

内部参考

2015 年第 46 期

总期第 78 期

每周观察

【本期摘要】

I、国务院总理李克强签署第 663 号国务院令，公布《居住证暂行条例》(以下简称《条例》)，《条例》将于 2016 年 1 月 1 日起施行。

II、从下学期开始，西城区收紧转学政策，除了小学和初中各年级不办理区内转学外，外区转学到西城需要“有户又有房”。

主办 广安研究院
集团办公室
投资发展中心

2015.12.14

目录

政策导读.....	1
李克强签署国务院令 公布《居住证暂行条例》	1
政府让利是推进房地产税改革的重要思路.....	5
西城区收紧中小学转学政策 转学到西城须户籍房产双达标.....	6
北京将推出积分落户制度 据人口情况公布落户分数线.....	7
北京副市长：通州人口不超 200 万 严控房地产开发.....	8
北京“十三五”规划建议全文发布	9
产业聚焦.....	13
习近平提 4 个歼灭战 楼市去库存位列其中.....	13
今年保障房任务已超额完成截至 11 月底开工率达 100.19%.....	15
前 11 月固投同比增 10% 房地产增速回落加大.....	16
燕郊深陷地产魔咒 房价一年跳涨 6000 元/平.....	17
保障房现金补贴可异地购房 将带热周边楼市.....	21
北京首宗农村集体建设用地入市 起始价 4.5 亿.....	22
前沿视点：互联网+.....	24
房地产 P2P 花样多 衍生金融产品成新盈利点.....	24
互联网金融风险积聚 地产 P2P 能走多远.....	26
国企改革.....	29
茅于軾：国企改革核心问题是政府退出 但是很难.....	29
“出清制”倒逼国企改革.....	31
京津冀一体化.....	32
津冀交通一体化 相邻城市基本实现 1.5 小时通达.....	32
行业动态.....	34
房企在北京拿地玩排列组合 满城尽是联合体.....	34
中国房企大踏步转型.....	35
恒大投“保”：借力金融资本争夺地产霸主地位？	36
保利地产图谋养老+保险大棋局 嫁接资本的翅膀.....	38
安邦接替南丰上位二股东 远洋地产风雨欲来.....	41
视野延伸.....	44
打开国家住房银行这扇窗.....	44
从控房价到去库存：土地财政已难以为继.....	46

政策导读

李克强签署国务院令 公布《居住证暂行条例》

新华社北京 12 月 12 日电近日，国务院总理李克强签署第 663 号国务院令，公布《居住证暂行条例》（以下简称《条例》），《条例》将于 2016 年 1 月 1 日起施行。

《条例》共 23 条，以《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》为依据，以各地已出台的居住证制度为参考，注意与户口、身份证制度的比较，突出居住证的赋权功能，突出政府及其相关部门的服务职能，在明确居住证的性质和申领条件的基础上，一方面确立了为居住证持有人提供的基本公共服务和便利，另一方面鼓励各地不断创造条件提供更好的服务。

上述基本公共服务和便利主要有：一是义务教育、基本公共就业服务等九项基本公共服务和办理出入境证件、机动车登记等七项便利；二是通过梯度赋权机制要求各地积极创造条件，逐步扩大向居住证持有人提供公共服务和便利的范围、提高服务标准，并定期向社会公布；三是明确持证人申请登记居住地常住户口的衔接通道及各类城市确定落户条件的标准。

《条例》的公布施行，必将对促进新型城镇化的健康发展，推进城镇基本公共服务和便利常住人口全覆盖，保障公民合法权益，促进社会公平正义发挥重要作用。

中华人民共和国国务院令

第 663 号

《居住证暂行条例》已经 2015 年 10 月 21 日国务院第 109 次常务会议通过，现予公布，自 2016 年 1 月 1 日起施行。

总理李克强

2015 年 11 月 26 日

居住证暂行条例

第一条为了促进新型城镇化的健康发展，推进城镇基本公共服务和便利常住人口全覆盖，保障公民合法权益，促进社会公平正义，制定本条例。

第二条公民离开常住户口所在地，到其他城市居住半年以上，符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的，可以依照本条例的规定申领居住证。

第三条居住证是持证人在居住地居住、作为常住人口享受基本公共服务和便利、申请登记常住户口的证明。

第四条居住证登载的内容包括：姓名、性别、民族、出生日期、公民身份号码、本人相片、常住户口所在地住址、居住地住址、证件的签发机关和签发日期。

第五条县级以上人民政府应当建立健全为居住证持有人提供基本公共服务和便利的机制。县级以上人民政府发展改革、教育、公安、民政、司法行政、人力资源社会保障、住房城乡建设、卫生计生等有关部门应当根据各自职责，做好居住证持有人的权益保障、服务和管理工作的。

第六条县级以上人民政府应当将为居住证持有人提供基本公共服务和便利的工作纳入国民经济和社会发展规划，完善财政转移支付制度，将提供基本公共服务和便利所需费用纳入财政预算。

第七条县级以上人民政府有关部门应当建立和完善人口信息库，分类完善劳动就业、教育、社会保障、房产、信用、卫生计生、婚姻等信息系统以及居住证持有人信息的采集、登记工作，加强部门之间、地区之间居住证持有人信息的共享，为推进社会保险、住房公积金等转移接续制度，实现基本公共服务常住人口全覆盖提供信息支持，为居住证持有人在居住地居住提供便利。

第八条公安机关负责居住证的申领受理、制作、发放、签注等证件管理工作。

居民委员会、村民委员会、用人单位、就读学校以及房屋出租人应当协助做好居住证的申领受理、发放等工作。

第九条申领居住证，应当向居住地公安派出所或者受公安机关委托的社区服务机构提交本人居民身份证、本人相片以及居住地住址、就业、就读等证明材料。

居住地住址证明包括房屋租赁合同、房屋产权证明文件、购房合同或者房屋出租人、用人单位、就读学校出具的住宿证明等；就业证明包括工商营业执照、劳动合同、用人单位出具的劳动关系证明或者其他能够证明有合法稳定就业的材料等；就读证明包括学生证、就读学校出具的其他能够证明连续就读的材料等。

未满 16 周岁的未成年人和行动不便的老年人、残疾人等，可以由其监护人、近亲属代为申领居住证。监护人、近亲属代为办理的，应当提供委托人、代办人的合法有效身份证件。

申请人及相关证明材料出具人应当对本条规定的证明材料的真实性、合法性负责。

对申请材料不全的，公安派出所或者受公安机关委托的社区服务机构应当一次性告知申领人需要补充的材料。

对符合居住证办理条件的，公安机关应当自受理之日起 15 日内制作发放居住证；在偏远地区、交通不便的地区或者因特殊情况，不能按期制作发放居住证的，设区的市级以上地方人民政府在实施办法中可以对制作发放时限作出延长规定，但延长后最长不得超过 30 日。

第十条居住证由县级人民政府公安机关签发，每年签注 1 次。

居住证持有人在居住地连续居住的，应当在居住每满 1 年之日前 1 个月内，到居住地公安派出所或者受公安机关委托的社区服务机构办理签注手续。

逾期未办理签注手续的，居住证使用功能中止；补办签注手续的，居住证的使用功能恢复，居住证持有人在居住地的居住年限自补办签注手续之日起连续计算。

第十一条居住证损坏难以辨认或者丢失的,居住证持有人应当到居住地公安派出所或者受公安机关委托的社区服务机构办理换领、补领手续。

居住证持有人换领新证时,应当交回原证。

第十二条居住证持有人在居住地依法享受劳动就业,参加社会保险,缴存、提取和使用住房公积金的权利。县级以上人民政府及其有关部门应当为居住证持有人提供下列基本公共服务:

- (一) 义务教育;
- (二) 基本公共就业服务;
- (三) 基本公共卫生服务和计划生育服务;
- (四) 公共文化体育服务;
- (五) 法律援助和其他法律服务;
- (六) 国家规定的其他基本公共服务。

第十三条居住证持有人在居住地享受下列便利:

- (一) 按照国家有关规定办理出入境证件;
- (二) 按照国家有关规定换领、补领居民身份证;
- (三) 机动车登记;
- (四) 申领机动车驾驶证;
- (五) 报名参加职业资格考试、申请授予职业资格;
- (六) 办理生育服务登记和其他计划生育证明材料;
- (七) 国家规定的其他便利。

第十四条国务院有关部门、地方各级人民政府及其有关部门应当积极创造条件,逐步扩大为居住证持有人提供公共服务和便利的范围,提高服务标准,并定期向社会公布居住证持有人享受的公共服务和便利的范围。

第十五条居住证持有人符合居住地人民政府规定的落户条件的,可以根据本人意愿,将常住户口由原户口所在地迁入居住地。

第十六条居住地人民政府应当根据下列规定确定落户条件:

(一) 建制镇和城区人口 50 万以下的小城市的落户条件为在城市市区、县人民政府驻地镇或者其他建制镇有合法稳定住所。

(二) 城区人口 50 万至 100 万的中等城市的落户条件为在城市有合法稳定就业并有合法稳定住所,同时按照国家规定参加城镇社会保险达到一定年限。其中,城市综合承载能力压力小的地方,可以参照建制镇和小城市标准,全面放开落户限制;城市综合承载能力压力大的地方,可以对合法稳定就业的范围、年限和合法稳定住所的范围、条件等作出规定,但对合法稳定住所不得设置住房面积、金额等要求,对参加城镇社会保险年限的要求不得超过 3 年。

(三)城区人口 100 万至 500 万的大城市的落户条件为在城市有合法稳定就业达到一定年限并有合法稳定住所，同时按照国家规定参加城镇社会保险达到一定年限，但对参加城镇社会保险年限的要求不得超过 5 年。其中，城区人口 300 万至 500 万的大城市可以对合法稳定就业的范围、年限和合法稳定住所的范围、条件等作出规定，也可结合本地实际，建立积分落户制度。

(四)城区人口 500 万以上的特大城市和超大城市应当根据城市综合承载能力和经济社会发展需要，以具有合法稳定就业和合法稳定住所、参加城镇社会保险年限、连续居住年限等为主要指标，建立完善积分落户制度。

第十七条国家机关及其工作人员对在工作过程中知悉的居住证持有人个人信息，应当予以保密。

第十八条有下列行为之一的，由公安机关给予警告、责令改正，处 200 元以下罚款，有违法所得的，没收违法所得：

- (一) 使用虚假证明材料骗领居住证；
- (二) 出租、出借、转让居住证；
- (三) 非法扣押他人居住证。

第十九条有下列行为之一的，由公安机关处 200 元以上 1000 元以下罚款，有违法所得的，没收违法所得：

- (一) 冒用他人居住证或者使用骗领的居住证；
- (二) 购买、出售、使用伪造、变造的居住证。

伪造、变造的居住证和骗领的居住证，由公安机关予以收缴。

第二十条国家机关及其工作人员有下列行为之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一) 符合居住证申领条件但拒绝受理、发放；
- (二) 违反有关规定收取费用；
- (三) 利用制作、发放居住证的便利，收受他人财物或者谋取其他利益；
- (四) 将在工作中知悉的居住证持有人个人信息出售或者非法提供给他人；
- (五) 篡改居住证信息。

第二十一条首次申领居住证，免收证件工本费。换领、补领居住证，应当缴纳证件工本费。办理签注手续不得收取费用。

具体收费办法由国务院财政部门、价格主管部门制定。

第二十二条设区的市级以上地方人民政府应当结合本行政区域经济社会发展需要及落户条件等因素，根据本条例制定实施办法。

第二十三条本条例自 2016 年 1 月 1 日起施行。本条例施行前各地已发放的居住证，在有效期内继续有效。（来源：新华社）

政府让利是推进房地产税改革的重要思路

自从2011年1月重庆、上海试点房产税改革以来,房产税改革一直受到市场的高度关注,改革也从房产税改革变为房地产税改革。2011年至今,重庆、上海房产税试点方案并未在全国推行,说明这两个地方设计的房产税方案并没有完全得到改革层面的认可。从去年到现在的一年多时间,我国宏观调控的思路和方式不断适应经济形势发展需要,作出调整与改变。

那么,如何结合国家宏观调控思路的变化,有前瞻性地推进房地产税改革呢?

首先,从习近平总书记提出“在适度扩大总需求的同时,着力加强供给侧结构性改革”,到李克强总理提出“必须继续从供需两端加大结构性改革力度,以创新供给带动需求扩展,以扩大有效需求倒逼供给升级”,都说明我国宏观调控思路发生变化。在从需求管理转向供给和需求相结合的宏观经济调控,将对我国财税体制特别是税收制度改革产生重要影响。以前按照需求管理设计的税收改革方案,必须紧跟步伐进行相应的调整。这是当前房地产税改革的重大宏观环境背景。

其次,经济上的供给管理,主要源于美国上世纪80年代里根总统时期推行的供给学派经济理论,其最主要的政策主张就是减税,比如根据“拉弗曲线”的理论进行减税等。我国推动供给侧改革,也秉承减税和为企业减负的思路。最近,李克强总理在同经济专家座谈时表示,在供给方面,继续运用好结构性减税等手段。所以,推动供给侧改革,最大的政策转向就是减税,特别是对企业的减税。如何把握减税与增税的平衡、推动调整房地产产业结构调整 and 税收结构调整,是考验房地产税收改革的重要方面。

第三,从税收本身规律来说,不管任何税收,不管是间接税还是直接税,其税负的最终负担者都是人民,都要劳动者负担,比如对企业征收的房地产税收,虽然纳税人是企业,但是这一税种被企业分摊到产品的成本当中,通过产品价格转嫁给消费者,即使在供大于求的情况下,企业无法通过销售的产品转嫁税负时,也会通过压低工人工资、降低成本等方式将税负转嫁给属于生产方的劳动者。从这个意义上讲,房地产税改革要坚持轻税负、低税率。

最后,从房地产市场和税收调节的需要来说,目前我国针对房地产的各种税收都在交易环节,而且是重税负,土地出让金、土地增值税、营业税、契税、土地使用税、耕地占用税以及各种名目的收费,占到土地开发和房产成本的一大部分,形成了广为诟病的“土地财政”模式。因此,将交易环节的税费转移到保有环节,既为地方政府形成稳定的财政收入来源(对房产持有环节征税要比交易环节征收稳定),也增加房产的持有成本,打击房地产市场的投机需求,反过来增加市场供给。在这种背景下,推进房地产税收改革,势必就要增加房产持有人的税收负担,特别是房产持有人在前期交易环节缴纳各种税费的基础上,又缴纳持有环节税收,存在重复征税的问题。所以房地产税改革如何平衡这一利益关系,又在考验房地产改革的顶层设计。笔者认为政府能不能让利,减征土地出让金以及给予首套房(二套房以上属于投资投

机,应属于高税负调控的对象)补偿机制,比如个人抵税等,是解决这一问题的重要思路,需要放在财税体制的大局来考虑和推进。

西城区收紧中小学转学政策 转学到西城须户籍房产双达标

从下学期开始,西城区收紧转学政策,除了小学和初中各年级不办理区内转学外,外区转学到西城需要“有户又有房”。并且,与全市中小学转学要求相比,还增加了两个不予办理外区转入的年级——小学二年级和初中二年级。

12月7日,西城区教育委员会规划科、西城区教育考试中心义务教育招生办公室正式发布“2015-2016学年度第二学期西城区义务教育阶段接收转学申请工作安排”。根据安排,申请转学的条件分为“外区转入”和“外省市转入”两项。其中,对于外区转入者,需同时具备“西城区居民户籍且法定监护人在西城区区域内有自有住房或租住公房(提供《公有住宅租赁合同》)”。这意味着,从本市外区转学入西城,需同时具备西城户籍和实际居住地证明。而且,实际居住地也限定为西城自有住房或租住公房。

