那样的活动对她来说不会给她带来任何的压

力。崇礼的改变令一直生活在这里的海芸有些猝不及防，每逢周末上下班，大量的外地游客驾车到崇礼滑雪，道路就显得有些拥堵，到餐馆吃饭都需要排队，“害怕崇礼变成大城市那样拥堵，空气不好，生活压力也很大”。

对于未来，海芸也有着自己的打算，尽管担心大量的游客涌入会打乱平静的生活，她也准备辞职后，经营一家自己的服装店或者餐馆，“人多了，生意就好做了，以后可以让孩子学习滑雪当教练”。滑雪教练在她的眼中还是一份很体面的工作。她也期待着能够随着冬奥会在崇礼的举办，可以推广滑雪运动，让大家能有更多的机会接触滑雪。

（来源：京华时报）

## “十三五”带来楼市新契机 将有重大发展机遇

**[摘要]**房地产行业在“十三五”期间仍有重大发展机遇，行业整体将在改革创新与稳定发展中实现格局重构。

尽管房地产行业在转型与升级的过程中面临诸多问题，但昨日在由平安银行主办的第三届平安地产金融创新论坛上，与会人士均普遍认为，房地产行业在“十三五”期间仍有重大发展机遇，行业整体将在改革创新与稳定发展中实现格局重构。

国务院发展研究中心副主任王一鸣表示，未来五年，房地产行业尽管不可能像过去一样强劲地增长，但还会是经济增长的重要动力。因为中国的城市化进程还没有完成，而需求潜力将大部分来源于此。



平安银行行长邵平认为，在中国房地产行业即将进入“稳”发展的新阶段。从经济层面来看，未来五年，“稳增长”、“调结构”、“促改革”的政策效应将逐步显现，中国经济增速有望保持在 6-8% 的区间，这将为房地产业走上新的良性发展轨道提供坚实的基础。从政策层面来看，在未来五年中，除了常规的货币和信贷支持政策之外，户籍改革、人口生育、保障房制度、城镇化建设等领域的各项政策更为积极、更富长效，不但有利于房地产业短期内度过“高库存关”，也有利于房地产业长期内保持供需平衡。

建业住宅集团董事长胡葆森表示，未来的五年，对于房地产行业非常关键，未来五年整个行业转型的结果将形成房地产调整的最终格局。这五年中，除了房地产本身的建造方式、产品的市场定位和设计的方式外，“互联网+房地产”的营销方式也会发生变化，此外，随着房地产金融的不断完善，房地产企业的融资方式，包括众筹等融资方式也会发生转变。

中国房地产业协会副会长冯俊也指出，加强供给侧的管理改革会是房地产整个行业面临的一个新的发展契机。若今后五年在税收、金融支持、土地资源供给等房地产供给侧改革方面力度足够的话，将会大大改善现有房地产供给的整体工具，给行业发展带来新的平台。

（来源：上海证券报）

## 疯狂燕郊：北京市政府东迁致土地争夺战升级

北京市政府东迁，通州区楼市限购，燕郊房价猛涨。一夜之间，离北京最近的河北燕郊看似成了最大的赢家。

《华夏时报》记者 12 月初在与北京通州区仅一河之隔的燕郊看到，新开楼盘单价已经全面超越 1.5 万元/平米，这比北京东迁信息发布之前上涨了 50% 左右，一夜之间燕郊人人皆为房疯狂。但事实上，无论本土原住民还是迁居燕郊的北京城区上班族，都没有太多感受到北京东迁带来的“福利”，“为燕郊欢呼的只有几家本土开发商和投机客”。

房价疯涨的背后，燕郊多年来并不正规的土地争夺战愈演愈烈，甚至演化成了持刀械斗；而人口迅速膨胀带来的生活困局，成为每个选择生活在燕郊的人心头抹不去的伤痛。

### “无人村”

12 月 2 日上午，河北省廊坊市三河市燕郊镇田辛庄村家家大门紧锁，除村口一处临时搭建的简易房外，全村难觅人影。而在一个月前，田辛庄村还是一个充满幻想的村落。

11 月 8 日至 9 日，24 小时内连续发生的三起持刀砍人事件，令该村多名村民受伤，重伤者至今仍躺在医院的病床上。

田辛庄村民小李对上述事件的形容是：“就和电视里发生在火车站那种见人就砍的恐怖场景一样，到村里见人就砍，敲开人家家门进去就砍。”据小李介绍，原有千余人生活的田辛庄村在砍人事件发生后不到一周的时间，只剩下不足百人，“能搬的都搬走了”。

田辛庄村多位村民认为，此次袭村事件和正进行的村子拆迁不无关系。

“事发前，开发商连续3天到村里谈拆迁补偿，第4天，开发商没来，那些砍人的歹徒就拿着刀坐着开发商公司的车来了。”小李说。

田辛庄村位于燕郊镇“南部新城”，与已发展多年的燕郊北部地区相比，“南部新城”算得上一片“处女地”。已竣工的楼盘数量不多，且目前入住率也并不算高，“南部新城”的更多楼盘仍处于边建边卖的阶段。田辛庄村因“过河就是北京”的优越地理位置，正成为燕郊地区的“兵家必争之地”。

据三河市公安局在事件发生后通报的信息显示，田辛庄村已经具备村街改造条件，但由于相关管理办法仍在研究制定中，“该村的村街改造工作尚未启动”。

而在今年8月，“尚未启动”改造的田辛庄村迎来了自称拆迁方的众诚易达“拆迁项目部”进驻。众诚易达方面给出的理由是，已与村主任、书记及村民代表签订了拆迁意向书。但三河警方公布的案情通报显示，田辛庄村是否改造，是在今年9月才最终得到确认的。

在提前获得村主任、书记的签约书后，众诚易达与留守村民开始了长达3个月的僵持，其间村民自发组织成立了“援助中心”，并曾有一名法律专业志愿者免费向村民提供法务咨询服务。但这个援助中心，最终成为了最先遭遇“袭击”的地方。

据警方通报，11月中旬，燕郊系列砍人案的16名嫌犯落网，部分涉案人员在逃。

### **暴力背后的暴利**

小李告诉《华夏时报》记者，该村村民与众诚易达方面的主要分歧在于价格，“众诚易达给我们的价格是每平米1500元，这样的补偿方式我们在马路对面买套房简直是痴人说梦。”

小李所指的马路对面楼盘是燕郊最新开盘的楼盘之一，也是燕郊发展十余年来首个非本土开发商开发的楼盘，目前均价为16000元/平米。这意味着，即便在该小区买下面积最小的一套房子（50平米左右），也要用500平米的土地兑换。

“隔着一条河就是北京，那里拆迁陡然而富，我们这里拆迁却只能无家可归，我们不求能富，但至少也别让我们连一套房子都买不起吧。”小李说。

据了解，与田辛庄村比邻的楼盘为港中旅开发，港中旅在2013年取得该片土地时，以招拍挂程序获得，单价为680万元/亩。而田辛庄1500元每平米的补偿标准，折合每亩价格为100万元。照此标准，田辛庄本次征地所涉及的320亩土地，两种算法相差约18.5亿元。

据一位要求匿名的燕郊地产界人士介绍，燕郊房地产业始终游离在正规与违规的边缘，“燕郊地产最显著的两个特点，一是外边的开发商进不来，土地都是燕郊本土的开发商把持在手里，港中旅是最近两年才有的惟一个案；二是拿地方式非常不正规，走招拍挂正常程序的是绝对少数。”

据《中国房地产报》公开报道，从2002年至2015年8月，三河市国土资源局以各种方式共出让46815.97亩土地，其中19353.96亩为工业和仓储用地，商住建设用地性质大约为14960.9亩。但所有出让商住用地中，除了港中旅等少数开发商通过挂牌形式获得土地，多数本地开发商均以招标方式拿地，招标方式占整个商住用地交易的八成以上。

“招标最大的好处就是可以设定各种各样的条件，帮助本土企业以更低的成本拿到地，这样的方式对北京来说已经淘汰了，因为它背后存在着巨大的权力寻租空间。但是在一河之隔的燕郊，它依然是主流。”上述燕郊地产界匿名人士称。

### 燕郊建城之殇

按照燕郊现有规划，燕郊分为四个区域：北城西部旅游度假区、北城中部商业区、北城东部工业区及南部新城，但如今的燕郊除了房地产，几乎难觅其他产业，也看不出规划区域之间的区别。

“燕郊有一种奇葩的批地模式，先把土地通过招标拿下来，然后放几年，再改掉土地性质，于是这块地最终就成了商品房。”上述燕郊地产界匿名人士表示，“燕郊有很多养老用地、教育用地、工业用地……最终都成了商品房。现在的结局就是，每天生活在这里的人要面对堵车、停水、没学校、没医院等各种不堪。”

据燕郊政府网的官方数据显示，燕郊 2013 年的常住人口为 50 万人，而这一数字在十年前的 2003 年只有不足 5 万，发布于 2013 年的一份预测报告显示，2015 年燕郊人口将超过百万。

但是迅猛发展了十余年的燕郊，却在教育、医疗等基础保障方面几乎没有投入。

“这里的地产商连商业地产都懒得做，那种收租金的方式发展多慢啊，做住宅楼没盖起来钱就回来了，比收租金省事多了。”上述燕郊地产界匿名人士表示。

城市规划专家陈旭对《华夏时报》记者表示，燕郊的发展模式在国内属于个案，没有第二个地方可以拥有如燕郊一样的区位优势。但是燕郊浪费了自己的区位优势，城市管理者没有对燕郊进行很好地把控，“甚至连最基本的管理都谈不上”。

“你很难想象未来的燕郊会是什么样。”陈旭称，北京市政府动迁后，燕郊还会有更多的发展需求，可是如果让燕郊一直这样发展下去，他只会成为京津冀地区最大、最混乱的城乡接合部，甚至可能会成为一个极具讽刺意味的城市发展模型。

