

内部参考

每周观察

2016年第10期
总期第90期

主办：广安研究院
投资发展中心

2016. 03. 14

本期摘要

I、**国资委主任肖亚庆就“国企改革”答中外记者问**……对国企改革不担当者先“出清”……

II、**央行等正商议一线城市房地产金融治理新策**……央行正与住建部、银监会等部门商量，准备开始对一些房地产市场、房地产企业、房地产中介机构参与金融业务进行治理，若没有资质，将不能跨界经营……

III、**2016年北京将完成棚户区改造3.5万户 海淀项目最多**……2016年3月9日，首都之窗公布了《北京市2016年棚户区改造和环境整治任务》。2016年，北京将完成棚户区改造3.5万户，其中中心城区3万户，近远郊区5千户……

IV、**SOHO中国净利下滑超八成 潘石屹三年后再启转型**……SOHO中国公布了首份不含物业销售收入的成绩单，公司去年营业额、净利润均出现大幅下滑。相比之下，租金收入同比增长148%。业内认为，在市场向好的情况下，SOHO中国宣布重启销售，意味着SOHO中国或将再次踏上转型之路……

V、**绿地拟发行中国房企史上最大规模REITs**……3月11日，绿地控股与荣耀基金旗下Amare投资管理集团在新加坡签署协议，设立酒店业房地产投资信托并拟在新加坡证交所主板上市……

VI、**PPP引导基金运作模式图解**……PPP项目资金需求量大、投资周期长，为了拓宽项目融资渠道、优化各方投资风险、提高社会资本参与PPP项目积极性，中央与地方两级政府都在积极探索成立PPP引导基金……

目录

政策导读.....	1
两会聚焦 2016 年预算草案报告解读.....	1
两会聚焦 国资委主任肖亚庆就“国企改革”答中外记者问对国企改革不担当者先“出清”.....	3
两会聚焦 税务总局局长：营改增方案有望“尽快下发”确保 5 月 1 日如期落地.....	4
两会聚焦 房地产税法已列为人大第一类立法项目.....	5
两会聚焦 国土部部长：增加城市土地供应房价会稳住.....	6
两会聚焦 六大房产政策信号利好下会怎样.....	6
央行等正商议一线城市房地产金融治理新策.....	10
陈政高：今年棚改项目补助标准高于往年.....	12
养老机构自用房产和土地将暂免房产税土地使用税.....	12
北京 北京试点“打开”街区缓拥堵三里河南二巷楼间“缝儿”变市政路.....	13
北京 2016 年北京将完成棚户区改造 3.5 万户.....	15
公司动态.....	16
官厅公共艺术小镇项目首次亮相公众媒体.....	16
产业聚焦.....	17
产业 国家统计局：1-2 月全国商品房销售加快开发投资增速回升.....	17
产业 全国“两会”延续利好各地楼市反映积极.....	18
北京 一线城市房贷利率下调京首套房 8.5 折成主流.....	19
北京 北京 3 月住宅用地将现零成交.....	20
北京 北京市规划委主任：北京新城市总体规划要减地.....	21
行业动态.....	22
行业 中海 310 亿购入中信内地 2400 万平物业.....	22
行业 “万宝之争”局势渐明宝能系恐失大股东地位.....	23
行业 SOHO 中国净利下滑超八成潘石屹三年后再启转型路.....	25
行业 并购大年绿地“新欢旧爱”之间的抉择.....	27
行业 绿地拟发行中国房企史上最大规模 REITs.....	28
行业 首开集团拟公开发行人 2016 年公司债券总额 7.5 亿元.....	30
前沿视点.....	31
资本 PPP 引导基金运作模式图解.....	31
物业 街区制下的物业公司还有未来吗？.....	34
观察 热烫的房地产.....	35
国企改革.....	43
国资委定调 2016 国企改革加大战略性新兴产业投入力度.....	43
新一轮国企改革攻坚战：哪些重组哪些清退.....	44
京津冀一体化.....	46
从三大率先突破领域看京津冀协同发展.....	46
学习园地.....	48
管理 2016 年任正非再谈华为经营战略与管理思想.....	48
管理 管理崩溃始于战略.....	52
新书推介.....	57
《自控力：和压力做朋友》.....	57
《心有欢喜过生活》.....	57
《重新发现日本》.....	58

政策导读

两会聚焦 | 2016 年预算草案报告解读

摘要：3月5日，财政部提请全国人大四次会议审查《关于2015年中央和地方预算执行情况与2016年中央和地方预算草案的报告》。草案报告披露了2016年中央财政支出的主要安排。

看点一：

3%的收入增速、3%的赤字率

“钱从哪来、到哪去？”翻开账本，这是人们关心的头等大事。

去年，全国一般公共预算收入同口径增长5.8%，低于7.3%的预算增长目标，为1988年以来最低。2016年财政形势更加严峻，平衡收支面临极大压力，全国一般公共预算收入15.72万亿元，增长仅3%。

“这既有经济增速趋缓的原因，也有大力度减税降费的原因，如此低的财政收入增长率为历年罕见。”上海财经大学公共政策与治理研究院副教授郑春荣对《经济日报》记者表示。

与此同时，财政支出刚性较强，支持转方式、补短板、防风险等增支需求较大。预算报告显示，2016年全国一般公共预算支出180715亿元，同比增长6.7%。

为弥补收支差额，今年拟安排财政赤字2.18万亿元，比去年增加5600亿元，赤字率提高至3%。“适度扩大财政赤字，主要用于减税降费，减轻企业负担。目前来看，我国赤字率处于合理水平，这样的安排是有必要的、可行的，也是安全的。”全国政协委员、经济学家张连起告诉《经济日报》记者。

2016年财政形势更加严峻，郑春荣分析说，财政收入稳定性和增长可持续性有所削弱的情况值得重视。这不仅表现在财政收入下降情况下，非税收入波动性较大；还表现在国有土地使用权出让收入持续下降，2016年为28248.6亿元，较2015年又下降13.2%，已经连续2年下滑。这一数据在2014年为40385.86亿元。

看点二：

减税降费 5000 多亿元

根据预算报告，今年将通过减税降费，为企业和个人降低负担5000多亿元。

此前，国家已经通过大规模减税降费，用短期减收，换取经济动能的增长。今年5月1日起，营改增试点范围将扩大到建筑业、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。“2012年到2014年，纳入营改增试点的纳税人占比为20%。此后将要纳入试点的行业纳税人占到80%。”财政部税政司司长王建凡接受《经济日报》记者采访时表示。

中国政法大学教授施正文认为，营改增是当前最为迫切的一项税制改革，其意义不仅在于其本身，而且对于经济发展、税收情况、财政体制和税收体制改革都有深远影响。

根据预算报告，还将加大收费基金清理和改革力度，将 18 项行政事业性收费的免征范围，由小微企业扩大到所有企业和个人。

看点三：

1000 亿元奖补资金用于化解产能

财政政策如何参与结构性改革？预算报告显示，中央财政安排 1000 亿元奖补资金，用于推动地方政府和中央企业综合运用兼并重组、债务重组和破产清算等方式，加快化解钢铁、煤炭行业过剩产能。

“化解过剩产能是供给侧结构性改革的首要任务，其中做好职工安置又是关键之举。”张连起委员分析表示。对于奖补资金的用途，人社部部长尹蔚民表示，主要用于职工的安置，解决好职工的转岗、技能培训等方面的问题。

“专项奖补资金一旦落实到位，煤炭、钢铁领域的去产能工作最难点将有望破冰，人员安置工作将快速推进。”张连起委员说。

记者了解到，2016 年财政部还牵头承担了国有企业、金融、科技、农业、公共资源等重点领域的部分改革任务，参与 100 多项相关领域的改革任务，更多发挥财政在结构性改革当中的作用。

看点四：

扶贫资金增长 43.4%

2016 年，中央财政扶贫资金增加 201 亿元，增长 43.4%。相比于财政收入增速，该支出增速可谓“抢眼”。这些资金将推动完成 1000 万以上农村贫困人口脱贫。为了让资金发挥最大效益，预算报告要求，资金不仅用于推广资产收益扶贫试点，还支持贫困县统筹整合财政涉农资金，集中力量解决突出贫困问题。

不只是中央财政投入加大，为支持扶贫工作，中央对地方老少边穷地区转移支付 1537.91 亿元，增长 22.4%，这比中央对地方一般性转移支付 12.2% 的平均增速也高出许多。

除了增加投入，财政还通过解决就业、提高保障来健全扶贫长效机制。预算报告显示，将研究规范公益性岗位政策，建立困难群众就业帮扶长效机制，推动农民工平等获得公共就业服务。据了解，2015 年将完成 2100 万人次农民工职业技能提升培训任务。此外，数据显示，2016 年按 6.5% 左右提高企业和机关事业单位退休人员养老金标准，也向艰苦偏远地区倾斜。

看点五：

三公经费零增长

“各级政府要坚持过紧日子，把每一笔钱都花在明处、用在实处。”国务院总理李克强 5 日作政府工作报告时指出。

怎样过好紧日子？

相较于 7%增长的中央本级支出，中央本级“三公”经费按零增长安排。不仅是“三公”经费、会议费得到严控，花钱的方式也将受到限制。根据预算报告，对收入高速增长时期支出标准过高、承诺过多等不可持续支出或政策性挂钩支出，在合理评估基础上及时压减。

另外，资金“沉淀”显现突出的，新一年预算相应也会被压缩。比如，对 2015 年末财政存量资金规模较大的地区或部门，适当压缩 2016 年预算安排规模。

财政支出方式创新，也在预算报告中得以强调。一是大力推广 PPP 模式，加快立法工作，用好 1800 亿元引导基金，激发社会资本参与热情。

二是突出财政投资基金的作用。2015 年中央财政通过整合出资 150 亿元，吸引民企和国企、金融机构、地方政府共同参与，最终形成总规模 600 亿元的基金，重点支持初创型中小企业。2016 年，这样的基金作用备受重视，但需要注意的是，将逐步改变行政性分配方式，主要采取基金管理等市场化运作模式，逐步与金融资本相结合，发挥财政资金撬动社会资本的作用。

（来源：经济日报）

两会聚焦 | 国资委主任肖亚庆就“国企改革”答中外记者问 对国企改革不担当者先“出清”

摘要：3 月 12 日下午，十二届全国人大四次会议举行记者会，国务院国有资产监督管理委员会主任肖亚庆就国企改革中的热点难点问题，回答了中外记者的提问。

以壮士断腕的决心推进国资委自身改革

有记者提问，国资委是否对企业管得太细？肖亚庆说，国资委确实管得太细，需要进一步改革，但同时也管得太弱了，还有很多监管不到位的地方。

他介绍，国资委自身改革在国企改革中是关系全局的要点，一方面要转变定位，从以管企业为主向以管资本为主转变，另一方面要厘清国资委监管权力清单和责任清单。“我们坚定不移推进国资委自身改革，以壮士断腕的决心，把不该管的坚决去掉。”

肖亚庆也承认，有极个别的企业管理者对改革认识不到位，担当精神不够，有这样那样的顾虑。对这些人，“我的回答只有一句话：先出清。”

亏损央企集中于产能严重过剩行业

国资委和各级政府要对去产能负总责，国资委具体如何推动？肖亚庆回答说，国有企业，特别是央企产业结构偏重，央企重化工领域资产总额接近 70%，出现亏损的央企也主要集中在煤炭、钢铁、有色等产能严重过剩的行业。

在央企供给侧结构性改革中,对于国家战略需要、央企有优势的产业和战略性新兴产业,比如航空航天、核电、高铁、新能源、新材料、智能电网等,要加大投入力度。对于央企长期亏损和资不抵债的低效无效资产,要加大处置力度,积极化解过剩产能。

“三大油”等很多央企“自成体系”,纵向产业链完整,资源配置重复。肖亚庆透露,国资委正在努力消除各个纵向的、多余的环节,并尽可能用市场化的办法消除横向隔阂,使资源能够共享、服务更加优质、价格能够下降。

前两月央企总利润增长 4.7%

对于央企经济效益下降,肖亚庆分析,中央企业整体利润负增长的一个重要原因是原油、钢铁等大宗商品价格的大幅度下滑,如果剔除石油价格影响,2015年央企的总利润增长7.5%。

他说,2016年1月至2月,央企的总利润增长了4.7%,2015年同期同比下降了32%左右,2016年的情况相对稳定。央企的增加值占到全国GDP的近1/10,上缴的税费占全国财政收入的比例也比较大,所以央企理应在稳增长当中率先努力做出贡献。

肖亚庆说,恐慌心理比下行压力更可怕,会带来更大的下行。大宗商品如今保持这样超低的价格,我认为是不正常的。我国是最大的发展中国家,人均消耗能源量、人均拥有资源量远低于发达国家,我们现在13亿人奔小康,要全面建成小康社会,所以我们的市场大得很。

国企改革坚持多兼并重组少破产

有记者担忧上世纪90年代中后期及本世纪初国企改革下岗潮重演。肖亚庆肯定地说,国有企业、央企在深化改革中,将特别保护好员工的利益。

他说,与90年代相比,我们现在的底子厚实多了,企业管理者经历过几轮市场波动后,对如何在新的经济形势和市场竞争中,处理企业发展、员工利益和市场竞争等方面关系的掌控能力也日臻成熟。

他介绍,国有企业改革坚持的一个方向便是多兼并重组,尽可能少破产,“我相信,不会出现下岗潮。”

(来源:北京日报)

两会聚焦 | 税务总局局长:营改增方案有望“尽快下发”确保5月1日如期落地

摘要:“总理在政府工作报告中下达了全面实施营改增的“总攻令”,税务部门作为主攻部队,一定会奋勇当先、攻坚克难,务求全胜,确保改革5月1日如期落地。”

“总理在政府工作报告中下达了全面实施营改增的“总攻令”，税务部门作为主攻部队，一定会奋勇当先、攻坚克难，务求全胜，确保改革5月1日如期落地。”国家税务总局局长王军13日说。

当天上午8点多，一侧挤满上百名记者的大会堂“部长通道”上，列席全国两会的王军主动走到话筒前回应了媒体关心的营改增改革问题。

王军透露，两会结束后，估计国务院常务会议很快就会审议营改增方案，“审定后我们将配合财政部尽快下发并公开实施方案，制定一系列措施推进改革，以利纳税人遵循。”

他介绍，与以往相比，此次营改增改革涉及数量多，有近1000万户纳税人；时间紧，只有不到两个月的实际准备时间；此外，首次涉及自然人缴纳增值税征管，如个人二手房交易；还有很多新增纳税人过去基本没接触过增值税，税务部门准备任务艰巨。

“为此，我们已制定了任务书、时间表、路线图和责任状，国税地税将齐心协力将各项工作切实做到位，打通政策落地“最后一公里”，尤其是对接好纳税人的“最后一公分。”王军说。

此外，他表示，税务部门将尽心尽力帮助企业。全面开展培训并全程做好咨询，帮助纳税人熟悉政策，同时把6月份的纳税申报期从6月15日延长至6月25日，更好方便纳税人办税，还将在全国办税服务厅开辟营改增绿色通道。

（来源：新华网）

两会聚焦 | 房地产税法已列为人大第一类立法项目

摘要：房地产税法由预算工作委员会和财政部牵头研究。调整后的人大常委会立法规划已经将房地产税法列入了第一类的立法项目。全国人大常委会今年的立法工作计划，将房地产税法列入为预备项目。

对于媒体关注的“房地产税法”问题，全国人大常委会预算工作委员会副主任刘修文11日透露，调整后的人大常委会立法规划已将房地产税法列入了第一类的立法项目，全国人大常委会今年的立法工作计划将房地产税法列为预备项目。

刘修文在当天举行的十二届全国人大四次会议记者会上回应了房地产税的立法与改革情况。他介绍，房地产税法由预算工作委员会和财政部牵头研究。调整后的人大常委会立法规划已经将房地产税法列入了第一类的立法项目。全国人大常委会今年的立法工作计划，将房地产税法列入为预备项目。

“目前我们正在按照立法规划和立法工作计划的有关要求，对房地产税改革与立法当中的重点、难点问题进行深入的、进一步的调查、研究、论证，同时做好起草草案等相关工作。”刘修文说，待草案比较成熟，并综合考虑各个方面的因素后，适时提请全国人大常委会审议。

刘修文用 12 个字概括此前在上海、重庆试点的房产税改革：“细致扎实、运行平稳、成效明显”。他表示，两地改革试点是探索对个人住房在保有环节征税的宝贵经验，是符合房地产税制改革总体方向的，同时也为落实党的十八届三中全会提出的加快房地产税立法的要求并适时推进改革打下坚实的实践基础。

（来源：新闻晨报）

两会聚焦 | 国土部部长：增加城市土地供应房价会稳住

摘要：国土资源部将采取有保有压、优化结构、分类调控的政策措施，合理地增加这些城市的土地供应面积。

姜大明主动回应的第一个问题，确实广受关注。就最近有一些一线城市包括有些二线城市房价上升较快，他从土地供应的角度谈了自己的看法。

“各有关方面在稳定房价的措施中，都提到了要增加土地供应面积。”姜大明说，对此，国土资源部将采取有保有压、优化结构、分类调控的政策措施，合理地增加这些城市的土地供应面积。

他列举了四条主要措施，一是对保障性安居工程实行土地应保尽保；二是充分发挥政府土地收储的作用，及时增加土地供应面积；三是盘活城市中的闲置土地，特别是一些房企长期囤积没有开发的土地；四是加大城市低效利用土地的再开发，支持棚户区 and 城中村的改造；五是坚持和完善招拍挂制度，防止异常交易推高房价。

“我们也注意到，像北京、上海、深圳的地方政府都已经出台了一些解决措施，国土资源部将全力予以支持。我们相信，地方政府因城施策的努力，房价一定会稳定住。”姜大明特别表示，“有些人担心，一线城市土地调控会出现逆转，城市开发边界会被突破，这是不会出现的。”

另外，就党的十八届五中全会提出的“城镇建设用地规模增加和进城落户农民人口相挂钩”，姜大明透露，国土部已经会同国家发改委、公安部、人社部、住建部制定了人地挂钩方案，目前正在按程序报批。

他透露，今年国土资源部的工作重点是使不动产登记在基层得到全面落实，使不动产统一登记的信息系统能够在 2017 年全面发挥作用。

（来源：北京青年报）

两会聚焦 | 六大房产政策信号利好下会怎样

六大利好下楼市到底会怎样？

2016 的“全国两会”议程已经接近尾声。“去库存”、“高房价”“首付贷”、“限购”、“房地产税”等楼市议题成为了今年全国两会代表、委员以及媒体记者最为关心的话题。围绕楼市的去库存压力、一线城市飙升的房价，房地产金融化的监管等问题，出席两会的官员们也畅所欲言，北青报记者从中梳理出与会官员剧透的六大房地产政策信号。

