

2015 年第 23 期

又又芒
五五种
芒种

总期第 55 期

吾始
无鸣
声。生

每周观察

【本期摘要】

I、国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议决定，实施三年计划，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区 1800 万套，农村危房 1060 万户，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。

II、未来，城市间的沟通将以高铁、城际铁路和区域快线为主。随着平谷线的推进，北京区域快线规划建设提速，计划形成规模达 1000 公里的区域快线。在这一区域快线网络中，除了新规划线路外，利用既有铁路开通区域快线也将成为一种模式。

主办 广安研究院
集团办公室
投资发展中心

2015.06.23

目录

政策导读.....	1
李克强：棚户区不解决谈何公平.....	1
违法违规占地猛增 土地监督条例或年内出台.....	3
北京从下月起调整公积金每月最高可缴 4654 元.....	5
国务院：3 年 1800 万套棚户区改造计划将启动.....	6
产业聚焦.....	9
去化周期一年有余 北京楼市没有全面涨价土壤.....	9
白银时代趋势：开发商“联合开发”成楼市新常态.....	11
15 顶豪即将入市 北京豪宅上演“东西大战”.....	12
北京西城启动今年首次限价房选房.....	14
北京农展馆项目最高 40 万/m ² 成为国内最贵.....	14
七项涉出租房违法行为今起严查.....	16
国内融资渠道放开 房企融资目的与结构生变.....	16
前沿视点：互联网+.....	19
“互联网+”颠覆二手房市场.....	19
国企改革.....	22
国企改革应下好 防止资产流失“先手棋”.....	22
五大维度把脉中国经济走势 国企改革是重头戏.....	22
京津冀一体化.....	29
京津冀一体化带来巨量投资 房地产等行业存机会.....	29
京津冀一体化建 1000 公里区域快线连通三地.....	31
行业动态.....	34
万达众筹完成集资 50 亿 将投向 5 座在建万达广场.....	34
“万科学校”起航：地产商构建多元化教育体系.....	34
房企联姻需防范风险.....	38
多家房企“去地产化” 医疗行业成转型富矿.....	39
雨润地产告危：地产项目寻找买家 裁员潮来临.....	40
视野延伸.....	45
楼市“限外令”取消预期增强 外资或难“大举进攻”.....	45
通州副中心建设即将启动 交通建设投资将加大.....	46
美媒：中国人年花 286 亿美元在美买房 成最大买家.....	48

政策导读

李克强：棚户区不解决谈何公平

昨天，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议决定，实施三年计划，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区 1800 万套，农村危房 1060 万户，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。

“我这几年在国内考察，看到有些地方的棚户区，十几万人挤在一起，密密麻麻一大片。同一个城市，这边高楼大厦，那边棚户连片。许多棚户区不具备基本的生活条件！”昨天的国务院常务会议上，李克强语气沉重地说。“棚户区改造既要算投入产出的‘经济账’，也要算社会公平的‘政治账’。”李克强说，“中国还有 1 亿多人生活在棚户区，如果棚户区问题不解决，我们何谈社会公平？”

会议决定，实施三年行动计划，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区 1800 万套，农村危房 1060 万户，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。会议要求，要加快审批，做好土地征收、补偿安置等前期工作。加大政府投入，农村危房改造补助由县级财政直接发放到户，推进棚改货币化安置，推动市县购买棚改服务并列入财政预算，对存在缺口的，可依法由省级政府代发地方政府债券予以支持。鼓励以特许经营等方式开展市场化融资，支持加大信贷投放。加强工程质量和资金监管。让住房困难群众尽早搬入新居。

许多国内外专家认为，拉美一些国家错过了城市贫民窟的最佳改造时机。李克强认为，中国具备成熟的改造经验和条件，必须抓住时机，进一步加大棚户区改造力度，在已经取得成效的基础上迈出更大步伐。他强调，推进以人为本的新型城镇化，解决好“三个一亿人”，棚户区改造是一个绕不过去的问题。

“大批农民工从农村进入城市，如果再都跑到棚户区住着，条件还不如农村呢，这叫什么叫城镇化？”总理说，“如果棚户区问题不解决，城镇化就无法推进。”李克强最后强调，棚户区改造一定要确保质量，“质量是重中之重”。

