

内部参考

2015 年第 40 期

总期第 72 期

每周观察

【本期摘要】

I、今后，人们买到手的经适房、限价房、自住房，都将是已经精装修好的房子。北京市住建委昨日发布，北京市公租房、经适房、限价房、棚户区改造安置房及自住房全面实施全装修成品交房。

II、国家主席习近平的访英之旅完美收官，中英关系进入了“黄金时代”。从核电到“一带一路”通讯卫星，400 亿英镑的大单看似离中国人很遥远，其实本次访英的不少成果与我们密切相关。

主办 广安研究院
集团办公室
投资发展中心

2015.11.2

目录

政策导读.....	1
北京住建委：保障房自住房须精装修交房.....	1
我国将重视可持续发展 解决“千城一面”等问题.....	3
聚焦“全面二孩”八大配套热点：如何避免“抢生”.....	3
北京市住建委：轮候家庭对接房源年底前公布.....	6
家庭唯一“普宅”缴房契无需婚姻证明.....	7
北京市住建委：自住房供应不会“断顿”.....	7
产业聚焦.....	9
境外媒体：中国棚户区改造是世界奇迹 值得借鉴.....	9
北京至少 10 宗楼面价超 5 万 官员称不放松限购.....	10
房地产投资大幅缩水 高层稳楼市思路将转变.....	11
维修资金新政策出台 鼓励对小区和电梯更新改造.....	13
习大大从英国带回来的 6 个红包与我们息息相关.....	14
81.1%购房家庭有本市户籍 北京限购或将长期坚持.....	17
国务院：全国建立居住证制度 明确积分落户.....	18
北京大宗土地交易频现 豪宅深陷结构性过剩.....	19
前沿视点：互联网+.....	23
用互联网思维和手段创新房地产业发展.....	23
国企改革.....	28
国有企业分类改革：思路与措施.....	28
从“互联网+”到国企改革.....	31
京津冀一体化.....	33
房企争相布局京津冀五大热门区域.....	33
京津冀交通大融合：将推 5 项区域交通标准 统一 11 条省级高速编号.....	35
行业动态.....	39
五房企率先迈入“千亿俱乐部” 中小企业业绩不容乐观.....	39
华远地产“不拿地王”加速转型.....	41
房企老大之争：万科绿地开启转型之战 选择不同路.....	42
万科联手中民投并购“捡漏”上置浮现资本猎人.....	44
视野延伸.....	47
中英 4000 亿大单落地前 房企布局已先行一步.....	47
棚改运动三年攻坚战打响.....	49

政策导读

北京住建委：保障房自住房须精装修交房

今后，人们买到手的经适房、限价房、自住房，都将是已经精装修好的房子。北京市住建委昨日发布，北京市公租房、经适房、限价房、棚户区改造安置房及自住房全面实施全装修成品交房。

焦点1 已有自住房仍毛坯交房

今年5月1日起，北京市保障房建设投资中心新建、收购的保障房项目，已被要求率先全面推行全装修成品交房。

而自今日起，凡新纳入北京市保障房年度建设计划的项目（含自住房）全面推行全装修成品交房。

据介绍，北京每年都会分期制定保障房年度建设计划，今年已经确定了4期，年底前还有可能会有新项目纳入到年度计划中，一旦纳入，将实行新规。而最起码的是，明年纳入计划并供应的项目，都将会实施精装修交房。

而目前已经销售，或是正在建设中的自住房项目，仍将执行之前的毛坯交房。

焦点2 自住房装修每平米不低于800

按照市住建委的要求，经适房、限价房按照公租房装修标准统一实施装配式装修。

对于自住房，新政中要求，现阶段自住房装修做法参照公租房，装修标准不得低于公租房装修标准。开发商应在购房合同中明确装修内容，包括选用的材料、部品、设备品牌及型号等，严格执行《北京市推广、限制和禁止使用的建筑材料目录》。

自住房装修标准不低于公租房装修标准，对此，市住建委相关负责人解释说，自住房可以参照公租房的装修，最起码的要求是，装修的造价不得低于公租房。

“以目前保障房中心的公租房来看，精装修造价约每平米七八百元，也就是说，自住房的精装修造价不能低于这个价位。”参与制定新政的专家说，而他们此前也曾前往一些实施精装修的开发商处调研，由于是集采建材统一建设，开发商的精装修要比市民自己精装修省钱不少。

“可以说，800元装出的标准，和市民自己精装修花1200元的差不多。这个标准可以装修一套品质相当好的房子。”专家说。

此外，棚户区改造安置房装修标准则由各区县政府自行确定。

焦点3 自住房定价将包括精装修

目前，自住房的价格，是在上市前就已经确定好的。在一个自住房项目供地时，土地出让文件中就会明确将来该自住房的售价。那么实行了精装修交房后，自住房的售价如何确定？

记者了解到，将来自住房确定的价格，肯定会是包括了精装修费用的价格。也就是说，在自住房地块入市前审定价格时，会将精装修费用考虑进去。至于会“加价”多少，则会按照不低于公租房装修标准这一原则来确定。

同样，限价房在定价中也将采用类似的原则。

今年保障房建设情况

新开工各类保障房 10.2 万套，完成全年任务的 97%

基本建成保障房 8.1 万套，完成全年任务的 102%

完成棚改安置房建设 5.3 万套，占年度任务的 122%

8 万户农民住宅抗震节能改造，完成 7.5 万户。

■ 释疑

精装会否掩盖房屋质量？

市住建委相关负责人表示，开发商应在项目通过竣工验收后，正式交付前一个月，组织现场开放日活动，邀请购房人进行预验房，重点对装修使用功能进行核验。开发建设单位应详细记录、汇总预验房过程中发现的问题并及时整改。

正式交房时，开发商还要向购房人出具《室内空气质量检测报告》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

记者注意到，后两项材料是北京房屋交付时开发商要提供给购房人的，而《室内空气质量检测报告》则是首次列入。

这位负责人说，这是专门针对精装修交房而设定的，购房人会担心精装修使用的材料、工艺是否会造成甲醛等室内空气污染超标，所以要提供检测报告，而且必须是有资质的检测机构出具的报告。

此外，一些市民还担心精装修后是否会把房屋建筑本身的质量问题掩盖？

对此，市住建委这位负责人表示，监管部门在工程质量监管方面也将有所变化，比如在结构完工之后，内装之前这个时段，加强质量的检测。

业主如何实现个性装修？

新政中规定，开发商应在项目摇号前，将装修菜单内容进行公示，并在项目现场配备样板间。

样板间应向全体购房人开放，并保留至交房后六个月，其使用的材料、部品、设备等应与购房合同约定一致，方便购房人直观了解装修内容，加强对装修标准的比照监督。

而这样实行精装修交房，如何实现每个家庭个性化的装修选择？

对此，专家表示，精装修交房提供的装修都是基本的硬装，如地板、墙面、厨卫等，这是统一装修提供；而更多体现个性化的则是装饰性的软装，这可以由家庭自主选择。而且当前家装的趋势是轻装修重装饰。

（来源：新京报）

我国将重视可持续发展 解决“千城一面”等问题

“2015 世界城市日论坛”今天在上海开幕。住房城乡建设部部长陈政高在论坛上表示，将更加重视城市的可持续发展，同时特别要提高城市设计水平，统筹建筑布局，协调城市景观，体现地域特征、民族特色和时代风貌。

陈政高说，要充分发挥规划对城市发展的战略引领作用，创新规划观念，改进规划方法，扩大公众参与，增强规划的科学性、前瞻性。要加大城市基础设施和公共服务设施建设力度，加快地下综合管廊和海绵城市建设，实施城市生态修复工程，推进污水垃圾综合处理和循环利用，加快改造城市棚户区 and 老旧小区有机更新，让每一个家庭都有更加舒适的居住环境。

陈政高强调，要完善城市治理机制，改善城市交通路网结构，提高城市运行效率，增强综合防灾能力，提升市民文明意识，建设智慧城市、生态城市、文明城市，解决城市建筑文化缺失、“千城一面”等问题。

“我们将更加重视城市的可持续发展，切实加强城市规划、建设和管理，努力打造和谐宜居、富有活力、特色纷呈的现代化城市。”陈政高说。

据了解，“世界城市日”于 2013 年第 68 届联合国大会确定，这是由中国政府推动设立的首个国际日。

（来源：中国经济网）

聚焦“全面二孩”八大配套热点：如何避免“抢生”

中国共产党十八届五中全会明确提出“全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策”后，全面二孩政策的影响成为社会关注焦点。新华社记者多方采访权威专家、计生干部、已生育二孩父母，探讨八大配套热点问题。

【焦点 1】落地时间表——如何避免二孩“抢生”？

国家卫生计生委副主任王培安表示，“全面二孩”的实施，需修订人口与计划生育法及其配套法规。

国家卫计委下属的中国人口与发展研究中心主任姜卫平表示，除经全国人大修订人口与计划生育法之外，还需各地履行实施方案报批、地方人大修订计生条例等环节，才能使全面

二孩最终落地，“比照‘单独二孩’从决策披露到最终各地落地实施时间，生育二孩最快也要等到明年”。

记者采访了解到，从单独二孩政策来看，自2013年11月明确至2014年7月全国绝大多数省份都已完成地方法规的修订，相隔9个月左右。而女性从怀孕至生育，一般需要9至10个月。

国家卫计委计划生育基层指导司司长杨文庄接受媒体采访时表示，新修订的人口与计划生育法颁布实行之时，也就是“全面二孩”正式实施之日，在此之后，所有新出生的二孩都应当是符合政策的。

【焦点2】生育手续——二孩是审批还是登记？

记者采访了解到，目前全国各地生育一孩已普及登记制，生育前到社区登记即可。但在单独二孩政策中，各地均要求二孩生育实行审批制，即需要报计生部门批准方可生育，否则就属于违规行为。

全面二孩政策中，国家卫计委已明确：“取消二孩审批，实行生育登记服务制度。生育第二个孩子的夫妻，可到一方户口所在地或现居住地办理登记。”

浙江省卫计委计生管理处处长潘祖光说，生育审批是指前置的行政许可，即当事人提出申请，经过层层审批、公示，最后计生部门审批通过后发放准生证；而生育登记则是服务项目，生育家庭只需提供结婚证明和生育申请备案即可，即事即办灵活快捷。

全面二孩只需登记，意味着二孩生育所需手续将更加简便。

【焦点3】超生“罚款”——哪些情况还得缴纳抚养费？

根据现行人口与计划生育法规定，不符合规定生育子女的公民，“应当缴纳社会抚养费”，即通俗所指的“超生罚款”。全面二孩政策实施后，社会抚养费征收是否会取消，以往超生尤其是超生二孩的社会抚养费是否要返还？

南开大学人口与发展研究所教授原新表示，实施全面二孩并不意味着对计划生育政策的否定，生育权仍然会受到限制，而作为体现违规成本的社会抚养费征收将继续执行。

不少基层计生干部表示，全面二孩放开后，符合政策二孩生育肯定无需征收社会抚养费。但只要是违反政策生育，比如违规生育二胎、三胎情况，仍将征收社会抚养费。此外，对于此前生育二孩被“罚款”的家庭，从现有政策来看返还社会抚养费的可能性不大。

【焦点4】医疗准备——各地产房能否应对产妇数量激增？

“全面二孩放开后，医疗资源需求是最为迫切的。”北京大学社会学系教授陆杰华认为，各地经过前期规划布局，总体产房产床数量应对出生人口增加问题不大，但关键是优质资源不足，大多集中在城市三甲医院，产房的配置和老百姓的需求之间存在矛盾，“可以预见全面二孩落地后，大城市优质妇产资源产房紧张局面将进一步加剧”。

安徽省妇幼保健院是当地一家三甲妇幼保健院。医院副院长方向东介绍,受“单独二孩”等因素影响,今年医院产科门诊量和产科出院人数比去年同期增长了10%左右。目前产科核定床位和临时床位一起在360张左右,但仍远不能满足眼下日益增长的需求。

【焦点5】高龄产妇——70后产妇如何生育二孩?

医学界普遍认为,年龄超过35岁的产妇属于高龄产妇,随着年龄增长,她们的生育能力将明显下降。

北京协和医院妇产科副主任医师张羽说,女性到40岁,即便身体一切正常,受孕几率已不到百分之十。目前,70后群体中最年轻的妇女也已36岁,她们怀孕同时出现糖尿病及妊娠糖尿病、孩子早产或宫内死亡等风险也较高。

浙江大学医学院附属妇产科医院产科主任贺晶表示,70后高龄产妇要更加重视产前筛查和诊断。生育二孩之前,夫妻双方最好进行全身体检和生殖体检,确定各项指标正常后再准备怀孕。备孕一年以上却无法怀孕的,可到医院接受生育能力评估,如卵巢功能等检查,再根据评估结果决定是否进行辅助生殖技术。

【焦点6】独生优待——只生一孩还有奖励吗?

据国家卫计委介绍,实施全面两孩政策后,提倡按政策生育。对自愿生育一个孩子的夫妻,不再享受独生子女父母奖励费等相关奖励优待政策。

安徽省桐城市卫计委主任华从德说,目前对于独生子女奖励各地奖励项目、金额略有不同,主要包括独生奖励和养老补贴两大块。比如在桐城市,独生子女满18岁之前,父母每月可以领取独生子女奖金80元,父母每月养老保险缴费中,财政增加补贴30元。

“全面二孩政策落地后,出生的独生子女都将无法再享受这些奖励,这也意味着独生子女奖励政策成为历史。”华从德说,但此前已享受独生子女奖励的父母,将继续按照原政策发放。

【焦点7】生养成本——生二孩家庭支出将增加多少?

一般来说,孩子的生养成本主要由分娩、养育、教育三大块组成。对于生养二孩的家庭来说,家庭支出无疑是要增加的,尤其对于城市家庭来说孩子的保姆费、教育费的增量将比较大。不过,在农村地区,二孩带来的家庭新增支出没有城市那么明显。

“有了二孩后,家庭支出几乎翻了一倍!”家住江西宜春的冯艳琴2014年刚生完“单独二孩”,她明显感觉到第二个孩子出生后家庭支出猛增。“分娩这一块的成本一般家庭都能走报销不是什么问题,主要是孩子的养育费用重。老二出生后,不仅我辞了职在家带孩子,而且还得请一个保姆,否则根本忙不过来。现在不光我每个月的收入没了,还要多花每月4000元保姆费。更重要的是,今后在孩子教育上花的钱将是双倍的。”

“保姆费、入园费基本上每年一个价,二孩的生养成本比一孩要高出一大截。”相隔两年后生下二孩的广州白领吴偲说,两年前,一个保姆每月工资在3500元,现在涨到4000

块，同一家幼儿园每月收费从 3000 多元一下提高到 4000 元，“仅这两项二宝每月花费就要比大宝高出 1500 元。”

生活在湖南长沙农村的周旦计划近期生二孩。“生两个和生一个家里花钱的区别应不会太大。”她说，孩子出生后就是自家人看着不用请保姆，老二的很多用品都可以用老大旧的也不用再投资，孩子出生一年内都是母乳，一年后每月奶粉多花个八九百元，农村的幼儿园也不贵。

【焦点 8】孕妇产假——生育二孩产假能休多久？

记者了解到，孕妇产假主要由基础性产假和奖励性产假两部分组成。基础性产假为国务院 2012 年颁布的《女职工劳动保护特别规定》中明确的“女职工生育享受 98 天产假，难产的应增加产假 15 天”，奖励性产假包括晚育和独生子女增加的产假，这部分各地规定不尽相同。

比如广东省规定，晚育产假可增加 15 天，独生子女可增加产假 35 天，一孩正常分娩产假能达 148 天。在湖北武汉，晚育产假可增加 30 天，领取《独生子女证》的增加产假 15 天，因此一孩正常产假为 143 天。

生育二孩能休多久？不少地区将晚育范围确定为已婚妇女 23 岁(或 24 岁)怀孕生育第一个子女的为晚育，因此生育二孩不属于晚育范畴，相应晚育奖励的产假将无法享受。加上二孩不属于独生子女，相应增加的产假也无法享受，一般二孩产假就只有国务院相关规定中明确的 98 天。