信号一：限购

一线城市将大概率出台调控措施

住房和城乡建设部部长陈政高在两会期间表示，当前房地产市场呈现三个显著特点：一是去年以来房地产销售实现企稳回升，今年 1、2 月份仍然保持这个态势；二是城市间的分化严重；三是待售面积规模大、房地产库存高，库存增速也很快。陈政高在两会的公开发言高度概括了中国房地产市场目前呈现出来的两极分化的特征。

针对一线城市房价增速较快的问题，陈政高表示，对于一线城市，将继续实行严格的限购政策，实行严格的差别化税收政策；增加土地供应面积，及时披露信息，稳定预期；增加中小套的数量；打击交易中的违法违规行为。

针对陈政高的两会发言，住建系统一名接近决策层的人士介绍，住建部已经密切关注一线城市的房价，并已经召集相关会议研究此事。北京、上海、深圳这三个一线城市已经在储备政策，“两会”后便可能出台相应的调控措施，具体内容可能包括严格限购审核、扩大市场供应、打击捂盘惜售、规范金融杠杆等，以抑制房价过快上涨。

一线城市房价的过快上涨也引起了发改委的重视。发改委主任徐绍史在两会期间表示，当前一二线城市房价上涨速度较快，幅度较大，需通过加快推进保障房建设和棚改，增加住房供给，采取诸如限购等行政措施以及经济政策等，抑制不合理的投机性需求，限制房价过快上涨。

作为首都，北京的房价备受瞩目，作为有着最严限购政策的北京一举一动都牵动着楼市的神经。北京市的官员在两会期间也成了楼市关注者追问的对象。全国人大代表、北京市常务副市长李士祥给了这样的答复：北京将严格执行限购尤其是通州的限购政策，与此同时，也将从人口疏解的战略出发，控制房地产开发投资。

针对两会上官员们的表态，某房地产信托投资基金分析师介绍，两会结束后一个月内，针对楼市过热的现象，北上深等一线城市将大概率出台调控措施，未来几个月一线城市楼市市场预期或将发生变化，市场可能由此进入一个调整期。也有分析人士认为，一线城市高房价已经触动高层的神经，两会后一线楼市将迎来巨变。

信号二：增加土地供应

一线城市将以此稀释房价上涨预期

国土资源部部长姜大明在两会期间表示，将采取分类调控的原则，增加一线城市的土地供应面积。最近一线城市房价上升快，引起关注，为防止异常交易推高房价，全力支持一线城市地方政府调控措施。

北青报记者了解到，由于此前房地产市场的不景气，包括北上深等一线城市去年均大幅减少了土地出让的宗数和面积，与此同时，由于下半年以来土地市场的火爆，北上深等一线城市屡屡拍出高价地。姜大明关于将增加一线城市土地供应的消息一经传出，即在地产界引发了热议。

中原地产首席分析师张大伟认为，一线城市土地价格持续上涨，而住宅土地供应并不多，一线城市住宅类土地今年前两个月总共才签约 16 宗，而平均楼面价高达 14409 元，同比 2015 年涨幅达到了 25%。以北京为例，在今年已经出现的 3 宗住宅用地中，楼面价全部超过 4 万元，去年北京实际商品房住宅面积土地建筑面积只有 300 万平方米，而商品房住宅签约则超过了 700 万平方米。市场供需结构紧张，豪宅趋势明显，在目前市场情况下，只有增加土地供应以增加房源供应才能稀释房价上涨预期。

信号三：整治“首付贷”

房产中介将迎来“苦日子”？

去年下半年以来，北上深等一线城市房价大幅上涨，以“首付贷”为代表的杠杆资金被认为是推动此轮房价上涨的一个重要因素。在上海“链家事件”发生以后，北青报记者曾在《地产中介链家的“金融风暴”》中提到“首付贷”给房地产市场带来的风险。在今年两会上，“首付贷”将何去何从成为委员代表和媒体记者关注的一个焦点。

两会期间“金融改革与发展”媒体发布会上，在回答“如何看待首付贷”时，央行副行长潘功胜表示，央行会同有关部门一起，结合即将开始的互联网金融的专项整治活动，对房地产中介机构、房地产开发企业及其与 P2P 平台合作开展的金融业务，开始进行清理和整顿，打击为客户提供首付贷融资、加大购房杠杆、变相突破住房信贷政策的行为。

央行行长周小川更是表态，P2P 做“首付贷”资质成问题，必须明晰资金来源，银行要对房地产价值进行评估，首付不能是借来的。

对此，分析人士指出，有了央行的表态，可以预见两会后政府将加强对于中介行业的监管，规范交易流通环节，实际上上海目前已经这么做了，中介将迎来一段苦日子。此前被市场质疑的比如速销房、垄断房源哄抬房价、捂盘惜售等现象将迎来“监管风暴”。

北青报记者注意到，对于“首付贷”是否是高房价的推手，市场的看法呈现两极化。有分析师认为，“首付贷”的出现也是因为满足了一部分的人需求，特别是年轻人，高房价下刚需遭到压抑，最需要房子的人买不起房。“首付贷是高房价的必然结果，充当了这轮楼市暴涨的替罪羊。”

信号四：房地产税立法

房地产税可能两年内难以落地？

两会期间，全国人大常委会预算工作委员会副主任刘修文透露，调整后的人大常委会立法规划已将房地产税法列入第一类立法项目，全国人大常委会今年的立法工作计划将房地产税法列为预备项目。刘修文用 12 个字概括此前在上海、重庆试点的房产税改革：“细致扎

实、运行平稳、成效明显。”他表示，两地改革试点是探索对个人住房在保有环节征税的宝贵经验，是符合房地产税制改革总体方向的。

这是否意味着房地产税将在全国全面铺开呢？对楼市会有什么样的影响？对此，北青报记者咨询多名地产界人士，他们认为，房地产税制度的出台只是时间问题，这是一个趋势。但房地产税作为“降房价的利器”，在当前以“去库存”为主的楼市调控基调下，显得难合时宜。

中原地产首席分析师张大伟认为，房地产税起码两年内难以落地，目前二三线城市仍然面临较大的去库存问题，短期难出制度性变化。

据业内人士分析，此前，住建部及相关部门曾测算过房地产税对市场的影响，预计房地产实际价格跌幅在10%-15%为可接受区间，在这一基础上如果在交易环节适当减免税收，那么对于个人房屋价值影响来说，价格差异并不大。

信号五：房贷利息抵税

“房贷利息抵扣个税”是去库存“王炸”

财政部部长楼继伟就“财政工作和财税改革”等相关问题答记者问，在谈到个税改革问题时，楼继伟表示，新体系下房贷利息、教育和抚养子女费用将可抵税。

所谓“房贷利息抵税”，是指允许那些拥有自己房子的纳税人通过他们的主要住宅(或第二住宅)担保的贷款所付的利息来减少他们的应税收入。关于这一政策能帮助购房者省多少钱的案例计算非常多，但总体而言还是越有钱的人获得的好处越大。

此前，房贷利息能否抵个税引发多次讨论。多名地产界人士表示，房贷利息能否抵个税是去库存的“王炸”，对房地产是极大的利好。但有财政部相关人士表示，该政策今年实施可能性不大。特别是目前一线城市快速上涨的背景下，更不可能出台这样的方案。朝阳区财政局一名财税人士认为，个税改革综合计征有助于减轻低收入者税负，维护社会公平，使个税发挥调节收入差距的功用。

信号六：落实营改增

营改增后企业加入抢房大军？

按政府工作报告的要求，今年5月1日要全面落实“营改增”，试点范围将扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业。如何确保“营改增”顺利落地？国税总局局长王军在“两会”发言时表示，国税总局将尽心尽力快出实施方案，估计两会结束后，国务院很快会召开常务会议审定方案，审定以后，总局将配合财政部，尽快公布方案并制定一系列的操作办法。

财政部部长楼继伟在回答营改增相关问题时表示：“今年5月1日施行的营改增拟准备方案是，17%的标准税率不提高，但新增不动产可以纳入抵扣。”

消息传来，商业地产界奔走相告，“企业有望加入购房大军”也成为不少地产类微信公众号的主题。那么，新政是否意味着商业地产去库存的利好？企业将会大量买房？

近日，北青报记者走访多个商圈了解到，商业地产目前依然处于低谷期。一些高端商业地产存在着大量的库存。对于新政是否能改善商业地产的状况，多位业内人士认为，这条新政将会对商业地产市场去库存起到一定的积极作用，推动一部分企业新购写字楼，但实际影响可能有限。

实际上，“营改增”跟财税体制改革密切相关，而并不是专门针对楼市中商业地产高库存而出台的政策利好。“对于商业地产肯定是利好，但具体的影响程度如何，还是要等实施细则出来才清楚。”北京的一名房地产开发商表示。

（来源：北京青年报）

央行等正商议一线城市房地产金融治理新策

提要：央行副行长潘功胜表示，央行正抓紧推动建设全国统一票据市场

全国政协委员、央行副行长、国家外汇局局长潘功胜3月9日接受上海证券报记者采访时表示，央行正在抓紧推动建设全国统一的票据市场，这是下一步央行工作计划之一。

在当日的政协经济组小组讨论中，潘功胜还就房地产市场等热点问题作了回应。他表示，央行正与住建部、银监会等部门商量，准备开始对一些房地产市场、房地产企业、房地产中介机构参与金融业务进行治理，若没有资质，将不能跨界经营。

抓紧推动建设全国统一票据市场

今年以来，国内票据市场发生了多起纸质商业汇票案件，且相关案件均存在发案金额巨大、运作手法隐蔽等特点。如何规范票据业务发展，票据市场如何去中介化等议题成为市场关注热点。

针对上证报记者的提问，潘功胜回应，央行正在抓紧推动建设全国统一的票据市场。他还说，建设电子票据交易系统，将有利于提高票据市场交易效率，降低票据市场交易成本和交易风险。

对此，上海市金融学会票据专业委员会一位资深专家告诉记者，这是央行第一次明确推动建设全国统一的票据市场。一旦全国统一的票据市场启动，将为票据市场改革提供指引和方向。

目前票据市场正在逐步进入电子化时代。根据央行最新数据，去年以来，电子票据的承兑量保持每季度60%的增速，交易量的市场占比已达30%。由于电子票据交易方便，市场的接受程度也越来越高，价格也一路上涨。

在利率市场化改革大趋势下，全国统一电子票据市场的建设又多了一层意义。上述专家称，央行正探索建立“利率走廊”，而全国统一电子票据市场将为此提供参考依据，也有利于推动商业银行在流程管理、风险控制等内部系统升级，为利率市场化后商业银行摆脱存贷利差的盈利模式、拓展中间业务收入提供条件。

正商议房地产金融业务治理新策

在昨日的政协经济组小组讨论中，委员们的话题再次聚焦高房价、去库存等楼市热点。

潘功胜说，解决目前的一线城市住房价格上涨的问题，需要一些综合措施。央行正与住建部、银监会等部门商量，准备开始对一些房地产市场、房地产企业、房地产中介机构参与金融业务进行治理，若没有资质，将不能跨界经营。

潘功胜认为，一线城市住房价格上升速度比较快，最基本的影响因素还是住房供求关系，其中也有投机力量在炒房，但不是主要因素。房地产企业、房地产中介机构在其中参与配资提供贷款，以及媒体炒作等，都影响了人们的心理预期。相信住建部和地方政府有能力维护房地产市场的平稳发展。在回答银行理财可能会给房屋中介一定的配资额度时，潘功胜表示，央行正对目前情况进行进一步了解，若有这样的情况，将进一步对商业银行进行规范管理，规范银行和中介机构、以及房地产金融、互联网金融等平台的关系。而规范管理的依据之一则是是否具备金融从业资质。

潘功胜说，互联网金融首先是金融，金融是有风险的，而且金融的风险和其他行业的风险不同，有很强的外溢性。金融和互联网加在一起，可能放大金融固有的风险。近一段时间以来，以P2P为代表的互联网金融平台出了很多问题，对它们进行规范、清理整顿和治理是非常有必要的。

建立外债和资本流动的宏观审慎管理政策框架

此前，外汇局表示未来要探索建立宏观审慎的管理框架。对此，潘功胜对上证报记者说，建立宏观审慎管理框架将是一个逐渐的过程，央行将不断探索。

潘功胜说，1月份央行已发布了一份有关外债的宏观审慎管理的文件，外债将是未来外汇管理的一个重要方向之一。加强对跨境资本流动的监测分析和评估，建立外债和跨境资本流动的宏观审慎管理政策框架，这应该是“十三五”时期很重要的一项工作。

“目前跨境资本流动处于正常区间。”潘功胜说，分析跨境资本流动，不但要看流动的量，还要看流动的规模、速度和结构。资本流动的资金主体有可能是外资，也可能是中国老百姓，因此把资本流出理解成外资撤离是不准确的。

对于市场热议的投贷联动试点，潘功胜表示，根据商业银行法规定，商业银行不能从事直接投资业务。但现在商业银行有很多子公司，有的子公司可以从事投资业务，若启动投贷联动业务，商业银行可能通过子公司来开展。

潘功胜还透露，目前金融“十三五”规划正在编制当中，预计今年年底之前将出炉。

（来源：上海证券报）

陈政高：今年棚改项目补助标准高于往年

住房和城乡建设部部长陈政高 9 日表示，今年棚改项目准备得早，目前项目已经就绪，比往年提早了两至三个月。同时，中央补助资金安排得早，补助标准也高于往年，开发行的贷款目前正在依法依规发放，相信今年能够全面完成棚改工作。

陈政高说，棚户区改造是重大民生工程，改造力度也前所未有的。“十二五”期间改造了 2191 万套，“十三五”期间计划改造 2000 万套。中央决定实施棚改三年计划，去年改造 580 万套，今年改造 600 万套，明年改造 620 万套，累计 1800 万套。

（来源：中国证券报）

养老机构自用房产和土地将暂免房产税土地使用税

提要：财政部预算报告表示鼓励社会资本进入养老服务业

财政部办公厅主任、新闻发言人欧文汉对《2015 年中央和地方预算执行情况与 2016 年中央和地方预算草案的报告》进行解读并表示，健全养老服务税收优惠政策，对符合条件的老年服务业机构自用的房产、土地，暂免征收房产税、城镇土地使用税。

鼓励社会资本进入养老服务体系

随着我国进入老龄化社会，加快发展养老服务业势在必行。欧文汉指出，围绕国务院提出的到 2020 年全面建成功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系的目标，财政部会同有关部门做了多方面的工作，如制定了政府向社会力量购买养老服务政策；建立经济困难的高龄、失能等老年人补贴制度，出台对养老机构事业性收费减免政策，支持以市场化方式发展养老服务业试点等。

在健全养老服务税收优惠政策方面，对养老院提供的育养服务免征营业税；对符合条件的老年服务业机构自用的房产、土地，暂免征收房产税、城镇土地使用税；企业发生的公益性捐赠支出，在年度利润总额 12% 以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除；符合条件的境外资本和民间投资养老服务业，均可享受统一的税收优惠政策；出台民间资本投资养老服务业的税收优惠政策等。

欧文汉表示，下一步将按照“建设以居家为基础、社区为依托、机构为补充的多层次养老服务体系”的目标要求，推动各地落实优惠政策，支持和鼓励社会资本进入，有效提高养老服务供给能力。

600 亿基金支持初创期成长型中小企业

国家高度重视“大众创业、万众创新”工作，中央财政在这方面也给予了很多政策支持。据欧文汉介绍，财政部开展了小微企业创新创业基地城市示范，中央财政通过整合资金出资 150 亿元，吸引民营和国有企业、金融机构、地方政府等共同参与，形成总规模为 600 亿元

的国家中小企业发展基金,用市场化的办法,重点支持种子期、初创期成长型中小企业发展,“首只实体子基金的设立工作已经完成”;在税收方面加大优惠力度,扩大小微企业所得税减半征收政策范围,延长小微企业免征增值税、营业税政策执行期限,对小微企业免征 42 项行政事业性收费等。

欧文汉进一步指出,今年财政部将会同有关部门启动新一轮小微企业创业创新城市示范,增加示范城市数量,通过中央财政奖励,引导示范城市提高对小微企业创业创新的全方位服务支撑能力。加快已设立子基金的投资进度,加快招标设立新的国家中小企业发展基金子基金,尽快发挥基金的政策效应。同时,认真执行好已出台的税收优惠政策,完善创业投资税收优惠政策,统筹研究包括天使投资在内的投向种子期、初创期等创新活动投资的税收支持政策。

2016 年土地收入预算同比下降 13.2%

财政部公布的《2015 年中央和地方预算执行情况与 2016 年中央和地方预算草案的报告》显示,2016 年国有土地使用权出让收入预算为 28248.6 亿元,同比下降 13.2%。

《报告》指出,2016 年,我国经济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。同时,“三期叠加”影响凸显,结构性矛盾导致全要素生产率增速放缓,经济下行压力依然较大。2016 年财政形势更加严峻,平衡收支面临极大压力。

根据面临的财政经济形势,2016 年全国一般公共预算收入 157200 亿元,增长 3%。加上调入资金 1715 亿元,可安排的收入总量为 158915 亿元。全国一般公共预算支出 180715 亿元,剔除地方上年使用结转结余及调入资金后同口径增长 6.7%。赤字 21800 亿元,比 2015 年增加 5600 亿元。

2016 年预算地方政府性基金本级收入 32902.09 亿元,下降 12.4%。其中,国有土地使用权出让收入 28248.6 亿元,下降 13.2%。

(来源:北京晨报)

北京 | 北京试点“打开”街区缓拥堵三里河南二巷楼间“缝儿”变市政路

摘要:“打开”街区、加密城市路网的试点,已经在北京启动。西城区三里河区域中,一条处在建筑物、大单位夹缝中的 5 米宽便道,将拓宽成为城市支路。

“打开”街区、加密城市路网的试点,已经在北京启动。3 月 10 日从市规划委获悉,在西城区三里河区域中,一条处在建筑物、大单位夹缝中的 5 米宽便道,将拓宽成为城市支

路。市规划委近日已经启动公示。这是《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》颁布后，北京发布的首个试点项目。



现场：5米夹缝道俩车难并行

凌乱的架空线、灰突突的电线杆，各种高矮不一的招牌……这三里河南二巷看上去真和上世纪90年代遍布城市的任何一条小巷差不多。

从北口往南一看，顶到头儿就是财政部大楼。道路两侧一边是四十四中、万方西单商场，另外一边则是几栋大办公楼。三里河南二巷就像是峡谷中一条歪歪扭扭的夹缝道。这条夹缝道上还有一些小门脸儿，招呼着五金建材的生意。小门脸儿前头停着一排面包车，看样子都有些破损，而且大多是外地牌照。

