

内部参考

每周观察

2016年第11期
总期第91期

主办：广安研究院
投资发展中心

2016.03.21

本期摘要

I、**政府工作报告拟修改充实 61 处促进楼市平稳运行进报告**……从十二届全国人大四次会议主席团获悉,根据人大代表和政协委员提出的意见和建议,国务院本着能采纳尽可能采纳的原则,对《政府工作报告》进行了反复研究和认真修改充实,共修改充实 61 处……

II、**营改增细则有望本周公布涉及远超 1000 万户纳税人**……3 月 18 日,国务院常务会议部署全面推开营改增试点,今年预计减轻企业税负 5000 多亿元。3 月 20 日,财政部部长楼继伟在中国发展高层论坛上表示,财税部门正在紧密配合,制发营改增文件,并将和纳税人充分沟通,确保在 5 月 1 日开始实施……

III、**中国二次房改方案提速新房租赁市场有望大开发**……“租购并举”正在成为“二次房改”的核心思路。作为配套手段,住建部正在拟定关于充分发展住房租赁市场的意见。同时,在二次房改的思路当中,国有资本组建大型房屋租赁企业发展租赁市场,也已经在一定程度上形成了共识……

IV、**北京市西城区最大棚改项目白纸坊地区棚户区改造项目正式发布征收决定**……作为西城区十三五开局大项,白纸坊地区菜园街及枣林南里、光源里两个棚改大项,历经一个月的预签,均已突破 85%的预签比例。2016 年 3 月 20 日,西城区宣布正式启动征收工作。……

V、**中国建筑 800 亿投向西安城市开发超级大单成固投“及时雨”**……3 月 17 日西安市政府与中国建筑签署了战略合作协议,就组建投资建设公司、设立城市建设投资资金、城市综合开发等六大方面,开展总投资约 800 亿元的战略合作……

VI、**不动产证券化天快亮了**……如果评选过去十年间中国最成功与最失败的产业的话,那么房地产业一定是当之无愧的双料冠军,没有之一……

目录

| | |
|--|----|
| 政策导读..... | 1 |
| 两会聚焦 十三五规划纲要决议(草案)表决通过..... | 1 |
| 两会聚焦 政府工作报告拟修改充实 61 处促进楼市平稳运行进报告..... | 1 |
| 两会聚焦 京津冀产业协同发展提速多项规划有望陆续出台..... | 3 |
| 两会聚焦 住建部: 已起草深化住房制度改革方案..... | 5 |
| 两会聚焦 实施街区制要严格依法依规办事..... | 7 |
| 营改增细则有望本周公布涉及远超 1000 万户纳税人..... | 8 |
| 中国二次房改方案提速新房租赁市场有望大开发..... | 11 |
| 北京 简化保障房申请手续取消纳税等 5 项材料..... | 13 |
| 北京 2016 年北京西城区棚改共 40 个项目..... | 14 |
| 公司动态..... | 17 |
| 北京市西城区最大棚改项目白纸坊地区棚户区改造项目正式发布征收决定..... | 17 |
| 产业聚焦..... | 21 |
| 产业 200 个城市出台去库存新政救市手法简单粗放..... | 21 |
| 产业 楼市升温向二线蔓延专家: 三四线问题严峻..... | 23 |
| 产业 逾六成大中城市 2 月房价环比上涨库存短期仍难消化..... | 24 |
| 北京 2 月北京二手房签约均价 3.9 万环比上涨 3.7%..... | 25 |
| 北京 北京棚户区改造范围扩大..... | 26 |
| 北京 开年刚需盘集中供应刚需新标准提高到 300 万..... | 27 |
| 北京 北京新房项目积极入市新增供应价格上升..... | 30 |
| 行业动态..... | 33 |
| 行业 中国建筑 800 亿投向西安城市开发超级大单成固投“及时雨”..... | 33 |
| 行业 “业绩上涨 100%33 家房企 2 月销售额翻倍..... | 35 |
| 行业 万科: 房地产白银时代有七大发展空间..... | 36 |
| 行业 央企整合边缘地王专业户华润置地 200 亿融资背后..... | 37 |
| 行业 地王折戟 6 年后大龙地产还在回归路上..... | 40 |
| 行业 碧桂园多元化转型冲刺 2000 亿房企俱乐部..... | 42 |
| 行业 大悦城 2015 年集团溢利 9.59 亿同比降幅超 5 成..... | 44 |
| 前沿视点..... | 46 |
| 案例 美好集团利润增长 468%的奥秘: 转型试水装配式住宅..... | 46 |
| 研究 既改的发展转型: 后黄金时代的新话题..... | 48 |
| 深度 不动产证券化天快亮了 (一)..... | 50 |
| 国企改革..... | 66 |
| 国企改革“邀请”高质量外资参与..... | 66 |
| 改革攻坚战应该怎么打..... | 69 |
| 学习园地..... | 72 |
| 学习 2016 年写材料的 16 个必备词, 赶紧收藏!..... | 72 |
| 学习 打开“休息模式”的正确方法..... | 73 |
| 管理 西门子能够存活 169 年的秘密..... | 76 |
| 白岩松: 青春是令人绝望的, 爱你现在的时光..... | 80 |
| 新书推介..... | 83 |

政策导读

两会聚焦 | 十三五规划纲要决议(草案)表决通过

3月16日(星期三)上午9时,第十二届全国人民代表大会第四次会议在人民大会堂举行闭幕会。

第十二届全国人民代表大会第四次会议审查了国务院提出的中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要草案,会议同意全国人民代表大会财政经济委员会的审查结果报告,决定批准这个规划纲要。

会议认为,“十三五”规划纲要全面贯彻了中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划建议的精神,提出了十三五时期经济社会发展的主要目标、重点任务和重大举措,符合我国国情和实际,体现了全国各族人民的共同意愿,反映了时代发展的客观要求,经过努力是完全可以实现的。

会议要求,要认真实施“十三五”规划纲要,高举中国特色社会主义伟大旗帜,以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导,深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神,坚持全面建成小康社会、全面深化改革、全面依法治国、全面从严治党的战略布局,坚持发展是第一要务,牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念,以提高发展质量和效益为中心,以供给侧结构性改革为主线,扩大有效供给,满足有效需求,加快形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式,保持战略定力,统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设,确保如期全面建成小康社会,为实现第二个百年奋斗目标,实现中华民族伟大复兴的中国梦奠定更加坚实的基础。

(来源:新华网)

两会聚焦 | 政府工作报告拟修改充实 61 处促进楼市平稳运行报告

从十二届全国人大四次会议主席团获悉,根据人大代表和政协委员提出的意见和建议,国务院本着能采纳尽可能采纳的原则,对《政府工作报告》进行了反复研究和认真修改充实,共修改充实 61 处。其中包括“完善公共交通网络,治理交通拥堵等突出问题”、“推进中央与地方事权和支出责任划分改革”、“促进房地产市场平稳运行”、“推进城市管理体制创新”、“构建和谐医患关系”等内容拟补充写入《政府工作报告》。

修改(部分)

将“去年还积极应对金融领域的多种风险挑战”改为“去年还积极应对股市、汇市异常波动等金融领域的多种风险挑战”。

将“加快建设质量强国、制造强国”改为“加快建设质量强国、制造强国、知识产权强国”。

将“落实企业研发费用加计扣除”改为“落实企业研发费用加计扣除和加速折旧政策”。

将“坚决遏制涉企乱收费行为”改为“坚决遏制涉企乱收费,对违规行为要严肃查处”。

将“加快建设城市停车场和新能源汽车充电设施”改为“大力发展和推广以电动汽车为主的新能源汽车,加快建设城市停车场和充电设施”。

将“完善农业保险制度”改为“完善农业保险制度和农村金融服务”。

将“鼓励秸秆资源化利用,减少直接焚烧”改为“鼓励秸秆资源化综合利用,限制直接焚烧”。

将“鼓励普惠性幼儿园发展”改为“支持普惠性幼儿园发展”。

将“做好企业下岗职工再就业工作”改为“做好企业下岗职工技能培训和再就业工作”。

将“大力发展现代职业教育”改为“加快健全现代职业教育体系”。

将“完善社会信用体系”改为“加强社会信用体系建设”。

将“实行党政同责、一岗双责、失职追责”改为“实行党政同责、一岗双责,加大失职追责力度”。

补充(部分)

资本市场基础性制度还不完善。

划定生态空间保护红线,推进山水林田湖生态工程。

推进中央与地方事权和支出责任划分改革。

促进房地产市场平稳运行。

推进城市管理体制创新。

完善公共交通网络,治理交通拥堵等突出问题。

培养新型职业农民。

加大工业污染源治理力度,对排污企业全面实行在线监测后补充“做到奖惩分明”。

在“推进健康中国建设,人均预期寿命提高1岁”后补充“积极应对人口老龄化”。

在“建立健全符合医疗行业特点的人事薪酬制度,保护和调动医务人员积极性”后补充“构建和谐医患关系”。

计划报告新增

所有行业税负只减不增

据悉,根据人大代表审议《关于2015年国民经济和社会发展计划执行情况与2016年国民经济和社会发展计划草案的报告》的意见,报告拟进行14处修改,包括“确保所有行业税

负只减不增”、“建立巨灾保险制度”、“健全生态保护补偿机制”等内容拟增加写入报告中。

修改(部分)

将“一是降低实体经济融资成本”修改为“一是疏通传导机制,降低实体经济融资成本”。

增加(部分)

在“推广‘互联网+政务服务’”之后,增加“实现部门间数据共享”。

在“实行不动产进项税折扣”之后,增加“确保所有行业税负只减不增”。

增加“建立巨灾保险制度”。

在“划定森林、草原、湿地、海洋等生态系统红线”之后,增加“健全生态保护补偿机制”。

在“实施职业教育产教融合工程”之后,增加“提升高校教学水平和创新能力,推动具备条件的普通本科高校向应用型转变”。

(来源:北京晚报)

两会聚焦 | 京津冀产业协同发展提速多项规划有望陆续出台

国家发改委新闻发言人赵辰昕 14 日在新闻发布会上表示,《“十三五”时期京津冀国民经济和社会发展规划》近期印发实施。这是全国第一个跨省市区域“十三五”规划,是推进京津冀协同发展工作的具体指引,对于打破三省市“一亩三分地”思维定式,增强发展整体性和协同性具有重要意义。下一步,将下大力气推动落实,不断拓展协同发展的广度和深度,推动京津冀协同发展取得新的更大进展。

中国证券报记者日前了解到,推动协同发展成为今年两会期间京津冀人大代表的热议话题。据悉,目前京津冀均制定了推动三地协同发展的具体方案,多项具体措施将陆续出台。

多项规划有望出台

据记者了解,目前三地已经对下一步协同发展工作制定详细规划,一些规划将陆续推出。北京市将“十三五”规划编制与《京津冀协同发展规划纲要》深度融合,设立了 9 个工作小组,与天津、河北对接,统筹推动三地协同发展。全国人大代表、北京市市长王安顺提出,北京市将做好跨行政区、跨领域规划对接,推动建立统一的生态环境规划、标准、监测、执法体系。重点打通国家高速公路、跨区域国省干线的“瓶颈路”、“断头路”,推动组建京津冀城际铁路投资公司,促进区域重点城市公交“一卡通”互联互通。

河北已编制完成《河北省建设全国现代商贸物流重要基地规划》、《河北省建设新型城镇化与城乡统筹示范区规划》等 4 个专项规划,以推动落实京津冀协同发展战略要求。中国

证券报记者从河北代表团获悉，目前除产业转型升级试验区规划需由中央审批，其他三个规划将于近日正式印发实施。

全国人大代表、河北省省长张庆伟表示，河北配合国家搞好顶层设计，出台推动京津冀协同发展实施意见，梳理出 64 项重点工作，确定 40 个承接合作平台，签署并实施京冀“6+1”、津冀“4+1”战略合作框架协议。

《天津自贸试验区服务京津冀协同发展工作方案》正在制定中。中国证券报记者从天津代表团获悉，该方案将重点实施“1631”工程，即建立“一个机制”，实施“六个推动”，促进“三个一体化”，落实“一批项目”。

全国人大代表、天津滨海新区区委书记宗国英表示，高度重视天津自贸试验区服务京津冀协同发展工作。天津自贸试验区挂牌后，有关部门也积极研究自贸试验区服务京津冀协同发展的具体举措，确保天津自贸试验区试点成功的改革经验及时复制推广到京津冀地区。

产业协同成果可期

加快推进京津冀产业协同发展是关键。下一步京津冀三地产业一体化发展或有重点突破。

推进京津冀医疗一体化建设是北京代表团开放日讨论的重点之一。全国人大代表、北京市常务副市长李士祥表示，作为京津冀公共服务建设中很重要的组成部分，三地医疗管理部门已经制定了整体规划，并且有了成功的案例。比如，河北燕达医院已经和北京朝阳医院、天坛医院建立良好合作，并与北京十几所医院建立了医疗直通车，河北的患者可以在燕达医院得到北京的医疗服务。目前正在研究三地医保的对接问题，消除隐形壁垒，加强公共服务的三地协同发展。

打造科技创新产业一体化是天津下一步突破的一大重点。全国人大代表、天津市市长黄兴国表示，在产业对接上，天津将着眼打造协同创新共同体，积极承接北京优质创新资源，并服务河北发展，加快建设未来科技城京津合作示范区、滨海中关村(8.36+2.96%, 买入)科技园、京津中关村科技城等重要项目。

全国人大代表、天津市政协常委张志强在接受中国证券报记者采访时表示，目前京津冀三地交通一体化已步入快速发展轨道，下一步天津将重点突破科技创新产业一体化发展，打造创新共同体。

加快产业升级转移是河北推动京津冀一体化的重点之一。张庆伟表示，将优化钢铁产业结构，打响“十三五”钢铁去产能硬仗。积极承接京津两地优质产能，促进当地产业升级和区域产业布局改善。

全国人大代表、廊坊市政协副主席王学求在接受中国证券报记者采访时表示，推动京津冀三地服务业一体化是河北下一步工作的重点。京津的一些现代服务业可以加快向河北转移，提升三地服务业水平，促进服务业协同发展。

建议完善体制机制

两会期间，不少代表委员为京津冀协同发展建言献策。全国政协委员、河北省政协主席付志方表示，为合力推进“十三五”规划全面落实，三地应创新促进协同发展的体制机制。一是建立沟通对接机制，将现有省市领导对接沟通制度化，具体工作层面对接常态化，形成高层互访推动、部门协调组织、企业主体落实的协同发展工作格局；二是建立共建共享机制，推进曹妃甸协同发展示范区、津冀循环经济产业示范区等共建平台建设，探索建立生态、扶贫、公共服务等方面的共享机制；三是建立市场推进机制，借鉴共同组建铁路公司、港口等市场化运作的成功经验，发挥市场机制作用，推进京津冀协同发展重大项目实施。

“京津冀一体化要法治先行。”全国人大代表、河北省科学院院长葛会波表示，京津冀协同发展的法治建设是具有迫切现实意义的重要课题。在京津冀协同发展不断提速的过程中，三地需要清理、调整一些不利于区域协同发展的地方性法规、规章。建议建立京津冀共同起草法案机制，同时建立立法成果共享机制，对于一些共性立法项目，一个地方制定出台以后，其他地方可以拿来稍加修改加以适用，不必再去研讨论证，当然也不要照搬照抄。这样既可以实现立法资源共享、节约成本，更重要的是通过合作协调，减少地方立法中的矛盾冲突，促进区域法制平等。

全国政协委员、南开大学法学院教授侯欣一建议，补足短板，尽快把城市公共服务延伸到农村、延伸到贫困地区，统筹城乡发展、区域发展，为京津冀协同发展开拓巨大的空间。

全国政协委员、民盟北京市委副主委汪鹏飞建议，注重三地货运管理政策和规则的协调、统一，实现交通运输管理的一体化、规范化。汪鹏飞认为，物流一体化是有序疏解北京非首都功能的重要工作内容，要引导和推动农副产品、基础原料等大宗商品区域性物流功能和设施向河北相关功能承载地转移。物流一体化还能有效促进产业升级转移的实现。建议加快京津冀区域物流设施与物流通道节点的统筹布局，加快重要公路、铁路枢纽场站建设和升级，加快建设物流园区与交通路网连接的快速通道。

（来源：中国证券报）

两会聚焦 | 住建部：已起草深化住房制度改革方案

15日上午，十二届全国人大四次会议在北京梅地亚中心举行记者会，住房和城乡建设部部长陈政高、副部长陆克华、倪虹就“棚户区改造和房地产工作”相关问题回答中外记者的提问。陈政高表示，对中国房地产市场的平稳健康发展应该充满信心。住建部会同有关部门起草了深化住房制度改革的方案，整个工作还在进程当中。

房地产市场销售已企稳回升

当前房地产市场虽有回升态势，但分化加剧。针对市场的诸多担忧，陈政高表示，对中国房地产市场的平稳健康发展应该充满信心。

陈政高说,当前要看清房地产市场的主要特点和基本条件。从特点上看,房地产市场销售已企稳回升,但分化趋势严重,库存严重,库存主要集中在三、四线城市。

从基本条件看,中国经济长期向好的基本面没有改变,这是房地产市场平稳健康发展的前提条件;中国的城镇化进程没有变,为房地产发展提供了巨大空间;居民的住房需求,特别是新市民的住房需求没有变,这是未来房地产发展的巨大潜力。党中央、国务院还有各项宏观调控措施,各个地方、各个城市也承担起宏观调控的主体责任。

此外,中央经济工作会议提出要以满足新市民住房需求为主要出发点来进行新一轮的住房改革。陈政高表示,根据中央要求,住建部会同有关部门起草了深化住房制度改革方案,整个工作还在进程当中。

稳定一二线城市房价是重要任务

针对舆论关注的北上广深等城市房价“暴涨”问题,陈政高表示,目前的一项重要任务是稳定一线城市和部分二线城市房价。通过相关城市和部门的共同努力,网签数据显示已经收到一定成效。

陈政高介绍,春节后,一线城市房价上涨过快。一线城市都主动履行了调控的主体责任,采取了很多措施,包括实行严格的限购、税收、金融政策;增加土地供应并公布于众稳定预期;增加中小套型的供应数量,搞好保障房建设;打击各种违法违规行为;主动发声引导舆论。

“从网签数据看,这些工作已收到了一定成效。”陈政高说,部分二线城市春节后房价也上涨过快,住建部正密切关注随时沟通。下一步除了做好一线和部分二线城市的房价稳定工作外,还将抓好价格监测,随时发现问题,及时提出对策,努力保持房地产市场平稳健康发展。

首付贷问题要进行专项整治

“一些中小城市农民工购房占购房总量的30%左右,在县城占到50%,甚至更高。”陈政高表示,农民工在城镇购房潜力很大,目前各银行主动作为支持农民工进城买房,农业银行仅1月份就为5.4万户家庭发放了170亿元贷款,支持农民工购房。

陈政高说,鼓励农民工进城购房要以满足新市民住房需求为主要出发点,不单纯是购房,还包括租房。除了购房优惠政策,解决农民工就业和落实享受基本公共服务的政策,特别是小孩上学,对农民工进城购房吸引力非常大。

谈到农民工入城买房首付问题时,陈政高说,农民工进城购房首付比例和其他居民没有区别,当然,北上广深一线城市除外。“对于场外给非农民工,也包括农民工提供首付贷的问题,人民银行已经有明确态度,这是不可以的,要进行专项整治。住建部将配合人民银行做好这项专项整治。”他说。

(来源:地产中国网)

两会聚焦 | 实施街区制要严格依法依规办事

15日上午，十二届全国人大四次会议在北京梅地亚中心举行记者会，住房和城乡建设部部长陈政高，副部长陆克华、倪虹就“棚户区改造和房地产工作”相关问题回答中外记者的提问。

针对舆论关注的部分一线城市房价“暴涨”问题，陈政高表示，目前的一项重要任务是稳定一线城市和部分二线城市房价。通过相关城市和部门的共同努力，网签数据显示已经收到一定成效。

陈政高介绍，春节后，部分一线城市房价上涨过快。这些一线城市都主动履行了调控的主体责任，采取了很多措施，包括实行严格的限购、税收、金融政策；增加土地供应并公布于众稳定预期；增加中小套型的供应数量，搞好保障房建设；打击各种违法违规行；主动发声引导舆论。

“从网签数据看，这些工作已收到了一定成效。”陈政高说，部分二线城市春节后房价也上涨过快，住建部正密切关注随时沟通。下一步除了做好一线和部分二线城市的房价稳定工作外，还将抓好价格监测，随时发现问题，及时提出对策，努力保持房地产市场平稳健康发展。

公积金管理条例正在修改中

住建部副部长陆克华透露，《住房公积金管理条例（修订送审稿）》去年向社会公开征求意见后收集到800多条意见，目前相关修改、上报等工作正在进行中。

“截至目前，全国有2.17亿人参与了公积金制度，缴存资金8.95万亿元，有5.33万亿元贷款，提取的是4.88万亿元，共有1亿缴存职工通过使用住房公积金解决了住房问题。”陆克华在十二届全国人大四次会议记者会上介绍说。

他表示，社会各界对《住房公积金管理条例》的修改意见主要集中在缴存比例、缴存范围、提取和贷款程序、保值增值和管理透明、监管到位等方面。

实施街区制不是“一蹴而就”

对于社会关注的开放式小区建设问题，陈政高表示，实施街区制是一个过程，不是“一蹴而就”，也不是一天要完成。

陈政高说，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》全面部署了今后一个时期城市规划建设管理工作的方向和重点工作。在落实过程中，要严格依法依规办事，要切实保护群众的合法权益。

“关于街区制，文件提出了方向性、指导性的要求，在具体的实施当中还要制定具体的方案，还要细化这些措施，还要依法依规办事。”他说。

违法中介将被“拉黑”

针对一些房地产中介发布虚假房源信息、加价卖房牟取暴利等不法行为，陆克华表示，住建部已决定今年开展一次专项规范和整顿行动。专项行动将重点规范中介机构房源信息发布，全面推进房地产转让合同的网签，切实加强房地产交易资金的监管，强化对房产中介的备案管理，加强中介从业人员管理，完善信用信息系统，将不良的、违法违规的中介机构和从业人员纳入系统形成黑名单。

针对房屋租赁市场存在的问题，倪虹表示，目前住建部正抓紧研究，要提出加快住房租赁市场发展的意见，尽早形成一个完整、有序运行的租赁市场。

农民工城镇购房潜力大

“一些中小城市农民工购房占购房总量的30%左右，在县城占到50%，甚至更高。”陈政高表示，农民工在城镇购房潜力很大，目前各银行主动作为支持农民工进城买房，农业银行仅1月份就为5.4万户家庭发放了170亿元贷款。

陈政高说，鼓励农民工进城购房要以满足新市民住房需求为主要出发点，不单纯是购房，还包括租房。除了购房优惠政策，解决农民工就业和落实享受基本公共服务的政策，特别是小孩上学，对农民工进城购房吸引力非常大。

谈到农民工入城买房首付问题时，陈政高说，农民工进城购房首付比例和其他居民没有区别，当然，北上广深一线城市除外。“对于场外给非农民工，也包括农民工提供首付贷的问题，人民银行已经有明确态度，这是不可以的。”他说。

（来源：广州日报）

营改增细则有望本周公布涉及远超1000万户纳税人

涉及远超1000万户纳税人的营业税改增值税（下称“营改增”）最后一战即将打响。

继全国两会期间释放营改增最积极信号后，3月18日，国务院常务会议部署全面推开营改增试点，今年预计减轻企业税负5000多亿元。3月20日，财政部部长楼继伟在中国发展高层论坛上表示，财税部门正在紧密配合，制发营改增文件，并将和纳税人充分沟通，确保在5月1日开始实施。目前税收信息、基础信息、档案的迁移工作都已开始。

《第一财经日报》记者从知情人士处获悉，营改增的政策文件和配套操作办法有望本周公布，方案文件有100多页。

财政部税政司负责人日前就营改增试点答记者问时称，建筑业和房地产业适用11%增值税税率，金融业和生活服务业适用6%增值税税率。这与市场此前的预期一致。

为确保所有行业税负只减不增，兼顾改革和稳增长，今年营改增的政策文件将祭出“大招”，即所有增值税纳税人都可抵扣新增不动产所含增值税。

上述知情人士表示，新增不动产抵扣可能分为2年，这将进一步加大营改增减税规模和力度，促进扩大有效投资。

同时，上述国务院常务会议提出，新增试点行业的原营业税优惠政策原则上延续，对特定行业采取过渡性措施，对服务出口实行零税率或免税政策，确保所有行业税负只减不增。

接受本报采访的专家认为，作为深化财税体制改革的重头戏和供给侧结构性改革的重要举措，营改增的全面推开将基本消除重复征税，进一步减轻企业税负，并打通了增值税抵扣链条，不动产被纳入抵扣范围也意味着中国比较完整地实现了消费型增值税制度，意义重大。

新增不动产纳入抵扣

今年政府工作报告提出，全面实施营改增，从5月1日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。

上述新增四大行业的试点纳税人近1000万户，涉及营业税规模1.9万亿元，而由于新增不动产首次被纳入抵扣，所有通过外购、租入、自建等方式新增不动产的企业都将因此获益。营改增实施方案备受关注，不动产抵扣则成为市场的焦点。

中国社科院财经战略研究院税收研究室主任张斌给本报记者举例，如果一家企业购置一栋价值1亿元的办公楼，那可抵扣的进项税为1100万元，如果全额一次性扣除，那这家企业可能今年就不需要缴纳增值税了，但如果分十年来进行抵扣，那每年可抵扣进项税为110万元。最终具体分期抵扣年限还需要等待营改增实施细则出台。

全国政协委员张连起告诉《第一财经日报》记者，将新增不动产纳入抵扣范围，是继上一轮发轫于东北的增值税转型改革将企业购进机器设备纳入进项抵扣范围之后，全面实施新增进项税抵扣的普惠性措施，因为这不仅包括营改增试点纳税人，还包括制造业、商业等原增值税纳税人。

他表示，允许不动产抵扣，不仅量大、面宽、比重高，大约占抵扣总额的60%，而且释放了鼓励投资的明确信号，吹响了打赢“三去一降一补”（去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板）攻坚战的财税号角，也是中国往现代增值税制度迈出的关键一步。

《第一财经日报》记者从上述知情人士处了解到，未来新增不动产抵扣有可能分为2年，第一年抵扣60%，第二年抵扣40%。此前的营改增早期方案中，新增不动产分期抵扣分为10年，但为了加大减税力度，支持企业发展，抵扣年限缩短至2年。