转学政策出炉后,一石激起千层浪,因为对比全市转学要求,西城区这一转学门槛大幅提高。记者了解到,北京市户籍义务教育阶段转学条件为:学生户籍随父母(或其他法定监护人)在市内迁移,或家庭实际居住地在市内变更新户籍所在地,或变更后的居住地不在原就读学校服务范围。其中,户籍或实际居住地变更,两者取其一即可。有业内人士分析,这一安排的公布,也意味着西城外区转学政策正式收紧。

门槛提高还有另外一个表现,那就是安排指出,小学一年级、二年级、六年级,初中各年级不办理本市外区转入。对比全市中小学转学要求,小学阶段增加了二年级,初中阶段增加了初中二年级。据了解,北京市中小学起始年级的第一学期及毕业年级,不予办理转入手续,也就是小学一年级、六年级、初中一年级的第一学期和初中三年级。

并且,此次规定中还明确表示:西城小学、初中各年级均不办理区内转学。对此,有家长表示,这意味着只有在小学三、四、五年级才有机会从外区转入西城,“机会稍纵即逝”,“先在西城读个差学校占上学籍,然后再找机会转到好学校的路也被堵死了”,“即便是有北京户口,但想让孩子在西城上学,除了买房,似乎没有别的路可走了。”

■小贴士

外区学生转入西城办理流程

1. 登记

(1) 时间:2016年1月17日(周日)—21日(周四)

上午8:30—11:00; 下午

1:30—4:00

(2) 地点:西城区西直门内大街186号,西城区教育考试中心义务教育招生办公室。

(3) 所需材料：法定监护人身份证、转学条件中涉及的全家户口簿、房屋产权证明等相关材料原件、复印件，及全国学籍号（19 位，外省转入）和教育 ID 号（8 位，外区转入）。

2. 西城区教委规划科根据申请材料审核是否符合接收转学条件。（一周之内完成）

3. 西城区教育考试中心根据招生政策和学位情况落实接收学校，并由学校通知学生家长报到入学。（新学期开学前一周之内完成）

4. 学生按接收学校通知要求按时到校报到，并按学校要求做好相关准备。

5. 学校为学生办理电子学籍流转手续。

（来源：京华时报）

北京将推出积分落户制度 据人口情况公布落户分数线

落户北京，是许多“北漂”梦寐以求的事情。如今，这个梦想越来越接近现实。10 日，《北京市积分落户管理办法(征求意见稿)》正式公布并征求民意。根据办法，持北京市居住证、年龄不超 45 岁、在京连续缴纳社会保险 7 年及以上、无违法犯罪记录、符合北京计划生育政策的“北漂”，获得一定总积分，将有机会成为“北京户籍人口”，且父母、配偶、子女也能随迁。

征求意见稿指出，北京将通过建立指标体系，对北京市居住证持证人申请落户的条件进行量化，并对每项指标赋予一定分值，总积分达到规定分值的人员可在北京申请办理常住户口。“北京市政府将根据年度人口调控情况，每年向社会公布落户分数线，积分落户每年申请一次。”

学历越高越多积分越高——“积分”过程中有“加分”也有“减分”。征求意见稿指出，合法稳定就业且每连续缴纳社保满 1 年积 3 分；有合法稳定住所，申请人在自有产权房每连续居住满 1 年积 1 分、在合法租赁房屋和单位宿舍每连续居住满 1 年积 0.5 分。

学历越高越多加分就越多。根据征求意见稿，申请人取得国民教育系列及教育部认可的国内外学历，大学专科(含高职)9 分、大学本科 15 分、硕士 27 分，博士 39 分。且在其最高学历得分基础上，每多获得 1 个硕士学位，加 3 分；每多获得 1 个博士学位，加 6 分。与此同时，具有中级及以上专业技术职务的申请人，可获得相应加分。其中，中级专业技术职务加 2 分，高级专业技术职务加 5 分。

到城六区外工作、居住可加分——北京要严控人口规模，到 2020 年常住人口总量控制在 2300 万人以内，城六区常住人口比 2014 年下降 15%左右。

北京近年来采取多项措施疏解城区人口，在此次征集意见稿中也有体现：居住地由城六区转移到北京其他行政区的申请人，每满 1 年加 2 分，最高加 6 分；反之，申请人每满 1 年减 2 分，最高减 6 分。就业地和居住地均由城六区转移到北京其他行政区的申请人，每满 1 年加 4 分，最高加 12 分；反之，申请人每满 1 年减 4 分，最高减 12 分。

一般制造业、工业污染行业就业减分——目前北京正疏解非首都功能，构建高精尖经济结构。那么，在经认定的科技企业孵化器及众创空间中的创业企业就业的申请人，工作每满1年加2分，最高加6分。在国家高新技术企业、中关村高新技术企业就业的申请人，工作每满1年加1分，最高加3分。尤其在科技、文化领域以及创新创业大赛获得国家级奖项的申请人加9分，获北京市奖项的加6分。

而在区域性专业市场、一般制造业、《北京市工业污染行业、生产工艺调整退出及设备淘汰目录》范围内就业的申请人，就业每满1年减6分。

不讲信用、违法重重减分——纳税、诚信也加分。征求意见稿指出，近3年连续纳税且符合条件的申请人可加6分。反之，涉税违法行为记录的个人、企业法人及个体工商户户主，每条记录减12分。

在北京市企业信用信息公示系统中有行政处罚信息、不良司法信息、商品服务质量不合格信息、被列入异常名录等的企业及个体工商户，对作为其法人代表或户主的申请人，每条记录减12分。

此外，在北京因违反有关法律被处以行政拘留处罚的申请人，每条行政拘留记录减30分。

值得一提的是，征求意见稿还指出，获得积分落户资格的申请人不仅自己可以落户北京，其未成年子女可以随迁；配偶、父母申请落户，将按照北京市现行亲属投靠落户政策办理。

（来源：中新社）

北京副市长：通州人口不超200万 严控房地产开发

对于如何把北京市行政副中心建设好，北京市常务副市长李士祥今日表示，将控制好人口规模，通州最终规划人口不能超过200万，将严格控制房地产开发，严格做到职住平衡。

国务院新闻办公室10日举行新闻发布会，北京市常务副市长李士祥、天津市副市长尹海林、河北省常务副省长杨崇勇介绍京津冀协同发展有关情况，并答记者问。

对于如何把北京市行政副中心建设好，李士祥指出，要搞好功能定位，市行政副中心定位为行政办公、文化旅游、商务服务。这个定位必须明确，功能也不能太多。

此外，做好科学规划。在市行政副中心建设中，将牢牢抓住三块地：生态环境用地、居住生活用地、产业发展用地，这三块地要牢牢地抓在政府的手上，真正做到心中有规划、手中有土地、发展有政策。

李士祥指出，中央五中全会提出五大发展理念，市行政副中心要建设成为落实五大发展理念的示范区。我们相信，通过努力一定能够展现出通州“八里桥头揽月，古韵河畔扬帆，一枝塔影认通州”的美妙景色。

李士祥提出，控制好人口规模。现在通州的户籍人口是 87 万，我们最终规划的人口不能超过 200 万。我们将严格控制房地产开发，严格做到职住平衡。

依法管理城市。市行政副中心决不能出现新的大城市病，所以城市的基础设施建设必须高标准，依法管理必须是严而又严，真正做到服务首都工作，连接京津冀发展。

（来源：中国新闻网）

北京“十三五”规划建议全文发布

北京市委《关于制定北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》（以下简称建议）全文对外发布。建议指出，将全面落实疏解非首都功能任务，集中力量在通州建设市行政副中心，确保到 2017 年市属行政事业单位整体或部分迁入取得实质性进展。此外，将严格控制人口规模，实施居住证制度，稳妥推进在京稳定就业和生活的常住人口落户工作。

关键词 1 行政副中心

到 2017 年整体或部分迁入

建议原文

集中力量在通州建设市行政副中心。坚持高起点规划、高水平建设，突出行政办公职能，配套发展文化旅游和商务服务。抓紧行政办公区建设，确保到 2017 年市属行政事业单位整体或部分迁入取得实质性进展，带动其他行政事业单位及公共服务功能转移。坚持把基础设施、水生态廊道和大尺度生态空间建设摆在优先位置，加快配置教育、医疗、文化、公园绿地等公共服务设施，健全互联互通的交通体系。

北京市规划委副主任王飞表示，此次行政副中心建设主要是发挥对疏解功能的示范带动作用，更好地凝聚全社会的共识，调动各方面的积极性。到 2017 年，市属行政事业单位整体或部分迁入工作取得实质性进展，远期将带动约 40 万人疏解至通州。

王飞称，在这个过程中，要逐步提高通州的人居环境和公共服务水平，提高吸引力。通过产城融合，建设综合服务中心，建设宜居宜业的通州，让就业、居住和生活都在通州，让人民生活得方便舒适。

目前市行政副中心行政办公区选址方案正在编制过程中，位置大约在六环路与运河夹角处，在长安街的东沿线上。下一步将配合区域拆迁整理继续开展后续相关工作。同时，文化旅游区（环球主题公园）、运河核心区等城市功能组团建设也在有序推进过程中。

此外，王飞还表示，行政副中心的建设，交通支撑是关键。结合北京行政副中心的发展建设对交通出行的需求，规划形成面向区域的开放交通系统。建设京唐城际、京滨城际、京秦二城际，加强北京行政副中心与津冀互联。建设 S6 号线与平谷线，加强与周边新城的南北向联系和与两个机场的联系，疏解中心城地区的交通压力。优化调整与中心城轨道交通和快速路系统联系，实现半小时到达的便捷联系。

同时，王飞表示，未来，通州公共服务设施水平将不低于中心城。增加大学、艺术中心、大剧院、会展中心、展览馆、纪念馆、博物馆、图书馆、大型体育中心、三甲医院等高等级服务设施，提升服务水平。整建制引入中心城优质基础教育、医疗资源，打造完善实用、便捷舒适的都市社区生活圈，在 15 分钟步行可达的范围内，配备优质、完善的基本服务功能。

关键词 2 严控人口

将实施居住证制度稳妥落户

建议原文

严格控制人口规模。发挥疏解非首都功能、调整经济结构的牵引作用，总结推广以业控人、以房管人、以证管人的成功经验，综合运用经济、法律、行政等手段调控人口规模。实施居住证制度，稳妥推进在京稳定就业和生活的常住人口落户工作。加强流动人口服务管理，推进基本公共服务常住人口全覆盖。

国家行政学院公共管理教研部教授、公共行政教研室主任竹立家向京华时报记者表示，在整体控制人口规模的基础上，北京市首先应该出台相关户籍管理制度，特别是落户制度的法律法规性文件。他强调，对于户籍制度管理不能只以行政命令来控制，而要强化立法，依法行政，以法律法规来明文管理。这样才能避免暗箱操作，减少一些特批落户等行为出现的问题。

在制度操作上，配合本市要实施的居住证制度，他建议本市可以考虑学习一些外地的积分落户制度，只要标准得当，这种制度相对更公平合理一些。而对于应届毕业生，他认为本市可考虑至少面

向研究生群体完全开放落户。

对此他分析，北京市曾提出要建设世界城市，而且作为首都，北京市的发展应该是走在全国前列的。作为城市发展的首要条件，人才正是发展的第一要素，只有适当引进紧缺的人才，才能将本市建设为全国的政治、文化和科技中心。

他介绍，像日本东京都地区人口高达 3000 万，但依靠高效率的管理，城市运行仍然比较健康。可见只要提高经济社会一体化发展水平，挖掘城市管理方面的各种潜力，在适度疏解非首都功能、实施居住证制度等举措的配合下，北京市今后还是有望得以整体健康发展的。

关键词 3 交通拥堵

适时出台拥堵收费政策

建议原文

坚持公交优先战略，构建公交快速通勤系统，促进地面地下交通线路有效衔接和便捷换乘，提高公交运行效率和服务水平。继续加大轨道交通建设力度，进一步优化城市路网结构，加快停车设施建设，实施更有力的差别化停车收费政策，适时出台拥堵收费政策及其他管理措施，切实降低机动车使用强度和中心城区交通流量。

记者从北京市交通委了解到，到 2020 年，北京市要实现公交、地铁、自行车和步行出行占比达到 75%，小汽车出行比例从目前的 30% 下降到 25%。构建 15 分钟绿色出行生活圈，推行 3 公里步行、5 公里骑行、10 公里公交的绿色出行通勤圈。

要实现以上目标，首先要发展公共交通，进一步增加公交专用道里程，从目前的 400 公里增至 1000 公里。北京轨道交通运营里程从今年的 527 公里，力争 2020 年轨道交通运营里程达到 1000 公里。另外，五环内治理完善 3200 公里连续成网的自行车道路系统，使自行车和步行成为中短距离出行的主要交通方式，并与公共交通无缝衔接。

北京市交通委相关负责人表示，对于私家车而言，将实行更加严格的限购举措，在目前 5 日限行的措施基础上推出更严格的限行措施。另外，北京市交通委主任周正宇提到，明年有关拥堵收费的试点、错峰上下班等方面将有新政策出台。不过，收拥堵费只是启动试点研究，至于如何收取，具体范围还要继续探讨。

在停车方面，周正宇提到，目前，本市正在制定《北京市机动车停车管理条例》。明年，全市的停车普查将开展。此外，本市将加强学校、医院门前交通秩序治理，开展 30 条大街交通环境秩序综合治理。另外，郊区中心城不能再走城区的老路，明年顺义、怀柔、密云、平谷、门头沟等都将启动交通秩序整治。

关键词 4 医疗养老

提高大病医疗保险待遇

建议原文

完善养老保险制度，稳步提高养老保障待遇水平，实现城乡居民养老保险市级统筹。建立统一的城乡居民医疗保险制度，提高大病和困难人群医疗保险待遇。大力发展公益慈善事业，完善儿童福利制度，加强残障人员社会保障和服务体系建设。

国家行政学院公共管理教研部教授、公共行政教研室主任竹立家表示，在社会保障方面北京市首先应该完成养老金并轨，即机关事业单位工作人员参加养老保险。只有这样，才能使养老保险制度更加公平。

在完善制度之余，竹立家建议社会保障体系应做好开源和节流这两件大事。竹立家还表示，北京市财政实力在全国居于前列，因此建议中提出的“提高大病和困难人群医疗保险待遇，提升综合救助能力，完善儿童福利制度”等举措，是有财政兜底保障能力的，在这方面北京市的步子可以适当迈得大一些。

此外中央财经大学社保研究中心主任褚福灵认为，在此前部分地区已经降低了失业、工伤、生育保险费率后，北京市十三五期间继续适当降低社会保险费率有一个重要前提，就是在能确保社会保险待遇发放的基础上。不过可以肯定的是，无论是降低五险中的哪项险种的费率，应该都是小幅降低。同时，有关部门还要努力确保基金的收支平衡，把降低费率后的基金尽可能都用在刀刃上。

关键词 5 城市管理

理顺分工建“大城管”体制

建议原文

理顺城市管理部门职责分工,推进城市管理重心下移、力量下沉,构建“大城管”体制。充分运用现代信息技术,加强市政设施运行管理、交通管理、环境管理、应急管理,实现社会服务、城市管理、社会治安三网融合、一体化运行、城乡全覆盖。

记者了解到,所谓的“大城管”概念即城市综合管理,范围包括给水、电力、通信、垃圾收运处理、供水等城市基础功能,以及城市公共空间。有关专家指出,“大城管”模式不一定有统一的模式,各地可以根据具体情况进行改革。但也有专家指出,这些城市管理工作应由住建部负责指导和管理,各地政府可以成立统一的城管综合管理指挥中心,统一指挥权、督察权、赏罚权,建立健全城管综合管理指挥中心运行机制。