市规划委发布的信息显示，这条道路的宽度只有5米左右。停上这一溜汽车后，几个比较狭窄的地方，行驶的机动车得卡着小道的马路牙子才能过去。

“在这儿停车的都是高手。”一名穿着环卫制服的大叔调侃道：“侧方位停车要是不好，整条路就谁也别过了。”

变迁：楼间“缝儿”成交通要道

这条道已经有多少年了？在市规划委的图纸上，本没有这样一条道，从月坛南街向南，是一片方方正正的规划用地，可以看成是一个大街区。这个区域的位置是北到月坛南街，南到三里河南横街，东到如今的三里河南一巷，西到如今的三里河南三巷。

查阅资料得知，过去，这里是一片菜地，上个世纪50年代选址在此建设国家机关办公楼时，和相邻的四十四中形成了这样一条楼间“缝儿”。因为地处三里河村以南，为自东向西第二条楼间通道，才在1981年时定名为“三里河南二巷”。

要说起来，这三里河南一巷、南二巷和南三巷，都是在成片的大楼间留下的楼间通道，但如今却因为紧邻学校、商场、国家部委和大型住宅小区，聚集的人流使得这几条夹缝成了“交通要道”。

“这么窄的路，没有不堵的时候。”一位住在附近好多年的老人说。

未来：小巷升级成支路

西城区三里河一直都是部委聚集、道路路网密度偏低的地区。西城区政府也一直在为这个区域的交通问题发愁。这次将小巷提升成市政路，就是为了改善三里河南横街与月坛南街之间的通行条件，与三里河南横街、月坛南街形成较为完整的道路循环系统，缓解周边居民交通出行难题。

在新版规划图上看到，这个方方正正、宽度达到 250 米的地块，会被一条市政路纵穿。市规划委说，这条现状为长 220 米、宽 5 米的小巷，将直接拓宽为 18 米的规划道路。

在新版方案中，这条小巷将沿着四十四中东侧围墙向东拓宽至 18 米，并设置为规划道路，将原综合商业金融服务业用地及基础教育用地性质调整为道路用地。

一位规划师说，18 米宽的道路设计，意味着这条小巷将升级为城市支路。以后想从三里河南横街穿到月坛南街上的车，不用都堵在几条小巷中了。

市规划委相关负责人说，根据城乡规划法等法律、法规、规章和规定，这次的规划调整正在进行公示，听取公众意见，公示期限不少于 30 日。如果公示通过，这个项目有望在近期启动实施，为这个较为拥堵的街区疏通“血管”。（

（来源：北京日报）

北京 | 2016 年北京将完成棚户区改造 3.5 万户

摘要：2016 年 3 月 9 日，首都之窗公布了《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务》。2016 年，北京将完成棚户区改造 3.5 万户，其中中心城区 3 万户，近远郊区 5 千户。

在中心城区中，海淀区项目数多，共承担了 26 个项目，6 千户的改造任务；在近远郊区中，通州区项目数多，共承担了 8 个项目，1 千 5 百户的改造任务。

《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务》同时规定，北京市政府将棚户区改造和环境整治任务列为绩效考核项目；各区 2016 年棚户区改造和环境整治任务完成情况，请于年底前报市政府。

《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务》强调，各区政府、市政府有关部门要始终把安全质量放在第一位，认真履行监管职责，对棚户区改造和环境整治项目实施全过程质量管理，严把规划设计关、工程建设关、竣工验收关，确保群众住得放心、生活舒心。

（来源：人民网）

公司动态

官厅公共艺术小镇项目首次亮相公众媒体

2016年3月8日，“官厅公共艺术小镇”微信公众号上线，首篇推送文章《GOART！在这里开始，也在这里抵达》12小时累计阅读转发量迅速突破3000，市场反应十分积极。这标志着官厅项目2016年整体销售工作全面启动。

官厅项目作为广安控股市场化道路探索的项目之一，自2014年底成立工作组，对项目进行深入研究并初步形成投资收购意向，并于2015年8月成立河北浩盛房地产开发有限责任公司作为项目公司具体实施该项目。2016年1月，河北浩盛公司召开首届董事会第一次会议，进一步理顺了项目管理结构和管控机制。与此同时，项目整体策划定位、一期工程完善、产业策划研究落位等工作均快速、有序推进，并初步确立了旅游度假、青少年拓展培训、养老医疗、文化艺术、体育奥运等于一体的多元化产业落位方向，为项目重新进入市场打下了坚实基础。

产业聚焦

产业 | 国家统计局：1-2 月全国商品房销售加快开发投资增速回升

3月14日，国家统计局发布了2016年1-2月份全国房地产开发和销售数据。对此，国家统计局投资司高级统计师李皎进行了解读。

一、商品房销售加快

1-2月份，商品房销售面积11235万平方米，同比增长28.2%，增速比去年全年提高21.7个百分点；销售额8577亿元，增长43.6%，提高29.2个百分点。商品房销售明显加快的原因如下：

一是政策效果累积显现，前期需求集中释放。去年以来，中央陆续出台了降息、降低首付比例、公积金政策调整等一系列政策，经过去年一年商品房销售市场的温和回升，部分需求结束观望入市，消费者购房意愿被激发，一线城市市场升温明显，部分二线热点城市销售翻番。

二是居民住房消费升级，改善性住宅成为拉动增长的主要动力。1-2月份，住宅对全部商品房销售面积增长的贡献率达95.0%。其中，90平方米以上的大中户型住宅的贡献率为76.6%。

此外，基数低也是重要原因。去年1-2月份销售面积下降16.3%，是2014年初房地产市场调整以来的最大降幅，总量8764万平方米，为2012年一季度以来的最低。

二、房地产开发投资增速回升

1-2月份，全国房地产开发投资9052亿元，同比增长3.0%，增速比去年全年提高2个百分点。2015年开始，商品房销售逐步回暖，至今年1-2月份，更出现了销售旺盛局面，使房地产开发企业投资信心有所恢复，房屋新开工面积迅猛回升，土地购置面积降幅大幅收窄，房地产开发投资增速时隔两年首次回升。

应该关注的是，目前商品房销量持续走高的基础还比较薄弱，具体表现在：受竣工面积大幅增长的影响，商品房待售面积还在增加；土地市场交易依然不够活跃，部分城市土地价格不断攀升，房屋开发成本大幅增加；三、四线城市去库存难度不减。

（来源：地产界）

产业 | 全国“两会”延续利好各地楼市反映积极

在近日召开的 2016 年“两会”政府工作报告中，延续了对房地产市场宽松利好的政策基调，以期实现化解房地产库存这一核心目标。报告强调将对信贷政策以及财政政策给予进一步支持，这无疑将对短期市场带来强劲的刺激。同时，与楼市走势紧密相关的货币政策将维持稳健偏松，将成为全年市场增长的重要保障。宽松政策环境之下，各地节后楼市节节攀升，上周各地住宅成交量已经超过 1 月的平均水平，二手房市场表现更为炙热。

在日前召开的 2016 年“两会”上，政府工作报告延续了 2015 年对房地产市场宽松利好的政策基调，以期实现化解房地产库存这一核心目标。随着国民经济增长承压加剧，房地产无疑将再次承担经济托底的作用。为此，报告提出“完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性需求和改善性需求”，并要求“提高棚改货币化安置比例”。信贷政策及财政政策对市场的影响立竿见影，短期内市场即可产生积极表现。

然而，各地楼市分化表现日益显著，尤其沪深等地楼市的近期异动备受瞩目。“两会”期间，住建部部长、上海市委书记等已纷纷表态，称对房价暴涨、楼市过热等非理性现象必须加强调控，但当前的市场惯性和焦灼预期，将考验地方政府“因城施策”的智慧。

货币政策与楼市走势紧密相关，相对宽松的货币环境已成为去年全国商品房成交额创历史新高的重要基础。今年 3 月 1 日已经迎来了年内首次全面降准，本次“两会”又调高了今年 M2 预期至 13% 左右，全年货币政策将维持稳健偏松，以保持经济运行在合理区间。

在宽松政策环境之下，节后楼市节节攀升，上周各地新房及二手房的住宅成交量均已超过 1 月的平均水平，其中二手房成交量甚至接近 2013 年 3 月的历史峰值。中原监测的 40 个城市数据显示，上周新建住宅成交面积环比上升 17%，较 1 月的周均值上升 18%。其中，二线城市表现最佳，环比上升 31%，三四线城市环比上升 5%。一线城市除广州外，其他三地上周成交量均环比下滑，整体环比回落 16%。而这主要由于当地政府控制供应，尤其是高端项目以及价格涨幅过快项目的预售审批，从而造成成交价格的结构性价下调，以应对“两会”期间的舆论高压。

全国来看，当前各地不均衡性愈加明显，在北上深千方百计控制市场过热的同时，大多数地区依然深陷库存积压的困扰。而随着一线楼市升温的传导效应，以及各个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率先成交抬头，诸如长沙、福州、青岛等近期表现较好的城市。

各地二手房市场的行情更为火热，中原监测的 21 个城市上周二手住宅成交面积环比上升 24%，较 1 月周均值上升 30%。上海二手房成交量再创历史新高，上周单周成交超过 150 万平方米。此外，广州、天津、杭州、苏州等地上周的二手房市场同样积极升温。

（来源：南方网）

北京 | 一线城市房贷利率下调京首套房 8.5 折成主流

近期，在传统的楼市淡季，一线城市房价却突然飞涨，北上深几个城市出现了办理过户都要排队的火爆局面。首套房方面，利率 8.5 折已经成为北京、上海、广州的主流，只有深圳维持在 9 折。二套房方面，一线城市各银行并没有多大变化。

各家银行纷纷下调利率，大有打一场“价格战”的趋势，而这无异于让火爆的楼市烧得更猛。分析人士指出，随着房贷需求增加，有银行称已接到央行的窗口指导，银行未来将加大房贷的审查力度，监管部门也将加强房地产信贷的压力测试。

相对北上广，深圳银行比较保守

截至目前，一线城市平均利率比年前都有下调，据金融搜索平台统计数据，北京下降了 0.031 个百分点，上海下降了 0.068 个百分点，深圳下降了 0.07 个百分点，广州下降了 0.005 个百分点，相比之下深圳的降幅最大。

年前，首套房贷 8.5 折利率虽然也是主流，但提供 8.5 折优惠利率的银行占比不像现在这么高。“春节过后，在一大波楼市刺激政策下，伴随着一线楼市成交的屡屡冲高，加之央行降准，银行资金充裕，更多银行下调了首套房利率。”某机构房贷分析师胡飞船说。

数据显示，首套房方面，8.5 折已经成为北京、上海、广州的绝对主流，只有深圳相对保守，维持在 9 折。

而在二套房方面，一线城市各银行年后并没有多大变化。北上广深的银行普遍给出上浮 10% 的利率，不同的是首付比例。广州对二套房的限制最严格，首付要七成。上海对二套房购房者最为宽松，以四至五成的首付为主。北京的首付比例也不高，绝大多数五成，但本周首次出现了四成首付。截至目前，深圳对二套房的限制紧跟广州步伐，首付比例绝大多数银行为七成，只有个别银行提供四成或六成首付。

“不论是首套房利率，还是二套房首付，银行都针对市场做出了相应的调整，尤其是北京和上海，下调的幅度不小；而深圳市场的表现相对保守，主要原因是深圳的房价自去年来持续疯涨，银行出于风控考虑，没有盲目跟风祭出低利率，而是选择了相对稳健的做法。”胡飞船说。

未来监管或将收紧房贷

各家银行纷纷下调利率，大有打一场“价格战”的趋势，而这无异于让火爆的楼市烧得更猛。分析人士指出，随着房贷需求增加，有银行称已接到央行的窗口指导，银行未来将加大房贷的审查力度，监管部门也将加强房地产信贷的压力测试。

人民银行深圳中心支行的数据显示，2015 年全年，新发放个人住房贷款 3408 亿元，增长 2.1 倍。更值得关注的是，深圳按揭平均成数高，2015 年 12 月份达到 65%，远高于“北上广”三地，同比高 3.2 个百分点，将贷款杠杆几乎利用到了极致。

深圳政府早前就表示，要对房价采取限制措施，未来有可能提高购房门槛。上海监管部门近期也表示，在当前杠杆增加、房贷火热的时候，各家银行不应该再打利率价格战。

胡飞船认为，深圳、上海等一线城市近期房价上涨，一方面是因为在需求端，首付比例降低、税费减少等利好政策下，改善型购房者的需求被激发；另一方面是因为在供给端，本身商品房库存少、土地供给更少。

上述分析人士指出，对于银行而言，如果利率提高，在高房价背景下，购房者还贷压力会增加很多，大量房贷客户可能流失。“8.5折左右的利率对各家银行来说，谈不上是价格的恶性竞争，银行打出这样的利率，一定会有风险的考量，也就是说，即使8.5折，银行的收益和风险仍比较平衡。”一家银行的房贷部经理这样告诉记者。

上述业内人士指出，为了控制房价，央行未来有可能在房贷资金上对各地银行加以限制。如果缩减各银行每年释放的房贷资金总量规模，银行势必会主动提高房贷门槛。此外，政府也有可能出台政策要求一线城市的各大银行把首付调高。

（来源：南方日报）

北京 | 北京 3 月住宅用地将现零成交

受传统供地淡季影响，3月北京市尚未有新经营性土地挂牌出让。种种迹象显示，即便土地供应进入旺季，今年全年土地市场供应也很可能呈现缩量的局面。

北京市土地成交记录显示，自2月26日最后一宗宅地门头沟地块出让后，截至昨日，北京市土地储备中心网站尚未有土地挂牌信息出现。由此推论，3月或将出现住宅用地零成交。

亚豪机构副总经理任启鑫表示，每年3月底或4月初为新一年度供地计划出台的时间段，而3月处于新供地计划最后的核定期，因此一般土地出让量较小，2013年与2012年的3月都出现了宅地零成交的现象。

但算上前两月，北京2016年前3个月土地市场仅实现宅地成交3宗，建设用地面积18.4万平方米，这一成交量也将创造近十年的新低。

相关人士分析，全国两会期间，管理层发声表示，将增加一线城市土地供应，盘活闲置土地。同时对土地供应将采取有保有压、优化结构、分类调控的政策措施，合理增加这些城市的土地供应面积。

但由于土地资源的不可再生性，经历了多年快速规模性开发之后，北京可供开发的土地资源绝对量不断减少。即便是土地供应集中的热点郊区板块，例如通州八通线沿线，大兴黄村、天宫院，房山长阳、良乡等基本上都将近开发完毕。

三环内更发布新规“原则上不再新增住宅用地”，因此未来可供开发的片区多为“被遗漏区域”、“开发难度大的区域”以及更为偏远的郊区板块。受此影响，未来土地出让速度也将放缓，2016年北京土地出让很可能还是“小年”。

此外，受楼市升温及供需关系影响，今年地价也将持续走高。而土地供应的稀缺也直接推升了宅地的价格，2016年前3个月成交的3宗宅地当中，住宅部分实际楼面价均超过4万元/平方米，其中两宗土地创造了区域历史新高。

（来源：北京商报）

北京 | 北京市规划委主任:北京新城市总体规划要减地

全国政协委员、北京市规划委主任黄艳7日表示，北京城市总体规划正在修编。按此规划，到2020年，北京建设用地规模控制在2800k m²以内。新规要减地，到2030年控制在2700k m²以内，主要通过聚焦无效和低效用地来实现，也可采取压缩建设用地的方式。

（来源：中国证券报）

行业动态

行业 | 中海 310 亿购入中信内地 2400 万平物业

3月14日上午八时左右，中信和中海双双发布公告确认，中信将向中海的一家关联方出售若干中国住宅房地产项目中的权益，物业总建筑面积2400万平方米，而交易对价包括将由中国海外发行的占交易完成后中国海外股本约10%的新股份及中国海外若干资产。

3月11日下午，香港媒体率先曝出，称中信股份有意将旗下的住宅开发业务售予中海地产，涉及资产规模达1000亿元人民币。对此，双方并未在第一时间给予肯定回复。直至今日上午，双方共同发布公告确认了这一跨集团的资产重组大事件。

公告显示，交易对价的金额预计为人民币310亿元。包括两部分：

第一，中国海外将向中信卖方(或其指定人)配发及发行1095620154股普通股，占中国海外经发行该等股份后已扩大股本的约10%。对价股份将按每股27.13港元的价格发行，合共代表29724百万港元的价值。

第二，中国海外将向中信卖方(或其指定人)转让中国海外资产对价，价值约为人民币6150百万元(相当于7356百万港元)。中国海外资产对价的金额将参考向中国的主管监管机构备案的估值结果最终确定。

交易双方均表示，最终对价的预计金额与最终确定的最终对价金额之间，可能存在差额。根据交易协议，如果最终确定的最终对价金额与最终对价的预计金额相比不高于105%或不低于95%，则中国海外和本公司将就该差额及如何结算差额进行谈判。如果最终确定的最终对价金额与最终对价的预计金额相比高于105%或低于95%，则中国海外和本公司将就交易条款重新进行谈判。

根据公告，如果该等条件未能于二零一六年十二月三十一日或之前或者于本公司与中国海外可能商定的另一较迟日期达成，则交易协议将予终止。

在此之前，关于中信系地产业务的整合已经讨论已久，多聚焦于中信地产和中信泰富等集团内部资产的重组，然而最终结果大大出乎意料。

对此，中信股份表示，交易将使公司能更专注发展商业地产，尤其是大型综合项目的开发。公司目前的商业地产组合加上从中国海外获得的资产，将使本公司进一步扩大并强化在国内商业地产领域的实力。同时，通过持有中国海外约10%的股权，公司将继续参与国内住宅地产市场的发展。

此外，根据公告，此次交易将使中信获得预计90亿港元至110亿港元的净收益。

(来源：地产中国网)

行业 | “万宝之争” 局势渐明宝能系恐失大股东地位

万科发布最新公告称，3月12日，深圳地铁集团与万科达成战略合作意向。万科拟收购深圳地铁集团所持有的目标公司的全部或部分股权。业内人士分析，若万科收购深圳地铁集团最终获批，将有助于万科赢得“万宝之争”。

万科引入新合作者

根据万科公告，万科将购买地铁集团持有的目标公司全部或部分股权，相关目标公司的主要资产为地铁上盖物业项目，初步预计交易规模介于400亿-600亿元之间，具体交易对价以经有关部门备案后的独立第三方评估结果为依据。万科拟主要以定向增发股份的方式支付对价。

此次公告并未透露具体的交易标的和战略合作的计划细节。对于此次合作，深圳地铁集团和万科均给予极高重视。深圳地铁集团董事长林茂德、总经理肖民，万科集团董事会主席王石、总裁郁亮出席了合作签约仪式。