根据财政部数据，截至2015年底，全国营改增试点纳税人共计592万户，其中一般纳税人113万户，小规模纳税人479万户；累计实现减税6412亿元，其中，试点纳税人因税制转换减税3133亿元，原增值税纳税人因增加抵扣减税3279亿元。

本报记者了解到，去年营改增全年减税规模约为2400亿~2500亿元，而上述国务院常务会议称，预计今年营改增减税规模将超过5000亿元，今年减税规模约为去年的两倍，力度空前。

税率终敲定

对于即将披露的营改增实施方案，增值税税率是一大关注焦点。

上述财政部税政司负责人表示，房地产和建筑业增值税税率为 11%，金融业和生活服务业增值税税率为 6%。此前，房地产、金融业、服务业的营业税税率为 5%，建筑业营业税税率为 3%。

张斌告诉《第一财经日报》记者，在简并税率的原则下，对四大行业不宜新设税率档次，在此基础上需要考虑企业不增加税负，然后确定四大行业税率。

目前，中国一般纳税人增值税税率有 17%、13%、11%和 6%四档，其中标准税率为 17%。在综合考虑之后，最终官方选择了 6%和 11%两档较低税率。

普华永道中国中区流转税业务主管合伙人李军对本报记者表示，像餐饮、酒店等生活服务业和金融业的增值税税率接近此前营业税，税负稳定，而房地产和建筑业采纳 11%的增值税税率也是经过很多测算的，从行业反响和测算结果来看，11%是比较合适的税率。

增值税税率针对一般纳税人，而针对小规模纳税人则采用征收率。

张斌告诉本报记者，四大行业中小规模纳税人主要集中在生活服务业，适用 3%的征收率。

李军告诉本报记者，对大部分小规模纳税人而言，若采用 3%的征收率，相较之前 5%的营业税，税负将下降。

营业税优惠政策延续

上述国务院常务会议明确，新增试点行业的原营业税优惠政策原则上延续，对特定行业采取过渡性措施。

张斌告诉本报记者，营业税优惠原则上保留是为了保证试点行业税负稳定，营改增后如果没有这些优惠，企业税负可能上升。

针对老百姓关心的二手房交易营改增后，原有营业税优惠会否延续的问题，张斌认为，二手房营业税优惠政策很有可能平移，即以前二手房持有两年以上转让免征营业税，未来二手房持有两年以上转让也将免征增值税，实现税负稳定。

上述知情人士告诉本报记者，5月1日全面实施营改增前后的二手房转让的增值税政策会有所区分，但总体不会增加老百姓税负。而对于新房子则是开发商开的发票直接作为进项进行抵扣。

李军告诉本报记者，营业税优惠政策延续成为业内关注的焦点问题，比如对金融业而言，业内人士非常关心之前银行业同业间拆借利息免征营业税，未来是否会继续免征增值税。

新老合同如何处理也是试点行业关注的一大焦点问题。此次官方明确将对老合同、老项目以及特定行业采取过渡性措施，这将有利于减轻相关行业税负。

李军表示，目前新老合同如何划分还有待具体的政策实施细则出台，比如目前房地产业在关注，新老合同划分是以项目立项时间、企业拿到土地时间还是房屋完工到一定程度为基准？这都需要等待实施细则。

楼继伟在上述论坛上表示，目前营改增仍叫试点，因为原来增值税和营业税分制，营业税按销售额征收，但要重复征收，而制造业实行的是增值税，这样已经造成了一定的扭曲，包括企业行为和财务方面的扭曲。因此，在改革中需要采取不少的过渡措施，“因此我们还叫营改增全面的试点”。

他还表示，在此基础上将制定增值税的法案，然后交全国人大正式批准，也就是按照税收法定原则，到时候营业税要废止。

（来源：第一财经日报）

中国二次房改方案提速新房租赁市场有望大开发

深圳、上海、北京等特大型城市房地产市场的急速升温吸引了广泛的公众注意，也使住房和城乡建设部(下称“住建部”)将更多的精力投入到了稳定特大城市房地产市场上来。但是，尽管如此，住建部的另一项重要工作已在悄然提速。

这项工作就是“进一步深化住房制度改革总体方案”(下称“二次房改”)的起草与制定。按照中央的统一安排，“二次房改”方案的拟定已经明显提速，住建部目前已经完成了二次房改的草案起草工作，其他工作正在进行当中。

“租购并举”正在成为“二次房改”的核心思路。作为配套手段，住建部正在拟定关于充分发展住房租赁市场的意见。同时，在二次房改的思路当中，国有资本组建大型房屋租赁企业发展租赁市场，也已经在一定程度上形成了共识。

草案起草

“目前草案已经是初步完成了，但仅仅是最初步的草案而已，还在不断的调整完善，这项工作，只是做了第一步。”3月16日中午，一位接近监管层的权威人士告诉《中国经营报》记者，“关于进一步深化住房制度改革”方案的草案起草工作，目前已经“最初级”完成。

“关于进一步深化住房制度改革的方案”，又被称为“二次房改”。这一称谓主要对比与1997年全面启动的第一次住房制度改革而言。那一年，根据国务院的工作安排，福利分房全面停止，商品住房市场全面启动。经济适用房制度同步建立，最终形成了当前房地产市场的基本制度框架。

2015年，国家发展和改革委员会在进一步深化经济体制改革领域的工作安排中提出，要“提出进一步深化住房制度改革方案”。据了解，在此之前，住建部就已经启动了进一步深化住房制度改革方案的前期研究和论证工作。于是，二次房改工作正式纳入政府工作议程。

2015年底，中央经济工作会议、中央城市工作会议相继召开。在这两次会议上，中央高级领导对于“二次房改”的思路、方向等，予以了肯定，并强调将其作为一项重要工作开展。随后，深化住房制度改革被作为重要工作，写入中央经济工作会议公报。

“提出了草案之后，住建部等部门正在就此问题，小范围地征求意见，然后再丰富完善，可以说，是在最初阶段的征求意见过程当中。未来的定稿，应该会有比较大的调整和修改。”前述接近监管层的权威人士称。

3月15日，住房和城乡建设部部长陈政高在全国人大新闻发布会上公开表示，进一步深化住房制度改革方案的有关工作，正在进行当中。“它事关民生、事关深化改革。”陈政高在记者会上表示。

新房租赁

如果说1997年房改停止福利分房，启动了中国商品住房交易市场，那么，目前正在进行的“进一步深化住房制度改革方案”则是在满足城市新居民住房需求的基础上，全面启动住房租赁市场。

“这个没有疑问，一方面是征求意见中大家形成的共识，另一方面，据此向中央主要领导汇报后，在满足城市新居民住房需求的基础上，发展租赁市场、进一步深化住房体制改革的思路，也得到了中央领导的认可。所以接下来的工作都是围绕着这个方面展开的。”曾参与前期论证的一位人士称。

按照分工安排，住建部住房制度改革与发展司牵头“进一步深化住房制度改革方案”的有关工作，同时，也从市场监管司、住房保障司、公积金监管司、政策法规司等抽调人员，共同进行工作。

在这一工作机制之下，住建部对当前中国住房租赁市场的现状进行了初步评估。评估认为，当前中国的住房租赁市场主要存在两个问题：第一，缺少专营住房租赁的企业，也未形成规模；第二，租赁市场主要是旧房和二手房，一手房租赁市场还比较少。

住建部的评估还认为，中介机构服务上还存在不规范、无序竞争的问题。此外，在机制体制方面和有关法律方面还都需要完善。“现在，基本上这方面的工作，就是围绕这四部分展开的，逐个解决，逐个突破。”前述接近住建部的权威人士称。

记者了解到，住建部正在准备提出加快住房租赁市场发展的意见。这将是一份启动住房租赁市场的纲领性文件，将对有关住房租赁市场的法律制度、发展方向、鼓励政策等，进行框架性的设计。

REITs “进步”

本报记者证实，上述“加快住房租赁市场发展的意见”内容，主要包括以下几方面：一是着眼于法律法规的建立、体制和机制的建立，规范租赁行为。二是着眼于培育市场主体，包括企业和机构及个人。还要着眼于政府努力推动这项工作，能够尽早形成一个完整的、运行有序的租赁市场。

实际上，第二项培育市场主体是最具市场开拓性的着力点之一。目前，根据住房和城乡建设部和中国人民银行总行（下称“央行”）的部署和要求，北京、上海、广州、深圳四个特大型城市，正在根据本地实际情况，分别编制REITs试点方案，现在，试点方案已经编制完成。

REITs 是房地产信托投资基金的简称。其是一种以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金，由专门投资机构进行房地产投资经营管理，并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金。在国外，REITs 通过资本市场向公众投资者发行。

2008 年底，在出台 4 万亿经济刺激计划后，国务院常务办公会上提出要创新融资方式，通过并购贷款、房地产信托投资基金 (REITs)、股权投资基金和规范发展民间融资等多种形式，拓宽企业融资渠道。

根据这一精神，央行于 2009 年初初步拿出了 REITs 试点的总体构架，并初步拟定了“REITs 试点管理办法”。但是，在当时央行的 REITs 试点总体框架中，REITs 仍以信托的方式发行，不在资本市场或形态类似的公募市场挂牌交易。

实际上，央行 2009 年的 REITs 试点框架，并没有突破中国内地《公司法》的规定。在中国香港、新加坡，REITs 的信托资产上会附加一个壳公司，即 SPV (特殊目的公司)，信托资产则以某种股权形式放入 SPV，由 SPV 发行基金。但内地《公司法》目前尚不允许通过设立 SPV 来发行 REITs 并上市。

由于央行 2009 年的 REITs 试点框架并未赋予其公募属性，且只能在银行间市场流通，其带来的融资渠道变化意义不大，因此，在市场实践中应者寥寥。对于房地产开发企业而言，他们需要等待 REITs 更实质性的作为融资渠道出现。

而本次试点，有望形成一些突破——本次住建部、央行部署北京、上海、广州、深圳四城市编制 REITs 试点方案，实际上是作为“积极培育房屋租赁市场。要构建完善的房屋租赁市场体系”下的一项工作进行的，而这项工作在未来一段时间，中央政府针对房地产市场的主要工作思路。

(来源：中国经营报)

北京 | 简化保障房申请手续取消纳税等 5 项材料

北京市住房和城乡建设委员会 12 日发布一项便民措施，今后再申请保障性住房的家庭，将不用提交社保、纳税、劳动合同、就业、失业等 5 项材料。

此前，保障房申请家庭除填写申请核定表之外，还需提交证明材料 18 项，包括证明家庭户籍人口基本情况、家庭住房情况、收入情况、属于优先配租情况等材料。

经过此次简化，保障房申请家庭在提出申请时，申请证明材料由以前的 18 项，简化为 12 项。此次取消提交的是市民需要多个部门奔波、或是不方便开具的证明材料，另外还有一项住房证明材料被调整简化。

今后不再提交的 5 项证明材料包括：个税缴纳凭证、社保缴纳凭证、签订劳动合同情况、单位情况，以及无业、失业人员收入证明。

这 5 项证明材料今后不再提交，会不会出现虚假申请保障房的情况发生？对此，北京市住建委相关负责人表示，目前市住建委已基本搭建起与公安、民政、地税、住房公积金、社保等部门数据共享的住房保障信息管理系统。纳税、社保等都可以通过部门联网比对核查得到。

此次简化提交证明材料，并不是要减掉原有的审核程序，而是通过更加完善的数字信息管理系统进行审核比对，从而做到方便民众办事，提高政府效能。

该负责人还表示，对审核中发现有弄虚作假，隐瞒家庭收入、住房和资产状况以及伪造相关证明行为的申请人，要记入不良信用档案，供相关部门查询，5 年内不允许该家庭申请保障房。

此外，经适用房、限价房资格复核的家庭，以及之前已经提出保障房申请的家庭，仍按原规定执行。

据了解，今年北京确定建设保障房 5 万套，其中棚户区改造安置住房 4.4 万套，其他类保障性住房(含公共租赁住房、自住型商品住房)0.6 万套。

（来源：中国新闻网）

北京 | 2016 年北京西城区棚改共 40 个项目

西城区共 40 个项目

实施项目 25 个

百万庄北里居民住房改善项目

菜园街及枣林南里项目

光源里棚户区改造项目

大栅栏杨梅竹斜街

什刹海项目

白塔寺项目

信达宣东 A-G 地块

棉花 A6A7 地块

棉花 A2A5 地块

桃园 C 地块

宣西北项目

平房修缮

成片平房院落改造和环境整治

天桥演艺区北部平房区住房与环境改善项目

国家大剧院西侧项目

大栅栏历史文化展览馆保护利用工程

戊戌维新纪念馆保护利用工程

零散用地

北京昆剧艺术中心项目

简易楼改造

大栅栏珠粮街区改造提升项目

法源寺试点地块

德宝 7 号地

天宁寺东侧征收项目

抗震加固

储备项目 15 个

新增棚户区

香厂路香仁地块旧城改造项目

北至仁民路，南至永安路，西至万明路，东至仁寿路

琉璃厂 M 地块(南区)

东至延寿街南段规划道路，西至南新华街，南至珠市口西大街，北至韩家胡同规划道路
(不含韩家胡同规划路口和延寿街南段规划路)

宣西(南侧)

北至校场口大六条至杨椒山祠南侧一线，南至老墙根街，东至宣武门外大街，西至广安胡同

广安二期

北至老墙根街，南至广内大街，东至宣武门外大街，西至广安胡同

棉花 A3 地块

东至裘家街，西至宣武门外大街，北至规划梁家园胡同，南至骡马市大街

朝阳庵项目

东至文兴西街，西至三里河路，南至车公庄大街，北至小区规划路

三里河南区住房改造项目

二区：东至燕京大厦西侧路，南至三里河六巷南侧路，西至三里河南六巷，北至三里河二区甲号楼南侧
三区：东至三里河七巷，南至复兴门外大街，西至三里河路，北至三里河南横街

新增棚户区

实验二小西侧平房区文化胡同 15、17、19、22 号，文昌胡同 18、20 号

红莲北里项目东至莲花河西侧路，南至红莲北里 2 号楼北墙，西至马连道东街，北至马连道东街

危改

横二条西起横二条路，东至钟声胡同，北起兴隆街，南至规划中武功卫胡同东延长线
菜西项目北至广安门内大街，南至法源寺后街，东至莲花胡同，西至教子胡同

新华里小区项目

北礼士路 89 号、91 号、93 号及北礼士路西六条 16 号

北营房项目

东至北营房西里三巷，南至北营房北街现状五层住宅楼，西至百万庄大街 10 号院，北
至百万庄大街

平房修缮

西四北旧城保护一期示范区项目西四北三条

闹市口住房和环境改造工程东至宣武门内大街，西至闹市口大街，南至温家街、头发胡
同，北至文昌胡同、东铁匠胡同、教育街

（来源：首都之窗）

公司动态

北京市西城区最大棚改项目白纸坊地区棚户区改造项目正式发布征收决定

北京市坚持棚户区改造与贯彻京津冀协同发展纲要战略、疏解非首都功能相结合，棚户区改造成为重要的抓手。

作为西城区十三五开局大项，白纸坊地区菜园街及枣林南里、光源里两个棚改大项，历经一个月的预签，均已突破 85% 的预签比例。2016 年 3 月 19 日，西城区宣布正式启动征收工作。

此次棚户区改造项目包含光源里、菜园街及枣林南里两个项目，总占地 29 公顷，总建筑面积 26.54 万平方米，涉及居民 5000 余户。范围内有简易楼 32 栋，危旧楼 43 栋，夹杂各类平房 3500 余间。

耗时一个月，提前完成预签约任务

其中菜园街及枣园南里项目由广安控股下属广安融盛公司负责实施，共涉及 3320 户，两项目同时于 2 月 18 日早 9:00 正式启动预签约。

由于项目范围较大，为有效缓解首日预签约压力，保证项目预签约各项工作顺利进行，项目指挥部从多方调配近 800 人进行现场协助签约、维稳、安保、后勤保障等工作分散在项目范围内共 112 个签约点，签约工作紧张有序的进行。

经过 30 日的紧张工作，截至 3 月 18 日晚 21:00，预签约总比例已达 87.94%，顺利完成预签约任务。经区委区政府会议研究决定，于 2016 年 3 月 19 日上午 11:08 正式张贴关于本项目的《北京西城区人民政府房屋征收决定》及《征收评估基准价格公示》，标志着本项目征收工作正式启动，此前预签约协议正式生效。

据了解，本次棚改居民可选择货币补偿和产权调换两种方式。目前选择就地回迁的居民约占 60%，外迁居民达到 40% 左右的比例，为西城区人口疏解起到了重要的作用。

创新、公正贯穿全程

科学规划：在市领导“建成典范”的战略指导下，深入挖掘区域历史文化脉络，将历史文化特色融入项目规划设计理念；在充分考虑居住舒适性的同时，在无障碍设施配置、社区环境、服务配置、智能科技系统应用等方面也进行了深入研究，力争将项目建成内城区“居家养老社区”的典范。

事项透明：此次棚改项目在法定公开事项的基础上，进一步做到了三个公开到户，也就是调查结果、预分方案、实际补偿结果全都公开到户，街坊邻居各家情况，一目了然。

征收服务创新：按照区委区政府的指示，在原有经验基础上的“四站”模式上进行完善与提升，菜园街项目成立了一委一会四站，即：项目临时党支部、居民代表委员会、公正服务站、法律服务站、信访维稳站及人民调解工作站，为一线化解居民矛盾，提供司法救助、法律咨询、公证等专业服务等方面起到了良好的效果。

宣传创新：公司在总结传统宣传方式的基础上实现创新，例如：制作宣传视频并逐户发放，建设项目工作网站等，这些都使得居民能够清楚且随时随地了解项目情况，实质地提高了居民棚改支持率。





棚改区未来什么样

占地近 30 万平方米的回迁项目叫融悦城，地处南城核心二环内，南至白纸坊西街，北至枣林前街，西至菜园街，东至白广路。

融悦城以板式设计为主，共 20 余栋住宅楼，分一居、二居和三居，户型在设计上尽可能保证每一个家庭采光通风，起居室多在景观的一侧。一居室在 50 至 60 平方米之间，两居室 60 至 80 平方米之间，三居室在 80 至 125 平方米之间，有多种户型供居民选择。

社区有着更全面的养老理念，更优质的教育资源，更完善的交通设施，更成熟的商业配套以及周密的安保系统。

交通，社区附近有地铁 4 号线和 7 号线，周边有完备的交通路网，出行方便。

上学，周边有白纸坊小学、西城区实验小学、六十六中。而且社区内还配置了幼儿园和小学，家长不用担心孩子上学时穿行于车流中，只需在社区林荫道上走几分钟就到了。

看病，社区守着宣武医院、广安门医院。

休闲，周边有大观园、崇效寺、金中都遗址公园等文化古迹。

社区内将配机构养老、社区养老、居家养老三位一体的养老体系。全程无障碍道路，保证老人出行畅通无阻，无障碍电梯设计为担架、轮椅提供便利。设计了景观慢跑道、健身房、儿童乐园、老年驿站和室外健身器材，配有商场、银行、邮局以及小型影院。

产业聚焦

产业 | 200 个城市出台去库存新政救市手法简单粗放

近期，中央多部委、各地方政府主动推进房地产去库存，出台降低房产交易环节税费、降低购房首付比例等政策。据不完全统计，目前已有至少 200 个城市出台去库存新政。业内普遍预计新政将对住宅去库存形成实质性利好。

然而，当前房地产库存去化分布于住宅、商业地产、产业地产、旅游地产等多种业态。销售比例约为：住宅 89%，其他类销售占比 11%，即其他地产业态去库存压力同样值得关注。

截至目前，至少有山东、甘肃等多个省份提出发展跨界地产，即利用存量房发展旅游、养老、创业等地产，开展多元化经营。然而，记者近期在多省市调查发现，不少城市商业项目已趋于饱和甚至过剩，以养老文化旅游为名圈地开发，导致在建项目、待建项目严重过剩的现象依然屡禁不绝。业内人士认为，政府宜尽快调整关口期，加快出清不良资产，不宜忽视降低非住宅地产库存风险。

非住宅业态去库存难题亟待破解

截至 2015 年 12 月末，全国商品房待售面积 71853 万平方米，与上年同期相比增加 1 亿平方米。其中，办公楼和商业营业用房待售面积均同比增长近 25%，增速是住宅待售面积的 2 倍之多。

更值得关注的是，除住宅外，各类型物业待售面积 2015 年 10 月开始持续走高，房地产行业整体库存高企、结构性过剩的问题依旧。即便是在商业发达的上海，商业地产市场亦现低迷。机构数据显示，2015 年全年上海商业地产供应量连续两年刷新新高，而成交量却处于近五年内的低谷。

截至 2015 年底，上海大虹桥核心商务区库存高达 66.4 万平方米，去化周期达 36.72 个月。由于新增供应剧增、开发商普遍推迟虹桥项目入市。记者调查发现，绝大多数项目的入住率尚不足三成。

写字楼新增供应持续高企正使重点城市写字楼空置率普遍上涨。世邦魏理仕发布数据显示，2016 年二线城市的新增供应预期将同比上涨 22%，全国 17 个主要城市写字楼累计空置面积将增加 32%。如成都、重庆、无锡、长沙的空置率将连续第三年处于 30% 以上，市场严重供过于求。

世邦魏理仕环球研究部中国区执行董事陈仲伟分析称：“由于前期规划体量、推地节奏与市场需求的协同欠佳，加之后期交通、商业配套跟进不够及时，新兴商务区，尤其是二线城市新兴商务区普遍面临供应充沛而需求不足的困境。”

此外，中国商业地产同质化严重。戴德梁行中国区商业地产服务部主管江舒民说：“以新建区域型购物中心为例，由于商业项目相互间竞争激烈、供应量大，易造成项目同质化情况。”

在旅游地产方面，根据克而瑞研究中心统计，2013年我国新上市旅游地产项目3040个；2014年为2666个；2015年尽管有较大幅度回落，但截至10月底仍有642个新增项目，去化压力空前。

各业态地产开发乱象值得警惕

尽管非住宅地产高库存问题开始显现，但记者近期走访各地发现，不少地方政府和绝大多数房地产企业依然沿用之前的开发套路，去库存手法简单粗放，高库存风险不断累积。

首先以养老旅游地产做噱头，行建普通住宅之实。记者在多地调查发现，很多开发商都是打着开发养老、旅游地产的“幌子”，以此为噱头拿地、行建普通住宅之实。

记者在三亚看到，除了“清平乐”项目在建筑设计、社区规划上匹配了老年人的养生养老需求之外，其余绝大多数项目与普通商品住宅并无二致，如在“鲁能·中央城市湾”，所谓的“颐养健康配套”仅仅是“10分钟即达医院”；而旅游地产项目“鲁能·三亚湾”，只是“海景房”……

其次，住宅开发增长空间有限，二线房企扎堆开发商业地产。记者在多家房企采访了解到，为了应对住宅库存高企、去化困难，不少二线地产商开始扎堆在二三线进行商业地产开发。

如新城控股在复制“万达模式”，将旗下商业品牌“吾悦”系在全国铺开。新城董事长王振华表示，至2017年，新城“吾悦广场”将累计开业15个、在建25个。

第三，地方政府盲目引进房企无序开发，营销策略模式陈旧固化。记者发现，从海口美兰机场至海口市区的道路两旁，在建、待建楼盘鳞次栉比。当记者问及如此大规模地盖楼，是否有足够多的人来购买时，海口市住建局相关负责人也坦言“什么时候能消化完，心里没底”。

营销策略方面，在三四线城市，开发商仍高度依赖地方政府“统筹”。海口、三亚等市房管部门表示，其调整的营销策略仍主要以投放旅游大篷车广告，吸引品牌房企拿地开发，与网络媒体合作宣传促销，组织房地产开发企业参加海南岛外房地产展销活动等传统方式为主。

宜因势利导非住宅业态去库存

记者调查发现，目前市场上涌现了一些较为成功的养老旅游地产新模式。如绿地与天山集团在石家庄共建燕赵文旅综合体天山之门，荣盛发展与黄山市合作开发黄山北大门，均采取结合景区进行整体运营模式。

沪上专家丁祖昱认为，以前的旅游地产配套，大部分是酒店、高尔夫加上温泉的“三菜一汤”，标准化严重，缺乏特色和核心竞争力。旅游地产需有更多配套创新，天山之门和黄

山北大门等项目更像是旅游地产和产业地产的结合，可拉动当地文旅地产发展。但政府也宜注意避免以开发为名圈地的情况。

海南省住建厅厅长丁式江认为，未来养老旅游地产市场宜更突出长寿、生态、健康等优势，增加产权式、度假、商务等酒店产品，同时调整医疗、养老、商业、文化地产布局，促进房地产行业转型升级。“海南将增加经营性房地产开发，降低纯商品住房比例。”

业内人士建议，宜对商业地产业态及时改造。在商业零售方面，戴德梁行商业地产部建议，政府宜加快推动传统商业向体验型业态过渡。

正荣商业总经理张子玉表示，根据最新的消费趋势，未来商业综合体应将体验式业态占比大幅提高，减少百货零售类业态布局。“以休闲娱乐为主，购物功能为辅。”

戴德梁行中国区投顾部董事总经理叶建成建议利用“互联网+”，将房地产投资由重资产向轻资产转变。“如在写字楼市场上，借助‘互联网+’可实现科技、资源的协同布局，联合办公将在去商业库存的同时，成为兼顾成本效益和共享工作环境的新办公趋势。”

大鼎城股份集团董事长孙江榕认为：“应从创业人员着手，将网店创业者拉到实体创业，从而解决就业以及商业地产去化问题。去商业库存类型的创业不应只是高科技创新创业，而更多应是围绕生活辅助的服务类创业。其创业门槛低，受众群范围广泛。”

（来源：中国经济网）

产业 | 楼市升温向二线蔓延专家：三四线问题严峻

据中国之声《全国新闻联播》报道，国家统计局今天发布的2月份70个大中城市住宅销售价格统计数据显示，房价上涨城市个数增加，楼市升温正向二线城市蔓延。

国家统计局数据中，深圳最为“抢眼”，同比涨幅近六成，领跑全国，北上广也涨势明显。总体来说，一、二线城市房价同比平均上涨，且涨幅比上月扩大。

其中，一系列楼市去库存新政把一线城市排除在外，利好处于夹心层的部分二线城市。比如，并不存在高库存问题的安徽合肥领涨二线城市。从年前开始，合肥市民李先生就开始给儿子物色新房。这一犹豫房价就涨上去了，有的楼盘还要求，买房必须买高价车位。