（来源：华夏时报）

## 12 月楼市或延续回暖 54 城成交量达到峰值

据统计数据显示，上周全国 20 个典型城市住宅成交面积总量 363.26 万平方米，环比再上涨 10.1%，北京、广州环比上涨幅度为 8.1%和 17.7%。而就在 11 月，全国 54 个城市的住宅成交量超过了今年 7 月的高峰值。

“我们无需再询问各地楼市情况，只看一下分公司每天不断刷新的业绩数据就可以了。比如上海，此前月平均成交总额也就在 7000 万元左右，11 月份直接冲到 9000 万元。12 月的第一周，形势基本没有什么变化，还是比较热。”一家大型中介企业高层告诉记者。

二手房方面，数据显示，11 月份，北京、上海、广州、深圳、天津、成都六大城市二手住宅总成交量环比 10 月增加 2 到 3 成。价格指数则连续第八个月上涨，其中上海二手房环比涨幅最大，较 10 月份增长 2.1%。作为销售回暖的必然结果，部分房源出现多次上调报价，业内预测 12 月主要城市二手住宅价格仍将维持升势。

受益于销售市场的回暖，开发商拿地热情也快速复苏。除保利、万科等传统拿地主力外，中铁、中冶、方兴地产等央企代表，也频繁参与地块争夺。2012 年底，房市与地市，似乎已经迎来早春的洋洋喜气。

根据公告，保利地产(保利西山林语保利新茉莉公馆)近一个月在南昌、成都、杭州、广州、珠海、西安等地拿下 8 幅地块，地价总额超过 62 亿元。而保利于 11 月初公布的前一批拿地信息则显示，保利于上海、南京、福州等地拿下的 9 幅地块，总地价高达 150 亿元。万科则于 11 月份在北京、重庆、西安、佛山、东莞等城市取得 12 个项目，权益地价超过 64 亿元。到 12 月初，央企为主力的拿地军团更加忙碌：中海斥资 30 亿元杭州拿地，斥资 19.9 亿元苏州拿地；中冶置业以 56.2 亿元拿下南京下关滨江地块；奥园 34 亿元番禺拿地；方兴地产 23.2 亿摘苏州地块等消息层出不穷。

龙头房企拿地势头迅猛高涨的背后，是企业对楼市前景的乐观预判。据了解，部分企业对 12 月份持续热销信心满满，并有可能全年冲刺 25%以上的业绩增幅。“11 月和 12 月如此热销，是我们之前没有预料到的。”一位房地产企业高层表示。

针对目前各地出现的楼市热销，专家与政府部门的态度并不完全相同。一位北京房地产界资深专家告诉记者，他们已经向住建部相关部门提出建言，希望政府部门高度关注部分城市出现的热销情况，这些一线城市的热销预期有可能进一步向二三线城市传导。一旦楼市见底、政策见底的预期形成共识，刚性需求不排除恐慌性进场。

不过，据了解，虽然政府部门也在组织专家研讨楼市，但目前并未形成新的可操作性调控预案。北京市住建委等地方政府部门则公开表示，商品住房市场供需关系一直稳定，北京市场不存在恐慌性抢房。

政府部门认为供需稳定的主要依据是存量充足。据了解，截至昨天，北京新建住宅的可售期房 5.9 万套，加上大量存量房源，政府部门认为供给充裕。

（来源：中国证券报）

## 前沿视点：互联网+

### 房企、中介、互联网公司推房地产+互联网金融产品

今年以来，房地产+互联网已经不再像开始时的网上卖房，打着众筹名义吸引眼球的噱头也变少了，而借助互联网金融的名义进行资本运作的产品大增。目前，市面上房地产+互联网金融类的产品琳琅满目，可是大家对它们了解吗？本期我们从预期收益、主要市场、提供方等方面带你了解各种地产“宝”。

#### 谁在做

#### 房企、中介、金融公司、互联网公司加入

事实上，去年开始，已有开发商盯上了房地产+互联网金融的“蛋糕”。

“一般地，开发商拿地之后9个月才能销售回款。如何合法地在还没有取得销售许可证的时候，就能够实现大量回款以缓解其资金压力，正是开发商感兴趣的话题。恰恰房地产和互联网金融的结合为大家提供了这样一种可能性。”一位房地产从业人士介绍，目前无论是购房者还是开发商，对于互联网金融产品都有所需求。“开发商渴望通过金融产品来回笼部分资金，而类似首付贷一类的产品对于存款不足但还款能力较高的购房者也是有力的补充。”

纵观目前投身房地产+互联网金融行业的企业，根据行业背景可分为四大类：

第一类是房产中介和媒体推出的针对C端的首付贷款，这一类主要是以做平台端为主。第二类是以万达、绿地为代表的实力雄厚的房企，自己成立金融事业部，经营金融类产品。第三类则是传统的金融公司比如平安保险，它们同互联网企业或者房地产中介、媒体合作，打造房地产+互联网金融类产品。第四类是创新型的互联网公司，它们具有极强的互联网思维和行业优势，同时也很了解房地产领域的行业特点。

这四类公司所经营的产品都有着一定的相似之处，但同时由于各自的行业背景不同，也有着鲜明的特点。（详见表格）

#### 为什么能“结合”

#### 开发商能融资、顺利卖房；购房者能补充首付；投资人赚到收益

一个是传统的房地产业，一个是新兴的互联网金融行业，它们为什么会“结合”到一起？

“其实房地产业在很大程度上已经是金融企业了。”中国互联网金融创新研究院院长、中央财经大学教授黄震指出，近些年来，房地产企业的发展是得益于金融创新的支持的，从按揭贷款到建设企业垫资开发，都有金融创新在里面。而房企之所以同互联网金融行业相结合，一方面是由于房企本身面临着巨大的资金压力，另一方面也是看中了金融行业的高利润。

“过去房地产企业做融资，也是通过银行贷款等正规金融企业，受制于人。而民间金融和民



间融资风险又大。互联网金融相对门槛较低，但是能够帮助他们提供一个融资平台。”黄震表示。

搜易贷 COO 蒋轩则从购房者、开发商和投资人的角度，更详细地解释了房地产同互联网金融行业相结合背后的逻辑关系。“目前购房时银行在大部分区域只能覆盖 70%的按揭贷款，而这里面首付的补充贷款需求是很庞大的。”蒋轩表示，“类似首付贷这样的房地产金融类产品能够对接购房者、开发商、投资人三类人群。在这一过程中购房人获得首付，投资人赚到收益，开发商则能顺利卖出房子。”

### 有何风险

#### 用各种“宝”之前需要考虑自身的风险承受能力、还款能力

而对于目前房地产行业同互联网金融相结合可能存在的风险，业内人士也分析认为，传统房地产不擅长搞金融，向金融地产转型有专业风险；而部分 P2P 平台风险控制不达标，“跑路”事件时有发生。

“目前来看，可能存在的风险主要有专业性风险，经营风险和政策性风险三种。”黄震解释，“专业性风险和经营风险都有可控的办法，比如同专业金融机构或经营团队合作，加强风险控制等。但是最大的风险可能来自政策面上，并且难以预防和控制。”他表示，目前我国尚未针对 P2P 融资平台完全设定好门槛和有关的行业标准，一些企业抢时间窗口，急着入场。而一些慎重的企业家则在观望。

“这就需要我们的房地产企业在拥抱互联网金融的时候不要盲目，要通过合法合规的方式去做互联网金融的有关业务，加强风险防范，特别是对自融的行为要杜绝。”黄震建议，对于使用互联网金融产品的独立借款人来讲，同银行贷款一样，在办理之前也要考虑自身的还款能力和风险承受能力。

（来源：新京报）

# 国企改革

## 习近平提“供给侧”改革对国企改革的指导意义

近期，“供给侧改革”成为中国经济热词，中央领导9天内4次提及，学界大腕从各个角度纷纷进行解析。相较于需求侧，供给侧管理可算是中国宏观经济管理的“新思路”，其影响的领域和范围再一次受到广泛关注。中国企业研究院首席研究员李锦在中国经济网发表文章认为，“供给侧结构性改革”对国企改革有非常现实的指导意义。当前，针对国有企业，要在几个方面进行供给侧改革：以混合所有制经济作为国企改革的重要手段，破除各种形式的行政垄断，实施国企股权多元化和国有股减持工作；国资监管部门以“管资本、管股权”为主，不再干预企业经营行为；完善企业公司治理，形成具有自生能力、市场竞争能力的公司治理结构；深化企业内部管理人员能上能下、员工能进能出、收入能增能减的制度改革，建立长效激励约束机制等。全文如下：

### 国企改革顶层设计贯穿新供给经济学思想

供给侧结构性改革的核心思想是降低制度性交易成本，而供给侧结构性改革的最终结果，反映在经济增长模型方面是提高全要素生产率，反映在市场方面是提高企业竞争力。此前的《关于深化国有企业改革的指导意见》（以下简称“意见”），便为“供给侧”的改革做了充分的准备与动员。

这次强调的“供给侧结构性改革”，宽泛意义上的“管理”被“结构性改革”取代，指向非常鲜明。国有企业改革是“供给侧改革”的主体。《意见》贯穿了“供给侧结构性改革”的思想，对全面深化改革做出了战略部署。国有企业推进按照市场原则实施产权多元化、改善公司治理结构、对管理人员实施市场化的激励和约束机制、减少政府对企业的各种束缚等改革措施，将使国有企业迎来巨大发展机遇。从现代经济学和现代国家治理角度看，《意见》所体现出来的核心思想是“放松管制、对内搞活、加强监管、转型升级”等典型的供给侧管理思维，势必将增强国有企业的活力、控制力和影响力。