据悉,早在2009年,顺义区政府提出了城管大监察的概念,

因不负责任、管理不到位出现的影响市容市貌和城市运行秩序等现象,城管除了执法职能,更负起了对属地政府、行业专业权属部门及主管领导、直接责任人管理城市情况的责任。东城区也在前几年进行了城管试点改革,成立城管委。但这两种模式,最终都没能在全市推广。

2014年,石景山也对城市管理体制改革进行试点,同样是在区一级成立综合执法委员会,对街道进行扩权,公安、食药监、安监、环保、工商、交通、消防等部门均调派专人到街道上岗,成立综合执法队伍,统一办公。

(来源:京华时报)

产业聚焦

习近平提 4 个歼灭战 楼市去库存位列其中

中央经济工作会议召开在即，化解房地产库存位列“四个歼灭战”之一，此举不在于继续助推楼市，而有助于摆脱土地财政

王子约

本月上旬将过，离中央经济工作会议召开的时间也越来越近，有关“四个歼灭战”的战术部署引发市场关注。

《第一财经日报》日前从多个信源处获悉，习近平总书记在中央财经领导小组会议上提出的化解过剩产能，开展降低实体经济企业成本行动，化解房地产库存和防范化解金融风险等“四个歼灭战”，将成为中央经济工作会议的重要内容。而在化解房地产库存方面，多项政策有望推出。

有接近高层的研究人士告诉《第一财经日报》，既然定位是“去库存”，政府调控的目的就不在于继续助推房地产。此外，预计地方政府也将在这个过程中逐步摆脱土地财政和房地产依赖症。他还称：“让房地产市场重新活络起来，买卖流动起来才是最重要的，至于要解决多少套库存，完全没有这个说法。”

去库存并无量化目标

统计局的最新数据显示，前 10 月全国空置住房又创新高，与此同时，房地产投资却创出新低。上述接近高层的研究人士告诉《第一财经日报》，目前中国经济仍然处在下探过程中，能否在一两年内实现触底和转型，房地产可以说是这个过程中最重要的一只靴子。

房地产库存到底有多少？根据统计局 11 月公布的今年 1~10 月房地产数据，截至 10 月底，全国商品房待售面积 68632 万平方米，比 9 月末增加 2122 万平方米，其中，住宅待售面积增加 1180 万平方米，再创历史新高。

库存的持续高位对房地产投资数据产生了巨大的负面影响。根据统计局数据，1~10 月，全国房地产开发投资 78801 亿元，同比名义增长 2.0%，增速比 1~9 月份回落 0.6 个百分点，创历史新低。

尽管统计局提供了较为明确的数据，但本报记者采访的多名业内人士和机构分析员均认为，中国的房地产实际库存和分布存在着许多争议。

例如，此前有媒体报道称，现有空置房可解决近 2 亿人的住房问题。但根据统计局数据，按照中国人均住房面积 35 平方米计算，68632 万平方米的“空置”住房仅仅可供 2000 万人口居住。

又比如，西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心 2014 年曾发布一份报告称，2013 年中国城镇地区整体住房空置率为 22.4%，具体数额为 4898 万套。报告分析称，中国城镇地区可以实现刚性住房的需求上升限量大约是 2300 万套，可以实现改善型的住房需求上升限量大约是 950 万套，总计 3250 万套。但空置住房 4898 万套和待售商品住宅 350 万套，总供给达到 5248 万套。结论是，现有空置住房完全可以安置无房人员。

对于这些争议，上述接近高层的研究人士告诉本报记者，中央并没有就具体地方、具体库存数据做出硬性安排，未来的政策布局也是全局性的，更重要的是借助市场的力量引导资源配置和供需流动。

另一方面，在过去较长的时间内，地方政府对于土地财政和房地产有着很大的依赖。目前，房地产开发投资增速的大幅回落在很大程度上影响到了 GDP，也影响到了地方财政。上述研究人士称，预计地方政府将在去库存过程中逐步摆脱这些问题。

打通保障房和商品房

不少分析人士认为，目前中国房地产最大的痛点正是高库存。业内预计，未来更多刺激楼市的政策有望出台。

去年以来，政府已经出台了一系列刺激政策，包括降息、公积金政策调整、下调商业贷款首付比例、松绑外资进入楼市等。有分析人士对本报表示，尽管调控政策不会出现大转向，但明年政策出现宽松是大概率事件。

值得注意的是，同为国家重要战略性政策的保障房及棚户区改造有望与楼市去库存深度衔接。在今年的政府工作报告中，李克强总理曾明确提出“把一些存量房转为公租房和安置房”。

上述接近高层的研究人士对记者表示，在保障房和商品房之间打通一条轨道，是一个“一石多鸟”的创新型调控思路。一方面，房地产有去库存需要，而 2015 年 740 万套的保障房目标，又是政府民生工程的一大亮点，二者一拍即合；另一方面，明年是“十三五”的开局之年，实现好房地产的转型升级，解决好老百姓的住房需求，是全面小康的要求。

目前，这一政策已经逐步进入实质性释放阶段。其中，被视为向房地产市场定向提供信贷流动性手段的棚户区改造货币化补偿安置已陆续到位。

按照中央部署，国家开发银行已经在年内累计向棚户区改造及其货币化补偿安置投放总计约 4000 亿元的信贷额度，这一额度的定向信贷投放任务已经基本完成。从资金量来看，加上财政支持与信贷资产证券化试点所置换的额度，全部资金将达万亿元。

上述研究人士表示，用市场化的方式来解决供需问题，是最为有效且无后遗症的方式，“这种方式还能将房地产库存引导到有需要的人群中去，能更有效地提高住房使用率。”

配套政策同时推进

在去库存的“歼灭战”中，除保障房货币化安置之外，包括财税、户籍领域等配套一揽子政策预计将在明年密集亮相。

此前，中央政府曾提出努力实现 1 亿左右农业转移人口及其他常住人口在城镇落户，这被认为是政策调控方向，将对房地产去库存产生长期利好。目前，户籍制度改革、计划生育政策调整、开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权依法有偿转让和抵押贷款的试点等政策已在陆续落实过程中。

此外，有消息称，相关部委在公积金额度管理、房地产交易税费等方面已有政策储备，为保证政策效果，购房首付比例、利率等信贷政策也有可能同期出台。

民生证券研究所执行院长管清友认为，房地产信贷和利率政策有望进一步松动，尤其是住房公积金的作用有望得到强化，“国家住房银行”或提上时间表。

（来源：第一财经日报）

今年保障房任务已超额完成截至 11 月底开工率达 100.19%

12 月 9 日，从省住房和城乡建设厅传来喜讯：截至 11 月底，我省 2015 年保障性安居工程已全部开工，开工率达 100.19%，超额完成国家下达的计划任务。

2015 年，国家下达我省保障性安居工程新开工任务 47.81 万套（不含公租房租赁补贴任务）。截至 11 月底，我省保障房已开工 100.19%。其中，公租房 5.94 万套，开工率 100.85%，棚户区改造安置房 41.96 万套，开工率 100.09%。

保障性安居工程建设，是改善民生的重大举措。为此，我省自上而下成立保障性安居工程工作领导小组，逐级签订年度目标责任书，并将其列入年终考核的重要内容，建立约谈和问责机制，确保国家计划任务的完成。

今年以来，省政府两次组织开展了全省保障性安居工程工作督查，并在 8 月份召开了全省保障性安居工程工作电视电话会议，对全省督查情况进行了通报。针对各地存在的问题，省住房和城乡建设厅点对点进行督办，9 月和 10 月在全省范围内开展“促进度，包开工”专题活动，切实加快了各项目推进。

在积极争取中央财政下达我省保障性安居工程专项资金 82.6 亿元、中央预算内配套基础设施投资补助资金 60.3 亿元的基础上，我省财政还积极筹集保障性安居工程资金 13.9 亿元，三项合计 156.8 亿元。在加大财政投入力度的同时，省住房和城乡建设厅还积极与相关单位及金融机构研究棚户区改造融资渠道，出台了《关于实施政府购买棚改服务的管理办法》。截至 10 月底，国开行河南分行当年保障性安居工程实现融资总量 299.5 亿元，有力保障了我省保障性安居工程的顺利推进。

与此同时，今年以来，我省立足实际，切实改进保障性安居工程的管理机制。我省在执行好国家政策的基础上相继研究出台了《河南省人民政府关于加强公租房管理的若干意见》和《关于实施政府购买棚改服务的管理办法》等规范性文件，研究制定关于推进棚改货币化

安置工作的指导意见,并研究起草了进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设相关政策,为省保障性安居工程的规范建设和管理提供了有效的制度保证。

前 11 月固投同比增 10% 房地产增速回落加大

根据国家统计局上周末公布的数据,2015 年 1~11 月份,全国固定资产投资 497182 亿元,同比名义增长 10.2%,增速与 1~10 月份持平,与 GDP 走势关联较为密切的工业增加值同比实际增长 6.2%,超预期比 10 月份加快 0.6 个百分点。

“投资增速企稳主要受基础设施和制造业投资增速提高的影响。”国家统计局投资司高级统计师王宝滨解读数据时说。《每日经济新闻》记者还发现,房地产投资数据仍旧低迷,继续下滑,政策加码仍被业界所呼吁。

11 月份工业生产增速回升

在超预期回升至 6.2%的工业增加值中,分三大门类看,11 月份,采矿业增加值同比增长 0.3%,制造业增长 7.2%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.2%。

国家统计局工业司高级统计师江源解读 11 月份工业生产数据时表示,11 月份工业生产增速回升,突出表现为在政策作用下汽车制造业的增速明显加快。但总体看,需求不足的状况尚未明显改观,回升的动力仍有待加强。此外,增速回升也与去年同期基数较低有一定关系。

11 月份,受购置税优惠政策的促进作用及企业去库存后生产恢复,汽车制造业增加值同比增长 13%,较 10 月份回升 5.7 个百分点,拉升规模以上工业增速 0.36 个百分点。

数据显示,当月汽车产量 255.1 万辆,同比增长 16%,较 10 月份加快 11.1 个百分点。

同样被汽车带动起的是消费数据,11 月份,社会消费品零售总额同比名义增长 11.2%,增速比上月提高 0.2 个百分点,创下年内新高。

国家统计局人士指出,车购税优惠政策效果继续显现,加上上年同期基数偏低,汽车销售增速继续回暖。11 月份,限额以上单位汽车类商品同比增长 9.0%,增速比上月提高 1.9 个百分点。

此外,拉动消费的另外一个因素在于“双十一”带动下的网上零售贡献较大。据测算,11 月份,实物商品网上零售额增速比上月提高 8 个百分点左右,对当月社会消费品零售总额增长的贡献率超过 30%。

11 月固定资产投资在历经几个月持续下跌后也迎来低位企稳,1-11 月份,基础设施投资 89062 亿元,同比增长 18.2%,增速比 1~10 月份提高 0.8 个百分点。基础设施各行业中,除交通运输邮政业投资增速与上月持平外,其他行业投资增速均有所提高。

另外,值得注意的是,1~11 月份,全国投资到位资金 520145 亿元,同比增长 7.9%,增速比 1~10 月份提高 0.6 个百分点,连续两个月提高,投资资金紧张状况有所缓解。

“综合判断，全年固定资产投资增长 10.2%左右。未来投资仍有下行压力。”交行首席经济学家连平告诉《每日经济新闻》记者，投资需求疲弱是当前经济下行压力的主要来源，稳投资特别是加快基础设施建设投资成为稳增长的重点。

前 11 月房产投资增速回落

1~11 月份，全国房地产开发投资 87702 亿元，同比名义增长 1.3%，增速比 1~10 月份回落 0.7 个百分点，照比前月下降幅度还有所扩大。

中国社科院财经院院长助理倪鹏飞告诉《每日经济新闻》记者，未来 5 年要保持 6.5% 以上的增长，在新产业、新动能还处在成长期之时，未来 5 年房地产投资增长等应恢复和保持 10% 左右的新常态。

与此同时，11 月末，商品房待售面积 69637 万平方米，又比 10 月末增加 1004 万平方米，处于历史高位。

中原地产研究总监张大伟告诉《每日经济新闻》记者，在当前经济增速放缓且面临转型之际，房地产行业作用不能小视，其无论是对投资还是对消费增长贡献占比都不容忽视，住房消费有望受到政策的全面鼓励。

上月中央已经提出要打响化解房地产库存的“歼灭战”。

在倪鹏飞看来，促进中国住房长期可持续地稳健发展，当务之急，最主要的目标和任务就是：去库存、稳投资和防风险。他分析说，商品住房过剩库存高达近 21 亿平方米。其中，现房过剩 1 亿平方米，期房过剩 19.923 亿平方米。因此，去库存是当前首要住房政策目标。

中国经济遇到的现实难题要在供给侧发力已经成为共识，房地产也不例外，中财办副主任杨伟民认为，促进农民工在城镇定居落户不能光靠户籍制度改革，还要深化住房制度改革，使他们形成在城镇买房、特别是租房的预期。

（来源：每日经济新闻）

燕郊深陷地产魔咒 房价一年跳涨 6000 元/平

从北京国贸向东，经过京通快速、通燕高速，不到 40 分钟车程，便可见到一座形如彩虹的“大门”。如果不是看到“已进入河北管界”的提示，你会以为这里是北京长安街的建国门或者复兴门。

这里就是燕郊经济技术开发区，这个行政隶属河北三河市的小镇为首都北京人民熟知，亦因早年经济实力不足的北京拆迁户迁居至此。而在此后的十几年中，燕郊凭借距离北京 CBD 的位置优势，成为众多北漂人群的安家居所，如今，这里有上百万人白天在北京上班，晚上在这里居住，巨大需求催热的楼市，让燕郊房价远远高过省会石家庄，也正是由于如此特殊的地位和房地产为主的经济结构，权力寻租，社会治理问题频发，习惯了野蛮生长的燕郊，正站在十字路口。

一线调查 权力寻租“魔咒” 燕郊贪腐“难局”

“燕郊是一个神奇的地方——名字是北京的地名，地界是三河的，历史是蓟县的，网购是通州的，公交是北京八方达的，客车是河北客运的，腐败是众多的……”段子中的燕郊，位于北京正东，距天安门广场 35 公里。

这个十年人口增长了十倍的小镇，正迎来前所未有的发展机遇——京津冀一体化和北京市政府东迁注定为这里带来更多改变。不过当前，一如段子所言，官员贪腐频出让燕郊备受舆论关注。

《中国经营报》记者调查发现，多起贪腐案件均疑似与燕郊的地产开发有关。据了解，此前河北省纪委通报的三位亿元贪官中，原三河市委书记李刚在列。其在 2004 年到 2007 年先后任三河市市长、市委书记。在此期间，也是燕郊房地产开发项目暴涨阶段。

从 2002 年至今，当地开发楼盘超 100 多个，正在开发的 20 多个。但在房价和人口飞涨的同时，燕郊的各种矛盾也在聚集：基础设施薄弱、教育、医疗、交通等基本配套不完善……其中土地使用、拆迁征地和规划等不规范、非法操作，被认为是当地贪腐多发的主要原因。

贪腐之外，诸多利好政策下的燕郊，身后问题繁杂、沉重，亟须解题。

小镇贪腐“围城”

记者注意到，河北省纪委去年通报的三起亿元贪官中，原三河市委书记李刚在列。李刚在承德市常务副市长任上被双规，其在 2004 年到 2007 年先后任三河市市长、市委书记。