珠海昨天也进一步全面取消楼市限购，外地人可以自由买房，同时宣布停止对商品住房项目实施“90平方米以下套型住房占全部套型70%以上”的要求。地方政府正频频吹起政策暖风。

不过，国家统计局数据同时显示，虽然三线城市同比价格降幅继续缩小，城市间房价涨幅差距却进一步加大，分化现象持续。房产专家丁建刚认为：复苏也是始自于一线城市和部分优质二线城市。其实，“70个大中城市”并不是都是一二线城市，很多还是三线城市，东北城市比如丹东、锦州、牡丹江等（价格）都是持平甚至下降的，包头、秦皇岛、遵义、大理等（价格）也都在下降，三四线城市面临的问题还是比较严峻。

（来源：新华网）

产业 | 逾六成大中城市2月房价环比上涨库存短期仍难消化

2月，全国楼市升温显著。其中，一线城市继续领跑，房价涨幅远高于其他城市，尤其是“领头羊”深圳的当月房价同比涨幅超过了50%。与此同时，随着去库存政策显效，越来越多的城市加入房价上涨的“大军”，全国70个大中城市中，房价环比上涨的城市数量在2月有所增加，且涨幅较上月继续扩大。

国家统计局昨日公布的数据显示，2月份，70个大中城市新房价格环比上涨的城市有47个，比1月份增加9个，占比67%。涨幅在1%以上的城市有10个，比1月份增加3个。从同比来看，2月份，同比上涨的城市有32个，比上月增加7个，且这32个城市的涨幅均比上月有所扩大。

“尽管2月份适逢春节假期，绝大部分城市成交量有明显下降，但全国70个大中城市房价涨幅较上月仍有所扩大，且上涨的城市个数有所增加。”国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读说。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受上证报记者采访时也指出，“房价持续上涨与市场交易规模持续上升的态势是有关系的。”

严跃进预计，房价后续涨幅依然会扩大，这个趋势至少在今年上半年会延续。

具体来看，各城市间房价涨幅差距进一步加大，一线城市和个别热点二线城市涨幅远高于其他城市，分化现象持续。数据显示，2月份，北上广深四个一线城市新房环比价格涨幅均超过1.6%，而同比涨幅则均超过10%。这其中，深圳领涨全国，2月份新房价格同比涨幅高达57.8%。

对此，严跃进表示，“一线城市的房价增幅最大、市场最亢奋，这反过来可能会进一步强化一线城市的房价看涨预期。尤其考虑到一线城市可售房源不足的事实，预计后续一线城市房价增幅还会进一步扩大。”

他认为，二线城市也有类似的逻辑。但相比来看，三线城市受库存去化周期过高的影响，房价难以大涨，或保持在一个微涨的状态，但继续下跌的可能性也不大。

值得注意的是，尽管楼市整体明显回暖，但庞大的库存短期仍难以消化。2月末商品房待售面积较去年末继续增加至7.39亿平方米，增速达到15.7%，凸显出去库存的严峻形势。

（来源：新华网）

北京 | 2月北京二手房签约均价 3.9 万环比上涨 3.7%

随着房地产交易持续火爆，全国房价呈现上涨势头，国家统计局昨日公布的数据显示，2月份70个大中城市中房价上涨的城市数量有所增加，且涨幅较上月扩大。分析人士认为，今年房价后续涨幅依然会扩大。

发布深圳环比涨幅最高

统计数据显示，今年2月份，70个大中城市新建商品住宅价格与上月相比，价格下降的城市有15个，上涨的城市有47个，持平的城市有8个。环比价格变动中，最高涨幅为3.6%（深圳）。从同比来看，70个大中城市中，价格下降的城市有37个，上涨的城市有32个，持平的城市有1个。2月份，同比价格变动中，最高涨幅为57.8%（深圳）。

二手住宅价格变动方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有28个，上涨的城市有34个，持平的城市有8个。与上年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有26个，上涨的城市有41个，持平的城市有3个。

聚焦北京楼市量价齐升

具体到北京，2月份北京新建商品住宅价格同比涨幅为14.2%，环比涨幅为2.3%，环比涨幅创35个月新高。二手住宅方面，2月份环比价格涨幅达3.2%，同比涨幅为27.7%。

中原地产首席分析师张大伟向记者表示，从市场交易情况来看，2月北京新建商品房住宅市场成交继续高位运行，虽然签约数量只有1854套，相比2015年同期的1650套上涨了12.36%，但成交均价达到了34704元的历史高位。2月北京二手房签约15149套，比2015年2月同期的8672套上涨了74.7%。二手房签约均价达到了3.9万元，相比1月均价3.76万，环比涨幅达到了3.7%。

整体看，市场签约量环比上涨了9.5%，同比涨幅为26.4%。因整体市场签约数据滞后，实际市场在上周因为契税等系列政策影响，市场签约量上涨超过30%。签约出现了非常明显的加速上涨。

城市间涨幅持续分化

国家统计局城市司高级统计师刘建伟称，尽管2月份适逢春节假期，绝大部分城市成交量有明显下降，但全国70城房价涨幅较上月仍有所扩大，且上涨的城市个数有所增加。

刘建伟指出，更多城市房价同比涨幅由降转升。2月份70城新房价格同比上涨的城市有32个，比上月增加7个，且这32个城市的涨幅均比上月有所扩大；二手住宅价格同比上涨的城市有41个，比上月增加1个，其中的34个城市涨幅比上月有所扩大。分城市看，一、二线城市房价同比平均上涨，涨幅比上月扩大；三线城市同比平均下降，降幅继续缩小。

张大伟表示，70城新房价格平均环比涨幅与上月相比继续明显加速，一、二线城市同比环比涨幅均处于一年来最高点，新房平均环比涨幅高达0.39%，二手房平均涨幅也达到0.37%。

今年楼市将继续分化

张大伟指出，分城市来看，一线城市最被标杆房企看好，特别是降息后，一、二线城市楼市资金面将明显好转。而三、四线因为库存绝对值过高，消化需要时间。这种情况下，2016年市场分化的趋势将依然延续。

“上半年房地产救市新政策很可能持续出现，楼市政策继续宽松。但分化的市场格局下，房地产依然面临巨大的风险，特别是一线城市的高价地对房价上涨的要求非常高，未来一年二线城市将成为市场热点”，张大伟说。

张大伟称，随着一线楼市升温的传导效应，以及地方政府去库存政策的集中出台，一些具有较大市场规模及产业发展优势的地区有望接棒上扬行情。

（来源：京华时报）

北京 | 北京棚户区改造范围扩大

北京市扩大棚户区改造范围，符合条件的抗震节能综合改造、简易楼改造、节能综合改造等项目都纳入棚户区改造范围，并执行相应的财政支持政策。与此同时，细化完善征收补偿政策和标准，鼓励货币化安置，规范征收补助和奖励。

今天上午法晚（微信 ID: fzw_b_52165216）记者获悉，市政府印发《进一步加快推进棚户区改造和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》，明确提出本市将扩大棚户区改造范围。进一步细化棚户区改造项目认定条件和标准，完善项目进入、退出机制，将符合条件的抗震节能综合改造、简易楼改造、节能综合改造等项目纳入棚户区改造范围，并执行相应的财政支持政策。

细化征收补偿政策和标准

意见提出，力争 2015-2017 年共改造包括城市危房、老旧小区在内的各类棚户区住房 12.7 万户、农村危房 2600 户，并加大配套基础设施建设力度，使城市基础设施布局更加合理、运行更加安全、服务更加便捷，切实改善群众居住条件和生活环境。同时，本市将细化完善征收补偿政策和标准，鼓励货币化安置，规范征收补助和奖励。

配套设施须同步交付

意见中明确，本市将抓紧编制棚户区改造配套基础设施建设计划。在确定棚户区改造项目特别是安置房项目实施方案的同时，要研究确定配套基础设施建设计划，并落实实施主体和投资主体，确保与住宅工程同步规划、同步报批、同步建设、同步验收、同步交付使用。

此外，对 2014 年底前已开工的棚户区改造安置房等保障房配套设施情况进行排查，列出配套设施不完备的项目清单，一并纳入建设计划。

东、西城疏解行政事业机构可获资金支持

意见提出，本市将完善支持政策。加大对东城区、西城区棚户区改造项目的市政府固定资产投资支持力度，对将搬迁腾退土地改造为绿地等公益性设施以及资金严重不平衡的棚户区改造项目，以资本金注入方式给予支持；对符合条件的棚户区改造项目，资本金注入比例由 10% 提高到 20%。同时，将人口输入区、输出区公共资源及后期管理补偿由现行市区两级按比例分担调整为市财政全额承担。

对东城区、西城区疏解社会公共服务功能及部分行政性、事业性服务机构给予适当资金支持。

（来源：法制晚报）

北京 | 开年刚需盘集中供应刚需新标准提高到 300 万

2016 年开年楼市便进入了火爆状态，尤其是在各项政策利好的带动下，买房似乎成了件很划算的事：首付降低至 20%，意味着刚需首次购房的门槛又低了。不仅如此，继 2015 年 4 次降息之后，2 月底央行再次宣布降准，下调房地产交易环节的契税和营业税，为刚需买房又加大了可能性。

但问题也随之来了，在地王频出的北京城，六环以内正在“全城豪宅化”的市场情况下，3 月开始许多楼盘价格却都“涨”了！尤其是在北京，豪宅越来越多，刚需盘越来越少，难免引起部分购房者的恐慌和跟风潮。南四环外某项目在上周末开盘，共推出 140 套房源，均价跳涨至 48000 元/平方米，仍旧受到热捧，仅用了 70 分钟便宣告售罄。

由此不难看出不管涨不涨价，想买房的人还是不少的。尤其是刚需群体，虽然面临着“涨价”的购房烦恼，但一旦购房人具备了购房条件，对于一些合适的，性价比高的刚需项目，仍会果断出手。

刚需新标准提高到 300 万

2016 年，京城将是豪宅的天下。类似的判断和解读早在 2015 年便层出不穷，让许多刚需购房人望房兴叹。

“来北京闯了 10 多年，每次买房都是刚需，从最早海淀买套房子混到了去大兴换套房子，越走越远，价格也越来越高。”一位在大学毕业后就留京发展的北漂对北青报记者总结自己的刚需购房路，相信这也是很多人购房的亲身体验。数据显示，北京去年不仅总价 1000 万+、单价 10 万+的物业签约均创造了历史纪录，即使从整体商品房住宅签约看，单套平均价格也已经达到了 370 万。

在地王频出的北京城，六环以内正在“全城豪宅化”。数据显示，2015 年北京共出让 109 宗土地，相比去年减少了 32 宗，特别是住宅用地，仅成交 50 宗，创近 3 年新低。这 50 宗宅地当中，剔除配建之后，纯商品住宅的实际楼面单价低于 10000 元的仅 9 宗，楼面单价 10000 至 30000 元之间的也只有 15 宗，而实际楼面单价超过 30000 元的则多达 26 宗，占比

高达 52%，而在 2014 年这一区间段占比仅在 20%左右。中原地产分析师张大伟表示，地价超过房价已经成为新常态，北京的豪宅已经开始五环化，在这种市场情况下，刚需的界定标准明显提升。

张大伟就认为，北京市场按照总价其实基本可以分为总价 300 万的刚需群体、总价 300 万-600 万的首改群体、总价 600 万-1000 万的二次改善群体和总价 1000 万以上的豪宅群体。

不仅如此，2 月份的成交数据对于刚需的界定甚至更高，数据显示，2 月份平均单套商品房住宅签约均价高达 486 万。面对越来越涨的房价，去哪里买房就成了许多刚需购房人的最迫切问题。

刚需盘扎堆入市缓解楼市饥渴

庆幸的是，经历了 1 月、2 月以来的供应低潮，楼市从 3 月开始明显复苏。从上周的供应来看，有多个新盘项目入市，其中包括北京的首开保利熙悦诚郡、中弘由山由谷 2 个住宅项目，金融街·漫香林第 6 区、T3 空间 2 个商业项目，以及国瑞生态城雅仕苑、新城林湾、永清花语城等 3 个北京周边的项目。

从产品方面来说，本周开盘项目以住宅为主，其中除了首开保利熙悦诚郡价格在每平方米 4 万以上，其他都在 3 万以内，主打刚需纯住宅产品。户型面积都主打 80-100 平方米的小户型产品。进入 3 月，恰逢传统楼市“小阳春”，外加各种楼市政策利好刺激，北京楼市迅速升温，房企加速推盘，购房者积极性高涨，也带动周边楼市进一步升温，周边多个区域推出新房源，也都以小户型的纯住宅产品为主。

同策咨询研究部总监张宏伟表示，在六次降息六次全面降准等政策刺激之下，对于楼市来讲，尤其是北京的抢房潮将会持续，市场回暖的速度将超出预期。

从价格方面来说，虽然是刚需盘主打，但价格仍普遍上调。如中弘由山由谷，本期折后均价 12000 元/平方米，相比上期的售价 11000 元/平方米，属于微涨。而首开保利熙悦诚郡，上期售价 43000 元/平方米，本期开盘价格达 48000 元/平方米，每平方米上调 5000 元，但仍被一抢而光，开发商方面甚至也放出这个价格是抄底价的口号。据悉，同样位于南四环的天恒金融街公园懿府报价已经达 51000 元/平方米。

针对当前楼市的涨价现象，亚豪机构市场总监郭毅分析认为，目前市场上的涨价主要集中在一手楼盘中一些老项目在提升自己产品品质的基础上的一个调价，另外就是区域价值提升，一些利好得到兑现的基础上进行的调价。只有在品质有了改善之后，价格的大幅度调整才能够被市场所接受，才能够最终实现成交。

商住楼撑起部分刚需

虽然刚需盘在近期的入市量明显增加，但由于地价因素，刚需项目的供应与高峰期也不可同日而语。因此，不少刚需购房人在无法购买自住房，又够不上刚需盘的情况下，选择了总价较低的商住产品。

旗下开发了多个商住项目的和裕地产一位负责人介绍到，在商住楼客群中，投资比例和自住比例的客群能各自占到一半。而投资客群中，有很大比例的客群也有作为自住需求的两手准备。

不仅如此，从去年开始商住项目就表现活跃，尤其是去年底开始出现供应高峰，这类产品的不限购以及价格优势使得其对年底前的成交形成有力支撑。像位于大兴亦庄的国锐金禧、京投银泰·琨御府的商住部分以及主打小户型的鲁能钓鱼台美高梅公馆等。

亚豪市场总监郭毅也注意到这个现象。郭毅表示，去年商住楼整体成交量将近 19000 套，扣除保障房后，与北京纯商品房住宅相比，占比达 26%。这个占比创了近十年新高。而总价在 150 万以下的商品房中，商住楼占比达 70%。

“由于新建商品住宅价格不断上涨，位置边缘化。对于刚需客群来说，他们能买的大部分是商住楼，包括不限购属性。”郭毅表示。

郭毅称，开发商不断把面积控制到最低，但一套住宅至少要七八百万元起价，对刚需人群而言，不得不把需求压缩到商住、保障房这类产品。随着房价提高，有购房意愿者的支付能力没有跟上房价上涨速度，选择面趋窄。

自住房减少刚需盘最受益

2013 年 11 月至今，自住型商品房诞生已经两年多了。在这段时间里，自住房与“泛豪宅化”的高端住宅联合挤压下，曾经最受欢迎的刚需盘一步步变得尴尬。直到当前，自住房的供应高峰告一段落，入市的自住房开始减少，曾被其“打压”许久的刚需盘也有了重整旗鼓入市的迹象。

自住型商品房供应明显减少

自住型商品房诞生至今的两年多时间里，北京已经陆续推出了超过 60 个含有自住型商品房的地块。而这些地块中位置最好的，最受欢迎的项目纷纷在 2014 年和 2015 年陆续入市，也确实解决了相当多的刚需住房难题。百子湾、北五环、东坝等一系列热点地区的自住房一度出现数十万购房人排号的盛况。这些位置好，价格低的自住房一度打压得部分远郊刚需盘抬不起头来。

但随着近期自住型商品房地块的减少，目前尚未网申的自住房项目也变得越来越少。虽然多数自住房仍然抢手，但也有位置差些的自住房项目因为申购未满足，已经转为商品房对外销售。例如门头沟的保利首开·四季怡园，在一月份就将剩余的 500 余套自住房统一对外销售。

据数据机构统计，北京已有五十多个自住房项目入市接受网络申购，其中 2014 年入市了 31 个项目，2015 年也有 20 多个项目入市，而在今年，入市的自住房数量可能进一步缩减。

统计显示，目前北京市的自住房还未开始网络申购的项目只剩下不足 10 个，分别是：万科昌平沙河镇地块、绿地密云地块、远洋昌平北七家地块、湖南富兴东坝南区地块、首创

海淀永丰地块、旭辉大兴瀛海地块、金融街昌平北七家地块以及恒大房山拱辰地块。初步统计约有房源 6000 套，与数量众多的申购家庭相比数量悬殊。

自住房入市量减少的原因还是来自于土地市场的供应。去年的北京土地市场上，曾在 7 月份到 10 月份之间没有一宗配建自住房的地块成交。虽然去年土地成交再次创出新纪录，但许多住宅用地并没有配建自住房，而是要求异地建医院等基础设施。土地的减少直接导致了自住房供应相比 2014 年的高峰期，告一段落。但同时，面向刚需的商品房开始抬头。

业内称批地减少刚需项目趁势“抬头”

尽管入市土地在减少，但对于自住房，尤其是刚需购房人来说，“断顿”的风险却并不存在。由于一些位置差一点的自住房出现了一定比例的弃购，许多自住房项目都将剩余房源推向市场，开始转成普通住宅入市。此外，市住建委有关人士也公开表示，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。

另外，对于刚需购房人来说，在自住房入市量减少的背景下，作为其主要“竞品”的刚需楼盘开始活跃起来。包括通州、昌平、房山在内的不少刚需盘有了大举入市的想法。

像亚豪机构统计的 3 月份可能入市的 27 个项目中，刚需和首次改善占了很大比重，像保利熙悦诚郡、中弘由山由谷、金融街·漫香林第 6 区、T3 空间等项目都属于这一范畴。

原本这些项目因为自住房的竞争，被抢走的购房人，也开始寻求机会重新进入刚需盘。以大兴区为例，区域内中小户型的刚需楼盘集中，自住房的供应量也同样很大。价格的关系导致刚需盘在与自住房的竞争中处于劣势。据亚豪机构监测数据显示，大兴自住房的均价基本上在 10000-22000 元/平方米，普通商品住宅的均价则在 23000-35000 元/平方米，可见，在自住房的直接竞争中，价格优势让自住房吸引了大量本属于刚需盘的购房人。

尤其是对于刚需盘相对集中的区域，在推出自住房之后，刚需商品房的成交都出现明显下滑。比如房山，在售项目价格水平从 2.5 万元/平方米一度回落至 1.8 万—2 万元/平方米，直到去年年末才开始出现缓慢回升的迹象。

而从当前楼市供应看，刚需甚至首次改善项目的入市积极性明显更大，在自住房供应减少的时候，对于刚需盘来说，却迎来了入市旺季。

（来源：北京青年报）

北京 | 北京新房项目积极入市新增供应价格上升

经历了近两个月的供应低迷之后，3 月中旬开始，北京新房市场供应开始回升。据悉，上周北京商品住宅市场共有 9 个项目入市，创下近 14 周以来入市项目量新高。业内人士认为，目前项目入市积极性开始快速提升，供应回暖一方面是受到需求的强力拉动，另一方面

也受到调控收紧预期的影响。从入市项目定价来看，仍处于上涨阶段，不过新开盘项目去化情况较好。

积极入市

1月开始，北京新建商品住宅市场供应进入低谷期。3月中旬，新房项目入市积极性开始快速提升。

据亚豪君岳会统计数据 displays，上周北京商品住宅共有9个项目入市，创造了近14周以来单周入市项目量新高。其中包括金融街·漫香林第6区等三个商住公寓、观承别墅一个别墅以及包括亦庄·金茂悦等在内的5个住宅项目。9个项目共新增供应995套，预售许可面积11.5万平方米，环比分别增加485%、542%。

“供应的回暖一方面是受到需求的强烈拉动，另一方面也是受到调控收紧预期的影响。”亚豪机构市场总监郭毅分析认为，经历了1月与2月的供应低迷之后，2016年销售季将于3月开启，3月北京住宅市场预计将有27个项目入市。

不过基于北京住宅市场的新特征，3月也并不会出现井喷现象。一方面由于近两年住宅用地供应量持续不足，使得未来可供开发用地减少，房企对于手中项目并不会急于清盘，而是放慢节奏，持续顺销；另一方面基于土地成本的攀升，新增项目多售价高企，对于高价项目而言，虽然“快销”已成为共识，但其价格的市场接受度仍成为问题，高价新项目也不会出现一哄而上的开盘现象。受上述两个因素的影响，2016年市场供应将呈现出“量少价高”的现象。

成交持续上涨

虽然近期业界一直传言一线城市将收紧调控，但从市场成交量来看，仍处于持续攀升阶段。亚豪君岳会数据显示，上周北京商品住宅（不含保障房与自住房）共实现成交1566套，成交面积15.57万平方米，环比分别增长11%、9%，自春节后北京商品住宅成交连续第四周出现上涨。

从一线城市政策来看，郭毅认为，基于一线城市房价的快速上涨，在全国“去库存”的大背景之下，将对以北京为代表的一线城市实现差别化政策。但对于北京市场而言，限购政策已延续五年，并且是全国各城市当中的最高级别之一，加码的可能性较小，如果一旦限购加码，将会使得有意愿购房的客群当中的一部分失去原本具备的购买资格，预期政策收紧的挤压心态促使其购房行为前置。

而从供给侧角度来看，基于土地资源的不可再生性，加之控制人口规模的大方向，北京的土地供应量不可能盲目扩张，所以商品住宅的供应规模也将受到制约。此外，当前北京的土地供应明显向远郊区外延，未来新房市场的新增供应也将逐渐以远郊区为主，对于改善型需求来说，无论是出于预期的房价上涨，还是购买力所能覆盖的项目位置正在逐步郊区化的现状，都在调控传闻之下加速购房步伐。

新增供应价格上升

春节后北京新房市场成交量连续四周出现上涨，新开盘项目去化情况较为理想，而新开盘项目价格仍处于上涨阶段。上周入市的9个项目当中，除观承别墅外，其他8个项目定价均出现不同程度上涨。

“虽然近期项目都已进入上涨阶段，但是相比高地价之下的未来价格预期，仍具备较大优势。”郭毅认为，支撑北京这轮房价上涨的不仅仅在于政策的放宽，更为核心的则是北京库存急剧回落的现状。

数据显示，截至3月7日，北京商品房住宅库存量仅为68949套，比1月1日的78415套下跌12%。这也是自2014年5月10日以来，首次跌下7万套。

不过，在业内人士看来，房价暴涨或下跌都不利于宏观经济稳定，从目前来看，一二线城市房价过快上涨和三四线城市高库存风险并存，也是下一步政策的重点，均需要防范。国家发改委已提出对于一线城市要采用包括限购、增加住房供地等在内的行政手段、经济手段，分类指导多重手段抑制不合理的投机性需求。

（来源：北京商报）

行业动态

行业 | 中国建筑 800 亿投向西安城市开发超级大单成固投 “及时雨”

继携手推动大明宫遗址、西安世园会等项目后，西安又迎来中国建筑（601668.SH）800 亿元城市综合开发的大单。

西安市政府官网消息称，3 月 17 日西安市政府与中国建筑签署了战略合作协议，就组建投资建设公司、设立城市建设投资资金、城市综合开发等六大方面，开展总投资约 800 亿元的战略合作。

《每日经济新闻》记者注意到，上述 800 亿元合作大单中，包含了徐家湾地区整体改造项目，而徐家湾被认为是西安近年来最大城改项目之一。

受宏观经济新常态及房地产低迷影响，2015 年西安固定资产投资罕见地出现下滑。西安房地产的“半壁江山”——城改项目亦明显放缓。显然，本次 800 亿元大单，对拉升西安固定投资可谓一场“及时雨”。

陕西省房地产研究会会长王圣学对记者称，800 亿元的投资，很显然会改善西安今年固投数据，“此外，城改方面的“开门红”（徐家湾地区整体改造项目）也很大程度上提升西安城改的士气。”

800 亿元投向西安城市开发

西安市政府官网消息称，3 月 17 日，西安市与中国建筑签署了《战略合作协议》。此次，双方将围绕组建投资建设公司、设立城市建设投资基金、基础设施建设、城市综合开发、民生工程以及其他新兴领域等 6 大方面，开展总投资约 800 亿元的战略合作。

值得注意的是，西安市未央区与中建方程投资发展有限公司（以下简称中建方程）还签订了徐家湾地区改造项目合作协议，并与中建股份西北区域总部签订了西北总部基地落户协议。

徐家湾位于西安市未央区西安市委东侧，规划面积 12 平方公里，是西安近年来规划最大的整体改造区域之一。西安市城改办一名负责人对《每日经济新闻》记者称，徐家湾整体改造项目面积超过了西安城墙内面积总和。

《每日经济新闻》记者注意到，2015 年 5 月西洽会上，中建方程就曾与西安汉长安城特区管委会签订“徐家湾地区综合改造项目”合作协议，当时计划的项目总投资为 200 亿元。

依照改造规划，徐家湾将定位为构建西安现代商业服务中心，打造集现代商业，产业办公，生态乐居，休闲娱乐等功能为一体的现代新城。

有意思的是，2013 年中国建筑与中海地产整合，中国建筑全资控股中国海外集团有限公司，后者又控股中海地产，中海地产成为中国建筑旗下的地产开发公司。目前中海地产已经在西安开发“中建·公园壹号”与“中建·尚城”等项目。此次 800 亿元的大单，中海地产是否会在徐家湾开发楼盘，有很大的想象空间。

西安市委、市政府北迁至未央区，带动了西安城北迅速崛起。然而位于市委新址东北侧的徐家湾大片区域一直没有实施改造。“对开发商来说，西安主城区内已没净地可拿，所以徐家湾改造就显得愈加紧迫。”西安一名开发商对记者称。