至于全面二孩政策实施以及独生子女不再奖励对于二孩产假的影响，多地企事业单位普遍反映“还需等具体操作办法出台，在此之前都得按现有规定执行”。

(来源：新华网)

北京市住建委：轮候家庭对接房源年底前公布

日前，市住建委相关负责人做客首都之窗表示，北京要在今年年底前解决保障房轮候家庭的住房困难，截至 9 月底保障房新开工 9 万套。目前，市住建委正在督促各区县年底前要公布对接解决的房源。

市住建委相关负责人表示，按照市政府的要求，北京要在今年年底解决保障房轮候家庭的住房困难。市住建委正在督促各区县年底前要公布对接解决的房源。统计显示，截至 9 月底，北京保障房实现新开工建设 9 万套，基本建成 6.5 万套。全市累计启动各类保障房分配 31058 套，比去年同期上涨了 56%。

目前，北京还剩余数万户经适房和限价房的轮候家庭。按照市政府的要求，今年年底前，原则上要按照原方式来解决已有轮候家庭的住房困难，个别困难的区县可以通过多方式来解决。

谈及解决住房困难已进行到何种程度,市住建委这位负责人表示,最起码是准备好并公布对接的房源,同时还会督促区县尽快进行登记、复核,抓紧进行摇号。

目前,10个远郊区县中除了怀柔区还有一点缺口之外,其他9个区县已经全部准备出了房源。城六区中,东、西城、朝阳和丰台的问题不大,海淀和石景山困难一些。

海淀区的限价房家庭呼声最高,市政府在满足东城、西城的基础上,正在向海淀区调配一批房源。同时,海淀区也在积极想办法,采取提供补贴补助等各种方式,具体方案可以向海淀区政府咨询。

(来源:京华时报)

家庭唯一“普宅”缴房契无需婚姻证明

先开婚姻证明再去为房屋缴纳契税的繁琐程序从今日起将被免除。国家税务总局下发通知,纳税人在申请办理家庭唯一普通住房契税优惠时,无须提供原民政部门开具的(无)婚姻登记记录证明。

根据政策规定,购买家庭所购房屋为家庭唯一普通住房时,可以享受契税优惠税率。当房屋面积小于90平方米时,按优惠只需缴纳1%的契税。但是,对申请享受该项优惠政策的纳税人,此前税务部门通常都会要求购房人提供由户口所在地民政部门开具的单身证明或婚姻证明。

国家税务总局公布了《关于简化契税办理流程取消(无)婚姻登记记录证明的公告》,明确为进一步简化优化公共服务流程,减轻纳税人办税负担,税务部门在受理契税申报缴税时,不再要求纳税人提供(无)婚姻登记记录证明。

公告明确,纳税人在申请办理家庭唯一普通住房契税优惠时,无须提供原民政部门开具的(无)婚姻登记记录证明。税务机关在受理纳税人家庭唯一普通住房契税优惠申请时,应做好纳税人家庭成员状况认定工作。如果纳税人为成年人,可以结合户口簿、结婚(离婚)证等信息判断其婚姻状况。而若无法作出判断的,可以要求其提供承诺书,就其申报的婚姻状况的真实性作出承诺。如果纳税人为未成年人,可结合户口簿等材料认定家庭成员状况。

(来源:北京晚报)

北京市住建委:自住房供应不会“断顿”

凡是前几年通过申请审核、正在轮候的家庭,市住建委将在两年内把房源筹措好,不见得马上就能住进去,起码让排队家庭心里有底,知道要住哪儿。昨天,市住建委主任杨斌做客城市广播“市民对话一把手”节目时表示,本市将继续加大自住型商品房供应,自住房项目的摇号也将很快启动,如有暗箱操作,将有严厉的惩罚机制。

今年将筹措保障房 7 万套

对于近期备受关注的《北京市城镇基本住房保障条例》，杨斌表示，保障房与供应体系密切相关，市委市政府和市人大正在研究立法，并进行了安排，对供应体系进行顶层设计。目前已经请专家、社会各界进行参与并广泛听取意见，反复研究意见，今年年底条例争取能够完善，正式提交市人大。

同时，对于保障房轮候家庭，杨斌表示，凡是前几年通过申请审核、正在轮候的家庭将在两年内把房源筹措好。“不是一定能住进去，但是会确定房源。”东、西两城土地资源优先，已和发展新区进行了对接，例如东城区对接朝阳的豆各庄和通州的“两站一街”等。

他建议加入保障房队伍的市民，先通过公租房解决住房问题，等待出售型保障房房源。今年，本市将筹措 7 万套保障房，同时交用 10 万套。

自住房不会仅持续一两年

关于自助商品房，杨斌表示，去年已提供了 2 万套，今年还将提供 5 万套。“不会仅持续一两年，还将加大支持力度。”

据了解，今年将有一部分自住房开始摇号，摇号软件将于近期公布使用，摇号过程将严格按照公正、公开、公平的原则，虽然是由开发企业组织，但有区县建委现场监督，公证部门全程公证，并由社会各界现场监督。

杨斌表示，如发现暗箱操作，除了将购房人列入黑名单，解除合同退房之外，五年内限制其不得再次购房。

“自住房未来会不会涨价？”对于市民的疑问，杨斌表示，自住房价格不会长期封顶，未来售价也会随着市场房价的波动“随行就市”，但“比周边同档次商品房低出 30%”的定价机制将长期坚持。“30%的幅度是自住房的供应特点，有的项目可能会大于 30%，有的项目可能略低于 30%，但整体测算一定是 30%。”

改造 640 个老小区惠及 15 万人

杨斌表示，北京上报给住建部的任务，到 2017 年拟完成 640 个棚户区改造，涉及市民 15 万人。今年，针对老旧小区改造工程，力争全年完成 1000 万平方米老旧小区节能保温和抗震加固。对于危房项目，将按照“发现一处解决一处”的限期整修原则，在雨季前给予解决。

此外，今年本市把老旧小区纳入棚户区改造。棚户区改造在去年全市“三区三片”的基础上更大的筹划，不光是核心区，海淀、朝阳、丰台等区县的危改小区、城中村边角地都将纳入。

（来源：中国新闻网）

产业聚焦

境外媒体：中国棚户区改造是世界奇迹 值得借鉴

境外媒体称，在 10 日举行的中国全国棚户区改造工作电视电话会议上，中国国务院总理李克强敦促各级政府推进棚户区改造工作。

据《巴基斯坦观察家报》网站 10 月 12 日报道，李克强做出重要批示，棚改寄托着千万住房困难家庭改善居住条件的希望，是推进以人为核心的新型城镇化的重要内容和抓手。

李克强表示，近年来在各方共同努力下，棚改取得重大进展。各级政府要进一步加大财税金融支持力度、创新机制吸引社会资本参与，不折不扣地按期完成既定任务。

报道称，中国已经确立了在 2011 年至 2015 年间建设 3600 万套各类保障房和棚户区改造住房的目标。

另据香港《信报》10 月 12 日报道，在全国棚户区改造工作电视电话会议召开之际，国务院总理李克强强调，要“不折不扣地按期完成既定任务”。国务院副总理张高丽则说，要把棚户区改造建成经得起群众和历史检验的“民生工程、民心工程、发展工程”。

李克强表示，棚改是推进以人为核心的新型城镇化的重要内容和抓手，但在现有基础上继续推动棚改并带动新型城镇化、包括有关配套和地下基础设施建设等，面临的挑战更多，任务更艰巨。

报道称，张高丽亦在全国棚户区改造工作电视电话会议上表示，当前和今后一个时期棚户区改造的任务仍很繁重，要确保完成今年棚户区改造目标任务，各省（区、市）已经签订目标责任书，要严格问责考核。

另据新加坡《联合早报》网站 10 月 11 日报道，中国国务院总理李克强大力推进棚户区改造工程，截至 2014 年底，中国已经累计改造各类棚户区住房 2080 万套，农村危房 1565 万户，让数以千万计的棚户居民的居住条件得到根本改善。

报道称，这场发生在中国的大规模棚户区改造实践，受到了国际社会的广泛关注和赞誉。世界银行的专家安娜表示，中国的棚户区改造实践体现了“对贫困人群住房、收入和利益的保障”。联合国人居署的专家欧拉让·班吉对此大加称赞，称中国探索的“棚户区改造”工作“是一个世界奇迹”。

在占地 13 平方公里的内蒙古包头市北梁棚户区，此前曾生活着 12.4 万人。根据当地政府统计的数据，他们的人均居住面积不足 15 平方米，人均月收入不足 500 元。李克强 2013 年在包头调研时说：“对棚户区百姓来讲，棚改是天大的事，政府就要顺民意，办实办好这件事，使百姓从‘忧居’到‘宜居’。”

2012年，悉尼大学城市与规划研究中心教授爱德华·布莱克利在辽宁抚顺莫地沟看到了一幅焕然一新的画面：一排排橘色的6层小板楼，环绕着一片摆放着健身设施的社区广场。

他连连赞叹说：“这是人类一项伟大的工程。”

报道称，欧拉让·班吉则更加看重实现这一变化中的“中国经验”。这位常年关注“城市贫民窟”问题的专家表示，中国棚户区改造中“政府主导、市场运作”的模式，对世界各国都具有借鉴价值。

此前多年在基层工作的所见所闻，使李克强总理深谙城市部分贫民的民生之艰。于是，棚户区改造被摆在了本届政府“民生工程”重中之重的位置。在今年6月的一次国务院常务会议上，李克强总理强调，棚户区改造既要算投入产出的“经济账”，也要算社会公平的“政治账”。

也正是在这次会议上，李克强再次部署进一步强化城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设等有关工作，并制定了改造工作的“三年行动计划”：2015年-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区1800万套，农村危房1060万户，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。

报道称，这就意味着，将会有更多棚户居民的生活发生翻天覆地的变化。

（来源：参考消息网）

北京至少10宗楼面价超5万 官员称不放松限购

今年可以被称为北京的“豪宅元年”，澎湃新闻不完全统计，目前当地已经出现了至少10宗楼面价超过5万元的土地。而这些土地未来所建成的项目，被众多业内人士预测售价将在10万以上。

中原地产首席分析师张大伟认为，以今年来看，北京预期均价突破10万元的期房住宅合计有12期，而往年仅两期左右。

今年以来，北京已经成为许多开发商争夺土地市场的焦点城市，频现高价地块。

而在楼面价不断上涨的趋势下，楼面价超过区域在售房价已成为新常态。据澎湃新闻不完全统计，在未来的一个月，北京的土地市场将集中出让32宗地块。有分析人士对澎湃新闻表示，地价越高，这块土地所建成的住宅产品也会越来越高端化。尽管目前一二线城市经济发达城市的房地产市场依然被看好，但由于大量开发扎堆，不惜重金抢地，导致土地市场“高溢价”，存在一定程度的泡沫。

北京的顶豪项目扎堆入市，上海的高端住宅也是量价齐升的态势。

北京“土豪”金融街控股在上海的首个项目—金融街（静安）中心的样板房也已正式对外开放，尽管目前该住宅项目还未定价，但由于其坐落在静安区这个寸土寸金的地方，有开发商表示，该住宅的定价可能会不低于每平方米10万。

仲量联行报告显示,第三季度上海的高端住宅成交 761 套,环比微降 2%,同比大涨 122%,前 9 个月成交共计 1860 套,同比大涨 130%。高端住宅市场市场均价环比上升 1.5%,达到每平方米 82207 元。

同策咨询研究部数据显示,2015 年前三季度,上海单价在 10 万元以上的豪宅成交了 344 套,创下 2010 年以来同期新高,成交总金额达到 135.67 亿元。

继上海住建委表示上海将继续执行住房限购政策之后,北京住建委也表示,北京的住房限购政策没有放松的可能。

北京市住房和城乡建设委员会房屋市场管理处处长倪娜在 22 日的访谈中表示,北京的住房限购政策没有放松的可能,下一步房地产市场将以稳为主,相关限购政策可能将作为一项长期政策来坚持。

目前只剩下北京、上海、深圳、广州和三亚仍执行住房限购政策。

据国家统计局日前公布的 9 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动数据,北上广深四大一线城市新建住宅商品环比和同比均上涨,其中,北京新房和二手房的价格已经连续 7 个月环比上涨。

倪娜介绍,今年前三季度,北京市商品住宅交易量超过 20 万套,包括约 6 万套新房和 14 万套左右的二手房,成交数字比去年同期增长了 80%,与 2013 年基本相当。

此前,北京通州楼市的房价一路上涨,通州的房子被描述为“一天一个价”。在号称史上最“最严”限购令出台后,通州的楼市出现了明显的降温。

对于限购的效果,倪娜称,目前通州区的交易量比限购前明显回落。“至于通州的限购政策会不会放开,什么时候放开,都将根据市场情况确定。”

根据国家统计局北京调查总队发布的最新数据显示,今年一到三季度,北京完成房地产开发投资 3070.1 亿元,增长 10.4%,其中住宅投资增长 1%。商品房今年新开工面积 1987.5 万平方米,增长 14.5%;商品住宅销售面积 786.8 万平方米,增长 14%。

除了北京,上海市住建委主任顾金山此前也曾表示,上海将继续贯彻执行现有的住房政策,支持自住和改善需求,抑制投资投机需求,坚决执行限购,保持房地产市场平稳发展。

(来源:澎湃新闻网)

房地产投资大幅缩水 高层稳楼市思路将转变

房地产市场迎来政策最宽松时期。

10 月 23 日,央行再次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,同时,下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点,这是 2014 年以来的第 6 次降息。

根据国家统计局数据,房地产开发投资增速去年以来持续下滑,前三季度同比增长 2.6%,住宅投资仅增长 1.7%,为历史新低。

一方面是持续下滑的房地产投资；另一方面是地产新政迭出，高层稳地产的决心由此可见一斑。

10月26日至29日，在京召开的十八届五中全会将讨论“十三五”规划。房地产能否在未来五到十年继续作为支柱产业，引发业内的广泛讨论和关注。

21世纪经济报道记者获悉，住建部有关房地产行业的发展已经明晰，即“十一五”“十二五”期间的大力快速建设阶段将告一段落，增加有效供给、改善住宅质量、提升人居环境，是下一个五年里，行业必须遵循的形势和走势。

房地产投资增速逐步下滑

“从2014年11月末开始的本轮降息通道看，6次降息购房按照基准利率计算，百万20年利息减少幅度高达22.57万。”中原地产市场分析师张大伟认为，房地产市场迎来政策最宽松阶段。

但是，今年的新政效果却难复去年。根据世邦魏理仕监测的15个重点一、二线城市来看，9月，销量同比增幅由上月的34.0%大幅趋缓至17.9%，环比较8月甚至下降了7.4%。这主要是由于二线城市销售势头减弱导致，一线城市基本保持了之前的增速。

“包括降息降准的地产新政虽然会导致楼市升温，从目前市场形势来看，10月楼市成交环比将升温，但同比来看，仍将下滑。”张大伟预计，考虑到经济需要，后续还有再次降准降息的可能性。

一直以来，房地产投资都是助推中国经济增长的重要因素，贡献率一度高达30%，然而，自2014年以来，房地产投资增速逐步下滑，并在三季度再度探低。

有观点认为，房地产投资将在四季度筑底，也有市场人士认为，市场已对频出的地产新政产生抗药性，2016年的地产形势不容乐观。

毋庸置疑的是，房地产投资的下降也直接影响到了GDP数据，国家统计局的数据也显示，前三季度，GDP也首度跌破7%。

“长远来看，中国的确需要去房地产，即把房地产从支柱位置上逐步退下来。”原住建部部长仇保兴在近日由清华大学举办的公开研讨会上说，当前中国的人均房产约在33-35平米之间，接近法国和日本水平，房地产投资比例逐步下调很正常，持续大幅增长肯定会出大问题。