而这段时间，恰是燕郊房地产开放项目暴涨阶段。知情人透露，李刚被双规后交代燕郊多个地产商曾对其行贿的事实，数额均在千万元以上。

10 月 30 日，廊坊市通报的市纪委查处的 8 起顶风违纪的典型案例，其中有两起村委会负责人接受开发商贿赂的案件，分别是：燕郊镇诸葛店村村委会主任杨贺，在诸葛店村拆迁改造过程中向开发商索要巨额财物，涉案金额 3600 余万元。高楼镇双营村党支部书记翟景林，在双营村土地流转过程中，向投资公司索要财物，侵占村集体土地流转资金，涉案金额 1080 余万元。

在今年 4 月，河北平乡县人民法院审理了燕郊住建局原局长郭光东受贿一案。郭在任期间收受贿赂 274 万元、349 万余元财产来源不明，因犯受贿罪和巨额财产来源不明罪，被法院判处有期徒刑 13 年。

据了解，郭光东 2008 年 2 月起开始担任燕郊开发区规划建设局局长，2009 年 3 月后任燕郊开发区住房和规划建设局局长，2013 年因涉嫌犯受贿罪被指定居所监视居住，2014 年被逮捕。

法院认定郭光东主要犯罪事实涉及到京秦铁路燕郊境内南外环地道桥和思菩兰地道桥工程，燕郊南外环路等市政工程，102 国道建筑物外立面改造工程等，以及黄金蓝湾、金桥嘉苑等房地产开发项目。

在这些项目中，郭光东先后受贿6万元到上百万元不等，基本上以现金为主。其中在黄金蓝湾项目上受贿30万批准小区规划和金桥嘉苑项目收20万元为开发商支招改规划尤为典型。本报记者调查发现，在郭光东任职燕郊规划局局长期间，燕郊开发项目改规划案例层出不穷，不止上述两例。

“拿到地改规划实际上作为规划局长也做不了主，必须要市里主要领导同意。”一位要求匿名的当地地产商说。这种“内容”高度一致的贪腐问题背后，深层原因往往只有一个，即地产开发。

据了解，从2002年至今，当地开发楼盘超100多个，正在开发的20多个。随着今年7月通州被确定为北京副中心后，与北京市“新政府”一河之隔的燕郊房价从去年的均价10000元左右，已经上涨到现在均价16000元。

深陷地产魔咒

在行政规划上，燕郊早已不是当初那个乡镇，而是属于不折不扣的产业开发区。1992年8月，燕郊正式成为省级经济技术开发区；2010年11月29日，经国务院批准，燕郊高新技术园区升级为国家高新技术产业开发区。也就是说，这个小镇10多年前给它的定位就是产业导向，绝非房地产导向。

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。

“燕郊虽然规划了大量的工业园区，但配套以及基础设施方面根本跟不上。企业肯定是追求利润的，所以燕郊产业园最后不少都成了别墅类的独栋或者联排类产品。这种产品，既可用于办公，做企业会所，也可用于居住。”一位燕郊企业负责人说。

燕郊的很多本土地产商一直热衷建住宅楼项目。原因很简单，“房子不愁卖，利润比其他项目丰厚。”因此也使很多地产商为了拿地不惜一切代价。

尽管燕郊楼市一片火爆，但燕郊房地产市场却一直处于严重封闭状态，本土企业长期占据主导地位，福成开发的上上城系列、兴达的夏威夷系列、燕达的星河和首尔系列、汇福的纳丹堡和悦榕湾系列是整个燕郊房地产市场绝对主力。

港中旅是燕郊真正意义上第一家外来房地产企业，也是罕见拿地以招拍挂形式取得。

据知情人士透露，燕郊房地产企业获得开发用地主要有三个途径：其一是通过正常招拍挂程序拿地；其二是城中村改造项目，即燕郊下属各个村庄改造项目；其三是通过变更土地用途。

而在燕郊土地市场，主要以后两种途径为主。

燕郊城中村改造项目则主要以当地开发商为主。例如集中在燕顺路和燕灵路两侧传统住宅区的改造项目，福成地产开发的上上城、理想城就占了很大部分。

整个燕郊地区，类似工业用地变更项目很多，以汇福悦榕湾项目为例，该项目原为汇福国际健康中心项目，土地性质为 50 年产权综合性用地，2013 年该项目用地进行用途变更，一部分变更为 40 年产权的商业金融用地，一部分变更为 70 年产权普通商品房用地。

公开资料显示，由兴达地产开发的夏威夷蓝湾项目原为兴达养老设备研发生产基地项目，该项目配套的有住宅项目。目前，夏威夷蓝湾项目已开盘售出大半，而基地中的养老设备研发和生产基地项目一直未有实质性进展。

“燕郊的地产商不惜土地闲置而改做住宅楼主要原因就是住宅不愁卖，资金回笼快利润丰厚，所以这也是燕郊教育医疗配套跟不上的主要原因，一个地产商，他做住宅一年就见收益，建学校根本没有利润。”一位燕郊地产界人士表示。

“睡城”焦虑难除

事实上，燕郊真正有房地产开发项目始于 2002 年，当年有 2 个项目上了北京房展会进行宣传，当时房价在 1200 元~1500 元左右/平方米。最初的“买房带户口”吸引了很多“北漂”的外来人口。户籍人口则从 2002 年的 5 万人，变为现在超 70 万人。每天至少有 30 万人往返于这个“睡城”与京城之间。

燕郊有着悠久的历史 and 深厚的文化底蕴，在历史上一直为“畿东要地，密迩首善”，自古为京东重镇，历史悠久，底蕴深厚，在千年的岁月中数度盛衰。清朝康熙年间朝廷专门在此修建了御道，并修建出京首站行宫，为清历代帝后出巡拜谒东陵驻蹕之所，素有“天子脚下，御驾行宫”之美称。

这个过去 10 年人口翻了 10 倍的小镇，刚刚迎来“京津冀一体化”的巨大推力，而后者根据规划将最终形成一个 6 倍于纽约都会圈的超级城市。

同样的工作，如果在京能拿 8000 元/月，燕郊却只有 3000 元。巨大工资差异下，“睡城”燕郊里的上班族，宁愿每天早上 5 点出门挤公交进京，奔波在“朝五晚九”的上下班路上。30 万人，每天交通高峰期都艰难如“春运”。

除了交通，困扰居住在此的“京漂一族”还有其他方面的种种问题，比如医疗。在燕郊，公立的人民医院是规模比较大的医院，其他的中美医院、燕郊二三医院等都属于合资医院。由于燕郊医院和北京的医疗保障体系没有挂钩，在燕郊居住的北京人在此就医无法享受公费医疗和大病统筹。

“现在住院患者只有 300 人左右，床位闲置率高达 70%。”燕达国际医院副院长周怀龙遗憾地告诉本报记者，当北京各医院人满为患、核磁检查要排队 1 个月的同时，燕达国际医院的核磁检查等医疗设备却闲置着“睡大觉”，原因即燕郊和北京医保报销不对接。

教育则是另一大难题。王春 2008 年移居燕郊，2013 年儿子到了上学的年龄，经过几轮考试，孩子进入三河市第六小学读书。“孩子上学第一天，我吓了一跳！40 几平方米的教室，挤了 73 名学生。一学期下来，孩子视力明显下降，到医院花了 1000 多元，视力也没有

矫正过来。”王春现在每晚都要抽出2小时左右辅导孩子，因为在学校老师根本没有时间辅导，“学生太多了，怎么能顾得过来？”

到2014年，燕郊人口已达70万人，人口密度是北京城的2倍。人口的剧增，带来的是基础教育沉重的压力，七八十人的超大班在燕郊已是普遍状况。三河市教育局称，三河市整个中小学校教师缺口达500多人，燕郊占400多人，仅今年一年中小学净增学生6000人，其中燕郊5000多人。不久前媒体报道800名学生“共用”一名体育老师，即发生在燕郊。

医疗、教育等公共服务的短缺，是燕郊上班族希望“京津冀一体化”主导者们最先考虑的问题。

（来源：中国经营报）

保障房现金补贴可异地购房 将带热周边楼市

不久前曾引发各界广泛关注的“海淀区轮候家庭货币补偿政策”又出猛料。昨日北京商报记者了解到，轮候家庭购房可享受现金补贴的置业范围将不限定在北京行政区域内。这意味着，轮候家庭可选择在廊坊、燕郊、武清等“大北京”买房，且依然享受补贴。业内预测，此举措可能又一次带火北京周边区域楼市。

上月底，北京海淀区出台了解决保障房轮候家庭的一揽子方案，开展经济适用住房和限价商品住房备案家庭购房货币补贴工作。经适房、限价房家庭自主买房的，最高可以获得29万元的一次性补贴。该方案出台后立即引发市场强烈关注，但市场遭吐槽最多的是感慨北京房价上涨过快，现金补贴额度杯水车薪。

记者了解到，相关单位已经明确表示，享受现金补贴轮候家庭置业区域将不限定在“北京”范围内。这意味着，保障房轮候家庭可选择在北京之外区域购房，依然可以享受补贴。

相关人士分析，按照北京限价房的申购门槛标准，申购家庭年收入不能超过8.8万元，而按照目前北京市房价标准，符合申购条件的家庭很可能也买不起北京区域内楼盘。数以万计的轮候家庭短期内完成置业的更现实选择就是在北京周边的区域置业。该人士表示，一部分轮候家庭可能会选择跟着重点医院、学校等公共资源走，一起迁到河北周边买房，在完成置业的同时，也可以拿到这笔政府补贴。

另一位业内人士预测，该政策出台后，包括怀柔、平谷、密云等远郊区县的楼盘可能会最先受益，毕竟这些区域仍属北京范畴，同时这些区域与北京其他板块的房价相比其他区域仍处于相对低位。

随着北京市内房价攀升，首次置业刚需正不断外溢，燕郊、固安、大厂、武清等区域楼市已经成为北京刚性需求的承接地。随着京津冀协同发展与北京新机场建设逐步落地，这些以往的“小乡镇”成为众多北京人购房的热门区域，房价也出现了跳涨。其中，燕郊房价均价已卖到1.7万元/平方米；固安、武清房价也逼近万元。

相关人士表示,海淀轮候家庭数量巨大,即使是其中一部分家庭选择现金补贴异地购房,数量也相当可观。如果北京其他区域效仿海淀方案,影响可能更加明显,届时很可能再一次带火北京周边区域楼市。

(来源:北京商报)

北京首宗农村集体建设用地入市 起始价 4.5 亿

北京市国土资源局大兴分局昨日发布了集体经营性建设用地使用权出让公告,大兴西红门镇的绿隔产业用地挂牌出让。记者获悉,这是北京首宗农村集体建设用地入市。

这一项目位于西红门镇,总用地和建设用地面积为 2.67 万平方米。目前,该宗地以临时“三通一平”形式供地,竣工验收前达到“六通一平”的条件。“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外,无其它施工障碍物的场地自然凭证;“三通”指通路、具备通水、通电的接入条件;“六通”指通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电(仅管沟)、通讯(电信、有线电视)、通燃气。

据介绍,该宗地竞买保证金为 9000 万元,交易起始价为 45428 万元,将在市土地交易市场大兴分市场开槌。竞买申请时间为昨日 9 时起,并于 2016 年 1 月 14 日下午 3 时停止竞买申请。此外,该宗地将于本月 31 日 9 时开始进行挂牌竞价工作,截止时间为 2016 年 1 月 15 日下午 3 时,通过竞价方式确定最终竞得人。此次挂牌不接受电话、邮寄及口头竞买。

今年 2 月 27 日,全国 33 个拟允许农村集体经营性建设用地入市的试点出炉,大兴区成为北京市唯一获批的试点区。国土资源部部长姜大明曾公开表示,允许存量农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、入股,实行与国有建设用地使用权同等入市、同权同价,试点行政区域将合理提高被征地农民分享土地增值收益的比例。“国务院有关部门将通过推进征地信息公开、完善征地程序等方式,加强群众对征地过程的监督。”他说,试点改革的关键是要建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制。

“农地入市”成了今年的热门话题。需要注意的是,试点行政区域只允许集体经营性建设用地入市,非经营性集体建设用地不得入市。入市要符合规划、用途管制和依法取得的条件,入市范围限定在存量用地。业内广泛认为,农村集体建设用地入市可以更好保障农民利益,降低开发成本。不过,获取这类型土地的难度不比国有土地的“招拍挂”低,且目前可允许入市的农地只能开发产业地产,不允许建成住宅销售,对承接合作的企业方也有较高要求。农村集体经营性建设用地成功交易,将利于盘活农村存量土地,发挥好这些土地的市场效能。对于农村而言,也利于资本进入,提升产业发展水平,并让农户“细水长流”地得到整体经济上的收益。

记者了解到,北京的试点只针对西红门镇的重点地块,不包括大兴其它区域,而且这个试点是统一规划,企业想要获得土地,还需要通过政府的考察。

今年，全国的试点区县陆续开展集体经营建设用地入市。9月8日，浙江省德清县敲响农村集体经营性土地入市竞拍第一槌；12月1日，山西首宗农村集体经营性建设用地成功入市，用地性质为工业用地；甘肃陇西县在本月初也敲响了西北五省区农村集体经营性建设用地使用权拍卖第一槌；佛山南海区的一宗集体土地，几天前刚刚在南海区公共资源交易中心挂牌出让。

（来源：北京日报）

前沿视点：互联网+

房地产 P2P 花样多 衍生金融产品成新盈利点

在中国，P2P 一词的概念早已不限于个人与个人之前的小额借贷交易，而是拓展到了更广泛的点对点、端对端交易。在房地产行业经营受到国家政策影响到背景下，房地产周边服务企业开始打造自身的互联网金融产品。但同时，跨界的房地产 P2P 公司出于风险控制考虑，在操作层面仍在谨慎试水。对于地产金融这片看似具有无限想象空间的蓝海，地产玩家们的出发点却各自不同。

在如火如荼的互联网思维中，有一个异常火爆的词语叫做“生态闭环”。包括滴滴、乐视等，不管是哪个行业的互联网巨头，都在努力打造他们自己的生态闭环链。

比如，12 月 7 日滴滴出行宣布将于 12 月 12 日起正式推出线上卖车业务，用户可以通过滴滴出行 APP 端的“滴滴试驾”频道买车，并能享受高额试驾返现。分析人士认为，这是滴滴出行想要做汽车生态闭环的信号。

最近，链家理财在其 APP 上挂出“链家理财一周岁啦！”广告语，并宣告平台累计投资金额达 121.8936 亿，已为用户赚取收益 1.3587 亿元。

“我把自己的一部分资金放到链家理财里，但经常是，我一登录就发现理财产品被抢光了。”链家地产一位中层管理者告诉 21 世纪经济报道记者。121.8936 亿元规模在整个 P2P 领域已经排名前列。在外界看来，链家地产可能是想通过庞大的金融体系为市场讲述一个漂亮的资本故事。

然而，链家理财 CEO 魏勇在接受 21 世纪经济报道记者采访时表示，在整个链家地产生态链中，链家理财仅仅是为促进二手房交易的衍生服务产品。链家理财的借款人基本是链家交易环节的客户，投资人则来自不同渠道，金融服务仅是二手房交易中的一个环节。

魏勇称，可以把链家的这种布局叫做“生态闭环”。

类似模式的还有搜房。21 世纪经济报道记者了解到，搜房开发了一款 APP 产品叫做“天下贷”。据搜房金融集团相关人士介绍，搜房天下贷目前的规模在 20 亿左右。借款人也基本上是搜房房产交易环节的客户，如新房贷款、二手房贷款、家装贷款、租房贷款等。不同的是，天下贷目前的资金来源主要是搜房的自有资金，其仅把部分安全度较高的 P2P 产品放到“天下贷”平台出售。