西安一直是国内城中村最多的城市之一，鉴于城改项目在西安房地产开发中所占的比重，此次涉及资金达 200 亿元的徐家湾整体改造项目，自然成为西安重点关注的项目。

《每日经济新闻》记者注意到，2015 年 5 月底，西安市委书记魏民洲就落实《西安市未央区徐家湾地区综合改造项目合作备忘录》，加快项目落地建设，在北京会见了中国建筑工程总公司董事长官庆。

超级大单或提升西安固定资产投资

中国建筑 800 亿元投向西安城市综合开发及城建等方面，对西安固定资产投资来说，显然是场及时雨。

受制于宏观经济与房地产低迷，西安 2015 年固投罕见地下滑。西安市统计局资料显示，2015 年，西安全社会固定资产投资 5165.98 亿元，比上年下降 12.5%，这是 5 年来西安固投首次出现下滑。

值得注意的是，在西安固定资产投资构成中，占比最大的房地产 2015 年实现固投 2351.7 亿元，同比下降 15.6%，与之相关的建筑业 2015 年实现固投 22.44 亿元，同比下降达 60.1%。

而固定资产投资下滑会牵连地方财政收入等一系列经济指标，鉴于此，西安方面也期望通过大项目落地来提升固投的信心。

《每日经济新闻》记者注意到，魏民洲在签约会上称：“此次签约一系列大项目，对提升西安综合承载力、加快城市建设发展十分重要，（西安）市委、市政府高度重视，全力支持项目建设。”

陕西省房地产研究会会长王圣学对记者称，去年房地产与建筑业拖累了固投的增长，此次 800 亿元的投资，很大程度上促进今年固定资产投资的增长。

此外，就西安城改项目推进而言，上述 800 亿元的“超级大单”，也在一定程度上缓解了西安城改的燃眉之急。城改项目在西安房地产开发中占“半壁江山”，多名西安地产人士对《每日经济新闻》记者称，受制于二三线城市房地产形势的压力，以及拆迁阻力等影响，目前西安城改项目推进已遇瓶颈。

王圣学亦表示，城改难题已经让开发商在面对城改项目时踟躇不前，徐家湾连片开发城改项目，很大程度上激发了开发商对城改推进的信心。

尤为值得注意的是，据王圣学透露，西安整片开发徐家湾，也在一定程度上平衡城市开发与历史文物的保护。“西安市未央区政府在汉长安城遗址的保护上每年投资巨大，西安市也希望通过徐家湾的开发，弥补未央区对汉长安城遗址保护的投入。”他称。

（来源：每日经济新闻）

行业 | “业绩上涨 100%33 家房企 2 月销售额翻倍”

新年伊始，借助政策激励以及市场回暖影响，房企业绩也持续走强。数据显示，目前共有 33 家房企公布了 2 月销售业绩，合计销售额高达 1148.78 亿元，同比增长 100%；而销售面积的涨幅达到了 79%。业内人士表示，今年前两个月，大部分标杆房企都收获了开门红，整体看，与宽松政策推动一二线楼市火爆有非常大的关系。

业绩上涨 100%

中原地产研究部统计数据显示，已经公布 2 月销售业绩的房企合计 33 家，33 家 2 月公布的合计销售额高达 1148.78 亿元，同比这 33 家房企 2015 年 2 月同期的销售 577.59 亿元，涨幅高达 100%。销售面积涨幅为 79%。

不仅仅销售额明显上涨，销售均价也上行明显。

33 家房企合计 2015 年 2 月销售均价为 1 万元/平方米，而这个数字在 2016 年 2 月销售均价则上升到 1.12 万元，同比涨幅达到了 11.2%。在 33 家房企中，均价上涨的企业达到了 24 家，除个别企业因为战略扩张到二三线城市，减低均价外，大部分企业在 2016 年 2 月均实现了量价上涨。

中原地产首席分析师张大伟分析表示，标杆房企在 2015 年表现出优于市场的平均水平，今年 1-2 月的销售数据火爆延续了这一趋势。统计显示，1-2 月大部分标杆房企都收获了开门红，整体看，这与宽松的政策推动一二线楼市火爆有非常大的关系。预计这一趋势将延续到整个上半年，标杆房企销售业绩将同比呈现明显上涨态势。

拿地热情不减

楼市的升温也开始向土地市场传导。

数据显示，1 月 20 大标杆房企合计拿地金额突破了 441 亿元，继续维持高位，房企拿地主要集中在一二线城市。2 月拿地数据也接近 200 亿元，并未受到春节全面影响，充分证明了标杆房企对一线城市的追捧。

其中，包括万科、绿地、融创等龙头企业重点城市均有大规模补仓动作，标杆房企对一二线城市持续追捧依旧热烈。业内人士表示，房地产刺激政策频繁出现，利好一二线城市，这种情况下，房企拿地积极性明显提高。

据不完全统计，去年万科、保利、华润、龙湖、碧桂园、绿地等 20 家标杆房企拿地金额达 5388 亿元，重点依旧是一二线城市。同时，土地出让均价都呈现拉高趋势，拿地成本

同比涨 38%，特别是一线城市土地溢价率再创新高，站稳 24%。预计 2016 年，标杆房企拿地势头仍将延续。

开发商仍承压

值得注意的是，从全国楼市看，市场分化依旧严重，一二线城市虽然也处于调整中，但需求基础依然庞大，从 2014 年四季度以来的市场看，一二线城市明显快速复苏。三四线城市天量库存积压。一二线城市聚集了过多的资源，需求集中，而供给和存量相比需求都短缺。所以在目前经济发展不均衡的情况下，一二线城市房价易涨难跌。

从企业数据看，分化也明显加剧，虽然整体 2015 年房地产是复苏的一年，但对于房企来说，利润率降低已成为普遍性现象，部分房企甚至持续亏损。对于房企而言，2016 年面临压力非常大，其中三四线城市库存积压，一二线城市地王频现都将吞噬企业利润率。

（来源：北京商报）

行业 | 万科：房地产白银时代有七大发展空间

新浪证券 14 日消息，谭华杰在会上作《万科所理解的白银时代的空间》发言：

1、农民工市民化将带来庞大的居住及配套需求。中国未来城镇化率有可能到 95%。上一代被称为进城务工人员，他们没有真正的进城，只是来务工，中国独特的现象春运，是一种候鸟式的生活方式，他们的下一代，新市民与父辈有明显不同，将会成为城市真正的居民。

2、轨道交通发展空间巨大。城市化第二阶段的主流模式，轨道交通是枢纽。2014 年北京广深轨道交通分担率分别为 42%、51%、47%和 28%。北京广深轨道交通分担率都比东京低一半，深圳最低，这意味着核心城市在交通的建设上还有很大的空间，尤其是深圳。

3、物流地产明显跟不上电商发展速度。在美国，人均拥有的商业面积达到 5 平以上，中国只有 4 平，但是电商渗透率已经超过了美国。但是我们的物流地产的建设远远没有跟上。物流地产是蓝海市场，也是租金收益率最高的，万科不会放弃这个市场。

4、物业管理亟待向综合生活服务升级。不动产服务其实不是个小行业，对不动产服务的理解我们以前都太狭隘了。从发达国家来看，他们对不动产服务的发展远远领先我们。

5、老龄化，412 家庭的养老问题。2015 年底，我国 65 岁以上人口达 1.44 亿，占比 10%，养老地产有 1 万亿元市场机会。

6、房地产金融。中国 REITS 的时代还远未开始，未来全球最大的 REITS 市场在中国，未来的可证券化资产规模远远超过美国。

7、房地产+服务潜力巨大。

（来源：证券时报）

行业 | 央企整合边缘地王专业户华润置地 200 亿融资背后

截至目前，华润置地扩张的最主要方式仍旧是公开购地以及母公司低成本注资，这种内生式发展被认为是其未来跻身“千亿房企”的重要途径。

观点地产网自 2015 年以来，人民币贬值对境外上市企业的现金流产生了不可逆转的汇兑影响。考虑到汇率与损益表的关系，包括房地产开发商在内的不少企业开始倾向于风险相对小的境内贷款。

从国家统计局的数据可以窥视过去一年境内贷款的行情。据统计，2013-2015 年，中国年末广义货币供应量（M2）余额、狭义货币供应量（M1）余额、流通中货币（M0）余额年均增长分别为 12.6%、9.1%和 5.0%，而上市公司通过境内市场累计筹资年均增长 72.2%。

即便是占据境外融资成本低优势的华润置地，或许也已更加重视人民币境内贷款。据观点地产新媒体了解，仅 2015 年下半年，华润置地的人民币贷款占总贷款比率便达到接近 50%；同时，该公司已开始提前偿还境外贷款。

随着人民币汇率波动，这种趋势在进入 2016 年后更为明显。最新公告显示，华润置地向中国银行(601988, 股吧)间市场交易商协会申请注册总额不超过人民币 200 亿元中期票据，数额之大放在该公司近年历史中也属罕见。

观点地产新媒体就融资事项与华润置地相关人士咨询，截至发稿时，并未获得回应。

市场人士对观点地产新媒体指，过去一年，华润置地在拿地支出（土地总金额）近 600 亿元，尽管采取了合作拿地、分散开发等方式，但积极拿地的策略依然引发了外界对其财务风险激化的担忧。为了缓解压力，频频融资也不可避免。

另一方面，在中海、中信房地产资产整合如火如荼之际，关于央企整合也成了焦点话题。相比之下，同样作为央企的华润置地除了直接收购项目，也仅是通过诸如母公司资产注入等内生式增长，处于整合大棋的边缘地带。

200 亿融资大单

据观点地产新媒体查询资料，华润置地上一次于 3 月前发行中期票据是需回溯两年前。2014 年 2 月，当时美国量化宽松政策仍为主流，华润置地申请向港交所发行 20 亿元中期票据。

不过，随着美联储加息及人民币贬值，华润置地转向境内市场。中银国际于 2015 年 11 月底对华润置地调研后发布的报告佐证了这一点。报告指，华润置地已开始提前偿还境外贷款；但由于境内并无单一大规模发债实体，华润置地在发行境内债券时遇到了一些阻力。

如今看来，中期票据成为华润置地在境内贷款的一项新选择。该公司 3 月 15 日最新公告中表示，公司已向中国银行间市场交易商协会提交不超过人民币 200 亿元中期票据注册，及首期建议发行的有关申请。

获得上述批准后，华润置地拟发行首期中期票据，本金金额拟为人民币 50 亿元，票面利率通过簿记建档方式厘定，并须视乎市场情况及投资者兴趣而定。首期中期票据募集到的资金计划用于建设集团项目及补充集团流动资金。

有分析人士在接受观点地产新媒体采访时认为，华润置地成功发行该笔贷款问题不大。且考虑到华润置地在资本市场一般能获得成本较低的资金，此次融资成本也不会特别高。

对于如此大规模的融资，其用途也自然备受关注。分析人士称，拟发行的人民币中期票据计划将成为华润置地支持业务增长的融资渠道，具体或主要补充用于一二线城市土地获取及建设的资金。

据观点地产新媒体不完全统计，2015 年，仅保利、万科、华润置地等企业主导或拿地总金额均超过了 500 亿元，其中华润置地共计拿地总支出在 600 亿元上下，在各大标杆房企中位居前列。

仅去年上半年，华润置地斥资共约 383.8 亿元增持了 10 宗土地（其中权益地价人民币 181.5 亿元），计容建筑面积达 269 万平方米，其中开发物业 263 万平方米，投资物业 6.5 万平方米。在新增土储中，仅北京（楼盘）、上海（楼盘）区域拿地便达 244.72 亿元；而“地王”项目则多达 6 个左右，分别位于北京、上海、福州（楼盘）、武汉（楼盘）及沈阳。

其中 1 月份，华润置地首开平安联合体竞得北京丰台区花乡白盆窑村地块，拍出 86.25 亿元的总价地王；3 月，华润置地华发联合体以 70.52 亿元竞得上海闸北区一宗地块，6 月再以 87.95 亿元竞得同区另一宗地块；8 月以 47.2 亿元获取武汉光谷地块，刷新武昌单价地王纪录。

即便进入 2016 年，华润置地依旧联合华侨城以 69.32 亿元竞得上海苏河湾中央公园地块。2 月份，华润置地还宣布与澳门（楼盘）新建业成立基金，初始募集人民币 47.98 亿元，用以开发体量达 460 万平方米的“横琴万象世界”项目。

分析人士表示，华润置地获得的土地大多价格较高，且投入较大不可避免地带来财务方面的压力。其进一步指出，若新增土储项目毛利较现存土地还低，那么华润置地要想达成毛利率愿望存在难度。

此前瑞信在报告中也表示，华润置地前 10 个月左右获得的十余幅土地的平均毛利率为 20%，较现有土储 25%-30% 偏低。

央企整合的边缘

对于华润置地大举进军一二线的举动，分析人士列举历史原因称，华润置地在 2010-2011 年间在二三线密集布局，使得整体毛利从 2011 年的 39.5% 降至 2014 年底的 30.6%。“所以这家公司一直希望通过回归一二线重新提升毛利率。”

2014 年华润集团经历风波，使得外界认为华润置地的策略一度面临挑战。此后华润置地稳定管理层后，继续布局一线以解决毛利率下滑的任务。

自 2015 年 3 月起，华润置地已经先后通过配股、债券发行、票据兑现、出售股票、短期融资等金融手段，在香港资本市场融资总计超 330 亿港元。与此同时，获得资金补充的华润置地积极寻求购地机会，这才有了全年累计拿地金额约 600 亿元的一幕。

除了在一二线城市的土地收购，母公司华润集团注资也成为华润置地扩大土储的一个方式。2014 年底，华润置地以 10 多亿股的股票代价，从华润集团手中购得深圳（楼盘）约 300 万平方米土地，此后由此开发出的南山华润城、罗湖华润银湖蓝山等项目成为业绩的重要组成部分。

截至 2015 年 6 月，华润置地中期核心纯利增长 31.8%至 50.2 亿港元，综合毛利率上升 1.8 个百分点至 32.2%，主要由于毛利率较高的一线城市项目结转提升；2015 年全年，华润置地累计合同销售额增长 23%至人民币 851.5 亿元，完成全年目标 780 亿元的 109%。

相比之下，2016 年最新发生的中海、中信资产整合，让外界看到了一条央企巨鳄迅速扩张的捷径。观点地产新媒体查阅公告发现，中海以 310 亿元的代价，获得了中信出售的包括土储面积约 2400 万平方米，这些土储不少都位于北京、上海、深圳及海南（楼盘）等地。

也就是说，中海在整合完母公司中建旗下的地产业务后，有极大可能吞食下中信旗下估值千亿的优质资源。更为重要的是，注重利润的中海对于上海等地的高价地块向来谨慎，通过整合的方式进入上海，也成为最理想的方式。另外考虑到交易双方都是央企，因此收购也是加分之举。

不仅是中海、中信，此前半年，央企中冶也宣布整体并入五矿，成为其全资企业。外界普遍预计，这两大资产合并规模近 6000 亿元的整合，未来其地产业务部分规模整合或又将催生一个超级地产霸主。

不过，纵然市场有先例，但作为国资房企排头兵的华润置地此轮却未获整合机缘。截至目前，华润置地扩张的最主要方式仍旧是公开购地以及母公司低成本注资，这种内生式发展被认为是其未来跻身“千亿房企”的重要途径。

分析人士对观点地产新媒体表示，华润集团目前最有可能注入华润置地的是深圳湾项目，预计将于今年内启动注资。据悉，深圳湾综合体包括购物者中心、住宅、华润总部大厦，体量达 76 万平方米。

谈及央企整合，分析人士仅表示，中海、中信的案例并不具普遍性。他强调，央企整合推进难度往往很大，一把手的态度及整合方式极为重要，且涉及错综复杂的利益博弈。

上述人士续称，现在华润置地的销售增长稳定，一二城市未来也或提高毛利率，2015 年旗下 22 个主要商场租金上升 20%，基本面仍较为良好。即便有整合机遇，若资产不优质，华润集团同意推进的可能性会极小。

（来源：地产观察）

行业 | 地王折戟 6 年后大龙地产还在回归路上

近日，北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称大龙地产），发布 2015 年度报告。报告期内，大龙地产营业收入和净利润，较上年同期相比双双下滑。

作为销售规模在 20 亿元以下的中小上市房企，大龙地产的成名还要追溯到“天竺地王”一战。

2009 年 11 月，大龙地产以 50.5 亿元的总价竞得北京市顺义区后沙峪镇天竺开发区 22 号住宅用地的土地使用权，创下当时北京总价和单价的“双料”地王。令人意外的是，“地王”宝座还没坐热，大龙地产便因为无法按时缴纳土地出让预付款而被收回地块，公司也因此被罚 2 亿元。

“地王”项目被收回后，大龙地产何去何从？时隔 6 年之久，大龙地产目前经营状况、战略如何？

营收与净利润双双下滑

大龙地产从事的主要业务为房地产和建筑施工。2015 年，公司两个业务板块营业收入较 2014 年均不同幅度的下降。截至报告期末，公司实现营业收入 6.69 亿元，比上年同期 12.19 亿元减少 45.14%；利润总额 8135.94 万元，较上年同期 1.74 亿元减少 53.27%，实现净利润 5977.31 万元，较上年同期 1.33 亿元减少 54.9%；归属母公司净利润 5963.35 万元，较上年同期 1.3 亿元减少 54.14%。对于下滑的原因，大龙地产表示，受房地产项目开发周期和建筑施工业务体量减少等因素影响。

2015 年，公司房地产业务主要集中在北京顺义、广州中山以及内蒙古满洲里三块区域，除中山项目部分尚未完成竣工备案外，其余项目均已进入销售阶段。

2015 年，位于北京顺义的裕龙华府项目销售面积为 1.128 万平方米，销售金额为 2.778 亿元；位于广东省中山市的裕龙君汇项目销售面积为 2.6 万平方米，销售金额为 1.33 亿元；位于满洲里裕龙园区项目销售面积为 661.54 平方米，销售金额仅为 200.54 万元。

值得注意的是，大龙地产的土地储备并不乐观。报告期内，大龙地产持有待开发土地的区域分别为北京市顺义区、广东省中山市以及内蒙古满洲里市，在持有待开发土地面积方面，顺义区为 2.8342 万平方米，中山市为 4.036 万平方米，满洲里为 15.1236 万平方米。

补仓成当务之急。大龙方面表示，鉴于公司目前已无在建项目，结合区域环境和土地储备情况，公司计划 2016 年在顺义、中山等地区开发新项目，以保证房地产业务的持续发展。

对于公司发展战略，大龙方面认为，京津冀一体化、首都功能疏解及通州区行政副中心建设等宏观政策、环境的变化，为公司多年来深耕的顺义市场带来了新的发展机遇。公司将借此机遇，在做好现有项目的基础上，努力提升企业竞争力，加强抵御市场、政策变化的能力。

对于未来的方向，大龙地产方面表示，通过近几年的不断努力，在克服一系列困难后，公司将房地产业务开发重心逐步转回顺义本地。作为顺义区属国有控股房地产上市企业，公司多年深耕顺义市场，拥有较多的区域资源，对未来业务开展具有良好的促进作用。

北京拿地不易

其实回归“根据地”的战略由来已久。继“天竺地王”一战折戟后，大龙地产就已经决定重回顺义。

大龙地产 2010 年报指出，公司将按照“立足顺义、面向北京、胸怀全国”的要求，实现重心回归，牢牢稳固顺义这块“根据地”，与顺义同成长，共发展。2011 年报又表示，报告期内，公司贯彻落实“整体转王府、分期开宣武、盘活满洲里、加快建中山、重心回顺义”的项目建设思路，扎实开展工作，稳步推进项目。

大龙地产在 2013 年报中亦认为，2010 年，公司在内外部巨大压力的背景下，适时提出战略转型、回归顺义的发展思路，2012 年 7 月进一步编制了以“战略回归，龙腾顺义”为核心的中长期发展规划，提出“专注于中国新型城市化建设的城市运营商典范”的发展愿景和“助力区域多元化、促进城市现代化、加速城乡一体化”的核心使命。

但回归之路并不容易。据了解，2015 年，大龙地产仅新增土地储备 1 块。公告显示，公司控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司（以下简称大龙有限）于 2015 年 12 月 4 日收到北京市国土资源局签发的《中标通知书》，成功竞得北京市顺义仁和镇 05-02-15-2 地块 R2 二类居住限价商品房项目国有建设用地使用权，中标价为 4.0336 亿元，其中政府土地出让收益 2.56 亿元，土地开发建设补偿款 1.48 亿元。

目前的房地产市场，一二线城市被视为“香饽饽”，三四线城市因为库存压力太大，被房企视为“红海”。

中原地产的统计数据显示，2015 年来，20 大标杆房企合计在土地市场投入了 3517.13 亿元拿地，从在一线城市的占比看，历史首次突破了 50%比例，占比高达 50.74%。2015 年北京的土地市场成交中，26 宗地块的楼面价超过 3 万元。

时光回溯到 2009 年 11 月 20 日，大龙地产拍下又因欠缴土地款被收回的顺义区后沙峪镇天竺开发区 22 号用地，楼面地价为 29859 元/平方米。这块地的总价和单价分别创下当年北京公开出让地块的新高，成为当时的双料“地王”。

时过境迁，如今北京的高地价对大龙来说仍是一个很大的挑战。

中原地产的统计数据显示，在 2015 年，北京共成交地块 110 宗，而其中 23 宗地块的总价在 30 亿元以上，占比近 21%。

截至 2015 年 12 月 31 日，大龙地产资产总额仅为 29.21 亿元，较年初的 30.05 亿元减少 0.84 亿元；负债总额 7.68 亿元，较年初 8.69 亿元减少 1.01 亿元；净资产 21.53 亿元，较年初的 21.36 亿元增加 0.17 亿元。

大龙地产也认为，随着我国经济发展步入新常态，房地产行业面临新一轮洗牌，高库存和低去化率依然是大部分房企难以逾越的障碍，龙头企业在融资、快速周转等方面的优势明显，土地市场竞争激烈。“从土地市场上看，更多地出现国企、央企占主流以及联合体拿地的趋势，以北京为例，活跃在土地市场的企业大部分都是国企或者央企所组成的联合体。”

大龙地产年报速览

利润总额 8135.94 万元，较上年同期 17410.16 万元减少 53.27%

实现净利润 5977.31 万元，较上年同期 13253.48 万元减少 54.9%

公司实现营业收入 6.69 亿元，比上年同期 12.19 亿元减少 45.14%

归属母公司净利润 5963.35 万元，较上年同期 13003.73 万元减少 54.14%

公司资产总额为 29.21 亿元，较年初 30.05 亿元减少 0.84 亿元

资产负债率为 26.29%，较年初减少 2.62 个百分点

负债总额 7.68 亿元，较年初 8.69 亿元减少 1.01 亿元

净资产 21.53 亿元，较年初 21.36 亿元增加 0.17 亿元，其中归属母公司的所有者权益为 21.48 亿元，较年初 21.31 亿元增加 0.17 亿元

（来源：每日经济新闻）

行业 | 碧桂园多元化转型冲刺 2000 亿房企俱乐部

2015 年是地产的转型年，创新中伴随着阵痛，很多房企选择大范围改革。碧桂园选择在坚守中进取，在巩固三四线市场的同时，大力开拓一二线市场，与此同时，加码海外房地产业务。

通过金融化打造地产开发、社区配套、投资金融三大业务板块，碧桂园进一步拓展和优化产业链，业务覆盖客户的全生命周期。物业管理和社区相关业务是集团新的关注点。目前物业管理业务的独立上市工作正在推动和进行之中，如进展顺利的话，今年底将在上海上市。

力拓海外：做大蛋糕规模

3 月 15 日，碧桂园 2015 年的业绩发布会在香港举行，“三斌驾到”，给了媒体一场别开生面的业绩会。年报披露，2015 年碧桂园实现合同销售金额 1401 亿元，同比增长 7.1%，已连续三年销售破千亿。2016 年碧桂园销售目标为 1680 亿元，不包括海外部分。在今天的业绩会上，碧桂园集团总裁、执行董事莫斌表示：“海外没有限定目标，有空间做得更好”。

国内销售预计保持近 20% 的增速，拥有大热的森林城市项目，外界纷纷猜测 2016 年，碧桂园将成为万科有力的竞争者，是争夺房企“一哥”宝座的实力选手。2016 年，碧桂园推货量达 3000 亿元，这将有力支撑 1680 元的业绩目标。森林城市项目去年推售近 3 亿元的货量，得到集团内部的踊跃购买，抢购一空，海外市场势不可挡，充满无限可能。

莫斌对于森林城市项目充满了期待，但对于具体的销售预测又带有些许谨慎，毕竟这是一个能够决定碧桂园成败的项目。碧桂园内部人士曾透露，2016年碧桂园对于房企老大的宝座没有作过多的计划，但不排除有这种可能，森林城市项目本身充满无限可能。

其他房企对于2016年的市场保持谨慎的态度，而碧桂园却计划斥资500亿元拿地，这一看似“逆行”的策略到底出于什么考虑呢？莫斌坦承，目前经济形势下，相信政府会给予更多的政策支持，危机时刻伴随着机遇，但是碧桂园不会盲目举牌，更倾向于寻找优质地块，根据市场情况进行调整。目前国内的城镇化率为56%，主要发达国家达到80%~90%的水平，“十三五”末期，国内城镇化率要达到60%，在大规模的城镇化进程中，房地产将迎来巨大的发展空间。

2015年，三四线城市萎靡，一线城市楼市坚挺，吸引了大批房企回归一线城市。在三四线城市有着丰富经验的碧桂园也开始积极寻求在一二线城市的发展。数据显示，2015年，碧桂园一二线城市贡献了52%的业绩，三四线城市业绩占比为46%。碧桂园2016年预计推货量达到3000亿元，一二线城市1620亿，占总货量的54%。

2016年，碧桂园在大力发展一二线城市的同时，继续坚守三四线城市。对于三四线市场，碧桂园聚焦高净值人群，专注改善型需求。碧桂园集团总裁莫斌表示：“碧桂园在三四线城市专注高端化项目，价格会比同地段贵10%~20%左右，但这不是盲目的定价，而是采取以销定产的策略”。在其他房企全面退出三四线城市的背景下，碧桂园选择对客户进行分群，三四线城市的坚守意义凸显。

多元化转型之路

能否赶上万科还有待市场的检验，但碧桂园转型的规模和速度却有目共睹。万科凭借“八爪鱼”计划杀出一条血路，碧桂园在合伙人制度、融资、资本结构优化以及人才培养等方面表现不俗。