由于此次合作涉及万科重大资产重组，根据上市公司相关规则要求，双方最终能否达成资产交易，还需万科董事会、股东大会审议，并通过相关的审批。

万科公告同时表示，公司目前筹划的重大资产重组，除与深圳地铁集团继续谈判之外，还在与其他潜在对手进行谈判和协商，公司股票将继续停牌。

万宝之争或将明了

万科收购深圳地铁集团，对于“万宝之争”的最终走势，也有着重大影响。

去年12月18日，万科突发公告称，因正在筹划重大资产重组，万科股票从当天下午起停牌。至此，万科和资本大鳄“宝能系”的战争公开化。自万科股票停牌以来，其重大资产重组进展一直备受关注。此次合作发布，是万科重组工作的重大突破。

在不少分析人士看来，尽管重组方案目前仍在进行，并且还需股东大会表决，以及各监管部门的批准。不过，万科引入深圳地铁作为战略股东，持股比例或接近宝能甚至超过其成为第一大股东，这意味着万科重组计划基本落定。

截至去年12月18日，万科总股本中，“宝能系”持有24.26%；华润集团持15.29%；安邦保险持6.18%；代表万科合伙人持股平台盈安合伙持有4.14%的股份。3月8日，华润集团董事长傅育宁在两会期间被问及万宝之争时表示，万科是个好企业，华润集团会全力支持。

业内人士预计，此次深圳地铁入股后，万科、华润以及深圳地铁集团三方的持股比例将一举超越宝能系夺回万科第一大股东席位。这次重组，将解决股权结构的均衡性、稳定性，用市场化手段赢得“万宝之争”。

开启万科转型新模式

万科与深圳地铁集团素有渊源，双方此前曾一度在业务上展开合作。除了影响“万宝之争”的走势外，收购深圳地铁集团也为万科的未来战略打开想象空间。此次合作具有极强的战略协同性，通过“轨道+物业”模式，双方彼此的专业优势将得到最有效的发挥。

根据双方战略合作意向，双方建立战略合作关系，将依托“轨道+物业”模式，紧密合作，共同发展，以深圳为起点，逐步实现向珠三角乃至全国其他重点城市的拓展。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，依托“地铁+物业”模式，万科可以实现城市配套服务商加速落地，有利于万科业务转型。

万科股权争夺战

2015年7月10日

前海人寿(宝能系)买入万科A约5.5亿股，占万科A总股本的约5%。

2015年7月24日

前海人寿及其一致行动人钜盛华对万科二度举牌，持有万科股份15.04%，超过大股东华润，成为万科最大股东。

2015年9月4日

港交所披露，华润耗资4.97亿元，分别于8月31日和9月1日两次增持，重新夺回万科的大股东之位。截至11月20日，华润共持有万科A股15.29%股份。

2015年11月27日-12月4日

钜盛华买入万科5.49亿股，合计持有万科A股股票约22.1亿股，占总股本的20.008%，取代华润成为万科第一大股东。

2015年12月7日

安邦系杀入，举牌万科，共持有万科A5.53亿股，约占万科A总股本的5%。

2015年12月10日

深交所对钜盛华及一致行动人前海人寿成万科第一大股东一事发表关注函。之后，钜盛华回复问询称，钜盛华的资金来源合法、信息披露合规。

2015年12月16日

香港联交所数据显示，“宝能系”在12月10日和11日继续增持万科，持股比例已达到22.45%。

2015年12月17日

万科董事长王石用“不欢迎”三个字表达对“宝能系”欲控股万科的态度。宝能集团随后发表声明回应称“尊重规则，相信市场的力量”。

2015年12月18日

万科午间发公告称，因正在筹划股份发行用于重大资产重组及收购资产，股票从下午开市起停牌。

2015年12月20日

万科发公告称，将于 2016 年 1 月 18 日前披露重大资产重组信息，公司 A 股股票最晚于 2016 年 1 月 18 日恢复交易。前海人寿发表声明否认洗钱。

2016 年 1 月 15 日

万科公告称，重大资产重组难以在 1 月 18 日前完成，申请继续停牌。

2016 年 3 月 13 日

万科宣布引入新的战略投资伙伴——深圳市地铁集团有限公司。

（来源：京华时报）

行业 | SOHO 中国净利下滑超八成潘石屹三年后再启转型路

自从三年前 SOHO 中国宣布从“销售”向“自持”物业转型以来，SOHO 中国董事长潘石屹首次公开表示将出售 SOHO 旗下非核心物业。日前举行的 2015 年业绩发布会上，SOHO 中国公布了首份不含物业销售收入的成绩单，公司去年营业额、净利润均出现大幅下滑。相比之下，租金收入同比增长 148%。业内认为，在市场向好的情况下，SOHO 中国宣布重启销售，意味着 SOHO 中国或将再次踏上转型之路。

意料之中的成绩单

“2015 年营业额、利润的大幅下滑在意料之中，这是因为我们在转型，过去一年 SOHO 中国主要做出租，几乎没有销售房子。”潘石屹表示。

3 月 8 日，SOHO 中国于香港举行 2015 年业绩发布会，北京、上海同时连线，发布了 2015 年经过审计后的年度业绩报告，也是首份不含物业销售收入的年度成绩单。

报告显示，2015 年 SOHO 中国实现营业收入约 9.95 亿元，较 2014 年的 60.98 亿元下降 83.7%；毛利润约 7.34 亿元，较 2014 年的 30.78 亿元下降 76.2%，毛利率约 74%；净利润约 5.38 亿元，较 2014 年的 40.8 亿元下降 86.8%。现金及银行存款共计约人民币 90.12 亿元，净负债率约为 24%。董事会建议宣派及派发特别股息每股人民币 0.348 元。

SOHO 中国营收及利润出现大幅下滑，原因在于公司从售到租的转型。2012 年 SOHO 中国宣布从“销售”向“持有”物业转型，营业额以及利润逐年下滑。据了解，2014 年 SOHO 中国的营业额约为 60.98 亿元，较 2013 年的 81.14 亿元下降 62.1%；净利润为 40.8 亿元，同比下降 44.8%。

对于外界质疑的转型成功与否，SOHO 中国首席执行官张欣表示，2015 年公司现金及银行存款共计 90.12 亿元，净负债率约为 24%，租金收入同比大幅增长 148%，因此 SOHO 中国的转型是成功的。

租金收入同比增 148%

自宣布转型以来，SOHO 中国物业出租收入已成为公司营收的主要来源。财报显示，去年 SOHO 中国租金收入约为人民币 10.52 亿元，同比上涨约 148%，这也证明公司从售到租转型的成功。

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%。

SOHO 中国对外表示，自三年前 SOHO 中国宣布从“销售”向“自持”物业转型以来，公司已经拥有北京和上海繁华地段 170 万平方米的办公物业，这些优质物业已经成为公司最稳定、最核心、最有价值的资产。在资本市场宽松的环境中，资产价格将持续攀升，SOHO 中国 170 万平方米物业的价值也会水涨船高，为股东们带来增值。

在 SOHO 中国物业出租版图里，2015 年初推出的 SOHO3Q 规模不断扩大。据介绍，从 2015 年初到 2015 年 12 月，SOHO 在北京和上海开出了 11 个中心，接近 1.1 万个座位的规模，会员 3 万人。张欣告诉北京商报记者，继续发展 3Q 会员是 SOHO 在 2016 年的计划，也是 SOHO 中国未来高增长的业务。SOHO 中国首席财务官阎岩透露，随着 3Q 产品规模扩大，未来除了 SOHO 中国自有写字楼之外，还会与开发商同行进行合作。

出售非核心物业

“既然市场给了这么好的机会，能赚钱就赚钱。”在 SOHO 中国业绩发布会上，潘石屹表示，鉴于目前北京、上海房价上涨非常快，公司决定把一些比较成熟的、出租情况非常理想的非核心资产在 3 月底进行销售。

潘石屹进一步称，第一个被列入出售清单的是位于上海的 SOHO 世纪广场，该物业建筑面积为 4.2 万平方米，目前已全部出租，租金已经达到 10 元/平方米。而对于该物业将如何出售以及出售价格，潘石屹称将再进一步定夺。同时他表示，无论如何定价，出售商业物业都比在上海销售住宅的投资回报率高。

业内人士评论，SOHO 中国从售到租的转型成功与否暂且不说，营收及利润的不断下滑已是既定事实，转型三年后潘石屹重启物业销售，或许 SOHO 中国将再次踏上转型之路。

对于出售非核心物业的决定，张欣表示，现在利率很低，北京、上海的市场很热，此时出售一些非核心物业对于公司发展来说也是一个契机。事实上，在各个国家以收租为主的企业在适当的时候都会有一些资产的调整，销售一些、购买一些，这种方式利于对整个公司的健康发展。此外，潘石屹进一步透露，如果价格较好，不排除会销售其他所持物业，但没有既定的销售物业比例。

（来源：北京商报）

行业 | 并购大年绿地“新欢旧爱”之间的抉择

一手抓房地产主业，一手拓展大基建、大金融和大消费，绿地控股正在以罕见而大胆的“自选动作”打破这一魔咒，并触摸一家千亿市值国企所能抵达的极致。

这家爱讲战略的企业，目前所涉及的产业跨度已涵盖地产、金融、能源、汽车、消费等领域。这并不足够，它要在扩张并购的基调下，通过控股或参股形式，形成“绿地系”企业群的矩阵。

一轮新的顶层框架设置和人员排布正在绿地内部陆续展开。据时代周报记者了解，当下并未涉及人员上的裁减，相反，除了内部调动外还会从外部引进高管。

这是绿地目前为止未曾被曝光的调整。要求匿名的绿地内部人士向时代周报记者独家透露，并购中心的成立，是年初以来的大动作之一。它已从原先的战略规划与企业管理部中独立拆分出来，并升级至与办公室、财务部、营销管理部等其他职能部门平行的部门。

分量之重，不言而喻。目前，这一部门的主要职责为基于集团层面进行资本市场的研究，包含重大投资、重要业务决策、重点风险控制等。

大基建和大金融是另外两张王牌，未来将撑起绿地的半壁江山，甚至更多。据时代周报记者目前所知，担纲重任的绿地城市投资集团有限公司（以下简称“绿地城投”）已经设立。

此外，绿地还在进行一系列部门之间的微调。日前，上海绿地城市建设发展（集团）有限公司（以下简称“绿地城市发展”）和上海绿地建设（集团）有限公司（以下简称“绿地建设”）之间的企业结构调整已经完成。

按照董事长张玉良的设想，在强化风控的前提下，绿地 2016 年将着眼于提升投资并购能级，推进企业扩张并购、产业协同并购和财务投资并购。

一位绿地现任高管王凯（化名）对时代周报记者声称，“今年将会是绿地的并购大年，绿地的新时代要开始了”。

风控的命题

现在，还有些烦恼需要解决，这是绿地多元化之后未曾解决的命题：如何有效淘汰产能过剩行业，提升集团整体的协作能力？一系列并购之后，隐藏的风险要怎么控制？

并购中心的设置被认为一定程度上能解决发展中遇到的痛点。设置一个专门的团队是绿地给自己喂下的“定心丸”。

据了解，并购中心的人员组成将包含绿地原先的战略规划与企业管理部中的并购团队以及未来引进的外部高管。

此前曝光较多的一员大将为战略规划与企业管理部常务副总经理李伟。现年 43 岁的他于 2003 年 9 月加入绿地，从进入绿地总师室开始自己的绿地职业生涯。值得一提的是，早期绿地的总师室集中了总经济师、总建筑师和总工程师，在绿地内部被认为是一个技术含量最高、年轻人最能快速成长的地方。李伟的能力有目共睹。

按照《势在人为》这本讲述绿地成长史书籍的描绘，南京紫峰大厦这个当时轰动一时的450米超高层项目，就是从他手中起步。此后，李伟在绿地的人生沸点不断升高：绿地集团总经济师助理、绿地集团资本运营部总经理助理、综合管理部总经理助理、战略规划与企业管理部常务副总经理。

并购中心正在进行前期的筹备工作中，人选尚未最终敲定。从可以翻查到的资料看，法务合规总监和并购公关总监两个职位已经启动对外招聘。

时代周报记者从绿地内部获知，尽管人员尚未全部到位，但对于并购一事在规章制度上有了提纲挈领的指导。

具体来说，绿地对外并购的原则总结为以国内为主兼顾国际，以非上市公司为主兼顾上市公司，以非金融产业为主兼顾金融产业，聚焦规模大、潜力足、效益好、管理优的项目。

此外，绿地正在着手对风险控制的条款和架构进行升级。

一是收购前在细节上进一步复查，比如对收购环节的价格谈判、收购标的债务明细的了解；二是在并购完成后，加强并购标的和绿地本身企业文化之间的融合以及产业运营之间的协同性。

“并不仅仅只是并表后账面上的考虑，风险控制对绿地至关重要。这也是并购中心成立的一大原因。”不愿具名的绿地方面相关负责人向时代周报记者解释道。

促使绿地加强风控的另一大因素，是其账面上并不乐观的财务数据。按照2015年三季度财报看，截至9月底，绿地资产负债率为87.96%，高于行业平均值77.16%。

此外，从2015年6月绿地借壳金丰上市时的《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》看，2014年仅是房地产领域110家合并报表的子公司中有57家净利润为负值，其中有42家连续两年净利润为负值。

不愿具名的绿地方面相关负责人向时代周报记者表示，随着绿地登陆资本市场展开股权融资后，负债率下降空间较大。目前，绿地的债务水平并不对集团的发展构成致命桎梏，“在稳定发展的前提下，追求多元的融资方式和多渠道的融资途径”。

（来源：时代周报）

行业 | 绿地拟发行中国房企史上最大规模 REITs

在推进房地产金融化呼声日益高涨的背景下，绿地控股推出了中国房企拟发行的首支真正意义 REITs。

3月11日，绿地控股与荣耀基金旗下 Amare 投资管理集团在新加坡签署协议，设立酒店业房地产投资信托并拟在新加坡证交所主板上市。该酒店业投资信托计划向绿地收购19家位于中国境内的酒店物业，总计价值约为人民币210亿元。

这将是迄今为止中国房地产企业发行的最大规模 REITs，标志着中国房企资产证券化、轻资产化迈出重要一大步，此举亦有利于绿地通过房地产金融化，加强资产流动性。

绿地控股董事长、总裁张玉良表示：“当前市场新常态下，中国房地产的金融化是大势所趋，特别是在商业地产和产业地产领域，不仅影响企业的融资方式，更重要的是对房地产行业包括销售模式、盈利模式、运作模式在内的商业模式产生了重大影响。”

中国房企史上最大规模 REITs

据悉，该房地产投资信托的发行符合新加坡相关机构的政策导向，并得到各大机构投资者及市场的充分认可，绿地集团将与各方加快工作推进，近期内将在新加坡证交所主板正式上市。

张玉良透露：“之所以首选新加坡交易所，基于对新加坡 REITs 市场成熟度、专业度和竞争力的充分信心，新加坡是亚洲最大的 REITs 市场，市场竞争力强，国际化程度高。他同时表示，若试水成功、条件及模式成熟，绿地还将积极推进旗下境内外更多优质大宗资产的金融化。”

根据此次签署的协议，绿地集团将与荣耀基金旗下的 Amare 投资管理集团合作，以绿地位于中国境内的 19 家酒店物业作为基础资产发起设立 Amare-绿地酒店业房地产投资信托，实现酒店资产证券化，总计转让的资产价值约人民币 210 亿。其中，第一批投资组合将包括位于上海、南京、济南、西安、郑州、扬州的六家酒店。

据悉，绿地将在信托中认购 30% 份额，并且以适当的方式继续参与对酒店的管理，努力实现酒店运营在现有基础上稳中有升。此外，该酒店业投资信托亦有计划收购绿地在其他国家开发的酒店物业。

业界认为，目前内地市场上大多数发行的还是类 REITs 产品，此次绿地与荣耀基金的合作模式，从产品设计、投资属性、运作安排等方面来看，真正回归 REITs 及“轻资产化”本质，对房企探索经营模式转型升级具有重要意义。

绿地表示，还将大力探索和推进房地产金融化，借鉴国际通行做法，加大力度引入金融力量和金融手段进行房地产开发，加强与金融机构的合作，探索资产证券化、基金管理、融资租赁等形式多样的大宗资产定制和大宗资产变现。

REITs 今年将迎来风口期

今年年初，证监会主席肖钢表示要“发展企业资产证券化，研究推出房地产投资信托基金（REITs）”。这一政策信号给 2016 年商业地产的资产证券化发展带来契机。

长期研究 REITs 领域、第一太平戴维斯上海评估部董事甘启善认为：“中资房地产开发商的融资未来将更多转向国内，包括资产支持证券（ABS）、商业房地产抵押担保证券（CMBS）等内的资产证券化产品规模将继续扩大，而房地产信托凭证（REITs）在相关政策明朗后，在今年将迎来爆发期。”

近年来，商业地产供应超量，在“租售两不宜”的尴尬处境下，REITs 解决了商业地产开发商的退出机制问题，被视作“救命稻草”。

甘启善判断，目前国内商业地产回报率相对不高，未来 REITs 产品的收益率约在 5-6%，而香港和新加坡 REITs 产品一般 7-8%的收益率。

REITs 产品以租金收入为主，且规定收入的主要部分用于分红，相对于其他金融产品，REITs 产品的收益更加稳定，未来物业租金收入上升，持有物业公允价值增加，REITs 同时具有成长性。

而对于绿地推出的酒店资产证券化产品而言，其收益率的关键在于酒店运营收入，这与酒店的运营能力密切相关。在该产品上市后，如何吸引投资者、如何实现投资收益是考验这单我国房企史上最大规模 REITs 的难题。

（来源：人民网）

行业 | 首开集团拟公开发行 2016 年公司债券总额 7.5 亿元

3 月 10 日，北京首都开发控股（集团）有限公司发布公告称，拟公开发行 2016 年公司债券，发行总额人民币 7.5 亿元，一次性发行。

据观点地产新媒体查询，首开集团本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行；债券期限为 5 年期。

首开集团称，本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还公司债务、调整债务结构、补充营运资金；在债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，将申请本期债券在上海证券交易所上市交易。

公告还披露，首开集团最近一期末的净资产约为 240.53 亿元（截至 2015 年 9 月 30 日公司未经审计的合并报表所有者权益合计）；本期债券上市前，首开集团最近三个会计年度实现的年均可供分配利润约为 16.15 亿元（2012 年度、2013 年度及 2014 年度公司经审计的合并报表归属于母公司股东的净利润算术平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

其称，报告期内各期末，首开集团资产负债率分别为 83.00%、84.26%、83.58%和 82.58%，处于较高的水平。首开集团还表示，如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