搜房该人士称，在搜房生态链条中，P2P 不是最重要的业务，也仅是由交易环节衍生而来。

链家理财和天下贷是典型的地产衍生金融服务产品代表。该衍生服务产品是为中介们抢占交易环节份额而生。

单独打造互联网金融产品的地产玩家也不在少数。21 世纪经济报道记者了解到，成立于 2014 年 10 月，由北京伟嘉安捷投资担保有限公司投资发起的“我家贷”是二手房中介我爱我家集团旗下的一款相对独立的产品。其借款人基本来自具有抵押物的企业和个人融资需求。目前与我爱我家二手房交易环节没有太大联系。目前也仅是内部试水。

类似于“我家贷”这样的独立互联网金融产品在房地产领域还有很多，而房地产相关链条的企业在其中仅是扮演投资人角色。

房地产跨行经营 P2P 谨慎第一

做互联网金融时风险控制最为重要。

金融信息平台银率网发布的数据显示，11 月跑路的 P2P 平台共 64 家，环比上月激增 433%，年底小于 1 个月的短期标的占比大幅增加，投资者需关注其中风险。

据悉，银监会牵头制定的 P2P 管理办法已成型，在本月开始向社会征求意见，并将于明年年中落地，同时设有 18 个月左右的过渡期。

对于地产金融试水者而言，他们在十分谨慎地探索。

魏勇表示，尽管在地产领域做互联网金融是个没有天花板的市场，未来链家理财的市场规模也许会继续扩张。但它会一直伴随着交易环节的业务发展而发展，不会脱离主营业务，也不大可能单独拆分上市。

魏勇称，链家可以通过自己熟悉的二手交易环节控制借款人风险，一旦脱离二手房业务，他们将无法控制。

搜房也有此顾虑。搜房相关人士称，金融产品与二手房业务配合紧密，风险把控更强。如果交易不在搜房手中，风险则不好把控。该人士称，搜房发生还不上贷款的比例很低。每年大概有 10 例左右。如果发生，搜房只能通过不断沟通、发律师函、打官司等方式解决。

搜狐旗下的互联网金融平台搜易贷属于独立开发的 P2P 产品。该产品中，房贷业务占总业务比重 21%，主要是为开发商提供融资平台。21 世纪经济报道记者了解到，这类 P2P 产品利息普遍在 6%-10%左右。对开发商的吸引力在于，除了带有一定的创新意义以外，P2P 产品对应的是购房人的按揭，属于应收账款。不计入开发商财务报表的“负债”中。而财务报表好看，则方便企业去发债，或者去银行贷款。

搜易贷相关人士告诉 21 世纪经济报道记者，“这对开发商而言仅相当于过桥借款，期限短，开发商的还款账户是被我们监管的，购房人的按揭贷款到帐后，会直接给搜易贷投资人偿还本息。这部分融资来源对开发商而言金额很少，算是一种创新，能增加资金的滚动速度。”

搜易贷对外宣称的规模是 50 亿，其采取的方式是小额分散。

我家贷则目前仅针对我爱我家内部人士购买的金融产品。借款方也是其传统的具有抵押物的借款方。我家贷相关负责人称，“平台实际收益并不高，但市场看起来很大，是一个重要的探索方向。”

互联网公司传统行业的改造已深入到各个方面。传统的房产服务行业不仅自身的业务流发生了改变，运营中的资金流也发生了改变。经历互联网+的升级之后，房产服务行业的整体效率将会提升，最终受惠的也将是广大消费者。

（来源：新京报）

互联网金融风险积聚 地产 P2P 能走多远

在房地产行业对资金的依赖度不断提高之时，互联网金融似乎成为房企转型过程中的突破口。

12月8日，绿地控股发布定增预案，拟定增20.78亿股募资301.5亿元用于地产、金融投资和偿还银行贷款，其中101.5亿元计划用于金融投资项目，包括设立投资基金、设立互联网创新金融公司、增资绿地融资租赁有限公司及收购杭州工商信托股权并增资。

统计数据显示，目前50强房企中已有超过四成企业通过各种方式进入互联网金融。华远、远洋、恒大、银泰、碧桂园等品牌房地产企业在今年都加入互联网金融行列，纷纷推出相关产品。

业内人士分析指出，目前大多数品牌房企推出的互联网金融产品安全性较高、收益率也不错，但整体而言，行业情况仍然令人担忧，互联网金融产品难以兑付、平台公司破产跑路的现象也不在少数。

房企涌入 P2P 市场

按照绿地的计划，其将用两到三年的时间使 P2P 金融产品的规模突破 1000 亿元，注册用户突破 1000 万，形成跨越式增长的盈利模式。绿地也在今年推出了自己的互联网金融产品绿地“地产宝”，年化收益率 6.4%。

当然，进入 P2P 领域的房企，并非绿地一家。

中国金茂今年也已开始推出其金融产品，继金茂更名后推出年化收益率为 8.88% 的“金茂宝 1 号”后，今年双 11 期间金茂还与汇联金控联合推出“金茂 Q 易贷”，年化利息为 6.5%。

此外，恒大地产以北京自住房项目“应付购房款”为投资标的，发行“恒大购房宝”，融资 3 亿元。旭辉北京联合拓之林公司推出“旭财宝”，华远地产和诺亚员工宝发起房地产众筹合作项目。

在互联网金融创新大环境下，“宝宝”类金融产品成为房企追捧的对象。

“房地产市场是一个可以与互联网金融深度结合的非常优质的领域。由于市场需求与传统金融服务之间的不匹配，导致现有房产金融产品价格较高，比如在二手房的赎楼贷、房产抵押贷款融资成本动辄就高达 30%。” 搜狐网旗下的互联网金融平台搜易贷 COO 蒋轩指出。

蒋轩告诉记者，房地产市场的资金需求巨大，从拿地、建房到销售以及二手房买卖等多个环节都能衍生出金融需求，而传统金融不能有效满足。互联网金融平台小额分散、项目透明的融资形式也能为开发商在融资的同时提供大量的项目宣传曝光。

以搜易贷为例，今年搜易贷平台分别与银泰、泰禾、恒大等房企的地产项目合作，推出了多种金融产品。凭借与品牌房企的合作，这一互联网金融平台也在一年多时间内迅速做大到 50 亿资金规模。以“银泰租金宝”产品为例，公开资料显示，杭州银泰城的租赁合同超过 200 份，出租率超过 98%，投资者平均收益率超过 8.8%。

“房企目前推出的互联网金融产品大多还是与企业的产品相结合，主要目的是解决房企本身的融资问题，同时也借助互联网金融给买房者提供更多的金融工具，让购房者买房更灵活。此外，也有部分产品是以理财收益为目的，为企业做品牌营销。”戴德梁行北中国区策略发展顾问部负责人对记者表示。

存兑付风险

不过，作为投资者来说，互联网金融产品的投资风险仍然是需要特别关注的重点。

金融信息平台银率网发布的数据显示，11 月跑路的 P2P 平台共 64 家，环比上月激增 433%。此外，还有公开数据显示，截至 2015 年 11 月底，累计互联网金融问题平台达到 1157 家，占总平台数量的 31%。

11 月 24 日，位于武汉的财富基石投资管理有限公司公告称，由于融资方近期开发的项目无法实现正常销售导致资金短缺，造成财富基石推介的基金等产品可能无法按期兑付。而财富基石则是武汉华氏地产集团投资的一个金融平台，其出售的理财产品主要是为旗下项目融资。

“目前问题比较大的主要是涉及中小房企的部分互联网金融项目，由于一些中小房企在售项目较少，且销售项目主要集中于二三线城市，一旦项目出现去化困难、回款缓慢，房企就会出现资金周转不力的局面，这类房企发售的金融类产品也会出现兑付危机。”上述戴德梁行北中国区策略发展顾问部负责人指出。

不仅如此，目前互联网金融平台也对房企项目加强了监管。

以搜易贷的项目运作为例，目前搜易贷做的产品一般期限较短，一年期以内的产品居多，同时开发商的还款账户由搜易贷监管，购房人的按揭贷款到账后，会直接给搜易贷投资人偿还本息。

“从目前来看，互联网金融行业仍处于早期发展阶段，随着行业逐渐成熟，行业内的平台整合也在所难免。”平川国际一位负责人对记者表示，作为一家互联网+物联网的综合金融产业集团，平川国际在扩张中已将资本安全放在发展首位。

据了解，银监会牵头制定的 P2P 管理办法已成型，于 12 月开始向社会征求意见，并将于明年年中落地，同时设有 18 个月左右的过渡期。

“实际上,对于品牌房企而言,推出互联网金融产品的目的更多还是在于连接客户资源。”远洋地产集团战略部一位高管对记者表示,对于开发商而言,购房者买房多为一次性买卖,无法体现客户“黏性”,但房企推出多种金融类、服务类产品后,就能增强客户对企业品牌的认可,从而转化成继发性客户。

华远地产总经理孙怀杰曾表示,目前房企推出的互联网金融产品很难盈利,相关费用甚至还会增加,但金融产品推出后,客户忠诚度高了,原先有30%的老带新客户,现在能达到40%至50%。

“现有金融产品往往需要通过物业抵押和担保的方式实现,对于借款方而言模式重,财务负债率高,互联网金融类产品有待进一步创新。”蒋轩指出。

(来源:华夏时报)

国企改革

茅于軾：国企改革核心问题是政府退出 但是很难

2016年网易经济学家年会今日在北京举行，论坛主题为“大国图新 重启增长”，经济界精英齐聚一堂，共同探讨中国经济改革，网易财经正全程直播。

在《国企重回市场》的分论坛中，天则经济研究所荣誉理事长茅于軾在主题演讲中表示，企业改革、国企改革的核心问题是政府退出，只有企业变成纯粹的企业，它就搞好了，但是这个很难，因为它有利益问题在里头。

茅于軾表示，中国的宏观经济结构跟其他国家比最大的特点就是消费弱、投资大。而这个特点跟国企有关系，跟公有制有关系。在我们国家有私人资本，有公有资本，私人资本是给私人拿回家去了。但是公有制的、国企的资本所得没有成为老百姓的收入，它是国家的收入，这部分收入按理说应该成为财政的收入，但实际上我们的国企创造利润是很少的，过去干脆不上交，后来上交10%，到现在规定到2020年要交30%，另70%还是不上交的，所以我们国企所得的财富、创造的财富没有分配给老百姓。

以下为文字实录：

茅于軾：各位来宾，天则所做过一个关于国企的研究，题目是国企的性质、运行和改革。在这个报告里头我们发现国企表面上赚了很多钱，但是它是靠各种优惠、银行贷款利息率很低、税收有优惠，它用的资源收的税很低，如果把这些刨掉，由民企来做的话，实际上是亏损的。所以国企的问题是我们国家经济中间一个重大问题。十八届三中全会也把国企改革提出来了，提出的办法是用混合所有制，我觉得国企的问题是要把国企变成一个纯粹的企业，现在的国企是一个混合物，是企业 and 政府的混合物，这样一个混合物是做不好的，它要恢复成一个纯粹的企业，世界上有很多好的国企，他们都是纯粹的企业，它不是一个政府和企业的混合物。换句话讲，政府要从企业退出，这个企业就好了。但是这一点是非常难的，因为这里牵扯到很多利益问题，这次反腐败，我们看到国企里面问题不少。大家想一想，为什么私企没有腐败？这个区别就说明了国企和私企在本质上有区别。当然一个企业内部有很多部门，有营销的、生产的等等。企业里也有工会，工会的目的是保护工人的利益，但是你不能破坏企业的利益，工人的利益跟企业的利益是有一致的地方，把工人搞得灰溜溜的，企业也不会好的。但是你不能把工人的利益放在企业利益之上，这样的话，这个企业肯定是做不好的。就是说企业是以盈利为目的，通过给社会提供产品和服务来创造财富、来赚钱，如果企业有别的目的，比如说我们给企业有公益性的目的，其实企业就有公益性的目的，他给社会提供产品和服务。此外，还要企业有公益性是绝对搞不好的。所以我的看法，企业改革、国

企改革的核心问题——政府退出，变成纯粹的企业，它就搞好了，但是这一点很难，因为它有利益问题在里头。

我再稍微多说一点我们国家宏观经济中长久没解决的问题，就是宏观的需求方面太多依靠投资消费比较弱，中国的宏观经济结构跟其他国家比最大的特点就是消费弱、投资大。而这个特点跟国企有关系，跟公有制有关系。大家知道 GDP 是全国人民一年生产的财富总量。我们现在 60 多万亿，财富生产出来之后分配给谁了呢？分配给创造财富的人，主要是四方面的人：劳改者、资本的所有者、资本的提供者、资源的所有者（主要是土地、矿山），GDP 分给这三种人，在我们国家，劳动当然是个人创造的财富，这个劳动的所得就是工资，就是归了个人了、归了家庭了。资本的所得要看资本是谁所有的。在我们国家有私人资本，有公有资本，私人资本是给私人拿回家去了。但是公有制的、国企的资本所得没有成为老百姓的收入，它是国家的收入，这部分收入按理说应该成为财政的收入，但实际上我们的国企创造利润是很少的，过去干脆不上交，后来上交 10%，到现在规定到 2020 年要交 30%，另 70% 还是不上交的，所以我们国企所得的财富、创造的财富没有分配给老百姓。老百姓拿到的分配就用在消费了。政府拿到的分配就用到投资了。所以我们国家宏观结构中间的根本问题就是消费太弱，投资太强。所有以公有制为主，或者占比较比较高的国家一定有问题，是不可避免的。

我们有一句话叫作：财产不可公有，权力不可私有。听起来财产公有比较公平，应该是公有。实际上的情况，公有的财产实际上是把私人财产通过公有变成别人的私人财产，还是私有，但是不是原来的所有者了。所以认为公有比较公平的这种想法在实践上的结果就是把一部分私有财产变成另一部分人的私有财产，这个是很不公平的，所以说财产不可公有。公有财产中间就主要包括了国有企业、土地。所以我们国家的结构中间的问题就是国企的公有、土地的公有造成了宏观上的需求不足，消费不足，主要要靠投资。实际上财产的运作，不管你是资本的运作，或者是资源、土地的运作，都是个人在那里操作。运作是个人的行为，它不可能表面上是企业或者政府，实际上是人，人在运作。所以财产实际上总是私有的。只不过这个私有是代表他个人还是代表着别人，他是代表别人来运作财产就变成公有的了，这个结果就是效率低下、不负责任、贪污。因此，我认为要解决我们国企效率的问题，从彻底的方面讲，要私有话，从目前可以做的一部分来讲，那就是政府要退出，让它变成一个纯粹的企业。我们国家的国有企业本来是上交利润的，最早是百分之百上交，后来变成不上交。为什么不上交？因为百分之百上交没有利润性，忙了半天利润被你拿走了，我干吗？我就干脆没有利润了，把利润都消化掉了。所以后来就改了，为了鼓励国企的积极性，说你们可以说交，你们留着企业自己用，积极性就起来了。但是一个国企利润不上交太不像话了，所以后来要求上交，要是把 10%，现在慢慢在增加，增加到 2020 年才 30%，你说这个国企到底为大家做了什么贡献？所以今天我们讨论国企重回市场，我觉得要解决的问题就是“政府从企业退出”！（来源：网易财经）

“出清制”倒逼国企改革

日前召开的国务院常务会议部署促进中央企业增效升级。会议明确，对持续亏损三年以上且不符合结构调整方向的企业，采取资产重组、产权转让、关闭破产等方式予以“出清”，清理处置“僵尸企业”，到2017年末实现经营性亏损企业亏损额显著下降。

对于“僵尸企业”，从供给侧来看，说明其创新能力和自我输血能力严重下降；从需求侧来看，其刺激有效需求的能力已然不再，或者说其提供的产品服务已失去足够的市场。一个被市场所抛弃的供给侧，“出清”确有必要。正如业内专家指出的，这是供给侧改革思路在国企领域的重大部署。

央企是经济发展的“国家队”。正因如此，其在所从事的领域往往处于垄断地位，缺乏必要的市场竞争来刺激其创新活力。这种情势下，创新的动力只能来自于内部体制。然而，在缺乏严苛的考核体制和责任追究制度的情况下，内部创新的动力显然不会太昂扬。所以，与其说市场抛弃了某家央企的产品和服务，不如说是缺乏创新的内部管理将其拖到了乏力的地步。

从这个意义出发，“出清制”出台，在某种程度上将倒逼国企改革。事实上，为促进央企提质增效，在政策层面并不仅仅推出了“出清制”这个杀手锏，而是一揽子改革措施综合施策。自今年9月《关于深化国有企业改革的指导意见》出台以来，目前已有9个配套文件发布，还有10个配套文件将陆续发布。同时，国资委在央企开展的10项改革试点将于明年全面展开。也就是说，对于经营性亏损央企，既限定了“出清”时间，又给出了“复活”的政策出口与路径。只有这样，央企的改革动力才能被激发出来，对激活“僵尸企业”才有意义。

当然，考核亏损央企，必须按照“紧盯市场需求强化创新”的原则来，防止其剑走偏锋。如果部分央企抛弃自身主业、靠庞大体量进入非主业的低端竞争市场盘活，既干预了充分竞争市场，又将使自身的问题越积越深。所以，以“出清制”倒逼央企增效升级，需要规范其在主业上以创新激活需求侧。

（来源：中国经济网）

京津冀一体化

京津冀交通一体化 相邻城市基本实现 1.5 小时通达

记者 8 日从国家发展改革委了解到,《京津冀协同发展交通一体化规划》已正式印发。交通一体化是京津冀协同发展的骨骼系统,也是有序疏解北京非首都功能的基本前提。京津冀交通一体化将展现怎样一幅“蓝图”?