2015年，碧桂园通过优化资本结构，进而降低融资成本，为集团稳健发展打下基础。

2015年4月碧桂园引入中国平安成为战略合作伙伴后，寻找多方合作机会，从土地、营销、金融等方面稳定投入，土地合资方面与平安陆金所合作，有15个项目完成资金募集，金额达到60亿元。在资金方面，中国平安给予碧桂园大力的支持，发行8亿美元集团贷，60亿元人民币公司贷，都予以认购，且排名靠前。

值得注意的是，过去两年碧桂园的融资成本大幅下降，2015年下降的幅度更大，预计2016年融资的成本，会从2015年的6.2%，下降到5%~6%之间。

通过金融化打造地产开发、社区配套、投资金融三大业务板块，碧桂园进一步拓展和优化产业链，业务覆盖客户的全生命周期。物业管理和社区相关业务是集团新的关注点。集团执行董事、首席财务官吴建斌表示，物业管理上市工作正在推动和进行之中，如进展顺利的话，今年底将在上海上市。

碧桂园推进内部合伙人项目，2014年实行了同心共享，两个激励机制相辅相成，从2014年10月份到去年底168个项目，73个项目开盘，净利润率达到12%，强制跟投年化回报率达到了56%。利益共享，风险共担的合伙人机制，大大提高了项目质量和运营效益，是实施长期战略的有效保障。

值得一提的是，自2014年以来，碧桂园在全球范围大举招募博士，每年从全球引入超100名知名高校博士，截至2015年12月31日，共招收了256名博士，并设立了博士后科研工作站。高精尖人才的引入提升了碧桂园的整体竞争力，也为未来发展储备人才，对海外市场发展奠定坚实基础。

“在国内，力求规模的增长，希望通过稳健经营，持续领跑行业；在海外，寻求利润的增长，通过厘定海外投资标准，提升海外业务。未来，碧桂园将努力成为全世界最具竞争力的企业之一。”莫斌对未来信心满满。

（来源：每日经济新闻）

行业 | 大悦城 2015 年集团溢利 9.59 亿同比降幅超 5 成

3月21日，大悦城地产有限公司发布截至2015年12月31日止年度全年业绩公告。

据观点地产新媒体查阅业绩公告显示，于2015年财政年度，该集团的营业收入约为人民币53.74亿元（2014年：57.13亿元）。于2015年财政年度，集团投资物业租金收入占收入总额40.7%，较2014年同期增长8.7%，其中大悦城零售租金收入录得17.31亿元，较2014年同期增长14.0%，主要因沈阳大悦城、天津大悦城、朝阳大悦城运营情况良好，经营业绩较上年同期获得大幅提升，烟台大悦城投入运营后第一个完整年度带来收入规模的增加。

报告期内，大悦城物业开发销售收入及土地开发收入占收入总额28.0%，较2014年同期降低32.8%，主要因交付产品的产品结构发生变化，2015年财政年度交付项目主要为海南龙溪悦墅、天津大悦城公寓，2015年财政年度主要交付海南龙溪29、海景壹号项目，2015年财政年度虽确认面积增加，但交付物业平均售价低于去年同期致使收入减少。

与此同时，其酒店经营收入占收入总额21.2%，比2014年同期增长12.7%，主要是来自于北京长安街W酒店、北京华尔道夫酒店营业规模增加，三亚美高梅度假酒店经营业绩提升，致使营业收入增加；物业管理及其他相关服务占收入总额10.1%，较2014年同期增长20.5%。

于2015年财政年度，大悦城销售成本约为24.80亿元，（2014年：23.18亿元）。于2015年财政年度整体毛利率约为53.9%，与2014年59.4%相比略有下降。

于2015年财政年度，集团溢利为9.59亿元（2014年：19.84亿元），其中公司股东应占期内溢利为7.28亿元（2014年：17.10亿元）。溢利同比下降主要由于(a)本集团之投资物业重估公允价值税前收益同比大幅下降；(b)人民币持续贬值，而集团的收入货币主要为人民币。

民币，其部分美元及港币借款及美元票据按汇率折算所产生汇兑亏损；(c)集团因交付项目的产品结构发生变化，销售均价降低，致使物业销售收入下跌。剔除投资物业税后公允价值收益及汇率变动影响的核心净利润为5亿元（2014年：4.29亿元），其中公司所有者应占核心净利润为3.02亿元（2014年：2.48亿元）。

于2015年12月31日，集团持有资产总值约人民币729.54亿元（2014年12月31日：约人民币680.38亿元）。公司总权益约为人民币332.77亿元，较2014年12月31日约人民币270.01亿元上升约23.2%。

于2015年12月31日，流动比率及净负债占总权益的比率分别约为1.60及约为63.3%（2014年12月31日：分别约0.91及65.2%）。银行及其他计息借贷由2014年12月31日约人民币240.99亿元上升至于2015年12月31日约人民币247.96亿元。

（来源：观点地产网）

前沿视点

案例 | 美好集团利润增长 468% 的奥秘：转型试水装配式住宅

在亚布力论坛上,美好集团掌舵人刘道明阐述自己身份时说,“美好集团不仅仅是一个开发商,而且是在集成一种生活方式。”

2015 年报显示,美好集团(000667, SZ) 实现营收 46.79 亿元,同比增长 122.23%; 归属上市公司股东净利润 4.28 亿元,同比增幅 468%; 扣非后净利润 4.32 亿元,同比增幅 767.62%。

几年前,美好集团借壳上市,业务主要在武汉,借助武汉棚改机会,拥有庞大土地储备,被称为武汉“地主”,但棚改并非易事,拆迁难度加大,对房企资金链形成重压,减缓了项目周转率。

尽管业绩暴涨,但美好集团股价却低迷不振。去年以来,美好集团频繁转让不少被外人视为优质的项目,外界将之解读为小股操盘,告别“吃独食”,加速试水工厂化住宅。

全国布局转为区域聚焦

相对于一线房企,作为二线区域性房企的美好集团却较少成为媒体的关注对象。尽管如此,这并不妨碍美好集团转型。

2014 年,名流置业更名为美好集团。刘道明谈到更名时曾感叹,2012 年春节前,第三方评价说名流置业是“国企现象、老人心态”,对他的触动很大。

更名之后,美好集团加速变阵,由“全国布局”转为定位于“区域聚焦、深耕发展”,试图通过产品标准化、集成化,加强物业服务等举措,围绕产品和服务提升企业竞争力。

按照美好集团业务定位,他们确定了以土地一级开发、土地一、二级联动开发及基于社区的综合服务为主的三大业务线。

美好集团相关人士解释说,2014 年以来,公司在对行业格局和发展趋势进行深入分析的基础上,制定了由传统房地产开发企业逐渐转型为“美好生活集成商”的长期可持续发展战略,打造以“服务”为业务龙头的经营模式,同时把握城市“旧改”的市场机会,形成“一级开发”、“一、二级联动开发”等业务模式。

告别铺摊子式全国扩张,这使得美好集团在全国楼市低迷期能够规避不少项目管控及去化风险,像去年不少曾显赫一时的中国百强房企也陷入资金链危机,其问题就出在摊子太大。

2015 年报显示,美好集团实现营收 46.79 亿元,同比增长 122.23%; 归属上市公司股东净利润 4.28 亿元,同比增幅 468%; 扣非后净利润 4.32 亿元,同比增幅 767.62%。

值得一提的是,美好集团报告期内实现每股收益约 0.167 元,同比增幅 469%,实现归属上市公司股东的净资产 58.8 亿元,同比增幅 7.86%,净资产收益率 7.28%,同比增加了近 6 个百分点。

费用为何大幅下降

记者注意到,上述业绩向好与美好集团期间费用下降明显有关,比如 2015 年销售费用占总营收 1.64%,同比下降 2.49 个百分点,当期管理费用占总营收 2.98%,同比下降 4.4 个百分点,当期财务费用占总营收 1.84%,同比下降近 2 个百分点。

全国两会期间,住建部部长陈政高公开表示,大力推进工厂式建筑、装配式建筑。在工厂生产模块件,到现场进行组装,这样可以大大节约能源,减少污染。

关于装配式住宅,早些年标杆房企万科就在积极探索。去年底,美好集团正式对外亮相了由其打造的“武汉首个工厂化精装住区”名流世家项目。

据美好集团官网介绍,名流世家作为首个试点项目,65%建筑模块工厂化,以毫米级误差预制、高精度拼接而成,具有建筑品质高、项目进度快、成本可控、资源消耗少、建筑污染小等 5 大优势,相比传统住宅节能 80%、节材 6 倍等。

武汉理工大学土木工程与建筑学院教授、博士研究生导师、湖北省工程建筑专家委员会副主任彭少民教授表示,在国际上,工厂化住宅已是一种成熟的建筑工艺。工厂化住宅利用标准化设计、工厂化生产、工业化施工和信息化管理等方法来建造、使用和管理建筑,实现建筑产品节能、环保、全生命周期价值最大化的可持续发展的新型建筑生产方式。

小股操盘:提升净资产收益

除了“试水”工厂式住宅,美好集团正在加速转变“吃独食”的习惯,改为“小股操盘”,去年表现得尤为明显。

去年 10 月份,美好集团先前已投入资金参与了武汉市硚口区长丰村名流时代项目城改一级开发整理及拿地,引入蓝光发展合作开发。美好集团方面表示,这有利于发挥公司在一级土地项目开发上的专业优势,扩大一级开发业务的规模和加快资金周转。

今年 2 月,美好集团向东湖高新转让了其所持有武汉园博园置业 52%的股权,标的公司旗下主要为武汉市硚口区长丰村编号为 P(2014)014 号的城改建设用地。

记者注意到,标的公司转让之前,除了美好集团持股 52%之外,长城基金旗下长城嘉信持股 48%,而转让之后长城嘉信放弃优先购买权,从表面上看,美好集团不再持有标的公司股权,但长城嘉信和东湖高新均为财务投资,一定期限之后美好集团还将回购股权。

一位不愿具名的房地产金融专家表示,这种假股实债的模式,能扮靓财务报表,为公司降低成本,实现利益最大化,但需要其掌握好时间节点与财务平衡术。

(来源:每日经济新闻)

研究 | 既改的发展转型：后黄金时代的新话题

“物业说，最迟今年上半年就可以开始走流程了。”家住北京万丰路老旧小区的王宝忠已经年过七旬，因为家住顶层，为了房顶大面积漏水的问题跑了不知多少趟物业，直到最近才有了比较明确的答复。“这几年跑了不少地方，但是漏水是小区8户人家的共同问题，算是大修，公共维修基金的动用没想到程序这么复杂。”

王宝忠的遭遇，可能是全国老旧小区千百万户家庭的一个缩影，更是“黄金十年”过后，房地产市场高速发展后留下的新问题。“去库存的启动，也正式宣布中国住宅开发建设进入重要的发展转型期。”中国建设科技集团副总裁、中国建筑(601668, 股吧)标准设计研究院(以下简称“标准院”)院长孙英对中国建设报记者表示，“在既有住宅存量巨大且质量品质问题严峻、在我国社会经济已进入转型升级的关键时期及其人口老龄化进程加快的背景下，既有住宅与住区的更新改造已经成为中国城镇化发展和住宅建设的亟待解决的严峻课题。”

转型发展中质量效益的棚改新课题

我国既有建筑量大且面广且能耗高，既有建筑节能改造是指针对建筑中的围护结构、空调、采暖、通风、照明、供配电以及热水供应等能耗系统进行的节能综合改造，多年以来我国政府是以整个社会节能减排为目标来推动既有建筑改造的。无论是资源与环境的可持续发展要求，还是居民对居住品质的迫切要求，既有建筑改造转型发展势在必行。“大家都知道中国正在进入老龄社会，虽然还只是一个开始，但暴露出的问题已经很多。”日前，住房和城乡建设部总工程师陈宜明在标准院主办的“首届既有住宅改造产业化技术国际论坛”上如此表示。

我国目前有大量的老旧小区需要进行改造，特别是上世纪六七十年代建造的住宅，由于当时的经济水平和生活水平所限，住宅的功能已经满足不了现代人生活的需要。“无论是功能还是品质，都需要在原有的基础上通过改造来提高。另外随着老龄社会的到来，除了这个满足现代生活需要的功能以外，又增加了适老性的要求。”陈宜明说，“比如说电梯的问题，比如说室内室外无障碍通道的问题，还有一些是室外的环境问题，这个问题不但是住户提出来，各级政府也看到了，因此在共同研究解决这个问题。”

事实上，我国政府2006年开始了“中国既有建筑节能改造示范项目”，近10年间实施推动着既有建筑节能改造的工作，“十一五”期间实际完成的北方既有建筑节能改造1.82亿平方米，“十二五”期间，完成北方采暖地区既有居住建筑节能改造4亿平方米。当前我国住宅开发建设和产业化发展进入了一个非常重要的转型发展的新时期，而政策层面已经开始关注到既有建筑的相关问题。

2015年12月召开的中央城市工作会议明确提到要“有序推进老旧小区综合整治”，而2016年2月《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》则进

一步细化要求“大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造”。

对于近年密集出台的相关政策和项目实施，标准院总建筑师刘东卫坦言，既有住宅的改造和住区的更新已经成为今后很长时期我国新型城镇化发展建设的重大挑战，尤其是在我国“十三五”阶段，中国的住宅建设以棚户区改造为重点，包括既有住区的改造更新问题是当前面临的一个特别重大的课题。“既改走向发展转型，是关系我国新型城镇化的全局变革与住宅建设发展方式重要着力点，但既有住宅的改造问题，从软件上、硬件上、方式方法上来看，很多工作还处在刚刚开始的新阶段。”

近邻日本既改产业化制度与经验可鉴

本次在标准院举办的论坛上，有一项重要的内容，就是日本既有住宅改造产业化技术交流。据了解，目前为止，我国既有建筑改造领域存在装配率低、改造技术落后、集成度不高、建筑未到使用年限就拆除等问题，造成资源浪费和环境污染等不良社会影响。对此，刘东卫表示，如何实现我国既改的“又好又快”发展，从国际经验来看，既有住宅改造产业化制度及其技术成为一条有效可行的方向和路径。现阶段我国所处的住宅阶段与日本上世纪70年代结束的住宅大规模新建阶段十分相似，日本以大力推动既改产业化及其装配式技术发展为基础，开展既有住宅建筑与住区更新改造，为我国提供了可借鉴参考的成功经验。

据到会的JS日本综合住生活株式会社设计计划部成本改善部担当部长滝川光是介绍，日本对于既有建筑改造的分类有着明确的要求，既有建筑评估鉴定工作地位格外突出。比如哪些需要推倒重建，哪些需要进行不同类型的改造更新，是首先要明确的问题，比如加装电梯、道路修缮、增设无障碍设施、适老化改造，甚至增加商业设施等，都需要严谨归类和制定改造计划。而作为JS的母公司，UR都市机构目前承担了日本约60%的老旧小区、建筑改造项目，拥有非常丰富的操作经验。

上世纪70年代大量的住宅生产建设结束后，日本开始从追求住宅建设数量到追求居住品质，建立一些宜居、居住条件改善的项目，特别是到2000年以后，随着人们的生活品质需求的进一步提高，日本住区更新改造进入了一个以建设环境优质、景观优雅的住区的新阶段。“从那时开始，JS公司一块很大的既有住宅改造业务就是翻新改造业务，或者说是品质提升业务，综合改善老旧小区和住宅整体品质。比如当老旧住宅的厨房、卫生间和现在的品质与流行款式不一样的时候，我们会进行更新改造。”据JS日本综合住生活株式会社执行役員柳奥茂树介绍，JS还承担了住宅维修管理、定期检查、改修更新、紧急事务应对等职能，他认为从职能上看，更类似于中国从事“物业管理”的公司。

既改制度与技术体系顶层设计亟须创建

刘东卫坦言，尽管此前国内对于既有建筑改造的推进力度很大，也围绕新时期发展的节能降耗、抗震等主题为中心实施了很多项目，但总体而言系统性制度顶层设计与国外发达国

家相比差距不小。在法律和规范方面，日本已经形成完备的制度设计，最简单的例子就是要求 1964 年以前的建筑允许推倒重建，而 1965 年以后的则只能进行室内管线设备的改造。

而给刘东卫留下最深刻印象的，还是日本在既改产业化技术上的领先优势。“在近 10 年间多次赴日本既改专项考察学习的过程中了解到，日本的住宅产业化有一个非常重要的领域就是既有住宅改造产业化的发达程度和内装产业化部品对住宅更新改造的技术支撑作用，每每看到这些都刺激着我们做技术的人。”他表示，对于既有住宅的改造，日本已经形成住宅小区更新改造、住宅改修、室内改造等一整套多系列的非常先进的理念、技术体系和工厂化部品。

孙英也指出，从国际先进经验来看，既改产业化模式是今后既有住宅改造的重大方向。从这一角度而言，标准院近年来一直致力于住宅产业现代化的标准设计、技术研发和工程实践，研发掌握了包括主体结构、外围护结构、内装部品、设备管线的建筑完整体系产业化技术，并取得一系列重要工程实践成果。在此基础上，标准院将以既有住宅装配式内装改造技术为核心，集成标准院建筑设计、内装设计、钢结构、绿色建筑与建筑节能、减震与隔震、建筑部品应用与研发等多元业务，联合国内外先进企事业单位并整合先进技术，进行既有建筑改造成套技术研发和示范工程实践。同时，探索开拓一条适合中国国情、具有中国特色的既有住宅与住区更新改造的产业化之路。

“中国社会在两个方面呼唤既有住宅改造技术：一是百姓对生活品质需求的提高与老旧住房设施配套跟不上之间的矛盾越来越激烈；二是很多城市都在探索解决老年社会面临的各种问题，而住宅改造就是其中十分重要的方面。”陈宜明也坦言，希望国内各企业、机构在既改领域广泛开展国际交流与合作，共同探讨和推动解决中国既有住宅改造的相关问题，有效应对社会需求，以新的发展理念转变引领既改发展方式转变，以新的发展方式转变推动既改发展质量效益全面提升。

（来源：中国建设报）

深度 | 不动产证券化天快亮了（一）

如果评选过去十年间中国最成功与最失败的产业的话，那么房地产业一定是当之无愧的双料冠军，没有之一。

说它成功，是因为中国房地产业在过去的十年间，不仅让无数国人第一次真正意义上，通过相对市场化的手段，摆脱了蜗居的窘境，实现了居者有其屋的梦想，同时，这个产业更是成为中国城市化进程，和在经济大发展中扮演着异常重要的角色，甚至可以说，如果没有当年房改撬动了中国房地产市场的诞生，或许，今天的中国经济就不是一个简单的“新常态”所能诠释。

与此同时，伴随着中国房地产业和房地产市场的持续兴旺，这个行业的造富能力也让世界为之注目。

从2005年开始，无论是福布斯、胡润，还是国内外各种形形色色的富豪榜单上，房地产开发商所占据的比重与日俱增，如果将中国开发商所拥有的财富集中在一起，不仅足以让石崇、王凯之辈汗颜，恐怕就连当年号称汇通天下、富可敌国的晋商也难望其项背。

然而，中国房地产业巨大成功的背后，也埋下了最大失败的伏笔。

尽管，中国房地产业的发展，为中国的城市化进程和百姓安居梦的实现，立下了汗马功劳，但有意思的是，在过去的十年间，无论是政府的表态，还是民间的舆论，却鲜有对这个产业及其从业人员肯定亦或是赞扬的言论。

更多的时候，在民众眼中，开发商是奸商，是暴利的制造者和获得者，房地产市场则被视为是官商勾结的基础，是滋生政治腐败的温床，甚至有人将开发商直接作为权贵资本主义的典型代表。而在过去相当长一段时间内，政府也将房地产开发商视为社会不安定因素之一，一场持续了十年的所谓宏观调控，最终将所有矛头都指向了房地产业。

对此，有评论认为，房地产开发企业之所以在创造了巨额经济效益的同时，却没有获得与之相匹配的社会效益，一方面，是由于中国特殊的土地政策，在过去一些开发商和地方政府之间的确存在着诸如腐败、权钱交易等问题。

但另一方面，更为重要的因素在于，随着中国各大城市房价的不断上涨，尚未购房的民众越来越难实现安居梦想，而已购房者中则多数背负上沉重的房贷压力，成为了一代房奴。从这个意义上说，在过去十年中，普通民众和开发商之间没有合理分享楼市发展的红利，或者说，在这个新兴市场发展的背后，社会财富转移的过程中，普通民众和开发商由于财富分配的不对等，形成了新的阶层对立，由此引发了新的社会矛盾。

事实上，这绝非中国特有的问题，在欧美发达国家的房地产发展史上，也同样曾经面临着这些问题，只是由于在西方国家民众居住理念上的差异，以及相对发达的租赁市场，使得这些问题不像中国如此突出而已。另外，发达国家早在上世纪六七十年代，启动了不动产证券化之后，这些问题也在一定程度上得到了缓解。

然而，时至今日，在经历了宏观调控和市场逐渐饱和后，中国的房地产开发商正在面临着前所未有的资金短缺的考验，同过去相比，不动产证券化不仅仅只是一些研究机构或是有识之士关注的对象，包括万达、万科、平安、中信等地产巨头和金融大鳄，都将不动产证券化提上了议事日程，并开始真正付诸实施。

但是，尽管如此，摆在中国不动产证券化发展道路上依然是困难重重，在本期的主题调研中，《中国房地产金融》的调研团队，通过对平安、中信、万达、万科等不动产证券化实践的调研，试图去解读一下“让普通民众分享中国房地产大发展红利的时刻，究竟还有多远？”的命题。

在中国市场，早在 2003 年就有人开始呼吁和研究关于不动产证券化的问题，但当时的市场环境，由于开发商和购房者都能从银行相对轻松地获得低息贷款，再加上中国资本市场的欠发达，不动产证券化的进程始终举步维艰。

不动产证券化，奔跑的蜗牛

尽管中国已经在不动产证券化的道路上奔跑了十年，但到目前为止，不动产证券化距离市场依然遥远。

作为要素市场的土地和金融，在过去的十年间，这两大市场及其衍生市场中的任何一次重大变化，吸引着无数关注的目光。而这两大市场结合起来产生的房地产金融的试点与发展，更是成为了业内外关注的焦点话题。

然而，在过去的十年间，除了房地产私募基金的发展较为迅速以外，更具有普遍意义的住宅房贷担保证券（RMBS）、商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）以及房地产投资信托基金（REITS），却总是由于种种原因进展缓慢，尽管无论是从政府管理部门，还是民间企业及学者，多年来一直在努力推进这些市场的发展，但最终的结果一直不尽如人意，始终处于一种形式大于内容的窘境。

十年前的建行建元试验

虽然和欧美国家的不动产证券化相比，中国对于该领域的探索和尝试起步晚了近半个世纪，但相对于整个房地产市场改革而言，中国对于 MBS（资产证券化）的试点并不晚。

2006 年 2 月 15 日，中国人民银行对中国建设银行发出行政许可决定书，同意“建元 2005-1 个人住房抵押贷款支持证券” A 级和 B 级证券以现券买卖的方式在银行间债券市场交易流通。

根据建行方面的历史资料显示，“建元 2005-1 个人住房抵押贷款支持证券”正式发行日为 2005 年 12 月 15 日，第一期总额 30.18 亿元，其中有 9100 万元是建设银行自己持有。按照现金流分配的先后顺序，本次“建元 2005-1 个人住房抵押贷款资产支持证券”分为优先级和次级（即 S 级）两个部分。其中，优先级证券再按本息支付顺序先后分为 A、B、C 三档，分别获得中诚信 AAA、A 和 BBB 级评级。次级证券向建设银行定向发行，未予评级。本次证券发行后，依照相关法规，A 档和 B 档证券将在发行后 2 个月内在银行间债券市场上交易流通，C 档证券可通过协议转让交易流通。

作为中国第一单不动产证券化的试点，建行方面为此可谓大费周章。资料显示，建行方面邀请了包括穆迪、毕马威、德勤、渣打、中金、中信、汇丰、工行和中央国债登记结算公司等众多国内外知名金融、法律和会计机构分别承担“建元 2005-1 个人住房抵押贷款支持证券”的信用审计、评级、托管、发行、支付代理等工作。

这个堪称豪华的阵容，外加“中国第一”的名头，该产品尚未面市就受到了整个金融市场的关注，当年有人戏称该产品真的很有国际范儿。

然而，该产品最终的市场反响和结果，与此前表现出来的国际范儿多少有些差距，或者说，该产品并未实现其作为试点项目的初衷，也未能引起市场对不动产证券化的热潮，金融业界对其的评价是“象征意义大于实质”。

市场环境成为最大制约

事实上，根据统计，从建元发行起，截止到目前，国内3次试点中累计发行的几十单信贷资产证券化产品中，共有3单基础资产为住房贷款，累计发行额140亿元左右，除2005、2007年建行发行两单外，去年仅邮储银行7月发行过，与美国市场高峰期万亿美元的发行规模，相差甚远。

有专业人士分析指出，建行发行的第一款不动产证券化产品之所以没有能够起到带头作用，一方面是由于操作成本和收益不成正比，无法吸引更多的银行效仿。而更关键的因素在于，个人住房抵押贷款作为银行的优质资产，拿出来做资产证券化尝试有悖于商业银行追求利润最大化的初衷，相反，中国的银行最需要解决的是如何消化不良资产，而建元的发行并未有效解决这一问题，这也是银行没有积极性的根本原因。

与此同时，分析进一步指出，对于银行来说，可以借助MBS表外化存量贷款，腾挪信贷空间，解决资产和负债的久期失衡，但在当前的条件下，银行大规模发行MBS的动力不足；即便部分有发行需求的银行，也不是出于增加住房贷款的目的；从7月份邮储MBS的招标结果来看，市场对其热情也并不高。在业内人士看来，尽管是“央四条”中的政策导向之一，但MBS并不那么重要。

之所以MBS被认为不重要，关键性的因素还在于中国房地产市场依然处于上升通道，房价的上升预期远未到终结的时候。

在过去十年中房地产的利润率是多少？姑且不说某房企十年前1000万元买地如今值50个亿的天价，仅就万科的财报来看就很说明问题。这些年万科的房地产业务营业利润率一直在25%以上，直到去年才下降为22.31%，但是就这个数字，绝大多数制造业企业也只能望洋兴叹。

在过去的许多年中，中国的房地产市场都是卖方市场。政府垄断的土地市场决定了土地的稀缺，而土地的稀缺又决定了房地产商的高额利润。反过来看，因为房地产绑架了地方财政，也绑架了中国经济，于是房地产输不起又成了政府制定政策的前提。