仇保兴认为，从中短期来看，当前房地产市场投资大幅缩水，无新的投资可以弥补，这是当前出台新政，稳房地产投资的一个重要因素。

稳地产投资思路转变

“十三五”即将到来之际，有关房地产能否在未来五到十年承担起宏观经济发展的大任，亦引发业内的广泛讨论和关注。

有观点认为，中国的劳动力数量目前已经达到峰值，人口总量也将在 2020 年前后到达峰值。现在的住房已严重供过于求，在以后人口逐步减少的情况下，住房供过于求的程度只会强化。所以，房地产市场不可以作为未来经济发展的依靠。

仇保兴认为，中国的房地产还将面临至少 10 年的快速发展。而佐证仇观点的一个重要数据是城镇化率。

“中国的城市化率不可能达到 70%以上，房地产的峰值也就是 65%左右，即 35%的人居住在农村。”仇保兴如是介绍。

截至 2014 年末，我国城镇化率达到 54.77%。根据规划，到“十三五”末期，全国常住人口城镇化率达到 60%左右。

也就是说，未来 5 年-10 年仍是城镇化水平快速发展期间，届时也将有 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。在此期间，房地产不可能出现大的危机。

仇保兴认为，未来十年内，房地产仍是支撑宏观经济的重要支柱，但是稳地产投资的思路也将不同。

仇保兴表示，未来城镇化的核心是从数量到质量的转变，可以把此前单一的住房建设和节能、节水等联系在一起，个人、基金和政府联合出钱，深度推进城镇化，提高城镇化质量水平。

“前 30 年，房地产毋庸置疑是经济的支撑，但是突飞猛进的一个结果就是强调速度而忽视质量，很多地方的房子结构很有问题，比如没有电梯和地下水道，碳排放较高等。”仇保兴认为，未来深度城镇化还需要补缺。

（来源：21 世纪经济报道）

维修资金新政策出台 鼓励对小区和电梯更新改造

住房和城乡建设部 23 日发布消息，将出台多项举措鼓励业主使用维修资金对老旧小区和电梯更新改造，破解维修资金使用中的诸多难题。

两部门最新印发的《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》，明确了维修资金的使用范围和目标重点、细化应急使用制度、创新业主表决规则等方式，旨在探索建立老旧小区和电梯更新改造多方资金筹措机制。

针对老旧小区和电梯亟待更新改造但面临资金不足的问题，通知鼓励业主使用维修资金对长期失修失养、配套设施不全、保温节能缺失、环境脏乱差的老旧小区进行更新改造，主要包括房屋本体和配套设施两大方面。业主也可以将维修资金用于维修、更换运行时间超过 15 年的老旧电梯，在未配备电梯的老旧住宅加装电梯以及助老设施等。

针对维修资金使用事项业主“双三分之二”表决难的问题，通知创造性地提出了四种表决方式。同时明确，当发生电梯故障、消防设施故障、屋面外墙渗漏、排水设施堵塞爆裂、

楼体外立面存在脱落危险等紧急情况时，可经过业主“双三分之二”表决同意，直接申请使用维修资金。

而针对维修资金信息不够公开透明的问题，通知要求各地充分利用移动互联网、大数据和云计算等现代网络信息技术，建设业主共同决策电子平台，便于业主通过计算机和手机等电子工具参与小区共同事务决策，并推进维修资金信息公开。

此外，通知建议以问题为导向，借鉴国内外先进经验，根据本地实际情况，积极探索在维修资金使用中引入商业保险、在专户银行选择中引入市场竞争机制等制度创新，进一步发挥维修资金对于保障住房正常使用的积极作用。

（来源：新华网）

习大大从英国带回来的 6 个红包与我们息息相关

国家主席习近平的访英之旅完美收官，中英关系进入了“黄金时代”。从核电到“一带一路”通讯卫星，400 亿英镑的大单看似离中国人很遥远，其实本次访英的不少成果与我们密切相关。



每名游客消费
2700 英镑

中国游客
2014年为英国贡献
5 亿英镑

签证放开后，
英国将多收入

12 亿英镑

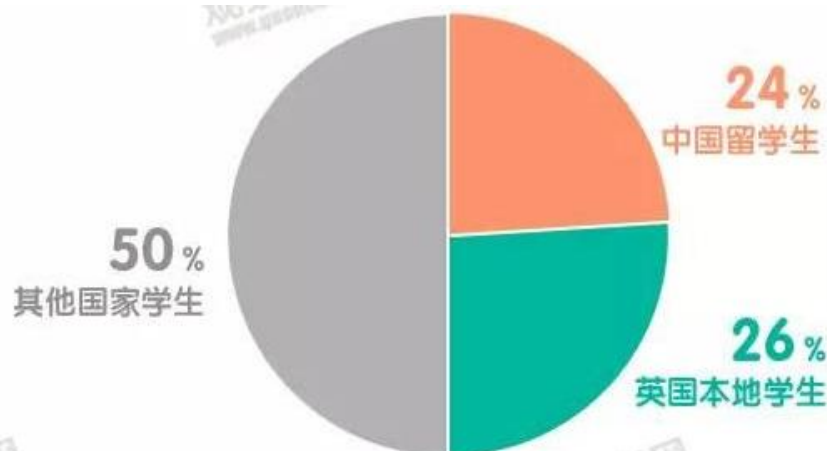
2. 赴英留学机会更多

国家留学基金委与英国帝国理工学院签署《创新人才培养项目合作协议》；清华与英国建筑研究院、中文投集团与约克大学都签署了合作协议。

中国历年留学英国人数 (万人)



英国大学学生的国籍



3. 人民币国际化

中国银行设立伦敦交易中心；卡梅伦也表示希望伦敦成为人民币交易、清算和结算的主要西方中心。

过去一年伦敦人民币
外汇交易增速

143%

点心债在英国发行

37 只

总募集资金达

21.35 亿英镑

伦敦外汇市场美元人民币即期交易
占总量比重



4. 医疗

- 两国签署了多项总价为 **20** 亿英镑的医疗卫生协议与合作项目
- 中国先进的肿瘤成像技术将引入英国
- 英国帮中国培训 **15** 万名医生和 **200** 万名护士

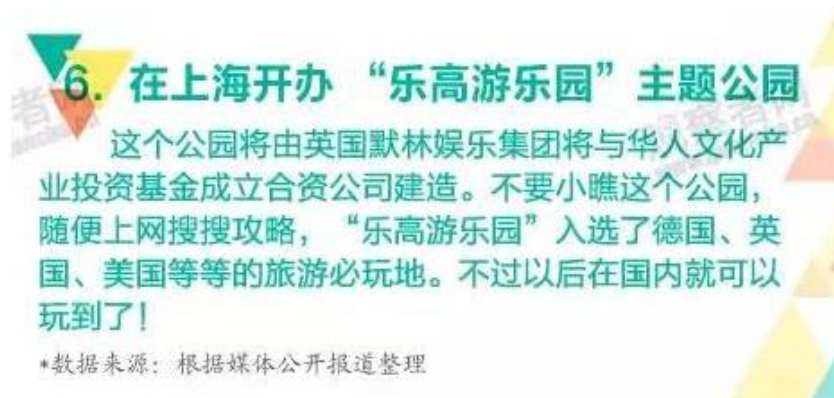
5. 国产影视剧交了一个大触级朋友

两国与会企业在电影、电视、音乐等产业签署了总额31.8亿元人民币的合约，同意合作研发尖端设备。



中英电影投资基金成立，种子基金5000万英镑，2020年前增至15亿英镑。

- 中英合作制作动画片《海底小纵队》第五季



81.1%购房家庭有本市户籍 北京限购或将长期坚持

市住建委相关负责人做客首都之窗访谈表示，下一步房地产市场将以稳为主，相关限购政策可能将作为一项长期政策来坚持。而通州限购政策将来是否放开，要根据市场情况确定。

81.1%是本市户籍购房家庭

市住建委房屋市场管理处处长倪娜介绍，今年前三季度，北京市商品住宅交易量超过20万套，包括约6万套新房和14万套左右的二手房。成交数字比去年同期增长了80%，但与2013年基本相当。

倪娜说，这些成交中，购房主体依然是自住型和改善型的购房家庭，20万套住房中有82.2%属于家庭的自住房，而且81.1%是本市户籍居住家庭购房。

北京楼市限购可能是长期政策

对于社会关注的限购政策是否可能放松，倪娜表示，限购政策有效保证了本市居民合理的住房消费需求，从北京资源环境角度以及城市发展定位来说，相关限购政策可能将作为一项长期政策来坚持。

今年8月，通州区出台了史上最严的区域限购政策。对于限购效果，倪娜介绍，目前通州区的交易量比限购前明显回落。“至于通州的限购政策会不会放开，什么时候放开，都将根据市场情况确定。”

年底前公布保障房轮候家庭对接房源

据统计，截至9月底，本市保障房实现新开工建设9万套，基本建成6.5万套，累计启动各类保障房分配31058套。目前，北京尚余数万户经适房和限价房的轮候家庭。按照市政府要求，到今年年底，原则上要按照原方式来解决已有保障房轮候家庭的住房困难，个别困难的区县可以通过多方式来解决。

市住保办副主任张国伟介绍，最起码是准备好并公布对接的房源，同时还会督促区县尽快登记、复核，抓紧进行摇号。目前10个远郊区县中，除怀柔区还有一点缺口外，其他9个区县已全部准备出了房源。（来源：北京晚报）

国务院：全国建立居住证制度 明确积分落户

国务院总理李克强昨天主持召开国务院常务会议，通过《居住证暂行条例(草案)》，明确了居住证持有人通过积分等方式落户的通道。

会议认为，落实户籍制度改革，用法治方式完善居住证管理，保障持证人合法权益，是推进以人为核心的新型城镇化、推动农业现代化、促进社会公平正义的重要举措，也有利于扩大内需。

会议通过《居住证暂行条例(草案)》。草案规定在全国建立居住证制度，推进城镇基本公共服务和便利向常住人口全覆盖，要求各地积极创造条件，逐步提高居住证持有人享有的公共服务水平。

另外，草案还明确了居住证持有人通过积分等方式落户的通道。

据中国政府网

□沿革历程

◆2014年8月国务院发布《关于进一步推进户籍制度改革的意见》，提出全面实施居住证制度，建成国家人口基础资讯网。《意见》明确，公民离开常住户口所在地到其他设区的市级以上城市居住半年以上的，在居住地申领居住证。符合条件的居住证持有人，可以在居住地申请登记常住户口。《意见》还规定，要以居住证为载体，建立健全与居住年限等条件相挂钩的基本公共服务提供机制，居住证持有人享有与当地户籍人口同等的劳动就业、基本公共教育、基本医疗卫生服务、计划生育服务、公共文化服务、证照办理服务等权利。

◆2014年12月国务院法制办下发《居住证管理办法(征求意见稿)》。意见稿明确了居住证的申领条件，要求公民离开常住户口所在地，到其他设区的市级以上城市居住半年以上，必须符合有稳定就业、稳定住所、连续就读条件之一，才可以申领居住证。居住证持有人在居住地享受与当地户籍人口同等的下列基本公共服务：免费接受义务教育，平等享有劳动就业权利，基本公共就业服务，依法参加社会保险，缴存、提取和使用住房公积金，基本公共卫生服务，计划生育服务和奖励优待，公共文化体育服务，法律援助和其他法律服务等。针对公众关心的积分落户，意见稿规定了4种规模城市的落户条件，像北京、上海、广州这些城区人口500万以上的特大城市，要在积分制下进行居住证的落户。

◆2015年2月公安部透露，《关于全面深化公安改革若干重大问题的框架意见》及相关改革方案已由中央审议通过，根据该方案，取消暂住证制度，全面实施居住证制度。至此，暂住证制度退出历史舞台。

京华时报记者 袁国礼

□解读

庞大流动人口将受益

专家认为，作为户籍制度改革的重要内容，全面实施居住证制度将助推以人为核心的新型城镇化和农业现代化，同时进一步促进社会公平正义。

“实施居住证制度是户籍制度改革的重要一步，并且最终还是服务于户籍制度改革。”北京大学社会学系教授陆杰华表示，“无论是享受公共服务还是积分落户，相当一部分人，尤其是数量庞大的流动人口都将从居住证制度中受益。”

“户籍制度改革就是要逐步剥离附加在户口上的教育、医疗、卫生等权益，并通过居住证制度实现公共服务的均等化。”中国人民大学社会学理论与方法研究中心教授陆益龙说，“任何公民在法律面前都是平等的，让每个人平等地享受公共服务，这也是法治的必然要求。”

包括北京、上海、广州、深圳在内的多个地区已开始实行居住证制度。广东为居住证持有人列出了 15 条待遇。《上海市居住证积分管理办法》则规定，符合一定条件的创业人才和创新创业中介服务人才将可以获得 120 分的加分，这意味着这类人才可以享受包括子女教育在内的多项公共服务待遇。

“在上海，持有居住证所能享受的公共服务，已经非常接近户籍人口了。”上海市公安局人口管理办公室主任朱惠芬说，“居住证制度可以通过‘梯度赋权’的方式提高对各类人群的公共服务覆盖率。”

陆杰华表示，居住证制度的全面实施需要各地制定办法。“出于公共财力等原因，其中也将遇到一定阻力，这就需要有关部门提供强有力的监督。”据新华社

□相关

所得税政策调整

京华时报讯除了居住证制度，常务会议还决定了其他事项。

会议决定，将国家自主创新示范区部分所得税试点政策推广到全国。在全国范围内，有限合伙制创投企业采取股权投资方式投资于未上市中小高新技术企业两年以上，该创投企业的法人合伙人可按投资额的 70% 抵扣应纳税所得额。

会议确定，按照积极稳妥、把握节奏、宏观审慎原则，在上海自贸试验区范围内和已有经验基础上，逐步提高人民币资本项下可兑换程度，对已经实施的自由贸易账户拓展功能。研究启动合格境内个人投资者境外投资试点，拓宽境外人民币投资回流渠道。

（来源：京华时报）

北京大宗土地交易频现 豪宅深陷结构性过剩

经过 97 轮举牌，位于北京市丰台区南苑乡槐房村和新宫村的一宗地块以“85.95 亿元、配建 5.6 万平米公租房”的代价竞出，折合楼面价超过 5 万元/平方米。这也是北京土地交易史上的第二高价。

在 10 月的最后一个工作日，一宗大额交易终于为本月北京土地市场完成收官。

经过 97 轮举牌，位于北京市丰台区南苑乡槐房村和新宫村的一宗地块以“85.95 亿元、配建 5.6 万平米公租房”的代价竞出，折合楼面价超过 5 万元/平方米。这也是北京土地交易史上的第二高价。

该宗地块的交易过程和交易价格，堪称近期北京土地市场的缩影。有业内人士将其总结为“三高”，即“高溢价、高总价、高单价”。

但有机构指出，高价地项目的不断入市，正在使北京楼市陷入结构性风险。集中表现为高端住宅供应过剩、普通住宅供应不足。若该种局面持续下去，这些名噪一时的高价地项目最终很可能成为开发商的沉重负担。

两周卖地近 300 亿

挂牌出让公告显示，该宗地块位于北京市丰台区南苑乡槐房村和新宫村，土地性质为“R2 二类居住用地、A33 基础教育用地”，建筑控制规模超过 25 万平方米，是颇为少见的一宗大体量地块。

在上述地块中，包含 30000 平方米的“公共租赁住房”，房屋回购价格为 7000 元/平方米。该宗土地设定了上限价格，当竞买报价达到合理土地上限价格时，则不再接受更高报价，转为竞报“公共租赁住房”阶段。

由于资质优秀，上述地块的起始价就达到 57.3 亿元。根据中原地产的测算，该地块的起始楼面价就接近 3 万元/平方米。

在 6 家联合体经过 97 轮竞拍后，中粮首创天恒联合体以“85.95 亿元、配建 5.6 万平米公租房”的代价摘下这一地块。85.95 亿元的总价，为北京土地市场的第二高，距离“丰台白盆窑村地王”只差 3000 万。