### 新供给经济周期与国企“三个一批”高度吻合

怎样进行“供给侧结构性改革”？新供给经济周期与国企“三个一批”改革十分吻合。当前，中国经济面临的最突出矛盾，不是总量矛盾，而是结构问题，加强供给侧结构性改革恰逢其时。中央财经领导小组第十一次会议明确提出，要促进过剩产能有效化解，促进产业优化重组，要降低成本，帮助企业保持竞争优势。显然，中央决策坚持问题导向，从生产供给端入手，创造新供给，满足新需求，打造经济发展的新动力。中国进入中等偏上收入水平国家后，需求增长出现新升级，产业结构要跟上来，现代服务业和高端制造业要加快发展，而产能严重过剩行业要加快出清，这样才能形成新的核心竞争力。

从供给端和供给结构变化出发，一个完整的经济周期可以划分为四个阶段，是供给侧结构调整的四个层次，恰恰也是国企改革中“三个一批”的任务。

第一阶段，新供给形成阶段：当新供给随着技术进步孕育产生，社会旧有供给和需求结构仍在延续，经济处在新周期的导入期，经济潜在增长率开始回升。这正是企业创新阶段，与国企改革《意见》中的“创新一批”相对应。

第二阶段，供给扩张阶段：当新供给内容被社会普遍接受，新的需求被新供给开发创造出来，新供给与新需求形成良性促进，经济进入快速增长阶段，经济增速不断提高。这正是企业发展阶段，与国企改革《意见》中的“发展一批”相对应。

第三阶段，供给成熟阶段：该阶段的生产技术进一步普及，社会资源纷纷涌向新供给领域，则供给数量迅猛增加，而需求逐步趋稳，供给自动创造需求的能力降低，但供给仍然维持惯性增长，社会资源配置效率开始降低，经济增速回落。这正是企业兼并阶段，与国企改革《意见》中的“重组一批”相对应。

第四阶段，供给老化阶段：过剩供给短期难以消化，过剩产业资本沉淀不能退出；老化供给不能创造新的需求，造成总需求持续下降；新的供给力量尚未产生，经济整体将陷入萧条期。这正是企业清理退出阶段，与国企改革《意见》中的“清理退出一批”相对应。

国企改革《指导意见》中的“三个一批”，实际上是“四个一批”，因为创新发展一批，包含了创新与发展两个层次。如果一个经济体中大部分行业处于新供给形成和供给扩张阶段，这个经济就会充满活力，其经济增长速度就会提高，整体运行趋势是向上的；反之，如果一个经济体的较多行业处于供给成熟和供给老化阶段，这个经济体的活力就会下降，其经济增长速度就会降低，整体运行趋势就会向下。

### **国企“三架发动机”是“供给侧”改革强大动力**

供给侧结构性改革，动力在于企业。进行供给侧结构性改革，实际上是政府宏观调控，培育企业这一供给主体。提高全要素生产率是“供给侧改革”的目的，而制度性改革能否突破束缚，决定着全要素生产率的提升空间，也由此决定着“供给侧改革”的成效。

从供给侧管理的角度，企业提高生产能力可以从三方面努力，堪称供给侧结构性改革的“三架发动机”，是“供给侧改革”的强大动力：

第一架发动机：是在制度因素方面，政府与国企实施市场化改革。在新的时期以全面改革为核心，来促进供给端解放生产力、提升竞争力，以此生成经济社会升级版所需的有效供给环境条件，解除供给约束，推动改革创新“攻坚克难”、冲破利益固化的藩篱，充分激发微观经济主体活力。这是续接和有效增强经济增长动力的“关键一招”，也是从要素投入、粗放增长转向供给升级、集约增长，引领市场潮流而创造需求，得以实质性联通“脱胎换骨、凤凰涅槃”式结构调整的主要着力点。

通过简政放权，把原来政府掌握的权力放给市场、放给企业，让市场活起来，让企业愿意去生产（增加供应）。这种宏观调控着力激活微观活力，在减税、金融改革等方面，努力

帮助企业降低成本，这有利于提高企业发展能力，增加有效供给。这种供、求两侧相结合的调控方式，是符合中国当前发展阶段的正确选择。

如何把混合所有制经济作为国企改革的重要手段，破除各种形式的行政垄断，实施国企股权多元化和国有股减持工作，如何做到国资监管部门以“管资本、管股权”为主，不再干预企业经营行为，如何破除各个领域、各种形式的行政垄断，斩断行政垄断企业与政府之间输送营养的“脐带”，如何完善企业公司治理，形成具有自生能力、市场竞争能力的公司治理结构，如何建立职业经理人制度，更好发挥企业家作用，如何深化企业内部管理人员能上能下、员工能进能出、收入能增能减的制度改革，建立长效激励约束机制等等。

也就是说，结构改革看起来是要提高某些领域的比例，但其实是政府要在这些领域进行体制改革，让准入更加便利，让更多社会资本能参与投资，甚至主导投资，而且政府要确保民间资本在这些领域的投资能有合理回报。这是国有体制改革的根深目的。

第二架发动机：是在产业因素方面，调整供给结构。供给侧结构改革，最终还是要落到结构改革上。而结构是和总量相对应的，所谓结构，是指比例，结构改革最原始的意义就是通过比例的调整，实现改善效率的目的。与“供给”紧密相连的一个词是“经济结构性改革”。中国经济存在着十分突出的结构性问题，由不平衡向较平衡状态作调整以及由被动的高代价平衡向积极主动较低代价的平衡作调整，势在必行，而且变不均衡为均衡的过程，也是释放潜力、激发活力、合成动力、打造“升级版”的过程，客观上需要特别发挥供给侧管理的结构调整作用，即力求在短板上增加有效供给。从本质上说，调结构不属于一个经济增长问题，但从政策手段上看，这也属于供给侧管理的一种方式。

第三架发动机：是在产品上提高供给质量，实现“供需匹配”。供给侧结构性改革，最重要的就是提高供给质量，让中国的供给能力能适应领先的需求结构的变化。如果不能将各方有效需求和有效供给结合起来，不能从供给侧去激活新需求，很多人还是会到德国去背回一个烧饭锅具，还是会跑到国外商店里买下一个价值不菲的包包。这样一来，中国经济又怎么可能有效化解产能过剩问题，经济结构又怎么可能得到优化重组呢？

总体来看，尽管“供给侧改革”意味着经济宏调着力点可能发生变化，但不是改革总体思路的调整，而是一系列改革更具象、更明确的表达。这表明，一系列相关改革将获得更具象、更明确的操作路径，并带动国企改革红利更快释放，“供给侧改革”将会成为国企改革与发展的主轴。

（来源：中国经济网）

## 运行状况堪忧 国企是供给侧改革的最大难点

据报道，按照每年惯例，中央经济工作会议将在本月中旬召开，除了总结今年的工作，还将提出明年工作的主要任务，供给侧改革成为各大媒体前瞻中出现频率最高的词。上周，

李克强总理就提出供给侧改革要在创新上多做文章。那么，能否在重点领域、重点环节取得突破，则是决定供给侧改革成功与否的关键。如何针对国企存在的问题推进供给侧改革，就是最为重要的领域和环节之一。

### 国企运行状况堪忧

财政部日前发布的最新数据显示，1-10月，全国国有及国有控股企业利润总额18806.6亿元，同比下降9.8%。其中，中央企业13530.7亿元，同比下降11.3%；地方国有企业5275.9亿元，同比下降6%。而煤炭、钢铁、有色等行业，继续处于亏损状态。煤炭行业亏损面超过了80%，钢铁行业亏损面也达到了47.5%，煤炭价格跌成了白菜价，大中型钢铁企业的主营业务亏损则高达720亿元。

更重要的是，国有企业在利润下降的同时，财务费用却在不断上涨，1-10月，国有企业财务费用同比增长了9.5%。其中，中央企业增长了9.4%，地方国有企业增长了9.7%。这也预示着，国有企业加杠杆现象是非常严重的。也就是说，很多企业都是在依靠杠杆艰难生存，一旦资金链出现问题，就会给整个行业的稳定带来严重冲击和影响，甚至引发区域性、行业性金融风险。

按照《政治经济学》教科书上曾经出现过的案例，资本家为了维护牛奶价格，宁可把牛奶倒进大海，也绝不降价。但是，从目前煤炭、钢铁等行业的实际情况来看，采取的却是宁可一起死、也不愿共同生的策略，亦即价格越跌、生产越多，指望用数量换生存。结果，导致市场越来越混乱，企业日子越来越难过。毫不客气地说，国有企业正面临着少有的困难和压力，经营状况令人担忧。

### 盲目投资造成产能过剩是国企陷入困境的主要原因

国企出现今天这样的局面并不稀奇，因为从这些年来国企在发展中所采取的策略和思路来看，就已经为今天问题的发生埋下了风险、留下了病根。以钢铁行业为例，早在2003年，中央就采取了宏观调控措施，以解决已经出现的产能过剩问题。然而，十多年过去了，产能不仅没有压缩，反而涨了几倍。

而这些年煤炭、钢铁等行业出现的产能严重过剩现象，最主要的问题也是出在国有企业身上，出在国有企业在投资方面的盲目和无序，出在国有企业只讲数量和规模、不讲质量和效益上，出在国有企业只追求眼前利益而不考虑长远利益上。譬如煤炭行业，就在上一轮的大整合中，不知增加了多少新的产能，以至于发展到今天，各大煤炭巨头，都为了自身利益、自身政绩，谁也不愿意把产量压下来，不愿意共渡难关，最终导致煤炭价格一跌再跌。

事实上，对国企来说，盲目投资不仅表现在产能上，还表现在对投入产出效益的研判上，更多情况下都是不计成本、不讲代价的。如前些年的风电和光伏投资，国有企业的投资成本就远高于其他所有制企业，投资回收期、回报率等，则远差于其他所有制企业。保定天威就是最好的例证。也正是因为国企在投资方面的盲目性和无序性，也就直接带来了经济下行格