此外，截至 2014 年末，首开集团外担保金额合计为 68.68 亿元；截至 2015 年 9 月末，其外担保金额合计为 56.78 亿元。

（来源：观点地产网）

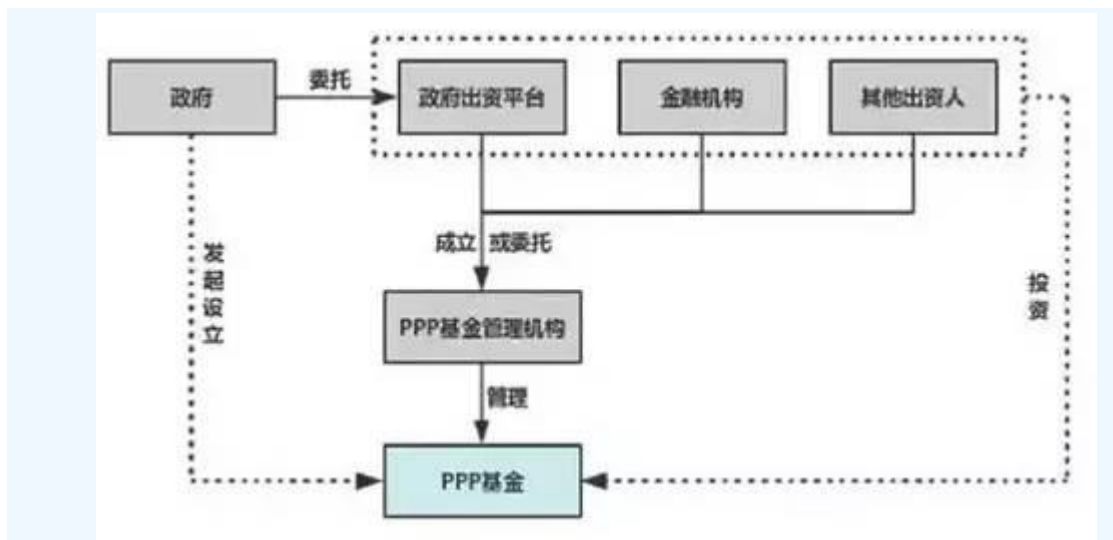
前沿视点

资本 | PPP 引导基金运作模式图解

PPP 项目资金需求量大、投资周期长，为了拓宽项目融资渠道、优化各方投资风险、提高社会资本参与 PPP 项目积极性，中央与地方两级政府都在积极探索成立 PPP 引导基金。财政部与山东、山西、河南、江苏、四川及新疆等地都成立了不同规模的 PPP 引导基金(下文简称“PPP 基金”)。为了更好地指导实践，我们有必要分析一下该类基金的运作模式。

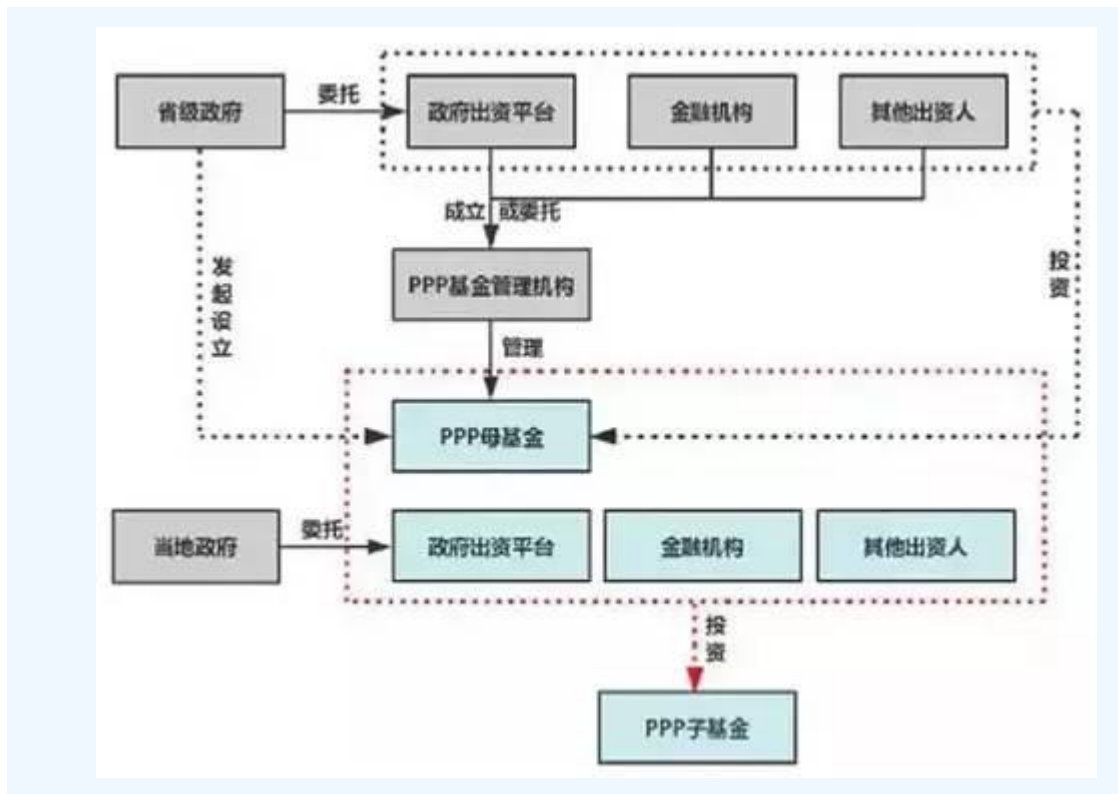
PPP 基金的交易结构

1、只设立 PPP 母基金，而不另设 PPP 子基金。



PPP 基金一般由政府(通常是财政部门)发起，政府委托政府出资平台与银行、保险等金融机构以及其他出资人共同出资，政府作为劣后级出资人，金融机构与其他出资人作为优先级出资人。PPP 基金的管理人可以由 PPP 基金公司(公司制)或 PPP 基金有限合伙企业(有限合伙制)自任，也可另行委托基金管理人管理基金资产。

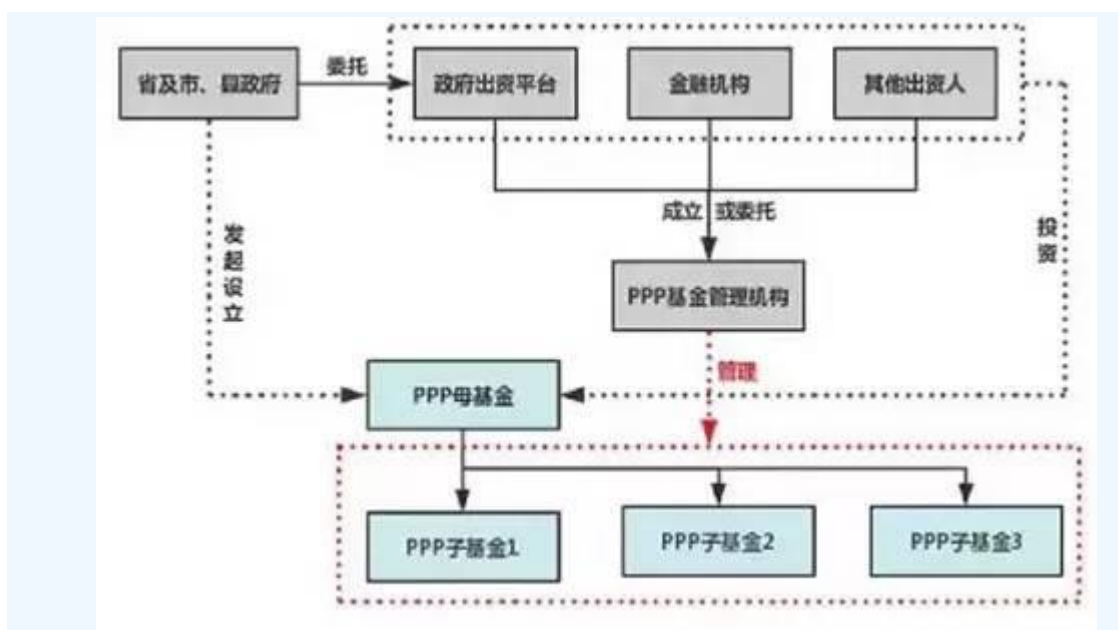
2、既设 PPP 母基金，也设 PPP 子基金，子基金出资不仅出自母基金。



首先由省级政府发起设立 PPP 母基金，母基金出资人为省政府出资平台、金融机构和其他出资人，一般省政府只出资其中一小部分，基金出资主要来自于银行、保险、信托等金融机构，有时深耕某个行业的实体公司也会参与。母基金规模通常不会很大，而是通过小比例投资多个由当地政府(市、县级政府)发起成立的 PPP 子基金，起到引导 PPP 项目投向的作用。

“山西省改善城市人居环境 PPP 投资引导基金”就是这种实例。

3、既设 PPP 母基金，也设 PPP 子基金，子基金出资全部出自母基金。



与第二种交易结构不同，虽然都成立 PPP 母子基金，但在该种模式下，PPP 母基金的总规模等于各子基金规模的总和，即各子基金的出资全额来自母基金。而且在某种情况下，政府可能对每个子基金分别委托基金管理机构，而不是由某个基金管理机构全权负责 PPP 母基金旗下的所有子基金。比如，“江苏省 PPP 融资支持基金”就是这种情形，母基金规模 100 亿，每 20 亿设立一个子基金，共设立五个子基金，并分别选择五家基金管理机构。

PPP 基金的投资模式

PPP 基金主要有，投资入股 PPP 项目公司、给 PPP 项目公司提供债权融资及“投贷结合”三种投资模式。许多 PPP 项目都设有最低资本金比例要求，因此 PPP 基金通过投资入股的形式，可以充实 PPP 项目资本金、缓解地方政府财政压力，优化各方投资风险。除了项目资本金之外，PPP 项目总投资主要还是依靠债务融资解决，债务融资比例一般在 70%左右。

在目前宏观经济不景气大背景下，银行放贷越来越谨慎，因此 PPP 基金亦可通过债权的形式给 PPP 项目提供资金支持。当然，对于某些特别重要的 PPP 项目，可适当提高支持力度，采取“投贷结合”的模式给该类 PPP 项目提供足够的融资支持。

PPP 基金的回报机制

PPP 基金的回报机制与投资模式息息相关。实行股权投资的项目，按股权的比例享有收益；实行债权投入或以固定回报注入资本金方式的项目，按约定的固定回报率获取收益，该固定回报率以同期人民币贷款基准利率上浮一定幅度设置上限。

前文已经提到，PPP 基金一般都采用优先劣后的结构化设计，政府作为劣后级出资人，其他出资人作为优先级出资人。基金出资人的回报机制采取固定收益加浮动收益的方式，按年分配，基金每年所得收益，首先用于分配优先级出资人的固定回报。收益超过优先级出资人的固定回报部分，作为浮动收益分配，优先级与劣后级出资人可按一定比例分配（劣后级投资人占大头）。

PPP 基金的退出

PPP 基金存续期限届满，如果尚有项目未实现退出，可考虑由投资该项目的基金出资人表决是否延长存续期限，如果未能获得通过，该基金应到期立即进行解散，基金尚未完成退出的 PPP 项目公司股权由出资人直接持有，而债权可通过提前设计使其不超过 PPP 基金存续期，这是 PPP 基金退出模式的一种。PPP 基金退出的另一种模式是，PPP 基金存续期限届满，其股权投资部分由政府或社会资本回购，债权部分同样可使其不超过 PPP 基金存续期。

（来源：自媒体）

物业 | 街区制下的物业公司还有未来吗？

国务院的一个指导意见把物业公司推到了风口浪尖上，这句话是这么说的：“新建住宅小区要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开”。

这对物业公司有什么样的影响？还要不要物业管理呢？

首先我们要看未来的住宅群是怎样的形态？根据住宅群形态确定物业服务形式。不管是新建住宅小区还是打开住宅小区，未来住宅建筑群将或许主要是组团式和独栋式两种形态。

一种是组团式，将四五栋房子组成一个组团，仍会封闭管理，沿用原来的住宅小区管理方式。还是需要物业公司的。组团式住宅出入口少了，中央景观没有了，巡逻岗不需要了，采用全域监控摄像头就可以监控整个小区，保洁人员少了，不过楼栋也少了，业主数量也少了，物业费的标准可能会相应提高，因为管理面积小了，单位管理成本就高了。

另一种是插蜡烛式，就是原有小区的道路和绿地都变成公共道路和公共绿地，住宅楼像蜡烛一样插在公共绿地中间，行人都可以随意走到楼栋单元门口。如果要管理，就要看住宅楼的大堂有没有管家式服务的条件，有条件的，或者住户愿意接受管家式物业服务收费的，还是可以进行物业管理的。

一般老小区和没有大堂的小区基本上不太会实行楼宇服务，结果只能敞开了，既没有保安也没有保洁，当然也就基本上没有物业费了，可能需要业主自发维护清洁卫生，自发联动防范偷盗抢劫。对于这些不能封闭管理的住宅，视频监控系统就需要发挥更大作用，甚至增加摄像头，而且监控系统的管理责任可能就会移交给公安部门。

除此之外，插蜡烛式的原小区设施设备维修责任主体也会发生变化，以前公用设施是由物业公司管理维护的，未来很多设施管理和养护也要移交到市政部门。比如，公共绿地的环境卫生和垃圾房要移交给环卫部门，配电房和电缆要移交给供电部门，路灯要移交给路灯管理处等等，这些以前需要物业费支出的维护费用都需要市政部门承担了。

对于住户的维修可能就要业主自行委托专业化公司或者优秀的物业公司专项业务部门上门维修了。

如果插蜡烛式的小区有地下车库，就要看地下车库是作为公共车库使用还是仍由原小区住户使用，因为小区打开后，地面上已经是公共道路和绿地，但地下车库是属于原小区业主共有的，在政府与业主需要协商地下车库部分的产权、使用权和收益权，毕竟地下车库首先还是要为住户服务的，但出入口在公共绿地上，管理势必涉及到物业公司、费用收支和收入分配。

插蜡烛式小区的“物业公司最后一公里防线”也没有了，O2O可以长驱直入，对于电商无疑是极大的利好。

单位大院或许也将变成独栋是办公大楼。

单位大院或许也将变成各个独栋办公大楼，一般是可以实现大堂式管家服务的。如果每栋楼都采用管家式门岗，无疑会增加保安数量，但成本会非常高昂，可行的办法还是增加监控报警，增加警力及其机动性和快速反应也会提上议程。

当然，不论是组团式还是独栋式，物业公司的服务合同都需要重新签订，收费标准需要重新商定。

老小区拆分物业人员锐减甚至完全不需要物业，大院物业改为楼宇物业减少物业服务人员，很显然，物业公司的防线要收缩、人力要减少，新住宅小区增多会增加物业服务人员，两相对冲，物业公司的发展速度将会减缓。如果打开住宅小区和单位大院真的会逐步推进的话，组团式住宅、有承受能力的业主将成为品牌物业公司争夺的客户资源，很多小型物业公司将难以为继。

当然，未来大城市核心地段的政府机构和住宅小区是首当其冲的，大城市郊区和中小城镇很多住宅小区不一定需要打开，因为对交通的影响可能是有限的。

物业公司不会消亡，但会大批死亡，不过时间会很漫长。只有专业化的、优秀的品牌物业公司才会继续发展并规模化。

（来源：观点地产网）

观察 | 热烫的房地产

经济史学家迈克尔·伯恩斯坦在其对美国大萧条的研究中指出，转型中的经济需要强大的总需求让资源流入新部门。如果经济体的新旧部门全都萎靡不振，资本形成将会熄火，人力资本投资将会收缩，结构调整也将会停顿。强大的总需求永远是成功转型的关键。这也是凯恩斯短期经济调控有效性的理论来源之一。

资本市场治理尚未理顺、新兴产业的增长不能够替代过剩产能去杠杆去库存带来的动力，同时，也因为中国在去产能去杠杆的过程中，银行和国有企业的借贷需要转换成私人借贷以支撑经济，中国的房地产市场再次担当重任，成为拯救中国经济的金钥匙。

但是，房地产作为资本品的投资性质，使得实体经济部门和私人部门更愿意将资金投向安全和避险的通道。在拥有更好的投资主渠道之前，央行为疲弱的中国经济所提供的资金支持，可能与其预期不完全相符。中央配合房地产领域的调整政策，“压住一线城市，搞活三四线城市楼市”，拉动经济发展的想法，极有可能被投资的避险和逐利需求所扭曲。

一二线城市房价上涨，带动了大量投资客返场，深圳楼市中的投资者已超过 30%，非理性投资因素上涨、市场上各种杠杆不断放大，使得房地产泡沫不断推涨，中国楼市泡沫破灭风险加速升级成为各界的共同担忧。

这种风险已经开始引起监管层的重视。3月9日，央行副行长潘功胜表示，央行会和住建部、银监会等部门协商，对房地产企业、房地产中介机构、非正规金融机构提供首付贷款的行为进行调查和规范。

在防范金融风险的同时，一二线城市采取去杠杆、增加保障房、恢复限购政策，与三四线城市灵活处理房地产库存的差别化政策应对，可能会成为将来政策层采取的现实方案。

分化的房地产市场

深圳领头的一线城市，在2016年初刷新了全国房价涨幅。国家统计局发布的全国70个大中城市房价数据显示，2016年1月份，全国重点城市房价继续拉升，一线城市住宅销售价格表现优于其他各线城市，环比涨幅自2015年12月的1.63%扩大至2.15%。

其中，深圳房价以4.1%的涨幅再度领跑全国，同比涨幅达52.7%，自2010年12月以来已累计上涨90.4%，上海、北京以同比21.4%、11.3%的涨幅紧随其后。

与之形成对比的，是三四线城市房价的持续走低。国家统计局数据，今年1月，以湛江、蚌埠为代表的三四线城市房价降幅同比超过3%；一线城市房价指数同比涨幅达23.85%，二三线城市同比接近持平，四五线城市同比继续走跌，全国楼市分化愈发明显。

全国人大代表、民革吉林省委专职副主委郭乃硕对《财经》记者表示，一线城市房价高涨，来自于近期房地产去库存政策密集推出的外溢效应和刚性需求进一步释放的双重作用。全国房价分化加大的局面将继续保持。

2月底召开的G20财长和央行行长会议上，周小川明确表态，中国目前个人住房贷款在银行总贷款比重中偏低，支持住房贷款大力发展。3月1日，中国人民银行正式下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，这是中国央行今年首次降准，也是自2015年10月24日以来四个月内首次降准。

据此，分析师们普遍认为，本次降准将继续利好一线和核心二线城市的楼市。“在降首付、降税等前期政策刺激下，加之传统销售旺季即将到来，楼市将呈现供需两旺、量价齐升态势。”易居研究院智库中心研究总监严跃进向《财经》记者表示。