按照中原地产的测算，剔除掉 5.6 万平方米的公租房，该地块商品住宅部分楼面的单价将达到 5 万元/平方米，未来项目的售价将超过 10 万元/平方米。

上述土地的交易过程，被认为是北京近期土地市场的缩影。有业内人士将其总结为“三高”，即“高溢价、高总价、高单价”。

北京土地市场已进入年内交易最密集的阶段。根据北京市土地整理储备中心的数据，最近两周内，北京土地市场共成交 12 宗地块，上述 12 宗地块的总价达到 294.37 亿元。

在上述 12 宗地块中，还包括一宗单价达到 7.5 亿的“地王”。

未来北京土地市场还将继续火爆。据悉，当前北京还有 20 宗经营性用地处于“正在交易”状态，其中有两宗地块的起价超过 40 亿元，一宗超过 50 亿元。这些地块将在未来一个多月陆续完成成交。

对于北京土地争抢激烈的原因，中原地产首席分析师张大伟认为，一方面，二三线城市楼市风险增加，房企“扎堆”在一线城市拿地；另一方面，今年前三季度北京推地规模较小，尤其是优质地块不足，使得企业颇为“饥渴”。

高价地的去化难题

与高价地频繁出现相得益彰的是，今年北京高端住宅市场同样显得火爆。

根据中原地产的统计，今年以来，北京共成交单价 10 万元以上的项目 188 套，不仅创历史新高，而且超过了过去 6 年的总和。

张大伟指出，高端住宅项目的热销，有土地成本高企的推动作用。但热销也反过来推涨市场预期，继续刺激土地市场出现高价地。这也是过去几年北京土地市场的主要逻辑。

但随着高价地的不断出现，这种逻辑的“副作用”正在显现。

北京市房地产协会副会长兼秘书长陈志表示，过去几年的高价地项目正在集中入市，并已经造成今年北京市高端住宅项目集中供应。虽然今年北京市豪宅销售规模创历史新高，但与供应相比，去化率仍是低水平。

据中原地产的数据，今年以来，北京共有 19 个项目有“10 万+”房源成交，但 14 个项目的成交套数不足 5 套。

陈志表示，在北京楼市供不应求的“外衣”下，高端住宅的结构性过剩局面已经十分明显。如果高价地继续出现，未来这种局面还将加剧。

另一种数据可以作为佐证。据中原地产的统计，今年以来，北京共有 39 宗地块的楼面价(商品住宅部分)超过 3 万元，创历史新高。其中，有 5 宗地块的楼面价超过 6 万元，7 宗土地的楼面价在 5 万到 6 万元之间，11 宗地块的楼面价在 4 万到 5 万元之间。

陈志表示，未来几年间，这些项目将加剧北京高端市场的供应压力。这也意味着，北京高端住宅供应过剩的局面将长期存在。

过去几年，借助楼市整体向好、房价不断上涨的势头，北京的许多高价地和“地王”项目得以成功解套，并未成为企业负担。一些早期的高价地项目，甚至成为企业做大规模和充足现金流的重要“推手”。

但历史并不可鉴。陈志指出，当前中国经济正处于换挡期，虽然货币政策宽松，但房地产业对于国民经济的拉动作用正在减弱，房地产业自身也在经历不可逆转的调整。

就北京市场而言，虽然购买力仍在，但日渐高企的房价正在与购买力相背离。由于豪宅项目的销售周期较长，又沉淀大量资金，一旦陷入滞销，将可能给企业带来沉重的压力。

制度的缺陷？

正如机构分析所言，北京频繁爆出高价地，显然与房企回归一二线城市的大势有关。但开发商还给出了另一种解释。

北京某上市公司房企负责人向 21 世纪经济报道表示，年末出现的高价地热潮，在很大程度上源于“前松后紧”的供地节奏。

按照惯例，地方政府在上半年的推地节奏往往较为缓慢，进入下半年，为完成年度供地任务，集中推地的情况开始出现。到第四季度，不少优质地块集中出让，土地成交规模也达到全年之最。

该人士表示，“前松后紧”的节奏使得在进入年末之时，房企往往因拿地不足而处于“饥渴”状态，进而对土地产生疯狂争抢。

与此同时，过去几年间，北京均未能完成商品房用地供应计划，这也加剧了企业的“饥渴”程度。

上述人士还认为，配建制度是高价地的另一项诱因。

为完成保障房土地的供应目标，从 2012 年起，北京启动了配建制度，即在商品房地块中，配建一定数量的保障房用地。从业者普遍认为，由于保障房项目的利润率较低，同地块上的商品房必须承担起“盈利”的职能，因此商品房项目容易以更高的价格推出。

也即，配建制度的出现，容易将保障房的成本转嫁到商品房地块上，催生高价地和高端住宅。

在土地出让中的“最高限价”，则更加剧了这种局面。为防止土地竞出过高的价格，北京近年来给多宗土地设置最高限价，在达到最高限价之后，转而竞争保障房面积。

业内人士指出，北京土地市场供不应求，在很多土地的竞拍中，都突破了最高限价，进入到“竞争保障房面积”的阶段。由此，保障房用地进一步对商品房地块形成挤压，两者比重不断拉大。由于竞争过于激烈，在近年来的北京土地交易中，甚至出现过“宅地全建保障房”的现象。

这两种制度叠加的结果，不仅造成商品房用地供应不足，还容易推高商品房用地价格。被认为是造成北京“商品房高端化”的重要因素。

据悉，在智囊机构近期向北京市政府部门提交的建议中，就有“调整配建制度”一项。但该项制度的调整与否，目前还是未知数

（来源：21 世纪经济报道）

前沿视点：互联网+

用互联网思维和手段创新房地产业发展

互联网的兴起，给房地产业的研发设计、投融资、施工建造、材料供应、市场销售、后期服务等整个产业链带来了新的变化。大家在这个开放平台上整合资源、跨界合作，推动了房地产业创新发展。应该说，在房地产领域，互联网+发展很快，大家也在思考。互联网“+”什么，“+”在哪儿，“+”完后等于什么？

第一、要从房地产业所处的新阶段，认识互联网、拥抱互联网。

当前，以信息技术为核心的新一轮科技革命正在我国兴起。互联网作为创新驱动的先导力量和新的经济动能，有力地推动着经济社会发展。利用互联网+为所在产业和领域服务，成为各行各业的基本共识。今年两会，李克强总理在政府工作报告中提出，要制定互联网+行动计划。互联网的创新成果正在与经济社会的方方面面融合，在推动传统产业提高效率，加快组织变革，促进技术进步，提升生产力、创新力方面发挥了重要的作用。我认为，现阶段的互联网+形成了三方面趋势：一是互联网+在第一、第二产业对传统工业、农业生产和流通方式进行了变革。原来认为离互联网最远的农业领域，恰恰成为互联网+最大的受益者之一。农业的特点，是季节性强，终端消费分散，受气候影响大，存储和需求预测都较为困难，市场经常陷入波动，但通过农产品众筹，牢牢掌握了供求关系。我在辽宁盘锦大洼县听当地领导介绍，他们与阿里巴巴联盟，利用网上订制和农业认养，将当地的稻米、河蟹、蒲笋打入全国市场，让很多消费者知道了原来默默无闻的大洼县。二是互联网+对第三产业产生了广泛影响：传统商业+互联网变成“淘宝”，传统银行+互联网变成“支付宝”，传统出租车行业+互联网变成“滴滴打车”。互联网+医疗、互联网+教育、互联网+政务，无处不在地改变着我们的生产生活方式、消费方式和政府治理方式。三是互联网+向智能家居、智能家居、物业管理、社区服务延伸拓展，对以家庭生活为主的住宅产业产生了深刻影响。在互联网连接下，人与人交流、人与人感知最深的住宅产业和相关服务业，内容更丰富、交际更顺畅、服务更细腻。现在不是传统的房地产业需不需要互联网，而是离不开互联网，这是基于以下几方面原因。

一、房地产业适应市场变化需要互联网。我国房地产业出现三个变化，即住房需求和供给关系变化、住房需求层次和居住观念变化、房地产业发展内涵变化。但核心是需求变化，而且这种变化正在由传统的“衣食住行”需求，变为新兴的“文教卫体”需求。刚才我提到了农业，实际上房地产业与农业有很多相似之处：居住人群分散，需求多样性、个性化，城市层级千差万别，信息掌握和市场预测较为困难，供求关系十分复杂，消费者在购房前，必然会按照年龄、职业、家庭情况，了解住房周边的交通、文化、教育等信息。满足这种不同

的信息需求，恰恰是大数据、互联网所擅长的。互联网的作用：一是聚集和整合有效的需求信息，二是改变信息的获取和沟通方式，三是将分散的需求信息整合后有针对性地提供给老百姓。数据在未来有可能成为像水、电、石油那样的资源。例如腾讯街景系统，使购房者实时了解周边学校、商店、银行、医疗、教育机构的情况，配套设施一目了然。再如花样年的“彩生活”系统可以帮助住户理财、管家，这是传统的房地产业不太可能做到的。因此，“彩生活”成为全国物业管理“第一股”。

二、房地产业促进转型升级需要互联网。互联网是一个产业，同时也是一个工具，利用互联网+促进房地产业转型升级作用很大，通过互联网把资源聚集起来，是促进产业升级的关键举措，也是机制创新。传统房地产业在投资开发中，管理相对落后，手段比较粗放，能源资源消耗严重，上下游和相关产业拓展不充分。接入互联网后，不但可通过资源整合、兼并重组、跨界合作、人才流动，改变房地产业的生产、组织方式，还能利用互联网技术支持房地产业创新产品与服务，优化流程和管理，增强智能服务。中国建设科技集团就利用互联网技术，帮助企业在投资决策、规划设计、施工建造、运维管理等方面有效对接，提高效率效能。

三、房地产创新业态和模式需要互联网。我国经济正处在新旧动能的转换。经济发展过度依赖房地产，房地产过度依赖开发，开发过度依靠住宅建设的情况正在改变，住房消费已经向个性化、多样化发展，同时，产业的界别界线更模糊，产业的交叉发展、融合发展比比皆是，以复合地产、跨界地产为主的体验式商业地产、乡村旅游地产、休闲观光地产、生态宜居居住区、老年健康住区，逐渐被市场所看好。由于复合地产、跨界地产涉及面广，为互联网的接入提供了多种可能。一方面，互联网通过跨界合作创新商业模式，实现差异化发展，例如万达按苏宁的需求，在万达广场定制实体店，实现线上线下的强强联合。再如江苏盐城的城南新区引进大数据产业，推动智慧新城、生态新城、人居新城的融合发展。另一方面，利用互联网金融解决开发企业所需的资金。国家开发银行最近成立了中国城镇众筹网，目标是为全国 2800 个市县提供融资、融商、融券及风险评估和信用服务。这些互联网+的服务，无疑对促进房地产的业态和模式创新，产生了积极的作用。

四、激发企业和企业家活力需要互联网。互联网的一个重要方面就是创新。前几年，由于房子不愁卖，多数房地产企业和企业家的创新动力不足，而互联网+所提供的跨界融合，无疑激发了企业家二次创业的热情。像万科的毛大庆创业去做创新工场，任志强用互联网为阿拉善牧民公益卖小米。有了互联网，企业和企业家对市场的把握更准确、决策更垂直、管理更智慧，人的能动性、创造性也更好地发挥。最近很红火的“猪八戒网”，将有设计需求的人与设计师连接在一起，实现不同的价值，带动了大众创业、万众创新。因此，要从房地产业所处的新阶段，认识互联网、把握互联网。

第二、要从房地产业所现的新特征，连接互联网、融入互联网。

光有对互联网的正确认识和准确把握不够，还要用好互联网。当前，房地产领域哪些地方最需要互联网，互联网+要“+”到什么地方最合适、最能发挥作用？我认为，最需要和最能发挥作用的，是推动互联网与房地产业的全面融合；利用互联网+帮助房地产行业找市场、找定位、找资金、找客户、找人才、找合作。看房地产业的未来市场究竟在哪里，产品怎么能满足老百姓的需求。其中，有五个方面应该优先考虑。

一、互联网+产业融合。互联网虽然千变万化，但其本质就是连接。无论连接人与人的关系，还是连接产业与产业的关系，互联网的奇妙之处，就是实现更大的拓展和延伸。网络越大，拓展力越强。房地产产业链长，各个环节环环相扣，近年来，房地产业的服务功能虽有所加强、服务水平也有所提高，但利用互联网技术挖掘房地产的附加值、增加值，还有很大空间。房地产业作为不动产是无法移动的，但通过接入互联网后，就可以将商业、金融、教育、文化、医疗等资源融入房地产，将“不动”的房地产，变成“能动”的房地产，从而实现房地产在居住生命周期中价值的最大发挥，并以此改变人们的生活方式，提高人们的生活质量。有了这种连接，还可促使房地产业在设计、研发、生产、融资和流通等环节与其他相关产业互通有无，找到更多合作伙伴。这里面，既可以是互联网+房地产，也可以是房地产+互联网。如绿地用互联网+大金融，投资建设地铁等公共产业；碧桂园利用互联网+酒店管理，将专业化的服务引入社区；华夏幸福基业利用互联网+PPP模式，建设产城融合的新城、新区。这些例子在房地产行业有很多。

二、互联网+众筹。众筹是利用互联网发起公众力量募集项目资金、定制产品的方式，也是大众资产管理创新的途径。为什么我要提众筹？首先它能寻找市场、以需定产、精准服务，为消费者降低购房成本。房地产成本除了土地、建造成本和税费外，主要是融资成本和营销费用。这些成本大部分由消费者承担。但众筹后，可将市场上零散的资金归集起来，减少项目前期发生的费用，有效降低开发成本。其次是帮助开发企业尽快回笼资金，实现快速周转，这对稳定供需市场、保证企业收益、减少库存都有好处。三是消费者可在线上选择设计、考虑地段，自己提出面积、户型和配套设施等需求，跟踪施工建造和质量监管，将所需的商业、文化、教育、健康等资源引入未来社区。如山西中正集团通过众筹，解决了小区停车问题，有利业主也有利开发企业，而且整合了社会闲置资源。我认为，众筹探索好了，有可能成为最受市场和消费者欢迎的互联网+。但一定要制定好相应规则。

三、互联网+营销。我国经济发展正在以消费升级为新的特征，住房消费在消费市场占据很大比例。而利用互联网营销的目的，就是为了扩大消费和消费升级。互联网+营销化繁为简，让买卖双方都受益。它的好处是：一是信息便捷，随时查阅，有利于新房交易也有利于发展租赁市场。消费者可利用移动互联网了解项目和租房信息。二是房源直观、让利公开，供消费者透明选择，形成点对点的互动或议价。目前看，互联网+营销在城市消费群体和年轻购房者中接受程度较高。

四、互联网+家装。互联网+家装解决了装修个性化与批量化生产、土建非标化与生产精细化、工厂生产与异地组装容易脱节等矛盾，将传统家装的研发、设计、硬装、软装、家具、家电等连在一起。设计师利用互联网或3D打印技术，只需要将毛坯房的照片输进电脑，30分钟左右就可以打出效果图，不但缩短了设计周期，也降低了成本，装修总造价可控在正负10%范围。我到浙江亚厦装饰股份有限公司调研，他们用互联网技术，实现了室内设计和装修效果图的“一键生成”，成本和工程量的“一表核算”，施工效果图的“一目了然”。使购房者既省时、省力，也省心、省钱。我还了解到，土巴兔在互联网装修平台聚集了800万业主，提供了装修资金的监管和保险服务。以后，老百姓的“家”，完全可以做到所见即所得、所得即所住。

五、互联网+社区服务。当前，各类社会服务正在向社区延伸拓展，是房地产行业不可小视的发展领域。利用互联网发展社区服务，内容丰富，空间巨大，房地产企业完全可以抓住机遇，利用社区APP等手段，将健康医疗、幼儿教育、生活服务引入家庭；提供购物、餐饮、维修、中介、配送、缴费等网上服务；做好护理看护、健康管理、康复照料等居家养老服务；利用智能安保技术提高社区安全。例如万科用人脸识别技术进行小区安保。最近，恒大与腾讯合作，为社区居民提供理财、保险等服务。只要我们发挥好互联网+的作用，房地产业在社区服务的前景会越来越好，经济社会效益也会不断产生。

