

每周观察

内部参考

2016年第16期
总期第96期

谷雨

主办：广安研究院
投资发展中心

2016. 04. 26

本期摘要

I、两部委发文挺棚改困难市县可由省政府代发债券筹资……作为本届政府重要的民生项目，4月20日，财政部、住建部联合发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（以下简称《通知》），再次为棚户区改造提供政策、资金支持……

II、财政部：引导棚改居民购买安置房化解存量商品房……财政部官网公布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》，要求各级财政、住房城乡建设部门要高度重视，积极采取有效措施，进一步做好棚户区改造相关工作……

III、天恒力造互联网+健康社区世界集首发 5G 健康标准……中国首个 5G 体系健康社区标准正式诞生。4月23日，以“集世界智慧 为健康先行”为主题的天恒健跑活动盛大启幕，在这场近 1000 人的健跑活动上，天恒置业集团旗下世界集项目联手移动医疗领军平台春雨医生，重磅发布了《天恒世界集互联网+健康社区白皮书》暨“中国首个 5G 体系健康社区标准”……

IV、87 家房企借债 2.3 万亿近四成资产负债率超 70%……截至 4 月 18 日，《证券日报》记者根据 Wind 资讯统计数据发现，按照申银万国房地产行业分类，沪深两市有 87 家上市房企公布 2015 年年报，其负债合计为 2.34 万亿元，与 2014 年的 1.93 万亿元相比，上涨了约 4100 亿元，同比上涨 21%。……

V、棚改投入更多“真金白银”国开行一季度放贷 2235 亿元……作为棚户区改造最大的贷款支持银行，国家开发银行一季度经营管理报告显示，在棚户区改造领域，一季度发放贷款 2235 亿元，同比增加 71%……

VI、国企改革深层破冰时与势分析……我国“二次改革”推进期，“双创”背景下，全球经济形势放缓，WTO 经贸协定向能源、通讯、交通运输、金融、出版等深层开放的形势下，国企在我国经济中要何去何从，如何应对，已经成为一个“功在当下”的问题……

目录

政策导读.....	1
发改委：实施 1 亿人城镇落户全面落实居住证制.....	1
两部委发文挺棚改困难市县可由省政府代发债券筹资.....	4
发改委：2016 年从五个方面着手加快推进新型城镇化.....	6
财政部：引导棚改居民购买安置房 化解存量商品房.....	7
住建部等部署建筑和房地产营改增五大重点工作.....	8
环京“北三县”限购升级？三地二手房网签已全部暂停.....	9
北京今年棚改 3.5 万户 建设筹集安置房源 4.4 万套.....	10
产业聚焦.....	11
产业 一季度中国楼市指标全线反弹 带暖宏观经济.....	11
产业 3 月 70 城 62 个房价上涨 下跌城市东北占三席.....	12
产业 一季度城市地价增速回升 住宅地价跟随房价快速上涨.....	15
产业 专家点评 2016 中国经济一季报：房地产贡献巨大.....	15
北京 一周北京新建住宅成交排行（4 月 11 日-17 日）.....	16
北京 3 月京二手房涨幅全国第二 政策短期效应已见.....	19
北京 一季度 GDP 同比增 6.9%房地产开发投资微降两成.....	21
北京 3 月北京商住房成交创新高 买商住房利弊分析.....	22
行业动态.....	24
行业 天恒力造互联网+健康社区 世界集首发 5G 健康标准.....	24
行业 百保利地产 54.26 亿元摘厦门双料地王 溢价率 149.59%.....	25
行业 SOHO 中国打造信息化集成服务 潘石屹出招揽客.....	26
行业 房企蜂拥重抢物业香饽饽 吸金能力增强.....	27
行业 华远地产陈欣：华远地产六大项目分析.....	28
行业 年报数据显示：转型概念房企受机构青睐.....	30
行业 87 家房企借债 2.3 万亿 近四成资产负债率超 70%.....	31
前沿视点.....	34
观察 棚改投入更多“真金白银” 国开行一季度放贷 2235 亿元.....	34
观察 商住房撑起北京楼市半边天.....	35
资本 中小房企现股权转让高峰 76 亿元地产股权待售.....	40
深度 销售 30 强房企八成负债率超 70% 利润率下滑、负债率高企、亏损房企资不抵债.....	42
国企改革.....	46
高明华：国企薪酬改革不应忽视两个前提.....	46
国企改革深层破冰时与势分析.....	47
学习园地.....	52
整合性思维：跳出非此即彼.....	52
当人人都成为“创新官”，企业想不成功都难.....	53
当读书成为日常，日子真的可以过成诗.....	56
书香广安.....	60
南渡北归.....	60
中国模式经验与挑战.....	62

政策导读

发改委：实施 1 亿人城镇落户全面落实居住证制

提要：实际上，早在 2014 年 3 月 16 日公布的《国家新型城镇化规划(2014—2020 年)》时就提出：到 2020 年中国常住人口城镇化率目标达到 60%，户籍人口城镇化率达到 45%。而这种流向趋势与上世纪 80 年代我国城镇化的说法即农民工要流向中小城市，而不是大城市、特大城市是相矛盾的。

户籍制度改革是中国改革进入深水区后，面对的难啃“硬骨头”之一。按照中央的规划安排，2020 年前，将推动 1 亿非户籍人口在城市落户。目前，国家发改委等部门正在制定相关方案。

同时，随着《居住证暂行条例》的实施，今年，我国将全面落实居住证制度，预计将有 2 亿农业转移人口通过居住证制度实现市民化。

实施 1 亿人城镇落户

国家发改委日前公布的《关于 2016 年深化经济体制改革重点工作的意见》提出，推动户籍制度改革落地，建立健全“人地钱”挂钩机制，制定实施 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户方案，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。

“这是我国首次提出上亿规模人口城镇落户，‘十二五’时期提出常住人口城镇化率的目标，此次提出户籍人口城镇化率目标，实施难度更大。”国家发改委社会发展研究所所长杨宜勇向《中国经营报》记者表示。

我国“十二五”期间城镇化推进速度很快。按照“十二五”发展规划，计划常住人口城镇化率提高 4 个百分点。彼时国家统计局的数据显示，2010 年，我国常住人口城镇化率 49.95%，而实际上 2015 年我国常住人口城镇化率达到 56.1%，超过预期目标。

实际上，早在 2014 年 3 月 16 日公布的《国家新型城镇化规划(2014—2020 年)》时就提出：到 2020 年中国常住人口城镇化率目标达到 60%，户籍人口城镇化率达到 45%。

2013 年，我国常住人口城镇化率为 53.7%，户籍人口城镇化率只有 36%左右，不仅远低于发达国家 80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60%的平均水平。这意味着，我国城镇化还有较大发展空间。

以 2013 年的数据计算，要实现 45%的户籍人口城镇化目标，就意味着要提高 9 个百分点，约 1 亿人口要在城镇落户。这一目标也写进了“十三五”规划中。

面对此目标，国家发改委规划司司长徐林日前坦言：“这个任务非常艰巨。”

而在杨宜勇看来，新型城镇化强调的是人的城镇化，应是人的权利的城镇化，是人的基本权利“属地化”，包括人的经济、文化、社会、政治等 4 项权利，这 4 项权利是不能分开

的。比如进城务工的农民工，其选举权与被选举权在农村，而不在城市。在城镇落户，就是对这四项权利的落实。

不过国家发改委也表示，“十三五”规划纲要提出的45%的户籍人口城镇化率，是个预期性的目标，不是约束性的目标，所以不存在强力去推进的问题。

全面落实居住证制度

但即便到2020年我国户籍人口城镇化率达到45%，按照测算，仍有2亿左右的农业转移人口还是不能得到就业和居住所在地的户口。这意味着，这2亿人需要通过居住证制度实现市民化。

“他们的市民化也要往前走。这部分人的市民化主要体现在基于居住证制度基本公共服务的全覆盖。这些人拥有居住证，就应该基于居住证享受这个地方的基本公共服务。”徐林表示。

作为我国重要的制度设计，《居住证暂行条例》已经于2016年1月1日正式实施，目前各地都在制定地方办法。

与户籍制度相比，徐林称，居住证制度很重要的前提是不能像户籍那样设很多前提条件，这是要重点推动的工作。

事实上，建立居住证制度近些年受关注，其核心是其背后指向的公民享受公共服务的权利。

“一般来说持有地方户籍，那就和原来的户籍人口享受完全一样的公共服务待遇；对没有户籍的那部分人，持有居住证的人强调的只是基本公共服务全覆盖，基本公共服务和公共服务之间还有一定的差距，在每个地方差距不太一样，有的地方差距大一些，有的地方可能差距很小。”徐林表示。

《居住证暂行条例》规定，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。此外，还享受义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、按照国家有关规定办理出入境证件、换领及补领居民身份证、办理生育服务登记和其他计划生育证明材料等基本公共服务或便利。

“总的想法是，随着居民在一个地方持有居住证的时间越长，所享受的公共服务的水平与户籍人口的水平差距就越小，这是一种制度上的安排。”徐林说。

按照制度设计，待居住证和户籍制度之间没有什么差别时，中国的户籍制度就最终可以让位于居住证制度。不过在专家看来，这个过程将会很漫长。

居住证制度是户籍改革的重要内容之一。2014年6月30日，中共中央政治局审议通过《关于进一步推进户籍制度改革的意见》。同年7月30日，国务院发布《关于进一步推进户籍制度改革的意见》，其中要求各地“抓紧出台本地区具体可操作的户籍制度改革措施”，建立居住证制度，对于500万人口以上的特大城市，将改进现行落户政策，建立完善积分落户制度。

截至目前，全国有 28 个省(市、自治区)出台了户籍制度改革的具体方案。国家发改委表示，今年首要任务是使所有的地方都能够出台具体落实国务院户籍制度改革的做法和政策。

记者注意到，在各地的户籍制度改革方案中，特大城市落户还是有很高的门槛，几乎所有有出台实施意见的省份都提出，要合理控制特大城市人口规模。

加快中小城市培育

为落实 1 亿人落户的目标，国家发改委还将建立健全“人地钱”挂钩机制。

徐林称，一个地方落户的人多了，给它建设用地的额度就需要与落户数量挂钩。落户人口越多，建设用地规模应该越大。同时，哪个地方农民市民化工作推进得更快、落户得更多、提供的基本公共服务更好，财政转移支付就对这个地方的规模更大。

目前我国约有 6 亿人居住在农村。中央农村工作领导小组办公室副主任韩俊认为，农民工的市民化是一个长期的过程，但整个过程有多快，受很多条件的制约，比如公共服务的提供、财力状况等。

“这不是简单的给他发一个户口本，说你是城市的市民了，是新市民了，这背后最重要的是要让他能够享受到跟城镇居民同等的公共服务。”韩俊说。

《居住证暂行条例》规定，县级以上人民政府应当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。

据了解，目前财政部正在制定财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩的相关政策。

杨宜勇认为，应该通过政策明确中央、地方等各级财政承担的比例，而不是全部靠中央财政转移支付。

记者注意到，目前农业转移人口正呈集中向大城市、特大城市流动的趋势。国家发改委编写并于日前发布的《国家新型城镇化报告 2015》显示，中国农民工流向地市级以上的占 70%以上，而流向小城镇的不到 10%。

徐林坦言，这是因为大城市、特大城市聚集资源、聚集要素的效率更高。

而这种流向趋势与上世纪 80 年代我国城镇化的说法即农民工要流向中小城市，而不是大城市、特大城市是相矛盾的。

如何引导农民工向中小城市移动?徐林表示，政府将通过公共资源的配置来尽力改变中小城市和大城市间的差距，特别是在公共服务方面的差距。

据了解，中国目前人口接近 14 亿，但是真正成为“城市”的才有 600 多个，超过 10 万人的镇已经有 200 多个。

“部分城市已经出现了大城市病，比如雾霾、交通拥堵等，新型城镇化应该是就近城镇化。”杨宜勇说，应该培育更多的城市以分解人口，避免人口往大城市集中。

而这也是我国推进新型城镇化的方向之一，即将加快中小城市的培育和特色小镇的发展。

“需要在制度上为这些镇成为新的中小城市提供支撑，增加中小城市的吸引力，改善公共资源的配置方向，让更多产业、创业者到中小城市去，从而吸纳更多人口，成为我国下一步推进城镇化的一个重要路径。”徐林表示。

目前，顶层设计也在筹划加快出台设市标准，推动具备条件的县和特大镇有序合理地设置为城市。

据了解，为做好农业转移人口落户城镇，今年国家发改委将在拓宽落户通道，特别是督促外来人口聚集地区实施更加积极、宽松的户口迁移政策上下功夫。

“现在我们了解到很多城市只放开对本地人的落户政策，比如广东对本省的农民工进城落户条件放得更宽，但是对其他外地人，放得就不那么宽。”徐林表示，上述情况普遍存在。

“在户籍人口落户方面不应该有本地人和外地人的歧视。”

杨宜勇认为，土地、公共服务资源等在本省内比较好调剂，而外省农民工的“大落户”调剂的难度更大，因为过去财政转移支付的水平是按照户籍人口来计算的。因此，对农民工落户后新增的增量，政府要及时调整，加强制度设计。

（来源：中国经营网）

两部委发文挺棚改困难市县可由省政府代发债券筹资

提要：作为本届政府重要的民生项目，4月20日，财政部、住建部联合发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（以下简称《通知》），再次为棚户区改造提供政策、资金支持。

作为本届政府重要的民生项目，4月20日，财政部、住建部联合发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（以下简称《通知》），再次为棚户区改造提供政策、资金支持。

《通知》要求，各级财政、住房城乡建设部门要加大对棚户区改造的支持力度，落实税费优惠政策，落实棚改贷款贴息政策，推进政府购买棚户区改造服务，做好与棚户区改造贷款衔接工作。对于需要由政府主导运作的2016年新开工棚户区改造项目，要按照规定实施政府购买服务，一律不得通过融资平台公司等企业举借政府债务。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进向《每日经济新闻》记者表示：“政府购买服务有利于提高资金使用效率，而对融资平台的限制也将理顺棚改资金的来源和使用方式。”

困难市县可由省级代发债券

数据显示，根据国务院2015~2017的棚改计划，全国期内要开工改造1800万套棚户区。实际上，去年全国已开工了601万套，今年还要开工改造600万套。

不过，在今年全国两会期间，住建部副部长倪虹也坦承，“十三五”期间棚户区改造的“硬骨头”项目越来越多，征收拆迁的难度也会更大。另外，由于一些地方财政收入的增速放缓，资金配套难度也会增加。

《每日经济新闻》记者注意到，此次两部委的《通知》可谓是拿出了“真金白银”。

具体来看，2016年，中央财政补助力度将不低于上年；省级财政也要加大对财力困难市县棚改的支持力度；市县财政要通过一般公共预算、政府性基金预算、国有资本经营预算等多渠道筹集棚户区改造资金。

实际上，财政部于去年8月26日公布的《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》就提出，对棚改项目免收各项收费基金、土地出让收入，以及落实税收减免政策，推广实施棚改项目贷款贴息。此次《通知》也表示，将落实上述各项税费优惠政策，降低棚改成本。

值得一提的是，省级财政除可以将棚改补助资金重点向任务较重且财力困难市县倾斜外，还可以加大对财力困难市县的转移支付力度。同时，财力困难市县因棚改任务确需举借政府债务弥补资金不足的，可以在核定的债务限额内，通过省级政府代发地方政府债券筹集资金。

对此，严跃进表示：“棚改项目既能改善群众住房条件，对于当前部分城市房地产去库存也有作用。政府加大资金支持力度推动棚改可实现一举多得的效果。”

大力规范地方融资平台

今年2月6日公布的《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》提出，创新棚户区改造体制机制，推动政府购买棚改服务，推广政府与社会资本合作模式，构建多元化棚改实施主体。此次《通知》也提及，要推进政府购买棚改服务。

在业内专家看来，政府购买服务的模式，能够发挥市场机制作用，把服务事项按照一定的方式和程序，交由具备条件的社会力量或企业承担，有利于转变政府职能，切实提高财政资金使用效率。

值得注意的是，《通知》要求，对于2015年底以前开工的棚改续建项目，可以继续按照已签订的合同规定发放棚改贷款，不纳入地方政府债务，地方政府不得出具任何形式的担保函。

对此，严跃进向《每日经济新闻》记者分析指出，“地方政府之所以要开担保函，是因为部分项目工程进度和营销成本非常不确定，往往在资金回笼比较慢的情况下，商业银行贷款的质量会恶化。上述政策是对过去棚改中资金来源和使用乱象的纠正。”

《通知》同时要求，对于需要由政府主导运作的2016年新开工棚改项目，要按照规定实施政府购买服务，一律不得通过融资平台公司等企业举借政府债务。并且，各地原融资平台公司通过市场化改制，建立现代企业制度，实现市场化运营，在明确公告今后不再承担政府融资职能的前提下，可作为承接主体，与其他市场主体平等参与棚户区改造工作。

“部分融资平台公司不再是传统的事业单位性质，而是逐渐转变为企业性质，这样从成本控制、财务体系建立等角度来进行融资和投资，才会更有效率。”严跃进表示。

（来源：每日经济新闻）

发改委：2016 年从五个方面着手加快推进新型城镇化

提要：4月19日下午，国家发展和改革委员会召开新闻发布会，介绍关于2016年推进新型城镇化的重点任务，规划司司长徐林出席会议并对相关情况进行介绍。由国家发改委编写的《国家新型城镇化报告2015》显示，从1978年到2014年，我国城镇化率年均提高约1个百分点，城镇常住人口由1.7亿人增加到7.5亿人，城市数量由19个增加到653个，城市建成区面积从1981年的0.7万平方公里增加到2015年的4.9万平方公里。

4月19日下午，国家发展和改革委员会召开新闻发布会，介绍关于2016年推进新型城镇化的重点任务，规划司司长徐林出席会议并对相关情况进行介绍。

由国家发改委编写的《国家新型城镇化报告2015》显示，从1978年到2014年，我国城镇化率年均提高约1个百分点，城镇常住人口由1.7亿人增加到7.5亿人，城市数量由19个增加到653个，城市建成区面积从1981年的0.7万平方公里增加到2015年的4.9万平方公里。城市基础设施明显改善，公共服务水平不断提高，城市功能不断完善。2015年，城镇化率进一步提高到56.1%。

对此，徐林表示，2016年，国家发改委将会同国务院有关部门围绕城镇化进一步开展工作。具体包括五个方面，涵盖二十个工作重点。

第一，是扎实有序推进农民工融入城镇。徐林表示，“十三五”规划纲要提出到2020年中国常住人口城镇化率目标达到60%，户籍人口城镇化率达到45%，目前户籍人口城镇化率39.9%，未来还要提高5个百分点，相当于要有1亿人在城镇落户，这个任务非常艰巨。

第二，是加快中小城市的培育和特色小镇的发展。徐林介绍，中国目前是接近14亿人口的大国，但是真正叫“城市”的数量才600多个，如果和日本比，日本的人口也就是我们的一个零头，但是它的城市数量有上千个。从国内发展来看，有很多县城、小城镇规模已经非常大，有的有六七十万人口，但是还是叫镇，它的管理带有“小马拉大车”，或者“紧身衣穿在肥胖的身体”上的感觉，这不利于小城镇进一步发展。目前超过10万人的镇已经有200多个，需要在制度上为这些镇成为新的中小城市提供支撑。所以今年准备加快出台设市标准，推动具备条件的县和特大镇有序合理地设置为城市。与此同时，还要完善县城和重点镇的基础设施等。

第三，是全面提升城市功能。其中包括进一步优化城市规划和设计、大力推进棚户区和危房改造以及加快城市综合交通网络建设等三方面内容。

第四，是辐射带动新农村建设。带动农村产业发展、基础设施建设，推进易地扶贫搬迁与新型城镇化相结合。同时推动社会资本率先投向城市郊区的发展和建设。徐林表示，城镇化水平达到 70% 以后，中国大概还会有 4 亿人口生活在农村地区，所以对农村的发展和农村的建设是不能忽视的一个重点。我们要继续通过城镇化辐射带动新农村建设。