局下国有企业的困局。不仅如此，在整个行业遇到困难的情况下，各大企业也是不顾大局，无合作意愿、协调意识，导致行业困难越来越大。

### 供给侧改革的最大难点是国企

按照中央提出的加强供给侧结构性改革的要求，毫无疑问，难点也在国有企业，在于如何让国有企业能够从过剩的产能中挣脱出来，从恶性竞争中挣脱出来，从地方政府的有形之手中挣脱出来，成为真正的市场主体，并自觉地按照市场规律和市场原则办事。

拿煤炭、钢铁两大行业来说，所出现的产能过剩、恶性竞争、大面积亏损等方面问题，就是因为国有企业在行业中所占比重过大所致。来看煤炭行业，在没有进行大规模整合、大规模国进民退时，虽然问题很多，特别是安全生产事故频发，但是，就市场供应来说，总体还是比较平衡的。原因就在于，非国有企业主要是依据市场规律进行开采。一旦市场平衡，开采的频率也就比较低了。整合以后，由于国企比重大大提高，按理应当生产的计划性更强。可是，面对煤炭价格快速上涨带来的政绩冲动，多数企业都采取了快速扩能的措施，在很短的时间内，产能就扩大了很多，以至于在市场需求出现萎缩时，谁也不愿减少产量。

钢铁、有色、船舶、工程机械、汽车，包括风电、光伏等领域，也都是因为国有企业的投资失控、效率不高、投资成本巨大所致。且其一旦建成达产，要想把产能压下来或者转产，尤其是关闭破产，基本就没可能了。员工失业、税收、政绩等，就会将其绑得死死的，根本挣脱不开来。

也正因为如此，在供给侧改革中，如何对国企进行改革，把国企带给供给侧的矛盾和问题解决好，把僵尸企业问题解决好，就成了最为关键和核心的问题。只要国企在供给侧的问题解决好了，其他所有制企业的问题就不难解决。反之，国企问题解决不好，就会直接影响到其他所有制企业问题的解决。

而要解决国有企业的问题，最根本的手段还是改革。尤其像煤炭、钢铁、有色这样的竞争性行业，应当通过改革，先将企业交给市场，然后再由市场决定去留。而不是指望依靠地方政府的觉悟去解决国企的去留问题。实践证明，地方政府在国企的去留和去产能问题上，是不可能有很高的觉悟的。

这也意味着，供给侧改革绝不能满足于就改革谈改革，而必须按照李克强总理所说的，用创新思维去指导改革，将改革的重心下移，具体到每个行业、每个领域，尤其要优先解决国有企业的问题。因为，目前出现的“僵尸企业”等，大多也是国有企业。不把重点放在国有企业身上，供给侧改革是很难向纵深推进的。不仅是产能过剩，包括创业、创新、增强企业活力、增加有效供应、提高供应质量和效率等，都可能是一句空话。

所以，在研究供给侧改革问题中，一定要将国有企业作为重点的重点、关键的关键，放在最突出位置，提出强有力的改革办法与措施，确保国企不成为供给侧改革的阻力，不给供给侧改革拖后腿。

（来源：北京青年报）

# 京津冀一体化

## 京津冀交通一体化规划获批 三地交通“一卡通”试运行

【导读】11月26日，交通运输部新闻发言人刘鹏飞向21世纪经济报道记者透露，《京津冀协同发展交通一体化规划(2014-2020年)》已获批，近日即将印发。与规划同行的是京津冀地区一批重要交通工程项目进展迅速，有望率先实现联通，奠定京津冀地区一体化的交通基础。

### 京津冀一体化获得重要进展

11月26日，交通运输部新闻发言人刘鹏飞向21世纪经济报道记者透露，《京津冀协同发展交通一体化规划(2014-2020年)》已获批，近日即将印发。与规划同行的是京津冀地区一批重要交通工程项目进展迅速，有望率先实现联通，奠定京津冀地区一体化的交通基础。

京津冀一体化由京津唐工业基地的概念发展而来，包括北京市、天津市以及河北省，涉及到京津和河北省11个地级市的80多个县(市)。国土面积约为12万平方公里，人口总数约为9000万人。这个重大国家战略推进以来，各项工作都有所突破，其中交通一体化或将率先实现联通，为京津冀一体化奠定交通基础。

### 重点工程进展迅速

刘鹏飞在交通部例行新闻发布会上向记者透露，11月初，经国务院及京津冀协同发展领导小组同意，交通运输部联合国家发展改革委制定的《京津冀协同发展交通一体化规划(2014-2020年)》已获批，近日即将印发。

与此同时，目前京津冀交通一体化一批重点工程取得积极进展。轨道交通方面，交通部已经配合国家发展改革委，会同中铁总公司等加快干线、城际铁路建设。京津城际延伸线已于9月20日通车，津保铁路将在年底前通车，京张铁路、京滨城际、京唐城际、京霸城际力争年内开工，京沈客运专线北京至承德段继续加快建设，廊深城际等正在开展前期工作，首都机场到北京新机场的联络线正在加快规划。

在市郊铁路建设方面已获得积极推进。北京已初步确定第一条样板线为平谷线，线路全长72公里，其中约22公里穿过河北，目前该线走向及站位设置细节正在规划中。天津市已开通津蓟市郊客车、京蓟城际快速列车，津蓟市郊客车日均客流量近万人次，是去年的4倍。

公路方面，主要是继续推进首都地区环线廊坊段建设，加快北京通州至大兴段项目前期工作。京秦高速天津段将在今年底建成通车，河北省界段、平安城至大安镇段两个项目已于10月份获得工可批复，力争年底前开工建设。

水运方面，三地正在推进天津、河北港口资源共享与统一监管。如果这一项能够有所推进，将有效解决当地港口过度竞争的老问题。记者了解到，三地拥有秦皇岛港、天津港、唐山港等多个港口资源，各自吞吐量都不小，按照港口吞吐量排名，这三家港口的吞吐量在2014年分别位列全国港口排名的第三位、第四位和第九位。狭小的区域内竞争异常残酷。在浙江省五大港口整合之风盛起时，京津冀地区的港口整合亦提上日程，资源共享与统一监管或是三地港口整合的第一步。

据刘鹏飞介绍，目前沿海港口项目还在继续推进，如黄骅港矿石码头一期工程建设已完成主体工程，唐山港煤炭、散货码头项目已开工建设。天津港东疆集装箱码头二期工程、天津港南疆原油码头、秦皇岛港深水航道等项目在等待批复或前期准备当中。除此以外，交通部也正在尝试开展渤海中西部（京津冀周边港口）水域锚地、航（道）路资源共享研究，研究建立新的津冀沿海航区海事综合监管机制。

### 三地交通一卡通联网试行

除了京津冀的交通工程项目进展迅猛以外，刘鹏飞还透露在运输服务一体化方面也取得了显著成效。

据介绍，交通部已经编制了《京津冀城乡客运一体化改革总体方案》，加快京津冀道路客运班线公交化改造，加快推进京津冀道路客运联网售票与客运联程运输发展。目前，天津机场在北京南站、八王坟客运站等设立了异地城市候机楼，首都机场开通了至六里桥客运主枢纽的机场巴士线路，南苑机场实现了数据信息的初步接入，京广高铁北京至邯郸段高铁站“站站通公交”工程也在加快推进。

至于京津冀交通一卡通互联互通工作，也取得了重要进展。目前三地交通主管部门都在推进这项工作。北京市交通委牵头制定了京津冀区域交通一卡通工作实施方案，开展了区域交通一卡通清分平台建设、业务规则制定等工作，三地交通运输主管部门正在加紧组织开展区域内部分公交线路的升级改造。

据悉，其中北京市已完成交通一卡通卡面设计，正在同步开展卡片、终端测试及系统开发，年底前重点开展对铁路枢纽周边以及与天津、河北毗邻的公交线路升级改造。天津市已完成市级交通一卡通软硬件平台搭建和清分结算核心系统开发，年底前重点在滨海新区和武清区开展公交线路交通一卡通升级改造工作。河北省交通运输厅组织建设了省级清分结算平台，组织石家庄、邯郸、保定、张家口、承德、沧州、廊坊等地加紧开展部分公交线路交通一卡通系统升级改造工作。

刘鹏飞表示，目前京津冀交通一卡通互联互通尚处在联网调试的试运行阶段，由于系统较为复杂，技术难度高，涉及面广，目前线路覆盖范围还不够广，卡片发售地点也不够多，刷卡设备、卡片信息、后台系统等有可能出现一些技术问题，会对乘客的使用造成一定影响，需要获得乘客的谅解。“各地在试运行过程中，将按照工作预案及时解决这些问题，逐步实现正常有序运营。”刘鹏飞道。（来源：中新网）

## 行业动态

### 年内最大房企并购：恒大 135 亿买下新世界 4 项目

今年国内楼市的并购王并非融创的孙宏斌，而是恒大许家印。

根据恒大地产（03333，HK）、新世界发展（00017，HK）、新世界中国地产（00917，HK）发布的公告，恒大以总金额 135 亿元（人民币，下同）收购了新世界位于海南海口、湖北武汉、广东惠州三大城市的 4 个项目，总建筑面积近 400 万平方米。如无意外，这将成为今年国内房地产市场最大规模的并购。

据统计，今年以来，单单在并购市场，许家印已经花了接近 450 亿元。在大规模的扩张支持下，恒大地产要在未来两三年超越万科的野心逐步显露。

《每日经济新闻》记者注意到，上述 4 个项目投资回报水平都不低，这无疑将进一步提升恒大未来的整体利润率。

#### 4 项目成本低于市价

根据公告，恒大地产此次拿下的项目分别是位于海口的新世界海甸岛美丽沙项目、广东惠阳的棕榈岛度假村与土湖下巽项目，以及武汉的新华家园项目与常青花园项目。恒大对持有这些项目的 3 个项目公司的收购价分别为 86 亿元、11 亿元和 38 亿元。根据双方协定，恒大此次收购的首付款为 31.5 亿元，余款可在 2 年内分期付款。