房地产与互联网的融合不仅仅是以上五个方面，还可以把互联网的“+”与房地产的设计、生产、绿色环保、节能减排，以及休闲地产、旅游地产、养老社区、医疗健康等相+，给传统的房地产业插上新的翅膀。

第三、房地产业要在与互联网的融合中发挥优势、创新拓展。

上面提到，互联网正在改变着房地产业的发展方式，推动房地产业向高层次、高质量发展。但在用好和发展互联网优势的同时，也不能丢掉房地产业长期形成的优势和特点，这个优势之一，就是住宅产业化和百年住宅的创新技术和先进手段。住宅产业化与互联网有着天然的共存共生的关系，其本身就是新技术、新工艺的代表，符合先进产业的发展方向。要使互联网+在房地产业发挥更大的作用，关键要让互联网和信息化与住宅产业化互相促进，共同发展。我认为这里面有两项工作非常重要。

一、通过互联网+住宅产业化提高群众居住质量。

国务院出台的互联网+行动计划特别提到，互联网的优势就是协同制造，住宅产业化最典型的特征就是协同制造。不仅工业领域需要用信息化的协同提高“中国制造”的水平，房地产业同样需要通过信息化的协同提高“中国建造”的水平。怎么提高协同能力？就要依靠住宅产业化。未来推进住宅产业化，主要体现在五个方面，一、建筑设计标准化，二、部品生产工厂化，三、现场施工装配化，四、结构装修一体化，五、信息管理智能化。其中关键的：

一是通过互联网和信息化技术，促进互联网与制造业的跨界融合；推动建筑信息模型（BIM）等新技术在工程中应用，建立多方参与、高效协同的云服务平台，解决住宅建设中相互不匹配、实时控制差等难题。我去济南参观产业化项目，利用 BIM 技术，装配式建筑在工厂阶段，不管是预制的墙还是柱，都能通过芯片连接起来，如钢材、沙子、石子是哪生产的，整个生产过程由谁经手、谁检验、谁安装、谁监理，全都清清楚楚，让每个部件构件的标号、质量都能跟踪，向实现房地产业的“中国制造 2025”，迈出一大步。

二是通过互联网和信息技术，改进住宅的建造方式。现在，我们将现代工业与信息化加以融合，在住宅的建造体系方面进行了不少探索，在混凝土结构预制装配化和完善钢结构住宅体系方面，已经初见成效。例如远大住工充分吸收美国、日本、德国、新加坡等国家的先进理念与技术，结合中国市场的实际，建立起完善的住宅产业化研发体系、制造体系、施工体系、材料体系与产品体系，解决了渗漏开裂、保温隔音效果差、防火抗震性能不符合要求等质量通病，使污染、能耗降到最低，有利于住宅建造早日达到工业化的标准、工业化的精度、工业化的效率、工业化的质量。

三是通过互联网和信息技术，改进和提高住房的性能，特别是部品部件的质量和使用寿命。许多住宅品质上不去，与部品性能差、质量低、使用寿命短有很大关系。以往我们的采购环节成本高、效率低、信息不对称，在建材和部品部件的优采方面做得不够好，有了电子商务线上线下的互动，优采平台不但能结合产业化选择更多好产品，还可以淘汰那些能耗高、有污染的建材，应用更多绿色建材、环保建材和新型建材。这对提高老百姓的居住质量作用很大。

二、通过百年住宅的建造塑造房地产的品牌形象。

如果说住宅产业化是促进房地产业转型升级的手段，那么百年住宅就是提高房地产品质的目标和方向。百年住宅是我国吸收国外经验，加入中国原创技术的高品质住宅产品，对实现建筑长寿化、建造产业化、绿色低碳化、品质优良化有很大促进作用。以中国建设科技集团提供技术，绿地建造的上海南翔威廉公馆项目为例，通过空间可变、SI 体系、工业化集成部品等创新技术，使房子实现在不同家庭人口模式下，空间可根据需要进行自由分割，满足不同人生阶段的家庭生活功能需求。SI 体系可以通过支撑体和填充体的分离，如主体结构与管线分离、采用轻钢龙骨隔墙等，方便建筑全寿命周期中设备与管线的维护和更换，这样，业主改修内装时就不必再去破坏承重墙、重新铺设管线，即使最容易发生质量问题的厨房和卫生间也让人放心。百年住宅还能让人的居住环境更健康，这包括人们的生理健康和心理健康。人的一生，有近 2/3 的时间是在住房或者与住房相关联的环境中度过的，如果百年住宅这项工作抓好了，住房品质就有保障，房地产行业的品牌形象也会提高。社会口碑会随之更好。

当然，互联网在+房地产过程中，也面临着标准化的问题，法律环境、诚信建设和质量可追溯等问题，房地产业与互联网的融合，是一个相互学习、相互借鉴的过程。

国企改革

国有企业分类改革：思路与措施

分类改革的提出为国有企业改革注入新活力，如何更好地进行分类、调整改革方向成为国有企业改革的一个新的挑战。在进一步制定战略和措施时，应更加细化地充分考虑不同国有企业的特点，有针对性地推出措施，以更好地适应国企进一步发展的需要和实现国有企业分类改革的战略初衷

中国国有企业改革已经走过 30 多个年头，从企业改革的进程上，虽然一大批以市场为导向的、股权多元化的企业正在成长起来，但是，国有企业的改革还是进行时，还存在着治理结构不规范、战略性调整不到位、市场化经营权利无法得到充分保障等方面的问题。2015 年 9 月 13 日，中共中央国务院印发了《中共中央国务院关于深化国有企业改革的指导意见》，明确提出要分类推进国有企业改革。那么，对于这两类国有企业，应该怎样有区别地进行相关改革呢？以下分别对国有企业总体、商业类国有企业和公益类国有企业的改革思路进行讨论。

国有企业分类改革的总体思路

国有企业改革的总体思路，要牢牢把握以下几个方面：第一，坚持有针对性的分类治理的原则。通过界定不同类别国企的功能，实行分类改革、分类发展、分类监管、分类定责、分类考核，提高改革的针对性和监管的有效性。第二，在为商业类国有企业和公益类国有企业制定具体战略和措施时，应该充分考虑不同企业的不同特征，有针对性地制定与其相适应的战略，做到因地制宜，因时制宜。第三，注重措施的可操作性和可行性。在国有企业分类改革时，应充分考虑中国国有企业在经济运行中的特殊地位，充分认识中国国有企业改革所遇到的困难，充分评估国企分类改革将遇到的阻碍，将改革的措施和中国目前国企改革的现状紧密结合起来，注重措施的可行性，将改革的措施细化，更好地落于实处。

进一步推动商业类国有企业改革的具体措施

以国有资产保值增值为核心考核指标，以市场盈利为导向是商业类国有企业的主要特征。数量众多，覆盖面广的国有中小企业和产业竞争度高的国有大中型企业都属于这类企业。商业类国有企业的改革方向是促进国有股权的资本化和市场化，促进企业商业活动全面彻底地融入市场，这类企业应该完全按照《公司法》的制度规范来运行，企业投资主体应该多元化。具体来说，为了更好地推进商业类国有企业改革，应该具体采取如下措施：

因地制宜的设计组织架构

对于商业类国有企业的组织结构，要依据其不同的性质建立适合的组织架构。按政府在国有企业中担任的角色，可以将商业类国有企业分为国有控股和国有国营企业。

国有控股的商业类国有企业，其基本特征是政府以特殊方式控制，企业既有一定的政策目标，又有一定的经营自主权。因此，这类企业有着商业的特征又有着服务的特性。对于这类企业，未来的改革应该在组织结构上实现政企分开、政资分开、政府监管。在相关管理机制制定上，应该按照现代公司管理的相关规范，明确经营者、董事会与股东三方之间的权利以及义务关系，尤其是要明确董事会、监事会和经营者的职责，避免经营管理者的“逆向选择”和“道德风险”，避免管理层超越治理层，切实保障投资人的权益。必须明确的是，全民是这类国有企业的最终出资人或股东，为此企业必须按照股东权益最大化的原则，按市场原则足额按时向国家上缴股息红利，然后国家通过公共财政支出回归全民，确保全民利益。在高管薪酬确定上，应当由董事会根据经理人市场规律、高管贡献和业绩来决定，高管不应该再享有公务员的行政级别和待遇。

而商业类国有国营企业，其体制机制可以依据企业经营的具体领域和各级政府的监管任务，在事业经营模式和竞争性的经营模式中选择。由于这类企业之间往往没有竞争，因此其企业经营体制可以按事业法人设置，与公益企业基本相同，并适当增加经营业绩的考核内容。这类企业必须在满足履行政府设定功能的前提下，追求有限度的保值增值，以更好地发挥其社会效益。

进一步完善市场经营体制

商业类国有企业的经营目标是追求利润最大化，与一般市场主体没有区别，其改革方向就是建立完善的市场经营体制，实现充分竞争。因此，在进一步推动商业类国有企业的改革过程中，应该坚持以市场为导向、以企业为主体，优化国有资本布局结构，增强国有经济整体功能和效率。建立健全优胜劣汰的市场化退出机制，切实保障退出企业依法实现关闭或破产，加快处置低效无效资产，淘汰落后产能。科学地界定国有资本所有权和经营权的边界，国有资产监管机构依法对国有资本投资、运营公司和其它直接监管的企业履行出资人职责，并授权国有资本投资、运营公司对授权范围内的国有资本履行出资人职责。国有资本投资、运营公司作为国有资本市场化运作的专业平台，依法自主开展国有资本运作，对所出资企业行使股东职责，按照责权对应原则切实承担起国有资产保值增值责任。必须把商业类国有企业的经营重点放在资本经营上，在增强国有资本控制力的同时，提高生产效率，加快国有企业的资金运转。

加快商业类国有企业产权改革

对于商业类国有企业来说，可以按照现代企业制度的规范改造成股份公司，使其成为完全摆脱政府的行政干预、产权主体多元化、产权明晰化、管理科学化、所有者承担有限责任的法人企业。加大集团层面的公司制改革力度，积极引进各类投资者实现股权多元化，大力推进国有企业改制上市，创造条件实现集团公司的整体上市。根据不同商业类国有企业的功能定位，逐步调整国有股权占比，形成股权结构多元化、股东行为规范化、内部约束有效、运行高效灵活的经营体制。要把产权改革和市场结构调整结合起来，以形成协同效应。无论

对于自然垄断企业还是市场竞争过程中国有企业形成的经济性垄断企业，在实行国有企业股权改革时，都要放松行业进入管理，鼓励形成新的市场竞争主体。同时，推进混合所有制改革中引入员工持股制度，坚持鼓励相容原则、长期导向原则和增量分享原则，使员工与企业形成利益共同体，增加对员工的经济激励。

进一步推动公益类国有企业改革的具体措施

公益类国有企业是国家保证实现社会公共利益而建立的组织形态，其主要任务是弥补市场缺陷，以是否完成国家赋予的具体政策目标为主要考核指标的“公共政策”导向。虽然这类企业的数量有限，却是未来国企改革中的重点。公益类国有企业的改革方向是“一企一制”“一企一法”，具体来说，应该采取如下举措：

建立事业型经营管理体制

由于公益类国有企业所特有的公共性、非营利性和服务性特征，公益类国有企业原则上由政府部门直接经营管理，经营体制可以仿照事业单位设计。从公益类国有企业角度来看，无论是从其目标定位还是国企分类改革的初衷，还是两权的不完全分离特性来看，公益类国有企业政企分离本身并不是一个合理的目标。因此，在公益类国有企业的组织结构中，没有必要设立股东会和董事会，可实行经理负责制。公益类国有企业的管理体系可以分为三个层次：第一，经理由政府直接任免，并以合同形式规定其责任和约束其权力，明确任职的时间和考核评价体系。第二，高管可以由经理提名并上报政府确认审核。第三，员工招录完全市场化。但由于企业中的许多员工是在计划时期招录的，直接解除其国有身份有困难，因此在这类企业改革中可以考虑通过给予经济补偿或者签订有特定约束的服务合同来解决。

建立注重社会评价的考核体系

公益类国有企业经营的目标，应该紧紧围绕保障民生、服务社会、提供公共产品和服务设置，其考核既可以由管理公益产品的部门执行，也可以由服务对象选出的代表来执行。在考核体系的设计上，应该把成本控制列为核心。对于高层的考核制度，不能以利润为目标，而是以成本控制水平和公众满意度为目标，并充分注重社会评价。高管的薪酬标准要依据其相关贡献与对应的政府公务员标准同步，对于高管激励不应该来自薪酬，而是相关政治地位的提升，即高管应享受公务员的待遇与行政级别。在对总经理薪酬的考核体系中，总经理的薪酬由政府部门根据各企业管理的任务轻重和难度系数确定，不与资本保值增值挂钩。由于生产公共品存在预算软约束，为了防止由此而产生的道德风险和逆向选择，在公益类国有企业中，需要完善信息公开体制，实现公众监督与信息透明，以解决信息不对称情况下经营者隐瞒实际成本的问题。而且，在立法层次上，公益类国有企业的信息公开必须上升到相关法律层次，必须是强制性的。

加快完善公益类国有企业的监督法规

对于公益类国有企业，由于其特有的性质，容易导致信息不对称。在信息不完全对称的情况下，经营者可能利用其掌握信息更充分的条件，与政府在责任目标、经营成本、投资等

方面进行博弈，导致服务态度和产品质量不好、资本和设施利用率低、责任目标难以实现。因此，在这类企业中，每个企业都需要有专门的法律法规来规范其行为，要用高效的治理和监督手段对这些企业的行为给予明文规范，确保企业高效率地追求社会公共利益。对于公益类国有企业而言，在政府管理的法规上，可以考虑制定专门的法规，来规制这类企业的经营。其未来的监督管理机制应当会比我们现用的、面向所有国有企业的监管体系更负责、更精细。公益类国有企业在数量上可能仅占全部国有企业的 10%，然而，从长远来看，对于它们的监督成本或将占到整个国资管理体系运行的一半以上。尽管其监督管理的成本很高，但如此高昂的监督管理成本对于其履行服务社会公共利益的职责而言，却十分必要。

总之，以分类改革为切入点推进国有企业改革具有历史必然性和现实合理性。随着《关于深化国有企业改革的指导意见》的出台，必将引起国企改革战略的重大转变和改革措施的重大调整。分类改革的提出为国有企业改革注入新活力，如何更好地进行分类、调整改革方向成为国有企业改革的一个新的挑战。在进一步制定战略和措施时，应更加细化地充分考虑中国不同国有企业的特点，针对性地推出措施，以更好地适应国企进一步发展的需要和实现国有企业分类改革的战略初衷。

（来源：国际融资杂志）

从“互联网+”到国企改革

2014 年召开的十八届三中全会确定全面深化改革，其核心体现在制度变革和体制创新，国有企业改革是其重要组成部分。

轩伟指出，改革与创新是当今时代的主旋律。2013 年以来，以“互联网+”为代表的产业创新得到了政府的空前重视，掀起了一轮对传统行业的结合、改造和颠覆的浪潮，引领了资本市场新一轮牛市的上涨。2015 年下半年，随着股票市场进入去杠杆化和泡沫化的过程，股票市场进入休整。但新一轮改革浪潮加速袭来，并可能取代“互联网+”成为新一轮市场上涨的核心驱动力和引领板块。其国企改革最为受资本市场瞩目，也是当前政策着力推动突破和全面启动的最重要改革领域。

本轮国企改革以发展混合所有制为核心，并将创新性组建资本运营公司，推动国有企业治理结构改善，提高行业集中度，增强综合竞争实力。当前经济增长形势面临严峻考验，国有企业的成功改革有助于突破增长瓶颈，抬高宏观经济增速的底部区间。

轩伟说，回顾 A 股历史上重大的投资机遇，表现最为强势的领涨板块都是契合时代未来发展方向的品种和行业，顺应时代，把握未来趋势是抓住投资机遇的关键。

根据财政部提供的数据，2013 年全国国企资产总额 104.1 万亿元，央企 48.6 万亿元，地方国企 55.5 万亿元。全国国企所有者权益 37 万亿元，负债率 64%。截至 2014 年底，中央企业、地方国企平均市值分别为 500 亿元、130 亿元，在资本市场中占据重要地位。A 股