因此，在目前的状况下，房地产价格下跌是一个小概率事件，除非出现经济危机，除非房地产收益在地方财政中的占比微乎其微，除非是在一个资源枯竭或产业断裂型城市中，除非房子的刚需者再怎么跳也摘不到桃子。

实际上，不仅对于中国，哪怕是发达国家的不动产证券化之路也是一个极端漫长的过程。

从美国的住房按揭证券化市场产生与演进的历程来看，它同样是经历几十年时间才成熟起来的。美国住房按揭证券化的金融创新在1970年代就已经开始，先是通过政府的政策性

住房金融机构房利美及房地美把按揭贷款打包起来卖给投资者，解决银行长期性的住房按揭贷款的流动性问题。但是这个市场真正的发展与繁荣要到本世纪初。

此外，美国这个按揭贷款证券化市场的发展与繁荣并非仅是某一种因素所促成了结果，而是一系列国内外环境条件所使然。如果没有这些环境条件所促进，美国按揭证券化市场要出现前所未有的发展与繁荣也是不可能的。

反观中国亦是如此，只有当市场真正出现转变，市场的需求点开始转变的时候，才能引来不动产证券化真正意义上的春天。

万达：“稳赚1号”真的稳赚？

抛弃“以售养租”，推行“轻资产”化，万达第四次转型开端良好。

号称“最低只要1000元，就能成为万达广场股东”的“稳赚1号”，确实很牛。

这款万达集团的首期众筹产品自6月12日推出，上市三天内就被一抢而光，顺利完成50亿元资金的发行计划，创造了全球众筹行业的新纪录。

据悉，该众筹项目50亿元中，有5亿元面向个人投资者发售，线上在很短时间内被“秒杀”，线上认购超额多倍；面向机构投资者的45亿元额度，3日之内也被抢光。

中国首富王健林也表示，借助互联网金融的手段，到2020年万达将可以开业400家万达广场，到2025年万达广场开业要达到1000家。这样一来，即便每家万达广场按照10亿元计算，万达也将轻松实现自己的万亿市值梦。

首款众筹产品受热捧

去年底，万达以3.15亿美元收购快钱公司68.7%的股权，成为了其控股股东。时隔半年后，万达终于迈出了转身互联网金融的第一步——联手快钱推出中国首个商业地产众筹项目“稳赚1号”。

据知情人士称，“稳赚1号”众筹项目为郑州惠济万达广场、梅州万达广场、三门峡万达广场、宜春万达广场、常德万达广场，这也意味着最低只要1000元，就能买到这五座万达广场的“原始股”。

按照产品说明，购买了“稳赚1号”的客户，首先每年将有来自净物业收入，也就是来自定投的万达广场租金的6%年化利率，每年收益派发日发放。另外，假如项目成立3年后REITs上市，预期年化收益率可达14%。如至第7年期末仍未上市，万达商业地产将以不低于实际投资资金1.5倍的价格(扣除相关税费后)收购自有租赁物业或相应权益，预期年化收益率为6%。因此此次“稳赚1号”号称年化收益为12%起。

事实上，为了未来REITs上市，万达也已经提前做好了功课。早在年初，万达集团已经在上海自贸区着手搭建准REITs权证交易平台，该平台是上海自贸区为万达设置的定向开闸REITs平台，为双向跨境资金池。

由于定位于众筹产品，因此外界将“稳赚1号”理解为股权融资。然而，万达内部人士指出，不同于股权融资的是，“稳赚1号”产品的退出既可上市，又可向第三方转让，确实

无法转让时，到期由万达集团回购。同时还拥有每年预期的 6% 收益，因此也具有债权的特征。

同时万达集团也指出，不能将快钱众筹理解为万达商业募资。根据预期，该理财产品资产增值收益绝大部分归投资者，租金收益的绝大部分也归投资者。万达商业只负责选址、设计、建造、招商及管理，并分得 30% 的租金收益，是万达商业典型的轻资产模式。

第四次转型开局满分

早在今年伊始，董事长王健林就宣布万达要启动集团历史上第四次也是最重要的一次转型，核心就是要抛弃以往“以售养租”的模式，推行“轻资产”化。

过去，按照“以售养租”的模式，万达已经在全国成功开业超过 100 座万达广场，未来几年还可以按照每年新开业 20 座万达广场的速度扩张。不过在王健林看来，重资产模式容易受到房地产波动影响，并且，在原来的“重资产”模式中，万达每修建一座万达广场，尽管可以通过销售物业平衡现金流，但仍免不了前期的投入。

而轻资产之后，投资建设万达广场的钱将全部来自其他机构和大众投资者，万达只负责开发建设和运营。这也就意味着只要大众对万达广场有足够的信心，万达就能够吸引源源不断的资金。同时，轻资产模式不仅不受市场影响，扩张速度还可以更快，每年甚至可以开业 100 座万达广场。

在独立经济学家马光远看来，所谓“轻资产”模式，简单说，就是用别人的钱，利用万达在商业地产领域卓越的运作优势，由万达负责选址、设计、建造、招商和管理，产生的租金收益由万达与投资方按一定比例分成的模式。

但“轻资产”模式不仅仅是利用别人的钱做自己的广场，更重要的是，通过“轻资产”的路径，实现万达从房地产企业，到综合性的文化娱乐产业的全面转型。这种转型，从空间上而言，是从中国企业转型为跨国企业；从产业看，是从以房地产为主的企业转型为服务业为主的企业，形成商业、文化、金融、电商四个支柱产业。

马光远认为，万达利用自己的优势、重新诠释互联网金融和金融在万达板块中的定义，这无论对于万达自身，还是其他公司的转型，都具有极其重要的借鉴意义。

承诺回报前景存变数

当然，虽然理论上未来万达广场不用万达投一分钱，但还是需要万达负一定责任，并且这和重资产时要担的责任完全不一样。

易居执行总裁丁祖昱评论说，重资产一经销售，现金流就能回来；而轻资产不仅不能靠去化平衡现金流，还要靠实在的商业地产运营，才能兑现每一年的承诺回报，即便是 6%，也并非容易的事情。

按照推算，万达 2014 年的新增土地成本约 1200 元/平方米，并假设前期设计和建安成本为 2800 元/平方米，加上税费、营销、管理等，总成本价在 5000 元/平方米，以 50% 左右的面积可租计算，每平方米可租面积的成本在 10000 元。

相比 2014 年万达所有项目平均 75 元/平方米/月的租金，新项目要达到税后 6% 的回报存在一定的运营压力。

第一是增值压力。虽然投资者都按“原始股”入股，但如今的市场下，连成本价都难以收回的地产投资遍地都是。姑且不说商业地产，一二线城市的住宅销售不赚钱的项目也很多，王健林未必能保证这些商业地产就在 7 年内增值 150%，但届时即便没有达到，也要履行承诺，这实际上对他来说也是巨大挑战。

第二，虽然投资起点仅需 1000 元，但真会有那么多人愿意买单吗？对于大多数中小投资人来说，7 年期的封闭式的类 REITs 的理财产品，这一期限实在太长，中间任何事情都可能发生。即使在 3 个月后能上平台进行转让，而这属于自发型交易范畴，香港如此多的折价债券实质上证明了，转让并不一定能赚钱，除非万达来定转让价，但显然不存在这样的可能性。

当然，也有业内人士指出，类似“稳赚 1 号”这种带有上市或转让资产优先权的类债券型产品，不得不说是众筹方式上的一个重大创新。

首先，这一金融产品要具备当下互联网金融产品普惠金融的理念，投资者可以以极低的门槛参与实体经济的直接融资，免去中间环节而直接获得投资收益；其次，所有的资金直接对接投资项目，从线上回归到线下实体，而只有回归到线下，实现产融结合，才是未来互联网金融真正的发展方向。

平安！苹果？

“可以说，通过众筹，开发商试图变成像耐克、苹果一样的‘壳公司’，所有的成本端、生产端都成功外包，甚至可以轻松锁定利润。”平安好房 CEO 庄诺说。

在过去的很多年里，房地产业界的一干大佬，和龙头企业的高管们似乎达成了某种默契，除了类似博鳌论坛这样国家层面的经济盛会以外，已经很少主动出现在公众的视线中，更不要说在公开场合集中亮相了。

但 5 月 29 日，这份默契被一家非房地产企业的产品发布会打破了。

当天，包括冯仑、潘石屹、张玉良、任志强、宋卫平在内的一众大佬，和万科、碧桂园等龙头房企的众多高管云集上海陆家嘴，来共同参与由平安集团旗下平安好房发起的中国房地产众筹联盟成立仪式，同时，作为联盟首任主席的冯仑，与潘石屹和平安好房 CEO 庄诺在接受媒体群访时，还宣布了平安众筹联盟成立后的第一个项目将落户在上海嘉定的消息。

与此同时，庄诺所描述的平安独特的金融化众筹模式和未来将开通二级市场的新闻，也迅速引起了房地产和金融业界的高度关注。

平安的众筹中间道路

“平安好房推出的房地产众筹模式，首先是一款金融产品。”6 月 15 日，在位于上海徐汇滨江的平安好房总部，庄诺在接受《中国房地产金融》专访时，开宗明义地为平安的众筹模式定了性。

既然是金融产品，那么平安的众筹模式首先要解决的就是投资属性和流动性的问题。

一般而言，通常所见的众筹模式主要有团购+产品和股权这两种形式，前者，主要的投资者参与众筹的主要目的在于获得自己喜爱的产品的优先购买权，因此，在此类众筹模式中，除了类似于艺术品这样的特殊产品之外，参与者一般没有太多的投资需求。

而在股权众筹模式中，由于受到国家政策集资人数不超过 200 人的红线控制，对于动辄资金上亿元的房地产类项目而言，这样的规定无疑将绝大多数投资者拒之门外，很难实现众筹的初衷，同时资金更受到房地产项目开发周期的限制，也很难解决流动性问题。

而平安好房此次推出的众筹模式，似乎在这个两难命题之间找到了一条中间道路。

庄诺介绍，作为一个互联网金融平台，平安好房会和已经拿到地、进入开发阶段的房产商进行合作。房产商在“平安众筹”平台上发起项目，为楼盘建设融资，把需要的资金和对应的权益分割成很小的单位发售，比如一个平方米就能起售。

有风险的投资品

在庄诺看来，原先，楼市投资占用资金量很大，动辄数百万元，即便按揭，至少也要几十万元，不是人们可以轻松随意参与一把的。而在平安的众筹模式下，众筹的金融产品大大降低了楼市投资的门槛，让即使手中只有数万元闲置资金的人也可以参与投资，买上几平方米的房产，到时再卖出获利。“草根也能当‘微开发商’，这种感觉是很好的。”庄诺说。

根据平安好房推出的众筹模式，在这个平安的众筹互联网平台上，撮合买卖的是一种非标的金融产品。投资者最少只要出“1 平方米”的价钱——通常最多几万元人民币，就可以对地产项目进行投资。最终买不买房，其实无所谓。

当然，如果投资者真的有意购房，到了开盘时，就可以用手中相应的份额兑换。

举例来说，一位投资者想买套一室一厅，可以先在众筹平台买“50 平方米”金融产品。开盘后，假设一室一厅最终定为 53 平方米，那么购房者就可以去二级交易平台上再买“3 平方米”，补齐面积。需要注意的是，两次购买的价格可能不同。前期 50 平方米的房子，可能是每平方米 2 万元；后期补充的 3 平方米，如果房价变化，就要按照届时交易平台上的行情来购买。相应的，前期只买几平方米的“散客”，也可以把属于自己的这几平方米面积按最新市价卖给购房者。

不过，庄诺也强调，作为一款金融产品，平安好房推出的众筹模式一定有风险性的，也就是说无论是平安还是合作开发商，都不会对该产品做出任何投资收益甚至是保本的承诺的，价格完全让市场决定。到楼盘建成销售时，每 1 平方米的价格，既可能比当初购买期权时高，也可能比当初更低。高出部分可以看成是投资收益；而房价跌了的话，就是亏损。

重构房地产生态圈

在庄诺看来，平安好房设计这款众筹产品的初衷是希望能够通过互联网和金融创新的手段，来重构房地产业的生态圈。

“可以说，通过众筹，开发商变成了与耐克、苹果一样的‘壳公司’，所有的成本端、生产端都成功外包，甚至可以轻松锁定利润。”庄诺说。

但是，在平安众筹模式从研究到实践的过程中，庄诺也发现这个模式在现实中还是存在一定的挑战。

比如，在目前的产品设计中，只能适合纯粹的投资者和能够全额付款的购房者参与，众所周知，房地产是资本密集型行业，从拿地到开发建设，占用资金量都是以“亿”计算。在过去的黄金时代，这似乎也没太大问题。但现在，巨大的融资成本，成为所有房企的焦虑。据了解，目前房企的融资成本已经达到总成本的10%，连行业龙头万达、万科都纷纷提出要“轻资产”。众筹模式，或许是“轻资产”的实现路径。借助众筹挂标，房企自己不必负担过多的资金，也不用再担心从银行处难以获得开发贷款。“可以说，通过众筹，开发商试图变成像耐克、苹果一样的‘壳公司’，所有的成本端、生产端都成功外包，甚至可以轻松锁定利润。”庄诺说。

而另一个市场关注的是能否更大程度上实现C2B的模式，在现实中也有一定困难，因为包括房型、面积、容积率、绿化率等指标，最终都要获得政府审批才能正式实施。据庄诺介绍，在最初的方案中，他们希望第一款产品的主力房型为40平方米的小户型，更好地满足年轻人的购房需求，但这个方案却没有得到政府相关部门的认可，这就可能导致为由于户型面积偏大而违背了设计者的初衷。

尽管未来面临的问题不少，但庄诺则表示，平安好房一定会将第一个项目推进下去，只有看到了现实的产品，并通过市场的验证，才能最终确认平安众筹模式是否可行。

据他透露，目前该产品的所有准备工作基本完成，7月初就要在平安好房上进行线上预热，有投资或者购房意向的客户，只需缴纳大概1000元就能获得认购自购，平安方面争取在8月初，正式让该款产品面市。

001, 或开公募众筹先河

股权众筹领域一旦放开并和房地产行业相结合，或将对房地产金融领域带来颠覆性改变。

6月9日，蚂蚁金服旗下的股权众筹平台“蚂蚁达客”，在上海成为首个获得工商登记确认的股权众筹企业，营业执照编号为“001”，这也是全国第一例。这一消息引起了巨大的反响，成为股权众筹领域的一件大事。

据悉，股权众筹概念2009年左右在海外兴起，随后慢慢进入中国。去年11月国务院常务会议召开时，第一次提出“开展股权众筹融资试点”的建议。这也预示着，股权众筹在政府监管层面得到认可。

目前，中国市场上的众筹平台，大部分仍为产品众筹，还不涉及到公司资本结构、股东的变化等问题。而股权众筹的本质在于，公司面向普通投资者进行融资，投资者通过出资入股公司成为股东，并且可以获得未来收益。对于创业者来说，股权众筹募集到的资金不仅可

以用于产品的生产，还可以用于公司其他业务的拓展和运营需要。而对投资人来说，股权众筹是一种真正的投资行为，最终获得的收益很可能是本金的几十倍甚至几百倍。

有房地产业内人士表示，股权众筹领域一旦放开并和房地产行业相结合，或将对房地产金融领域带来颠覆性改变。

《中国房地产金融》更进一步获悉，随着证监会股权众筹监管和试点方案出台，蚂蚁金服或将成为首批拿到正式牌照的企业，开展公募众筹平台业务。

但在被问到蚂蚁达客的产品推出具体时间节点时，蚂蚁金服首席战略官陈龙表示，蚂蚁达客必须配合证监会的监管，除非证监会有很清晰的尝试试点指令下达，否则目前谈论此事还为时过早。

但他同时告诉《中国房地产金融》，传统的私募偏向小众，能够参与的人比较少，而公募众筹则不受限制。“以娱乐宝为例，去年投资的电影占了中国票房的10%，这款产品其实筹的不止是钱，还有用户认知，把消费者和投资者集合起来，把金融和消费的边界模糊化，这也是金融场景化的大趋势。”

据不完全统计，截至2015年4月底，全国众筹平台共计149家，其中股权众筹平台62家。在众多的股权众筹平台中，蚂蚁达客不是最早的，也不是最大的，但一上线就吸引了众多的关注，因为业内期待看到蚂蚁金服的数据、信用体系和阿里巴巴的生态体系如何为蚂蚁达客提供必要的支持。

而蚂蚁金服进入股权众筹市场的一大优势，在于其产品众筹的基础。在产品众筹平台上，创业者可以把自己开发的产品做预售，一方面可以看到产品的市场反应，另一方面还可以把预售募集到的资金用于产品生产；再衔接上股权众筹，进一步扩大企业规模。

产品众筹是支持者向众筹项目进行投资，获得产品或服务，即我给你钱，你给我产品或服务。而蚂蚁金服在产品众筹领域的基础是淘宝众筹。据媒体报道，截至目前，淘宝众筹有1300多个项目上线，参与人数超过200万，累计众筹金额逾3亿元。其中，科技类项目众筹金额占所有项目的90%。

但是蚂蚁达客相比于其他的股权众筹还是有其独特的优势。业内人士指出，阿里巴巴平台上有大量的小微企业，这些企业构成了蚂蚁达客未来的项目源。同时，作为蚂蚁金服在股权众筹领域的展业平台，蚂蚁金服的大数据和信用体系也会为蚂蚁达客的发展提供有力支持。

中信的REITs试验，突破的信号

尽管中信打造的两款产品与真正意义上的REITs还有距离，但毕竟跨出了第一步。

早在2003年的时候，原首创集团董事长刘晓光，全国工商联房地产商会会长聂梅生等房地产业界的人士，与一些来自金融界的精英们一起，向中央相关部门递交了关于在中国推广REITs（房地产信托投资基金）的可行性研究报告。

此后的数年间，这批来自地产界和金融界的专业人士，一直在为 REITs 能在中国落地奔走呼吁，但在那场持续了十年的宏观调控的大背景下，他们等来的是无数次的加强监管和不准的政令。

直到 11 年后的 2014 年 5 月，中信证券设立的中信启航专项资产管理计划，经证监会批复同意以私募 REITs 的正式启动销售，局面终于有了改观。

启航的意义

“中信启航专项资产管理计划”成立于 2014 年 4 月 25 日，总规模逾人民币 50 亿元，投资标的为北京中信证券大厦及深圳中信证券大厦。该基金由中信金石基金管理有限公司管理，退出时，该基金计划将所持物业出售给由中信金石发起的交易所上市 REITs 或第三方。

中信启航针对不同偏好的投资人采用结构性设计，产品分为优先级和次级两类。优先级主要针对类固定收益投资人，收益主要来自物业日常的租金收益，产品退出时分享增值收益的 10%，凭证简称“启航优先”，证券代码为“119053”，优先级评级为 AAA。次级部分主要针对权益类投资人，凭证简称“启航次级”，证券代码为“119401”，退出时分享增值收益的 90%。

“中信启航专项资产管理计划”的发行及挂牌交易，标志着中国第一单权益型 REITs 产品的顺利破冰，在中国市场上具有里程碑式的意义。它是我国第一只真正的权益类 REITs 产品，是首次将 CMBS 与 Pre-REITs 及看涨期权结合的复合产品；是第一只次级份额能够在交易所挂牌转让的专项资产管理计划。该计划募集的证券投资基金是新《证券投资基金法》实施以来第一单非公开募集证券投资基金；其管理公司成为证监会批准的第一个专注于 REITs 等不动产金融业务的基金管理公司。

苏宁的加盟

如果说，启航是中信金石将母公司所有的两栋楼证券化，有“关联交易”的嫌疑，那么，5 个月后，苏宁云商与中信金石合作，将旗下 11 家子公司的物业资产证券化，则可以说，它真正开创了地产基金的新玩法。

10 月 15 日，苏宁云商公告，将旗下 11 家全资子公司的相关权益，以约 40 亿元转让给中信金石基金管理有限公司拟发起的私募投资基金。而这 11 家子公司，其资产主要是苏宁旗下的 11 家自有门店物业。未来，苏宁云商将签长期租约，并以稳定的价格继续租这些物业。

转让后，苏宁云商一方面将按照市场公允价值确定交易对价，获得门店增值收益和现金回笼，另一方面将以稳定的租赁价格和长期租约获得门店物业的长期使用权。

中信证券之所以选择苏宁云商旗下位于北京、成都、重庆等地的 11 家优质门店资产，是对其价值及未来增值可能的充分肯定。分析人士认为，苏宁云商目前自有门店 44 家，拟出售的 11 家门店位置较好，物业价值高，由于这部分门店购置时间早，出售后公司预计将至少获得 13 亿元的一次性税后净收益。

业内人士表示，这种“售后返租”的操作手法，本质上是资产证券化的过程。由于中信金石的母公司为中信证券，因此，此次中信金石瞄准苏宁云商的门店，也被看作是中信证券REITs模式向商业化迈出的重要一步。

有限的突破

尽管，中信证券旗下的中信金石推出“启航专项资产管理计划”，以及与苏宁合作的创新型资产运作模式，都被誉为中国版REITs的破冰之作，但在更为现实的层面，特别是和发达市场的REITs相比，这两款产品还只能称为类REITs产品。

有金融界的专业人士指出，以中信启航为例，在国外成熟的REITs产品市场中，基本都有税收优惠、良好的流动性、较低的投资门槛和产品的标准化这样几个特征。但中信启航与上述几个特征多数都不相关。

对于税收优惠，目前国内还没有相应的支持政策，甚至还存在重复征税。写字楼出租时租金需要缴纳营业税，在分配剩余收益时，投资人还需缴纳剩余收益的营业税。此外，无论是未来可能的资产出售或最终投资人收益的分配，都要承担较重的土增税或所得税。所以，单从投资收益的角度而言，这款产品吸引力并不大。此外，在金石基金通过吸收天津京证和天津深证的股权间接实现控制资产的过程中，如无地方政府的特殊税收优惠政策支持，也存在契税等税务漏损。

可通过深交所交易，无疑是中信启航最大的亮点。但细读募集说明书后，“为了确保交易前后投资者限制在200人以内，优先级受益凭证转让交易时，每手为50000份，每次转让不得低于十手；次级受益凭证转让交易时，每手为300000份，每次转让不得低于一手。一份的受益凭证面值100元。”换言之，优先级每次转让额度不低于5000万元，劣后级不得低于3000万元。如此高的转让门槛，流动性大打折扣。当然，这一单属于私募REITs，合规上要求限定人数。而国外市场恰恰相反，REITs的低门槛才使其成为普通投资者的重要配置。也正是基于有良好的投资渠道，平头百姓才有机会分享城市化进程所带来的红利。

要说重大突破，中信启航跨越了非标产品到标准化产品的鸿沟，这为保险资金等机构投资者打通了投资通道，有效突破了监管机构对非标产品的限制。从另一个角度来看，REITs探索近十年，最终的产物如仅仅是为了实现对机构投资者的松绑，显然没有任何理由得到税收优惠政策的支持。

等待和探索了十年，等来的只是这样的突破，依然颇有些让人失望的。

谁来保护投资者利益？

“像万科这样的企业信用、安全性还好一些，如果换作其他房企，风险就不好说了，毕竟资产没有过户到投资者名下。”

自去年“央四条”提出开展房地产信托投资基金（REITs）试点后，房地产资产证券化的“春天脚步”似乎一下临近了。

6月8日，由万科联手鹏华基金发起的国内首只公募 REITs 获批。无独有偶，此前一天，万达金融联手快钱公司也公布了一款类 REITs 的众筹理财产品“稳赚 1 号”。

作为目前国内住宅和商业地产的开发商代表，万科和万达几乎同时把目光投向了房地产资产证券化领域，这让人不禁产生联想：难道沉寂多年的房地产资产证券化领域终于到了“开闸”边缘？

对此，建银精瑞资本管理集团董事长李晓东在接受《中国房地产金融》采访时表示，从十年前到今天，无论是对房企还是投资人，房地产资产证券化的需求一直都存在，并且，随着市场从增量时代向存量时代转变，需求还在逐年递增。

但他同时也指出，考虑到当前的法律法规、税收政策等还不完善，市场上缺乏足够的合格参与主体，投资人对于房地产资产证券化产品的接受度等因素，建银精瑞现在反而不会像几年前那样急于去推出房地产资产证券化产品。

十万亿大蛋糕

作为国内第一批房地产资产证券化的顶级参与者，李晓东沉浸该领域多年，深谙其中的变化之道。

在他看来，国际上成熟的房地产资产证券化产品，其实可以拆分成房地产、资产、证券化三部分理解。而目前国内很多的类房地产资产证券化产品多是以资产的收益权、抵押权或是持有部分股权为主，同真正意义上以信托方式直接持有资产比较还相去甚远。

此外，证券化是相对私募类的产品来说，要有 200 人以上的投资额和标准化的投资工具。“国内同时具备这三个特征，真正意义上的房地产资产证券化产品还没有。”李晓东指出，“一些类房地产资产证券化项目，三个条件可能符合两个，另外一个也擦点边的现在越来越多了。”

据相关部门统计，截至 2014 年底，全国逾 70 万亿元信贷余额中商业性房地产贷款余额为 15 万亿元，按照上市银行 60%抵押质押类贷款的比重估算，全面启动资产证券化业务将对接一个总量约为 10 万亿元的巨大市场。

李晓东认为，在房地产类资产证券化产品当中，MBS（按揭资产证券化）是国外比较常见的公共金融政策产品，它不仅有利于盘活房地产融资市场，甚至还可能改变未来中国住房市场的生态。

按照解释，MBS 是指银行选定部分个人住房按揭贷款设立资产包，将资产包中的每一笔贷款及其附属担保权益转让给受托机构，由受托机构以资产支持证券的形式发行受益证券。

资料显示，过去数年，国内商业银行仅发行了 3 笔 MBS，第一笔是由 2005 年建设银行发起、中信信托受托发行了国内首笔 MBS——建元 2005-1 个人住房抵押贷款证券，总规模达到 30 亿元。此后，建行又发起了总额 40 亿的建元 2007-1 个人住房抵押贷款证券。2014 年 7 月，邮政储蓄银行发起的“邮元 2014 年第一期个人住房贷款支持证券化产品(RMBS)”在银行间市场成功招标，总规模达 68.14 亿元。

缺乏“中间环节”