另据央行公布的数据，今年1月央行新增人民币贷款2.51万亿元，同比多增1.04万亿元，创下单月纪录新高。1月末广义货币(M2)余额141.63万亿元，同比增长14%，创19个月新高；狭义货币(M1)余额41.27万亿元，同比增长18.6%。

“在去年9月和今年2月连续两次下调之后，央行已经将首套房的最低首付比例从30%降至20%，这意味着杠杆率从3.33倍升至5倍。宽松的货币政策下，各银行加大信贷投放力度，大量杠杆资金进入楼市，推高了一二线城市的房价。”国泰君安证券研究所董事总经理、首席宏观分析师任泽平告诉《财经》记者。

央行相关统计显示，2015年上海市个人住房贷款新增1539.7亿元，同比多增942.1亿元，其中下半年新增1077.3亿元，同比多增857.3亿元；2016年1月，上海市新增个人住房贷款346.3亿元，打破去年9月218.9亿元的增量纪录，创下近三年新高。

2015年，北京市个人住房贷款新增1371.4亿元，同比多增906.3亿元，增速较2014年提高19个百分点。

2月2日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知，下调不实施“限购”城市首套房和二套房首付款比例；2月19日，财政部等三部委发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，对个人购买家庭唯一住房的给予税收优惠。

针对“不限购城市”和居住性需求的连续政策刺激，使得全国房地产市场均受益。中国指数研究院3月2日发布的《2016年2月中国房地产政策跟踪报告》显示，2月百城住宅均价环比上涨0.60%，同比上涨5.25%，涨幅均扩大。

二线城市受此政策刺激反应最为明显，一线城市房价的高涨开始向二线城市传导。2月份，中山市5.63%、苏州5.56%的房价单月环比涨幅已经超越了深圳的5.41%。

中国指数研究院发布的百城价格指数还显示，2016年2月，百城价格指数环比、同比连续第七个月双涨，且涨幅均有所扩大。其中，主要二线城市同比涨幅明显扩大，武汉新房价格同比上涨16.31%，超越上海，仅次于深圳；保定、东莞等9个城市同比涨幅达到10%—20%。

一二线城市房价上涨带来了土地价格上涨。中原地产研究部统计数据显示，北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、南京、重庆、厦门、大连10大城市2月份居住类住宅土地合计签约7宗，平均楼面价高达8872.82元/平方米，环比1月份7760.64元/平方米的成交楼面均价上涨14%，同比2015年2月土地成交均价涨幅高达190%。

与此同时，三四线城市的去库存压力依旧。“截至2015年末，中国商品房待售面积高达7.19亿平方米。要化解这个库存，也不是一件容易的事情，要有耐心。”3月6日，国家发展和改革委员会主任徐绍史公开表示。

中国指数研究院公布的2月百城房价涨跌幅显示，2016年2月，住宅价格同比2015年2月下跌的城市个数为59个。其中，福州、泰州跌幅超过10%。分化态势依旧明显。

与三四线城市的去库存压力相比，炙手可热的一二线城市则出现了更多金融杠杆工具。由互联网金融平台、地产中介等以转按揭、众筹、P2P、首付配资等形式推出的高杠杆房地产理财产品，也再度大幅增加房贷杠杆。

《财经》记者走访北京市链家等房地产中介了解到，目前市场上的“首付贷”中，最低可贷1万元，最高可以贷到房屋总价的20%。这就意味着，购房者如果足额贷满，理论上可以实现零首付购房。

“房价快速上涨，投机情绪加重，目前的房地产市场上需谨防恶意撬动杠杆的行为。”多位房地产界人士说。

郭乃硕向《财经》记者表示，一线城市本身具有较强的“虹吸效应”，但目前一线城市房价的快速上涨存在很大的非理性因素，这显然不利于房地产市场的健康稳定发展，一定程度上甚至会透支三四线城市购买力，加剧去库存难度。

资本的逻辑

快速上涨的一二线城市房价和不断扩大的房价分化局面，显然不是中央政府本轮调控楼市的初衷。

去库存是当前政府经济工作的一大重心，而房地产去库存又是重中之重。2015年12月召开的中央经济工作会议上，房地产去库存的政策需求正式提出，并强调“在适度扩大总需求的同时，着力加强供给侧结构的改革”。适度扩大房地产居住需求，成为加强供给侧改革的一个条件。

今年2月底召开的G20财长和央行行长会议上，央行行长周小川表示，目前货币政策稳健偏宽松，今后会更偏向着力于财政政策。对于住房问题，他明确表态，“个人住房加杠杆逻辑是对的。住房贷款应该有大力发展的阶段。个人住房贷款在银行总贷款的比重还是偏低的，有的国家占到40%—50%，中国只有百分之十几。房地产市场时冷时热，所以要进行逆周期调节。首付比例原来是30%，现在降低是有空间的。”

“本轮房地产新政是对需求侧的刺激。”上海财经大学不动产研究所执行所长陈杰认为。但眼下摆在中国面前的是一个两难境地：在实体经济尚未实质性回暖之前，货币政策收紧是不可行的，短期内只会进一步宽松。3月1日央行再次下调存款准备金率，这次降准预计将向银行系统释放6000亿—7000亿元的流动性。“央行能够为疲弱的中国经济提供资金支持，但却无法掌控这些资金的流向。政府理想的情况是，压住一线城市，搞活三四线城市，不过，市场显然有自己的逻辑。”

中国社科院世界经济与政治研究所研究员张明告诉《财经》记者，股市不振、实体经济萎靡，目前全国范围内出现安全资产荒，能够提供高收益的“安全资产”更是寥寥无几，此时在资金面推动和各项楼市利好条件的刺激下，大量民间闲置投资资金和新增信贷资金，便大量自发流入一线城市房地产市场避险和套利。

而与2008年到2010年的那一波暴涨相比，本轮房产价格飙升可能还多了另一个重要动因，即人民币汇率看跌。当许多投资者预期人民币未来会继续贬值时，他们的合理选择首先是将手中的人民币换成美元。然而，为了缓解资本出逃压力，近期央行和外汇当局明显收紧了外汇管制，原先相对容易的外汇兑换，特别是向境外汇款变得异常困难。

“1月份信贷异常高增速也是政府在‘维持债务雪球+资本流出’下的无奈之举。”学界普遍给出这样的分析，既要保持经济增速不过快下滑，又要保持债务能继续滚下去，还要保持汇率不大贬值，当前形势无疑给中央政府出了一道难题。

央行金融研究所所长金中夏披露，到2012年底，全国居民债务为18万亿元，占当年GDP的34.7%；政府总债务是30.8万亿到33.8万亿元，债务率是59%；企业债务是65万

亿元，债务率是 125%，总债务率大约是 221%。学界据此推测，2015 年中国的债务/GDP 比估计在 300%左右，其中非金融企业的债务遥遥领先其他主要国家。

“即便是完全的资本管制，汇率能够保持，客观规律仍告诉我们债务雪球的滚动是有上限的，尤其是在我们的债务规模已经进入庞氏阶段时，即便我们 M2 仍保持天量投放也不可能持续追上债务的复利指数增长，并且在大放水的情况下会导致高通胀。”国泰君安证券研究所董事总经理、首席宏观分析师任泽平表示。

“最新的下调存款准备金率表明，中国央行在艰难的经济形势中竭力保持宽松的货币政策。此举将消除中国资本外流的部分影响，缓和中国银行因不良贷款攀升而增加坏账准备的压力。”经济学人智库亚洲区董事 Duncan Innes-Ker 对《财经》记者表示。

记者采访的学者普遍认为，当前房价暴涨，依然是去杠杆导致的资金转移结果。

中国的国民杠杆率总体而言并不算高，但企业杠杆率非常高，居民杠杆率相对较低，而政府杠杆率不高不低。随着内外需萎缩，企业去杠杆势在必行，这必然导致银行体系坏账增加。按照一般逻辑，政府会对银行进行救援，这就意味着企业去杠杆的结果是政府加杠杆。但目前似乎政府不愿意加杠杆，而是想方设法通过居民部门加杠杆来帮助企业部门去杠杆。

但居民部门加杠杆的结果，通常是资产价格泡沫膨胀。“一方面，当前一线城市房价暴涨基本上与基本面无关，而主要受到资金面的推动；另一方面，当前一线城市房屋的购买者以机构与炒房者为主，真正居住与改善性购房的比重不高。这两者意味着，目前一线城市的房地产，越来越具有金融品的特征，而不再是具有刚性需求的必需品。而一旦一线城市房地产开始金融化，这就意味着，未来房价暴涨暴跌的概率将会显著增加。”张明说。

大城市聚集效应

货币因素之外，一二线城市房价快速上涨的根本逻辑在于中国的城市化特征。据国家统计局的数字，2014 年，中国城镇化率是 54.77%，按户籍统计则是 36.7%。全国人大代表、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明做出研究，中国的城镇化实际上是包括城和镇。城的概念显然是直辖市、地级市和县级市，我国大概有 660 个；镇的概念是县以下的机构，即乡镇这一级，按照 2014 年的统计数据，中国有 1.8 亿人生活在乡镇。据此他判断，中国真实的城市化率大概为 45%。与发达国家 75%的平均城市化率相比，我国城市化还有不小的上升空间。

多数学者认为，由于中国人口基数巨大，镇以下人口向城市迁移将存在较长的周期，这一过程意味着巨大的投资空间和住房需求增长空间，这种增长构成了支撑房价的基础。同时，人口结构和人口流向则构成带动一线城市房价上涨的动因。

“在 2010 年之前，房地产是一个人口现象。2010 年之前我国农业人口转移数量持续增加，在 2010 年达到峰值，当年有 1200 万的农业人口成为进城农民工，2011 年之后转移人口的数量就逐步开始下降，2014 年这一数字降至大概 500 万。与其同步的是，中国劳动力人口数量的下降。而我国的房地产投资增速也是在 2010 年达到峰值，大概增速是 30%左右。”

海通证券首席经济学家李迅雷谈到，劳动年龄人口数量不断增加，国家享受人口红利，以制造业为支撑的中国经济高速增长。制造业集中在东部一线城市、沿海地区，中西部人口大量向其迁移，房价亦随之抬升。

2010 年之后，人口红利逐渐消失，中国经济依靠资金拉动，房地产转而成为一种货币现象。李迅雷说，在我国的城市化进程中，无论是投资机会、经济发达程度还是社会福利都体现出明显的不均等化，一线城市占据着核心资源和优势资源。这就形成了人口向资源优势地区转移，大城市人口不断聚集。

中国富人阶层中，至少超过 50% 居住在北京、上海、深圳这三个城市，富人积聚提供的就业机会，也成为吸引劳动力流入的动因。这同样给一线城市房地产带来了大量的居住需求和投资空间。中国人对财富的追求，构成了房地产货币现象的非体制性因素。

比较之下，发达国家尽管地区之间产业发展水平也有很大差别，但因人口自由流动、没有户籍制度、公共福利制度一致，实现了公共服务的均等化，即便人们居住在中小城市也可以享受到与大城市相似的公共服务。在发达国家一个地区 GDP 可以是另外一个地区 GDP 的 10 倍、20 倍，但是人均 GDP 基本接近。中国为了追求区域间均衡发展，政府引导大量资金往中西部地区投资，但是中西部地区流动之后并没有显著改善其经济发展状况，故从人均 GDP 来看，地区之间差距仍然较大。

“如今，在稳增长背景下，中国央行已经开启了宽松周期，一年半的时间中六次降息和六次降准。并且央行明确表态今年的货币政策是‘稳健略偏宽松’，这意味着在相当长一段时期内，宽松的音乐都不会停止。所以，只要市场继续充满流动性，房地产热作为一种‘货币现象’就依然会继续下去。”李迅雷表示。

记者采访的多数学者的看法是，基于国情，压住一二线城市房价，实现三四线城市房地产去库存的根本之策是城镇化建设的合理布局。这需要同时考虑人口老龄化与人口流动两个趋势。人口老龄化意味着全国范围内的商品房需求将会逐渐下降，这是一个慢变量。但与此同时，全国范围内最具购买力的年轻人口，却在向一线城市汇聚。

这就需要政府做好一线城市周边中小城镇的开发和建设，通过增加就业机会、完备基础设施建设和社会福利等办法，引导部分流向一线城市房地产市场的资金和人口的周边中小城镇转移；另一方面，政府出面将三四线城市的房地产积压库存购买下来，作为廉租房向中老年农民工出租，引导中老年农村人口向三四线城市聚集，以此达到消化三四线城市房地产库存的目的。

泡沫长存

“中国一线城市房价存在泡沫已经毋庸置疑。然而，问题在于，泡沫破灭之前，它还会继续上涨。”有业界人士给出了这样的判断。

《财经》记者采访到的学者逻辑是，在资本市场治理尚未理顺、新兴产业的增长不能够取代一二产业的上升带来的动力之前，房地产的刺激性上涨对经济的重要支撑作用，无论是

对于地方政府债务的化解、结构性减税的抵消，还是对于整体经济的平衡，都具有不可替代的作用。

供给侧改革完成和股市制度底的确定决定着房价上涨的期限。国泰君安证券研究所董事总经理、首席宏观分析师任泽平指出，二者之一一旦达到预期，也就意味着这一轮房地产去库存的结束。

上世纪 80 年代，几乎与中国的改革开放同步，美国前总统里根主导了供给主义改革，主要内容是金融业的大兼并、大重组，目的是解放银行，让其能够在较高的息差环境下，有足够的安全空间，投入新兴产业。当时的美国是全球性的霸权国家，需要便捷的信息通联来保证其用最少的力量，应对最广泛的地缘政经变动，从而取得对苏联的优势，故当时美国的新产业主要是围绕里根的星球大战计划展开，投入方向是信息技术产业。以里根主义经济学为核心的这一改革，花了四年左右时间终获成功。

显而易见，中国进行的供给侧改革与里根主导的供给主义改革存在相似之处，即同样具有解放银行的意义，也就是“防范金融风险”。经济学人智库亚洲区董事 DuncanInnes-Ker 对《财经》表示，目前沉淀在中国的大量僵尸产能导致银行缺乏优质的信贷投放对象，这种情况下，银行只能选择给居民放贷款，因为目前来看，中国居民的储蓄率在全球最高之列，依靠居民贷款，对冲掉僵尸产能对银行的拖累。

“可以看到的是，中国政府正在全力推动僵尸产能的退出，僵尸产能剥离成功后，银行的隐形不良资产将会解除。美国的银行市盈率当前在 15 倍左右，而中国的银行市盈率仅为 5 倍，若成功剥离掉隐性负担，中国的银行估值将具有较大的上升空间。”DuncanInnes-Ker 说。

而随着证监会职能的转换、注册制的真正完善，业界普遍预计，相比于供给侧改革，中国股市在制度底与结构底的确定方面其进度可能会更快一些。“在这之前，房地产价格维持在当前高位将会是大概率事件，在这之后，房地产价格又将会面临新一轮的调整。”李迅雷说。

政策调控之外，市场上投机性力量推动房价暴涨，毫无疑问是一个危险的游戏。“北京、上海、深圳的房价置于全球比较亦属最高之列。房地产市场是一个多空力量极其不对称的市场，股市有股指期货可以做空，但是房地产市场没有做空手段，因此，一旦出现逼空的行情，往往难以冷静，这容易加剧那些有刚需家庭的恐慌，从而火上浇油。”任泽平指出。

全国“两会”期间，住房和城乡建设部部长陈政高表示，正在与北京、上海、广州、深圳四城市保持密切沟通，想方设法稳定房地产市场，并且提出了“实行严格的限购政策，同时实行严格的差别化税收和信贷政策”、“增加土地供应面积，并要及时公布信息，以稳定信心”、“增加中小户型供应数量，搞好保障性房屋供应建设”、“打击各种交易当中的违法违规行为”等具体措施。

“房价过高会占去太多资本，大量资本堆积在房地产行业会形成货币的堰塞湖，这会影
响资本在实体经济的通畅循环，其结果是一旦高房价和需求出现脱节，房地产泡沫不但会破
灭，还会导致中国经济硬着陆。中央控制一线城市房价增速过快会带来部分城市房价的回落，
但现阶段中国房地产不会崩溃。”《财经》记者采访的多位房地产界人士皆称。

受访学者均表示，长期来看，中国的高房价注定是不可持续的，楼市泡沫注定要破灭，
唯一的悬念只在于以何种方式。最好的希望是，它以可控的挤压方式出现，最理想的状态则
是，随着经济基本面的回升逐渐将现有泡沫消化掉。

（来源：财经杂志）

国企改革

国资委定调 2016 国企改革加大战略性新兴产业投入力度

“去年 6 对 12 家中央企业重组，效果不错。今年我们会加大力度进一步推动中央企业的调整重组，优化布局结构。”国资委主任肖亚庆 12 日在两会期间的新闻发布会上说。

他同时表示，国资委在完成国有企业功能界定和分类外，还将进一步加大公司制和股份制改革力度，推进规范董事会建设，加大股权多元化，包括积极推进发展混合所有制经济等。值得注意的是，今年国资委还将进一步完善文件体系，同时研究一些规范性文件，助力推进国企改革的继续深化。

据肖亚庆透露，目前国有企业普遍面临产业结构偏重的问题，仅央企重化工领域资产总额就接近 70%。下一步国企改革重点，将对于国家战略需要、央企有优势的产业和战略性新兴产业，比如航空航天、核电、高铁、新能源、新材料、智能电网等，加大投入力度，同时对于央企长期亏损和资不抵债的低效无效资产，加大处置力度，积极化解过剩产能。

另一方面，钢铁、煤炭等产能过剩行业的重组也将提速。国资委副主任黄丹华在发布会上表示，目前沪深两市有央企控股上市公司 286 户，占上市公司总数的 10%，在总市值中占 20%，央企控股上市公司亏损主要还是在煤炭、钢铁、有色这些产能严重过剩的行业，下一步国资委将推动上述行业加大重组力度，培育推动上市公司成为有市场竞争力、能够给投资者以长期稳定回报的优质的上市公司。

肖亚庆表示，央企有 106 家，从企业自身来看，无论是机制体制，还是管理能力，与经济发展新常态的要求还有很多不适应的地方。去年央企整体利润出现了 6.9% 的负增长，央企在经济下行情况下感觉到了压力。今年 1 月至 2 月份，央企的总利润增长 4.7%。目前来看，央企今年的情况相对稳定，各个央企在稳增长、提效益方面做了大量工作。但是，也要看到，现在经济存在下行压力，一方面是需求不旺，另一方面是需要改革。

今年的政府工作报告提出，今明两年要以改革促发展，坚决打好国有企业提质增效攻坚战。不少代表委员表示，随着改革文件体系基本形成，国企改革在 2016 年将迎来政策落实年，可以预计，下一步以市场化为主导的央企兼并重组将进入全面加速期。