第五，是加快重点领域的改革，包括完善土地利用机制、城市土地的再开发和高效利用以及农村建设用地增减挂钩的进一步尝试。要创新投融资机制，为城市建设提供多渠道的、可持续的融资方式。同时要完善城镇住房制度，加快建立购租并举的城镇住房制度，督促一些地方出台居住证持有人享有住房保障的一些政策措施。

最后，徐林指出，到目前为止，发改委已经选择了两个省和 135 个城市（镇）开展新型城镇化的综合试点，今年将对这些试点地区和城镇进行全面的调研，同时对各地的一些好做法，一些改革举措，可以复制的举措要加强宣传，加强归纳总结和复制。

（来源：新华网）

财政部：引导棚改居民购买安置房化解存量商品房

提要：4 月 20 日早间，财政部官网公布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》，要求各级财政、住房城乡建设部门要高度重视，积极采取有效措施，进一步做好棚户区改造相关工作。

4 月 20 日早间，财政部官网公布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》，要求各级财政、住房城乡建设部门要高度重视，积极采取有效措施，进一步做好棚户区改造相关工作。

《通知》指出，2016 年，中央财政将继续加大对各地棚户区改造工作的支持力度，中央补助力度不低于上年；省级财政也要增加投入，加大对财力困难市县棚户区改造工作的支持力度；市县财政要按规定渠道落实资金来源，通过一般公共预算、政府性基金预算、国有资本经营预算等多渠道筹集棚户区改造资金。

其中，地方政府债券筹集资金要继续向棚户区改造倾斜。与此同时，市县财政部门要按照棚户区改造项目施工进度及时拨付资金，确保棚户区改造项目资金需要。

同时，各级财政部门特别是市县财政部门，要严格按照规定落实棚户区改造涉及的各项税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本。一是对棚户区改造项目严格按照规定免收各项行政事业性收费和政府性基金。二是对棚户区改造安置住房建设用地，按规定实行划拨方式供应的，除依法支付征地补偿和拆迁补偿费用以外，免缴土地出让收入。三是对棚户区改造项目涉及的税收，严格按照财政部、国家税务总局规定实行减免优惠政策。

此外，各级财政部门要积极配合住房城乡建设等部门加大政策宣传力度，引导棚户区改造居民优先选择货币化安置方式。特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，

进一步提高棚户区改造货币化安置比例。通过货币化安置，由棚户区改造居民自主到市场上购买安置住房，或者由市县相关部门搭建平台，组织棚户区改造居民采取团购方式购置安置住房，切实化解存量商品住房。

若政府采购商品住房作为棚户区改造安置住房，应当采取公开招标、邀请招标、竞争性谈判、竞争性磋商、单一来源采购等方式进行，公开招标应作为政府采购的主要方式。

《通知》强调，对于财力困难市县已经纳入省级和国家规划计划的棚户区改造项目，在实施政府购买棚户区改造服务时，首先应当立足市县本级按照规定渠道筹集棚户区改造资金，其次可以采取以下措施解决棚户区改造资金：一是省级财政可以根据本地区实际情况，将中央下达本地区的棚户区改造补助资金重点向棚户区改造任务较重且财力困难市县倾斜。二是省级财政也要加大对棚户区改造任务较重且财力困难市县的转移支付力度。三是财力困难市县因棚户区改造任务较重确需举借政府债务弥补资金不足的，可以在核定的债务限额内，通过省级政府代发地方政府债券筹集资金。

另外，各级财政部门要按照财政部印发的《城镇保障性安居工程贷款贴息办法》（财综〔2014〕76号）的规定，继续落实好棚户区改造贷款贴息政策，对符合条件的棚户改造项目予以一定比例和一定期限的利息补贴，鼓励和引导信贷资金、民间资本参与棚户区改造工作。贴息资金按照国库集中支付制度的有关规定，支付到棚户区改造项目承接主体。

（来源：观点地产网）

住建部等部署建筑和房地产营改增五大重点工作

提要：据住建部网站消息，4月11日，住房城乡建设部召开全国建筑业和房地产业营改增工作电视电话会议，动员全国住房城乡建设系统积极配合财税部门，切实做好建筑业和房地产业营改增工作。

据住建部网站消息，4月11日，住房城乡建设部召开全国建筑业和房地产业营改增工作电视电话会议，动员全国住房城乡建设系统积极配合财税部门，切实做好建筑业和房地产业营改增工作。住房城乡建设部部长陈政高出席会议并作动员讲话，副部长易军主持会议。财政部副部长史耀斌、国家税务总局副局长汪康分别就营改增相关政策在会上讲话。

陈政高强调，全面推行营改增，是党中央、国务院审时度势、适应经济发展新常态采取的一项重大举措。住房城乡建设系统应当深刻领会党中央、国务院的决策部署，充分认识营改增的重要意义，充分认识建筑业和房地产业营改增在这次税制改革中的重要性。两个行业2015年缴纳的营业税占全国营业税总额的58%，在这次税改中举足轻重。从长远来看，建筑业和房地产业营改增，有利于推动行业转型升级，有利于促进企业提高管理水平，有利于规范市场秩序，还有利于加快房地产业去库存的步伐。

陈政高要求，各级住房城乡建设主管部门、各建筑业企业和房地产企业要积极配合各级财税部门，做好两个行业营改增工作。重点抓好5个方面的工作：一是大力抓好政策宣传工作，做好政策解读工作，帮助企业吃透、用好营改增政策；二是做好新税制下的工程计价依据调整工作，力争在5月1日前调整到位并尽快发布；三是进一步规范市场秩序，加强监管，引导企业完善进项税抵扣链条；四是切实加强企业管理，优化内部组织结构，加快设备更新改造，努力增加抵扣、减轻税负；五是做好跟踪分析和调查研究工作，及时发现新情况新问题，加强与财税部门沟通，不断完善两个行业的营改增政策，确保两个行业税负只减不增。

史耀斌指出，全面推开营改增是本届政府成立以来规模最大的一次减税，有利于增加企业活力和经济发展动力。考虑到建筑业和房地产的重要性和特殊性，这次税改对两个行业的营改增政策作了一些特殊安排，以保证整个行业税负只减不增。

汪康表示，建筑业和房地产业是全面推开营改增的重头戏，税务部门已采取相关措施，切实做好营改增后的纳税服务工作，为纳税人创造良好的办税环境。

住房城乡建设部、财政部、国家税务总局及部分中央管理企业、有关社团负责人在主会场参加会议。各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房城乡建设主管部门，各市、县住房城乡建设主管部门及相关处室负责人，部分一级及以上建筑业企业和一级房地产开发企业负责人，有关社团负责人，共两万多人在分会场参加了电视电话会议。

（来源：中财网）

环京“北三县”限购升级？三地二手房网签已全部暂停

此前市场上传言的廊坊市政府将要对“北三县”实施楼市调控政策似乎要被证实了。

4月19日，香河县住房保障和房产管理局通知称，自20日起暂停香河的二手房网签，何时恢复办理另行通知。

目前，香河县住房保障和房产管理局的网站上还未见该通知的文件内容。但相关工作人员对澎湃新闻确认了该文件的真实性。

在香河发布暂停二手房网签之前，三河市燕郊的房产中介机构在4月10日就收到通知称，“为了落实廊坊市《廊坊市人民政府办公室关于转发市房管局等六部门关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见的通知》要求，按照《三河市促进房地产业平稳健康发展工作领导小组关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》的要求，为了核实购房人的户籍和购房信息，我局需整合联机备案系统，现网签系统暂时停止使用，重新启用时间待网签系统整合后另行通知。”

澎湃新闻在咨询大厂当地的房产中介后得知，目前大厂也已经不能网签了。

目前，廊坊市区外的“北三县”（燕郊、大厂、香河统称北三县）全部暂停网签。

自从去年通州发布了史上最严限购政策之后，与通州一河之隔的以燕郊、大厂为代表的“北三县”的楼市出现量价齐涨的现象。

此前，澎湃新闻在房产中介网站查询后发现，“北三县”的最高房价均已突破万元大关。其中，燕郊新房单价已突破 20000 元/平方米，最高的楼盘单价已达到 2.7 万元/平方米；大厂新房单价已超过 14000 元/平方米，最高价已突破 19000 元/平方米；香河新房单价达到 9000 元/平方米，最高价已经突破 14000 元/平方米。

4 月 1 日，廊坊市正式发布了《关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，其中“非本地户籍家庭只能购买一套住房，且首付比例不低于 30%”的规定受到了购房者的关注，但“廊九条”仅为指导性意见，具体细则迟迟未出。廊坊市政府对于当地房地产市场展开督查，这导致燕郊、大厂、香河多个楼盘被勒令停止销售，购房者可选择的范围缩小。

此次的通知似乎预示着香河县将率先打响环京地区“北三县”调控的第一枪。

有分析人士称，在各种政策利好的刺激下，环北京楼市表现抢眼是必然的。一方面，北京市内基本上已经完全豪宅化，大部分刚需和改善型需求都在向环北京区域转移。另一方面，北京目前依然是限购城市，但是环北京区域的限制相对宽松，所以资金更愿意流向环北京楼市。

（来源：澎湃新闻）

北京今年棚改 3.5 万户建设筹集安置房源 4.4 万套

提要：棚改安置房要建设在交通便利、设施完善的“好地”上，从设计到建设质量也得保证是“好房”。会上，陈刚和东城、朝阳、海淀和丰台区政府负责人签订了 2016 年棚改安置房建设责任书和棚户区改造工作目标责任书，与朝阳区、海淀区政府负责人签订了保障房建设责任书。

棚改安置房要建设在交通便利、设施完善的“好地”上，从设计到建设质量也得保证是“好房”。昨日，本市召开 2016 年棚户区改造和住房保障工作动员会，市委常委、副市长陈刚出席会议并讲话。

2015 年本市棚户区改造提前超额完成改造计划，全年有 137 个项目启动搬迁腾退，全年累计签订改造协议、搬迁腾退及修缮加固 6 万余户，占全年任务的 106%。自 2013 年启动新一轮棚户区改造以来，本市已经累计签订改造协议、搬迁腾退及修缮加固 8.4 万户，超额实现目标。

会上，陈刚和东城、朝阳、海淀和丰台区政府负责人签订了 2016 年棚改安置房建设责任书和棚户区改造工作目标责任书，与朝阳区、海淀区政府负责人签订了保障房建设责任书。

陈刚说，2016 年本市棚改和住房保障工作目标已明确为全面加快推进棚户区改造，确保完成 3.5 万户的改造任务；建设筹集安置房源 4.4 万套；稳定保障房供应，实现开工 5 万套、基本建成 6 万套。棚改安置房要在交通便利、设施完善区域优先选址，坚持高起点、高质量、高标准，把安置房小区打造成城市地标式建筑和精品工程，体现出和谐宜居之都的一流水准。

（来源：北京日报）

产业聚焦

产业 | 一季度中国楼市指标全线反弹带暖宏观经济

中国国家统计局 15 日发布的数据显示，一季度中国房地产开发投资 17677 亿元(人民币，下同)，同比名义增长 6.2%(扣除价格因素实际增长 9.1%)，增速比上年全年加快 5.2 个百分点，比 1-2 月份加快 3.2 个百分点。过去两年一直逐月下行的房地产开发投资增速在今年首次出现“逆转”，而且一季度增速较今年前两个月再度加快。

销售持续回暖是开发企业预期转变，开始积极拿地、投资的主要原因。一季度中国商品房销售面积同比大增 33.1%，商品房销售额同比增长 54.1%。

众所周知，房地产业关联效应比较大，不仅影响房地产本行业的投资和销售，也会带动上游产业，如钢铁、水泥等生产资料行业的发展，以及装修、家电甚至汽车等下游行业。

国家统计局新闻发言人盛来运指出，从去年下半年以来，中国房地产出现了积极回暖的走势，确实对经济保持稳定运行以及主要指标的积极变化作出重要贡献。从一季度情况来看，房地产对经济增长的贡献率是有所提升的。

除了投资、销售大幅反弹外，房地产库存也首次出现下降。3 月末，商品房待售面积 73516 万平方米，比 2 月末减少 415 万平方米。“去库存”是今年中国供给侧结构性改革的重要任务之一。今年以来一系列“去库存”政策的密集出台，被认为是推动楼市回暖的主要原因。

房地产升温，带动经济上行，这是否会让中国经济重回依赖投资和房地产拉动的老路呢？

盛来运回应称，从中国经济增长“三驾马车”的贡献率来看，消费是其中贡献率最高的。去年全年消费对经济贡献率高达 66.4%，“一季度肯定超过这个数”。因为一季度的经济结构，服务业的发展，包括消费的升级，决定了消费是经济增长最主要的推动力。

当然，固定资产投资仍然发挥关键的引领作用，盛来运说，对经济增长的贡献率应该超过 30%。去年以来，政府加大了稳增长力度，向关键领域的投资动作频频，大量资金投向

国民经济的短板，如基础设施的地下管网、环境保护等。“这些投资既立足当前又着眼长远，跟以往有些地方过多依靠投资的做法明显不同。”

房地产回暖对拉动经济发挥重要作用，是否意味着今后房价还会大涨呢？盛来运指出，一季度，一线城市和一些重点二线城市的房价出现大涨，但多数三四线城市受库存等因素影响，房价稳中弱降，不同城市间房价分化十分显著。他预计，今后房价分化的走势还将延续，不过分化程度随着国家房地产调控政策进一步完善会有所降低。如一线城市，“房价涨到一定程度，刚需、改善性需求已经释放得差不多了，再加上一些城市出台收紧政策，房价上涨空间会有一些影响。”而三四线城市加大去库存的力度，加速推动库存消化，房价上涨空间也较为有限。

分析师张大伟也指出，3月楼市量价齐升可能就是年内最大的“狂欢”了，后续房地产市场不仅面临自然回调的压力，沪深等热点城市更是遭受史上最严厉的调控政策。目前沪深的先行指标已经持续回落，3月末两地的指数均跌破50%，即报价下跌房源已经超过上涨房源。不过政策干预只能改变短期市场格局，中长期的楼市走向依然取决于供求关系，而归根结底体现的仍是经济发展和城市吸引力。

（来源：中国经济网）

产业 | 3月70城62个房价上涨下跌城市东北占三席

4月18日，国家统计局发布2016年3月份70个大中城市住宅销售价格。数据显示，3月环比上涨城市个数占比升至近9成，70城房价同比升幅更是创下22个月高点。其中，成都市新建、二手住宅价格指数环比、同比均出现小幅增长。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读认为，70个大中城市尽管绝大多数城市房价环比都出现上涨，城市间涨幅差异仍然较大，上涨过快的城市主要集中在一线城市和部分热点二线城市，其房价涨幅远高于其他城市，其余二、三线城市房价走势相对平稳。

其中，一线城市中上海超越此前领涨的深圳，涨幅居于一线城市首位，环比上涨4.3%。中泰证券分析师罗文波认为，3月25日上海和深圳分别出台楼市调控、限购政策后，楼市降温迹象显著。

3月成都新建住宅价格指数环比持平，同比微涨1.5%，二手住宅价格指数环比微涨0.7%，同比上涨1.5%。

不过，3月成都的楼市成交量却猛增了不少。来自成都市房管局商品房买卖合同备案系统的数据显示，3月成都全市商品住房成交275万平方米，同比增加27%，环比猛增131%。房价方面，3月全市商品住房成交均价环比上涨0.6%。其中，3月成都楼市二手房交易尤为亮眼。3月成都全市成交二手房168万平方米，环比增幅高达141%，同比增加70%。

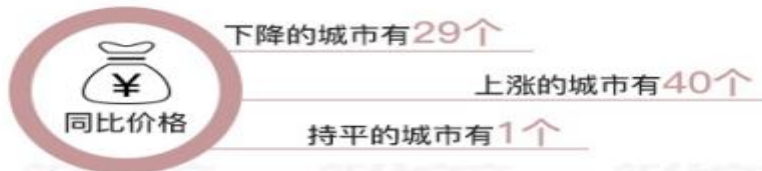
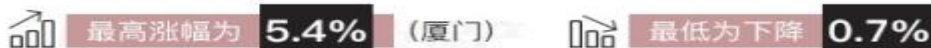
相关新闻：3月70城62个房价上涨深圳领涨 下降东北占三席

8个新建商品房价格下调的城市中，三个环比下降的城市位于东北。主要有：昆明、大理、三亚、常德、唐山、牡丹江、丹东、锦州。



70城房价已连续4个月环比同比双涨

• 据国家统计局数据显示，环比价格变动中



• 3月份，同比价格变动中



也就是说，70城房价已经实现连续4个月环比、同比双涨。

8个房价下调城市 三个环比下降在东北

资料显示，70城房价在2015年5月份顺利完成止跌反弹的过程，而后保持上涨态势，截止到目前已经



**连续11个月
持续上涨**

而且3月份的增幅为近11个月的最大

房价上涨的个数也在不断增加，70个大中城市中，价格下降的城市有**8个**，上涨的城市有**62个**。



8个新建商品房价格下调的城市中，三个环比下降的城市位于东北。

城市间涨幅差异较大 二三线城市房价平稳

国家统计局城市司高级统计师刘建伟称

尽管绝大多数城市房价环比都出现上涨，但城市间涨幅差异仍然较大，上涨过快的城市主要集中在一线城市和部份热点二线城市，其房价涨幅远高于其他城市，其余二、三线城市房价走势相对平稳。

仲量联行相关负责人表示

持续放宽的住房政策有效地刺激了销售市场，因为新的措施促使购买者重新回归市场。预计开发商会小幅上调高档住宅价格，但是高档住宅市场特别是豪华公寓市场仍存在较大库存量，预计这将会抑制价格的增速。

业内人士分析

全国绝大部分省市仍在千方百计地出台政策激活市场以消化库存，该类省份占比近半。但尽管政策干预可以改变短期市场格局，中长期的楼市走向依然取决于供求关系的基本面，而归根结底体现的是经济发展和城市吸引力。

(来源：华西都市报)

产业 | 一季度城市地价增速回升住宅地价跟随房价快速上涨

18日，在2015年和2016年一季度地价监测成果新闻发布会上，中国土地勘测规划院地价所所长赵松表示，在2015年全年土地市场整体量跌价稳，地价增速持续回落的背景下，2016年一季度全国主要监测城市地价整体平稳、增速回升，一线城市住宅地价跟随房价快速上涨。

数据显示，综合、住宅、工业地价环比、同比增速较上一季度均有所上升；商服地价环比增速与上一季度持平，同比增速微幅放缓。2016年一季度，全国主要监测城市地价总体水平为3668元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为6767元/平方米、5554元/平方米和766元/平方米。

环比来看，综合、住宅、工业地价环比增速依次为0.96%、1.27%、0.73%，分别较上一季度上升0.22、0.13、0.44个百分点；工业地价环比增速扩张幅度最大，商服地价环比增速为0.57%，与上一季度持平。

赵松表示，下一步，行政主管部门宜坚持审慎原则，积极发挥市场机制的调节作用，保持宏观政策的稳定性，增强调控措施的针对性，避免“应急型调控”带来的短期剧烈波动；同时，需深入研究政策的外溢效应和系统化影响，提高差别化调控的科学性、有效性。二季度，积极的财政政策和灵活稳健的货币政策持续发挥作用，我国城市地价将保持整体上涨态势；分类指导、因地施策的调控深化实施，效果有待进一步观察；热点城市房地产调控政策收紧，有助于平抑异常波动，促进住宅地价涨幅回稳。

（来源：中国证券报）

产业 | 专家点评 2016 中国经济一季报：房地产贡献巨大

中国经济在2016年首个季度呈现2016“开门红”。上周，国家统计局发布今年一季度宏观经济数据，一季度GDP增速为6.7%，3月经济指标强劲反弹，其中房地产数据尤为引人注目。多位专家分析认为，一季度房地产对经济增长的贡献巨大，房地产反弹是一季度经济反弹的主要支撑，是支撑2016年经济复苏的关键所在。