■其他会议事项

中央投资安排将重点投向民生领域

>>会议决定

1. 增加安排中央投资，重点投向农村电网升级改造、粮食仓储设施、城镇污水处理设施、城区老工业区和独立工矿区改造搬迁等。

2. 在加快推进水利、中西部铁路等 7 类重大工程包建设的基础上，积极筹划新兴产业、增强制造业核心竞争力、现代物流、城市轨道交通 4 类新的工程包。

3. 引导金融机构建立快速通道，加快重大工程、PPP 项目等贷款审批。

昨天的国务院常务会议部署加大重点领域有效投资，发挥稳增长调结构惠民生的多重作用。李克强指出，改革开放以来，全球消费品大多是“中国制造”，但这些消费品的品牌、生产的装备，却绝大部分来自国外。

“中国经济发展到今天，再依靠廉价劳动力确实难以为继。但在装备制造行业，中国还有巨大的优势。”李克强说，“如果中国制造从消费品转向中国装备，就能真正推动中国经济大大升级，进而迈向中高端。”

两天前，李克强总理在中国核电工程有限公司考察时，曾详细了解了我国第三代核电机组“华龙一号”的各项性能。昨天的常务会议上，总理以此举例说，如果没有我们自主生产的“华龙一号”，就不可能有欧美发达国家主动上门要求参股，并同时邀请我们的企业到对方企业去参股。

他特别对科技部和工信部负责人说：“要把装备制造业确立为我国科技创新的主战场！”

李克强最后强调，推进“中国制造 2025”的关键，是推进“中国‘智’造”。“集众智者成大事”，要通过大众创业、万众创新，用十几亿人层出不穷的新鲜点子，激发市场活力，真正推进中国制造的智能转型。

转变政府职能用大数据是重要手段

>>会议决定

1. 推动政府信息公开共享，凡事关群众办事的程序和要求，凡依法应予公开的政务信息，都要上网公开。

2. 依法及时上网公开行政许可、处罚等信息，推动信用信息一站式查询，建立守信联合激励、失信联合惩戒机制。

3. 在环保、食品药品安全等重点领域引入大数据监管，主动查究违法违规行为。

“我们正在推进简政放权，放管结合、优化服务，而大数据手段的运用十分重要。”李克强在会上说。自去年 3 月“大数据”首次出现在《政府工作报告》中以来，这个新名词便频频被李克强提及，国务院常务会议题也多次涉及大数据运用。

“运用大数据，加强对市场主体的服务和监管，这是转变政府职能的重要手段。”李克强说。他进而阐述，这也是建设透明政府、阳光政府的内在要求。“昨天还有人跟我反映，‘办个证跑断腿’的现象还有的是，老百姓根本就搞不清楚到底有多少道手续和什么手续。”李克强说，“公开不公开这些最基本的办事程序，反映出我们的政府服务有没有诚意。”

李克强特别强调运用大数据推进市场信用平台建设的重要性。“市场监管的数据、企业违法失信的数据，这些数据的公开不应该受到任何质疑。否则社会就无法正常运行。”

“我们运用大数据转变政府职能，不仅是国家经济社会发展对效率的需求，其实这本身也涉及国家安全。”总理说，“建立统一的数据平台，是建设现代化国家的基础性工程，也有利于国家安全。”

（来源：京华时报）

违法违规占地猛增 土地监督条例或年内出台

6月19日，经济观察报从国土资源部了解到，《国家土地监督条例》的起草工作已经进入收官阶段。该条例由国家土地总督察办公室组织起草，初稿已经完成，正在等待国土部政策法规司的审查和补充，争取今年年内出台，这也将成为中国首部土地监督条例。

2015年是中国国家土地督察制度建立的第九年，但到目前为止，国家土地监察程序仍没有明确的法律依据，土地督察制度的建立依据仅为2006年国务院颁布的“50号文件”（《国务院办公厅关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》）。2014年5月，国土部启动《国家土地监督条例》的草拟计划，目前该条例已经完成初稿的起草，国土部力争在2015年内出台该项条例。

违法违规占地最普遍

从今年初开始，国土部加大了对地方违法用地的督察力度。6月16日，经济观察报从国家土地总督察办公室了解到，日前国家土地督察办公室的九个分局已经陆续进驻各地，对地方政府在2014年全年以及2015年第一季度的用地控制情况进行督察，督察主要内容包括：农地转用、土地征收审批、年度土地利用计划执行、征地补偿安置政策等。

经济观察报从国家土地总督察办公室了解到，部分地区违法违规占地问题严重，督促整改后土地违法反弹情况也时有发生。2014年国家土地总督察委托各派驻地方的土地督察局约谈了九个市级人民政府，并通报了其主要土地违法违规问题。据统计，这九个市一共涉及违法违规占地超过3000宗，是土地督察发现问题中最为普遍，涉地面积最广的问题。