《经济参考报》记者从多家央企内部获悉，目前很多央企已经有所动作，市场化重组大潮正在开启。此外，上海、广东、山东、江西等多省市纷纷加速国企改革步伐，其中以混合所有制为导向的市场化兼并重组也将加速，整体上市以及整合重组都是地方国企改革的主要方向。

“预计未来三年国企重组将进入活跃期，淘汰案例会明显增多，参股、控股、收购兼并、通过产权市场出售资产等多种形式的整合将会加速。”一位央企内部人士表示。

对于国资委勾勒的下一步国企改革路线图，中国企业改革与发展研究会副会长李锦表示，随着国企改革实施细则的陆续出台，2016年无疑会成为兼并重组改革年，在强化主业的同时，本轮兼并重组将会更加市场化和公开化，避免行政性划拨，并围绕资本市场展开。

他同时坦言，随着国有资本投资、运营公司组建及“三个一批”的提出，并购重组将迎来一个新的局面，并购重组不仅是国企改革的重要方式，同时与调结构、转方式是联动的，在一定时期内，并购重组将成为国企改革发展的中心枢纽，强强联合、拆分重组、混合参股、关停并转、内部重组等多种方式的并购重组案例将持续涌现。下一步处于竞争性行业、产品同质化高、国际竞争激烈的央企最有可能发生集团层面的合并。一些在国际竞争中缺乏优势的产业也可能通过兼并重组来培育新的核心竞争力。

“国企改革是一个非常复杂的系统工程，只有一任接着一任干，一棒接着一棒传，一件事一件事地做好，持之以恒、久久为功，才能取得成效。”肖亚庆说。

（来源：经济参考报）

新一轮国企改革攻坚战：哪些重组哪些清退

中国正在发起新一轮国企改革攻坚战，希望借此进一步提升国有企业的竞争力，打造一批世界级企业和品牌，呼应中国正在进行的经济结构转型升级。

今年的政府工作报告指出，今明两年推动国有企业特别是中央企业结构调整，创新发展一批，重组整合一批，清理退出一批。

为支撑新一轮国有企业改革，政府工作报告列出了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、加快改组组建国有资本投资、运营公司等一系列配套措施。

中国国有企业一直被视为中国“国之栋梁”“共和国长子”，是国有经济核心载体，是实现国有经济功能的重要支撑。通过几轮国企改革，国有企业尤其是中央企业的数量已经大幅削减，如今国企很多都是巨无霸企业，分布在航空航天、石油化工、基础设施建设等中国国民经济重要领域。

当前，无论是央企，还是地方国企，都面临创新活力不足、体制机制僵化等问题。此轮改革攻坚战，面对它们的首要任务是如何创新发展，提高国际竞争力和影响力。

国有资本经营创新率先启动试点。根据指导意见，国有资本将向关系国家安全、国民经济命脉和国计民生的重要行业和关键领域、重点基础设施集中，向前瞻性战略性新兴产业集中，向具有核心竞争力的优势企业集中。目前，中国诚通控股集团有限公司和中国国新控股有限责任公司两家中央企业已经被确定为国有资本运营公司试点企业。

中国国际经济交流中心经济研究部部长徐洪才认为，上述企业作为国有企业投资平台进行运作，如何引入市场机制，需拭目以待。

此轮国企改革，兼并重组也被中国认为是提升竞争力的重要途径。一些专家认为，中央提出“重组整合一批”这条路径，一方面可解决国有资本布局结构不合理、资源配置效率不高、同质化发展等问题，另一方面可以形成拳头优势，提升在全球市场的份额。

在前期兼并重组实践中，中国已初步探索出以铁塔公司为代表的共享竞合模式、以国家电投为代表的产业链纵向联合模式、以中国中车为代表的产业链横向联合模式。其中，铁塔模式在国资系统备受推崇，有望在接下来多个领域国企改革中重点呈现。

由中国三大电信运营商在2014年7月出资成立的中国铁塔公司，成功实现通信行业资源共享、减少重复建设、提升效率效益，2015年承接三家电信企业建设需求达58.4万个，节约行业投资近500亿元。

除了创新和重组路径外，中国也设计了清理退出这条路线，一部分高耗能、高污染的国有企业消失在历史舞台上成为必然趋势。

为了实现这个目标，一方面，中国中央财政安排1000亿元专项奖补资金，重点用于职工分流安置。另一方面，政府工作报告还明确提出，大幅放宽电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等领域市场准入，消除各种隐性壁垒，鼓励民营企业扩大投资、参与国有企业改革。

徐洪才说，一些过去被国有企业垄断的领域更多放开市场准入，让社会资本有更多的机会参与竞争，可以提高效率，这是很重要的方面。

中国经济进入新常态后，如何通过允许民营企业参与国有企业改革，从而激发各级各类国有企业活力，成为当前和未来的重点方向。

习近平总书记4日在看望参加政协会议的民建工商联委员时强调，必须毫不动摇巩固和发展公有制经济，毫不动摇鼓励、支持和引导非公有制经济发展。

国家行政学院教授许耀桐预计，未来一系列鼓励民营企业参与国企改革的政策也将陆续出台，充满活力的民营企业将为新一轮国企改革攻坚贡献更大力量。

（来源：新华网）

京津冀一体化

从三大率先突破领域看京津冀协同发展

京津冀协同发展上升为国家战略两年来,土地面积 21.6 万平方公里、人口过亿的京津冀地区深化交流合作,在产业、生态、环保等三大领域取得重要进展。

三地产业协同进入“热恋期”

去年 8 月下旬,在曹妃甸协同发展示范区,首钢京唐二期项目正式启动。首钢京唐项目所在曹妃甸协同发展示范区,正是京津冀三地构建“4+N”的产业合作格局重点打造的四大平台之一。曹妃甸协同发展示范区、张承生态功能区、天津滨海——中关村科技园区、新机场临空经济区将成为未来京津冀产业对接协作的主阵地。

以四大平台为依托,两年来,京津冀地区的产业协同稳中提速,一批重大产业合作项目相继建设落成,不少顶尖人才分别奔赴三地。

2014 年以来,各类在京企业在津、冀投资项目累计分别达到 865 个、6431 个,资金分别达到 2403 亿元、5686 亿元。

产业协同需要注入创新活力,作为协同创新的“领头羊”——中关村不辱使命。中关村管委会主任郭洪介绍,目前,中关村企业在河北设立分公司 1300 家,投资成立子公司 768 家;在天津设立分公司 603 家,投资成立子公司 658 家。

“轨道上的京津冀”,你我的出行因此而改变

拿着一张交通卡,可以在京津冀地区畅通无阻;乘坐城际铁路,一小时就可以游遍京津冀;随着高速公路“断头路”的打通,进京将不再艰难……随着京津冀交通一体化的推进,曾经的梦想正变成现实。

北京市常务副市长李士祥描绘了三地交通一体化的美好蓝图:为打造“轨道上的京津冀”,北京、天津、河北三地与中国铁路总公司一起成立了京津冀城际铁路投资有限公司,“十三五”期间的建设里程将达到 1333 公里。

打造“轨道上的京津冀”,也许会让很多人的出行习惯和方式因此而改变。国内多家航空公司已经开始针对京津冀协同空运推出“空铁组合产品”。

明年,京津冀三地将实现区域内公交、地铁“一卡通”互联互通。北京、天津以及河北的石家庄、保定、张家口、廊坊这 6 座城市将成为全国第一批试点“交通一卡通”的区域。北京市交通委新闻发言人容军介绍,目前,139 条公交线路作为首批试点实现京津冀一卡通互联互通。今后,京津冀一卡通互联互通城市数量将进一步扩大。

共享“绿水青山”,京津冀崛起“绿色长城”

从八达岭到司马台,再到金山岭,三座长城作为古代北京的军事防御屏障,早已闻名遐迩。如今,在这三座长城所在的北京与河北的交界区域,一座“绿色长城”正在崛起。作为京津冀

协同发展生态环保领域的典型样本,北京延庆、密云与河北张家口、承德,正紧密携手、深度合作,共建生态文明先行示范区。

“既要金山银山,也要绿水青山。”这已经成为京津冀三地干部群众的共识。

以大气治理为突破口,北京市雾霾防治也推进了京津冀协同发展。2013年9月,北京市牵头成立了大气污染防治协作小组,建立了区域大气污染联防联控工作机制。

“通过全力推进联防联控,京津冀区域空气质量明显改善。”北京市环保局总工程师于建华介绍,2015年京津冀三地空气中PM_{2.5}、PM₁₀、SO₂和NO₂浓度分别比2013年下降17.5%、16.8%、27.1%和5.1%。空气重污染天数明显减少。

(来源:新华网)

学习园地

管理 | 2016 年任正非再谈华为经营战略与管理思想

华为只做管道，根在客户

任正非：你刚才有没有看到展台有一个树，上面树枝结了许多果子。这棵树干就是我们的大数据管道，树枝上的果子是千万家内容商与运营商的业务。我们的云原则是上不碰内容，下不碰数据，而是支撑平台，这同样也是管道。树干上面挂了很多果，其实就是运营商、内容提供商等各种商，几千家、百万家将来都在这棵树上开花，服务社会。根在哪呢，根在客户那个地方。我们吸足营养，这样会使得我们的树干更强壮。

终端业务是为了把管道业务撑大

任正非：终端光芒闪耀，很容易被别人注意。但是我们在管道业务上，世界领先的地位，短时间内是不会被颠覆的。我们一杯咖啡吸收宇宙能量，我们包容了许多科学家，支持世界许多卓有见解的专家，与他们合作、资助，这咖啡杯中吸收了许许多多的人才，即使出现黑天鹅，也是在我们的咖啡杯中飞翔。用咖啡这个词，代表要与世界沟通。

所以终端一旦有风险，它退下来，我们也有七、八百亿美金管道底线支撑着它，它还可以东山再起。所以华为终端做错一件事没关系。但是苹果、三星做错一件事，他们就波及到坐标的底线了，他们要东山再起的困难较大一些，但是我们没有，我们就允许终端有冒险精神。

权力向前线倾斜，不再担心公司官僚主义

任正非：我也搞不清楚我担心什么。流程、制度它不断在改革，不断在缩短，前线的权力不断在增加，前线的薪酬职务涨的比机关快。现在你要从非洲动员回来一个人很难，你要往非洲派一个人非洲不会要你的，为什么？因为你到底有多大能耐，没有能耐你来分我的钱凭什么？所以说我们的机制中没有像你想象很多担忧的事情，没有什么担忧，就是不断的改良的问题。

轮值 CEO 制度保障公司离开谁都能转

任正非：法国大革命，自由平等博爱，但它没有讲清楚谁来做蛋糕，没有蛋糕，怎么会有自由平等博爱呢？法国大革命讲的口号非常美好，死了几百万人，流血啊，没有实现美好。所以你看英国的光荣革命，英国大权不在女皇掌握，是在议会掌握。

所以英国 350 年没有战争、没有死人，而且把世界版图也拥有了很大一部分，那英国这个东西也很好，就是世界不能只有唯一的一种方法。第二，一个公司不能把希望寄托在一个优秀人才身上，万一飞机掉下来了呢？怎么会就摔别人不摔你呢？对吧。这个时候我们实行的这种制度就是离开谁，公司都得转。

虚拟经济是实体经济的工具，50 年内华为不上市

任正非：虚拟经济是实体经济的工具，我们不能把工具变成了目的，我们用锄头去种地，不是说我有好多把锄头就创造了好多财富。锄头就是工具，目的是拿来种地的嘛，如果我们玉米不丰收，啥也不种，就没有创造直接价值，锄头永远就没有意义。虚拟经济是实体经济的工具，它不是一个目的，如果我们把虚拟经济变成目的了，这个迟早会有一些挫折。

首先我们要抓住货源要保持高质量，供给侧一定要保持高质量。第二，产品要高质量，有了就会有客户群。供给侧改革中核心是质量。质量的关键是要提高成本。低成本就不可能有高质量，低成本必然带来地沟油、假冒伪劣。高质量为什么不能卖高价格呢？卖不了高价格，政府就要减负，企业才能有余钱投入创新。我在达沃斯讲的我们坚决不走低价格、低成本、低质量的道路，这会摧毁我们二十多年后的战略竞争力。

华为文化在某种意义上就是共产党文化

任正非：华为的文化某种意义上讲不就是共产党文化嘛，以客户为中心不就是为人民服务嘛；为共产主义理想冲锋在前，享乐在后，不就是奋斗者文化嘛。董存瑞和黄继光都是光荣的，共产党不是长期艰苦奋斗嘛，共产党没有大起大落，豪华生活。

我们这个文化与中国传统文化有什么区别呢。也是中国几千年传统文化，同仁堂说童叟无欺，不也是以客户为中心嘛。然后说大家要努力，中国人说的勤劳，不也是奋斗者文化嘛。所以没有特殊的地方。

华为的灰度哲学：英雄是没有完美的

任正非：不要老是讲妥协，一讲大家就觉得这个词是负面的。我们内部讲话可以讲，到外面就不讲这个词，灰色其实就是投降哲学。田涛最近针对乔伊娜写的文章，就说乔伊娜是不完美的英雄，也是英雄。我们也要改变公司对人要完美的要求和评价，这抑制了很多干部的成长和发展。我们现在看，什么是英雄？英雄在那一段时间做出了贡献，就是英雄。

不要求在孩童时代就有远大理想，也不要以后背负着这个荣誉包袱而要求任何时候不能玷污了我们这个队伍。不这么过度的要求，我们千军万马就能上来。你不能对一个英雄要求是一个完人、圣人，我们的媒体对明星、对所有人不断敲击他的缺点，但他就是一个演员嘛。

我们对人有完美的要求，就抑制了英雄的产生。所以为什么田涛写的这篇文章在我们公司反响很强烈，大多数人认为英雄是要完美的，但我们高层领导认为，英雄是没有完美的。每个人对每个人的行为承担责任。不需要去维护这个荣誉。我们最近有两个员工喝酒醉了打警察被抓。公司不认为这有多大事，这是他自己的事儿。他就是他，华为就是华为，华为也不是天衣无缝，一点缺点也没有的。

华为没有商道，就是以客户为中心

任正非：没有模式。有人问我们，华为的商道是什么？我们就没有商道，我们就是以客户为中心，就要让客户高兴，把钱给我。你哪个客户给的更好，我就给好设备。

氮化镓是一种功放效率很高的功放管，使用这种功放管的设备成本较高，我们只卖给日本公司，或卖给少量的欧洲公司，因为他们出钱高，那出钱低的我就不考虑卖给你，这么好的设备。所以同样的设备还有好坏之分，氮化镓的量随着我们的使用产量扩大以后价也降下来，老百姓也会受益。

建立共赢规则，与世界共同发展

任正非：所以我们要建立一种规则，这种规则是有利于所有人发展的，而不是利己的。如果我们建立一个狭隘的利己规则，迟早是要灭亡的。你看，成吉思汗垮了，他建立了一个利己的规则，那么，我们还是要建立一个规则，这个规则让大家共赢发展。

这个规则，我们不是提了吗？要向爱立信和诺基亚学习在 GSM 的低门槛，要向谷歌和苹果学习开放和链接千万家公司一起发展吗？所以我们不会在去建规则的时候狭隘于这个问题。

建立全联接世界，在商业上最大的问题是数学

任正非：首先还是数学。因为我们公司擅长搞数学逻辑，在搞物理上不行，所以在达沃斯我讲过我们不进入物理领域，所以日本人就坚定死心塌地跟我们合作，因为日本人就是搞物理，我在日本只是研究新材料的应用，不会研究新材料本身，所以我们在全世界研究的过程中没有伤害所在国和所在企业的利益，只是梳理逻辑。我们在应用技术上发挥我们的作用，最大的难题还是数学的问题不能错，但是我们公司已经有十年的储备。

人类世界未来是啥样子，我们现在都不能想象。第一点，生物技术的突破你不能想象；人工智能的突破，你不能想象；人工智能最后的突破，两极分化更厉害，资本是雇佣机器人，不再雇佣真人。

工人如果没有文化，不高度重视农村教育，农村孩子没有文化，现在我们一胎农村尚且没有完善的教育，二胎只有五六年时间就上学了，这五六年时间怎么能完善？如果我们没有做到完善，他怎么在信息时代就业？

这个时代已经不是凭人口红利就能取胜的时代，这个时代是后技术时代，如果这个时代西方重新恢复竞争，你用机器人我用机器人，不就是插个电嘛，如果西方重新恢复制造雄狮了，那我们制造也会垮了。

中国经济的未来还是要强调发展实体经济

任正非：我觉得还是要发展实体经济，你如果没有实体经济，怎么解决 13 亿人的就业问题。我们一搞劳动法，就把广东的低端产业逼到东南亚去了，逼到越南去了。我去越南，那里的公路破破烂烂的，走都走不动，但是旁边的工厂非常非常的漂亮。为什么？

因为转出去的第二代工厂，不再是简易厂房了，非常现代化。所以越南的通货膨胀，是相对于我们 80 年代，经济发展太快了，电供不上，钢供不上，路供不上。所以我们认为工业是从低端走向高端的，天上怎么会掉下个林妹妹呢？所以我觉得我们国家还是要强调发展实体经济。

第二，实体经济赚钱很少，磨个豆腐两分五，现在炒个房就几十亿，谁还去磨豆腐呢？我们在俄罗斯买油画，俄罗斯的画家就跟我们讲，你赶快买吧，以后俄罗斯也就没有油画了。在这个金融时代，我们也是精英。

凭什么我们画画每年只能赚 20 万美金。他说慢慢他们也不画了。他们画得很好，但年轻一代不再画画了，所以俄罗斯的油画在泡沫经济中也被摧毁了。所以我认为还是要实实在在地做实体，满足人们生活的物质欲望。虚拟经济，银行啊这些只是工具。不能把工具当成了目的。

中国创新要保护知识产权与耐住寂寞

任正非：第一，中国首先要保护知识产权，才会有原创。第二，我们的人要耐住寂寞，现在泡沫化的社会中不会产生科学家。几十年以后我们还在泡沫边缘化上，最后会被历史抛弃，所以我们还是要踏踏实实耐下心来做学问，太难了。一个浮躁的社会重归理性社会，需要几十年的回归。

本来社会就不应该主动泡沫化，过多的泡沫化再倒回去太难。要几代人重回冷静，队伍中才会有真正的科学发明。像日本人得了诺贝尔奖后，日本媒体都在批判反思，这些成果是几十年前作的，现在的日本社会还能抓到这样的机会吗。

日本社会浮躁泡沫了，媒体批判，社会就反思为什么几十年前能做到，几十年后却做不到了。日本比我们还要踏实得多。所以我们要成为世界文明的主导，还是要回到理性上。

我认为，我们的创新要向美国学习。美国的创新是不竭的动力。第二，要向日本、德国、瑞士学习，发挥工匠精神，就是要踏踏实实的做东西。日本有个小公司研究螺丝钉，几十年就研究一个螺丝钉，他把螺丝钉做到不会松开。全世界的高铁、飞机高速运转的设备都用他的螺丝钉。