相对低廉的地价，是吸引恒大地产巨资收购的主要原因。资料显示，新世界美丽沙位于海口最繁华的国贸商圈，拥有一线海景资源，项目总建筑面积近 200 万平方米，待开发面积约 152 万平方米。项目于 2013 年 11 月开盘，最新一期海景洋房售价约在 11000~12000 元/平方米。

恒大表示，此次收购价折合约 2850 元/平方米，而同类项目成交地价早在 2013 年就达到 3733 元/平方米。在目前海南楼市逐步回暖的情况下，有预测认为未来的整体售价至少超过 18000 元/平方米，投资回报率不低于 20%。

新世界棕榈岛度假村位于惠州市惠阳区高尔夫路 1 号，未开发用地建筑面积为 42 万平方米，还拥有占地 100 万平方米的高尔夫球场，项目前期主打公寓与别墅，平均售价约在 9800 元/平方米，恒大表示，惠阳项目收购的待开发土地楼面价约为 1122 元/平方米，今年 9 月成交的同类地价约为 1280 元/平方米。无论是景观还是高尔夫资源，棕榈岛相对周边项目拥有更大的优势，预测未来的整体售价在 11000~18000 元/平方米，投资回报率不低于 30%。

武汉的两项目常青花园与新华家园则位于武汉中央 CBD 范围内，据悉，武汉项目收购的待开发土地楼面价约为 3500 元/平方米，今年 2 月成交的同类地价约为 4258 元/平方米。鉴

于项目坐拥地铁资源且地理位置优越，预测未来的整体售价至少超过 13000~15000 元/平方米，投资回报率不低于 25%。

“本次恒大收购的几个项目，不仅是成本相对较低，项目自身素质也不错，像海口项目坐拥一线海景资源，武汉本身属于重点的二线城市，未来发展前景可观，惠阳项目紧邻深圳，能吸引深圳外溢的购买力。”克而瑞研究中心分析师朱一鸣向记者表示，由于恒大在这些城市已经有项目，管理成本相对更低，而且相对于招拍挂，由于这些项目已经处于部分在建阶段，意味着恒大不用花太多时间就能通过预售回笼现金，可谓是一次划算的买卖。

资深房地产金融界人士黄立冲也认为，许家印与新世界创始人郑裕彤私交良好，这次买卖也符合双方的各自利益：对于新世界而言，通过整体出售撤离自己并不擅长的二三线城市，有助于公司将精力聚焦在一线城市的项目开发；对于恒大而言，不仅能以低廉的价格获得大体量的项目，分期付款也降低了对现金流的占用。

### 能否赶超万科？

拿下新世界项目，只是恒大今年以来展开凶猛并购的缩影。《每日经济新闻》记者不完全统计发现，今年以来恒大合共斥资超过 400 亿元展开并购，从新世界地产、华人置业、中渝置地、信和置业等知名房企手上拿下多个大型项目，许家印似乎在用行动证明：他才是这个行业最猛的并购者。

“随着房地产市场结构性分化严重，越来越多企业的日子难过，慢慢退出市场，这给了恒大这样的龙头企业提供了良好的并购机会。”朱一鸣告诉记者，恒大自身如此积极地吞并项目，也显示出它希望进一步做大规模。

亿翰智库数据显示，今年前十一个月，万科实现合约销售金额 2251.3 亿元，排名第一，同比增长 17.7%；绿地集团以 1810 亿元排名第二，同比下降 5.6%；恒大地产销售金额则为 1745.4 亿元，排名第三，同比增幅高达 47.5%。而在销售规模上，恒大以 2261.3 万平方米跃居榜首，比排名第二的万科多出 467 万平方米。

在不久前的 11 月 10 日，恒大地产曾发布公告称，公司已于 10 月底提前超额完成全年销售目标，将 2015 年销售目标上调至 1800 亿元。从目前的实际情况来看，2015 年仍还有一个半月时间，恒大仍然完成了销售目标（提高后）的 97%，全年超额完成任务应无悬念。

中银国际研究报告指出，恒大自 2011 年收购深圳建设集团成功进入深圳市场后，已经参与 17 个旧城改造项目，且大部分位于深圳 CBD 区域。恒大的部分项目预计在明年启动销售，销售业绩大幅增长是可以预期的。

“在过去十年，万科在规模上是行业老大，但从这几年的发展速度来看，自从万科推出合伙人制度后，由于职业经理人会更多从自身利益考虑，公司对于项目选择显得更加谨慎，所以规模的扩张速度可能会缓下来。”新城控股高级副总裁欧阳捷向记者表示，但对于恒大这样的后起之秀，如果能取代万科坐上第一宝座，能获得的不仅是“江湖地位”，还将在贷



款、拿地、供应商谈判等环节上，获得更强的话语权，所以恒大做大规模的决心比万科更强。

（来源：每日经济新闻）

## 固守北京大本营 首开连续入账“地王”

这一次，又是首开。

随着一声落槌，北京市朝阳区常营板块颇受关注的 1201-602、603 号地，经过 84 轮竞价最后由保利首开联合体以 33 亿元拿下。这是保利首开联合体在 33 天内，第三次在北京高价拿地，总共耗资 143.08 亿元。

据测算，该宗地块商品房部分楼面价高达 6.7 万元/平方米，是继北京樊家村地王和农展馆地王之后，单价排名第三的地块，亦是常营地区单价地王。更为抢眼的是这块地是首开股份年内在北京土地市场取得的第四个地王项目。至此，首开股份作为老牌京派房企着实成了“地王专业户”。

首开股份董事会秘书王怡在接受中国房地产报记者采访时表示：“首开股份根据地是北京，更会对北京市场予以关注，这也是我们逐步从北京一地向全国发展，然后再重新审视发展布局以后采取的一个新策略。但四季度我们拿地安排趋于谨慎，全年新增土地储备已经不少了。”

### 首都“地王专业户”

公开资料显示，首开股份未售土地储备面积约 1500 万平方米，其中北京土地储备超过 400 万平方米，包括通州区拥有约 74 万平方米，朝阳区也有超过 50 万平方米土地储备。从各项指标来看，首开股份的确是北京最大的“地主”。

1 月 7 日，华润、首开及平安联合体，经过激烈竞拍以 86.25 亿元拿下北京丰台白盆窑地块，刷新北京总价地王，开启了北京地王频出时代，更是打开了首开拿地“停不下来”的节奏。

9 月 2 日，首开保利联合体以 64.83 亿元拿下此前流拍的孙河 2902-18、2902-19、2902-27 地块，溢价率 50%，异地配建 2.75 万平方米保障房，楼面价 53830 元/平方米。不论是楼面价还是总价双双刷新孙河区域纪录，成为孙河双料地王。

一个星期后的 9 月 8 日下午，首开再次出手，联合龙湖、保利以 42.5 亿元地价配建 8.9 万平方米限价房竞得北京东坝南区 1106—657 地块，成交楼面价高达 5 万元/平方米，创东坝区域地王。

前三季度，首开以总价 193.58 亿元在北京斩获 3 个地王项目。事实上，2015 年前三季度首开股份通过招拍挂途径获取的土地一共有 9 宗，花费约 265.79 亿元资金。

其三季报数据显示，目前首开股份北京内拟建项目有 15 宗地块，其中，合作开发的有 11 宗。北京以外拟建项目有 8 宗地块，分别在沈阳、大连、杭州、海口、福州、广州 6 个城市。在建项目上，北京内有 20 个，北京外有 21 个。

“首开股份拿地主要集中在今年前三季度，从市场去化程度和承受能力来看，我们认为一线城市的房地产市场未来有空间可做，相比其他偏远城市市场风险要小。公司还是看好北京及部分外地市场前景，投资销售都是比较积极的战略。”王怡表示。

易居智库研究总监严跃进认为，首开股份的积极拿地，其实是企业成长的必然逻辑。对于此类企业来说，若不积极进行土地储备，那么面对更多企业进入北京市场，竞争环境会更加不利。当然，高价拿地往往会使项目的竞争力削弱，更重要的是高价拿地必然产生高端项目，这需要首开股份有较好的运营能力。

### 地王背后的融资压力？

不过，这些高价地王，首开股份多以联合形式拿下。业内人士认为，首开股份之所以选择联合体开发模式，主要是因为 2012 年以来北京的房价、地价又迎来一波上涨，拿地难度增加，倒逼首开寻求合作。

三季报数据显示，首开股份营业收入 115.7 亿元，同比下降 12%；净利润 15.5 亿元，同比增长 30%；毛利率和净利率为 46.5%和 13.4%，分别提升 14.6 和 4.3 个百分点。

对于拿地之多，尤其是还有 3 宗地王在内，会有资金压力，王怡表示：“联合拿地，公司是按比例支付地价，而且今年利用资金成本低的机会发行了公司债，补充了部分资金。”

即便如此，中金公司认为，首开股份的净负债率依然偏高，公司期末净负债率 177%，较年初下降 16.6 个百分点，但仍处于较高水平；公司在手现金 198.4 亿元，较年初上升 70.5%，一年以内到期负债及短期借款合计 172.9 亿元。

中金公司认为，如果首开股份的融资渠道全面打开，融资成本有望下降。公司的 40 亿元非公开发行股票如若落地，未来的财务成本将显著降低。

资料显示，首开股份 2015 年拟发行 50 亿元公司债，截至 10 月 28 日，已经完成第一期债券发行，融资 30 亿元，票面利率为 4.80%，当中 6 亿元拟用来偿还金融机构借款。