数据显示，3月经济活动强劲反弹。继1-2月同比下跌17.8%之后，3月以美元计的出口同比增长11.5%，推动一季度平均出口跌幅收窄至9.5%。3月实际出口量同比增长20%、一季度平均下跌1%，好于去年四季度1.5%的同比跌幅。一季度住户调查显示城镇和农村居民可支配收入增速均有所好转。受此推动，3月社会消费品零售同比增速从1-2月的10.2%回升至10.5%，一季度平均同比增长10.3%。在房地产和基建投资推动下，3月固定资产投资

资同比增速加快至 11.1%。受出口和内需转暖支撑，3 月工业生产同比增速从 1-2 月的 5.4% 加快至 6.8%。化工产品、水泥、钢铁等重工业产品产量明显反弹，发电量同比增长 4%。

瑞银证券中国首席经济学家汪涛对中国经济网记者表示，推动经济复苏的主要动力来自于基建投资和房地产活动反弹。房地产强劲反弹（其中新开工同比增长 27%）、基建投资同比增长 22%，推动固定资产投资同比增速加快至 11% 左右。重工业生产加速，拉动 3 月工业生产同比增速加快至 6.8%。一季度房地产销售同比增长 33%，也提振了相关服务业增长。

交通银行首席经济学家连平指出，一季度开发投资同比增长 6.2%，基础设施投资增长 19.3%。房地产开发投资占固定资产投资比重 20.6%，房地产投资增速反弹回升在直接带动投资增长的同时，还将带动上游钢材、水泥等行业需求，对制造业投资和基建投资都将起到拉动作用，其直接和间接影响合计带动投资增长的比重可达约 40% 左右，大约对一季度经济增长的综合贡献率在 7%-8% 左右。

“房地产是一季度经济反弹的主要支撑。”瑞穗证券亚洲公司董事总经理、首席经济学家沈建光表示，受前期央行降准降息，契税调整，房贷首付比例下降以及公积金政策调整等多项利好因素影响，一季度中国房地产销售异常火爆，前 3 个月商品房销售额累计同比增长 54.1%，而去年同期销售额为下降 9.2%。在此带动下，房地产开工与投资均有大幅增长。1-3 月房地产新开工面积增长 19.2%，而今年两位数的开工增速与去年全年负两位数开工增速形成鲜明对比，也证实了房地产回暖对经济的拉动作用。

银河证券同样分析指出，目前经济企稳向好主要受益于房地产和基建投资回暖带动的固定资产投资增速反弹。1-3 月全国房地产开发投资同比增长 6.2%，基建投资同比增长 19.3%，创下十个月来新高。后续来看，一线城市及热点二线城市出台的较为严格的限购政策，或将使其地产投资增速放缓，加之三四线城市去库存效果并不理想，房地产开发投资大幅增长行情恐难持续。

（来源：中国经济网）

北京 | 一周北京新建住宅成交排行（4 月 11 日-17 日）

一周大数据

根据北京市建委公布的统计数据，上周（4 月 11 日-17 日）北京新建住宅市场（剔除自住房和保障房，含普通住宅+豪宅+别墅）总成交额 67.03 亿元，较前一周上涨 34%，成交 1187 套，环比上扬 4 成，成交均价为 37516 元/平方米，成交均价下挫近 2000 元/平方米。

一周亮点

深圳上海的系列限购政策并没有在京迅速出台，鉴于对未来市场的不确定因素，无论开发商还是买房人都提前出手了，尤其是那些资格受制可能较大的客户。

上周，朝阳、海淀、丰台、大兴、顺义、房山等众多区域成交额整体上涨，仅通州、丰台等少量区域成交额下跌。朝阳区再度蝉联区域冠军，18.07 亿元的周成交总额再攀高峰，成交均价 60276 元/平方米，环比前一周下降近 1 万元/平方米，究其原因，区域内 5-6 万元产品成交比重较大，整体拉低了成交均价。大兴区上周重新杀入第二位，成交额 9.55 亿元，是朝阳区的一半左右。两区域的成交套数相当，但大兴区价格明显不敌朝阳区“位高权重”。

各区域成交均价走势看，上周朝阳、海淀、石景山、昌平、昌平、顺义等地区成交均价有所下跌，丰台、大兴、通州、房山等区域价格上升，由于区域中高端产品供应短缺，类似海淀等区域价格下跌幅度偏大。

上周朝阳区老盘山水文园半路杀出，8.73 亿元的总成交额抢得上周北京新建住宅市场销冠，并刷新豪宅市场今年新记录，集中成交 65 套，成交均价 59698 元/平方米，不得不说，山水文园生命周期真长，正应了那句：楼盘也需要时间的尺度，时间维度开拓越深，楼盘的“光辉”就越灿烂。

此外，中海金玺公馆、中冶·德贤公馆、龙湖西宸原著、鸿坤林语墅、首开·熙悦尚郡、中粮万科长阳半岛、春晖·随园、首开龙湖天璞、北辰·香麓、首开保利·熙悦诚郡、西山艺境等 11 个项目周成交额过亿。而骏豪·中央公园广场、万柳书院、京投银泰·琨御府、霞公府等 4 个项目成交均价超过 10 万元/平方米，朝阳公园板块的骏豪·中央公园广场以 137944 元/平方米单价排行榜夺魁。

北京商住公寓市场上周成交依旧火爆，总成交额 20.38 亿元，小幅上涨 8%，其中中层商住公寓成交 11.02 亿元，环比上涨 32%，成交均价 32398 元/平方米，环比上扬 2000 元/平方米。

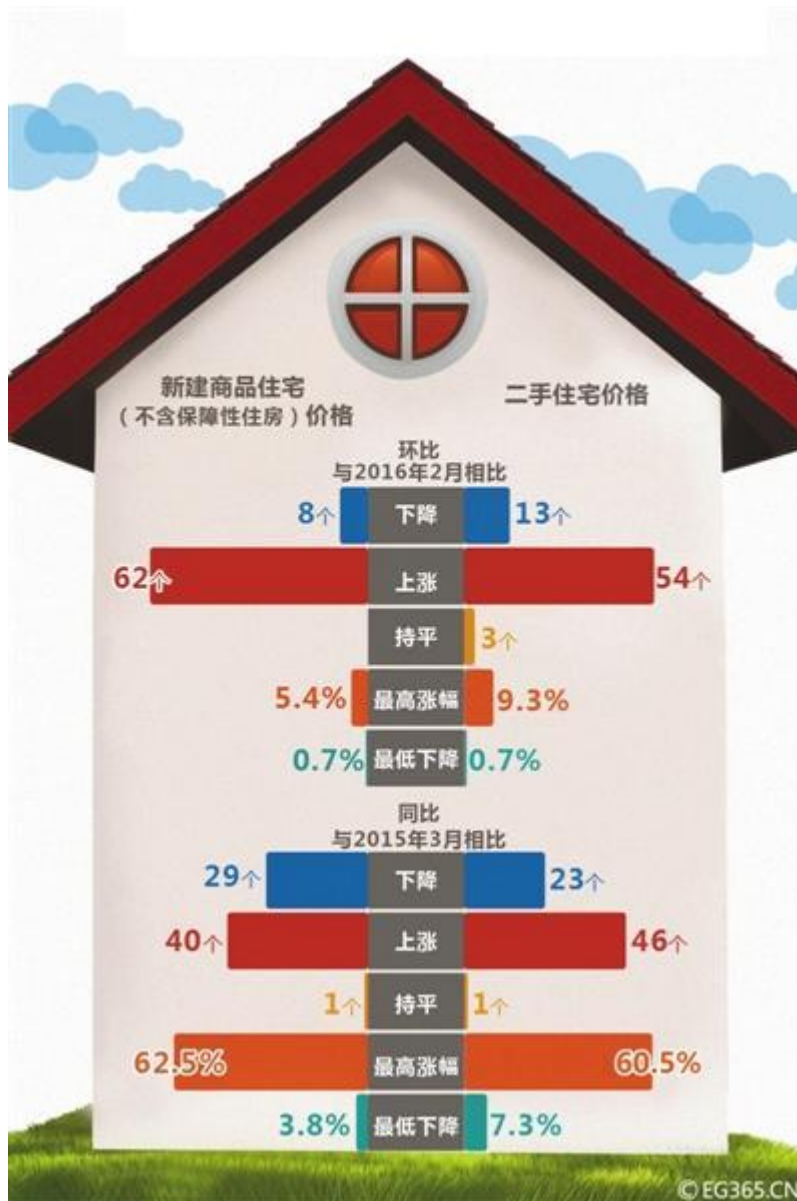
而 LOFT 商住公寓成交 9.36 亿元，环比下滑 11%，成交均价 26456 元/平方米，环比下跌近 2000 元/平方米。顺义区的空港国际荣登上周北京商住公寓排行榜第一，2.56 亿元的成交额，夺得上周北京商住公寓市场销冠。

上周北京新建住宅市场（含普通住宅+豪宅+别墅）成交状况

行政区	成交套数	成交面积(万 m ²)	成交均价(元/m ²)	成交金额(亿元)
东城区	4	0.08	90862	0.72
西城区	1	0.03	85905	0.24
崇文区	0	0	0	0
宣武区	0	0	0	0
朝阳区	157	3	60276	18.07
海淀区	39	0.88	36442	3.22
丰台区	60	0.97	55463	5.38
石景山区	71	0.79	50540	4.02
大兴区	162	2.34	40752	9.55
通州区	105	1.27	32773	4.16
昌平区	78	1.41	27285	3.83
顺义区	128	2.74	29697	8.13
房山区	154	1.68	25622	4.31
门头沟区	43	0.67	37874	2.52
平谷区	64	0.67	15002	1.01
怀柔区	18	0.2	19750	0.4
密云县	102	1.13	12943	1.46
延庆县	1	0.01	18163	0.02
合计	1187	17.87	37516	67.03

(来源: 凤凰房产)

北京 | 3月京二手房涨幅全国第二政策短期效应已见



2016年3月 70个大中城市

国家统计局18日发布了住宅销售价格统计数据，3月份70个大中城市绝大多数城市房价环比上涨，上涨城市个数比2月大幅增加，总体涨幅扩大。不过，国家统计局城市司高级统计师刘建伟在解读数据时表示，上涨过快的城市主要集中在一线城市和部分热点二线城市。

国内一、二、三线城市之间的房价分化走势不仅没有弥合反而继续加深。昨天，国家统计局发布的3月份全国70个大中城市住宅销售价格统计数据显示，上月国内房价上涨城市个数继续增加，但分化程度也在继续加深。

上月国内绝大多数城市房价环比上涨,上涨城市个数比2月份大幅增加,总体涨幅扩大。发布的数据显示,3月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有62个和54个,分别比2月份增加15个和20个;持平的城市个数分别为0个和3个,分别比2月份减少8个和5个;下降的城市个数分别为8个和13个,分别比2月份减少7个和15个。新建商品住宅价格环比上涨的62个城市里,涨幅高于2月份的城市有55个,比2月份增加22个;二手住宅价格环比上涨的54个城市里,涨幅高于2月份的城市有47个,比2月份增加23个。上月全国70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均涨幅分别比2月份扩大0.6和1.2个百分点。

从与2月份房价对比来看,上月深圳已经不再是全国房价领头羊,而是被厦门取代。厦门3月份的商品住宅价格比2月份上涨了5.4%,其次则是合肥,涨幅达到4.6%。在北京、上海、广州、深圳四个一线城市中,上海环比涨幅最高,达到4.3%,其次是深圳的3.7%,北京涨幅3.3%位居第三,广州涨幅2.9%依然垫底。但在二手房价格上,北京则在四个一线城市中位居第一,达到6.3%,仅次于合肥的9.3%位居全国第二。

不过,国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读3月份房价数据时表示,尽管绝大多数城市房价环比都出现上涨,但城市间涨幅差异仍然较大,上涨过快的城市主要集中在一线城市和部分热点二线城市,其房价涨幅远高于其他城市,其余二、三线城市房价走势相对平稳。值得注意的是,尽管国内房价已经回暖数月,但目前仍有30个城市的新建商品住宅价格较去年同期下降,其中丹东、锦州的房价同比依然下滑3.8%和3.1%。在二手房方面,则有24个城市仍低于去年同期,其中降幅最大的锦州二手房比去年同期跌了7.3%,西安的二手房价格同比也下降了3.7%。

热点分析

3月量价齐升或成为年内“最大狂欢”

数据显示,北京2月份新建商品住宅价格环比上涨2.3%,二手房价格环比上涨3.2%。3月份,北京新建商品住宅价格环比上涨3.3%,二手房价格环比上涨6.3%。从数据来看,北京市场涨幅非常明显出现了加速。

据中原地产根据住建委官网数据统计显示,一季度北京楼市二手房刷新纪录,其中3月份单月二手房签约32009套,为2013年3月43780套后的最高纪录。新建商品房成交均价为3.44万元,同比明显上涨,整体看,库存数量相比一年前也有明显下调,实际商品住宅库存已经在6万套左右。

中原地产首席分析师张大伟认为,虽然北京房价涨幅低于深圳与上海,但在春节后出现了比较明显的加速上涨趋势。特别是二手房市场,整体看成交量创造了历史同期纪录,二手房市场价格上涨速度也明显超过新房。这种情况下,后续很可能出现部分稳定房价的政策。

张大伟认为，北京楼市加速上涨得益于房地产政策的持续宽松，特别是二套信贷政策的松动，影响了购房者心理。另外，对于北京市场来说，人口净流入、库存数量少、土地高端化趋势明显，这种情况下，政策带来的恐慌心理非常强烈。

从全国市场来看，张大伟认为，最受市场关注的沪深两地在严厉的新政出台后市场均出现显著回落。但其他一些政策收紧的城市，如苏州、南京、武汉等地，其成交水平均未受影响，依然处于市场高位。总之，3月份的数据显示，一线城市的亢奋已经蔓延到全国其他重点城市，市场井喷城市多点开花，甚至业内人士对此都始料未及。

对于房价的后续走势，张大伟认为，3月的量价齐升或成为年内最大的狂欢，后续市场面临回调压力，沪深调控政策出台之后，3月末两地的中原报价指数均跌破50%，即报价下跌房源已经超过上涨房源。政策的短期效应已见，市场将逐步进入调整。

（来源：北京青年报）

北京 | 一季度 GDP 同比增 6.9% 房地产开发投资微降两成

4月18日，北京市统计局、国家统计局北京调查总队公布了北京第一季度全市经济运行情况，总体平稳。

数据显示，初步核算，一季度北京实现地区生产总值5451.9亿元，按可比价格计算，同比增长6.9%，增速与上年全年持平。

分产业看，第一产业增加值18.9亿元，同比下降6.3%，降幅比上年全年缩小3.3个百分点；第二产业增加值996.8亿元，增长2.2%，增速回落1.1个百分点；第三产业增加值4436.2亿元，增长8.2%，增速提高0.1个百分点。

房地产方面，北京一季度完成房地产开发投资667.8亿元，同比下降2.1%。其中，保障性住房投资120.2亿元，增长35.6%，高于房地产开发投资增速37.7个百分点。商品房本年新开工面积518.4万平方米，同比增长1.3%。

其中，商品住宅新开工面积146.2万平方米，下降33.1%。商品房销售面积252.4万平方米，同比增长23.7%。其中，商品住宅销售面积158.7万平方米，下降8.2%。

此外，一季度，北京全市居民消费价格同比上涨1.4%，涨幅比上年全年回落0.4个百分点，比1-2月提高0.1个百分点。其中，消费品价格上涨0.6%，服务项目价格上涨2.6%。

八大类商品和服务项目价格5升3降，食品烟酒、居住、其他用品和服务、医疗保健、衣着类价格分别上涨4%、3.9%、1.6%、1.2%和0.8%；交通和通信、教育文化和娱乐、生活用品及服务类价格分别下降4.5%、2.2%和1%。3月份，居民消费价格同比上涨1.6%，环比下降0.2%。

（来源：观点地产网）

北京 | 北京市人大副秘书长：居家社区养老严重不足

在推动养老产业方面，北京已经走到了全国的前面。去年，《北京市居家养老服务条例》由北京市第十四届人民代表大会第三次会议表决通过，该条例自 2015 年 5 月 1 日起施行，这也是全国首部集中关注老年人居家养老的专门性法规。作为《北京市居家养老服务条例》的起草人之一，北京市人大常委会副秘书长、北京市人大内务司法委员会主任委员刘维林长时间关注养老，并对这一产业进行了大量深入的调查研究。

“应对老龄化，包括促进养老产业发展，我们还面临严峻的问题，”刘维林坦言，“现在，我们各项工作刚刚起程，不论是硬件还是软件，基础都非常薄弱，养老相关政策陆续出台，但政策却还没有集成，养老服务业需要的一个完备的体系现在才刚刚开始塑造和建立，还没有真正形成。”他还提出，我国基本国情是未富先老，比如北京居民月收入平均 4000 元，但老年人的月平均收入只有 2000 多元，老年人消费能力低、消费意愿差，消费意识也与现在的市场经济有很大距离，这是我们培育市场要面对的实际问题。因此，我们做好养老产业既要看到它机遇的一面，又要看到它实际存在的差距。

那么，养老产业发展的突破口到底在哪儿？刘维林直言，这些年来，政府高度重视养老工作，其中，成绩比较突出的是机构养老，“十二五”期间，我们对机构养老特别是养老床位数有着明确的要求和部署，五年过去了，这项任务已基本完成，现在全国有将近 400 万张床位，北京也已达到了 12 万张，然而养老更主要的方式应该是社区居家养老，是以居家养老为基础、社区养老为支撑、机构养老为补充的格局。“而我们的短板恰恰是居家社区养老严重不足，我们现在做的事也远远不够。”刘维林表示，目前，我们还没有建立起来完备的机构、居家、社区养老互相衔接的体系，以及政府主导、社会参与、市场运营、多元发展、制度保障的体系。我们要满足老年人助餐、医疗卫生、康复护理、紧急照料、家政、文化娱乐等全方位的服务需求，任务非常繁重。

“扩展到京津冀养老协同，品牌企业培育非常重要。”刘维林解释称，京津冀协同发展，中心意思就是要把北京、天津、河北三地各自的优势进一步互补，更好地相互协调，求得共同的发展，在养老问题上亦是如此。北京养老方面的资源丰富，特别是资金、资本、人才、医疗卫生、教育等；而河北空间资源、成本价格、利率空间都是当地最大优势，结合北京非首都功能的疏解，三地取长补短。

（来源：北京商报）

北京 | 3 月北京商住房成交创新高买商住房利弊分析

住宅数量较少，价格也较高，再加上一部分人不具备购房资格，这让商住房成了抢手货。数据显示，今年 3 月，北京住宅市场中，商住两用房的成交量达到 4656 套，创下月度销量

新高。业内人士分析，北京纯商品住宅出现供不应求情况，再加上北京严格执行限购政策，促使部分刚需及刚需改善购房人群转而选择商住产品，这使得目前商住房成交占到新房交易的半壁江山。

“别的都是次要的，这种房子关键是不限购！”正在北京四处看房的上班族小赵把自己手机里记下的房源一一比较，当中大半都是五环周边的商住房。这类商住房被老百姓称为“商住两用”，受欢迎的原因很简单：不限购。

来自亚豪君岳会的统计数据显示，今年3月，北京住宅市场中，商住两用房的成交量达到4656套，这个数字占到当月全部商品住宅成交量的比重高达51%。

截至4月18日，北京可售期房商品住宅共31658套，可售现房商品住宅共34918套，期房与现房相加，北京商品住宅的库存总量仅为66576套，创近25个月新低。这成为商住房如此火爆的背后原因之一。亚豪机构市场总监郭毅给记者出示了近两年商品住宅的供应与成交数据，其中2014年新增供应75711套，成交48477套；2015年新增供应42365套，成交54624套；但2016年截至4月18日，新增供应4663套，成交13136套。

如此火爆的商住房真的是购房人的最佳选择吗？记者昨天也走访多地进行了调查。在地铁13号线北苑站附近一个商住楼盘里，多位居民介绍，这栋楼一到周末中午，走廊里全都是各家炒菜的味道。“虽然能买房住进来，但各项成本都更高。”居住在该楼里的王女士告诉记者，取暖费、物业费等各项费用都远高于住宅小区。