德国如果不是劳动法律的影响，全世界的汤勺都是德国制造。高级水晶杯、高级的银餐器都是德国小村庄生产的，我去过两个小村庄，他们打出来的表格说他们从来不谈销售，他们谈占世界份额的多少，村办企业啊，讲的是他占世界份额的多少。所以这一点来说，我们要回归踏踏实实的经济，经济的增长不可能出现大跃进。

战略洞察来源于全方位吸取营养

任正非：与所有人交流、包括高层、客户，我们心声社区经常在炮轰华为，也从这些帖子中吸取营养。也包括在互联网上的阅读……有空就把这次市场大会的跟帖和正文全部发给这几位专家，让他们看看，我们的跟帖全都在炮轰华为，这些跟帖是什么？一代将星在成长。我不知道是谁，但我知道这些年轻人将来一定会走向我们高层的管理者。

田涛：普通员工带着马甲，反正也不认识。

任正非：可以不带马甲，大多都带马甲。所以我认为方向的来源其实还是一种聚集，而不是哪一个神仙能感悟出来的。我们的 APP 全开放的。我们有员工说外面专家的评论文章写错了，为什么呢？你们不关注，我们公司整个战略在第一段，第二段终端、企业也要讲，因

为他们为公司做了很大贡献，也要为他们说两句话，但根本不是公司的重点，公司的重点就在第一段话。第一段话，我们一定会在管道领域走在世界前面。

管理智慧与管理思想来源于多元化学习

任正非：是学习。首先你们不要误会，媒体总说我们是学习毛泽东思想的。毛泽东思想有他天然合理的成分，但世界哲学是多种多样的。毛主席讲的是一分为二，讲的是斗争哲学。我们讲的是灰色哲学，是妥协，这两个不是一回事。我们公司内部大家喊的都是妥协的口号。

第二点，如果孔夫子之道就能治国，道德经就能治国，怎么中国五千年没发展呢？我们不要认为依托任何一种文化就可以促进任何一种发展。说不清楚你怎么吸收的能量，每个人都可以看同一本书，理解是不一样的。环境是不断在变化，我们说攻一个城墙口那是大目标，很难有一个综合性的判断。（来源：自媒体）

管理 | 管理崩溃始于战略

一位《财富》排行榜前 20 名公司的高级战略规划师告诉我们：“你可能拥有全世界最好的流程，但如果你的治理系统无法提供正确的方向和修正能力来实现其目标，那么成功只能听天由命了。”同理，如果公司拥有世界上最好的战略，但管理者无法将这些战略转化为运营计划并执行这些计划以达到公司的绩效目标，公司只会寸步难行。

在成功 IPO 之后不久，康诺（化名）公司开始失去发展方向。公司的高管依旧保持着原有的惯例：每个月用一天来召开管理会议，但这些会议已无法聚焦在公司的战略上。

康诺公司的管理会议议程是上午讨论运营问题，下午讨论战略问题。但随着实现公司季度目标面临越来越大的压力，运营问题逐渐侵占了高管们讨论战略的时间。一位高管对此评论道：“我们没有时间来讨论战略。如果我们不能达到这些季度目标，这家公司可能就会消失。短期目标对于我们来说就是长期目标”。

除了康诺公司，“格雷欣法则”频频在很多公司（其中不乏成功的上市公司）的会议室中上演：糟糕的运营成为会议讨论的主题。一旦落入这个陷阱，他们很快会发现公司总是要竭尽全力才能刚刚完成季度目标（甚至无法完成），永远没有时间来思考如何改进公司战略，来创造更好的发展机遇，或弥补公司的财务短板。于是，分析家、投资者和董事会成员开始质疑管理团队的能力和专注度。

但按照我们的经验，公司的糟糕表现不能归咎于管理团队的无能或疏忽，而是由于公司管理系统的崩溃。这里定义的管理系统，是指公司在设计公司战略，将战略转化为运营行动，监测、改进战略和运营效率的过程中，使用的一整套流程和工具。无法正确平衡战略和运营是一个非常普遍的问题，在过去 25 年间的多个研究显示：60%到 80%的公司无法达到新战略设定的目标。

通过建立一个闭环的管理系统，公司可以避免上述问题的发生，这种管理系统通常包含五个阶段。

1 设计战略管理系统五个阶段

管理系统的循环以公司的战略设计为开端，这包括对现有战略的修改以及引进全新的战略（我们的经验显示，一般战略的生命周期为三到五年）。设计一个全新战略时，首先高管应检查公司对自身业务的基本假设和所处的竞争环境。然后，公司高管和各部门经理应开会来设计公司新的战略。

新战略的决策议程应回答以下问题：公司的业务是什么？公司为什么要从事该业务？回答该问题的目的是，让公司的管理者们聚焦于涉及高端战略的一些概念。在制定战略前，管理者们要在以下方面达成一致：公司的目的（使命），未来希望达成的结果（愿景），以及指导公司行动的内部指南方针（价值观）。

在公司业务中，我们面临的关键问题是什么？

一旦确立了公司的使命、愿景和价值观，管理者就可以对公司的内外部条件进行战略分析了。首先，管理团队可以利用一些框架来研究行业的竞争状况，例如使用迈克尔·波特的“五力模型”。此外，管理团队还要评估公司成长的宏观经济环境、利率及汇率变化、生产要素价格和大众对企业社会责任的预期。这时企业就需要使用 PESTEL 分析法，它包含了政治（Political）、经济（Economic）、社会（Social）、技术（Technological）、环境（Environmental）和法务（Legal）因素。

完成外部分析后，管理者应该去分析公司内部的能力和表现，方法之一是采用迈克尔·波特的价值链模型（ValueChainModel），将公司在不同流程中的能力进行分类；或者管理者通过内部分析辨认出那些能为公司带来竞争优势的资源和能力；最后，除非管理者要引入全新的战略，否则他们应该对现行战略的表现进行评估。

下一步是用经典的 SWOT 模型对内外部分析结果进行总结。这可以帮助公司评估那些有助于实现其愿景的内部能力，和阻碍公司发展的外部因素。这个步骤的目的是保证公司的战略能够利用其内部优势来抓住外部机会，同时弥补公司弱点并消除破坏战略执行的威胁。

最后管理者应设计出公司的战略宣言——描述公司的战略以及实现战略目标的方法。在这一步骤中，管理者制定出一系列行动来建立公司持续性的竞争优势，并最终带来优异的财务表现。

管理者可以利用多种多样的模型和框架来制定他们的战略，如迈克尔·波特的竞争优势模型、钱·金和勒妮·莫博涅的蓝海战略法、以及颠覆性战略或资源战略（包括核心竞争力学派）。正确的战略选择取决于公司所处的环境和它的竞争分析。波特和资源战略帮助公司利用现有竞争优势和内部能力，而蓝海战略和颠覆式创新则帮助公司寻找全新的市场地位。

2 转化战略管理系统五个阶段

公司的战略一旦成型,管理者们就需要将其转化为可以清晰传达给所有单元和员工的目标和措施。我们自己开发的战略地图和平衡计分卡可以在这个阶段帮助管理者们对战略进行转化。

战略地图是一个强有力的可视化的战略工具,它可以将战略转化为一系列以因果关系连接起来的战略目标。

这个战略链条以公司长期的财务目标为起点,向下连接至客户忠诚度和公司价值主张项等战略目标。在这一层,战略与关键流程挂钩,并最终与成功执行战略所需要的员工、技术、组织氛围和企业文化等因素连接起来。一家大型企业一般会先建立一个整体的企业战略地图,然后将它与各运营和功能单元各自的战略地图连接起来。

管理者开发出战略地图后,他们就可以将它与我们开发的另一工具——平衡计分卡连接起来。平衡计分卡为企业的每一个战略目标,提供绩效指标和绩效目标。我们相信,如果无法监测每一个目标的进展情况,那么你就无法管理并改进工作。平衡计分卡帮助高管们做出更好的战略相关决策,并对战略执行进行量化评估。

第三步是设计出帮助企业实现战略目标的战略行动组合,并为这些战略行动分配资源。战略行动指的是企业为弥补业绩短板而设计的、有固定期限的项目或程序。例如,提高客户忠诚度项目或针对全员的六西格玛质量管理工具培训。

在制定预算时,管理者可以将战略行动需要的资源划分到每一个单独的开支项目中,我们称之为战略开支。制定战略开支和制定研发预算相似,两者都是对近期行动进行投资以改进企业的长期表现,并且两者也都独立于支撑公司运用活动的运营开支和资本开支。

3 规划运营管理系统五个阶段

在落实战略指标、目标和行动组合后,公司下一步应设计一个行动计划来规划出实现其战略目标所需要的行动。这一阶段首先要甄选流程改进项目,然后要准备详尽的销售计划、资源能力计划,以及最后制定运营和资本预算。

流程改进

要执行公司战略,公司需要改进现有流程——涵盖反馈、速度、质量和成本等方面。如果公司能够聚焦于改进那些与战略地图和平衡计分卡直接相关的流程,那么取得的改进效果就会最大。改进这些流程可以使用流程管理、全面质量管理、精益管理和流程再造等方法。流程改进的目标是,使近期的流程改进与公司的长期战略目标相吻合。

销售计划

在执行战略计划之前,管理者需要计算出计划所需的全部资源。这首先需要总体销售目标进行拆分,按照销售订单、生产批次和交易进行分解,计算它们的预期数量、组合和种类。

资源能力规划

在完成流程、改进计划和销售预测后，公司就要预估出未来一年完成其战略目标所需要的资源。我们推荐公司在这一步使用估时作业成本法(Time-Driven Activity-Based Costing, TDABC)。这种方法可以容易地根据未来的销售计划数据，预测公司所需的资源能力。该方法以一系列以历史数据为基础的方程式为核心，推算出各种业务和需求对人员、设备和设施等资源的消耗。

动态运营和资本预算制定管理者制定未来财年的资源规模后，企业便可以计算出相应的财务数据。这一流程能快速严谨地计算出销售和运营计划所需要的运营和资本预算，这一过程是实时的、合理的，而不是通过强制和权力来制定公司预算。

在预算制定的最后一步，公司应批准那些与销售和运营没有直接关系的可支配性支出，例如流程改进行动、广告、促销、研发、培训和维护等。这类支出的数额只能由经验丰富的高管判断决定，而无法用分析模型计算得来。

4 监督和学习管理系统五个阶段

随着公司执行自己的战略和运营计划，管理者们需要召开三类会议来监督战果，并从中学习。第一，管理者们应该召开会议检查运营部门和业务部门的表现，并解决新出现的问题。第二，他们应该召开战略管理会议来检查平衡计分卡中绩效指标的状况，并评估战略执行的进展和遇到的问题。这两类会议组成了管理系统第四步骤的内容。

在第五阶段，管理者们召开第三类会议来评估战略本身的表现，如果有必要则进行改进。这三类会议有着不同的目的、不同的频率；当然也常常有不同的参会人。

5 测试并改进战略管理系统五个阶段

管理者们常常会发现支撑他们战略的假设变得过时，或是错误的。这时他们需要严谨地检查公司的战略并对其进行改进。这一流程形成管理系统的闭环。

成本和盈利能力报告

公司无论何时审视自己的战略，首先都应查看作业成本法报告中每个产品、客户、细分市场、渠道和地区的盈亏情况，了解现行战略的经济效益。这样公司高管就可以发现现行战略的成功与失败之处，以便制定策略来扭亏或扩大盈利业务的范围和规模。

统计分析

一些公司，尤其是那些拥有大量相似运营部门的公司，可以运用统计分析来辨别战略表现数字之间的联系。这样的分析能够找出并量化公司各种投资之间的联系，例如员工培训或IT支持系统与客户忠诚度和财务表现之间的关系。这些分析也会偶尔揭示一些预想的关联并不存在，这时高管应至少质疑或推翻部分现行战略。如果公司能坚持使用平衡计分卡或战略地图这样的工具来评估战略表现，那么这些公司就已经拥有测试现行战略所需要的数据了。

自发式战略

除了检查现行战略的表现，战略制定会议还可以为高管提供机会，来考量中层管理者和员工自发提出的战略议案。实际上，亨利·明茨伯格(Henry Mintzberg)和盖瑞·哈默尔

(GaryHamel)就反对由上至下的战略执行方式,他们认为那些具有创新意识的战略都来自于组织内部。但是,并不是所有的自发式战略都适宜采用,管理团队必须进行决策,选择性地采取这种战略。

在对内部数据、竞争环境和自发式战略提案进行分析后,如果管理团队决定改变现行战略,那么他们首先需要更改组织的战略地图和平衡计分卡。这将引发另一轮的战略转化和运营规划,设定新目标、新行动以及新的销售和运营计划以及更改流程改进计划、资源能力需求并更新财务计划。最后公司召开运营评估会议、战略评估会议和战略测试改进会议,来检查、测试并改进新的战略和运营计划。至此管理系统便完成了第二次循环。

管理者常常会发现:在短期的运营顾虑和长期的战略任务之间取得平衡是一件极其困难的事情。但这正是管理者职责之所在,是他们永远无法回避和必须要解决的问题。不过,管理者如能遵循我们在这篇文章中提供的建议,那么他们就能建立起一个完整的管理系统。这个闭环的管理系统能帮助高管同时管理公司战略和运营,并在两者之间取得正确的平衡。

(来源:哈佛商业评论)

新书推介

《自控力：和压力做朋友》

作者：[美]凯利·麦格尼格尔

副标题：斯坦福大学最实用的心理学课程

出版年：2016-3-1

ISBN：9787550267831

内容简介

作者在《自控力：和压力做朋友》中提供这样一个概念：压力就是你在乎的东西发生危险时引起的反应。这个定义足够大，可以涵盖交通阻塞引起的沮丧和失去事物的痛楚。它包括感到压力时的想法、情绪、生理反应，以及你选择怎样应对压力情境。这个定义也强调了有关压力的一个重要真相：压力和意义无法分割。对不在乎的事情，你不会感到压力；不经受压力，你也无法开创有意义的生活。

“在这本书中，你将学习到的策略来自成百上千项的调查、与我交谈过的数十位科学工作者的智慧，你会了解他们最吸引人的研究。”

但最重要的，这是一本帮你与压力共存的实用指南。

拥抱压力会使你面对挑战时更主动，运用压力的能量，而不是被其耗得油尽灯枯。它帮你将压力重重的窘境转变为社会交往的机会，而不是离群索居。最终，它提供新的方式，引领你在痛苦中找到意义。

作者简介

凯利·麦格尼格尔教授（Kelly McGonigal, Ph.D.）是斯坦福大学备受赞誉的心理学家，也是医学健康促进项目的健康教育专家。她为专业人士和普通大众开设的心理学课程，包括“自控力科学”（The Science of Willpower）和“在压力下好好生活”（Living Well with Stress），都是斯坦福大学继续教育学院历史上最受欢迎的课程。

作为一名健康心理学家，凯利·麦格尼格尔博士的工作就是帮助人们管理压力，并在生活中做出积极的改变。多年来，通过观察学生们是如何控制选择的，她意识到，人们关于自控的很多看法实际上妨碍了我们取得成功。例如，把自控力当作一种美德，可能会让初衷良好的目标脱离正轨。

《心有欢喜过生活》

作者：林清玄

副标题:林清玄经典散文精选

出版年:2016-1

ISBN:9787535485632

内容简介

心所要的，不是足够多，是足够欢喜。

本书围绕“欢喜心”，集结林清玄备受好评的经典作品 53 篇。在清雅文字和禅意插图的引领中，重探生活原味，启发心灵的敏锐。

欢喜心是敢于超越自我，虽在尘网中生活，但永远不忘想飞的心，不忘飞翔的姿势；

欢喜心是坦然承担此刻，生活不在别处，当下的每一刻都活得饱满、有力量，自己亦是风景；

欢喜心是懂得转化苦乐，人生的境遇不可捉摸，心智却可以扭转，心有正念，一切欢喜；

欢喜心是积极融入外境，保持着对世界新鲜而有希望的心情，时时发射和接受幸福的信号。

归根结底，欢喜心是一种敏感，一种韧性，使我们能享受好的生活，也能承受坏的际遇。

本书还是畅销 50 万册的口碑佳作《你心柔软，却有力量》系列书，世事维艰，以柔软心除挂碍，以欢喜心过生活。

作者简介

林清玄

著名散文家、诗人、学者，连续十年上榜“台湾十大畅销书作家”，“当代散文八大家”之一，是国际华文世界被广泛阅读的作家。

17 岁开始发表作品；20 岁出版第一本书；30 岁前得遍台湾所有文学大奖；35 岁入山修行后写成的“身心安顿系列”，是 20 世纪 90 年代台湾最畅销的作品；40 岁完成“菩提系列”，畅销数百万册，是当代最具影响力的作品之一。文章曾多次入选大陆、中国台湾、中国香港和新加坡中小学华语教材及大学国文选，更是大陆高考语文试卷的热门材料。

笔耕四十余年，摹写散落在生活各处的禅机，持续给国人带来清雅的享受和禅意的领悟。

《重新发现日本》

作者:[日]矶达雄/宫泽洋

副标题:60 处日本最美古建筑之旅

译者:杨林蔚

出版年:2016-2

ISBN:9787550267299

内容简介

《重新发现日本：60处日本最美古建筑之旅》是一本带读者深度了解日本历史与建筑的文化旅行读物。日本建筑在世界建筑界享有盛誉，宫殿、神社、寺庙、城堡、民居、茶室、庭院各有特色，知名胜景数不胜数：伊势神宫、松本城、白川乡合掌聚落、法隆寺、金阁寺、伏见稻荷大社、严岛神社、姬路城、出云大社、清水寺、斜阳馆……

本书精选日本全境60处震撼人心的最美古建筑，以海量照片与精致手绘体现建筑细节，以幽默精辟的文章深度解析建筑背后的政治历史背景、建筑本身的设计意图与文化意味，带读者全面欣赏日本建筑细致之美、深入浅出地认识日本历史与文化。带上本书，为独特而有意义的旅程无限加分，让旅行的乐趣无限翻倍！

作者简介

矶达雄

1963年生于埼玉县。1988年毕业于名古屋大学工学系建筑专业。

1988-1999年，任职于《日经建筑》编辑部。

2000年独立。2002年起，主持弗里克工作室编辑事务所。

同时任桑泽设计研究所、武藏野美术大学兼职讲师。

宫泽洋

1967年生于东京，长于千叶。

1990年毕业于早稻田大学政治经济系政治专业，后入职《日经建筑》编辑部。

至今一直供事于建筑行业。

已合著出版《昭和现代派建筑巡礼》《后现代派建筑巡礼》《菊竹清训巡礼》《我们梦想中的未来都市》等。