尽管国家土地总督察已经通报了涉案地区的土地违法违规问题，并责令派驻地方的国家土地督察局加强督促整改，对于已经立案查处的项目，各地人民政府通过拆除或没收地上违法建筑物、党纪政纪处分、收缴罚款等方式对“问题土地”进行整改，但目前邢台市、宿迁市等均未整改到位。在江苏宿迁，交通部门违法占地建设道路，却仍在办理建设用地审批手续。

事实上，除了违法违规占地问题之外，地方关于土地出让收支管理不规范、征地补偿安置落实不到位以及土地违规抵押融资等问题也较为突出。

此前，陕西省商洛市被调查出存在土地出让收支管理不规范问题。国家土地督察局西安局在对商洛市2014年土地例行督察时发现，商洛市存在以征地款、企业代缴规费等抵缴土

地出让收入，擅自批准减免、返还土地出让收入，土地出让收入和土地划拨价款未按规定征收到位等问题。

为此，接到整改通知的商洛市人民政府撤消了全市县的土地出让金过渡账户，将土地出让收入全部缴入土地出让金专户，并追缴土地出让收入 1.42 亿元、划拨价款 9832 万元，规范抵缴、代缴土地出让收入 2.04 亿元，这些资金被要求使用财政部门的统一转用票据全部上缴国库。此外，洛南县统征办、商南县工业园区管委会、商南县财政局、商南县国土资源局和镇安县国土资源局的 5 名责任人员分别受到了党纪政纪处分。

立法加速

近日，北京督察局河北土地例行督察组正在对河北省定州市开展第二轮督察，第一轮对该地的例行督察是在 2011 年，而本次督察既是对此前整改情况的调查，同时也是为定州市农村土地制度改革试点铺路。北京督察局副局长江国栋在 5 月 30 日公开表示，定州市是国家确定的农村土地制度改革试点市，北京督察局将通过督察对定州市土地利用和管理情况摸底和“把脉”。国家土地督察北京局是国土部向地方派驻的九个国家土地督察局之一，督察范围包括北京市、天津市、河北省、山西省、内蒙古自治区。

6 月初，河北土地例行督察组迎来了国家土地督察北京局党组部的巡视，据了解，由北京督察局党组部组成的巡视组将利用 6 至 7 月一个月的时间对 2015 年开展例行督察的 11 个市（县、区）进行巡视。

6 月 18 日，国土资源部党组巡视工作领导小组召开第四次会议，听取第二批巡视工作对土地督察机构“一办九局”的巡视情况汇报，并对下一阶段巡视工作作出安排。国土资源部部长姜大明指出，要加强对整改工作的督办督察，对重要问题的整改要有刚性要求，充分发挥巡视的震慑作用。各单位要在半年内报告整改落实情况，单位负责人要切实担负起第一责任人的责任，层层落实整改责任，防止整改工作走过场。

中国土地督察制度于 2006 年正式建立，至今已有九年时间。2006 年 7 月，国务院下发文件《国务院办公厅关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》，这份文件成为中国土地执法监察体系中的主要内容，其中对建立国家土地督察制度的基本事项做出了规定，但土地督察制度尚缺乏系统的法律依据。

一位国土系统人士透露，地方政府交来的卷宗资料不一定真实可靠，督察组需要通过外业核查、实地巡察等方式反复调研。“土地督察的工作量是很大的，每年的卫片（卫星遥感图片）检查也是一笔费用。”上述国土系统人士认为，“地方经济压力过大的时候，违法用地的情况就会更多，因为土地指标有限，而地方政府为缓解财政困难，很难抑制住卖地冲动，不能从根本上解决违法用地问题，督促地方政府整改的难度也会很大。”

土地督察的对象是省市级人民政府，通过对“批、供、用、补、查”的核查，分析并总结归纳成地方政府需要整改的问题，来实现对地方政府在土地利用管理方面的监管。“批、

供、用、补、查”是国土部门在土地管理时的工作流程，包括对建设用地的审批、供应、利用，以及补充耕地，查处违法用地等五个环节。

不过，广州督察局一位官员告诉经济观察报，这一流程往往是依靠经验来进行，并没有完整的法律依据。

目前，国土部正在抓紧补充和完善《国家土地督察条例》，力争 2015 年年内出台，此后将会有个更为严苛和流程化的制度作为各地土地督察的执行依据。中南财经政法大学法学院教授陈柏峰认为，“这项条例将为国土督察树立程序性的依据，抓紧出台条例也反映出国土部门对各地违法用地的督察会更加严格。”

（来源：经济观察报）

北京从下月起调整公积金每月最高可缴 4654 元



北京住房公积金管理中心昨日发布通知，明确 2015 年住房公积金年度的缴存上限、下限和缴存比例。其中，住房公积金月缴存上限增加至 4654 元，职工和单位各自的月缴存额上限均为 2327 元。