市场中，国有企业数量占比近四成，市值占比达到 65%，地位举足轻重，一旦全面改革加速，其涉及面之广泛是其他主题投资无法比拟的，将在全市场掀起波澜，甚至引领新一轮牛市的启动。

国企改革顶层设计“1+N”制度框架逐渐明晰，《深化国有企业改革指导意见》已经落地，改革方案将总体符合市场预期。随着顶层制度设计的完善，从央企到地方国企的改革进度都在全面加快，国资委推进央企“四项改革”试点，越来越多的省地方政府发布改革指导政策或已经开始改革试点。2014 年以来，国企改革指数总体表现非常强势，在市场 6 月 15 日调整之前，其涨幅不仅跑赢主板指数，还大幅领先创业板。市场进入阶段性调整行情后，国企改革指数体现出较大弹性，在市场反弹过程中涨幅远远领先其他指数，显示出市场资金的高度认可。

轩伟指出，关注国企改革所带来的投资机遇，主要包括已经公告改革方案或具有改革预期的中央国有企业、地方国有企业和相关的民营企业。同时，鉴于国企改革的影响范围之宽、涉面之广，受益于行业准入、国退民进等相关主题的非国有企业同属国企改革主题投资范围。

关于参与国企改革投资的选股思路，轩伟指出，地方国企改革阻力更小，速度会更快。

顶层文件出台前，地方政府国企改革不能抢跑；一旦有重要文件或重要案例出现，地方国企改革可能会掀起一波浪潮。如上海、广东、山东、浙江等，投资者可以关注国资体量大、上市公司多、改革进展快的区域，并建立重点标的库。

行业属性决定国企改革的进度与力度，竞争类企业的改善空间更大，也容易通过股权等安排推进改革。投资者可重点关注食品饮料、家电、医药、商贸、机械等竞争性领域改革空间，重点关注航天系、核电系、航运系、钢铁系等。

（来源：中国证券报）

京津冀一体化

房企争相布局京津冀五大热门区域

京津冀多个地区在产业转移与基础设施建设提速的双重预期下，具有较大的增值空间与投资潜力，成为房地产企业提前布局谋划的价值洼地，也成为购房者密切关注的对象。

CNSPHOTO 提供

京津冀一直都是众多房企重点布局的城市，但是三地受开发商与购房者宠爱程度的差别比较大，而京津冀一体化战略日益明晰后，差别逐渐缩小。京津冀多个地区在产业转移与基础设施建设提速的双重预期下，具有较大的增值空间与投资潜力，成为房地产企业提前布局谋划的价值洼地，也成为购房者密切关注的对象。

河北廊坊

河北廊坊是推进京津冀协同发展的前沿区域，无论是开发较早的燕郊，还是后起之秀香河、固安，其未来前景均不可小觑。近几个月来，廊坊部分热门区域的房价分别上涨了 1000 元至 5000 元不等。

廊坊开发最早受关注度最高的燕郊，是河北省距离北京最近的一片区域，与北京通州区仅一河之隔。便利的区位和“较低”的房价使燕郊成为 30 万北漂的栖身之地。通州限购引起的争论还未平息，燕郊限购的传言又沸沸扬扬，“如果短期内燕郊楼市一直炒作，出台限购政策的可能性就会很大。”中原地产首席分析师张大伟如是说。

燕郊由于快速发展和承接人口较多，确实面临一定的发展瓶颈，而被封为“睡城”也让人们对这个地区的后期发展褒贬不一。不过廊坊师范学院经济学院副院长岳志强指出：“睡城”只是燕郊在城市发展中的阶段性现象。燕郊经济技术开发区一位人士也表示，燕郊将加大对接北京交通、产业、科技、人才等资源的引进力度，在承接功能上加快谋划、加快接洽、加快推进，与京津地区形成完美对接。

河北张家口

冬奥会的举办权让张家口这个河北曾经最贫困的地区看到了春天。在京津冀协同发展战略进入实质性推进阶段的背景下，北京与张家口此次联合承办冬奥会，被视为推动区域协同发展、实现一体化的“催化剂”。

为了北京和张家口联合申办 2022 年冬奥会，调整了京张高铁原建设方案。京张高铁的修建，将直接连通北京、延庆、张家口三地，结束三地间之前无铁路连通的历史。北京到张家口的时间缩短至 50 分钟，张家口也将借此融入首都“一小时经济圈”。

根据记者的实地调查，冬奥会的具体举办地崇礼市区确实面貌全新，变化巨大，房价也直线上涨，除崇礼外的张家口其他地区房价也有不小比例的上涨，但周边配套还远没有跟上。

天津宝坻

天津宝坻，单听名字就知道它是一块难得的“宝地”。作为京、津、唐的三角中心城市，宝坻因占据得天独厚的地理交通，自古以来便是我国华北地区重要的通商口岸，被誉为“京东第一集”。天津市委代理书记、市长黄兴国表示，京津冀协同发展，天津是重点，宝坻则是重中之重。而天津市宝坻区委书记陈浙闽也表示，要充分认识到宝坻在京津冀协同发展中的重要战略地位、区域优势，宝坻位于京津双城联动的前沿、京唐秦发展轴的重要节点和中部核心功能区的核心，是京津冀协同发展绕不开的战略要冲。“尤其是在京唐秦发展轴上，宝坻与北京、唐山、秦皇岛并列为四大重要节点，肩负着打造京津冀地区产业转型升级发展带和城镇聚集轴的重任。”陈浙闽表示。

随着京唐、京滨高铁的规划建设，将打破长期以来制约宝坻发展的交通瓶颈，拉近与周边大城市的时空距离，促进人流、物流、资金流加速集聚。

天津武清

地处北京、天津、河北三地交会处的天津武清区域，随着交通的不断便利和大项目落户后知名度的进一步提升，在空间和时间上拉近了京津冀三地居民，也促进了京津冀的一体化进程，使武清成为京津新的“增长极”。武清车站是京津城际在北京与天津之间惟一的停靠站，每天有十多班高铁往返于武清和北京南站。目前，京津公路、京津高速、京津塘高速、京津城际、京沪、京山铁路等在内的立体交通路网，均可实现北京、武清、天津市区三地间的快速互联，实现了城区到京津不超过半小时的目标。以城铁站为中心的区域路网体系加速优化，使武清的区位、交通优势得到进一步提升，不仅方便了人们出行，也为武清进一步推进整体大开发、大开放夯实了基础。

武清区地处天津北部，紧邻北京，地理位置条件十分优越，是京津往来的必经之地，是京津一体化的前沿与最先受益者，并且以不可比拟的交通优势领跑其他郊县。同时，武清的房价与上述区域相比，仍然具有不小的优势。燕郊、固安等地的房价已经全面破万，而武清的均价还不到7000元/平方米，这使得武清成为北京周边区域的价格洼地，也引发了一场“北京客”到此置业的潮流。

京西地区

京西地区位于长安街西延长线之端，是国家级生态宜居的WSD西部综合服务区。与北京东部CBD的嘈杂喧闹不同，京西以其深厚的文化底蕴、优越的山水自然环境吸引着有京西情结的高端人群在此置业。而随着京西交通、基础设施的提速，阜石路、莲石路一路畅通，半个小时经济圈包括中关村、金融街，S1线将于明年通车并与地铁1号线、地铁6号线无缝接轨，长安街西沿线将于2017年底通车。交通高速的变迁预示着京西的发展正在“加速度”，

并以全新的面貌成为北京发展的助推器。能够凸显京西特色的石景山区、门头沟区都吸引了众多房企选址布局掘金，稀缺地块更是你争我夺，地王频出。

发展不足需努力

正如一个人的五个手指头不一样长，看似同样位于受益于京津冀一体化的范围，有的区域可能是万人哄抢的“香饽饽”，有的区域却鲜有人问津，沦为看客。河北邯郸、秦皇岛以及天津市滨海新区就让人感觉原地踏步、略显暗淡。

邯郸是老工业城市，“高污染、高耗能、高排放”伴随了这个城市许多年，因此本就不是置业的较好选择。而自2014年9月邯郸房地产市场爆出融资93亿后资金链断裂，多家房企集体跑路的新闻后，邯郸楼市更是陷入了前所未有的低迷期。已经驻扎邯郸的房企们各种促销手段花样百出，却未见到明显效果。而秦皇岛楼市一直存在严重的供需关系失衡问题，楼市的库存量、空置率都很高，销售周期也普遍较长，这与秦皇岛近几年集中大力发展旅游地产有关。至于滨海新区，尽管它是天津市下辖的副省级区、国家级新区和国家综合配套改革试验区，但其楼市长期存在库存高企、去化困难问题。此外，天津滨海新区大爆炸影响正在持续发酵，滨海新区整体楼市也受到影响。

在京津冀一体化政策的影响下，若这些原地踏步地区的政府和开发商能够认识到问题的根源，通力配合，共同努力，发挥自身优势，破除地区壁垒，他们的未来将值得期待。

（来源：中国商报）

京津冀交通大融合：将推 5 项区域交通标准 统一 11 条省级 高速编号

导语：与传统区域综合交通规划不同，交通的总体规划更侧重战略性顶层设计和未来发展方向，提出未来发展战略设想、思路路径、目标和主要任务。随着交通一体化的发展，京津冀将按照网络化布局、智能化管理和一体化服务的要求，构建以轨道交通为骨干的多节点、网格状、全覆盖的交通网络。京津冀三地真正做到交通一体化，实现快速、便捷地出行，才能为京津冀三地一体化提供保障。



2016 年将完成 5 项京津冀交通区域标准

今年，京津冀共同发布了全国首个京津冀区域交通标准，完成了三地交通标准体系的梳理，研究提出了交通厅标准化项目。重点对京津冀三省市现行有效的 171 项(北京 81 项、河北 29 项、天津 61 项)交通地方标准进行了分析研究。此外，结合京津冀协同发展交通一体化规划等，提出了《道路货运场站经营服务规范》、《高速路公路服务区服务规范》、《省(市)级高速公路网命名和编号规则》等 5 项京津冀交通区域标准项目，力争 2016 年完成编制。

统一 11 条省级高速编号

国家级高速路都必须按规矩起名，按照放射线顺序，采用起讫点地名首位汉字组合命名。省级高速的命名权则由各地做主，经常是同一条路，司机开着开着就发现路牌上的名字变了，心里难免打鼓。北京市交通委行业监督处处长杨松发举例说：“京津、京平、京承高速，在不同的地界儿命名就不同。这次京津冀三地就是希望统一省级高速编号，方便车主更好地识别。”

目前，北京有机场北线、京密高速等 11 条省级高速，其中 3 条连通外埠。按照新规，它们将统一编号并可能会有新名字。

三地已确定交通区域标准制定分工

交通一体化是京津冀协同发展的重点之一。今年 6 月，京津冀发布了首批京津冀区域协同地方标准，包括《电子不停车收费系统路侧单元应用技术规范》地方标准。

对于交通区域标准的制定分工，目前三地已初步达成共识。其中，《京津冀跨区域省道编号规则》由北京市交通委牵头组织编制，天津、河北予以配合；《河北省高速公路智能化管理系统技术规范》、《高速公路服务区服务规范》、《高速公路收费站服务规范》由河北省交通运输厅牵头组织修订，北京、天津予以配合。

京津冀将建设轨道交通网

北京市交通委相关负责人表示，京津冀将完善三地在标准调研、选项、编制、审查等方面的工作流程和规则，由“一事一议”向制度化转变，并将研究制定《京津冀一体化交通标准化“十三五”发展规划》，同时完善轨道交通标准，推进首都地区环线高速公路线位确定及建设。

此外，京津冀将建设干线铁路、城际铁路、市郊铁路和城市轨道统一高效的轨道交通网。

北京市社科院管理研究所所长施昌奎在研讨会上建议，建立京津冀城际高铁网，可按照国际通行做法，15公里半径以内的核心区以地铁为主，15~30公里近郊区以快线铁路为主，30~70公里远郊区以市郊铁路为主，70公里以上以城际高铁为主。

推进公交一卡通三地互联互通

京津冀三地将完善智能交通标准，落实公交一卡通、汽车电子标识、厢式货车ETC不停车收费、省域长途客运联网售票、多式联运等领域的互联互通。

目前，“京津冀交通标准化专家库”和“京津冀交通标准化全生命周期管理系统”建设框架协议已经基本形成，将逐步实现京津冀交通标准化人才共享机制。

京津冀交通一体化建设进入快车道

今年7月10日，京蓟城际铁路正式开通，北京到蓟县全程59分钟。这是目前全国第一条由县域始发直达首都北京的城际快速列车，结束了北京至天津蓟县没有轨道交通的历史。

9月20日，京津城际铁路天津站至于家堡站正式开通。由此北京至天津滨海新区形成了1小时快速通道。

9月24日，交通运输部新闻发言人刘鹏飞披露，目前围绕京津冀交通一体化，一批交通重大项目建设正在加速推进。在铁路方面，京津城际延伸线、津保铁路、京沈客专等铁路项目建设和京张铁路、北京至霸州铁路等项目前期工作加快推进，京滨城际、京唐城际铁路有望年底开工建设。在公路方面，京台高速北京段等项目建设顺利推进，京秦高速、首都地区环线通州至大兴段等项目力争年底前开工建设。

据了解，京津冀交通一体化今后将强化干线铁路建设，规划研究相邻城市间互联互通快速通道，连通区域主要节点城市和沿海港口，提升跨境运输服务能力，增加京津冀对外辐射带动作用。重点建设京津冀区域城际铁路网，着力打造“轨道上的京津冀”。

北京市交通委主任周正宇表示，未来国家干线铁路、城际铁路、市郊铁路、城市地铁，将构成京津冀之间的四层轨道交通网络。

根据京津冀城际铁路网规划修编环评公示报告书，至 2020 年，京津冀三地还将建成京唐、京霸等 8 条城际铁路，京津冀“一小时交通圈”建设正快速推进。届时，中心城区与周边城镇将形成“0.5 至 1 小时”通勤圈。到 2050 年，京津冀城际铁路网内的铁路数量将达到 27 条之多，构成“四纵四横一环”的新格局。

（来源：新京报）

行业动态

五房企率先迈入“千亿俱乐部” 中小企业业绩不容乐观

房企今年前三季度的“战绩”陆续出炉，龙头房企业绩稳定增长，万科、恒大、保利地产等多家房企已过千亿，销售金额和面积门槛也均延续了上升趋势。预计有可能完成年度业绩指标的房企不在少数。但也有部分房企目标完成情况较差，在四季度将承受不小的压力。

第一梯队房企依然领先

以万科、恒大等为代表的的第一梯队房企在规模扩张上保持着领先优势。克而瑞研究中心近日发布《2015年前三季度房企销售TOP100排行榜》显示，到三季度末，20家典型房企的平均销售目标完成率为64.54%，万科、绿地、恒大、保利这几家房企目前销售金额均已超千亿元。另外，记者获悉，中海前三季度销售额亦已破千亿元。

万科：销售金额1804.7亿元

前三季度万科累计实现销售面积1439.8万平方米，销售金额1804.7亿元，同比分别增长13.9%和21.1%。据了解，为挖掘经营效益，万科近年来持续加强费用管理。销售费用和管理费用连续三年下降。万科未来可结算资源的规模进一步增长。9月底，万科合并报表范围内已销售未结算面积达到2137.9万平方米，合同金额达到2489.5亿元。

绿地：完成全年目标的51%

绿地控股10月26日晒出前三季度成绩单：前三季度出现总营收下跌、利润上涨；1~9月实现营业收入1360.68亿元，同比跌16%，净利润49.43亿元，同比增12%。房屋销售方面，绿地1~9月卖出1410亿元，按照绿地董事长张玉良年初定下的2800亿元目标，绿地前三季度仅完成51%。值得关注的是，绿地日前宣布进军互联网金融，推出“吉客网”金融平台，将以基金销售、网络借贷、消费金融、众筹融资四业态为主，计划三年内发行规模达到1000亿元。