这一带商住二手房每平方米均价比周边纯商品房低了1万元左右。对于报价较低的原因，链家地产一位中介经纪人称，商住房产权大多40年或50年，水电物业费用较高，连贷款利率都比其他住宅贵，自然二次出手相对较难。

（来源：北京日报）

行业动态

行业 | 天恒力造互联网+健康社区世界集首发 5G 健康标准

中国首个 5G 体系健康社区标准正式诞生。4 月 23 日，以“集世界智慧 为健康先行”为主题的天恒健跑活动盛大启幕，在这场近 1000 人的健跑活动上，天恒置业集团旗下世界集项目联手移动医疗领军平台春雨医生，重磅发布了《天恒世界集互联网+健康社区白皮书》暨“中国首个 5G 体系健康社区标准”。

“5G 体系健康社区”将包括五大核心服务内容，囊括了日常行为健康指导（Daily behavioral health guidance）、心理健康指导（Mental health guidance）、运动健身指导（Sports and fitness guidance）、饮食营养指导（Dietary nutrition guidance）、医疗诊断指导（medical care guidance）五个方面。

天恒世界集此番联手春雨医生打造“5G 体系健康社区”标准，旨在为业主带来完整的线上+线下健康顾问、医疗问诊等优质服务。

在业内人士看来，从去年恒大首家互联网社区医院开业，到不久前当代置业联手爱康国宾打造移动互联健康社区，房地产与健康的结合日益紧密，可以说，房企更加关注人的健康，亦使得建筑更能人性化地为生活品质服务。

值得一提的是，“十三五”《规划纲要》亦对“推进健康中国建设”作了具体部署，随着城乡居民收入水平的提高和消费结构的升级，随着人口老龄化、高龄化、空巢化，国人对以养老、医疗、保健、康复、护理为主要内容的健康服务消费的需求不断上涨。

“地产+健康”将是大势所趋，上述业内人士认为，天恒世界集的“5G 体系健康社区”标准革新了房企对传统健康社区的认识，相比较客观环境和主观硬件上的改进，天恒置业在住宅健康服务领域的延伸领先于其他房企。

世界集领跑互联网+健康社区

从配套到产品，再到服务，天恒世界集打造的“5G 体系健康社区”标准，可以说涵盖了业主健康生活的方方面面。

据了解，除了地采暖、VRV 空调系统以及科学的户型设计，天恒世界集更为业主精心打造了国际赛事级别的慢跑道和阳光游泳馆，项目园林及底商会所都将为业主带来全方位的健康生活体验。在此基础上，天恒世界集还通过联手春雨医生为业主带来健康档案管理、线上轻问诊、专属私人医生、医疗（健康）专家资源整合、春雨健康设备检测等五类医养服务。

通过产品、配套与移动医疗服务的有机结合，业主可以清晨在国际赛事级塑胶跑道上慢跑，傍晚在四季恒温的泳池畅游，日间通过线上“健康档案”，查看身体各项的机能指标，

然后根据线上专家的指导意见，安排运动健身，甚或根据专家量身定制的营养搭配方案，计划饮食、保健药品及用量等，这些场景将成为天恒世界集社区生活的一部分。

随着这些概念的落地，天恒世界集也收获了前所未有的关注，当前项目一期 80-100 m² 全精装宽景平层火爆排卡中，5 月计划首次开盘，由于互联网+健康社区以及总价 260 万起、不限购的绝对优势，目前意向客户已远超欲推房源数量。

据悉，天恒世界集一期 80-100 m² 精装平层产品层高 3.3 米、超大面宽、三面采光，更有多重储藏空间；此外，项目下半年计划要推的 47-75 m² 多功能 LOFT 空间，拥有 4.2 米挑空起居室，运用多重空间搭配，上下格局动静分区，为业主带来多样化写意生活体验。

作为互联网+健康社区的领军者，天恒世界集坚持以“关爱精英健康生活”为宗旨，未来还将为中国互联网+健康社区不断发展变革做出更多尝试。

（来源：凤凰房产）

行业 | 百保利地产 54.26 亿元摘厦门双料地王溢价率 149.59%

4 月 22 日，保利子公司厦门中璟房地产开发有限公司以 54.26 亿元竞得同安区同安新城 2016TP02 地块，楼面价 25838.1 元/平米，溢价率 149.59%，该地块刷新了厦门土地市场的总价和岛外楼面单价纪录，成“厦门双料地王”。

据了解，此次土拍会吸引禹州平安、建发、万科、龙湖、中海、IOI、招商、碧桂园、国贸、鲁能、正荣、泰禾、富力、中骏、K2、保利、华润、海投、世茂、中航、绿城、融侨、龙光、融创、恒大、特工、阳光城、联发等 29 家房企参与，现场气氛十分火热。

最终，2016TP02 地块以 54.26 亿元拍出，刷新了海沧马銮湾 H2015P05 地块以 45 亿元保持的厦门土地总价地王记录。楼面价 25838.1 元/平米，也刷新了龙湖以 15679 元/平米保持的厦门岛外地王记录。至此，2016TP02 地块刷新了厦门土地市场的总价和岛外楼面单价纪录，成“厦门双料地王”。

资料显示，2016TP02 地块位于同安区同安新城 12-15 片区滨海西大道东侧官浔溪南侧 1#、2#，土地用途规划为城镇住宅、批发零售用地（商业），土地面积 83444.703 平米，建筑面积 210000 平米，挂牌/拍卖起叫价 217400 万元，起拍楼面价 10352.38 元/平米。

据悉，目前同安环东海域尚有保利叁仟栋、金都海尚国际、恒亿尚品湾、国贸金沙湾等楼盘在售。其中，保利叁仟栋近期高层报价 28000 元/平米、洋房 30000 元/平米；金都海尚国际近期报价 27000 元/平米；恒亿尚品湾近期高层报价 16000 元/平米；国贸金沙湾近期别墅报价 21000 元/平米。

（来源：观点地产网）

行业 | SOHO 中国打造信息化集成服务潘石屹出招揽客

尽管曾备受质疑，但对于持有物业，潘石屹从来就没有放弃过，并且不断在为旗下物业植入新技术和新概念。

4月20日，SOHO 中国和中国电信北京公司签署战略合作协议。协议称，双方将在 SOHO 中国北京行政区内自有或所辖的已建、新建物业项目中开展通信建设合作，北京电信为 SOHO 中国和 SOHO 中国项目内入驻企业提供端到端的“一站式”信息化集成服务。

“互联网时代，良好的网络和手机信号是办公楼最根本、最重要的需求。”SOHO 中国董事长潘石屹在签约仪式上说。

据中国电信北京公司副总经理孙昊介绍，中国电信将依托丰富的宽带通信资源、移动通信网络、计费及运维体系、市场及客户资源等，为 SOHO 中国及 SOHO 中国项目内入驻企业提供端到端的“一站式”信息化集成服务。

此外，中国电信北京公司将为 SOHO 中国项目内入驻企业提供更多优质的信息化产品，包括综合办公、会议云、外勤助手、IVPN、企业总机、加密通信、云堤等。

事实上，潘石屹这么不遗余力地为旗下物业营造更先进的办公条件，正是因为其将坚持持有物业的战略。

此前，潘石屹曾表示，虽然销售改为持有后，SOHO 利润率大幅下滑，但仍然将继续坚持。“SOHO 从 2012 年宣布销售改持有，当时市场上面一片哗然。股票一个小时跌了 10%。4 年时间过去了，资产价格已较原来翻了一番。”潘石屹称。

潘石屹还表示：“如果当时把房子销售出去，赚的利润 55%交了税，剩下的 45%的钱购买像光华路 SOHO 2 期、上海外滩 SOHO 这些最好的位置是不可能的，没有机会的。”潘石屹说，所以现在来看，无论是市场机会还是从资产升值角度看，四年前的决定都是非常对的。

在将销售改为持有 3 年后的 2015 年，SOHO 中国旗下租售业务开始出现大幅增长。潘石屹表示，在 2015 年整体经济并不理想的大环境中，SOHO 中国新出租了 28.78 万平方米物业，完成了预期目标的 128%。其中，望京 SOHO 换签合同的租金平均比原合同上涨了 25.1%，SOHO 世纪广场上涨了 24.7%。与此同时，年报显示，2015 年，SOHO 租金收入 10.52 亿元，同比上涨约 148%。

除了此次为旗下物业打造了“一站式”信息化集成服务，在去年 10 月，SOHO 3Q 正式开启了互联网众包模式，鼓励所有个人和公司加入 3Q 销售网络成为 3Q 伙伴/联盟。借助互联网的力量，3Q 伙伴/联盟通过手机端代客下单，客户支付成功后，3Q 伙伴/联盟账户将获得佣金闪电到账，实现“人人都能赚租金”。

潘石屹指出称，未来 SOHO 3Q 将继续是 SOHO 中国产品、业务的聚焦重心。soho 中国将继续探索互联网时代的创新运营方法，整合资源，优化管理，让更多用户可以享受到便捷舒适的办公体验。（来源：华夏时报）

行业 | 房企蜂拥重抢物业香饽饽吸金能力增强

高库存与高地价的并存，让房地产行业利润空间不断受到挤压。“赚钱越来越难”的房地产企业纷纷寻求转型。物业服务成为转型进行时的房企最为热衷的领域之一。

远洋地产控股有限公司 14 日发布公告表示，旗下间接全资附属公司远洋亿家物业服务股份有限公司(下称“远洋亿家”)已获得全国中小企业股份转让系统(新三板)挂牌同意函。

远洋亿家为远洋地产麾下专项业务单元首次独立拆分上市，是该企业向包括物业服务市场的有限多元化全面发力的重要一步。

过去物业服务收益率远低于房地产开发，加之纠纷集中，在楼市高增长的时期，房企大都只是利用物业卖房，对此并不重视。不过，随着楼市调整的进行，物业再次成为房企关注的焦点。

除远洋外，万科也联手多家企业以“睿服务”的形式，向非万科项目提供物业服务；恒大联合腾讯收购马斯葛，致力于携手打造全球最大的互联网社区服务商；花样年的物业服务子公司彩生活更是在港交所上市，且市值高于其母公司。此外，龙湖、中海、保利等房企也都加大在物业方面的投资和布局。

为何物业重获亲睐？

当前优质的地产业务服务公司在资本市场备受青睐，其兼具轻资产和收益稳定的特点，又拥有庞大的客户群，商业空间巨大。

以远洋为例，根据远洋亿家公开转让说明书，近年来，远洋亿家取得了良好的业绩表现。远洋亿家在 2015 年前三季度的资本总值达到了 9.7 亿元，营业收入为 7.9 亿元，净利润为 0.9 亿元。公司流动比率为 1.25 倍，速动比率为 1.24 倍，具有较强的财务安全性指标。在盈利能力方面，远洋亿家的毛利率为 28.78%，净资产收益率达到 65.53%，具有很强的投资收益能力。

在房地产市场进入白银时代的背景下，物业服务的利润增长快于传统的房地产开发业务。

据介绍，远洋亿家选择在新三板挂牌，一方面是远洋地产集团从丰富资本市场配比角度，希望能有不同资本平台的多元化布局，另一方面，则是看到改革提速及制度创新使得新三板未来潜力无限，更具活力与生命力。

同时，远洋亿家也希望借助资本市场的力量加强市场化优势，创造强有力的造血机制，通过资本市场助力实现物业服务业务的规模化增长，使得远洋亿家的业务重点变得更加清晰，进一步提升管理、运营效率与水平。

中高端全服务生态链

近年来，随着改善性需求购房的增长，中高端物业服务也成为许多房企比拼的主要领域。

如：远洋亿家的主营业务覆盖住宅、写字楼、别墅、大型综合体、商业购物中心等多种业态的管理服务。目前，其在管项目 101 个，覆盖北京、上海、天津等一二线城市和辽宁、浙江、广东等多个省份的核心城市，管理面积约 3000 万平方米，客户数量约 60 万。

远洋亿家所管物业中，中高端项目的比例达到 53%，集中在一二线城市。据悉，近期远洋亿家已与国际顶级服务机构达成战略合作，其进一步深入高端市场的战略方向已初露端倪。

远洋地产旗下的服务类资源越来越多，如远洋养老，远洋医疗，以及社区 O2O 和服务式公寓等。远洋亿能够整合母公司的这些资源。

新三板挂牌之后，远洋亿家称，将逐步增加对增值业务的开发和专业服务的打造，形成物业与多种服务的链接，形成完备的配套服务，引爆社区经济。这一服务生态链条上的产业涵盖了养老服务、健康医疗、社区 O2O、服务式公寓、社区超市、到家服务、社区餐饮、社区教育、家政服务增值业务，以及工程服务、仓储服务、装饰装修等专业业务。

当前，物业管理行业进入高速发展新阶段，通过业务创新，企业逐步由传统的物业管理转变为多元化服务平台。2015 年 1-9 月远洋亿家的收入比例中，物业管理收入占比 66%，其他 34% 均为多种经营收入。据透露，在未来，远洋亿家计划将增值业务的盈利占比不断提高。

（来源：中国新闻网）

行业 | 华远地产陈欣：华远地产六大项目分析

为促进产业链合作伙伴之间的交流，共赢发展，2016 年 4 月 20 日，由华远地产主办，优采协办的华远地产 2016 年合作伙伴大会在北京华远地产企业中心如期举行，产业链上下游代表共同探寻发展方向，研讨房地产新的发展趋势，谋求共同创利的新格局。会上，北京公司营销管理部经理助理陈欣就《华远地产六大项目分析》进行了分析。

陈欣：华远地产走过了 30 余年的历程，30 年来，华远地产的初心没有变，从开始到现在保有国企的本色，一直坚持的道路就是责任地产品质筑家。30 年来华远地产的仁心同样没有变，人文关怀一直是华远的坚持，从读书会到公益到环保再到今天的积善之家、感恩同行的理念，记录着华远地产 30 年来从初心到恒心的演变。但 30 年来华远地产的一点是变化，就是我们始终要跟随时代发展，华远地产为变化中的北京服务，所以今天的华远强调客户思维，向用户思维转变，所以我们设立了 1+N 研究室。

在这种变化中我们逐步深入的理解了这座城市，因此我们开发了五大产品线，还有一个创新的产品线正在研发中。2016 年华远北京中心已经形成了六大板块联动的状态。包括裘马四季为代表的裘马系产品线，以好天地为代表的体验式商街产品线、以西红世为代表的水果系青年众创产品线，以和墅为代表的高端城市别墅类产品线。下面由我为大家一一介绍华远北京旗下的六个项目。

第一是华远景山公园，位于长安街一号线苹果园区域，是由世界大师打造的北京天空之城，这个项目将于 2017 年问世，90 亿的获值，20 万平方米的建筑综合体，包括 10 万平米的自持体验式的商业。这个项目我们委托全球教父级的建筑团队——美国捷得国际建筑师事务所打造，他们团队的理念是以全新概念打造城市综合体，成就全球教科书般的典范之作。让我们一起见证华远景山公园，期待天空之城。

第二是裘马项目，位于门头沟区政府对面，发展成熟，配套齐全。这个项目自身还配建有 10 万平米的高端商业和一座四星级的酒店。将都市的繁华生活引入西山，将整个区域的价值再次进行升级。包括九礼中庭、七星建筑。西山的环境自不必多说，华远裘马四季打造的全屋健康系统，保证为业主提供全系列的健康保证。业主所想到的在这里都是安全的，业主所担心的在这里都是安心的。此外，北大医院和华远地产合建的北医医院将落户裘马四季，提供私人管家式的服务。

大家都知道最贵的房子是学区房，目前这个项目优惠政策是 3 万抵 10 万，每推荐成功一套税后现金 10 万奖励大家。

第三是华远和墅，每一个人的心中都有一个别墅的梦想，真正的圆梦方式还是要回归到生活当中，下面介绍的就是回归本真的别墅产品——华远和墅，也是南中轴区域唯一的纯别墅产品。华远和墅位于新机场的关键枢纽站，独享新机场开发的诸多利好，占据南中轴的关键位置，这个位置自然是非常好。华远和墅也是华远在追求产品极致方面的一次淋漓尽致的体现，包括 14 米罕见的别墅面宽，300 平米的大院子，全套房的设计和地上两层、地下一层的纯低密别墅，北京仅此一家。目前和墅项目的优惠也是 3 万抵 10 万，推荐客户成交奖励是 15 万。

第四是华远西红世，曾经很多人问过我，为什么取名叫华远西红世。西红世是西红门青年新世界的诠释，是华远致力于品质升级打造的北京首家社交社区。除了享受到新机场的发展红利之外，它位于国家新媒体产业基地的核心区域，与亚洲最大的影视产业星光影视园隔街相望。双地铁、多公园、立体交通网，共同构建了华远西红世绝版的区域价值。

从二机场建设伊始大兴的房价就即将进入 10 万时代，华远西红世在南五环的位置，以 160 万的总价为大家提供两居的精壮 loft 产品，开盘均全部售罄，本周将进行新楼座的加推，敬请大家期待。

第五是华远铭悦，这是华远首献通州的力作。50 万平方米的建筑综合体，目前 3000 户的住宅业主已经全部入住。

好天地是距离通州新址最近的一个项目，近邻亚洲最大的环球影城。华远好天地 10 万平米的商街定位为通州蓝港，已经入驻商户 300 余家，入驻企业 200 余家。

第六是 PLUSOFFICE，全服务式办公模式，颠覆了传统的办公模式。我们打造了 1000 平的商务中心，包括分时会议室、专属咖啡厅。

（来源：新浪地产）

行业 | 年报数据显示：转型概念房企受机构青睐

地产上市公司一直是各路机构关注的重点，去年的举牌热更使得地产板块热度上升。梳理年报等数据发现，截至去年四季度，具有转型概念的房企被机构增持较多；保险资金投资地产公司方面，民营险资成为主力。

基金偏爱转型股

Wind 数据显示，截至 4 月 18 日，两市共有 87 家上市地产公司公布年报，结合基金等机构的年报数据，2015 年四季度被机构增持的上市房企主要集中于具有转型概念的房企。除银亿股份等公司被大股东增持外，保利地产、新湖中宝、万科 A、阳光城、招商蛇口、泛海控股获机构增持规模居前，分别为 6.62 亿股、5.51 亿股、4.39 亿股、4.3 亿股、3.27 亿股、1.05 亿股。

被基金增持方面，保利地产、招商蛇口、华侨城 A、华发股份、荣盛发展和新湖中宝获基金增持力度较大，分别被增持 4.29 亿股、1.48 亿股、1.47 亿股、1 亿股、9764 万股和 8784 万股。从持股比例看，万方发展、神州长城、中茵股份、华发股份和大港股份的基金持股比例居前，分别为 19.86%、18.84%、17.43%、17%和 15.31%。这显示出具备转型概念的地产公司受到基金青睐。

以中茵股份为例，基金去年三季度持股占流通股比例仅为 0.86%，第四季度大幅上升至 17.43%。工银瑞信、富国和中邮基金旗下多只基金四季度大举买进。2015 年中茵股份业绩表现差强人意，公司预计全年亏损 1.2 亿-1.5 亿元。不过，公司此前曾多次谋划转型，公司去年 12 月发布的定增预案显示，公司拟全面退出房地产业务，进入智能移动通讯终端设计制造领域。由于存在转型预期，去年四季度中茵股份股价上涨 72%。

有增亦有减。被减持规模居前的公司包括万科 A、财信发展和*ST 中企。由于宝能系大举吸筹，万科 A 股价大力攀升至历史高点，公募基金借机高位离场。数据显示，去年四季度，万科 A 被基金共计减持 1.73 亿股，占流通股比例 1.78%。减持规模超过 500 万股的基金共有 9 只，其中南方成分精选混合型证券投资基金一举减持超过 2000 万股。

基金集体撤离颇有看点的还有财信发展。去年四季度，基金持股比例从 11.42%降至 0.06%，几乎已全部撤出。不过，去年 12 月公司公布高送转预案并成为两市首个公布全年高送转预案的公司后，12 月单月公司股价涨幅达 110%。

民营险资大力出击

近年来险资成为资本市场重要投资方之一，而房地产公司一直是险资关注的对象。从目前公布的年报来看，险资现身 19 家房地产公司大股东行列。其中，民营险资多点出击，成为险资投资主力。