●形成京津石中心城区与新城、卫星城之间的“1 小时”通勤圈,京津保唐“1 小时交通圈”,相邻城市间基本实现 1.5 小时通达

●建成北京、天津、石家庄、唐山、秦皇岛 5 个全国性综合交通枢纽,适时启动石家庄市市域(郊)铁路规划工作

2020 年多节点

网格状交通基本形成

根据发展改革委、交通运输部联合印发的规划,京津冀协同发展交通一体化将按照网络化布局、智能化管理和一体化服务的思路。

发展改革委基础产业司副司长任虹说,到 2020 年,京津冀交通一体化多节点、网格状的区域交通网络基本形成,城际铁路主骨架基本建成,公路网络完善通畅,港口群、机场群整体服务水平、交通智能化、运营管理力争达到国际先进水平,基本建成安全可靠、便捷高效、经济适用、绿色环保的综合交通运输体系,为京津冀协同发展提供坚实基础和保障条件。

到 2030 年,形成“安全、便捷、高效、绿色、经济”的一体化综合交通运输体系,为建设具有较强国际竞争力和重要影响力的世界级城市群提供有力支撑。

按照规划,京津冀交通一体化将展现这样的图景:

——区域内快速铁路覆盖所有地级及以上城市,高速公路覆盖所有县城,形成京津石中心城区与新城、卫星城之间的“1 小时”通勤圈,京津保唐“1 小时交通圈”,相邻城市间基本实现 1.5 小时通达。

——建成北京、天津、石家庄、唐山、秦皇岛 5 个全国性综合交通枢纽。不同运输方式之间换乘时间不超过 10 分钟。

——推动不同运输方式之间客运联程联运、主要城市之间实现交通“一卡通”。农村客运班车实现定线定点、全线定时。

“四纵四横一环”网络化格局

交通运输部综合规划司巡视员于胜英说,京津冀交通一体化将推进“单中心放射状”通道格局向“四纵四横一环”网络化格局转变。

“四纵”，即沿海通道、京沪通道、京九通道、京承—京广通道。沿海通道连接秦皇岛、唐山、天津（滨海新区）、沧州（黄骅）等四个沿海港口城市，是重要的港口集疏运通道，也是环渤海城镇和临港产业发展的重要依托；京沪通道连接北京、廊坊、天津和沧州，是京津同城化发展的主轴，也是北京重要的出海通道；京九通道连接北京、北京新机场、廊坊、衡水，是京津冀沟通华中、华南地区的交通动脉；京承—京广通道纵贯京津冀地区，连接承德、北京、保定、石家庄、邢台、邯郸，是京津冀沟通东北、华中及更远地区的交通动脉。

“四横”，即秦承张通道、京秦—京张通道、津保通道和石沧通道。秦承张通道连接秦皇岛、承德、张家口等京津冀地区北部城市，是我国西北地区重要出海通道；京秦—京张通道连接秦皇岛、唐山、北京、张家口，是京津冀联系西北、东北地区的交通动脉；津保通道连接天津（滨海新区）、霸州、保定，是京津冀中南部地区的重要通道，也是天津港的重要疏港通道；石沧通道连接石家庄、衡水、沧州（黄骅），沟通京沪、京九、京广三大通道，是黄骅港的重要疏港通道。

“一环”，即首都地区环线通道，有效连通环绕北京的承德、廊坊、固安、涿州、张家口、崇礼、丰宁等节点城市，缓解北京过境交通压力。其中，以北京新机场开工建设为契机，进一步加强东南半环廊坊、固安、涿州等城市的交通联系。

“轨道上的京津冀”跃然纸上

根据规划，京津冀交通一体化的主要任务有：

——打造“轨道上的京津冀”。重点建设京津冀区域城际铁路网，连接所有地级及以上城市，在线路规划范围内10万及以上人口的城镇设站。推进建设北京市、天津市市域（郊）铁路，适时启动石家庄市市域（郊）铁路规划工作，形成中心城市连接周边卫星城、新城的大容量、换乘顺畅的轨道交通系统。

——完善公路交通网。加快推进首都地区环线等区域内国家高速公路建设，打通国家高速公路“断头路”；构建连接县城、新城以及重要产业聚集区等节点的高速公路网。

——构建现代化的津冀港口群。推进天津北方国际航运核心区建设；拓展河北省港口临港工业、现代物流等服务功能。鼓励津冀两地港口企业跨行政区投资、建设、经营码头设施。

——打造国际一流的航空枢纽。加快北京新机场建设，显著提升北京航空枢纽国际竞争力。增强天津滨海机场区域枢纽作用，建设国际航空物流中心。充分发挥石家庄正定机场比较优势，逐步培育成为区域航空枢纽。

——发展公交优先的城市交通。推动北京、天津、石家庄中心城区公共交通占机动化出行比例达到60%以上，保定、唐山等大城市中心城区公交出行比例达到50%以上；中等城市中心城区公交出行比例达到40%以上。

——打造平安交通、绿色交通。统一京津冀地区机动车注册登记、通行政策、动车排放标准、油品标准及监管、老旧车辆提前报废及黄标车限行等政策。

行业动态

房企在北京拿地玩排列组合 满城尽是联合体

不联合，无拍地

房企全面回归一二线城市，北京土地市场热度惊人。11月被业内称为“地王月”——单月土地出让收入达561亿元，创下历史单月收入新高。2015年，全年北京土地收入预计突破2000亿元。

在北京土地“高单价”、“高总价”的压力下，联合拿地成为房企主流。记者从北京市土地整理储备中心获悉，截至2015年12月3日，年内已有36宗土地被房企联合体拍下，其央企、国企、金融巨头的联合成为主流，甚至出现了“不联合、无拍地”的现象，甚至有业内人士感叹，在四季度参加的土地拍卖中，“单打独斗”竞拍的房企几乎看不到了。业内人士指出，房企抱团买地，除了减少资金压力外，还有土地资源、当地政府资源等各类资源的互补，将降低开发风险。

“积极分子”：首开

北京老牌“地主”首开可谓联合拿地的积极分子。一边进行一级土地开发整理，另一边则在土地市场竞拍上玩起“排列组合”。今年地价快速上涨，有高负债率压力的首开拿地却毫不手软，首开+保利、首开+保利+龙湖、首开+万科……在朝阳区孙河、朝阳区东坝板块连续拍下地王，首开成为上述区域内最大的“造势商”。

11月25日，首开又引入龙湖平安联合体进入孙河地王开发，形成首开、保利、龙湖、平安各占25%股权的四方联手开发之势。首开股份董秘王怡则表示，此举是为了降低首开的开发风险。

新黑马：天恒联合体

西城区国企天恒置业则成为本轮联合体拿地的新黑马，和中粮、首创、金融街等国企、央企联合，频频在土地市场出手，2015年至今天恒已在北京买下6块土地，而此前三年中，天恒也只共买下了6块土地。北京天恒置业集团有限公司地产事业部总经理周兴此前明确表示，天恒未来的目标就是迅速扩大规模，而地价是今年贵，明年更贵，看准就买，毫不手软。

央企代表：华润、金茂

央企联合体中，华润和中国金茂(方兴)成为最大黑马。一贯低调的华润置地从今年初以来以联合体之势连续拿下亚林西、白盆窑、丰台南苑地块，总量都在“80亿元+”以上，体量惊人；而中国金茂(方兴)联合体也在北京拿下三块土地。

值得一提的是，近来北京市场上盛传的退地、拆伙风波也和华润、金茂有关。据悉，由于最终价格超过了预算，华润和招商决定退出11月2日拍下的丰台地块，或将由华侨城独

立开发；而碧桂园将退出 10 月 21 日拍下的丰台花乡地块，由金茂引入新的合作方或独立开发。虽然上述退地还未有最终结果，但也为联合体拿地敲响警钟。

（来源：新京报）

中国房企大踏步转型

早在几年前，“转型”就开始在个别房企的老总思想里酝酿，并开始的时间轴的右方有所谋划。2015 年，毫无意外地成为中国房企的转型大跃进之年。几乎所有主流一线房企在今年都有一到两波的转型动作。万达的“轻资产”；恒大卖保险；绿地“屯兵”金融、地铁等多个行业；蓝光上市，打造 3D 生物打印技术……今年，还能在市场上有所动作的房企几乎都发出了有关“转型迫在眉睫”的声音。

早在几年前，“转型”就开始在个别房企的老总思想里酝酿，并开始的时间轴的右方有所谋划。2015 年，毫无意外地成为中国房企的转型大跃进之年。几乎所有主流一线房企在今年都有一到两波的转型动作。万达的“轻资产”；恒大卖保险；绿地“屯兵”金融、地铁等多个行业；蓝光上市，打造 3D 生物打印技术……今年，还能在市场上有所动作的房企几乎都发出了有关“转型迫在眉睫”的声音。

是什么原因让一线房企开始大步踏上“转型”之路？是逼上梁山还是弃暗投明？

主流房企正式拉开“转型”帷幕

“如果说今年以前，各大房企的转型只是蜻蜓点水，那么，今年各大房企的转型已经正式拉开帷幕，万达、万科、恒大、蓝光等，都已经找到了属于各自具有一定成功可能性的转型方向。”四川中原战略发展部向维表示。

经过几年时间的思考与探索，几大主流房企对自己的转型之路逐渐清晰和确定，并在今年统一爆发，“先发”才能“制人”。

2015 年，地产调控出现了转折点。这个“转折点”并非无的放矢，具有较强的针对性。更重要的是，无论是国家政策还是房地产企业人士都越来越清楚地认识到：地产黄金十年一去不复返，房地产行业需要新的血液，从而焕发新的生命力。“暂且不管这些转型之路最后能否走得通，一线房企的这种主动作为，主动谋求更加适应新经济新行业特点的作为，表明主流房企求变的前瞻思维和行动力。而正是由于主流房企的‘求变’，才带动整个房地产行业向着更加优质、更加健康、更稳固的行业结构发展。”

横着“转”：多条腿走路求稳求快？

在意识到地产行业的利润率下降、无法复制当年辉煌的情况下，部分房企开始把目光瞄向了其他行业，并以此带动和支持房地产业务。恒大、绿地皆是代表。

11 月 22 日，恒大人寿正式亮相，这是恒大继矿泉水、粮油、乳业、健康等业务后，再次进军一个全新的领域。业内人士不禁会想：现在几乎没有恒大不想玩的产业了。但一个不

争的事实是，在 2014 年业绩说明会，恒大有关资料显示，除房地产开发、物业投资、物业管理服务三大业务外的“其他业务”，近三年均是亏损状况。对此，许家印表示：目前集团于其他产业的投资，在集团总销售的占比微不足道，房地产业务是集团的基础，其他业务则是战略产业。

值得一提的是，今年，恒大在地产界的发声除了一场“雷声大雨点小”的“无理由退房”外，再无声音。相反，是恒大的足球，恒大的保险一次又一次让更多人知道恒大；而恒大的冰泉、恒大美容、恒大快消的市场表现却不尽如人意。“腿多了，是走得更快，还是几条腿高低不一成为瘸子，这是恒大的机会，也是恒大的危险。”

与恒大一样“多条腿”走路的还有绿地。去年登上第一房企宝座的绿地，今年实现了整体上市，成为最后一家上市的千亿房企。借着上市的东风，绿地的多元格局更快速地铺开，在房地产主业之外，加快发展“大基建、大金融、大消费”等三个重点领域，其中“大基建”领域将重点发展地铁产业。

竖着转：地产延伸有多深可挖？

有寻求多条腿走路的人，就有继续深耕地产行业、做细做精的人。以二万为代表，蓝光的雍锦系亦是。

在“三好住宅”+“城市配套服务商”的未来十年业务版图构想中，万科在传统的住宅业务以外，将加大探索度假物业、服务式公寓以及装修与智能家居等地产延伸新业务。而这些“新业务”，万科希望“在十年后，新业务能取得和住宅并驾齐驱的地位。”

万达今年喊出震惊业界的“轻资产”转型，按王健林自己的话说，这是万达的第四次转型。王健林表示，房地产高利润时代已经过去，重资产模式虽然还能发展，但难度在加大，要快速扩大规模，就要转型轻资产。2016 年计划开业的 50 个万达广场里，超过 20 个是轻资产，2017 年以后，万达将保持每年至少开业 50 个万达广场的速度，其中 40 个以上是轻资产。5 年以后，万达广场将不再有重资产项目。

最后，成都本土房企老大——蓝光的地产纵深之路也值得一提。在依靠刚需称霸成都地产十年后，蓝光再次迈出转型的步伐——全力进军改需。成都首个改需项目——雍锦阁择址建设路板块、东郊记忆旁。在延续雍锦系稀缺资源、稀缺地段的优势下，雍锦阁作为蓝光再次转型的首个作品，能否再次成功满足 C、D 住宅高层需求，成败就在此一举。

（来源：华西都市报）

恒大投“保”：借力金融资本争夺地产霸主地位？

就在亚冠决赛亮相两天后的 11 月 23 日，恒大人寿举行了千人誓师大会：公司要在 12 月底前，保费确保突破 100 亿元，力争 300 亿元。

当所有房企仍在为探索转型之路一筹莫展之际，恒大地产已经在多元化道路上跑得很远了。进军保险业，对恒大而言意义非凡。

保费收入大跃进

根据中国保监会公布的《2015年1-10月人身保险公司原保险保费收入情况表》显示，恒大人寿的前身中新大东方今年前十月的保费收入仅为25亿元。

按照恒大地产收购中新大东方时作出的承诺，恒大人寿的资产规模要在2018年底达到1000亿元以上，这意味着恒大人寿资产规模需要较年中增长26倍，相当于再造一个安邦保险（现时规模1195.29亿元）。