恒大：完成全年目标超八成

恒大地产集团发布的数据显示，今年截止至9月30日，恒大物业累计合约销售金额约达1287.4亿元，同比增长31%，完成1500亿元年度合约销售目标的85.8%；累计合约销售面积及销售均价分别约为1678.7万平方米，较2014年同期增长20.2%。

保利：业绩同比增长19.60%

报告显示，2015年1~9月，保利实现签约面积857.63万平方米，同比增长19.91%；实现签约金额1097.88亿元，同比增长19.60%。克而瑞报告称，保利地产销售目标完成率接近70%。另外，根据广东保利地产官方微信公布，至黄金周结束，今年前252天，广东区域今年已实现超过400亿元的销售金额。

中海：物业合约销售为 1226.02 亿港元

10 月 16 日，中国海外发展有限公司发布报道称，前 9 月，中国海外系列公司累积物业合约销售为 1226.02 亿港元，相应的累计楼面面积为 854.44 万平方米。若按中海系列公司 2015 年 1680 亿港元的目标计算，该公司前三季已经完成 72.9%。

分析

改善型产品拉动业绩增长

克而瑞研究中心的数据表示，销售情况优秀的企业有以下几个特点：龙头房企项目易热销，业绩保持稳定增长，比如恒大地产同比上升 33.0%、华润置地同比增长 40.8%等。标杆房企的项目数量多，品牌效应强，受到市场及季节因素的影响较小。其次，布局重心在一线及重点二线城市的房企销售业绩较好。另外，以改善型产品为主的房企业绩增长明显，像绿城中国、首开股份等，销售业绩都出现了大幅度的提升。绿城已连续两个季度保持 30%以上的增长速度，单季度销售额达 195.5 亿元。

中小企业业绩不容乐观

中原地产研究部数据显示，目前已公布三季度报预告的上市企业合计 37 家，其中只有 12 家企业的季报情况比较乐观，其他企业相对不太乐观：有 7 家企业公布了预亏预报、另外预警的企业也达到了 5 家，还有 6 家企业利润将明显减少。

“目前公布三季报的企业以中小企业为主，预计后续部分大型房企公布数据会有好转”，中原地产首席分析师张大伟表示，目前房企分化非常严重。

记者注意到，曾经的华南地产五虎之一的某地产公司业绩年年下跌，根据 58 同城提供的数据显示，今年前三季度该房企销售业绩为 340.2 亿元，比去年同期的 403.7 亿元下降了近 40 亿元。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，该房企这几年业绩下滑，和其此前地产项目土地储备不足，营销思路有关系。目前其管理层已在谋求主动拓展。

“千亿俱乐部”成员难增加

方圆地产首席分析师邓浩志表示，今年多数房企的业绩肯定普遍比去年有较大幅度的增加。而早在几年前房地产市场已经进入强者恒强的时代，所以大房企的业绩、市场规模等还会进一步扩大。从去年情况看，销售额排名第 8 到 14 的房企业绩为 700 多亿~500 多亿，离千亿都有不少距离，“千亿俱乐部”增加的数量可能比较有限。而且这些第二梯队房企布局较 7 家千亿房企相对单一，或侧重某些片区，或侧重某类型物业，所以要爆发性增长可能性不会太大。

克而瑞信息集团广州机构研究咨询总监曾英杰表示，2014 年千亿房企为 7 家，预计 2015 年会增加到八家。除了去年的万科、绿地、恒大、保利、中海、万达、碧桂园之外，第八家千亿房企最有可能是华润置地，其前三季度已经销售了 632 亿元，接近去年全年业绩。

（来源：信息时报）

华远地产“不拿地王”加速转型

华远地产总经理孙怀杰在接受中国证券报记者采访时表示，在房地产业告别高速增长阶段的背景下，华远地产也在加速从单纯的住宅开发商向城市综合服务商转型，今年在互联网方面加强了与 360 公司的合作，在金融领域加强了与诺亚财富的合作，目前还在与一些机构洽谈教育、医疗方面的战略合作。

华远地产 10 月 30 日披露的三季报显示，2015 年前三季度公司实现营业收入 32.06 亿元，同比下降 25.28%，实现净利润 3.01 亿元，同比增长 4.29%；公司实现开复工面积 258.8 万平方米，同比增长 26%，其中竣工 53.2 万平方米，同比增长 64.2%；完成销售签约额 33.13 亿元，同比增长 12.3%；销售签约面积 27.1 万平方米。

不拿“地王”

孙怀杰认为，未来房地产行业前景依然较好，但行业发展模式和开发商运营思维将发生重大变化，转型是大势所趋。

“原来是只要拿地就赚钱，现在还是这种思维的话就会被套死。开发商的毛利率在大幅度下降，这是一个常态。”孙怀杰说，如果现在还玩命拿地，做普通的、没有差异化的产品，就会被市场淘汰。

华远地产 10 月宣布进军天津市场，通过收购当地房地产公司获得了位于天津津南区的华远·波士顿项目，总规模约为 50 万平方米，计划将此打造为高端城市综合体。天津是华远地产继北京、青岛、长沙、西安之后布局的第五个城市，未来华远将在京津冀协同发展的大战略下积极规划。

“我们获取土地的方法多种多样，土地市场的情况跟房地产形势、企业发展战略、资金储备有很大关系。但华远一定不会拿地王了。”孙怀杰强调，华远产品线的重点是改善型需求产品。

公告显示，截至三季度末，华远地产持有待开发及已开发房产储备总面积共约 213.3 万平方米，其中，拟发展作销售的房产面积约 191.2 万平方米，拟发展作出租经营用房产面积约 22.1 万平方米。

向综合服务商转型

华远地产董事长孙誉晏表示，华远地产将从传统开发商向综合服务商转型。未来，华远产品的全新定义是为用户提供一整套的生活解决方案，为此，华远制定了 1+N 战略。

今年 5 月，华远宣布与 360 公司达成战略合作，打造智能家居；今年 7 月，华远又联手诺亚财富推出房地产众筹产品，布局金融业务。孙怀杰介绍，公司专门成立了“互联网+”工作小组，探索房地产与其他产业的结合模式，全体系的服务才能解决房地产产业链的可持续发展问题。“公司众筹、理财项目的客户转化率在 10%-20%，在业内相当不错。目前，华

远正在做教育、医疗方面的探索，与几家机构在洽谈合作。”孙誉晏表示，这些合作都是企业之间的战略合作，而不是某个具体项目的单一合作。

未来华远地产将以提供精致产品为基础，从最终用户需求角度出发，并充分利用互联网技术和平台，线下精心打造用户的专属空间和配套空间，植入智能化实体硬件设备，组织用户生活所需的资源，比如物业服务、健康医疗、保险理财、子女教育等社会优质资源，通过APP实现O2O资源联动，多维度打造全方位的智能生活场景。

（来源：中国证券报）

房企老大之争：万科绿地开启转型之战 选择不同路

房企的三季度报已进入密集披露期。绿地控股（600606.SH）与万科（000002.SZ）这两位“大哥”先后交出了成绩单。

在房地产业务上，万科在销售额、营业收入、净利润上都力压绿地控股，依然是房地产行业中的老大。

但在综合实力方面，绿地控股在能源、金融等行业的发展带来了巨量收入，使其综合营收远远超过万科。

房企老大之争

绿地控股虽然在去年的销售额超越万科，但今年的形势不容乐观。

万科虽然没有设定年度目标，但依然保持了稳步增长，前三季度，万科累计实现销售面积1439.8万平方米，销售金额1804.7亿元，同比分别增长13.9%和21.1%。

绿地控股的增长稍显缓慢，前三季度累计实现合同销售金额1410亿元，同比增长仅6%；累计实现合同销售面积1273万平方米，与去年同期基本持平。

从营收和利润来看，情况同样如此。

10月27日，万科公布了三季度报告，实现营业收入293.3亿元，归属于上市公司股东的净利润20.1亿元，同比分别增长32.3%和21.8%。

1~9月，万科累计实现营业收入796.0亿元，归属于上市公司股东的净利润68.5亿元，同比分别增长26.1%和6.1%。其中，房地产项目结算收入为767.6亿元。

在此前一天，绿地控股也交出了三季度成绩单。前三季度，绿地控股的房地产主业实现收入556.63亿元，同比增长3.21%，利润基本与去年同期持平。

比较两组数据不难发现，在房地产业务上，万科在今年前三季度远远超过绿地控股。

不过对于中国房地产的后续发展，两家企业抱着同样积极的态度，这主要反映在房地产投资数据上。

由于今年销售增长，万科今年以来的开、竣工规模有所扩大。1~9月，万科完成全年开工计划的83.2%，实现新开工面积1398.2万平方米，同比增长2.3%；实现竣工面积776.9万平方米，同比增长17.4%。

在拿地上，万科前三季度累计新增50个项目，按万科权益计算的规划建筑面积约788.2万平方米，较去年同期增长89.8%。

而绿地控股的相关数据也不弱，前三季度新开工面积1637万平方米，竣工备案面积882万平方米；累计新增项目储备36个，权益计容建筑面积521.8万平方米。

为了能够在房地产业务上获得持续发展，万科董秘谭华杰表示将对合作保持开放心态。他说：“合作本质上是社会资源的重新整合，对企业而言，合作有助于实现优势互补，提高资源效率，带来更多的业务发展机会，公司会继续发挥自身在专业能力和品牌信誉方面的优势，积极捕捉白银时代下的业务合作机会，为业绩成长提供助力。”

转型之战

虽然身为房企老大，但万科的目标却是成为一个有多业态上市平台的控股集团，进而实现万亿市值。

在这一方面，绿地控股先万科一步，已经形成了“以房地产开发为主业，大基建、大金融、大消费等新兴产业并举发展”的多元格局。

从第三季度的财报来看，绿地控股实现营业收入1360.68亿元，归属于上市公司股东的净利润49.43亿元。其中除了房地产主业实现556.63亿元外，能源产业实现收入428.92亿元、建筑产业实现收入250.08亿元、汽车产业实现收入69.26亿元。

而万科的主营收入还是来自房地产业务，其他新业务正处于起步阶段。

当然，万科在今年的转型力度非常大，各项新业务的发展速度正在提高。

例如物流地产，继上半年成立万科物流地产发展有限公司后，万科目前已在贵阳、武汉、上海、沈阳、长沙、成都等地正式获取6个物流地产项目。

9月，万科还发布了产业地产重磅产品万科云，为选定的主题产业的聚集、融合、协同提供了空间和服务的全新模式，这一产品最初在广州万科云城试水，目前已在深圳、厦门、东莞、福州等多个城市落地。

此外，万科在物业服务市场化、租赁公寓、教育营地、海外业务等方面的探索也持续深入。

“白银时代，人口、经济和城市功能的转型升级会带来大量新生需求，”谭华杰表示，“万科会积极参与这一进程，在传统的住宅业务之外，围绕消费地产、产业地产，以及地产延伸业务，重新构建未来的业务版图。”

稳健的财务结构是支撑万科转型的一大动力。截至报告期末，万科持有货币资金427.3亿元。剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后，公司其他负债占总资产的比例为38.3%，

与中期时接近；净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 23.4%，持续保持在行业较低水平。

（来源：第一财经日报）

万科联手中民投并购“捡漏” 上置浮现资本猎人

或许正如“并购狂人”孙宏斌所言，在房地产市场哀鸿遍野的今天，并购能力已成为开发商“通关”的标配。

这一说法，对万科来说同样有迹可循，净利率的下滑让这家长期占据房地产市场头把交椅的开发商，在挖掘新业务的同时也着手“开源节流”，以低成本收购获取项目资源在万科内部的资本运作中已渐成气候。

10月30日，上置集团有限公司刊发公告称，于当日交易时段后，全资附属公司华通投资有限公司与万科境外全资附属公司 Mainlandcn Ten Company Limited 订立买卖协议。

据此，买方有条件同意收购目标公司美盛资源有限公司的 60% 股权及其截至 2015 年 4 月 30 日结欠卖方股东贷款的 60%，约为 2.75 亿港元，两部分的交易总代价为人民币 5.48 亿元。

观点地产新媒体获悉，美盛资源有限公司的主要资产为持有的上海硕诚股权，而上海硕诚名下拥有位于上海闸北区的上置·绿洲雅宾利花园项目。

万科承担此次收购的主体为一家境外成立的投资控股公司，诸如此类的收购路径在万科的实操中亦有先例。

有市场人士指出，万科是次发起收购主体极有可能就是早前披露的万丈资本，或者其与万丈资本一样同为万科实施 V Capital 金融和投资计划中的业务主角。

据观点地产新媒体了解，万科早前已在内部启动了一项以金融和投资为主要业务的计划，并将其命名为 V Capital 计划，其中，万丈资本据称正是该计划的业务实体。有消息证实，在万科未来的万亿设想中，这一计划有望成为具有现实意义的转型方向和业务路径。

“捡漏”上置上海项目

上置集团披露的公告显示，万科收购的项目土地位于上海市闸北区宝山路街道，包括 162 街坊 29 丘和 22 丘，251 街坊 21 丘和 1/911 丘，254 街坊 15/1 丘、15/2 丘和 15/3 丘，257 街坊 40 丘，163 街坊 3 丘地块的土地使用权，开发的专案名称为上置·绿洲雅宾利花园。

该专案地块总楼面面积 48 万平方米，其中正在开发和出售（尚未交房）的三期地块楼面面积为 15.95 万平方米，尚未启动动迁的四期地块楼面面积为 18.55 万平方米。除此之外，专案一期、二期已经出售完毕。

若以项目对外销售价格 6.8 万元/平方米计算，绿洲雅宾利花园的保守货值亦超过 200 亿元。比之于 5.48 亿元的收购代价，万科显然捡了一个不小的便宜。

“当然，四期的动迁成本是最大的不确定性，估计也是因为上置的资金实力动不起四期了，所以才转让。”有分析人士指出。

从过往房地产业界的并购案来看，繁杂的债务关系往往是收购方望而退步的原因。为了不至于“引火上身”，万科在该收购条款中就设定了前提，明确卖方须向其提供证据以证明上海硕诚未根据对外担保向集团内外公司的担保发生责任，并约定多项反担保及抵押条款。

与万科上述项目并购同步进行的还有中民投与上置集团的控股权交易。10月12日，上置集团披露，包括中民嘉业及5名投资者在内的认购人与上置控股订立认购协议。该等认购人同意认购上置集团合共149亿股认购股份，认购价为每股0.1港元，总现金代价为14.9亿港元。

其中，认购股份占上置集团经配发及发行认购股份扩大后总股本的约72.45%。在认购事项完成后，中民嘉业及其一致行动人合计持有上置集团60.78%。

对于出售事项，上置集团其实已经酝酿许久。在中民投“染指”之前，该公司就曾与保利经历了一起并不成功的联姻。

从当前来看，万科与中民投显然有意要联手对上置施以“援救之手”，上置集团在公告特别强调，此次收购事项仅仅只是与万科战略合作的开端。

不可否认，在“僧多粥少”的一线城市，开发商的拿地成本与日俱增，在利润最大化的驱使下，低成本收购已逐步成为房企获得项目资源的重要手段，眼下上置手中拥有的优质一线资源对万科来说，显然极具诱惑力。

万丈资本路径浮现

就交易金额而言，万科的这一收购似乎并不算太吸引眼球，但聚焦于万科今年以来的多起并购案，似乎又能从管中窥探出些许端倪。

据了解，万科此次发起收购的主体是一家于英属维尔京群岛注册成立的投资公司，这与万科此前主要通过上市平台收购略有不同。

“以投资公司层面来操作更像是一种投资行为，虽然以投资形式介入，但项目也可以得益于万科现有的专业团队开发。”该市场人士分析道。

在他看来，万科是次发起收购主体极有可能就是早前披露的万丈资本，或者其与万丈资本一样同为万科实施V Capital金融和投资计划中的业务主角。

万科董秘谭华杰在接受观点地产新媒体采访时对此并未予以否认，其称，由于交易规模没有达到万科需要披露的程度，具体的细节其并不是特别清楚。

“实际上，万科非常开放，只要是相互认同，大家在资源上有互补性，有合作意愿，万科愿意和各方进行合作。如果大家有一个交易在前，之后也有这样的纽带，合作可能就会更多。”