除被安邦和前海人寿大举增持的万科 A 外，保利地产、新湖中宝、香江控股、北京城建、城投控股和西藏城投被险资增持规模也居前。

年报显示，安邦财险通过其传统保险产品于 2015 年四季度增持保利地产 4.05 亿股，占流通股比例为 3.76%，一举进入保利地产前十大股东。事实上，从 2014 年起，安邦就开始通过二级市场大举布局房地产行业，先后成为金融街、华业地产、金地集团和远洋地产等公司的大股东。房地产行业人士指出，地产股具备蓝筹、高股息率等特性，这使其成为险资投资的热点。

泰康人寿、国华人寿、中华联合保险对上市房企的投资也较为活跃，分别重点布局香江控股、新湖中宝、西藏城投、城投控股等公司。

国有保险公司则整体步调谨慎，目前投资规模较大的是中国人寿，2015 年四季度通过其分红险和普通险产品共计增持北京城建 2260 万股，占流通股比例为 1.6%。

社保基金稳健布局

社保基金的投资风格相对稳健，从目前的动向来看，具备热门概念和业绩稳健的公司是社保基金布局的重点。四季度社保增持规模居前的上市房企分别是招商蛇口、苏宁环球、北京城建、华夏幸福和中体产业，分别增持 1.4 亿股、2897 万股、2893 万股、1908 万股和 1893 万股。

苏宁环球 2015 年净利增长达 18.05%，同时公司积极布局影视投资。华夏幸福是京津冀一体化重点标的，2015 年净利同比增长超过 30%。中体产业 2015 年业绩尽管表现不佳，但其体育改革预期仍使其成为社保基金关注的对象。

被险资大幅增持的北京城建也在同期获得了社保基金的入驻。去年四季度北京城建获全国社保基金 118 组合和 401 组合进驻，共计 2600 万股；社保基金 413 组合四季度增持 292.8 万股。

社保基金总体减持力度较小。目前减持规模较大的是城投控股，社保基金 414 组合四季度减持了 1700 万股。

（来源：中国证券报）

行业 | 87 家房企借债 2.3 万亿近四成资产负债率超 70%

截至 4 月 18 日，《证券日报》记者根据 Wind 资讯统计数据发现，按照申银万国房地产行业分类，沪深两市有 87 家上市房企公布 2015 年年报，其负债合计为 2.34 万亿元，与 2014 年的 1.93 万亿元相比，上涨了约 4100 亿元，同比上涨 21%。

值得注意的是，在上述 87 家上市公司公布业绩的房企中，超过六成房企总负债同比增长率为正，而近四成房企资产负债率超过 70%。

对此，研究院智库中心研究总监严跃进向《证券日报》记者表示，仅从上市公司角度来看，资产负债率梯队变化幅度并不大，整体负债规模虽增加，但资产规模也在增加。不过，

从整个房地产行业来看，杠杆仍在加大，尤其在二套房贷款比例降低、开发商、第三方机构提供的首付贷等交易规模增加后，金融风险有所提高。

负债规模上升

根据 Wind 资讯统计数据显示，在上述 87 家上市房企中，33 家资产负债率超过 70%，11 家超过 80%；2014 年同期，在 A 股 142 家上市房企中，63 家资产负债率超过 70%，占比为 44%。

其中，《证券日报》记者注意到，资产负债率超过 80%的有 11 家，占比接近 13%；在 70%–80%的有 12 家，占比接近 14%；在 60%–70%之间的有 20 家，占比约 23%；50%–60%之间的有 14 家，占比为 16%。

从具体企业来看，万科 A 以 4750 亿元负债暂居首位，与去年同期的 3925 亿元相比，同比上升 825 亿元，但其资产负债率为 77%，与去年持平；资产负债率榜首者为鲁商置业，为 93%。

“上市房企积极借债，其实是公司债发行制度放宽的结果，尤其利率比较低。对于房企来说，通过借债来实现新债偿旧债、给既有项目补充流动资金等有积极的作用。”严跃进向《证券日报》记者表示，从实际情况看，这也会促使房企新一轮战略扩张节奏的加快。负债规模的增加，财务杠杆的运用，说明有利于后续中长期资金的可持续供给，但也会促使房企偿债压力增加，甚至引发公司内部的财务风险。

另外，在严跃进看来，从行业平均值来看，75%的负债率符合房企资金密集型性质。但在持续高负债的模式下，房企的盈利水平并没有得到提升。

置换高息债

过去一年，公司债发行规模爆棚。2015 年，上市房企总计发行公司债约 3000 亿元，与上年相比，暴涨 18 倍。

对于大规模发行公司债的背后：利率低，置换高息债或是首要因素；其二，由于海外融资成本上升，国内融资成本下降，房企融资纷纷回归境内，同时可避免汇率风险；第三，公司债期限与房地产项目开发周期相符，运用灵活。

“敢于扩大借贷规模，靠高杆杠运营的房企，实际上在这一波房地产规模扩张中尝到了甜头。”一位房企高管向本报记者透露，“我们公司老板经营理念比较保守，在行业调整期内，并没有大幅借债，然后去拿地。现在回头看，或许错过了扩张的好时机”。

事实上，今年一季度也延续了去年的发债热潮。据数据显示，今年 3 月份，房企发生融资 67 笔，累计融资金额合计 2213.63 亿元，金额较上月大幅上涨，涨幅约 195.82%。其中，单笔融资不少于 20 亿元的有 36 笔，融资单笔最高为 300 亿元。

值得一提的是，3 月份发行公司债再次成为房企融资的主要途径，融资 34 笔，金额达 1275.81 亿元。3 月 11 日，富力地产通过发行公司债融资 300 亿元，成为本月单笔融资之首。

然而，高杠杆运营的背后，资金链风险已有所显现，尤其三、四线城市中的中小房企较为严重。在库存量巨大的三、四线城市中，土地成本是逐年亏损的，加上建安成本、人工成本等必要成本，开发商已无利润可言，若想增加附加值，换取利润，则面临的是无人接盘的市场，降价割肉依然难以脱困。

“未来的房地产市场，股权并购案将再度增加，这是加杠杆带来的后遗症，也是行业兼并重组的自然发展。”某业内人士向记者直言，然而不可忽视的是，资金成本的侵蚀，土地成本的严重超负荷等因素，将导致行业利润率的提升将越发艰难。

（来源：证券日报）

前沿视点

观察 | 棚改投入更多“真金白银” 国开行一季度放贷 2235 亿元

作为棚户区改造最大的贷款支持银行，国家开发银行一季度经营管理报告显示，在棚户区改造领域，一季度发放贷款 2235 亿元，同比增加 71%。

4 月 20 日，财政部、住房和城乡建设部联合对外发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（以下简称《通知》）。为加大对今年棚户区改造的支持力度，两部委推出诸多亮眼的税费减免措施，并加大资金补助力度。这也是住建部和财政部自 2014 年以来，第三次发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》文件，为棚户区改造提供政策助力。该《通知》包括为棚户区改造提供更多“真金白银”，落实好税费减免政策降低改造成本，并引导居民优先选择货币化安置方式。

与此同时，作为棚户区改造最大的贷款支持银行，国家开发银行一季度经营管理报告显示，在棚户区改造领域，一季度发放贷款 2235 亿元，同比增加 71%。

另据《路透》引述消息人士透露，国家开发银行日前向其部分地方分行征求意见，拟在浙江省衢州市棚户区改造项目开展组合贷款创新试点，该项目商业银行贷款比例超过 50%。

试点成功后，商业银行对于棚户区改造的贷款将破除此前顾虑，支持力度更大。

棚改减税降费政策一箩筐

为降低棚户区改造成本，两部委要求各地对棚改项目严格按规定免收各项行政事业性收费和政府性基金；对棚改安置房建设用地，按规定实行划拨方式供应的，除依法支付征地补偿和拆迁补偿费用以外，免缴土地出让收入；对棚改项目涉及的税收按规定实行减免优惠政策。

2016 年中央财政将继续加大对各地棚户区改造工作的支持力度，中央补助力度不低于上年；省级财政也要增加投入，加大对财力困难市县棚户区改造工作的支持力度；市县财政要按规定渠道落实资金来源，通过一般公共预算、政府性基金预算、国有资本经营预算等多渠道筹集棚户区改造资金并及时拨付资金。其中，地方政府债券筹集资金要继续向棚户区改造倾斜。

对于存量棚改项目和今年新开工棚改项目，两部委提出分类管理措施。对 2015 年底以前开工的棚改续建项目，可继续按已签订合同规定发放棚户区改造贷款，不纳入地方政府债务，地方政府不得出具任何形式的担保函；对需由政府主导运作的 2016 年新开工棚改项目，要按规定实施政府购买服务，一律不得通过融资平台公司等企业举借政府债务。

另外,《通知》要求各级财政部门要按照财政部印发的《城镇保障性安居工程贷款贴息办法》(财综〔2014〕76号)的规定,继续落实好棚户区改造贷款贴息政策,对符合条件的棚户改造项目予以一定比例和一定期限的利息补贴,鼓励和引导信贷资金、民间资本参与棚户区改造工作。贴息资金按照国库集中支付制度的有关规定,支付到棚户区改造项目承接主体。

今年初,国家开发银行董事长胡怀邦表示,国开行去年共发放棚改贷款人民币7509亿元,今年将增至9500亿元以上,保障续建及600万套新开工棚改任务融资需求。

国家开发银行一季度经营管理报告显示,在棚户区改造领域,加大支持力度,一季度发放贷款2235亿元,同比增加71%。这一数量占全年额度的近30%,国开行的贷款支持较去年大幅增加。

根据《路透》报道,国家开发银行日前向其部分地方分行征求意见,拟在浙江省衢州市区棚户改造项目开展组合贷款创新试点。其表示,“开发性+商业性”组合贷款的创新模式,不同于银团贷款,而是通过融资安排协议将国开行双边贷款与商业银行贷款进行统筹贷款,有效管控风险,并可解决国开行与商业机构棚改贷款期限利率双差异问题。

据介绍,该项目采用政府购买服务模式,含五个子项目,改造共涉及城乡居民3660户,需安置7874套,国开行总行承诺中长期贷款45亿元人民币,贷款期限25年,要求贷款资金通过银团等方式解决,国开行份额不超过50%。

其中,开发性贷款部分,国开行贷款22.5亿元,期限25年,执行棚改优惠利率;商业性银团贷款部分,北京银行、建设银行和农业银行作为参加行,总额22.5亿元,贷款期限20年,利率为基准利率下浮10%。

为了确保信贷资金的顺利回收,部分银行规定,省市级平台统筹棚户区改造项目的融资,统一承担借款和还款责任。对于这种方式,某商业银行负责人表示说,前提是政府住房建设部门、财政部门、融资平台共同介入;因为对某一地区全部棚改项目的支持,信贷投放量较大,商业银行较难负担。

国开行此次试点项目,引入多家商业银行共同参与,从贷款投放量上,减轻了商业银行的压力。通过政府购买服务,根本上消除银行机构对贷款安全性的顾虑,利于调动银行参与棚户区改造的积极性。

(来源:中房网)

观察 | 商住房撑起北京楼市半边天

北京楼市发展历史中,相较于住宅产品,商住产品一直是市场配角,往往不是购房者第一选择。不过,受到限购等政策原因以及置业门槛的不断抬高等因素的影响,商住产品日渐被市场青睐,并在2015年成功逆袭,成为楼市主角。而2016年,商住公寓的热度仍在继续。

来自机构统计显示，2016 年一季度北京商品房成交量前十名项目中，住宅项目仅有两个，商住公寓项目则多达 8 个，今年一季度商住产品成交 8549 套，成交量已经占到北京楼市商品住宅成交的 46%，撑起北京楼市半边天，成为北京楼市成交主角。

除了“不限购”这一固有优势之外，普通住宅市场价格高企、商住市场洼地效应凸显等，都是助推商住市场走热的重要原因。那么，目前北京商住项目主要分布在哪些区域？商住产品各有哪些特色？购买商住项目时又应该注意哪些事项？记者通过走访通州、大兴、门头沟、顺义等热点区域，勾勒出了北京商住地理分布图，以飨读者。

商住领跑一季度

“不限购，低总价”是商住楼近年来的主打广告语。从 2014 年下半年以来，商住项目更是频频入市，一时间商住产品扎堆，一年前，由于商住产品大举入市，过大供应量导致不少商住项目呈现出销售乏力的现象。

然而，这一情况在今年一季度发生逆转。根据北京市住建委的统计数据，2016 年一季度，北京楼市延续量价齐涨局面。其中商住产品成交 8549 套，是去年一季度商住成交量的 3.66 倍，今年一季度商住产品成交量已经占到北京楼市商品住宅成交的 46%。

来自中原地产统计显示，3 月北京商住市场总成交额 76.33 亿元，是 2 月成交额的近 10 倍，共成交 4687 套，总成交面积 28.84 万平方米，平均成交价 26466 元/平方米。

事实上，从最近一年北京商品住宅供应情况来看，高端住宅供应量逐渐增加，今年一季度比去年同期新增供应 412 套，拉动成交均价稳步上涨。北京住宅市场豪宅化、高端化倾向正在加剧，刚需则明显受到挤压。

受此影响，低总价、不限购的商住公寓逐渐走俏。今年一季度北京商品房成交量前十项目中，住宅项目仅有两个，商住公寓项目多达 8 个。从成交特征来看，商住类产品依旧领跑新房市场，3 月区域成交前两位的大兴和通州，共同特征便是商住市场成交量高，分别占到区域总成交量的 69%和 57%。

除了“不限购”这一固有优势之外，普通住宅市场价格高企、整体商住市场的洼地效应凸显等，都是助推今年商住市场走热的重要原因。

近年来，北京住宅用地价格不断攀高，2015 年土地市场更是“出必称王”，截至目前，楼面价超过 5 万元/平方米地块已达 8 个，最高已达 7.5 万元/平方米的历史高价。新一轮的高地价正在加速向高房价传导，在地价的推升效应下，五环内住宅成交均价早在去年 10 月已破 5 万元/平方米，动辄上千万的总价早已超出几乎所有刚需和相当一部分改善客群的购买力。

相比之下，商住市场依然处于十分明显的价格低位。一般来说，商住项目的主力户型均以中小户型为主，目前在售的 50%商住公寓面积在 40-60 平方米，总价多在 500 万元以下，有足够优势承接相当一部分刚需、改善购房者需求。值得注意的是，巨大的洼地效应和对后市的看好，也刺激了相当一部分投资需求加速入市。

亚豪机构市场总监郭毅分析,一方面是整体市场的大背景,楼市今年整体上升。另一方面是信贷政策的原因,信贷放松,购房者的融资成本下降,包括几次降息降准,市场流动性相对充沛造成整体楼市成交量的拉升。特别是现在一些商住项目比住宅产品价格要低,性价比优势就凸显出来。

通州

商住产品是双重限购下的“香饽饽”?

一季度通州商品房项目成交量 TOP10 中,仅有 1 个项目为纯住宅项目,其余 9 个均为商住公寓楼盘,前 5 名全由商住公寓项目“承包”。目前通州在售的商住产品多集中在通州运河核心区、台湖和马驹桥三个区域。

“我们上周六推出了一部分房源,已经销售了一部分,现在的售价是 2.1 万元/平方米-2.5 万元/平方米,不限购也不限贷,户型也比较小,最小的是 38 平米的,很适合首次置业的人。”位于通州台湖的环球国际销售人员表示。

据记者了解,通州台湖是商住产品相对集中的一个区域,另外在售的项目还有万科东地城市之光、东亚尚品台湖等。据销售人员介绍,尚品台湖目前销售的有平层和 LOFT 两种产品,最小户型均为 38 平米,其中,平层均价为 2 万元/平方米,LOFT 均价为 2.8 万元/平方米。而万科东地城市之光将于近期开盘,目前 4.2 米层高的精装 LOFT 产品正在排号之中,户型为 50-73 平米,预计售价在 3 万元/平方米-3.3 万元/平方米左右。

通州另外一个商住产品集中的区域为通州运河核心区,目前正在排号的包括侨商中心、通州富力中心等。据悉,通州富力中心在售的户型多样,44 平米、51 平米、75 平米、80 平米、90 平米、103 平米、104 平米均有,均价 45000 元/平米。另据业内人士介绍,马驹桥区域也有部分商住产品在售,如珠江悦景园等。

事实上,受限购政策的影响,通州的商住产品一直炙手可热,可以说商住产品是通州商品房成交的主角之一,保利大都汇、新北京中心等项目的商住产品均成交火爆。其中,新北京中心曾创下日销 15 亿元的业绩,而位于通州运河 CBD 的保利大都汇项目也多次热销。

>>配套

记者在采访中发现,就目前的生活配套而言,通州运河核心区的配套相对齐全,路网发达,在公共交通方面有多条线路公交车通过,且有地铁 6 号线。并且有不少项目自己配有相关的生活配套,如通州富力中心有 7 万平米的高端购物广场以及 3 万平米的滨水商业街。

而通州台湖和马驹桥的生活配套尚处于起步阶段,原有的生活配套相对较少,但能满足一般的生活需求。另外,这些区域的项目距离轨道交通都有一定的距离,对于需要搭乘公共交通出行的上班族来说,略有不便。不过,与此对应的是,配套相对欠缺的区域售价相对较低。

大兴

商住产品爆发式增长

在沉寂了相当长一段时间之后，大兴楼市在今年将成为新的热点。

据不完全统计，去年一年，大兴接连推出 10 宗地块，均受到保利、金融街、旭辉、绿地等各大房企疯狂争夺，总成交金额超过 110 亿元。多宗地块不断成交、北京新机场的建设以及南城配套的逐渐完善，无疑再次激发大兴楼市的需求。

在这样的土地供应背景下，大兴的商住产品有了爆发式增长。目前大兴可售的商住产品多达 10 余个，区域则涵盖了西红门、黄村、义和庄、庞各庄等区域。

这些产品主要包括兴创国际中心、天恒世界集、恒 大未来城、泰禾中央广场、众美·MIMO 公馆和北京城建·北京密码等。从 2015 年到刚刚过去的一季度，这些产品普遍获得市场热捧，销售情况十分乐观。在亚豪 3 月北京楼市成交区域的数据中，这些项目动辄近百套的销量构成了大兴 3 月的靓丽成交数据。

其中，兴创国际中心紧邻地铁 4 号线与南五环，北侧一路相隔亚洲最大宜家及荟聚商场，东侧是项目规划的大型酒店，南侧规划公园，项目一期 6 栋，4 米层高，主力户型 130 平方米，均价约 33000 元/平方米；泰禾中央广场和恒 大未来城均位于大兴新城核心区域，泰禾中央广场目前 3 栋楼在售，4.5 米层高 LOFT 客厅 3.9 米挑空，主力户型为 57-65 平方米，总价约 200 万-300 万元/套，所剩房源不多；恒 大未来城距京开高速大兴桥出口 4 公里，紧邻地铁 4 号线义和庄站，十余条公交线路合围，项目主力户型 30-180 平方米，均价 42000-43000 元/平方米，装修交房，产权 50 年，沿街商业户型面积 20-230 平方米，产权 40 年，预计 2018 年 8 月 31 日交房。

众美·MIMO 公馆位于庞各庄板块，1 月开盘一期，目前剩余房源不多，均价约 16000 元/平方米；北京城建·北京密码位于大兴魏善庄，主力户型为 50-70 平方米 LOFT，均价约 20000 元/平方米。

>>配套

以前，大兴的缺点在于各项配套的匮乏，但随着近年持续两轮 6 年城南投资计划合计达 7000 多亿元，区域内的基础设施、配套条件正逐步完善，已经让城南成为楼市的需求热点。不仅是在配套上大兴的短板正在消失，伴随着大量品牌开发商的入驻，区域内的小环境也正在改观，这里自然而然也将成为北京楼市的下一个热点。