此外，首开股份拟采用定增方式，以 11.85 元/股的价格非公开发行 33756 万股股票，募集资金 40 亿元，投入太原 CG-0932 地块西区项目、北京通州区宋庄镇 C02/C06 地块商品住房建设项目、北京通州区于家务乡中心 A/C 地块项目。首开集团承诺认购本次非公开发行股份总数的 10%。截至目前，该方案已经通过相关批准程序，尚需公司股东大会审议批准。

“我们现在在北京、福州、厦门、苏州、太原这几个区域市场的销售情况还是不错的，本身也证明了这个市场的容量，也是对我们的产品给予认可，所以我们选择在这些地方持续地加大投资。”王怡说。

严跃进认为，从联合拿地的方式看，其实是可以降低财务风险的。后续的难点在于联合拿地背后的协调成本在增加，而且首开股份能否借此类项目来做标杆产品，也有一定的不确定性。此类拿地模式，当然也有押赌注的意味，是对后续土地市场增值的一个提前押注。

（来源：中国房地产报）

## 宝能系来者不善！王石眼中的“野蛮人”成了万科第一大股东！

有不愿透露姓名的券商分析师就曾对本报记者表示，宝能系应该是想获得万科的控制权，如果仅仅是战略投资，完全可以像中国平安(601318, 股吧)那样入股碧桂园。

近期万科 A (000002.SZ) 股票大涨揭秘，宝能系大举买入，将华润甩出一大截，成为万科第一大股东。

12月6日，万科发布公告称，公司于12月4日收到深圳市钜盛华股份有限公司（下称“钜盛华”）的《详式权益变动报告书》。截至2015年12月4日，钜盛华通过资管计划在深圳证券交易所证券交易系统集中竞价交易买入公司A股股票5.49亿股，占公司总股本的4.969%。

本次权益变动后，钜盛华及其一致行动人前海人寿合计持有万科A股股票22.11亿股，占万科现在总股本的20.008%，为万科第一大股东。钜盛华及前海人寿均为宝能系旗下公司。这已是宝能系今年第四次举牌万科。

对于股权分散的万科而言，“野蛮人”登堂入室，一场激烈的股权争夺再次升级。万科在公告中已直言，虽然第一大股东发生变更，但公司目前仍不存在控股股东和实际控制人。

### 第一大股东二次易主

近日万科股票大涨成为资本市场关注的焦点，房贷利息抵税的消息只是表面，宝能系争夺第一大股东才是真正的原因。

12月1日至12月2日，万科A股股票连续两日涨停，此后几日依然呈现上涨态势。12月1日至12月4日短短4个交易日，万科A股的股价从14.99元上涨到了18.98元，涨幅高达26.6%。这个股价也创下了2008年以来的新高，万科的市值上涨至2095亿元。

《第一财经日报》记者查询深交所信息发现，万科A在12月2日期间登上了深交所的龙虎榜。数据显示，12月1日至12月2日，有两个机构专用席位以及西南证券(600369, 股吧)股份有限公司深圳滨河大道证券营业部、中国国际金融有限公司深圳福华一路证券营业部、申银万国证券股份有限公司上海东川路证券营业部在大举买入万科A股，净买入金额分别为25.7亿元、7.9亿元、35.1亿元、15.4亿元、4.1亿元，共88.2亿元。

从万科的公告来看，上述交易的背后应该就是宝能系旗下的钜盛华。按照12月1日至12月4日的万科A股均价17元计算，宝能系此次增持耗资逾90亿元。

此番增持之后，宝能系以 20.008% 持股超越华润，成为万科第一大股东。

这并不是宝能系第一次超越华润。此前，宝能系于 7 月~8 月间通过旗下的前海人寿、钜盛华连续三次举牌万科，并在 8 月 26 日以 0.15 个百分点的微弱优势力压华润，坐上了万科第一大股东宝座。

不过，宝能在这个位子上仅坐了一周，华润便迅速出击将其夺回。

市场预计，万科的股权争夺将会升级。果不其然，宝能系在两个月后再次突袭，不惜高价接盘。

而华润似乎还未做出反应。截至 9 月 30 日，华润持有万科 15.23% 股份。12 月 2 日，万科因股票连续两日涨停发布了公告，称华润在 12 月 1 日、12 月 2 日并未买卖万科股票。

地产进入“野蛮人”时代？

万科董事会主席王石早些时候已经公开承认宝能系为“野蛮人”。

据《第一财经日报》记者了解，宝能系在前三次举牌万科时，都未事先与万科董事会或管理层进行过沟通。虽然宝能系旗下的前海人寿一直表示对万科仅为财务投资，但从上述做法来看，恐难言善意。

有不愿透露姓名的券商分析师就曾对本报记者表示，宝能系应该是想获得万科的控制权，如果仅仅是战略投资，完全可以像中国平安那样入股碧桂园。

万科在公告中也表示了较为强势的态度。万科称，公司股权结构分散，不存在控股股东和实际控制人。根据《公司法》《上市公司收购管理办法》及《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规对控股股东、实际控制人的定义和关于拥有上市公司控制权认定的相关规定，公司认为第一大股东虽然发生变更，但公司目前仍不存在控股股东和实际控制人。

可以预见的是，面对宝能系的强势进攻，万科管理层的神经再一次紧绷。拉拢中小投资者用脚投票、推动华润增持万科、继续回购计划等，这些都可能是抵御之策。

但宝能系在资本市场一向凶猛，对于万科这块“大肥肉”，或许不会轻易放手。

事实上，宝能系举牌万科只是近年来险资攻城略地的冰山一角。出于对稳定投资收益的需求，地产企业股票成为险资较好的投资选择。

从去年开始，生命人寿接连举牌金地集团(600383, 股吧)，到去年 9 月底已成为金地集团的第一大股东，持股高达 29.9%。

今年 4 月 1 日，中国平安入股碧桂园，共斥资 62.95 亿港元持股 9.9%，成为碧桂园第二大股东。

宝能系此番拿下万科的第一大股东宝座，或许会掀起险资举牌或入股房企的新一轮高潮。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，从实际影响力与资源配置的角度来讲，险资举牌房企尤其是成为大股东之后，险资对于被举牌的房企的影响力会逐渐加大，险资的介入有可能会使一部分房企拥有相对充裕的资金，并且资金成本上远远低于同行，这些房企也可能因此插上新一轮规模化扩张的翅膀，形成“强者恒强，大者恒大”的局面。（来源：第一财经日报）

## 上市房企“花样”转型

目前涉及转型及多元化发展的近 50 家上市房企中，有三分之一转型大健康领域，金融、文娱、科技等亦是房企纷纷探索涉足的方向

尽管有说是多条腿走路，有说是不务正业，毁誉不一，但在行业去化艰难、利润走低的当下，房地产企业义无反顾地四处探路，在业务多元化方面不断进行新的尝试。较之万科、恒大、万达这样的地产大鳄集体转型“地产+”复合型发展模式，不少中小上市房企的转型更加坚定彻底。据上证报资讯统计，目前涉及转型及多元化发展的近 50 家上市房企中，有三分之一转型大健康领域，金融、文娱、科技等亦是房企纷纷探索涉足的方向。

业内人士分析指出，房企尝试多元化的转型之路，既有战略考量，亦是无奈之举，再加之资源变现、市值管理等多重因素的鼓动。可以预期的是，将有更多的上市房企尤其是中小型民营房企走上转型之路。

### 大健康领域最受青睐

从类型上分，目前上市房企多元化的方向主要有大健康、金融、文娱、科技等几个领域，其中最受房企青睐的一个方向是以社区医疗、互联网医疗为主的大健康领域。据上证报资讯数据，目前已涉及转型的近 50 家房企中，转型大健康方向的有 16 家之多，占比达到三分之一。其中，世荣兆业、宋都股份、万方发展都是近期因转型大健康而备受市场关注的房企。

11 月 23 日，世荣兆业董事会审议通过了公司未来五年战略规划，其中包括全面布局大健康产业，3-5 年将大健康产业发展成为公司的主营业务，大健康产业为公司贡献总收益的 30% 以上。公司已与珠海市横琴新区管理委员会签订投资建设横琴国际生命科学中心项目的合作协议，同时还在筹划与高等医科院校、相关成熟三甲医院进行股权合作。

浙江地方房企宋都股份一度由于杭州房地产市场低迷而举步维艰，今年公司开始转型医疗大健康产业，开拓新的利润增长点。今年 8 月，公司出资 4500 万设立宋都新大健康，同时向金溪生物增资 1000 万元。公司未来将以宋都新大健康为平台，以社区用户为主要服务对象，向体检中心和社区医疗方向转型。

万方发展 11 月 27 日发布公告，董事会同意以 3500 万元的交易价格收购成都义幻网络 40% 股权。成都义幻网络是一家以移动互联网医疗服务为核心的高科技公司，借助互联网端口抢占患者流量入口，已切入华西第二医院的微信 WIFI 和公共号搭建，实现了微支付、在线医疗和医患互动。有消息称，公司拟控股收购北京和谐康复医院。

### 转型领域全面开花

除了医疗大健康，上市房企的多元化之路还通向科技、金融、文娱等诸多领域。在地产领域颇具创新意识的华夏幸福一方面加速高科技产业园区开发，公司已与航天科技、航天科工等多家军工高科技集团签署战略合作协议，成为“地产+科技”复合型发展的典范；另一方面开始进入旅游地产与航空旅游市场。记者获悉，华夏幸福拟与国内某航空巨头合作拓展



航空旅游业务，该业务规划包括结合航空产品的主题公园、在北京建立 F1 新城。此前，华夏幸福已参与发起“中国通用航空企业联盟”，意图进军通航领域。

苏宁环球是近期加入多元化转型大军的又一家房企。11 月 23 日，苏宁环球宣布耗资 3 亿元人民币收购 FNC 公司 22% 股权，正式进入演艺娱乐行业。同时，共同合资成立国内公司开发中国市场，其中苏宁环球占 51% 股权，发展前景良好。