目前，据观点地产新媒体了解，今年万科已经主导了多起并购案，在上述并购案中，投资与金融的成份都相当明显，而这与万科内部启动的一项以金融和投资为主要业务的 V Capital 计划不无关系。

观点地产新媒体获悉，主管 V Capital 计划的是万科集团分管万科香港地区业务的阙东武。作为这一计划的业务实体，万丈资本有限公司在 6 月 17 日以适当方式在香港成立，其业务范围主要为金融投资、不动产投资等。

万科副总裁丁长峰曾指出，该公司的投资方式和目的是以独立或者联合其他合作方以投资为目的，对境内外不动产物业进行收购。其中，在城市存量资产方面，万丈资本将专注于城市更新和核心资产的收购改造。

万科内部人士也曾透露，万丈资本的初期募集规模不小于 100 亿元(并非注册资本金，香港设立公司不需注册资本金)。投资业务运营过程中，将按照投资界的通行规则，通过各种手段募集资金，这其中既包括对机构投资者的定向募集，也可能在未来以合适的方式，向公众投资者募集资金。

虽然成立不久，但这一业务实体已经开始显露峥嵘。7 月 14 日，便有消息称万科牵头的财团拟出价 35.7 亿元邀约收购瑞安房地产持有的企业天地 3 期，在这次收购中，万科的运作实体就是万丈资本。

除了通过万丈资本介入国内的房地产投资，万科境外同样拥有一家名为 Wkland Investments V Limited 的投资平台，该平台主要为万科发展香港等海外业务。近期，万科通过这一平台认购绿景中国 17.81% 股份，晋身为这家境外上市房企的第二大股东，完成了一笔颇为划算的投资。

在年中业绩会上，郁亮便有过一席表态，称在万科集团内部较为主流的想法是通过收购、投资等路径能够在远期给万科带来较高的利润回报。

从现实来看，万科似乎也在践行这一策略，不管是万丈资本、Mainlandcn Ten Company Limited，亦或是 Wkland Investments V Limited，万科的房地产路径早已不再是停留于单纯的开发层面，投资与金融成份正让万科越来越多的扮演资本猎人的角色。

(来源：观点地产网)

视野延伸

中英 4000 亿大单落地前 房企布局已先行一步

访美余音未歇，应英国女王伊丽莎白二世邀请，中国国家主席习近平又在 10 月 19 日开启访英之旅。

有意思的是，保利地产还在 10 月 21 日的《金融时报》上整版刊登恭贺广告，欢迎习近平访英。

同样在英国报纸上花费整版刊登广告的国内地产公司还有绿地集团。

作为一次“超级国事访问”，与此前访美随行的企业家阵容不同，习近平此次访英企业家代表团则以金融、基建、能源、汽车、航空、保险、文化和投资等行业为主，此外随行企业中也不乏保利集团、海航这样的内地房地产企业。

国内企业在英国的投资到底如何？援引 BBC2005 年至今的数据，十年来中资机构、企业在英国房地产行业总投资额达到 91.4 亿美元，占总投资额的 31%。

习近平访英 5 天时间内，有超过 150 个项目将签署合作协议，这总共超 4000 亿元人民币的贸易投资协议，将使哪些房企受益？

绿地交好英王室

据统计，从 2013 年 5 月到 2014 年 3 月，在短短不到一年时间里，包括中投公司、万达集团、绿地集团等在内的种子企业大举投资英国伦敦房地产市场，所购项目包括伦敦多个地标建筑。

而此次跟随习近平访英企业中，自然也少不了这些房地产企业身影。

从公开随行企业家名录中，保利集团无疑是其中最大的国内房地产集团。值得注意的是，此前保利集团也入选习近平访美代表团，而保利的国资背景无疑是它最大背书。

保利集团这次随访的规模较大，包括了文化、房地产、科技、剧院等各个子公司或部门均派出代表，包括董事长徐念沙在内一共占据 6 个席位。据中国房地产报记者了解，保利集团将与伦敦西区考文特区展开长期合作项目，包括但不限于地产、剧院等领域。

虽然绿地此次并没有出现在公开的随访企业名单中，不过实际上绿地与英国皇室一直保持着良好关系。

今年 3 月 1 日至 4 日，英国剑桥公爵、威廉王子访问北京、上海和云南，这是英国王室近 30 年来首次访华。绿地作为国内唯一一家受邀企业出席，董事长张玉良在会上做了专题发言。

良好关系离不开绿地在英国的大笔投资。从 2014 年开始，绿地集团启动在伦敦的兰姆公馆和绿地中心两个项目的投资开发，两个项目的累计投资将超过 13 亿英镑。

此外，海航集团也出现在这次的随行名单之列。资料显示，以机场管理、地产开发、工程建设为主营业务的基础设施综合发展商，拥有海航机场、海航地产、海岛建设等企业品牌，下辖海建股份（600515）、海航基础（HK00357）2家上市公司。

之前，可靠消息透露，海航集团正在与曼彻斯特机场方面进行洽谈，希望收购曼彻斯特机场大部分股权，海航董事局主席陈峰此次也在习主席访英的商务代表团中。这单买卖结果究竟会怎样将拭目以待。

首富纷纷布局英伦

不仅是跟随出访的国内房地产企业，更多的地产企业或因此次习近平出访与英国达成的一系列协议而获益。

作为中国在英国最大的买家，媒体报道及公开资料显示，目前李嘉诚的商业帝国在英国的总资产高达3900亿港元。其在英国的投资，包括3个港口、3家连锁店、1家移动运营商、1家铁路集团、1家区域电网公司、2家区域煤气公司、1家水务公司。

地产方面李氏帝国则以长实为“先锋”，长实旗下和黄2014年获批在伦敦发展涉及达10亿英镑的综合房地产项目，发展包括3500个住宅单位的多层大厦，以及写字楼、商店、餐厅及酒店。

曾经的首富早已布局英国，而新晋首富王健林的万达集团不甘其后。

2013年6月份，万达宣布投入3.2亿英镑并购英国圣汐游艇公司，首涉英国市场。

半年后，万达正式涉足英国房地产市场。彼时王健林与英国首相卡梅伦会晤后敲定万达将投资20亿英镑~30亿英镑开展英国城市改造项目。同年10月万达集团在海外布局的首个房地产项目——万达·伦敦ONE在伦敦正式上线，开盘销售。

万科的动作也值得注意。就在习近平出访英国的2天前，万科宣布拟通过注资方式收购英国伦敦科技城中心地带一个大型楼盘20%股份，实现进入英国房地产市场的目的。

此外，另一家行业内并不为多数人所知的企业因为独特的身份或将成为中英合作中最大“黑马”。这家公司就是总部基地（ABP），其创始人许为平，被誉为中国“总部基地教父”。

这家公司曾在2013年宣布将投资10亿英镑，在伦敦皇家阿尔伯特码头开发“亚洲金融港”，项目占地约14.16万平方米，《金融时报》曾评价该项目是当时中国开发商在英投资最大项目。

不过将总部基地归为中国开发商并不恰当，其董事局主席许为平真实身份是英籍华人，在这次习近平出访与英国项目合作签署会上，许为平出现在英国首相卡梅伦一侧，代表英国企业家。

而对于拥有英国国籍，在中国设企的总部基地，许为平的身份将为他的企业提供独特优势。

防范水土不服

中国企业在英国房地产市场之路也并非一片坦途，中融集团曾在 2013 年宣布斥资 5 亿英镑，重建伦敦著名的水晶宫，今年 3 月，《金融时报》报道，这一计划因中融和当地议会未达成协议而终止；2000 年李嘉诚的和记黄埔投资的“切尔西河畔豪庭”计划，也在购买土地后迟迟未规划，之后受到环保人士诉讼，项目直到 2013 年才开始动工。

不过海外投资的“水土不服”问题没有能够抵挡这片市场对中国企业的吸引力。

统计数据显示，从 1996 年至 2014 年近 20 年间，英国房屋租金回报远超 1400%；英国权威地产数据库 Rightmove 数据显示，截至 8 月 15 日，伦敦房价年涨幅为 9.7%，房价中值约为 61 万英镑。

一路看涨的英地产市场吸引的不只是国内的房地产企业，国内众多险资和银行机构都加入了这场中英 4000 亿元的盛宴中。

从此次习近平出访英国行程来看，其中重要一项活动就是 22 日在金融城发表演讲。坐落在伦敦泰晤士河北岸的金融城是英国的“经济心脏”，与纽约华尔街齐名。

2013 年 7 月，中国平安以 2.6 亿英镑购入伦敦金融城标志性建筑劳埃德大厦。2014 年 6 月，中国建设银行股份有限公司收购比利时联合银行伦敦金融城写字楼。2015 年 1 月，中国泰康人寿竞购伦敦金融城 Milton Gate 办公楼完成合同交换，该物业是泰康人寿在海外投资收购的首个房地产项目。

众多内资企业的进入加剧了英国房地产市场的竞争，不过英国政府并没有一味放任其“野蛮生长”。

英国央行行长卡尼 2014 年 6 月 26 日表示，房地产目前已经成为英国经济最大的风险因素。银行业应限制风险较高的房贷数量，防范消费类贷款升至难以控制，进而威胁经济复苏的程度。

随后英国央行一度收紧其房产政策，规定新项目楼价对收入比率高于 4.5 倍的新造按揭，不得超逾整体楼按组合 15%。除此之外，银行还要为借款人负担能力进行新的测试，按照利率从现水平上升 3 个百分点的假设，判断贷款申请者是否仍有能力供楼。

与此同时大量毫无国际市场经验的内地企业仍在涌入英国房市，英国淘金之旅才刚刚开局。

（来源：中国房地产报）

棚改运动三年攻坚战打响

10 月 10 日，全国棚户区改造电视电话会议召开。据中国房地产报记者了解，在此次会议上，确定明年棚改任务 600 万套，2015 年~2017 年三年，将改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套。

此次会议上，张高丽副总理传达李克强总理重要指示：把棚改放在民生工作的突出位置，进一步围绕重点难点、抓住“硬骨头”矢力攻坚，进一步加大财税金融支持力度、创新机制吸引社会资本参与，不折不扣地按期完成既定任务。

棚改硬骨头再难也要“啃”

张高丽副总理强调，确保完成今年棚户区改造目标任务，各省（区、市）已经签订目标责任书，要严格问责考核，对资金和土地不落实、政策措施不到位、建设进度缓慢的地方要进行约谈、限期整改。

“棚户区在我国城市现代化进程中，就是一定要消灭的。棚户区就是一笔历史欠账，其他工作宁可不做，也应该把棚改放在前面。”国家发改委宏观经济研究院研究员刘福垣在接受中国房地产报记者采访时表示。

在今年9月的夏季达沃斯论坛上，李克强总理曾经强调中国将继续大规模地推进棚户区改造。他说：“中国还有1亿人口居住在棚户区，我们必须给他们一个符合现代标准的居住条件。”

“大力推进棚户区改造是利国利民的好事，这不仅是一项民生工程，对于当前经济环境下，拉动投资和就业都是有好处的。”刘福垣指出。

2008年至2012年的5年间，全国各类棚户区改造共开工1260万户，过去的2013年至2014年改造各类棚户区820万套，今年的棚户区改造任务是580万套，棚户区改造任务逐年增加的趋势已经很明显。

根据住建部的统计，今年1~9月，棚户区改造已经开工了524万套，占比90%。“从财政投入、信贷支持等方面的条件看，这个目标任务也是可以实现的。”住建部住房保障司副司长刘霞称。

住建部曾对棚户区改造进行过一次摸底调查，得出的结论是，地方待改造的棚户区还有2000多万套，其中还不包括部分城中村和危房、建制镇的棚户区。

“从近几年大规模改造的历史来看，一些地段好的，有商业价值的项目已经先期改造完成，这给后续棚户区改造工作造成了更大的压力。”国务院发展研究中心市场经济研究所房地产室副主任刘卫民在接受中国房地产报记者采访时表示。

消灭“贫民窟”的最佳时机

李克强总理曾多次强调棚改的重要意义，“大批农民工从农村进入城市，如果再都跑到棚户区住着，条件还不如农村呢，这叫什么城镇化？”他说，“如果棚户区问题不解决，城镇化就无法推进。”

刘卫民回顾了从房改以来，我国住房制度改革进程。“从房改以后，强调用市场化的方式解决我国居民的住房问题。从2007年以后逐步加大保障房的建设力度，解决了中低收入者的住房问题。而现阶段，已有存量棚户区问题确实迫切需要解决，消灭贫民窟在什么时候开始都是非常必要和及时的，现在正是最好的时机。”

刘霞表示,现阶段棚改任务大幅增加意义深远,适度增加棚改规模,能够发挥拉动内需、促进投资、去除存量商品住房、稳定房地产市场的积极作用。

“现在经济下行,确实需要短期内增加一些动力,棚户区改造所带动的投资效应,确实能起到拉动投资的作用。”刘卫民指出。

根据国家信息中心经济预测部的预测,2015~2017年,仅改善棚户区居民住房方面的投资就可以带动房地产开发投资增加约2个百分点左右,进而拉动全社会固定资产投资0.4个百分点左右,提高GDP增长率0.2个百分点左右。

“近几年,棚改在建工程较大,配套基建的任务也很重,缺口较大,从而存在后续居民无法及时入住的情况。”刘霞指出。因此,棚户区改造之中,基础设施建设成为急需补齐的短板,由此需要的资金投资也更大。

上海财经大学不动产研究所执行所长陈杰算了一笔账,“考虑通过财政支出、企业债券等其他融资渠道对棚户区改造的投资资金,以及要高一个数量级的棚户区基础设施投资资金,则棚户区改造带动投资额预计远超过10万亿元。”陈杰称,棚改无疑将成为我国未来经济稳定增长的重要驱动力量之一。

政府购买服务或成主流

目前待改造的棚户区多数为位置偏远、市场化运作难的“硬骨头”。国家开发银行棚改贷款目前实行的是“三统一”模式,即“统一评级、统一授信、统借统还”。国开行主要和省级住建厅对接,确定授信额度。但新预算法实施后,按照《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》和《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》的规定,新增棚改项目无法继续通过省级融资平台融资。

棚改融资机制亟待创新,也一定程度上加剧了“融资难”。对于棚改的资金来源,刘霞表示,主要是三个方面,中央的补助资金、地方政府投入的财政资金和市场融资,下一步,住建部将创新融资体制机制,推广PPP模式促进棚户区改造和配套基础设施加快建设。

“随着新预算法对地方政府财政支出行为与借债的严格限制,原来依靠土地财政和地方投融资平台负债的棚改方式越来越难走通,因此,PPP模式在棚改中的运用已经是大势所趋。政府将来对棚改的财政支出也要通过走政府购买服务的方式融入PPP中。”陈杰指出。

6月25日,国务院下发《关于进一步做好城市棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》,要求创新棚改融资体制机制,推动政府购买棚改服务。

目前,在一些地方,以PPP模式进行棚改已经在尝试。据中国房地产报记者了解,目前内蒙古自治区赤峰市引进中铁建房地产集团有限公司,采用PPP模式推进棚户区改造,以政府与企业合作的方式,运用市场手段解决棚户区改造融资难的问题。

另一个PPP模式进行棚改的案例来自湖北荆门。

湖北省荆门城建集团与湖北省长江投共同组建合资公司,作为政府购买服务模式下棚户区改造承接主体,实施棚改项目建设。荆门城建集团相关负责人介绍称,荆门市与湖北省长

江投合作推进政府购买服务模式下的棚改具备多方面的优势：湖北省长江投是“三统一”模式承贷主体，有利于融资工作衔接和项目实施。湖北省长江投具备较强实力，融资能力强，可以多渠道融资；湖北省长江投来荆门投资，开展棚户区改造，还将积极参与城市基础设施建设。

（来源：中国房地产报）