通过银保渠道迅速做大规模，是包括安邦保险、生命人寿等新晋险企的共同做法。记者了解到，11月21日，恒大与拥有最大渠道网络的中国邮政集团战略结盟，在开展保险代销、代收保费、代付保险金等方面全方位合作，加上公司今年以来相继与农业银行、中国银行等多家大型金融机构达成战略合作，这为最大规模的银保合作奠定基础。

此外，用高利率保单吸引用户，成为恒大人寿在年末冲刺规模的手段之一。记者在恒大人寿的官网了解到，公司推出了多款万能险，年化收益率在7%~8%，产品在1~3年后退保无需任何费用。

“对于意图实现弯道超车的险企而言，通过银保渠道先做大规模是无可避免的办法”，国际金融投资家联合会执行主席、经济学家孙飞认为，但从更长期而言，个险业务才是保险公司的核心竞争力，这对于品牌与销售渠道的要求更高。

复制巴菲特模式

在孙飞看来，恒大押注保险业，并非是简单的多元化尝试。如果保险业务能如期成功发展，不仅能与恒大的现有业务实现更好地互补，更有助于推动恒大向大型金融投资平台转型。

在产融结合的层面上来看，对于主营业务的房地产而言，首要的作用是丰富了融资渠道，降低了融资成本。孙飞坦言，尽管保险资金直接进入房地产仍存在政策障碍，但它依然能通过购买信托产品、资管计划等方式为房企输血，摆脱以往依赖银行的传统融资模式。更重要的是，相对于永续债、信托这样的高息融资工具，保险资金显然能更好地降低恒大地产业务的融资成本。

在恒大的新产业当中，健康险业务能与健康产业形成无缝对接，进一步完善了恒大健康产业服务链。在东方证券举行的投资峰会上，恒大投资者关系部相关负责人表示，互联网社区医院是恒大健康布局医疗产业的重点之一，这些社区医院会邀请业主进行全身体检，并获取非常完整的健康数据。通过对这些数据进行分析，恒大能开发出最适合客户的保险产品，实现社区医疗与保险的整合销售。

养老产业同样是恒大健康拓展方向之一。过去，支撑房地产开发的银行贷款多为短期资金，而养老产业需要长期资金，资金周期不匹配导致地产商做养老产业没有找到成熟的经营模式。与之相对，由于寿险业务与养老产业具有天然的高契合度，在客户群体、资金投入等

方面形成良性互动，恒大的寿险业务与养老产业将同时得到快速发展，这是其他房企并不具备的优势。

与产业互补相比，更值得期待的是，保险业务有望推动恒大转型为大型金融投资平台。伯克希尔·哈撒韦之所以能成为世界上最优秀的投资公司，低成本的浮存金为巴菲特驰骋资本市场提供了珍贵的弹药。如果恒大人寿的资产规模在 2018 年底能达到 1000 亿元以上，按照保监会的现行规定，可用于投资权益类资产的资金规模将超过 300 亿元，这有望为恒大展开资本运作提供充足的弹药。

“在房地产下半场，玩的就是金融”，一位不愿具名的基金经理告诉记者，以生命人寿与前海人寿为例，这两家险企的实际掌舵人都是房地产企业的背景，虽然他们玩房地产并不太出名，但是通过保险公司在二级市场增持股票，却成为万科、金地等龙头房企的第一大股东。保险公司凭借其金融牌照，有着资金融通的便利，早就成为资本市场上并购的重要发起方，金融资本所实现“四两拨千斤”的效果，是单纯的实体企业难以达到的效果。

“想象一下，如果这次举牌万科的是恒大人寿，恒大便可以凭借股东地位影响万科董事会，并着手参与公司经营战略层面，对于许家印而言，一边是销售额达到 1800 亿元的恒大地产，另一边是全国第一大房企万科的大股东，成为国内房地产市场的霸主几乎没有悬念”，上述人士认为。

（来源：每日经济新闻）

保利地产图谋养老+保险大棋局 嫁接资本的翅膀

早在 2012 年 11 月，保利地产旗下的北京保利“和熹会”养老公寓正式营业。经过近三年的营运，从初期入住率只有 30%，去年增长至 70%，到前两个月不但住满，甚至出现了人员轮候的情况，“和熹会”目前入驻人数在北京同期同档同类养老机构中排名领先，基本实现现金流平衡，成为保利地产实践“三位一体”养老模式的第一个投资项目和成功样本。

在此前闭幕的十八届五中全会上，会议提出积极开展应对人口老龄化行动，全面放开养老服务市场，建设以居家为基础、社区为依托、机构为补充的多层次养老服务体系，推动医疗卫生和养老服务相结合，探索建立长期护理保险制度。在政策的呵护下，养老产业投资热情再度被激活。

尽管不少开发商都瞄准了养老产业背后的机会，但探索实践者众多，成型者寥寥，真正做成的养老社区寥寥无几。国金证券香港董事总经理黄立冲认为，真正的养老地产，应该称为养老产业，其核心内容并非开发，而是服务。如何提高养老产业服务能力，以及获取低成本资金实现项目的长期持有，是房地产企业需要面临的重大难题。

作为养老产业的领军企业之一，保利地产早在 2008 年就派出高管赴日本考察养老地产，2011 年正式将健康养老产业提升至集团战略高度，并在 2013 年正式提出打造由居家养老、社区养老和机构养老“三位一体”的中国式养老模式。

至今，保利地产不仅实现在北京、上海等城市落地多个专业养老机构，社区居家养老服务产品“和熹健康生活馆”也正逐步落地开业，养老服务产业布局初见雏形，同时还完成与中国太平保险有限公司的联姻，双方打造一只股权投资基金，探索引入保险资金开发养老社区的新模式。

国泰君安分析师侯立科认为，在现阶段，不论从政策制度、人口结构和商业模式方面来看，养老产业仍处于探索起步阶段。预计到 2020 年，各方面都将达到足够成熟的条件来支持养老产业高速扩张，积极准备的地产商在未来将大有可为。

探索“养老+保险”新模式

随着我国进入老龄化社会，养老产业的发展前景几乎被各路资本一致看好。国泰君安的报告指出，目前我国养老地产仍处于探索起步阶段。预计到 2020 年，65 岁以上人口占比达到 12%，无论是养老产业运营商自身找到适合的商业模式，还是政府出台相应的鼓励政策，届时养老产业将迎来高速扩张期。

现阶段，国内养老产业的主要参与者为房地产商和保险公司，双方大多各自为战。保利地产与太平人寿实现全面战略合作，实现了地产与险资龙头企业联手发力养老地产，在业内堪称是首次。

根据双方的合作意向，保利地产将充分发挥其在健康养老产业领域的开发经验、项目储备等专业优势，而太平人寿则将利用其保险资金、客户资源优势，共同发掘健康养老产业的投资机会。具体项目上，将充分考虑双方的资金特性，设计适合的交易结构，合作方式包括但不限于直接开发建设、收购、改建等多种模式，打造专业化、标准化的中高端养老社区项目。

同时，针对开发融资渠道狭窄等问题，双方拟在近期联合发起设立国内首只专注于健康养老产业领域的股权投资基金，首期资金规模约 10 亿元，未来将达到 100 亿元。基金前期的核心目标是在全国范围内实现养老机构的网络式覆盖，后期将继续沿着养老产业链向上下游延伸，投资孵化一些医疗、健康项目。

尽管养老产业市场前景可观，但漫长的投资回收周期也令很多开发商头疼。根据保利地产的测算，按照单个养老床位 20 万的投资估算，若实现 100 个养老机构、2 万张养老床位的运营，仅前期的投资就要 40 亿元，资金投入量大，回收期长，若没有其他社会低成本资金的支撑，单个房地产企业很难实现规模化发展。

黄立冲认为，国内多数地产商做养老产业还没有找到成熟的模式，重要原因还是资金周期不匹配。支撑房地产开发的银行贷款多为短期资金，而养老产业需要长期资金。地产商无

法沉淀大量资金进行持有运营，只能通过出售产权来回笼资金，所以多数养老项目最终沦为卖房概念。

“与之相对，保险公司做养老地产有天然优势。保险公司的大量长期资金，需要寻找稳定回报的投资出路，而养老地产经营稳定，受经济周期影响小，更多与人口结构变迁相关，能产生稳定的现金流”，黄立冲认为。

侯立科认为，如果地产商与保险资金能实现优势互补，能更好地完善养老产业的生态体系。相对于保险资金，地产商的优势在于项目开发与运营管理，对市场嗅觉更为灵敏，能更好地发掘客户需求；保险资金由于其资金使用期限较长，投资养老产业正好可以解决其资金“长短错配”的问题，解决了地产商资金沉淀的难题。

正因如此，保利地产与太平人寿的合作，有望开创国内养老产业发展的新模式。保利地产副总经理胡在新表示，为建立长期、稳定、良好的合作关系，保利地产与太平人寿此次以“总对总”的模式开展全面深入合作。在政策和法律允许的范围内，双方各自发挥自己在信息、资金、技术、客户、人才等方面的优势，开展包括养老地产开发、养老运营服务平台搭建、针对保险客户的养老服务、健康养老产业研究等合作。

此外，一位养老地产专家还认为，目前已经有部分保险公司实现养老保险与养老地产的结合，比如说客户在享有保险利益的同时，还可以享受到入住养老社区的资格，保险合同产生的利益可用于来支付社区每月的房屋租金和居家费用。对于地产商而言，在成功嫁接了保险资源后，相对于简单的销售或者租赁，未来在养老产业还可以结合保险产品实现营运模式的创新。

培育全产业链

除了嫁接低成本资金，克而瑞研究中心分析师蔡建林指出，养老需求无疑是巨大的，然而以租赁床位和医疗照料为主的盈利性养老服务（尤其是社会资本所进入的）更多是面向中高端人群，但大部分老年人还将以居家养老和社区养老为主，这也是目前大部分社会资本进军养老产业，却鲜有成功的重要原因。

保利地产的研究也发现，中国老年人对传统的家庭关怀以及情感需求，是中国养老产业发展不可忽视的因素。因此，其判断以居家为基础（约九成老人）、以社区为依托（7%的老人选择）、以机构为补充（3%的老人选择）的“9073”养老服务体系，仍是未来中国养老的主要方向，居家和社区养老将是企业下一个发力的方向。

今年以来，保利地产在成熟社区推出的“和熹健康生活馆”正式营业。与此前推出高端养老机构“和熹会”不同，保利的社区养老计划以和熹健康生活馆为据点，形成闭合的健康养老生态链。健康生活馆采用O2O模式运作，线下部分将以“大健康”为特色，为社区中老年人群提供包括健康管理服务、特色助老服务、传统社区居家养老服务在内的服务内容，服务对象不仅涵盖保利社区，同时也将以保利社区为核心辐射周边更多人群。

截至目前，和熹会已成功登陆北京和上海，和熹健康生活馆则计划在广州、北京、上海、佛山、成都、武汉等 6 个区域进行试点，2015 年保利地产计划筹建 11 个和熹健康生活馆，包括 3 个旗舰店，目前广州和上海已经试营业。

此外，保利地产也规划自己的互联网+养老服务模式，目前在打造线上网络服务平台，对所有的客户资源进行大数据管理。保利地产董事长宋广菊指出，未来随着“健康生活馆”的服务逐步深入和被客户认可，与客户之间培养出较强的黏性后，将可以利用这些大数据资源，衍生相关增值服务，与保利旗下的养老机构甚至其他外部机构合作。

与此同时，尽管越来越多企业意识到，养老产业的核心在于服务，但这也要求企业在开发建设养老社区之余，还要继续整合医疗、保健、护理等行业资源，对企业提出了更高的要求；同时，如何培育专业的养老运营和护理团队，也对企业长期涉足养老产业提出了考验，转型意味着机遇，也面临着挑战。

作为央企，保利地产意识到养老问题关乎国计民生，需要号召更多的社会力量参与中国养老产业的建设中。为此，保利地产经过多方面努力，并得到中国老龄产业协会、中国保利集团公司和广东省老龄工作委员会洽商并报请商务部批准，第二届中国国际老龄产业博览会于今年 11 月 6 日在广州保利世贸博览馆开幕。

作为国内首屈一指的养老产业博览会，本届展会规模达 1.8 万平方米，吸引来自全球各地的 200 余家知名企业参会，来自全球 14 大产业集群的优秀企业代表联袂出席，在养老房地产及建筑配套、康复护理、养老智能化、食品药品保健品、老年金融及生活用品等方面向业界呈现最前沿的技术、产品以及解决方案，涵盖了中国老龄产业链目前发展的全部形态与最新成果。

在胡在新看来，目前健康养老产业还处于起步阶段，各个参与主体应当携手合作，发挥自身的差异化优势。比如说，开发商可以发挥自身在物业管理、适老化改造和新建养老社区方面的优势，保险公司则可以发挥自身的资金优势，同时还可以与保险产品相结合，形成稳定的现金流；养老运营服务机构，可以吸收开发商和保险公司作为合作伙伴，共同打造专业的运营团队和养老服务品牌；其他社会主体，则可以继续补充资源，集合各界的力量共同完善养老产业链，推动我国养老产业的发展。

（来源：每日经济新闻）

安邦接替南丰上位二股东 远洋地产风雨欲来

这个冬天，险资成为“入侵”地产行业的一股寒流。就在万科公告前海人寿上位万科第一大股东的第二天，远洋地产（03377.HK）的大股东之争也被公之于众，而这场争夺的主角安邦则同样是险资。

12月7日晚间，远洋地产发布公告称，该公司主要股东南丰集团及其关联公司于12月4日按5.05港元/股的价格，转让所持远洋地产股份15.41亿股，约占远洋地产已发行股本约20.5%。

与前海人寿多次吸纳万科股份相比，安邦此次的动作足可以称得上是“大手笔”，其此次共花费77.84亿港元（约合64.46亿元人民币），拥有的股份已接近目前持股约29%的远洋地产第一大股东中国人寿，此次交易完成后，安邦已成为远洋地产当之无愧的第二大股东。

南丰退出？

12月10日晚间，九龙仓集团（00004.HK）宣布与一独立第三方签订了一项协议，向对方出售所持有的远洋地产的全部股份，每股作价5港元，总现金约为22亿港元。接盘者究竟是谁？

也就是在3天前，远洋地产的二股东刚刚发生更替，此次神秘买家出现，远洋地产股权是否会继续震荡？实际上，远洋的这次股东变更着实来得突然。

“此次交易远洋事先并不知情，但远洋与险资企业一直保持着很好的合作关系，所以对未来并不担忧。”远洋地产一位高管对记者表示。

对于此次交易，南丰集团公开解释称，其作为远洋地产的财务投资者，此次出售属正常市场行为。此次股权转让之后，南丰集团将仍保有远洋地产0.8%的股权。远洋也回应称，南丰集团在退出大股东阵营后，仍将与远洋在香港合资项目中保持合作。

根据此次交易，南丰集团及其关联公司与安邦保险关于远洋地产股份转让的交易对价为77.84亿港元，每股作价5.05港元。而远洋地产在交易完成日前的90个交易日内，每股平均价格为4.91港元，这也就是说，南丰集团溢价2.85%。

南丰集团及其关联公司在本次股份转让之前合计持有远洋地产约16亿股股份，占公司已发行股份的21.3%，股份转让完成后，南丰集团及其关联公司合计持有远洋地产已发行股份的0.8%，相较此前持股比例已经基本清空。