从各板块来看，西红门板块有荟聚、宜家，黄村有王府井百货、星城商厦、绿地缤纷城，义和庄、庞各庄则辐射了龙湖时代天街万平商业综合体、凯德广场等丰富资源。此外，各项目也有都自身的完备配套，譬如，众美·MIMO 公馆地下一层正在积极洽谈中型超市(约 4000 平方米)，为业主提供休闲、娱乐、餐饮等一站式的购物所需，打造一个 5 分钟生活圈；北京城建·北京密码小区内部更是有 24000 平方米商业配套及周围 5 大商圈，提供了便利的生活模式。

顺义

超越别墅成市场主流

在北京楼市版图中，顺义一直以中央别墅区为人熟知，公寓和普通住宅表现少有突出，然而，过去一年来，商住产品日渐成为顺义楼市主流。

目前顺义在售项目包括艾迪城、金地未未来等项目，商住产品供应量充足，销售也较为活跃。今年3月26日，顺义的艾迪城1.5小时实现签约金额12亿元，同一天，位于顺义的金地未未来也收获了好成绩，当天推出的青年mini墅产品45分钟便宣布售罄。

在老项目热销同时，新项目也陆续亮相。近日，位于顺义临空经济区南法信地铁站南300米的旭辉26街区正式亮相，项目是北京旭辉继旭辉E天地、旭辉丽舍之后再推出的又一个商办产品。旭辉26街区将推22-55平方米的小户型，层高4.2米，产权50年，自由购。

>>配套

顺义商住项目分别较为分散，多在机场及地铁线周边，项目周边的超市、菜市场等基本可满足日常的生活需要，大型配套是各个项目普遍存在的短板，因此，不少项目在打造上注重引入生活配套。金地·未未来项目自建独立风情商业街，商业配套即住即享；并配建咖啡阅览室、健身房、运动&亲子主题公园等，致力打造活力成长社区。

门头沟

半数项目为商住

虽然距离北京城区并不远，但门头沟的楼市一直不温不火，和大兴、亦庄等区域的崛起速度相比，门头沟远远地落在了后面。但是随着各种规划和利好的刺激，门头沟的楼市已逐渐步入发展的快车道。

近年来，随着门头沟区域的土地放量，越来越多的品牌房企开始抢滩进驻。截至目前，门头沟区域已经有华润、住总、金地、中水电、金泰、K2等品牌开发商开发的项目，最近又有融创、华远等品牌房企拿地进驻，目前区域楼市的房企与项目结构发生质变，长期以来供应不足的局面也有望得到大幅改观。

据记者不完全统计，目前，门头沟在售项目中，有一半都包含商住房产品。其中，华润悦景湾、中昂时代广场、西长安壹号、远洋新天地等项目都是集中在近半年陆续开盘入市。商住产品均以小户型LOFT为主，面积集中在30平米-80平米之间。

亚豪机构市场总监郭毅认为，门头沟虽然看起来距离比较远，但是相对于大兴、通州、房山、昌平等区域内到三环的通行时间是最短的，便利交通吸引来自北京西部更多板块的购房人到此置业安家。

>>配套

与北京的区域相比，门头沟区域的最独特之处在于既拥有良好的山居生态环境，又拥有日趋国际化的城市配套。门头沟平原面积仅占总面积的1.5%，大致以门头沟葡萄嘴环岛为界，分为北部的老城区和南部的新城。沿葡萄嘴环岛往北的门头沟老城区开发时间较早，商业、医疗、教育、休闲等配套一应俱全。

新城区的配套设施目前主要集中在冯村区域，与相对成熟的老城区比，新城区在配套的规模和质量上略逊一筹。不过，根据规划，新城区已经成为北京和门头沟重点发展的区域，新城区未来超越老城区目前看来只是时间问题。

（来源：京华时报）

资本 | 中小房企现股权转让高峰 76 亿元地产股权待售

去年以来，一线城市、部分二线城市房地产市场交易复苏甚至火爆的态势，未能改变房企资金紧张的局面。尤其是项目多布局在三四线城市和部分二线城市的中小房企，仍面临着巨大的资金压力。

同时，土地盛宴渐成“豪门游戏”，大房企的“一线战略”也绝非中小房企能够参与。或转型或黯然出局，成为越来越多中小房企的无奈选择。

4月13日，浙江国有上市房企嘉凯城发布公告，公司国有股东浙商集团、杭钢集团和国大集团以公开征集受让方的方式，以不低于3.79元/股的价格联合协议转让9.52亿股公司股份，占公司总股本的52.78%。

根据嘉凯城2015年三季报显示，浙商集团、杭钢集团和国大集团分别持有嘉凯城28.46%、15.02%和18.96%的股份。如果此次转让成功，上述三家公司将分别转让嘉凯城28.46%、15.02%和9.3%的股份，这意味着嘉凯城控股股东及实际控制人将易主。

匹凸匹、莱茵体育、浙江广厦等都是逃离房地产行业的典型代表。而与这些房企的主动转型不同，还有更多中小房企，则在等待被收购。

中国房地产报记者统计发现，3、4月份以来，京沪等产权交易所新增待售房企股权近30宗，总权益金额76亿元，其中挂牌出售100%股权的房企有15家。

业绩亏损出售股权换取生存空间

嘉凯城业绩的持续下滑，使得其不得不靠出售控股权，以另觅新主寻求资金护航。

2014年，嘉凯城营业总收入约为84.49亿元，同比下降24.88%，其中房地产销售收入52.9亿元，占营业收入总额的62.61%；利润总额3.38亿元，同比下降24.07%；归属上市公司股东的净利润3809万元，同比下降33.36%。

根据嘉凯城2015年度业绩预告，预计2015年公司累计净利润亏损23亿元，同比下降6138.19%，原因系房地产项目销售规模大幅下降，一线城市交付项目数量下降更为突出，毛利空间缩减显著；公司战略性城镇化建设投入进一步上升，尚未进入产出阶段。

而在去年年底，嘉凯城集团通过公开挂牌交易方式转让了其持有的青岛嘉凯城房地产开发有限公司51%的股权，挂牌价格不低于6.12亿元。股权转让完成后，嘉凯城集团不再持有青岛嘉凯城的股权。

拥有 60 余年发展历史的中华企业股份有限公司，近两年净亏接近 30 亿元，近 5 年净利润缩水 300%。3 月 22 日，中华企业被上海证券交易所实施了退市风险警示，股票简称变更为“*ST 中企”。

而中华企业自 2012 年业绩亏损以来就不断出售旗下控股公司股权。2014 年，分别以 1.6 亿元转让上房现代物流 100% 股权、以 5.36 亿元出售华宁置业 100% 股权；2015 年先是转让了上海嘉定项目 40% 股权，后又将持有的天津星华商置业有限公司 30% 股权及天津星华府置业有限公司 30% 股权予以转让。

待售房企股权货值达 76 亿元

在京沪等地方产权交易所，3 月份以来新挂牌待售房企股权货值达 76 亿元，显示中小房企的生存压力并未因市场回暖而缓解。而资金紧张和业绩亏损是它们抛售股权的共同原因，很多待售公司还负有大量债务。

其中，上海城开集团龙城置业有限公司以 19.07 亿元标价出售 40% 股权，是挂牌价格最高的房企。资料显示，该公司是 2010 年成立的国有参股企业，股东是上海城开(集团)有限公司(持股 40%)、城开绿碳(天津)股权投资基金合伙企业(持股 35%)、力晖投资有限公司(持股 25%)。

资料显示，上海城开集团龙城置业有限公司开发的梅陇南方商务区项目地处上海市闵行区梅陇镇，占地面积约 8.7 万平方米，规划总建筑面积 32.3 万平方米，计划建成集办公、酒店、商业于一体的大型商务综合体，打造未来上海西南地区的新地标。上海城开中心三栋超甲级写字楼已于去年年初封顶。不过，2013 年至今该公司均未产生营业收入和利润，而总负债高达 29.22 亿元。

转让价格排在第二位的标的公司为国开东方城镇发展投资有限公司，以 10.16 亿元出售 21.6% 股权。而该公司 2014 年亏损 1.94 亿元，2015 年前三季度亏损 1.16 亿元。

目前，由保利地产全资子公司郑州保利房地产开发有限公司持股 50% 的郑州煜盛房地产开发有限公司，正在以 2.3 亿元挂牌价转让其 50% 股权，该公司连续 3 年亏损，其中 2015 年净利润亏损 4985 万元，不过旗下有多处地块。有消息称，郑州保利地产有望接手上述被出让的 50% 股权。

去地产化后前途依然多舛

业绩的亏损，使得不少房企宣布转型，或完全剥离或主动压缩房地产业务量。而不论是主动转型还是被动卖股，都不失为一种求生路径。

近两年来，至少 30 家品牌房企明确退出房地产或房地产收入占比已经低于 50%。其中，至少 16 家品牌房企计划或已实现彻底转型，脱离房地产主业，如上海新梅、浙江广厦、华联家族、银润投资、铁岭新城、海德股份、绿景控股、东方银星、莱茵置业、证大置业、宜华地产、中渝置地、中体产业、九龙山、大连控股、东湖高新等，这其中大部分为上市品牌房企。

而市北高新、海泰发展、中南建设、中国武夷、大港股份、陆家嘴、亚通股份等公司则将房地产主营收入占比压缩到公司营业收入的 50% 以下。

还有一些潜在退出房地产市场的品牌房企，一类是地产业务大整合，如中建地产、中信地产(住宅板块)、中渝置地等；第二类是因反腐导致企业瞬间崩塌，如大连实德地产；还有一类是因为资金链断裂并进行破产清算，比如曾经的百强房企华光地产。

这些宣布去房地产化的企业，有没有走出业绩亏损的困局？

2015 年 5 月 11 日，多伦股份宣告进军互联网金融领域，为使公司名称能够体现公司的主营业务，更名为“匹凸匹”。公告发出后，公司股价由此前的 10.96 元迅速涨至最高 25.51 元，大涨 133%。然而，2015 年匹凸匹却大幅亏损 1.02 亿元，净利润同比下降 244.11%。这是匹凸匹 2000 年以来的首次亏损。

而匹凸匹 2015 年营业收入全部来自房地产相关业务。新涉足的互联网金融业务未能达到公司预期收益，相关产品仅在内部小范围定向定量样本测试中，尚不能大规模投入市场运营，目前公司转型互联网也尚存诸多不确定因素。

同样，全面剥离房地产业务后，转型金融投资平台的海航投资，前景依然模糊。

海航投资 2015 年度业绩快报显示，去年营业总收入 12.3 亿元，较 2014 年同期大幅下降 38.45%；营业利润及利润总额均较 2014 年出现下滑。今年一季度业绩预告显示，公司净利润亏损 321 万元~396 万元，去年同期则盈利 913.61 万元。

(来源：中房报)

深度 | 销售 30 强房企八成负债率超 70% 利润率下滑、负债率高企、亏损房企资不抵债

高不可攀的一二线土地价格、持续下滑的行业利润率、居高不下的资产负债率，正在压缩众多房企的盈利空间，更有一些老牌房企已处于生死边缘。

中国房地产报记者通过统计沪港深已公布 2015 年财报的 110 家房企数据发现，净利润同比下滑的房企有 48 家，其中不乏恒大地产、雅居乐、绿城中国、世茂房地产、九龙仓、越秀地产这样的知名房企。业绩亏损的房企有 11 家，且均已连续多年净利润下滑，净利润同比下降 1458% 的万通地产成为亏损幅度最大房企，亏损额高达 24.87 亿元的 *ST 中企去年为亏损最多的房企。

也有业绩表现较好的房企，今年 1 月份刚刚登陆港交所的融信中国，2015 年净利润达 14.06 亿元，同比增长 180.27%；绿地香港净利润同比增长 104.5%。不过，这两家房企的资产负债率均较高，截至 2015 年底，融信中国的净资产负债比率为 2.47 倍。

在房地产毛利率普遍下降的趋势下，九龙仓依旧保持了 47.93%的高毛利率，而建发股份的毛利率已不到 10%，两者差了 5 倍多。

一二线城市房地产市场成交火爆的光鲜表面下，房地产行业的分化趋势正在加剧。

雅居乐净利润降幅超 5 成 九龙仓毛利率最高

中国房地产报记者统计 2015 年销售额排名靠前的 30 家房企盈利情况发现，相比 2015 年 30 强房企销售额的大幅上涨，其净利润表现却普遍稍逊，主营业务利润率持续下滑，房企增收不增利的现象愈发明显。

中国房地产报独家发布的销售 30 强房企盈利排行榜中，有 8 家大型房企净利润同比下滑。其中，千亿级房企恒大地产 2015 年销售额同比大增 53.1%，但由于急速扩张追求规模，净利润却被严重侵蚀。恒大地产 2015 年归属上市公司股东的净利润为 104.6 亿元，同比下滑 17%。另一家千亿级房企碧桂园，2015 年销售金额和销售面积分别同比增长 7.1%、10.7%，但其净利润却同比下降 9.31%。

而净利润下滑幅度最大的龙头房企是雅居乐。雅居乐 2015 年归属上市公司股东的净利润为 13.9 亿元，同比下降 67.6%；每股基本盈利为 0.358 元，同比下降 70.7%。雅居乐已连续 2 年出现净利润下滑。雅居乐集团主席兼总裁陈卓林表示利润下跌主要因降价处理挤压的存货，同时由于人民币贬值，公司录得汇兑亏损 11 亿元。此外，绿城中国净利润下滑也很明显，同比下降 60.75%。

在 30 强房企盈利排行榜中，净利润同比增幅达 3 位数的房企有 2 家，同比增幅达 2 位数的房企有 15 家。

一线城市和部分二线城市地王的频频爆出，将土地成本抬升到新高度，甚至对冲了内地低利率环境所带来的融资成本下降，这使得房企利润率持续下滑成为一种趋势。

在中国房地产报发布的销售 30 强房企毛利率榜单中，22 家房企的毛利率均较 2014 年下降。毛利率降幅最大的是绿城中国，2015 年绿城实现毛利 54.21 亿元，同比减少 33.3%，毛利率为 18%。而 2014 年和 2013 年绿城的毛利率分别为 23.5%及 28.5%。绿城方面表示，毛利率下滑主要因 2015 年度交付项目中有一定比例项目位于三四线城市，过去几年受房地产行业调控政策影响导致项目销售价格偏低，很大程度上影响了物业销售毛利率。

绿城中国董事会执行董事李青岸在业绩发布会上表示，原来房企毛利率 30%多、40%多，但目前国内能够达到 15%以上毛利率的房企已经不多了，房企能达到 18%或维持在 20%，就说明这还是一个可投入的行业。

毛利率最高的房企是九龙仓，2015 年毛利率达 47.93%。不过，2015 年九龙仓的净利润同比下滑了 55.4%。有报告指出，香港零售业务占九龙仓资产价值的 43%，未来香港零售租金可能会受到内地自由行高消费收缩、汇率变化等影响，租金营业额前景非常黯淡。

误判市场前景万通地产、宁波富达、*ST 中企等“资不抵债”

中国房地产报记者统计发现，2015 年业绩亏损房企有 11 家。其中，万通地产 2015 年亏损了 6.12 亿元，净利润同比降幅高达 1457.78%；宁波富达亏损了 11.58 亿元，净利润同比下降 1135.72%；绿景控股亏损了 2368 万元，净利润同比下滑 825.69%。

万通地产方面表示，净利润亏损主要是因为杭州万通中心与杭州上园两个项目的减值准备所导致的，并公开承认其对杭州楼市判断“失误”。

万通地产此前的判断逻辑是，2015 年杭州楼市体现出供应量增长、成交量增长、市场热度上升、板块差异明显、大型房企竞争激烈等特征，加上一系列降准降息等刺激楼市政策的出台及 2016 年 G20 峰会在杭州召开等有利因素，当地楼市成交将呈上升趋势。基于此，万通地产 2015 年前三季度并未对售价进行调整，坚持认为相关项目去化周期在两年左右。

然而，到了 2015 年四季度，公司杭州两个项目（杭州上园项目和杭州万通中心项目）所在区域市场库存量仍在上升，去库存压力持续加大，这两个项目所在区域楼盘集体降价。而万通地产虽然及时调整销售策略，做出降低售价、缩短去库存周期策略，但新的销售定价低于存货成本，按照相关会计准则，需计提减值准备。

据测算，万通地产杭州上园项目下折 20%，将亏损 4.7 亿元；杭州万通中心项目中的酒店式公寓项目若下折 10%，将亏损 1.2 亿元。两个项目总计提减值 5.9 亿元到 6.2 亿元。

同时，万通地产 2015 年资产负债率高达 76.63%，利息支付倍数为-175.35，公司赚取的利润根本不足以支付利息，公司债务压力巨大。

2015 年净利润亏损最多的房企是中华企业，亏损了 24.87 亿元。在其计提减值准备的名单中，杭州御品湾项目计提了高达 12.9 亿元的减值准备，位于上海的松江誉品谷水湾和美兰湖铂珺公馆两个项目计提了 3.4 亿元的减值准备。

实际上，2014 年中华企业就已净亏 4.89 亿元。因连年亏损，中华企业股票于 3 月 22 日起被实施退市风险警示，股票简称正式变更为*ST 中企。中华企业的债务压力同样巨大，其 2015 年资产负债率为 88.35%，利息支付倍数为-121.54。

中华企业总经理姜维表示，2016 年中华企业的工作重点依旧会放在存量消化上，下一步公司还会进一步降低融资成本。

上市房企资产负债率高企融信中国净资产负债率达 2.47 倍

2015 年，房企纷纷通过发行中期票据、公司债等再融资方式筹到了低廉的资金，这使得上市房企融资成本略微下降，不过上市房企的整体资产负债率依然高企。

中国房地产报记者通过统计沪深两市已发布年报的 92 家房企数据发现，2015 年资产负债率超过 70%的房企有 38 家，超过 4 成，资产负债率超过 80%的房企有 14 家，其中，鲁商置业负债率为 93.06%。

在中国房地产报独家发布的销售 30 强房企资产负债率排行榜中，2015 年资产负债率较 2014 年下降的房企有 17 家；资产负债率超过 70%的房企有 24 家，占了 8 成；负债率超过 80%的房企有 8 家。

融信中国的资产负债率最高，为 85.42%，虽然相比 2014 年 96.74% 的资产负债比率有所下降，但融信中国的净资产负债率依旧远高于同类房企，在 2014 年融信中国的净资产负债率高达 1541%。快速扩使得融信中国的资金成本也很高，其资金成本在 10.5% 左右，随后其登陆资本市场发行公司债券后，融资成本降到 8.28%。

其他几家大房企中恒大地产的负债率由 2014 年的 76.31% 上涨至 2015 年的 81.22%；融创中国负债率由 81.33% 提升至 83.19%；绿城中国负债率则由 72.59% 提升至 74.63%。这说明在持续高负债模式下，资金成本的侵蚀、土地成本的严重超负荷等因素，已导致房地产行业利润率的提升颇为艰难。

（来源：中房报）

国企改革

高明华：国企薪酬改革不应忽视两个前提

中央和地方国企负责人薪酬改革逐步推进。据公开资料显示，河北、山西、山东、陕西、辽宁、吉林、黑龙江、江苏、浙江、江西、福建、湖北、湖南、四川、贵州、云南、广东、海南、甘肃、青海、内蒙古、新疆、西藏、广西、宁夏等 25 省份向公开薪酬改革方案，对省属国企负责人的薪酬加以限制。媒体梳理发现，大多数地区都将国企老总的基本年薪限制在了企业职工的 2 倍以内；同时引入任期激励收入，将包括基本年薪、绩效年薪和任期激励收入在内的 3 部分收入限制在了 8 倍以内。限制幅度最大的宁夏，将企业老总的全部年薪限制在了职工的 5 倍左右。

那么，在薪酬改革推进过程中，又有哪些需要注意的问题？

北京师范大学公司治理与企业发展研究中心主任高明华教授表示，薪酬改革效果如何，有赖于两项最起码的配套措施，一是国有企业分类要明确，公益类和商业类的清晰划分是基本前提，二是董事会职权要得到切实落实，董事会不仅要有效行使选人用人权利，还要决定薪酬分配，“如果董事会选错了，就要承担责任”。