与 MBS 有同等重要市场地位的另一种证券化产品是房地产投资信托基金 (REITs)。

REITs 在国外是一个成熟的产品，大概产生于上世纪 60 年代的美国，以低风险、现金流稳定为特征。全球的 REITs 产品目前有 700 多只，总市值是 1.5 万亿美元，其中美国是全球最大的 REITs 产品国，市值达 1 万亿美元。

相比国外成熟专业且体量庞大的 REITs 市场，国内市场由于起步晚、法律税收等原因，尚处于探索阶段。此前在公募基金领域，主要投资 QDII 产品，通过海外资本市场运作；而在私募领域，去年中信启航和苏宁云创这两只私募 REITs 已经挂牌交易。

“目前国内的 REITs 在大规模发展之前，仍面临着双重征税的问题。”李晓东指出，要发展 REITs，就要参照发达国家的做法，避免 REITs 交易结构所需的底层资产转让过程中的双重征税，否则就很难保证投资者的收益。

李晓东进一步表示，REITs 要能被市场接受，必须要有足够的竞争力，必须要遵循税收的中性原则，不应该增加投资者投资 REITs 的税收负担。“美国之所以在 60 年代的时候能够把 REITs 发展起来，跟当时美国出台针对税收的优惠政策有非常直接的关系。”

除了政策上面临的问题，李晓东多年来一直对外宣讲的另一个重要问题就是市场缺乏有足够公信力的中介服务和资产管理机构。

“对于投资者而言，房地产资产证券化的最终交易对手往往是一个大型的地产开发商，具有很强的议价能力，当投资者处于一个弱势的交易地位时，必须要找到一个有很强资产管理能力的中介服务机构，有专业的判断能力，收购价格是不是合适，收购时机是不是正确，另外买下来之后能不能有效地管理和提升租金水平。”

李晓东进一步指出，现在国内很多的类 REITs 项目，要么是开发商自己搞，要么是金融机构来弄，中间缺少了一个监督主体。而这个监督主体应该是长期聚焦在这个市场的成熟机构，既有地产基因，又能够独立于开发商的专业房地产资产管理机构，是比较合格的市场参与主体。

市场需求迫切

在谈及“鹏华前海万科封闭式混合型证券投资基金”（下称“前海 REITs”）时，李晓东表示，前海 REITs 距离真正意义上的 REITs 产品只差“临门一脚”，如果用上文提及的房地产、资产、证券化三部分理解，前海 REITs 已经走完了 2.5 步，剩下的半步就是在资产这块还有些瑕疵。

他进一步解释道，前海 REITs 沿用了之前的封闭式公募基金的法律依据，此前封闭式公募基金规定是投向上市流通的股票、国债等可交易标的，而前海 REITs 则把投资方向换成了房地产基础资产。

“但它还不是一个完全意义上的 REITs 产品，因为前海 REITs 还并未直接持有资产，其实还是一个收益权的概念，万科是把这栋楼的租金收益权跟鹏华做了一个交易。”李晓东表

示，目前 REITs 的税收优惠，交易过户的税收减免都还没有出台，现在用这样一种方式是可以理解的，只不过这种形式如果大面积推广还是存在一定风险。“像万科这样的企业信用、安全性还好一些，如果换作其他房企，风险就不好说了，毕竟资产没有过户到投资者名下。”

当然，在目前国内 400 亿平方米的存量房压力下，商业地产的存量按照 20% 计算，也有 80 亿平方米的存量，如何把这 80 亿平方米的商业地产资金盘活释放，用于再投资，成为各方机构关心和研究的课题。

李晓东表示，万科也好，万达也好，积极投身房地产资产证券化的试验当中，一方面说明房地产开发企业有真实需求，另一方面，从投资者的角度而言，长期来看也是有需求的。

“相对于股票、证券，房地产资产证券化产品在国际上一直是一个独立的品种，它既可以抗通胀，又不像股票的波动那么大，特别是在现在量化宽松，市场化利率都很低的情况下，房地产资产证券化产品是有市场需求存在的，10 年前有，到现在仍然有。”李晓东说道。

按揭资产证券化，最好的突破口

中城投资总裁路林认为，在各类资产证券化产品中，按揭资产证券化应是一个最好的突破口。

作为国内最早成立的房地产私募基金管理公司之一的中城投资的操盘手，中城投资总裁路林始终在关注着中国资产证券化的发展，在路林看来，中国金融业已经进入资本性、技术性双重脱媒时代，社会融资沧海横流，影子银行、另类融资总额已经超过银行融资。而在各类市场化融资渠道中，资产证券化则是降低社会融资成本的一项新型融资工具。通过对基础资产隔离等手段，将经营性资产上市，从而达到盘活存量资产、增强经营性资产流动性的目的，同时可以降低实体经济企业的融资成本。

在各类资产证券化产品中，路林认为，按揭资产证券化应是一个最好的突破口。在美国，不动产资产证券化最主要的形式是债券化的按揭贷款证券化。

按揭资产证券化，是指银行选定部分个人住房按揭贷款设立资产包，将资产包中的每一笔贷款及其附属担保权益转让给受托机构，由受托机构以资产支持证券的形式发行受益证券。MBS 属于公共金融政策产品，它不仅有利于盘活房地产融资市场，甚至还可能改变未来中国住房市场的生态。

但是从 2005 年至今，中国一共才发行了 3 笔住房按揭证券化产品，总规模只有 140 亿元左右，同我国已经超过 10 万亿元的住房按揭贷款总量相比，可谓杯水车薪。

对此，路林认为，相比大银行，中小银行参与信贷证券化的积极性较高，但由于其资产质量受限，发行规模并不大，而大银行和股份制银行在存贷比考核压力不大的情况下，面对经济下行压力，宁愿保存优质信贷资产，不急于证券化转让处理。与此同时，目前股市热债市冷，信贷资产证券化产品收益率吸引力有限，流动性不足，也成为交易市场遇冷的重要原因。

他进一步分析指出，由于银监会对信贷资产证券化的基础资产实质要求较为严苛，部分发行人缺乏证券化动力，投资者亦无法满足于低迷的收益率，一度造成信贷支持证券“供销两不旺”的困局。特别对于一些银行而言，经济结构调整的转型期内，很多领域贷款投放并不容易，在好项目难寻的情况下，更愿意将优质信贷资产留存下来，而非进行资产证券化转让，而个人住房按揭贷款恰好是银行为数不多的优质资产之一。

“发行招标价格有很多因素制约，央行给出的基准利率是一把标尺，利率无法实现市场化，银行发行信贷证券化产品很难获得预期中的息差。而在产品评级和期限方面，普通的信贷资产证券化产品期限为10年左右，但投资机构难以转让，这个口监管层还没有放开，市场需求放大都倾向于投资短期的C10（一种期限较短的典型的信贷资产证券化产品）。所以，很多机构资金会选择投向可能获得高收益的股市。”路林分析称。

因此，路林认为，中国实现资产证券化的根本在于尽快开放资本市场，完善相应的金融法律税收配套政策，实现包括利率在内的多项要素的市场化进程。

未完……

（来源：中国房地产金融）

国企改革

国企改革“邀请”高质量外资参与

作为“十三五”开局之年的2016年，肩负诸多改革重担，国企改革当属其中的重头戏，去产能加码、“僵尸企业”出清，样样都是“难啃的骨头”。困难面前，国企改革满怀热情地给外资送去了邀请卡。

3月13日，商务部部长高虎城在接受采访时表示，积极鼓励外资参与国有企业的改造、转型升级和创新发展。在3月2日的商务部例行新闻发布会上，新闻发言人沈丹阳在回应国内外媒体高度关注的热点问题时称，“关于外资以并购方式参与国企改革，我们认为应予以积极支持。”

显然，来自高层的频繁表态，传递出这样一个信号，国企改革非常欢迎外资参与。确实，中国的国企改革除了自身的推陈、革新，还有待外力推上一把。不过，本轮改革不同以往，更需要有质量的外资来参与。与此同时，当然少不了来自政府的助力。

外资的力量

商务部网站数据显示，2015年，全国设立外商投资企业26575家，同比增长11.8%；实际使用外资金额7813.5亿元人民币（折1262.7亿美元），同比增长6.4%（未含银行、证券、保险领域数据）。

以上数据表明，2015年，我国吸收外资规模再创新高。不仅如此，外资并购交易日趋活跃。2015年，以并购方式设立外商投资企业1466家，实际使用外资金额177.7亿美元，同比分别增长14.4%和137.1%。并购在实际使用外资中所占比重由2014年6.3%上升到2015年的14.1%。2016年1-2月，并购在实际使用外资中所占比重由去年同期的24.6%上升到2016年的28.1%。

不过，虽然近几年我国的外资并购逐渐活跃起来，但仍低于国际水平。商务部网站数据显示，2015年全球跨国并购占全球外国投资的占比已升至38%，而同期境外投资者以并购方式对我投资178亿美元，仅占全国吸收外资的14%。

“并购潮”尚未形成，规模有限的外资并购，在国企改革方面的表现又如何？

“总体来说，外资参与国企改革，尤其是以并购方式参与进来，一直就没有停止过，只不过非常缓慢。”中国企业发展研究中心主任吕世杰向《中国产经新闻》记者指出。截至目前，我国国企改革引进外资的总额不足180亿美元，相对我国对外投资已超过1万亿美元来说，外资引进实在少得可怜。

吕世杰分析了其中的原因，改革开放 30 多年来，我国大幅度提升了科学技术水平，除高精端行业、垄断行业外，多数行业基本处于高速发展状态下，与此同时，产能也处在过剩状态下，似乎已经不需要外资了。基于我国国有企业特有的体制约束以及特有的政策性保护，引进外资或引入并购机制面临天然障碍，企业官本位仍然没有被打破，这就制约了改革步伐。

这样的“体制性问题”阻碍了外资参与，然而，这并不代表国企改革不需要外资帮助。在纷繁、复杂的改革过程中，外资可以散发出独特的魅力。

国企改革是大势所趋，尤其是具有垄断地位的国有企业和“僵尸企业”急需改革，而且改革方式是多样化的，内资或外资并购就是其中的一种形式，吕世杰分析，被引进的外资企业，一方面能够提供更有效的管理经验，另一方面也能利用先进的科学技术弥补我们的短板，淘汰落后技术，提高产出效率，有利于盘活供给存量，也有利于带动产业转型升级，提升我国企业的国际竞争力。

沈丹阳也曾提出类似观点，在当前我国资源能源承载力有限的情况下，通过鼓励外资并购，有利于盘活供给存量，有利于带动产业转型升级，有利于引入国际领先的管理经验，从而进一步提升我国企业的国际竞争力。

可见，如果运用得当，外资将成为一股神奇的推动力量。这股力量在目前中国宏观经济下行压力较大、企业自主创新动力不足、供给侧改革施压等背景下，符合目前中国经济的发展需要，而且具有特殊意义。

如今，随着新一轮改革的启动，国企改革还存在很大的变革空间，而且外资这位新成员加入也是国企改革需要外力推动的内在要求。从总体上看，外资将促进国企改革“提速”。

“高质量”外资

目前的中国，正处在产业结构转型的关键时期，从以往的追求规模到如今的更重质量、更重效率。在这样的背景下，国企改革引入外资参与，应该抛弃之前盲目追求总量“好看”的思维，最应该受到重视的，是外资能在本轮追求结构调整、看重质量提高的改革中发挥多大作用，以及适合在哪些方面“一展身手”。

也就是说，国企改革需要向高质量外资抛出橄榄枝。那么，什么样的外资才可以称得上是“高质量”呢？

“把质量、效率和结构放在第一位，所引进的外资必须能够对经济结构调整与转型、对经济增长方式转变、对供给侧质量和效率提升起到积极的推动作用。”有业内人士这样认为。

高质量的内涵，大抵如此。再具体些看，什么样的外资参与才符合这些要求？吕世杰更明确地提出，资金并非最主要的因素，核心在于“技术+资金+管理”的模式，既有技术、有资金，又共同管理、资源共享、成果共享。

若具体到行业层面，有建议认为，应该主要集中在充分竞争的行业，比如金融、地产等。吕世杰具体分析道，“除国家保密性产业外，并不是所有行业的国企都可以引进外资参与，而是具有选择性”，可以选择那些长期占有社会资源、人才资源而不产生效益的企业；或选

择那些长期行业垄断的企业，如能源、交通、医疗；或选择基础设施层面的和政府主导的项目相关的企业；或选择城市建设城市规划方面的企业，因为过去我国基本上很少引进外资和先进的城市管理技术，导致城市规划在不同当权者手中并未体现出很大价值，极大地浪费了国家资源和纳税人的钱。

可见，用对的、用好的外资才会是高质量的。在对外资甄选之前，当然少不了相关的“审查”。“不仅要看并购资金，更要有国际水平的技术、管理、工艺等，能够帮助国有企业在市场竞争力、特别是国际竞争力等方面有明显提高。”有专家称，否则，就很难对国企改革产生很大的推进作用。

值得欣慰的是，我国对外资的使用正在朝着国企改革需要的方向发展。高虎城指出，“去年吸引外资 1260 亿美元，增长了 5.6%，70%是投向高端制造业和服务业”，利用外资有一个趋势，跟国内产业转型升级类似，就是投向高科技、高技术、高端制造业和大量服务业。

政府之手

目前，外商投资企业创造了我国近 1/2 的对外贸易、1/4 的工业产值、1/7 的城镇就业和 1/5 的税收收入，对经济社会可持续发展的促进作用进一步增强。来自商务部网站的这组数据显示出外资对我国经济社会发展的促进作用。要想使外资参与下的国企改革也收获累累硕果，很大程度上，还要看政府之手如何引导。

吕世杰指出，过去，政府很少引导或不引导，甚至各地政府在国企改革上都有自己的小算盘，阻碍改革推进。接受《中国产经新闻》记者采访的中国企业联合会副研究员冯立果曾表示，国企改革在很多方面都离不开政府的积极引导。

沈丹阳表示，中国要进一步减少外资准入限制性措施，积极引导鼓励外商投资高新技术产业、绿色环保产业、现代服务业，补齐中国部分领域产品和服务有效供给不足的短板。他还指出，要继续完善投资环境，进一步增强外资对华投资信心，并把利用外资同转变经济发展方式、调整产业、区域结构紧密结合起来，发挥引资、引智、引技协同效应。

良好的外商投资环境是外资助力国企改革的基础，这样的环境，必然离不开政府的积极创建。在这样的基础上，需要“立法，采取问责制，对适合改革的企业限期进行改革，然后要断粮，不给这些企业输血，然后面向社会、面向国外公开招标，组建新型的合资企业或混合型企业。”

关于立法，沈丹阳也在近日表示，商务部将加快修改“外资三法”（《中外合资经营企业法》、《外资企业法》和《中外合作企业法》），制定外国投资法，并争取今年报送全国人大审议。

与此同时，需要注意的是，不管是针对国内资本还是国外资本，政府所有的引导行为，都应该建立在完善的法律体系的基础上。

今年的政府工作报告提出，中国要始终成为富有吸引力的外商投资热土。国企改革，也是如此。这样的期许，当然需要政府为之建立更加公平、透明的投资环境，需要政府在协助国企改革推进之时提供最具参考价值的法律体系。

（来源：中国产经新闻报）

改革攻坚战应该怎么打

两会期间，由国务院国资委宣传局指导，国资委新闻中心、《国资报告》杂志主办了【对话新国企，加油“十三五”】系列访谈，邀请十几位央企老总纵论国企改革与发展。

关键词：提质增效

中国航空油料集团公司董事长周明春把“提质增效”分开理解：“提质”是要提升企业的核心竞争力，提升产品和服务质量，为客户提供最优的服务；“增效”是要以经济效益为中心谋划企业的业务发展和管理提升，确保国有资产的保值增值，要做到近期效益和远期效益、经济效益和社会效益的有机统一。

周明春透露，“中国航油的计划是，今年的商品销量比上年增长 5%，实现销售收入和利润初步计划要增长 10%以上，通过实实在在的业绩和数字，为国民经济的稳增长发挥应有作用。”

“‘提质增效’是当前国家对国有企业提出的一项重要的战略性任务，我们今年的工作主题就是‘提质增效练内功，改革创新促发展’。”中国黄金集团总经理、党委书记宋鑫介绍了中国黄金机制增效的成绩单，包括：在现有的矿山冶炼企业深入推进优化‘五率’、降低‘五费’，降本增效，全方位改进提升、挖掘潜力，两年就挖出 8 个亿的效益；提出全流程的成本管控，把成本领先战略上升为企业的核心战略，在保证建设项目基本功能不减少的前提下，通过设计上的优化来降低投资，两年来已经优化节约投资 54 亿元。

在经济下行压力下，“提质增效”是企业的必然选择。宋鑫说，没有大力度的降成本、“提质增效”，中国黄金集团不会有今天的发展成绩。在企业管理领域，中国黄金正在改变过去在高金价下形成的“粗放管理”惯性思维，全方位地提升管理的精度和深度。

关键词：供给侧改革与去产能

全国人大代表、中国五冶董事长、党委书记程并强认为，去产能有个很重要的任务，要大力打击假冒伪劣产品。他指出，在去产能过程中，要按照政府工作报告中提到的，妥善处理好职工安置，保证社会稳定。

“武钢作为国有企业，有责任、有义务要把我们所有的员工都要妥善安排好。这就是武钢现在在做的事情。”对于人员的安置，武汉钢铁（集团）公司党委书记、董事长马国强认为出路很多：第一个途径是，在法定退休年龄 5 年之内的、没有工作能力或者没有工作愿望

的员工，可以离开岗位等待退休；第二个途径是把相关的多元产业做大，吸纳从钢铁主业退下来的一部分职工；第三个途径是与地方政府、其他用工企业进行对接，帮助职工寻找岗位。

马国强深知武钢面临的困境。“很多单位有用工需求，但同时有很多人没有工作。”之所以会有这样的矛盾，他认为原因在于长期以来国企员工收入水平高，用这样的收入水平到社会上去找工作，存在难度。“要让每一位有工作意愿的武钢人都有工作可做”，马国强用一句话回应了社会对武钢“裁员”的疑问。

马国强认为，钢铁行业产能过剩是一个公认的事实。“我们一方面产能过剩，另一方面，2015年我们仍然进口了接近1200万吨钢材。”他说，企业在供给侧结构性改革中，最重要的是创新。

马国强说，钢铁企业除了要满足既有消费，还应该创造新的需求。“比如这次城市经济工作会议提出的，要大力推广装配式钢结构住宅。我们现在修路、修桥、盖楼还用到大量的钢筋混凝土，如果钢铁企业有信心也有能力让将来的桥、楼都用上钢结构，这对钢铁行业、钢铁企业来说无疑是利好。这是我们要创造的需求。”

同在产能过剩的钢铁行业，全国政协委员、中国钢研董事长、党委书记才让持有同样的看法。他认为，生存只有一条路，就是转变模式，升级换代，转型升级，要向节能降耗、环保方向走，要在我国的稀缺品种、尚不能生产的品种和高端制品上下功夫。本质上看，都是适应新需求、更精准地把握市场的变化。

关键词：创新驱动与转型升级

全国人大工表、新兴际华董事长刘明忠认为，中央提出的供给侧结构性改革，就是因为目前企业里的产品质量、品种、服务跟不上老百姓的需求，这个是错位的，必须在创新上下工夫。

新兴际华在转型升级上坚持“以我为主，但也要吸引外援”。刘明忠说，我们中国在设备上没有问题，但是在工艺技术上存在差距，把技术引进中国能弥补我们的差距。不仅在产品结构上进行改变，在产权结构、产业结构上都要进行改变。“”“要在人才上去适应、在组织架构上去适应，不断接近市场，走出一条现代化、国际化的路子。”

“引进来”，也要“走出去”。两会期间，公众对“互联网+”，特别是智能制造、工业互联网等兴趣极高。在这一领域，“航天云网”是航天科工的最新尝试。全国政协委员、航天科工副总经理、党组成员魏毅寅介绍说，“航天云网是应用平台战略的平台公司，它的基本理念是开放共享，把创新放在最关键的位置，把协调作为应用中和各个方面处理好各种关系的要素，是一种绿色的发展方式。”“航天云网不仅能够提升企业制造能力、产品的科技含量，适应消费的特征需求，让企业能够更好地转型升级，还可以将国家的整体工业资源向全球开放，建成国际性的工业互联网，促进企业‘走出去’。”

对于创新、转型中的企业，人才战略显得尤为重要。魏毅寅认为，企业要通过激励作用给科研人员、创新主体提供足够的政策环境，让他们有积极性去做；同时也要给予荣誉、给

予相应的精神上以及物质上的奖励，成果转化之后带来的效益和个人利益挂钩，让更多的科研人员投入到创新研究中。

关键词：国企改革

政府工作报告提到，“今年要推进股权多元化改革，开展落实企业董事会职权、市场化选聘经营者、职业经理人制度、混合所有制、员工持股等试点。”

刘明忠说，国务院国资委 2003 年成立，从 2005 年就开始抓董事会的选聘，完善现代企业制度，特别是解决现代企业制度里最主要的法人治理结构的问题。

新兴际华的方法是让外部董事多于内部董事。刘明忠介绍：“我们集团有 9 个董事，5 个是外部的，4 个是内部的。这些外部董事是经过外部董事专家委员会选拔出来的，他们既是决策上的专家，又是经营上的老师，是各个行业的佼佼者。这给我们新兴际华在持续发展上注入了活力。”

一连串数字就是最好的证明。“从 2005 年到 2015 年，我们的营业收入从 100 多亿元发展到 2037 亿元，利润和资产规模保持每年两位数的增幅，企业进入世界 500 强。”

今年，国企兼并重组、混合所有制成为改革的重中之重。

江西省国资委副主任郑高清介绍，近年来，江西省国资委围绕优化国资布局、激发国企活力，与央企、世界 500 强等企业深化合作，完成了五大集团的战略重组。“我们深知国有企业间的整合、重组，不是简单的‘离婚’‘结婚’，而是通过市场手段，撬动资源的有效配置，推动资源、资产、资本向优势企业集中。”

发展混合所有制经济，国有资产会不会流失？

中国建筑材料集团有限公司党委书记、董事长宋志平说，“中国建材对 3 家上市公司加大了规范的混合力度，以北新建材为例，过去是一股独大的公司，如今引入非公资本的股东，既扩大了企业规模，增加了盈利，同时使企业更加多元化，管理更加规范。”

（来源：新华网）

学习园地

学习 | 2016 年写材料的 16 个必备词，赶紧收藏！

供给侧结构性改革

就是从提高供给质量出发，用改革的办法推进结构调整，矫正要素配置扭曲，扩大有效供给，提高供给结构对需求变化的适应性和灵活性，提高全要素生产率，更好满足广大人民群众的需要，促进经济社会持续健康发展。供给侧结构性改革的根本目的是提高社会生产力水平，落实好以人民为中心的发展思想。

“两学一做”

就是“学党章党规、学系列讲话，做合格共产党员”主题教育。在1月15日召开的全国组织部长会议上，对在全党开展“两学一做”学习教育进行了部署，这是党中央在新的全局大势下加强思想政治教育重要举措，是党的群众路线教育实践活动和“三严三实”专题教育之后，深化党内教育的又一次重要实践。

两个“没有变”

经过几年努力，反腐败斗争压倒性态势正在形成，但同时也出现了一些杂音，比如“反腐影响经济发展”、“反腐面临转向”、“反腐可能要歇一歇”等等。对此，习总书记用反腐败的决心没有变、遏制腐败的目标没有变这一提法，有力地驳斥了各种错误观点，扫除了不少人心中的疑虑，给反腐工作吃了颗定心丸。

四个“足够自信”

在反腐的决心、成绩、影响、前景这四个方面，习总书记都用“足够自信”来形容，传递出强大的正能量。这不仅是肯定三年反腐的功效，也是在加油打气，鼓励大家在全面从严治党道路上不松劲、不懈怠，继续朝着既定目标迈进。

立“明规矩”，破“潜规则”

官场中，规矩这个词内涵复杂，比如，如果被评价“不懂规矩”，很有可能是指不懂“潜规则”。唯有立“明规矩”，才能破“潜规则”；唯有把“讲规矩”深化为对党政组织机构和党员的程序性规范，才能不断挤压“潜规则”的空间和土壤，逐步改善政治生态。

关键少数

在谈到党内监督问题时，习总书记提出要抓住“关键少数”。这个“关键少数”就是指一把手领导干部，着力点是对领导干部的权力进行监督制约，真正把权力关进制度的笼子里。

五大发展理念

十八届五中全会强调，实现“十三五”时期发展目标，破解发展难题，厚植发展优势，必须牢固树立并切实贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念。

双创

大众创业，万众创新。

三去一降一补

2015 年中央经济工作会议提出，明年经济社会发展主要是抓好去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。

五个一批

发展生产脱贫一批、易地扶贫搬迁脱贫一批、生态补偿脱贫一批、发展教育脱贫一批、社会保障兜底一批。

六个精准

扶贫对象精准、项目安排精准、资金使用精准、措施到户精准、因村派人精准、脱贫成效精准。

双引擎

一是打造新引擎，推动大众创业万众创新；二是改造传统引擎，重点是扩大公共产品和公共服务供给，补齐“短板”，助力中国经济长期保持中高速增长，迈向中高端水平。

双中高

指中国经济长期保持中高速增长，迈向中高端水平。

三期叠加

增长速度换挡期，是由经济发展的客观规律所决定的；结构调整阵痛期，是加快经济发展方式转变的主动选择；前期刺激政策消化期，是化解多年来积累的深层次矛盾的必经阶段。

四个没有变

2015 年 11 月 18 日，国家主席习近平在菲律宾马尼拉出席亚太经合组织工商领导人峰会并发表主旨演讲时提及，“总的看，中国经济发展长期向好的基本面没有变，经济韧性好、潜力足、回旋余地大的基本特征没有变，经济持续增长的良好支撑基础和条件没有变，经济结构调整优化的前进态势没有变。”

互联网+

通俗来说，“互联网+”就是“互联网+各个传统行业”，但这并不是简单的两者相加，而是利用信息通信技术以及互联网平台，让互联网与传统行业进行深度融合，创造新的发展生态。