“从目前来看，南丰集团并无大的资金缺口，此次交易应基本属于资本腾挪，且对照来看，南丰集团在此次交易中仍有获利。”一香港投资机构北京联络处负责人对记者表示。

实际上，南丰集团及其关联公司在2010年7月份开始集中购入远洋地产股份，此后南丰集团对远洋地产的持股发生多次变动，其中也曾进行过大笔减持的交易。比如在2013年，南丰也曾一次性卖出公司持有远洋地产的5.26亿股，套现20.94亿港元。不过到该年9月份，南丰集团耗费了32.54亿港元再次增持了远洋地产6.87亿股。

不过，据业内一位知情人士透露，南丰集团此时出清手中远洋股份，或与其家族内部变迁有关。

公开信息显示，南丰集团创始人陈廷骅拥有“棉纱大王”“地产大王”“涡轮大王”等称号，他一手创立的南丰集团，业务横跨地产开发、投资、建筑及航运等几大领域。但在陈廷骅离世后，南丰集团陷入遗产纠纷中。

“作为南丰集团的继承人，陈廷骅次女陈慧慧全资拥有的南丰资源、俊孚投资等子公司都是拥有远洋地产股份的主要关联公司，但受陈廷骅遗产继承案迁延多年，陈慧慧也难以放开手脚，南丰集团一直难以在内地扩张。”上述业内知情人士表示。

安邦的野心

而对于接手远洋股份的安邦来说，这个机会已经等待多时。

实际上，从2014年起，安邦“入侵”房地产行业的野心已经开始显露。去年4月底，安邦第一次举牌金融街，并一举成为其第二大股东。此后，它又持有了华业地产4.99%的股份，因未达举牌线而并未引起关注，但实际上它已成为华业的第三大股东。去年三季度，安邦保险增持万科，并持有其2.13%的股份。截至去年底，安邦通过四次举牌金地，成为第二大股东，势头凶猛不亚于金地的第一大股东，同为险资的生命人寿。

“一直以来，险资都以其所拥有的大量低成本保费资金成为资本市场的重要投资者，但出于投资安全考虑，险资大多偏爱长周期投资、回报率稳定的项目。同时，目前房地产行业波动较大，房企更加重视资金链风险，因此险资的庞大资金量也成为房企眼中的香饽饽。”北京市房协秘书长陈志指出。

“在安邦看来，远洋地产无疑是一家理想的标的企业。在房地产领域，远洋地产是老牌知名的香港上市房企，在一二线城市拥有大量土地储备，且目前处于再次调整转型时期，未来仍存较大的发展空间。”中信证券一位房地产分析师表示。

自去年开始，远洋就开始进行债务结构调整、土地结构调整与整体战略升级调整。在全国楼市进入低谷时，远洋不仅大手笔新增一二线核心城市700万平方米土地，还对抚顺、镇江、秦皇岛等三线城市600万平方米土地进行剥离。进入2015年，远洋地产又大举进入广州、南京以及香港这些热门城市。

“安邦的目标是打造综合金融控股平台，无论是购买地产项目，还是二级市场买入股票，安邦都并非只安于做一个单纯的财务投资者，安邦的目的最终还是希望在企业中获得一定的话语权。”独立经济学家吴静思指出。

就在安邦上位远洋二股东的同时，万科也发布公告称，安邦保险截至12月7日持有公司普通股股票占比达5%。

万科公告称，安邦此举动主要是“出于对万科A未来发展前景的看好”。但业内资深人士表示，险资购买地产股或许是出于财务盈利目的，但决不能以善意的心态来对待这种举动。

（来源：华夏时报）

视野延伸

打开国家住房银行这扇窗

公积金资产证券化的政策窗口被正式打开。

近日，国务院法制办公布《住房公积金管理条例（修订送审稿）》公开征求意见，明确可发行住房公积金个人住房贷款支持证券，以增强资金流动性。

“一方面意在增加公积金供应量；另一方面，则是出于公积金保值增值需要。通过让更多人使用公积金贷款买房，逼迫市场去库存。”全国房地产商会联盟执行主席、住建部住房政策专家委员会副主任委员顾云昌在接受中国房地产报记者采访时表示，我国曾在一些地方做过公积金证券化试点，但突破不大，这次国家下决心从公积金资产证券化突破。

在公积金资产证券化被允许之后，不少业内专家认为，中国住房公积金管理中心有可能单独成立公司，即类似美国的房地美和房利美。

顾云昌对记者表示：“建立国家住房银行时机成熟了。这将有利于强化公积金使用和管理，防范危险，对于房地产市场和支持百姓购房都是有必要的。”

可释放 2 万亿元低成本资金

在一些楼市火爆城市公积金中心面临“无钱可贷”境地的同时，是我国公积金总额的大量闲置。截至 2014 年底，全国住房公积金余额 3.7 万亿元。此外，全国住房公积金贷款风险准备金接近 800 亿元，其中 500 多亿元为超额拨备。

南京公积金中心公布数据称，南京公积金个人住房贷款率（即个贷率）已高达 110%，远超 85% 的警戒线。南昌公积金个贷率已达 105%；武汉公积金个贷率则达到 101.85%。一般来说，公积金个贷率（即“贷款额”除以“归集额”）的警戒线是 85%，超过的话公积金“水池”资金便开始紧张。

今年以来，住建部多次强调增加住房公积金贷款发放，提高住房公积金使用率。目前个贷率已从 2014 年末的 69% 上升至 2015 年 9 月末的 76%。未使用的住房公积金余额从 2014 年末的 1.15 万亿元人民币降至 2015 年 9 月末 9600 亿元。

民生证券宏观研究员朱振鑫表示，国内大量发放公积金贷款之后，普遍存在的情况是贷出的比回收的多，出现余额下降的压力。而公积金资产证券化是把住房公积金信贷资产以证券化的形式在资本市场出售，提高公积金余额利用率，获取新收益。

截至 2015 年 7 月份，全国公积金贷款余额 2.88 万亿元。有分析人士测算，如果其中 60% 可证券化，按照 60% 抵押率计算，则公积金中心可获得 1 万亿元的再融资；另一方面，截至 2015 年 7 月份，我国住房公积金贷款余额占缴存余额的比例已达到 72.5%，闲置资金

为缴存余额的 27.5%，即 1.09 万亿元。二者合计规模为 2.1 万亿元，即政策利好可释放高达 2 万亿元的低成本资金。

成立国家住房银行

时机成熟

“设立国家住房银行的想法在这一时间节点上提出有特殊意义。目前，化解存量，稳定房地产市场、增加住房消费需求是住房银行的重要作用，其可提供低利率资金，有利于缓解中低收入者的购房压力，也与当前楼市调控最主要的市场目标相统一。”中国房地产业协会副研究员康俊亮表示。

住建部政策研究中心研究员赵路兴则认为，国家住房银行不仅仅是公积金条例改革便可以解决的，而是需要更高层次的顶层设计。住房银行的设立意味着事业单位的公积金管理中心将改制成为金融机构，一方面，管理所属权难定，另一方面，是否具备金融管理能力也未知。此外，目前住房公积金主要由地方公积金管理中心管理支配，若设立国家住房银行，地方利益将受到影响。

能否完全解决流动性问题？

随着公积金资产证券化的正式起航，各种质疑声也扑面而来。

“公积金资产证券化并不能完全解决资金流动性问题。”中国社科院经济所研究员汪丽娜指出，目前我国公积金归集渠道单一，并采取属地化管理，这就造成了不能跨市融通，贷款需求旺盛的城市资金短缺，贷款需求不足城市资金闲置，难以充分发挥作用。在公积金贷款利率低、资金运营成本高的背景下，是否符合投资者债券投资需求也是未知数。

对于公积金资产证券化产品收益能否吸引投资者，顾云昌认为，“这是产品设计问题。公积金证券化产品起码比银行存款利率高，收益与国债差不多，甚至更高，而且安全。”

“中国版两房”风险可控

此次允许发行住房公积金个人住房贷款支持证券，在不少业内专家看来，是在为国家住房银行的设立“打前站”使之承担类似“房利美”的功能，来进行具体操作。这也引起了业界对其是否可能重蹈美国“房利美、房地美”“次级贷”的担忧。

招商证券分析师孙彬彬则指出，中国公积金贷款证券化不同于美国“两房”MBS。美国“两房”本身并不向购房者提供住房抵押贷款，而是通过收购储贷机构等贷款人所发放的住房抵押贷款，为抵押贷款市场提供流动性，其用来购买抵押贷款的资金来源于所发行的各类资产支持证券。而我国的公积金管理中心可以直接对购房者发放贷款。

“因为存在制度方面的差异，国外可能会有违约风险，国内可能性不是很大。”民生证券宏观研究员朱振鑫表示。

“从历史数据来看，上海公积金中心贷款违约率约为 0.01%、武汉公积金中心贷款违约率约为 0.03%。而就已发行的 RMBS 产品披露的数据来看，RMBS 产品违约率约为 0.2%~0.6%

之间。同时，由于公积金中心属于事业单位，因而具有政府信用支持。”中金公司债券研究分析师张继强表示。

交通银行高级分析师夏丹在接受中国房地产报记者采访时亦表示，个人按揭贷款在银行贷款中属于优质资产。而且，监管层对于房地产风险把控也一直比较严格。

“我国在公积金资产证券化方面确实经验还不足。但美国次贷危机恰恰使得我国可以借鉴国际经验。”顾云昌表示。他认为，我国公积金贷款最低首付比例 20%，商业贷款最低首付比例 25%。这与多年前美国实施的“零首付”明显不同。而且我国在办理个人住房按揭贷款时，对于还款人资质和收入水平有着严格的审核，使得我国个人住房按揭贷款是目前银行业相对优质的资产。

（来源：中国房地产报）

从控房价到去库存：土地财政已难以为继

地产库存与房地产泡沫的“受病之处”、“起弊之源”已经今非昔比。

11 月 10 日，中央财经领导小组第十一次会议部署经济结构性改革。化解房地产库存，成为会议所指的一个突出问题和关键点。

一个行业库存问题，为中央权威高层会议重视，足以说明其积弊深、涉及面广，事实上，其他突出问题，过剩产能、过高成本、金融风险，其实也或多或少与房地产相关，楼市“去库存”抓住了当前经济发展症结的“牛鼻子”。

房地产库存之弊

房地产库存与房地产泡沫密不可分。从某种角度讲，甚至可以说是一个硬币的两面。房地产库存与房地产泡沫，其“受病之处”、“起弊之源”，最简明扼要地讲，可以概括为以下五点：

一是产业转移。经济全球化最基本的特征，是生产要素在全球范围内的流动和配置。等量资本获得等量利润。这个过程，也是产业不断地从劳动、土地等生产要素成本相对较高地区转移到相对较低地区的过程。

这让中国在短短几十年时间里走完了发达国家几百年走过的工业化城市化道路，也让中国房地产市场迎来了举世罕见的高速发展期。房地产市场高速发展难免伴随泡沫的膨胀。

二是货币泡沫。有数据显示，美国次贷危机爆发前夕，美国金融衍生品规模高达 531 万亿美元，而美国 2007 年的 GDP 仅为 14 万亿美元。次贷危机暴发后，美联储推出一轮又一轮量化宽松，金融衍生品规模不但没有减小反而不断膨胀。据 2011 年美国财政部货币管理局的统计数据显示，华尔街大银行所持有的金融衍生品数量比 2008 年危机高峰时还增长了 41%。

必然看到的是，美联储量化宽松超发的货币泡沫主体，其实并没有多少进入美国本土的市场领域，而是大举流向了包括中国在内的新兴经济体，新兴经济体的房地产最终可能成为货币泡沫的宣泄口。

三是土地财政。这些年来，中国以投资为驱动的经济发展模式，最大的一个特点在于各地以土地财政为支撑的区域经济竞争。土地财政真正赚钱的主要靠居住用地。为了最大限度地实现 GDP 的增长，同时又为了最大限度地获取土地出让金，一直以来各地在土地财政上“松紧不一”。

对居住用地，通常实行“紧”的土地政策(价格高、数量少)，而对工业用地和商业用地特别是工业用地，通常实行“松”的土地政策(价格低、数量多)。四是人口红利。过去的中国计划生育政策，再带来生育率迅速下降的同时，也为经济增长创造了 40 年左右的人口红利期。人口红利，一方面缓解了人口众多与人均资源少的矛盾，另一方面也在一定时期内为房价持续上涨打下了基础。

计划生育导致的亲族结构格局，是爷爷辈、父母辈和孙子辈呈现“421”结构特征。这种特征让孙子辈们购房有着“421”亲族群体一齐上的特点，使得中国各大城市购买首套房的平均年龄明显小于国外同类城市，青年一代自住性购房能力得到了非凡表现。

五是城市等级。众所周知，国外的城市，不论大小大都是平等的，其资源交换也是平等的。而中国往往是上级城市管着下级城市，财政体制、计划分配体制等，也是通过这个体制来完成的，难免存在资源分配不均现象。

大中小城市在吸引流动人口上，原本就存在着强者越强、弱者越弱的“马太效应”，再加上中国的城市还存在着行政等级问题，这就让中国大城市特别是超级城市的人口规模控制目标屡屡遭到突破，房价也是屡涨屡调、屡调屡涨。

从“控房价”到“去库存”

月满则亏，水满则溢。从过去强调“控房价”，到现在着重提出“去库存”，房地产调控如此大转身的背后，是房地产库存与房地产泡沫的“受病之处”、“起弊之源”已经今非昔比，发生了明显的变化。

第一是产业转移已出现新动向。过去中国凭借廉价的劳动力、土地和环境资源承接了大量的产业转移，现在一方面由于中国的环境资源逼近了承载能力的极限；另一方面由于房地产在整个经济生态中“一股独大”成为“恐龙”，导致企业生产经营综合成本过快上升；现在，我国已面临产业转移国际化的新苗头，中高端制造业开始回流发达经济体，低端制造业则转移向成本更低的发展中国家。

第二是资产泡沫面临破灭压力。美国量化宽松的逐步退出对新兴经济体的最大影响，当属国际资本流向发生变化，新兴经济体资产泡沫面临破灭压力。如果资本流出再叠加产业转移的双重影响，资产泡沫承受的压力无疑会更大。而资产泡沫收敛如果处置不当，往往会导致旷日持久的金融危机。

第三是土地财政已经难以为继。笔者在过去的文章中曾多次指出，从地方债务对土地财政依赖程度来推测，从长期看地方有可能在商品住房上达到双极限：即一方面有可能将地价房价抬高到极限，另一方面又有可能将居住用地的供应源源不断地维持到极限。从种种迹象看，特别是从住房库存数据看，这个双极限或许正在逼近。

第四是人口红利正在日趋消失。劳动年龄人口历来是购房的主力军。然而，统计数据显示，中国劳动年龄人口总量在 2012 年已出现转折。而且，由于高房价导致高生活成本，高生活成本导致子女抚养的高成本，放松计划生育政策，可能并不会带来有关部门预期的生育高潮。计生政策的放松，也难以在短期内达到托市的效果。

第五是楼市调控形势更加复杂。城市吸引流动人口的马太效应，叠加城市等级的影响，让一线城市的房地产市场，在全国楼市总体“去库存”的大背景下，短期内难以做出简单的放开“限购”的决策。必须防止泡沫破灭与泡沫膨胀的风险交织在一起。“去库存”并不是简单地救楼市，其背后是中国经济发展内外部环境的深刻变化，释放出的是经济相应转型升级发展的重大信号，包括如何引导刚需消化存量，怎么通过城镇化建设调整理顺房地产的供给侧政策及体制，其内涵相当丰富。这里只是提醒，房地产企业万不可误判形势乘机乱涨价，而错过房地产市场的最佳调整期。

（来源：财经国家周刊）