国有企业分类改革和健全公司法人治理结构也是 2015 年 9 月公布的《中共中央、国务院关于深化国企改革的指导意见》的重点内容之一。商业类国有企业按照市场化要求实行商业化运作。充分发挥董事会的决策作用、监事会的监督作用，切实解决一些企业董事会形同虚设、“一把手”说了算的问题。切实落实和维护董事会依法行使重大决策、选人用人、薪酬分配等权利，保障经理层经营自主权，法无授权任何政府部门和机构不得干预。

高明华指出，国有企业分类是基础，对于竞争性企业，应该更多的实行市场化待遇，“董事会选出高管，看中的是能力，双方谈判，给出与之相匹配的薪酬，不是政府定出来的，而是双方讨价还价谈出来的。”同时，董事会需要对企业高管的贡献进行评估，双方约定，比如达到不同的绩效，会做怎么样不同的调整等，“一定是根据贡献来的。对于竞争类企业，由市场起基础作用，政府不能越权。”

另一方面，坐实董事会职权，国企负责人薪酬的前提是贡献评估，“给你职权，也就一定要为自己的错误决策承担责任。董事会的职权和责任都要坐实。”同样，企业高管也要为自己的错误行为独立承担责任，这样才算得上是对得起自己的高薪。“现在的问题是责任强调不够，过于强调职权，犯了很多错误，但是没人承担责任。”

高明华说，很多高管都是政府委派，发生问题，往往没人直接承担责任。所以，下一步放权改革，董事会错了，就要承担责任，责任不明确，自然就会胡乱选人，贡献评估也难言准确。

公益类企业应该政府委派，具有相应的行政级别，晋升是重要激励，也就是说，行政约束及其对应的法律约束是核心方式。对于竞争类企业，也可能存在分层情况，比如，一家竞争性的国有独资企业的董事可以有三种情况，一是政府派出的董事，一是独立董事，一是高管董事。高明华认为三者也应该有不同的区分薪酬机制，比如政府委派实行公务员序列管理等。

“尤其要避免对于国企高管薪酬一刀切，事实上，受薪酬改革影响，已经造成一些有能力的高管流失，出现了一些苗头。只要符合市场规律，是可以留住人才的，要尊重市场。”高明华说。

如果能够贯彻市场选人原则，所谓职务消费等改革中的一些困扰因素也就可以迎刃而解。高明华解释，只要消费公开透明，是正当职务行为，贡献远远高于薪酬，收入不高于成本，股东就能够接受，衡量职务消费的指标是贡献，而不是政府的指标规划。

只不过，在高明华看来，国企改革过程中很多事项其实是背离市场原则的，所以，“哪些能做，哪些不能做，政府要有负面清单，只有规定清晰，企业才可以大胆去做。”

（来源：财新网）

国企改革深层破冰时与势分析

国企改革经过三十多个年头，从最初的放权让利到全面市场化阶段，这头笨重的“大象”已经站到了改革舞台的最前沿，无论是缓慢的转身、踱步，还是优雅的倒立表演，都到了关键时刻，众目睽睽，期待已久。而当前，我国“二次改革”推进期，“双创”背景下，全球经济形势放缓，WTO 经贸协定向能源、通讯、交通运输、金融、出版等深层开放的形势下，国企在我国经济中要何去何从，如何应对，已经成为一个“功在当下”的问题。

国企改革所面临的社会契机

全球经济结构大调整已经开始，无论是西方发达国家去杠杆化、提升储蓄率、消费萎缩、进口减少，还是持续的经济低迷，对全球市场来说都是一个考验。而对我国高度依赖外部市场的经济发展模式来说，不得不面对全球科技创新密集时代和低碳经济时代带来的挑战，而过去“大进大出”的发展方式将难以为继。“二次改革”是经济转型重要时刻。党的十八大之后，提出了“四个全面”战略布局，成为我国“二次改革”重要的时间点。其中，全面推进小康、全面深化改革的战略部署，成为“二次改革”的推动力。我国经过三十多年经济快速增长期，已成为世界第二大经济体，无论经济总量还是工业产能都处于世界前列，对世界经济的冲击是显而易见的，过去粗放型的经济方式已经不再适用于当前发展。如何让中国经济持续稳定增长，摆脱发展中国家面临的“中等收入陷阱”，化解经济快速发展带来的贫富分化加剧、产业升级艰难、城市化进程受阻、社会矛盾凸显、经济长期停滞等问题，需要对中国经济进行“大手术”。

国有企业在我国经济中一直占有较大比重，从能源到通讯，从出版到交通运输，占据了我国经济市场中很多重要的行业。那么，“二次改革”过程中，国企改革很显然就备受关注，成为重点，这也成为了国企发展的重要时间点。

“双创”是新经济时期的起点。创业与创新是面向全球经济知识密集型时期和环境生态发展时期所提出的更高要求，也是对现有工业模式、生产方式的升级。大众创业、万众创新就是摆脱过去单一的生产方式，提高科技含量，减少对能源的依赖、对环境的破坏，实现新的经济增长爆发点。2015年，参与“双创”活动的市场主体每天增加1万家以上，对现有社会经济方式造成了很大改变，创业者们通过“互联网+”改造出行、酒店、餐饮等各个行业，这让消费占GDP的比重已经超过60%，服务业比重接近50%，高技术产业增速超过10%。而新一代信息技术、生物、节能环保、新能源、新材料、高端装备和新能源汽车等战略新兴产业年均增长速度约为GDP增速的两倍，促使传统产业转型升级，结合“互联网+”，带动云计算、大数据、工业互联网、3D打印等新技术发展，加快“中国制造2025”产业换代。

当前我国国企改革面临的主要问题

自1978年以来，国企改革经历了五个阶段，从最初的放权让利、利改税、经营承包到股份制、全面市场化，国企改革方向在不断发生变化。当前，我国国企改革中面临的主要问题是在全面市场化过程中国有“僵尸企业”的留存。

2015年12月9日召开的国务院常务会议重点要求央企“提质增效升级”。而在国务院政策例行吹风会上，国务院国资委再次将焦点对准“僵尸企业”。并表示对于“僵尸企业”将坚持分类处置，积极推动兼并重组，强化管理一批，淘汰落后一批，可见针对现有问题，“僵尸企业”的问题已越来越受到国家和大众的关注了。“僵尸企业”的主要问题表现在以下几个方面：

市场竞争力差。根据现阶段我国国有企业的发展经营情况来看，多数国有企业在经营与建设发展过程中，并没有形成规模，这大大削弱了很多国企的国际竞争力。如果一个企业不能很好地在国内外市场上进行竞争和销售，那么它即便是拥有非常丰富的资产与人才，也是无法继续在竞争激烈的市场上存活下来。虽然这些国有企业创造了很多就业机会，但是这些国有企业如果一直存在下去，将造成我国的国有资产流失，不仅会成为国企改革中难以去除的毒瘤，还会阻碍我国经济建设发展和社会的稳定发展。

缺乏有效的考核机制。我国大部分国有企业没有更加有效的考核机制，导致企业型人才的缺乏与技术型人才的流失，并使企业无法进行有利于自身发展的企业改革与技术领域创新，从而导致企业的经济效益无法得到再次提高，进而失去在国内外市场的竞争力。

体制问题。这也成为真正阻碍我国国有企业发展的最主要问题。国有企业的政治体制改革无法跟上经济体制改革的步伐，多数的国有企业在经济体制深化到一定程度后，由于无法进一步地进行政治体制改革，导致了整个企业的整体改革受到影响，致使了上述问题在不同程度上的出现。

国有企业涉及工业、能源、交通、运输等诸多领域，在我国经济建设中是处在核心地位的，国有企业的建设与发展直接关系到整个国家在国际市场中的竞争力的强弱，同时也是带动其他企业发展的引导者。因此，能否有效地解决“僵尸企业”的问题，就成为了我国经济建设的重要内容。

针对国企改革的具体措施和意见

随着国企改革的纵深推进，结合现有市场经济理念，本文从国资管理体制、推进混合所有制、完善国企薪酬激励、加快国企兼并重组等方面提几点措施和意见。

一是加快分类处理、兼并重组。针对国有企业的资产管理体制改革，首先要对“僵尸企业”进行必要的分类处置，分成商业性企业和公益性企业，进而兼并重组，使企业重新恢复生机。从2009年的经济普查数据来看，采掘业、电力系统、现代服务业、基础性公共服务行业中国有企业占产业总资本比重高达50%以上，在石油开采、加工航空工业中国有企业占比高达70%，新闻出版业占比高达95.71%，这说明国有企业在基础性产业和服务业中是有较强的控制力和市场占有率。对这些国有企业进行有效的整合，充分发挥市场活力，深化改革，这关系到整个国家经济产业的发展。而那些经过兼并重组之后的企业，其中资源也会得到进一步地整合，并且重组后的企业的市场竞争力也会得到有效提高，这样企业的赢利效果也会随之提升，资源的分配处理也会变得更加合理，可以说完成企业的兼并重组是我国强力推进企业改革的基础目标。然而仅仅只是进行“僵尸企业”的改革显然是不能满足国企改革的要求的，还需要针对企业进行分类监管和关于权利清单等领域的深化改革。企业间的兼并重组对于我国现阶段的国企改革是非常重要的。而要实现现代经济飞速发展趋势下的改革，就必须加快国有企业的兼并重组，使国有企业在未来的国内外市场竞争中，获得更强的竞争力与生存能力。

二是推进混合所有制。在进行企业兼并重组的过程中，我国也在大力推进混合所有制。而推行国企的混合所有制，是有利于国有资产存量增加和国民经济快速增长的。我国在推进混合所有制为实现政企分离创造了条件，也为我国资金的大规模聚合运作以及生产要素的最优配置创造了条件，更加有利于我国的国有企业的体制转型。根据我国大多数国有企业的发展现状来看，企业并没有一个有效的市场约束力束缚，并且在企业内部也没有盈亏责任的概念，除此之外，企业也没有产权和责任方面的相关认识，这些方面的缺乏，大大制约了我国国有企业的建设与发展，又由于国有企业受到在体制上的单一性的约束，导致企业的资本管理使用权属于国家，而企业在整个的运营过程中，也仅仅只是国家在企业运营过程中的一个附属品，不具备生产供给销售的决定权。所以，我国国有企业如果要跟上现代经济的发展速度，就要按照现代企业制度的要求进行有关于自主性的改革，使国有企业在市场竞争中逐渐变为竞争力主题，并在未来的越发激烈的市场竞争中，间接地提高其他企业的盈利，从而使我国的经济建设得到更大的发展空间。

三是完善薪酬激励制度。在新的国企改革大方向的影响下，国企在薪酬改革方面也在适时地变化。按照现在的发展趋势来看，我国的国有企业要想更好地吸纳人才，促进企业的进一步改革与更好地进行企业发展，就需要对薪酬体系进行改革，而根据现今的有关国企改革新方案来看，我国正在加快有关国企薪酬方面的体系与机制改革，这也预示着在推行混合所有制经济的过程中，有关企业职工拥有企业股份的国企薪酬激励机制改革方案的制度与出台。而有关于国企薪酬方面改革措施的制定与实施，不仅关系到我国国有企业在接下来经济建设与国际市场竞争中的综合实力提升，还关系到我国国企员工在国企工作中的切身利益。

四是创新变革产业升级。目前，全球都在倡导低碳经济，绿色环保。传统国有企业，特别是重工业，依然是高能耗、重污染，与整体社会发展趋势相背离。哥本哈根会议之后，我国也将发展绿色、低碳经济作为重要内容。低碳经济不能简单的等同于环境保护，而是未来时代发展的大趋势，涉及的内容更加广泛，需要生产方式的转变。国企改革应充分考虑到今后长期发展现状，不断创新，提高产业升级速度。同时，中国制造 2025 要求产业升级，实现产品、工业的智能化，对现有国有企业生产能力和经营方式提出了更高的要求。如何面对未来社会发展的挑战，成为经济发展中坚固的力量，唯有不断创新变革，产业升级，产品升级，才能立于不败之地。

国企深化改革的目标格局

国企改革最终要达成什么样的目标格局？主要从以下几个方面分析：

第一，实现国有资本投资，参与经营，但不是国企经济，而是类似于国营事业单位。社会主体以民营经济为主，国家可以持续投资，参股，不断壮大增长，甚至控制全国大部分的公共事业单位，但是企业仍然是民企性质。资本运作，充分发挥人的能动性、创造力，发挥国有资本的支撑能力，而以市场经济为主导。

第二，减少国企专营性经济活动、私权排他的权益交易、特殊经营的限制，逐步市场化，通过市场规律以公司方式经营，从而淡化国企与民企之间的界限。让民营企业渗透到各行各业，特别是能源、出版、通讯等行业，充分发挥民营资本的活力，激活国企的创造力，充分发挥市场的作用，让企业在竞争中成长，优胜劣汰。

第三，完全放开私权经济、经营性商业企业在市场中的定价行为，无论是产品还是服务，都应该让企业享有平等的权利，去同需求方、同业竞争者进行竞价，从而淡化政府定价、收费的管理权限，实现真正的市场化价格，对价格管制、固定收费标准等进行改革。特别是国有企业控制的能源、医疗、通讯行业，应该更多的是通过可以调控的竞价过程来实现，由政府主导的第三方平台制定竞拍、询价机制，从而摆脱传统的“计划价格”。

第四，建立利益制衡机制，通过社会和舆论的监督机制，对资本市场和机构投资者进行公开、透明的市场交易，让民营经济不断繁荣，成为经济支撑，进而完善社会补偿机制，实现真正的全民持股。英国国企改革中，就充分发挥了私有化的作用，改革了国内 2/3 的国

企，普通民众成为国企最大的购买者，也成为最大的收益群体。持股人数由原来的 10% 上升到 25%，以至于每 5 个英国人中就有一名是股东。而缺乏了有效的监督机制，很多国有企业最后沦入寡头手中，而让大众沦为改革的“牺牲品”。

（来源：人民论坛网）

学习园地

整合性思维：跳出非此即彼

2005年前后，沃尔玛遭到环保主义者的攻击，说它是环境的敌人，碳排放巨大。面对这样的指责，沃尔玛有两种选择：一是采用公关和法律的手段予以反驳，公司照常经营；二是采取环保策略，努力成为可持续发展的排头兵。前一种策略可以让公司保持低成本竞争优势，但公司声誉可能受损；后一种策略可造福世界，而且对公司的长远发展也大有裨益，但为此需要投入大量的资金、时间和精力，势必影响公司利润。有没有一种方法既可提升公司利润，又能修复公共关系，还对环境有益？

对此，沃尔玛采用了整合性思维：它有效拓展了自己擅长的照常经营模式，从而获得了环保先锋模式的核心优势。照常经营模式的核心是沃尔玛依靠对供应商的影响力压低成本。沃尔玛将这一做法推广到了可持续领域，它利用自己对供应商的影响力，要求它们进行可持续生产，而并不增加沃尔玛的总成本。

此举创造性地解决了照常经营和环保先锋两种模式之间的矛盾。整合性思维指的就是积极利用对立模式之间的矛盾，从中发掘新模式，创建新方案。新模式包含现有模式的核心元素，但是更胜一筹。

为了让领导者有具体的整合方式可循，作者对各种整合方案进行了归纳总结，确定了三种反复出现的整合方案类型。

1 双下注整合

当一种模式优点众多，却隐含一个大缺陷，而另一种模式有一个重要优点，同时不乏许多小缺陷时，整合性思维者需要在两种模式中选择一种更受青睐的模式，将其推向极致，把这一模式的特点不断放大，直至它开始展现对立模式的主要优点。沃尔玛就是双下注整合的典型案列。

2 分解式整合

有时候两种模式都很有吸引力，决策者希望能两者兼顾，但是不知道如何做到这一点，比如如何能既享受到集权的益处，同时又获得分权带来的灵活性。为了创造性地解决这一矛盾，决策者就必须对问题本身进行深入思考，将问题分解成各个部分，以便每种模式都可以在局部得到充分运用。

维多利亚·黑尔在解决为发展中国家生产和提供药品的难题时就采用了这种方案，她将药品的研发与检测及供应分离开来，利用大型医药公司放弃的“孤儿”药物来治疗发展中国家的疾病，通过公共健康模式来检测和供应药物。如此一来，她既可以利用大型医药公司的研发机制，又无需承担其实际成本。

3 藏宝式整合

当两种模式完全对立，均是优劣参半，无法融合时，你需要分别从两种模式中发掘能够打动你的核心元素。你的任务就是围绕这些元素——“隐藏的珍宝”——打造新模式，同时放弃原有对立模式中的其他元素。

泰迪·布莱切正是采用这一方法解决了为贫穷的黑人青年创办大学的难题。大学一般可分为两种类型：一种是传统大学，面对面地教学，费用高昂；另一种是函授教学，覆盖广，规模大，但缺乏当面辅导和支持的学习环境。布莱切结合了这两种模式的核心元素，创立了CIDA 城市校园。学生在这里边工作边学习，不仅降低了校园的开支，而且加强了同学的社区参与度。毕业后，学生需要在经济上回馈学校，正如他们曾经获得别人的资助一样，他们也需要向未来的学生提供资助。

整合性思维并不能解决所有问题。环境千差万别，解决方案也应当丰富多彩。问题的关键在于决策者要理解眼前相互对立的模式，并且因地制宜地使用最佳整合方案。

（来源：商业评论网）

当人人都成为“创新官”，企业想不成功都难

创新思维大爆发

很多人认为，少做事情才能把事情做好。但实证研究得出了相反的结论：多做事情实际上会提高你的原创性，因为工作量越大，找到创新方法的可能性也越大。很多领域的创造性活动都是量变到质变的过程，即便最伟大的创新者，在做最具原创性工作的同时，也会产生大量平庸的想法。

例如，爱迪生在5年内发明了电灯泡、留声机和碳精送话器，同时也提交了100多项不太重要的发明专利，其中包括一种会说话的洋娃娃，能把孩子大人都吓出一身冷汗。

当然，组织面临的问题是不知道收集多少创意才算足够。你认为在海选阶段需要多少个创意？对于这个问题，大多数企业高管说有20个点子就够他们挑的，但这个答案差了一个数量级。有研究显示，通常只有当想出200个以上创意时，量变才能达到质变。

虽然道理很好懂，很多管理者仍难以付诸实践，担心花大量时间思考创新，会分散员工精力，降低效率。好在有几种方法可以让员工自由贡献创新想法，同时保证日常工作效率，避免损耗。

像竞争对手一样思考。

研究显示，企业之所以止步不前，常常是因为面对竞争采取守势。管理者要让员工提出新想法，要求员工采取进攻心态。

面向个体征集想法。

数十年来的研究证明，相比聚在一起头脑风暴，人们在独立空间中工作时更具创造性。在集体讨论中，很多最好的想法都不会得到分享。少数人主导讨论，一些人为了避免出丑而保持沉默，从众心理会完全占上风。

有证据显示，这一问题可以通过“书面头脑风暴法（brainwriting）”解决：只须让每个人独立提出自己的想法，然后把这些想法提交集体讨论，就不会错过任何一个创意。另外，既然员工在集体情境下容易隐藏离经叛道的想法，管理者也可以安排一些快速的一对一交流。

重新设置意见箱。

如今，意见箱常常是嘲讽的对象。但研究发现，意见箱其实可能很有用，因为它能提供大量想法。

意见箱的一个重要好处是，它能带来数量更多、类型更多样的创意，开辟更多创新途径。最大的问题是，从大量建议中找到真正有价值的很难。

管理者需要建立评估遴选建议的机制，奖励最佳创意并深入研究其可行性，让员工感到他们的建议被听到了。

培养敏锐鉴别力

激发和收集大量创意很重要，但同样重要的是找出最佳建议和解决方案。那么，领导者怎样才能排除糟糕的方案，采纳真正的好创意？

使用经过实践检验的评估指标。

很多领导者使用民主程序遴选创新方案，但并非每个人的意见都有同等价值。遵从众意并非最佳策略；精心选出的小团体可能对有潜力的创意嗅觉更敏锐。为确定各人意见的权重，管理者应留意员工以往表现出的判断力。