（来源：人民日报）

学习 | 打开“休息模式”的正确方法

为什么你睡了 11 个小时仍然觉得疲惫？为什么你花了好几万去岛国度假并没有增加生活的热情？

都说要去 KTV，去夜店，去游乐园就能忘掉不快，更带劲地开始新的一天，但是尽兴归来心里只剩空虚？

我们真的明白休息的含义吗？我们休息对了吗？你理解的休息是什么？一个饱觉？一阵疯玩？到 KTV 释放饭后的一串饱嗝？

休息的真正含义是什么？是恢复疲劳，放松神经，当你重新投入工作与学习的时候觉得又是一个精力充沛的新人。

如果你的休息方式并不能为你带来这些，那么，无论这些活动的名字听起来有多轻松，看上去有多 High，它都是一种错误。

抛弃它们，来一场休息革命！

首先，来看看我们对休息有哪些误解

1 脑力劳动者，补瞌睡对你没什么用你写了一天的文案，主持了一天的会议，当一切都结束了，你叹到：太累了，这一天我要睡个好觉。我们的常识使得我们对疲劳的第一反应就是“去躺躺吧”。但这是一个陷阱。

睡眠的确是一种有效的休息方式，但它主要对睡眠不足或体力劳动者适用。对体力劳动者来说，“疲劳”主要是由体内产生大量酸性物质引起，如果十分疲劳，应采取静的休息方式。通过睡觉，可以把失去的能量补充回来，把堆积的废物排除出去。如果不是很累，也可以在床上先躺一躺，闭目静息，让全身肌肉和神经完全放松后，再起来活动活动。

但如果你是坐办公室的，大脑皮层极度兴奋，而身体却处于低兴奋状态，对待这种疲劳，睡眠能起到的作用不大，（除非你是熬夜加班，连正常睡眠时间都达不到）因为你需要的不是通过“静止”恢复体能，而是要找个事儿把神经放松下来。这样你可以理解为什么你周末两天不出门依旧无精打采，而只需下班后游泳半小时就神采奕奕。

2 不必停下来，只是换一下既然睡觉不能帮助我们休息大脑，那什么办法才可以？答案是不停止活动，而只是改变活动的内容。大脑皮质的一百多亿神经细胞，功能都不一样，它们以不同的方式排列组合成各不相同的联合功能区，这一区域活动，另一区域就休息。所以，通过改换活动内容，就能使大脑的不同区域得到休息。心理生理学家谢切诺夫做过一个实验，为了消除右手的疲劳，他采取两种方式——一种是让两只手静止休息，另一种是在右手静止的同时又让左手适当活动，然后在疲劳测量器上对右手的握力进行测试。结果表明，在左手活动的情况下，右手的疲劳消除得更快。这证明变换人的活动内容确实是积极的休息方式。

比如你星期五写了 5 个小时的企划案，最好第二天去给你的盆栽们剪枝而不是睡到太阳晒屁股。还有一点，当你无法选择由脑力劳动转入体力劳动时，你不妨在脑力劳动内部转换。

法国杰出的启蒙思想家卢梭就讲过他的心得：“我本不是一个生来适于研究学问的人，因为我用功的时间稍长一些就感到疲倦，甚至我不能一连半小时集中精力于一个问题上。但是，我连续研究几个不同的问题，即使是不间断，我也能够轻松愉快地一个一个地寻思下去，

这一个问题可以消除另一个问题所带来的疲劳，用不着休息一下脑筋。于是，我就在我的治学中充分利用我所发现的这一特点，对一些问题交替进行研究。这样，即使我整天用功也不觉得疲倦了。”所以，如果你有好几个问题要处理，最好交替进行，而不要处理完一个接着开始第二个，那样很快会被耗尽。

3 最好的休息，是让你重燃生活的热情我们的疲惫主要来自对现有的一成不变的生活的厌倦。所以最好的休息项目就是那些让我们重新找到生活和工作热情的活动。如果你干完一件事，能够幸福地感叹“明天又是新的一天。”那这件事对你来说就是最好的恢复热情，调节情绪的方法。但可惜，我们缺乏对“休息”的想象力。我们能想出来的休息方法不是痴睡就是傻玩。

我们给你开了下面一些活动清单，基本思路是以“做”来解决“累”，用积极休息取代消极放纵。当然，最适合你的方法还是要你自己探索。事实上如果你觉得打扫卫生比坐过山车是更好的放松，那么就去吧，别管世界上的其它人都在玩什么。

也许你可以：

1、用看两小时让你开怀的漫画或小说代替去 KTV 唱那些一成不变的口水歌。

2、试着放弃在周六晚上去酒吧，10 点入睡，然后在 7 点起床，去没有人的街上走走，或是看看你从来没有机会看到的早间剧场，你会发现这一天可以和过去的千百个周末都不相同。

3、不要再去你已经去过无数次的度假村找乐子了。找一条你从没去过的街道，把它走完。你会发现这个你感到腻味的城市，结果你确并没有完全体会到它的妙处。

4、旅行，而不是换个地方消遣。去一个地方对那个地方本身心存好奇，对自己这趟行程心存美意，感受自己经验范围以外的人生样貌。而不是坐了 5 小时飞机，只是换个地方打麻将，换个地方游泳，换个地方打球……

5、从这个周末起学习一项新的技艺，比如弹电子琴，打鼓……每周末练习 1 小时以上。

6、去社交。不要以为它总是令人疲惫的。虽然和看书比起来，它稍有点令人紧张，但也能让你更兴奋，更有认同感。你必须每周有两三天是和工作圈子和亲戚外的人打交道。它让你在朝九晚五的机械运行中不至失去活泼的天性。女性朋友们尤为需要走出去和朋友聚会，这些时刻你不再是满脸写着“效率”的中性人，而是一个裙裾飞扬的魅力焦点。

7、做点困难的事，如果你是精神超级紧张的人。心理学家发现解除神经紧张的方法，是去处理需要神经紧张才能解决的问题。曾经一位精神即将崩溃的总经理找到一位医师给出治疗建议，结果他得到的处方是去动物园当驯狮师。一个月以后完全康复。所以压力特别大的时候你可以为自己再找份工作，但不要是和你的职业类似的。比如去孤儿院做义工，或者去一个复杂的机械工厂从学徒干起，或者做一道超级复杂的数学题。

往往珍惜生命的人，会不顾任何代价，去求得一个休息。休息十天、半个月，他们回来了。再看呀，是多么神奇的一种变化！他们简直是一个新生的人了。生机勃勃，精神饱满，

怀着新的希望，新的计划，新的生命憧憬，他们已消除疲劳，获得了从新起航的动力——燃料。

花些时间休息，可以使你获得大量的精力、体力，使你取得从事任何工作，应付各种问题的力量，使你对于生命，能有一个愉快正确的认识，天下还能有其它时间的投资对于你更加有利吗？

当听到有人说，他工作太忙，没有时间去休息，觉得这个人有些反常。或是他的能力不够应付他的业务，他的工作缺乏系统性；或是他不善于支配他的员工，以致自己离开时事业就无法运行；或是他生性就太吝啬，没有部下或团队。连上厕所的时间都不肯牺牲。当然，假如他工作没有计划、没有系统，本人一离开岗位，一切事务就要无法运行的话，他自然不能休息了。但是假如他是一个有组织协调能力的人，假如他的工作有系统、有计划，适度休息，这正是业务中的有利投资，因为休息回来，他的精力会更加集中、精神会更加饱满。由此他的生命会延续的更长。人生的价值才能得到更加充分的体现与发挥。每一个人都应该抛弃只顾工作不顾休息的念头。那种“生命不止，奋斗不休”的观念是错误的，应立刻从脑海中消除掉。否则，你还没有走完你应走完的生命旅程你就长眠于地下了。到那时你的理想、前途、事业不就都成了泡影了吗？因此舍不得时间休息的人，绝对不是一个聪明人。

从人性的立场上来说，休息一事，利大于弊。古语说得好：“在患病的时候，任何人都 是坏人。”即使是心底最善良的人，在身体疲惫不堪、神经衰弱的时候，也会变得不通情理、脾气暴躁。因此，当需要休息的候，你应该休息。不然的话，你的行为正如导师列宁所指出的那样：“不会休息就不会工作。”

（来源：自媒体）

管理 | 西门子能够存活 169 年的秘密

今天这个案例非常典型，一个证据是，今年是这家公司创始人诞辰 200 周年——你要知道，在 200 年前，中国还是嘉庆年间，和珅倒台不久，英国人也都还没来得及向中国贩卖鸦片。它的创始人是名符其实的古人。

这家公司是西门子。

对，你印象中那个卖洗衣机、冰箱，早些年还有手机、笔记本电脑的公司。它曾经无处不在，它的广告语“博大精深”也竭力展现着一点，可电器和电子产品行业变化如此之快，事到如今，西门子还有什么可夸耀之处？

一些数据证明了这个古董级的德国公司依然葆有活力：2015 年——在它成立 168 年的时候，在全球 500 强中排名第 63 位，年收入是 756 亿欧元，利润则是 73.8 亿欧元。

如果考虑到中国中小企业的平均寿命只有两年半、集团企业则是七年左右，我们就有理由继续追问这个话题，一个大公司是如何在这么长的时间里存活，而且一直是最有实力的公司。

1 西门子的发 展赶上了三次工业革命

西门子是靠电报起家的。

这第一桶金得亏于第一次工业革命的发生，詹姆斯·瓦特在 18 世纪末改良了蒸汽机，蒸汽机被用于蒸汽火车。随后，西门子在铁路上建立起了自己的商业网络。

1830-1840 年代，由于低廉的运输成本，铁路网像蜘蛛网一样迅速地覆盖了整个欧洲大陆和美洲大陆。铁路网的扩张带来了对于通信的需求，不同的站点之间需要即时沟通，以便更好的调度火车，一个巨大的电报市场正在出现。

1847 年，31 岁的维尔纳·冯·西门子发明了一种新式的电报机，并以此为基础创立了西门子公司。西门子的电报网也开始伴随着铁路网的扩张，开始在欧亚大陆上慢慢生长。1848 年，西门子公司铺设了第一条位于欧洲的长距离电报线路，这样 500 公里长的线路从德国首都柏林一直延伸到法兰克福。1870 年，西门子又铺设了从伦敦到印度加尔各答的电报线路，全长 8000 公里。

但第一场重大危机很快就来了。由于技术不过关，电报的传输频频遇到干扰、甚至是中断，暴怒的普鲁士政府决定抛弃西门子。

失去了最大的客户，维尔纳·冯·西门子决定转而进军电气领域。这里的“电气”简单说来就是和发电、传输电、以及使用电相关的东西，这也是维尔纳·冯·西门子作为一个电气工程师最熟悉的领域。

这一决定帮助西门子赶上了第二次工业革命的好时机。电究竟是多么重要的东西？放到现在，这根本不是个问题。可在 150 年前，西门子就看到了这一点。在接下来的很长一段时间里，只要不犯什么大错，赚钱、扩张是很容易的事情。1930 年，西门子的雇员总数达到 12.7 万人，赶超它当时最主要的竞争对手 AEG，成为欧洲最大的电气公司。发电机、电灯、电气列车，你可以在世界每一个通了电的角落里发现西门子的身影。

到了二十世纪末期，第三次工业革命开启了电子和信息时代。这一次，西门子慢了。它陷入了经济学上所说的“经济锁定”（Technological Lock-in）的陷阱——通过技术建立起竞争优势的公司容易对这个技术产生依赖，从而忽视了新技术诞生的可能性，并且错失了延续自身生命力的机会。

西门子开始生产手机，但是败给了诺基亚。西门子的网络设备，还是输给了诺基亚。西门子又加入了个人电脑的领域，可这个市场一直都是康柏、戴尔、和惠普在统治。总之，西门子几乎没有制造出一件成功的电子消费品。

在 2014 年西门子把它的家电业务全部卖给了博世集团之后，它就几乎没有直接面向消费者的业务了——也几乎看不到宣扬西门子“博大精深”的广告了。但西门子的产品线仍然

非常丰富。现在，西门子最主要的产品包括铁路和交通中需要用到的各种电气设备、发电设备以及电力传输设备、工业生产中用到的设备、以及建筑所需要的电力设备等。简单地说，它变成了一个面向公司和政府的公司，在上海、北京的地铁，和中国高铁中都有它的技术。

让西门子再扳回一局的是，第三次工业革命并不只是电子消费品，新能源也算一个。西门子在这期间大量收购风电、核电企业。在医疗领域，西门子则收购了拜耳诊断学公司以及超声波流量计公司。

2 西门子业务很多元，转型也方便

这家大公司的转身比人们想象中的更迅捷。这从果断中止早期的电报业务就可见一斑。

失败总是频繁发生，这无可回避。以手机为例吧，从2001年到2004年，外观精致的诺基亚手机把产品笨重丑陋的西门子打得惨败，西门子在手机市场上的占有率从8%跌到了2%。

但这些失败对于西门子来说无伤大雅，不像柯达，在胶片业务不行了以后只能宣布破产。发现自己的手机业务始终处于亏损之中，而且似乎也没有什么特别好的办法能够挽救手机业务，西门子最终选择了把手机业务卖给了明基，从而从手机这个市场中脱身。做出这个决定对西门子来说并不困难，从1996年开始，西门子会在内部对每一个业务进行审查，如果没有在行业内处在前三的位置，那么这个业务就可能会面临着被出售的风险。

对家大业大的西门子来说，这就像是壁虎在遇上危险时会断尾逃生一样。尾巴断了就断了，反正也能重新长回来。手机不行了，西门子还可以卖电脑。电脑卖不出去，还可以卖家电。家电遇上问题了，还有发电机的生意……有意思的是，这个做法来自于西门子最大的竞争对手通用电气。通用电气董事长杰克·韦尔奇的信条之一就是，如果一个业务没有做到数一数二的位置，那就彻底放弃它吧。

这些大公司这样做的底气还在于，多元化总能帮助它挺过危机。就好像诺基亚，虽然它留给世人的印象是那个手机做不下去最终破产了的公司。但事实上，在把手机业务甩给微软以后，诺基亚依赖它的网络设备销售业务，2014财年的收入达到了127亿欧元。

你应该还有印象，这也是西门子在成立不久就由西门子维尔纳·冯·西门子确定的原则，要涉猎“所有的”和电气相关的业务。在手机、PC等电子消费品业务相继失败以后，西门子把自己的业务重组为能源、医疗保健、工业、基础设施与城市四个部门。相比起来，那些电子消费品业务的体量还真的不怎么重要。

3 全球市场也是西门子规避风险的方法

另一个帮助西门子避免破产的命运的秘密就是全球化。这一点西门子也早在自己的电报业务面临问题时就已经体会到了。

在西门子刚刚成立的那几年里，西门子急着扩张自己的市场。一着急就容易出问题，技术还没有成熟就和政府签订了订单，电报线路铺设时也为了赶工出现了绝缘保护做得不够的问题，所以西门子早期的不少电报线路的通信质量都出现了严重的问题。

暴怒的普鲁士政府这时候推了西门子一把，停止和这家刚成立不久的公司合作。

把西门子救回来的是俄国人。1850 年代，俄国政府允许西门子用两年时间建设了全长一万英里的电报网络，同时西门子也成为了俄国政府长期合作伙伴，负责保养这些电报线路。

这些长期合同所带来的丰厚利润拯救了危在旦夕的西门子，也成为了西门子早期发展的重要支持，虽然从事实上来讲，俄罗斯人所支付的报酬和西门子所提供的服务并不匹配。

在那以后，国际市场就一直是西门子最重要的战略。1872 年，光绪出生还没有几年，西门子就已经进入中国了。从电报、到发电机、再到电灯，西门子在中国的生意越来越大。到了 1910 年，西门子还特意创建西门子中国电气工程公司，直到新中国成立，西门子被赶出中国市场。

不过很快，西门子就回来了。1978 年 12 月，西门子就在上海举行了“电气电子技术博览会”。在感叹西门子胆量的同时，国际市场对西门子的重要性也再明显不过了。

时至今日，德国本土的收入只占西门子的 15%不到，以中国为代表的新兴市场收入占到了 36%。西门子的发电机、电气列车、工业和建筑设备等都是快速发展的新兴国家最需要的产品。新兴市场不仅是西门子近年来最重要的增长点，也是西门子对抗风险的一种工具。

4 德国公司中有不少西门子这样的“老古董”

西门子成立至今已经 169 年了。对于大部分中国公司来说，这是一个需要仰望的数字。但放在德国，这就不是什么特别值得炫耀的事情了。

根据帝国资讯银行史料馆的记录，德国是世界上拥有百年企业最多的国家之一，拥有约两千家百年企业。梅赛德斯奔驰成立于 1870 年。化工巨头巴斯夫(BASF)成立于 1865 年。另一家化工企业拜耳(Bayer)成立于 1863 年。

这其中部分是因为德国进入工业革命的时间晚了。第一次工业革命是在英国兴起的，于是带动了一大批纺织、钢铁、和煤矿企业的诞生。但后来这些行业渐渐衰落，这些企业也就都转移到了发展中国家。但也是因为“技术锁定”，英国没有赶上第二次工业革命的浪潮，于是给德国人创造了不少机会。

由于第二次工业革命所创造的机会更多是和基础设施相关，所以也保证了这一批诞生的德国企业能够长盛不衰。一战、二战两次摧毁了德国，德国又两次从废墟上重建，这当中为德国企业创造了大量机会。西门子也是其中最大的获益者之一。

当然，这些企业并不是世界上历史最悠久的。按照维基百科给出的历史最悠久企业名单，世界上最古老的公司是日本一间建筑公司金刚组（KongoGumi）。他创办于公元 578 年，现存世上最古老的“千年企业”，它的最主要的业务是建设寺庙。

（来源：泰山管理学院）

白岩松：青春是令人绝望的，爱你现在的时光

有很多的年轻人会问我，说现在的社会不良现象都是凭父亲，有关系等等，看相貌等等。我就问他，凭父亲，起码还得有父亲，我八岁的时候，我父亲就去世了，我母亲一个人带大我们哥俩。我们在内蒙古偏远的地方长大，离苏联最近。我在北京没有一个亲戚，我没有因为自己的工作送过一回礼，我不也走到了今天吗？

我知道社会上有很多不良的现象，我告诉你，信那些该信的东西，因为它能改变你。因为如果你要信那些你没法不愤怒的事情，它只能害了你。所以信正直的道理。论相貌，你怎么也比我强，你不能看顺眼了，现在觉得我很好看，人不能这么没立场。

所以反过来说，我为我经历过这样的青春而感到骄傲，它也能让我今天面对任何事的时候心平气和。人生如果没有一些落差做比较的话，人生就没有那么多趣味了。

北漂一族，大家说，离开北京，回重庆、成都，回自己的家乡，探讨这个问题有意义吗？你有机会就留在这儿，甚至可以去纽约、伦敦，没有机会守在这儿没有意义。但是我想说，当初我们想留在北京都不可能，因为没有全国粮票。那个时候没有全国粮票，想到外地飘不可能，我的很多同学都是30岁以后，背井离乡，放弃家里温暖的被窝和孩子关切的目光到北京来闯荡和流浪的。而现在毕业了以后就可以在北京闯，当然有很多的抱怨，每天坐地铁、蚁族等等。

我当初实习的时候，我在广播学院，离城里很远，那个时候没有地铁，我为了不挤公共汽车，早上五点多钟，要赶老师的班车去广播电台实习，我经常上了车就睡着，然后车一停就下去。结果有一天，莫名其妙的这辆汽车中间停了一站，我看也没看，因为车一停就下去了，车走了，我才发现没有到目的地。那一天，我悲从中来，比你今天要绝望得多。但是都走过来了。

我们这个时代的青春，不如你们的一点就是我们那个时候有天大的委屈，都没有互联网，没有广泛的媒体，我们的委屈声听不到，而你们所有的声音可以迅速的放大成为全社会的问题。祝福你们、祝贺你们，社会不得不关注你们，我也坐在这儿，不得不谈论你们。因此我充满了羡慕。

没有一代的青春是容易的。青春如果没有了奋斗，没有了挣扎，没有了希望，没有了绝望，还叫什么青春？

举一个例子，我在大学的时候我们学校流行一首诗，回忆的时候才知道我们那个时候也不怎么好。我们那个时候流行21岁走出青春的沼泽地，我告诉各位，青春是一生当中最迷茫、焦虑、充斥着绝望、挑战的时候，但是为什么所有的人都说青春美好呢？我告诉你，说青春美好的人，全部是在回忆的时候下的定义，亲自过的人，没有几个人说过青春美好，除非你喊空洞的口号。

在座的各位，你的青春此时此刻过得容易吗？我跟很多大学的弟弟妹妹聊在一起，我们经常同学聚会，但是青春最美好的，就是充满着所有的希望、绝望。一会儿有太阳的时候，你都觉得天昏地暗，因为心情不好；有的时候下着大雨，你只想穿着背心到大雨中狂奔，因为你很开心，这就是青春。到了中年不可以了，到了老年也许又可以了。所以青春怎么过，每个人都会留下一下思考，所以要给自己一些劲。

有人问我青春怎么好？我说青春当然好，青春可以犯错，因为有无数的时间可以改，而我已经不可以了，40多岁的人，一定要减少自己犯错误，因为你改的机会不多了。

我内蒙古的老家，曾经坐在最后一排的同学问我，白老师，你坐在主席台，我在最后一排，我什么时候才能到你那个位置呢？我说老弟，角度不同，在我的位置上，你在第一排，你有无数条路可以走到这儿来，我再也找不到一条可以走到你那儿去了。是我该羡慕你，还是你该羡慕我呢？怎么样过你此时此刻的青春？

史铁生是我非常尊敬的一位老大哥，2010年的12月31日，离他的60岁还有几个小时，他走了。他曾经有这样一段话，当时四肢健全的时候，可以随地奔跑的时候，抱怨周围的环境如何的糟糕，突然瘫痪了，坐在了轮椅上。坐在轮椅上的时候，抱怨我怎么坐在了轮椅上，不能行动了，怀念当初行走、可以奔跑的日子，他才知道那个时候多少的阳光灿烂。

又过了几年，坐不踏实了，长褥疮，各种各样的问题开始出现，突然开始怀念前两年可以安稳的坐在轮椅上的时光那么的不痛苦，那么的风清日朗。又过了几年，尿毒症，开始怀念当初有褥疮，但是依然可以坐在轮椅上的时光。又过一些年，要透析了，不断的透析，一天清醒的时间越来越少，还是怀念刚尿毒症的那会儿时光。

所以史铁生说生命中永远有一个“更”，为什么不去珍惜呢？大学中为了未来忧虑，失去了美好的四年，你值吗？如果我们要为未来忧虑的话，你拥有一辈子的机会，难道你会为了你的未来，一辈子的忧虑吗？

爱你现在的时光，过去的已经过去，较什么劲呢？未来的还没有来，你焦虑什么？

你知道什么叫做真正的恐惧吗？真正的恐惧不是血肉横飞的画面，真正的恐惧是调动你的想象力，把你自己吓着了。最高明的恐怖片的导演，都高明于此，调动你自己的想象力吓唬你自己，人生对未来的恐惧就是如此，都是你自己想象把自己吓着了。

可是有科学家调查，你所忧虑的事情，只有10%最后变成了现实。这个数据给了我很大的启示，你付出了百分之百的忧虑，却其中有90%是瞎耽误工夫，明天的事交给明天。

而且生命中有一个很奇妙的逻辑，如果你真的过好了每一天，明天还不错。如果你安安稳稳地做好大一学生应该做的事情，你的大四应该不错。可是你大一就开始做大四的事情，我想告诉你，你的大五会很糟糕。

青春该怎么过，校园的时光怎么过？不计后果地过。但是请注意，我说的不计后果，没有让你违法，在法律、各种限制条件内，别那么功利地计后果，为了后果而过。如果我们的大学生涯非常功利的话，你反而得不到你想要的结果。

有人说我站着说话不腰痛，他们不知道我们那个时候有属于我们自己的悲惨。我从功利的角度告诉你，你越在乎过程，你越拥有一个完满的过程，你的结局越有可能不错。

（来源：白岩松）

新书推介

世界史的诞生

[日]冈田英弘

北京出版社

2016-02

38.00 元

在冈田英弘看来，历史分别于公元前五世纪与公元前 100 年，诞生于中华文明与地中海文明。而创造历史这项文化的是两位天才。一位是东方中国，以汉文写下《史记》的司马迁，另一位则是在西方地中海世界，以希腊语写下《历史》的希罗多德。

伊东丰雄的 10 次建筑探险

[日]伊东丰雄建筑塾

华中科技大学出版社

2016-01

68.00 元

本书选取了 10 个重要主题，使用了大量的图片资料，并添加了简短的解说。从日本仙台媒体馆到东京表参道 TOD'S，从银座 MIKIMOTO Ginza2 到西班牙瓦伦西亚的托雷维耶哈休闲公园，从杉并艺术会馆到福冈 IslandCity 中央公园……人们在体验伊东丰雄设计理念演绎变化的过程中，又可以享受到丰富的思想和视觉盛宴。在伊东丰雄的带领下，一场向着建筑世界的探险正在进行！

猫乘*猫苑

黄汉

浙江人民美术出版社

2016-01

26.00 元

《猫苑》是清朝咸丰年间黄汉编著的，可说是中国较早的关于猫的著作（或言第一部，误。清嘉庆三年王初桐辑有《猫乘》，即早于此书）。这本书分 7 部分，“种类”、“形象”、

“毛色”、“灵异”、“名物”、“故事”、“品藻”。广收中国历代有关猫的典故、寓言及传说，最宝贵的是辑录了古代多已失传的《相猫经》。虞晓白校注的《猫苑猫乘》收录了这两篇清代经典猫驯养著作。

送魂婆

[意]米凯拉·穆尔嘉

上海文艺出版社

2015-12

25.00 元

《送魂婆》是意大利新生代作家米凯拉·穆尔嘉的代表作，故事发生在二十世纪五十年代末意大利撒丁岛的索莱尼村庄，这里依然保留着古老的生活习惯和传统习俗。村民认为，连接出生与死亡的是一个人，而送魂婆就是慈悲的天使，是人们在临终前见到的最后一个人。整个村子既怕她，又敬畏她，但他们明白，就像只有一个女人能将生命带到世上一样，也只有一个女人能将生命带走。

木之匙

[日]三谷龙二

湖南美术出版社

2016-03

52.00 元

《木之匙》是日本木艺大师三谷龙二的第一本散文集，也是他最具代表性的作品。在这本散文集当中，三谷龙二讲述了木器与人的关系。他强调用心观察身边事物、用心体会生活当中被忽略的寻常之事的重要性。在与木头这种原始、自然的材质的相处当中，作者越发体会到身边寻常之物的不寻常之处。木勺、黄油盒、透进房间的光、山棱线上吹来的风等等，都在以其存在的方式，给人以无限的力量。