由于地产与金融天生的密切关联，房企中向金融延伸跨界的也不在少数。龙头房企中，绿地在金融领域的布局早已启动，已将旗下交易所、财富管理公司、第三方支付、征信等平台整合，成立互联网金融事业部。中天城投继收购中科英华持有的中融寿险 20% 股权后，与其他 5 家单位发起设立华宇再保险。有消息称，中天城投目标收购全金融牌照，参与设立再保险公司，有助于公司进一步加速向保险业的投入，而保险牌照的获取在未来将与公司的大健康业务形成协同。

### 多重因素促成多元化

上市房企争相走多元化之路，既有战略考量，亦是无奈之举。世荣兆业在其公告中表示，种种迹象已表明，中国房地产超级繁荣、高速增长的时代正在谢幕，将进入“强者恒强”、市场份额向龙头企业集中的新时代，小型房企的成长和生存空间势必越来越有限，因此公司进行战略转型十分必要。

东方证券房地产行业首席分析师竺劲认为，行业内的转型主要有两大动因：其一是资源变现和业务延伸。现在开发商开始注重社区里面的价值，比如社区医疗、社区商业、物业管理等，未来资源如何进一步变现、进行一系列业务延伸，是大公司要考虑的事情。而中小上市房企转型医疗健康、养老服务等，既有土地，又有社区资源可以对接，亦是可行之路。

其二，民营企业的逐利性决定了市值管理是这些公司的主要诉求，创业板表现比较好的时候，转型地产股也会给予比较高的估值。今年以来，房地产板块指数上涨主要得益于转型类地产股。未来转型类地产股仍是板块炒作的主要类型，尽管个股逻辑和之前有所变化，但民营上市房企依然会在转型上加码。

事实上，上市房企的多元化发展，不论实质进展如何，股价都已闻风而动，尤其部分中小型房企做出转型的动作引发市场强烈追捧，其走势反而强于大型房企，如华丽家族、莱茵体育、宜华健康、运盛医疗这几家逐渐放弃房地产主业的公司。

在此示范效应之下，一些上市房企纷纷走向转型之路。浙江广厦刚刚发布公告，公司拟将旗下全资子公司通和置业投资有限公司以及浙江暄竺实业有限公司各 100% 股权转让给控股股东广厦控股集团有限公司，总作价 7.55 亿元，公司将在三年内逐步退出房地产行业。

（来源：上海证券报）

## 北京土地市场硝烟再起 国企央企“挑大梁”

今年9月份开始,北京土地市场陷入空前的火热中,成交了12宗“地王级”的地块。资料图片

下半年的北京土地市场热闹异常,高价地接二连三地横空出世。高价地的成交不仅意味着未来楼市的高端化趋势,也正改写着北京楼市的格局,更考验着房企的资金实力和产品打造能力。

仔细观察不难发现,在这轮土地成交热潮中,国企成为了首当其冲的挑大梁者。在业内看来,充足的现金流和品牌优势,使得国企拥有充足的信心去应对未来市场格局的变革。

### 1 土地市场迎暖冬

一年十三“地王”,北京土地市场陷入空前绝后的火热中。

根据克而瑞研究中心数据显示,今年年初至今,北京市场共成交了96块地,其中13块可称为“地王”,占比达到13.54%。这13个“地王”当中,除了华润、首开和新联投资联合体于丰台区以86.25亿元拿下的全市总价地王外,其余12块地全部成交于9月以后。

10月下半月,北京土地市场进入全面亢奋状态,不仅接连成交了两块总价超80亿元的天价地,葛洲坝所拿下的樊家村地块更是将楼面价推到7.5万元/平方米的高位。

在业内看来,目前正值房企回归一二线城市的风口。在几年前一二线城市限购之后,众房企集体涌向三四线城市,非理性的开发建设以致三四线城市库存风险畸高。2014年部分城市的限购逐步解除后,房企逐步开始回归一二线城市,一线城市,包括北京自然是拿地重点城市。

从更深层次来讲,北京城市规划中对土地供应规模有着严格控制。面对下半年北京土地市场的集中供应,房企趋之若鹜。

同时,房企资金宽松也催热了土地市场成交。房地产支柱地位再度被拿上台面、公司债全面开闸,房企是最大的受益者。

同策咨询研究中心总监张宏伟表示:“一线城市仍然是各大金融机构投资和资产配置的重点区域,对于‘不差钱’且融资成本低的他们来说,地王的‘天价’是全局战略部署中还算合理的成本,这也解释了为何地价相应走高。”

### 2 高价地助推高端化

周周地王、一日多地王的戏码一幕一幕在北京上演。市场更为关注的是昂贵的“面粉”和未来的“面包”之间的关系。

今年年初以来,北京前期地王项目相继入市,年内入市10万+的项目已达十多个,6万元/平方米以上的中高端产品更不在少数,北京楼市的高端化趋势已经十分明显。

中国指数研究院分析认为,高价地诞生后,开发的住宅项目主要分为两类,一类为按国家要求配建的保障房,一类为商品房。保障房的配建比例根据国家规定及竞拍土地过程中已经确定,为保证收益,开发商将聚焦于高端住宅产品的设计开发。

从长远来看,地王的诞生将带动区域住宅市场品质提升,拉动整体板块价值,区域内项目也会成为受益者。

另一方面,业内人士也质疑,高地价挤压企业获利空间,不断入市的高端产品竞争压力也会增大。当前,品牌企业重返一线城市,导致市场竞争更加激烈,推升土地成本,随着一线城市进入门槛逐渐提高,开发企业面临的风险也随之加大。

从资金及开发层面来看,当前房地产行业融资成本较高,开发商普遍追求高周转,而地王对应的高端项目开发周期比普通住宅项目长,高土地成本、资金投入、较长的资金周转周期,以及专业化的高端产品设计开发要求,给开发商带来一系列考验及风险。

### 3 联合拿地成趋势

面对资金和后期产品研发方面的压力,联合拿地成为众多房企的选择。今年以来,联合拿地的规模之大、数量之多,也成为北京土地市场上最鲜明的特征。

11月24日,房山长阳和房山阎村镇两地块最终由天恒+中粮联合体竞得。

11月9日,石景山苹果园商办地块成交,由华远+上同致远联合体竞得。

11月9日,昌平区小汤山地块成交,由华润+北京未来科技城置业有限公司联合体竞得。

.....

11月2日,丰台区槐房村、新宫村旧村改造项目出让,参与角逐的5家竞标主体均为联合体:天恒+中粮+首创、华润+华侨城+招商、中铁建+中铁置业、龙湖+首开+保利、绿城+九龙仓+平安。最终招商联合体以83.4亿元竞得该宗地,成为北京总价第三的地块。

上述几宗地只是近期房企联手拿地的一个缩影,实际上在近期拍卖的多宗地块中,“单枪匹马”拿地的房企已经越来越少,而且“抱团”拿地的主体也已经不再限于中小房企,越来越多的大型房企也参与其中。

据机构数据显示,截至11月24日,北京成交46宗商品房住宅用地,其中25宗为联合体拿地,占比高达54.35%,相比过去两年有非常明显的上涨。

但联合体拿地也并非万全之策。最近连续曝出的退出风波也令市场看到联合拿地背后的隐患。如何维持各方面的平衡成为房企需要权衡的重要问题。

### 4 国企成拿地主力军

就在11月24日,冬雪也难以为北京土地市场降温。当日,北京土地市场继续上演房企抢地大战,经过多轮竞价,最终房山两地块全部被天恒中粮联合体摘得,总价68.63亿元。就在前一天,北京老牌国企华远联合体也成功拿地。同一日,华润联手未来科技城共斥资50亿元,摘得北京小汤山两宗土地。

纵观最近的北京土地市场,国企成为其中的活跃分子。这似乎也成为2015年北京土地市场的又一特点。

根据机构统计,在2015年北京已经成交的44宗住宅用地中,有34宗地块,全部或者大部分参与者均是国企、央企。

这其中,北京老牌国企金隅便表现突出。近两年,金隅相继在房山长阳、丰台区长辛店等区域相继拿地。同时,金隅更是广泛布局全国多个潜力城市,在青岛、合肥、重庆等多个城市相继落子。

在业内人士看来,面对动辄几十亿的地价款,国企在此时显现出资金方面的绝对优势。

在北京一负责营销的房企职业经理人看来,“融资的便利性以及充足的现金资源给予了国企、央企背景的房地产商在土地购置上充足的操作空间。同时国企强大的品牌效应也为其后期项目运作提供了坚实基础。”上述职业经理人表示。

(来源:中国新闻网)

## 视野延伸

### 人民币加入 SDR 对老百姓有何影响

“美国东部时间 11 月 30 日(北京时间 12 月 1 日凌晨 1 点), 国际货币基金组织(IMF) 总裁拉加德在华盛顿宣布, 人民币符合 SDR (特别提款权) 的所有标准, 批准人民币进入 SDR, 于 2016 年 10 月 1 日起生效。这标志着人民币成为第一个被纳入 SDR 篮子新兴市场国家货币, 成为继美元、欧元、日元和英镑后, 特别提款权中的第五种货币。”

我们大脑中的词汇表里, 已经有了许多经济学领域方面的英文缩写。

比如说 WTO 啊, IMF 啊, GDP 啊, CPI 啊, 什么的。

随着“人民币进入 SDR”这条新闻的发布, 这个词汇表中, 今后又要加上另一个英文缩写了。

那么, SDR 是什么? 这可不是山东人的缩写! SDR, 全称是“特别提款权”(Special Drawing Right), 是 IMF (国际货币基金组织) 成员国对可自由使用货币配额的潜在债权, 是一种补充性的国际储备资产……

什么? 这些名词让你有点儿晕?