在心理学家菲利普·泰洛克（Philip Tetlock）的研究中，预测行为基于结果准确性和概率准确度得到评估。找到预测能力强的人之后，领导者可以给予他们的意见更大权重。

那么在企业中，谁的预测能力最强？不是管理者，也不是创新者本人，研究显示，原创理念最适合由其他创新者来评估：由于是评价他人的想法，他们会更公正；同时他们也比一般管理者更愿意考虑激进理念。

营造竞争氛围。

为遴选好创意，领导者可以组织竞赛，让员工通过意见箱或在现场提交创意。如果创新比赛设计合理，你就能得到一大批初始创意，且这些创意能够集中在几个主要议题上，范围不会太广。

参与者花费大量时间准备方案，因此可能产生高质量创意；同时创新方案通常在规定好的时间内一次性完成，不会反复占用员工精力。

经过全面评估，平庸创意将被排除掉。评估工作通常由一组各领域专家和创新者进行，他们根据新颖性和实用性评价创新方案，并提出改进建议。如果能找到合适的评委，创新比

赛不仅能撬动大众的创意，更能提升大众的智慧。提出和评估创意的人也能从他人的成功和失败中学到东西。

长此以往，组织文化将发生转变，让员工更自信地贡献观点，并对什么是“质量”有更深的体会。成功的创新者得到认可和奖励，这激励所有人参与进来。因此，管理者可以先征集创意，如某个问题的解决方案或某项市场策略，然后引入严格的评估反馈流程。有潜力的方案可以进入下一轮，而最终优胜方案能进入实施阶段，并得到相应的人力物力资源。

兼顾“和”与“不同”

若想构建不服从的文化，组织应先学会征集和评估创新理念。为保持组织中的原创性，领导者需要不断克服保守力量。我们曾把从众心态归咎于强大的组织文化，但事实并非如此。

对组织高层决策的研究表明，凝聚力较强的团队并不会更加强调共识、忽视不同意见，或陷入团体迷思。实际上，文化强大的组织决策质量更高，因为成员彼此沟通顺畅，能够提出不同观点而不必有多余担心。

我们应看到，强大、统一的组织文化有暗面：如果任其发展，组织容易变得同质化。如果领导者不断吸引、选择、保留相似的员工，组织中观点和价值观的多元性将会受损。强势文化让人难以游离在外。

在确定性较强的环境下，统一文化是优势，但在快速变化的行业 and 市场中则是个问题。强势文化可能为自身所缚，难以合理应对外界变化。在这样的组织，领导者不善于发现变革的需要、考虑异见、学习新知以及适应外界环境。

为平衡强势组织文化，领导者需要保留批判思考的空间。即便是错误的反对意见也非常有用，它能打破不经大脑的共识，激发原创思考，帮助组织找到新的问题解决方案。简单说，领导者应让提出异见成为组织的核心价值观。组织的环境应能支持员工公开表达批判性意见，并因此受到尊重。

统一文化和异见似乎是矛盾的，但将二者结合起来才能催生创新理念，并防止强势组织文化滑向狂热。领导者可依据以下原则，将二者间的张力转化为创造力：

明确价值取向。

领导者可以设计一个框架，要求员工在对立的观点中进行选择，让最佳理念脱颖而出。如果企业不能明确价值优先次序，业绩将会受损。但领导者提出的组织价值观不能超过 4 项，超过越多，员工越有可能做出不同解释，或侧重于不同的价值。组织价值观应按重要性排序，这样当面临互相冲突的选择时，员工知道什么更重要。

明确价值取向后，管理者应不断审视反思。当新员工不同意现有价值秩序时，应鼓励他们提出反对意见。新员工还没有被体制吸纳，拥有最新鲜的眼光；如果不在熟悉组织文化前及时说出想法，他们恐怕也将逐渐认同主流声音。

征集问题，而非解决方案。

领导者都希望员工提供解决方案，但这无意中会带来一个后果：调查研究不够充分。

如果总被要求有一个现成的答案，你就会带着确定的结论参加会议，从而失去从多个视角了解情况的机会。如果团队中不同的人掌握的信息不同，明智的做法是先把问题汇总起来，再寻找解决方案。

不要指定唱反调者。

加州大学伯克利分校心理学者查兰·尼米特（Charlan Nemeth）的研究表明，指派专门唱反调的人并不能克服证实偏差（即过于关注支持自己观点或决策的信息）。人们嘴上说考虑反对意见，最终还是坚持己见。

为改变这种状况，反对意见必须发自内心，而不是为了作秀；团队也必须相信唱反调的人是真诚的。在这种情况下，团队会寻找更多不利于主流意见的信息，并对最初的偏好更加谨慎。为履程序而提出的反对意见很少得到有力支持，也很难被认真对待；真实的分歧才能激发思考。真诚的持异见者会激励团队创造更多更好的问题解决方案。

带头接受批评意见。

很多管理者最终还是推行服从文化，因为他们的自我很脆弱。研究显示，不安全感导致管理者不愿征求意见，并对建议采取防御姿态。员工会马上明白情况，于是保持沉默，避免惹麻烦。为克服这种障碍，管理者可以鼓励别人在公开场合给他提意见。为让员工提出质疑，管理者也可以先主动坦承自己的弱点。

若想真正建立原创性文化，员工必须能够毫不拘束地表达最疯狂的想法。但即便从不曾有人因言获罪，员工还是常常害怕发声。

为从根本上消除恐惧，管理者可以奖励提出建议的员工，即便他们的建议没有被采纳；管理者还可以分享自己不靠谱的想法。如果组织对错误想法没有一定宽容度，服从文化便会抬头。

总而言之，若想在组织内激发高质量的原创性思考，关键是要让更多人说话。当然，如果一开始遇到挫折，你就会知道你设定的目标其实相当高。

（来源：哈佛商业周刊）

当读书成为日常，日子真的可以过成诗

掌握下面的 11 个阅读技巧，将让你终生受益。

1 记笔记

与阅读长相厮守的 11 个姿势

你是否注意到大多数印刷书籍都有页边空白？这些空白是留给你记笔记用的。一旦你开始在书上写笔记，你就会放慢速度，从中获益更多。

窍门：在书页上记笔记已经有几百年的历史了，如果你想了解这方面的例子，请参考《旁注：在书上写笔记》，作者是 H. J. 约翰逊。历史上有很多人都这么做过：阿瑟·柯南道尔爵士、亚历山大教皇、弗吉尼亚·伍尔夫、约翰·拉斯金和威廉·布雷克等等。

重要备注：只在你拥有的书上写笔记。图书馆是书籍的极佳来源，而你的责任是把读完的书尽量完好地还给图书馆，以便别人能够继续使用。

假如你是为了通过 PMP 证书考试，而阅读诸如《项目管理机构知识》这类专业书籍。那么为了真正掌握这些知识，你一定要做些学习笔记。

学习笔记的类型取决于你的学习方法。这里有一些小技巧：

- 公式。把重要公式写下来，并给出术语的定义。
- 注意粗体字。如果作者使用粗体字，那就意味着是重要知识点。
- 画概念图表。我是从著名的斯科特·扬那里学到的这个方法。他用这个方法在 12 个月内完成了 MIT 计算机科学课程。
- 记下你觉得富有挑战性的概念，以便将来复习。在学习一个新科目时，难免遇到一些挑战性的概念，把它记下来，不断思考和复习。

2 讲策略

与阅读长相厮守的 11 个姿势

我是从策略家兼作家瑞安·霍利迪那里学习到策略概念的。根本上说，群体策略是指深入地进入一个题目，从不同的观点进行学习。霍利迪还建议人们在其他非阅读性活动中也运用这个策略。这里有两个例子：

关于第二次世界大战：

这个内容的书籍有几千种，那么你可以有几个选择。比如，假设你住在加拿大，英国或美国（也就是说在西方盟国）。你对这次战争及其后果的理解更加倾向于受到你的国家的影响。你可以通过阅读战争如何影响了欧洲的公民来运用群体策略，试试寻求对大屠杀的理解，阅读战争年代领导人的自传（推荐马丁·吉尔伯特的丘吉尔传，这是一本对丘吉尔一生强有力并且深入的介绍）。

关于市场营销：

市场营销是你学到的最重要的商业技巧之一。幸运的是，这方面有很多书，你至少可以从三个角度进行尝试。例如，关于具体市场营销方法的书籍（《谷歌广告终极指南》，第四版，作者佩里·马歇尔，麦克·罗德和布莱恩·托德），再读一本经典市场营销书（《科学广告》，作者克劳德·霍普金斯），再读一本关于公关文案的书（《终极销售》，作者丹·肯尼迪）。

3 懂作者

与阅读长相厮守的 11 个姿势

你读的书是谁写的？读些关于作者的书，可以在很大程度上加深你的阅读体验。去年，我读了一本威廉·莎士比亚的传记，了解了莎士比亚的工作习惯，对他作品的理解也更深入了。

— 这个作者还出版过什么书？（这本书与作者其他的书有何关联？这是作者涉足的一个新领域还是对之前领域的进一步探索？）

— 这本书与作者的个人阅历有何关系？（作者是一个全职作家还是一个兼职文字创作者？）

4 读后感

与阅读长相厮守的 11 个姿势

读后感可以考察你对书籍理解的深入程度。你可以写完整的读后随笔，也可以只是在书的旁白简单写写感想。

如果你还不知道该写些什么？不妨考虑以下几点：

- 书中是否提供了一些练习或模板？有的话就试一下。
- 书中是否提到其他参考书目？有就整理下来。
- 书中有没有优美的词句深深震撼了你？有也要记下来。

5 要讨论

与阅读长相厮守的 11 个姿势

在大多数情况下，阅读是件孤独的事情。但是如果计划好，你也可以把阅读变成一个社交活动。

例如，你可以参加一个虚拟读书俱乐部，与别人交换读书笔记。你也可以使用像 Meetup.com 这样的服务，寻找附近的阅读俱乐部。

如果你真的想通过阅读提升能力、改善生活，那么与他人讨论是不可错过的途径。

6 问自己

与阅读长相厮守的 11 个姿势

在读一本好书的时候，你会很自然地被其吸引，甚至会看得废寝忘食。热情、深入地阅读是令人着迷的，但是你还可以做更多。

大多数非虚构类作品（以及很多虚构作品）都在试图证明某种观点。所以在这个过程中，你可以不断追问自己，高效地提升阅读效果。作者是如何想到这个观点的？观点又是如何展开的？

7 书读全

与阅读长相厮守的 11 个姿势

读书时，我往往都会看后记、注脚和其他相关支持性材料。为什么？这些内容为书籍提供了额外信息和新鲜阐述。书籍的前言和简介也有类似的作用。另外，经典小说和虚构故事的简介，通常还会向你详细解释作品之所以成为经典的原因。

注脚和参考书，会为你将来的深入阅读提供非常有价值的资料，也会帮助你打开眼界。当然，你也没必要细读注脚的所有内容，选择有价值、有意思的内容就可以了。

8 常反思

与阅读长相厮守的 11 个姿势

读完一本书后，你要先把书放下，然后过段时间，再好好想想书中你最喜欢的内容是什么，是 JR·托尔金作品中丰富的想象力，还是简·奥斯汀作品中复杂的人际关系？

通过这样的反思过程，你可以深入地明白你喜欢书中的哪些部分，而不只是简单地说你喜欢那本书。

9 看书评

与阅读长相厮守的 11 个姿势

读书评，可以为你提供一个新鲜的阅读视角，帮你掌握更有效的阅读技能。你可以从亚马逊书评开始，但是不要停在那里，在伦敦、纽约书评杂志上都有非常出色的书评。

10 读虚构作品

与阅读长相厮守的 11 个姿势

知道吗，阅读虚构作品，能够帮助你更好地了解别人。大卫·克纳尔·基德和埃曼努埃尔·卡斯塔诺的研究表明，阅读虚构作品能够帮助人们开发心智，了解别人。

与一般虚构书籍不同，虚构文学作品需要读者有意识地运用创造性思维。通过修辞等写作手法的运用，文学虚构作品与读者拉开了距离。作品中往往充满了人性复杂的角色，而这些人物又会吸引你去探索他们的内心。

11 用工具

与阅读长相厮守的 11 个姿势

无论你是读虚构还是非虚构书籍，你都可能遇到不熟悉的概念、词汇等内容。不要跳过去不读，而是花几分钟时间好好查一查，印刷字典、互联网都可以。

你的想象力是很强大的，但是你要给它尽情发挥的机会。

很多人设定目标要读更多的书。但是怎样才能做到呢？其实只需要养成阅读习惯就可以。

总带一本书在身边就很管用！如果你不是天生的阅读者，那么就努力寻找让阅读成为每天例行一事的方法吧（比如出门之前或者睡觉之前）。

（来源：哈佛商业周刊）

书香广安

南渡北归

岳南

湖南文艺出版社

书香广安书目编号：I240063

出版时间：2015-09-01

内容简介：

《南渡北归》（增订版经典三卷本），分为《南渡》《北归》《离别》三部，是著名作家岳南所著首部全景再现 20 世纪中国最后一批大师命运变迁的史诗巨著。讲述的是上个世纪大批知识分子冒着抗战的炮火由中原迁往西南之地，而后再回归中原的故事。整部作品的时间跨度近一个世纪，所涉人物囊括了二十世纪人文科学领域的大部分大师级人物，如蔡元培、王国维、梁启超、梅贻琦、陈寅恪、钱锺书等。作品对这些知识分子群体命运作了细致的探查与披露，对各种因缘际会和埋藏于历史深处的人事纠葛、爱恨情仇进行了有理有据的释解，读来令人心胸豁然开朗的同时，又不胜唏嘘，扼腕浩叹。

《南渡北归·南渡》（增订版）是《南渡北归》第一部，描述了抗战爆发前后，中国知识分子和民族精英的生活，以及从敌占区流亡西南的故事。时间从 1937 年七七卢沟桥事变始，继之平津沦陷，北大、清华、南开等大学南渡西迁，先长沙后昆明、蒙自办学的岁月，同时涉及中央研究院史语所、同济大学、中国营造学社在抗战烽火中艰难跋涉的历程。突出地描写了蔡元培、胡适、陈寅恪、傅斯年、梁思成、李济、林徽因、金岳霖、梅贻琦、冯友兰等大知识分子的生活、学术、精神与情操，搜罗宏富，规模宏大，意旨宏远，堪称中国知识分子抗战时期的群雕。

书评：

《南渡北归》有丰富的文史价值。那个时代的大师了不起，令人敬仰。

——诺贝尔奖得主莫言

这个书很不错，写了那么多人，那么多事，注释那么多，不容易。我经历了那个时代，但有好多事不知道，看了这部书之后才知道。比如书中说的饶毓泰、叶企孙，他们都是我那个时候的老师。在西南联大大三的时候，热学是跟叶企孙念的，光学是跟饶毓泰念的，他们两个人后来在中国大陆生命际遇很困难的时候，有些是我不知道的。岳南做了一件了不起的工作，值得称赞。

——诺贝尔奖得主杨振宁

《南渡北归》三部曲全景描绘了抗日战争时期流亡西南的知识分子与民族精英多样的命运和学术追求，是一部全景再现中国最后一批大师级学者群体命运剧烈变迁的史诗巨著。在那个动荡的年代，他们是中华文明的灵魂所在，是民族文化的领路人，书写了中国的梦与希望。作家岳南先生不仅描绘了中华民族抗日战争那段烽火岁月，更生动鲜活地再现了大师们在那段艰苦岁月中的斗争、坚忍和奋进，充分体现了他们的求真精神，处处闪耀着他们的人性光辉。《南渡北归》中主人公之一蒋梦麟先生在他的著作《西潮》一书中试图通过描述时代的变迁，向我们讲述了对于文化道路的思考：西潮来袭，有人选择了随波逐流，有人选择了墨守成规。在潮起潮落中，对传统的坚守，对新潮的吸收，才是我们民族屹立不倒的根本。希望我们的年轻人在读过这两本书之后能被大师们的人格魅力和科学精神所感染，立志求学，勇攀高峰；我也相信，未来的大师一定会出现在我们现在的年轻人中间。

——上海交通大学校长张杰

岳南的《南渡北归》，对我影响很大。我们至今不能全面反思文革，令人尤为痛心。这套书尽量真实地从某一个角度描绘当年的历史，文笔也好，很好看，学习历史，政治家可以更好地治国，我们老百姓最起码可以做个明白人。

——柳传志

我推荐一下《南渡北归》，写尽了中国一代知识分子的命运和宿命性的悲凉人生。

——俞敏洪

撰写民国的教授，或知识分子的著作，自是很多，但民国知识分子在今天成了国人心中的某种典范、象征，重温他们的生活可以使我们理解个人与时代的关系，尽管社会动荡不安，他们仍能够活得那么坚实，甚至活得那么阳光。《南渡北归》，可以说是一本有趣也有益的书。

——余世存（《非常道》作者）

这部书是一个大时代中国知识人的心灵史。我们从中看到在一个民族面临最严峻挑战的时刻，知识人的承担、信念和期望。中国的大历史和一个个人物的小历史结合成为时代的真切叙述。

——张颐武（著名评论家、教授）

岳南的《南渡北归》是一部皇皇大著，说的是民国教授与研究人员的佚史趣事，读者品到的是一个时代的教育精神。打开它，我们很容易发现，在天才云集的晴空里，所有的鸟都在鸣叫、飞翔，它们巨大的羽翼给一个动荡的国度带来了夺目的光辉。让人惊异的是，时至今日，这些光辉还在我们的头顶闪烁着。一代杰出人物的历程，中华文化的传播者和承载者。现在这样的教授太少了，缺少了文化素养，都世俗化，金钱至上了。

——何三坡（文化批评家）

《南渡北归》是第一部 20 世纪中国知识分子命运挫折悲凉的史诗。非常难得的是：作家岳南将他们的命运置于国难当头之际，这就使所有人物的情感与立场，有了让人考量其是

否言行一致的凭据。不仅一个个人物有了“意味”，同时也使这个时代有了更加丰厚渊深的内蕴。它所提供的经验与教训，不仅属于中国，更属于人类。作家岳南，必依此著而并列于当代最优秀作家的行列，且独异非常，令人敬仰。

——王久辛（著名诗人、评论家）

中国模式经验与挑战

郑永年

中信出版社

书香广安书目编号：C930051

出版时间：2016-01-01

内容简介：

中国的发展，有其自身的逻辑。这个逻辑，即中国模式，探讨的是中国发展与改革的经验。随着国际形势的变化和中国改革与发展的深化，中国模式的问题在今天再次变得越来越重要。在国际层面，中国发展和改革的现状已经产生了两个全然不同的预测，一个是“中国世纪”来临，另一个是中国的改革和发展已经进入“残局”。

那么，中国未来的发展道路究竟会是什么样的呢？中国之所以是中国，究竟有没有自己独特的东西？一个国家总是有自身的发展逻辑，那么，这个模式是怎样的？这个模式的内在和外在含义是什么？这个模式从何而来，往何处去？是即将进入“中国世纪”，还是中国的改革进入“残局”？

只有通过观察中国的实践和中国的经验，才能理解中国模式，也才能回答上述这些问题。在过去的数年里，《中国模式》作者郑永年对中国的发展模式做了大量、深层次的观察和思考，凭借其深厚的学术功底、独立的批判精神，透过各种纷繁表象，*各种政治化的主义纷争，探求中国模式的核心，对中国模式的优势和劣势给予了冷静、公允、坚实有力的分析和阐述。

《中国模式》**版出版之后即成为中央党校的指定教材和《亚洲周刊》的2010年十大好书。此次修订，新增十几万字内容，并对原有内容进行了细致的精简，内容的更新超过了50%。

书评：

1. 《中国模式》是中央党校指定教材，也是《亚洲周刊》2010年度十大好书。全新修订版更新50%以上的内容，使之更加精炼，同时也更加符合当下尤其是中国正在走向世界的新情势。

2. 国际知名的中国问题专家郑永年，全角度、新思考，在《中国模式》一书中深入分析和系统思考新形势下中国模式的内涵和外延。

3. 中立客观，对中国模式的优缺点都提出了自己的观点和理据。
4. 大国崛起，走向世界，中国需要通过自己的发展模式向世界辐射自身影响力。