那我们就不说这些复杂的东西了。说点儿咱们更关心的吧——

比如, SDR 是干什么用的? 人民币加入 SDR 能给我们带来什么? 不是“山东人”: SDR 究竟是啥意思?

我们平时上街买菜, 一手交钱、一手交货就可以了。但是在国际贸易中, 交易却复杂得多。比如说, 用什么来结算就是一个难题。二战后, 黄金以及美元、英镑, 是最常用的选择。不过在上世纪 60 年代, 各国生意越做越大, 而美元、英镑又陷入危机, 黄金的供给也跟不上各国的经济扩张, 人们便发明了新的手段来避免各国因“缺钱”导致交易停滞, 这就是“SDR”。

#### SDR · 结构

参与“SDR”的国家都有一个账户。就像我们的账户存着人民币一样, 各国的账户里存着很多个单位的“SDR”。

需要的时候, 各国可以通过它来提取出货币。一个会员国拥有多少 SDR, 取决于该国在 IMF 中认缴的基金份额。我们可以理解成, 每个国家在加入相关基金的时候都要掏一笔“份子钱”, 份子钱越多, 能够拿出的钱也就越多。

#### SDR · 定价

SDR 最初定为 1SDR=1 美元=0.888 克黄金, 因此被称为“纸黄金”; 此后又改为综合 16 种货币定价, 这些货币被称为“篮子货币”。



而当前，SDR 的定价要综合美元、欧元、日元、英镑这四种货币。价值是这样计算的： $1\text{SDR}\approx 0.66\text{ 美元}+0.423\text{ 欧元}+12.1\text{ 日元}+0.111\text{ 英镑}$ 。

人民币“入篮”，意味着以后这个算式的右边还要加上一个“人民币”。这条算式很麻烦，因此，SDR 的价值常用美元计价：11 月 30 日，据 IMF 官网的信息， $1\text{SDR}=1.37217\text{ 美元}$ 。而现在，各国账户里共拥有 2041 亿 SDR，合 2800 亿美元——相当于全球储备的 2.4%。

### SDR · 参与

自己的货币加入 SDR 可提高国际地位，被称为是货币通往“世界货币”的通行证，因此广受各国追捧。

加入 SDR 需满足两个标准，一是出口贸易规模要够大，二是货币可自由使用。2010 年，人民币被认为未能满足第二个条件，未能加入 SDR。此外，每五年还有一次考核，如果未通过，就要被踢出。

人民币入篮之后，比重为 10.92%，而其他四种货币的权重则相应减少：美元比重将从 41.9% 降至 41.73%；欧元从 37.4% 降至 30.93%；日元从 9.4% 降至 8.33%；英镑从 11.3% 降至 8.09%。从权重来看，人民币已超越日元、英镑，成为 SDR 货币篮子中第三大货币。

### SDR · 运行

那么各国手里的这张存折如何运行呢？我们可以假设有一个 A 国，这个国家拥有 10 亿 SDR 的账户。由于进口太多、出口太少，手头缺钱，急需提取一些货币，那么他们就要向 IMF 提交申请，要求提取账户里的 2 亿 SDR。

接下来，IMF 会按照有关章程，协调 B 国（通常是国际收支处于强势地位的国家、SDR 篮子货币的发行国）接受这笔款项。

于是，2 亿 SDR 将从 A 国的账户转入 B 国的账户中，同时，B 国的中央银行则要将相等的可兑换货币转入 A 国的中央银行。

账户还可偿还 IMF 债务——经济危机中的希腊就这样做过。

“如果你在法兰克福的咖啡馆，既能用欧元结账，也能用人民币结账，人民币国际化就算真正完成了，这可能得用很长时间。”

——中德金融和经济中心联合总裁吕迪格的话，有助大家保持清醒

有人说人民币加入 SDR，将作为今年最大的经济事件载入史册。国际储备货币的大门已向人民币敞开，然而，要从“符合条件”到“广受欢迎”仍有很长的路，这一事件由一件重磅新闻变为我们能够切身感受到的种种便利，也还需要一段时间。

因此，下面的愿景，都要加上一个表示时间的词：“未来”。

未来：人民币资产更“值钱”

一些人担心加入 SDR 后，人民币可能会出现贬值，但是，很多专家并不这样想。

“纳入 SDR 后，人民币的价值将进一步凸显。”著名经济学家、北京大学经济学院教授曹和平认为，人民币纳入 SDR，将让人民币国际化提速，影响力增强，由此提高了人民币作

为一种储备货币的地位。作为全球影响力最大的货币之一，这意味着其自由流动性、独立性和稳定性都获得世界认可。而对于中国经济而言，外界持有更大的信心。

“随着各国央行将人民币作为储备资产后，市场机构也会增加对人民币资产配置，并最终转化成人民币的股票、债券、理财、存款等，对我国金融市场无疑是利好。”东方证券首席经济学家邵宇说，“对普通百姓而言，人民币资产会因需求提升而更值钱。”

未来：带自家的钱可走遍天下

“对普通百姓来说，有实惠得。”

曹和平表示，未来，中国老百姓出国购物将会更便利。过去，外出旅游、购物、留学等都需要兑换货币，今后，随着各国对人民币接受程度的提升，老百姓有望不再需要兑换外币。这样一来，除了方便外，还可规避汇率波动带来的风险。

“SDR 不是一个‘高冷’的金融概念，随着人民币国际化的不断推进，将给百姓带来很大便利。今后出国，我们不用兑换美元、欧元，揣着自家的钱就可以走遍天下。”中国银行国际金融研究所副所长宗良这样描述未来。

未来：人民币海外买房不是梦

在投资层面，人民币加入 SDR 将助推中国资本和金融账户开放，有利于投资者在全球进行资产配置和交易。

“预计加入 SDR 之后，决策层将进一步推动资本市场双向开放，例如继续推动开展合格境内个人投资者境外投资试点等等。百姓投资收益相对稳定且安全的海外资产，比如证券和房地产等将变得比较便利。”民生证券研究院执行院长管清友说。

专家表示，随着人民币的不断国际化，未来，到国外去投资不动产、股票和债券，直接拿着人民币到国外买房将不再是梦想。

未来：海外投资更加得心应手

对于到海外投资、与海外有贸易往来的企业家们来说，这更个好消息。

“汇率会更加透明稳定，今后国内投资者在全球进行资产配置和交易也将得心应手，购置不动产，股票和债权，以及一些海外并购，都将由此获利。”经济学家、清华大学中国与世界经济研究中心研究员袁钢明说。

过去因计价、结算需要用美元等货币换算，存在一定的利益风险，而人民币加入 SDR 所带来的改变，将有助于企业减少因汇率波动带来的收益损失。

“过去为避免损失，都通过银行远期锁定汇率，问题是，贸易订单有时候来得很突然，往往要发一批货，约定一次业务。”本地从事进出口贸易的李经理表示，人民币加入 SDR 后，汇率将更透明稳定，对企业来说是件好事。

（来源：中国房地产报）

## 赵秀池：放开户籍 房价也难有大涨

近日楼市暖风频吹。中央财经领导小组第 11 次会议指出：要化解房地产库存，促进房地产业健康发展；加快户籍制度改革、全面二孩、连续降息、营业税调整等一系列政策被人们认为是频频救市的信号，由此，有人认为房价会不断攀升，投资获利的机会也会到来。果真如此吗？

房地产市场过去的黄金 10 年，房价不断攀升，买房投资成为人们发家致富的一个重要渠道。但自去年开始，伴随着宏观经济进入新常态，房地产去库存的压力也越来越大。

房地产涉及国计民生，是人们生产生活的重要载体，是国民经济的基础产业、先导产业、支柱产业。其产业链很长，对其他产业有很强的带动作用。因此，房地产业一直是宏观调控的重点。

宏观调控就是逆经济方向行事，由此连续出台一系列货币政策、财税政策，无可厚非。宏观经济也总是有一定的周期波动。由此，伴随着宏观经济的波动，房地产走出低谷也是必然。

但房价未必会有大幅上涨。未来各地仍然会分化严重。拥有较多优质公共资源、经济发展潜力较大，有产业支撑的一线城市和部分二线城市，对人口的吸引力较强，房价会上涨；而没有人口吸引力的三四线城市，即使放开户籍限制，房价也很难出现上涨。原因很简单，房价是由供求关系决定的，供不应求房价上涨，供过于求房价下降。

房地产是为人服务的，房地产的需求与人口的数量成正比，因此人口政策、户籍政策对房地产是一个重要影响因素。全面放开二孩对房地产是一大利好。而户籍制度放开是否会导致人口增加，还要看城市的吸引力。即使在户籍有严格限制的一线城市，由于对人口的吸引力较大，在限购情况下，房价也一直居高不下。以深圳为例，10 月份新建商品房价格同比涨幅为 40.5%。北京更是由于具备首都特性，教育、医疗等优质公共资源及城市功能较集中，对人口有极强的吸引力。2009 年至 2014 年北京市常住人口增加了 396.6 万。由此，楼市仍然处于供不应求状态，地王不断出现。房价也必然会随着地价上涨而水涨船高。

房价的另一个影响因素就是预期。近期连续出台的政策在不断改变着人们的预期。而预期有助涨助跌的作用，因此伴随着各种利好出台，人们预期楼市会逐渐回暖也是正常现象。但是未来的房价不会像过去那样大涨大跌。经过了震荡筑底的过程，人们的购房行为会越来越理性。

从全国范围来看，经过十几年大规模增量住房的建设，我们的住房需求已经基本得到满足，供求关系已经基本平衡。因此房价也会保持基本稳定。当然原有存量人口的改善性需求还是可以挖掘的，伴随着新型城镇化的加快，城市增量人口的住房需求也还会增加，但各地房价的表现则取决于各城市未来人口的变化，未来各城市房价变化的差异性会越来越明显，房地产是否有投资价值还要具体城市具体分析。（来源：环球时报）