缴存上限增加 484 元

据介绍，每个住房公积金年度是指当年 7 月 1 日至下一年 6 月 30 日。因此每年 7 月 1 日起，北京都会执行新的住房公积金月缴存额上限，按照上一年度北京市职工月均工资的 300%，分别乘以单位和职工住房公积金缴存比例确定。

近日，市人保局、市统计局公布了 2014 年度全市职工月平均工资为 6463 元。按照“ $6463 \times 300\% \times 12\% \times 2 = \text{月缴存额上限}$ ”这一公式计算，2015 年住房公积金北京地区住房公积金月缴存额上限为 4654 元，职工和单位月缴存额上限均为 2327 元。

公积金中心表示，原则上不允许突破月缴存额上限缴存住房公积金。

此前一个年度，北京住房公积金的月缴存额上限为 4170 元，此次调整后，缴存上限增加了 484 元。

公积金缴存比例仍 12%

同时，此次北京规定 2015 年住房公积金年度公积金缴存比例仍为 12%。近几年公积金缴存比例一直维持在 12%。

举个例子，某职工的工资每月 5000 元，那么自己每月缴存公积金 600 元，单位缴存也是 600 元，合计 1 个月缴存 1200 元。

此次北京还公布了公积金的缴存下限。在 2015 住房公积金年度，职工住房公积金月缴存基数不得低于市人保局公布的 2015 年北京市最低工资标准。下岗、内退等类似情况职工，月缴存基数不得低于 2015 年北京市基本生活费。

市人保局公布的数据显示，2015 年北京市最低工资标准为 1720 元，以 1720 元乘以 12% 的比例，就得出每月最低缴存的公积金是职工和单位各 206.4 元，合计 412.8 元。而 2015 年北京市基本生活费为 1204 元。以此计算，下岗、内退等职工每月最少缴存公积金共计 288.96 元。

此外，如果单位亏损困难并征得职工同意，可以申请降低公积金缴存比例的下限，原则上不低于 8%。但这种申请的审批非常严格，需要企业提供相应的财务证明、职工同意减低缴存比例的材料等。

（来源：新京报）

国务院：3 年 1800 万套棚户区改造计划将启动

李克强 6 月 17 日主持召开国务院常务会议，部署加大重点领域有效投资，发挥稳增长调结构惠民生的多重作用；决定进一步强化城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设；确定实施“三证合一”登记制度改革，方便创业创新；部署运用大数据优化政府服务和监管，提高行政效能。

会议决定，一是通过调整结构、盘活存量，增加安排中央投资，重点投向农村电网升级改造、粮食仓储设备、城镇污水处理设施、城区老工业区和独立工矿区改造搬迁等，带动更多地方和社会投资。

二是在加快推进水利、中西部铁路等 7 类重大工程包建设的基础上，积极筹划新兴产业、增强制造业核心竞争力、现代物流、城市轨道交通 4 类新的工程包。

三是引导金融机构建立快速通道、加快重大建设、PPP 项目等贷款审批。促进有效投资持续增长。

按照推进以人为核心的新型城镇化部署，实施三年行动计划，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区 1800 万套，农村危房 1060 万套，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。

会议要求，要加快审批，做好土地征收、补偿安置等前期工作。加大政府投入，农村危房改造补助由县级财政直接发放到户，推进棚改货币化安置。

推动市县购买棚改服务并列入财政预算，对存在缺口的，可依法由省级政府代发地方政府债券予以支持。鼓励以特许经营等方式开展市场化融资，支持加大信贷投放。

焦点

1 重点领域

加大有效投资筹划 4 类新工程包

17 日召开的国务院常务会议，部署加大重点领域有效投资。会议指出，要抓住原材料价格较低的有利时机，针对发展“短板”、民生重点领域和亟须解决的问题，深化投融资体制改革，加大有效投资。此次会议明确了两大重点方向：一是重点投向农村电网升级改造、粮食仓储设施、城镇污水处理设施、城区老工业区和独立工矿区改造搬迁等，带动更多地方和社会投资。二是在加快推进水利、中西部铁路等 7 类重大工程包建设的基础上，积极筹划新兴产业、增强制造业核心竞争力、现代物流、城市轨道交通 4 类新的工程包。

解读 “这是在经济下行压力较大、稳增长任务艰巨的背景下，兼顾稳增长调结构的重要举措。”中国国际经济交流中心信息部部长王军说，稳增长首先是稳投资，发挥投资的关键作用。值得注意的是，我国当前更加强调扩大有效投资，就是要加强基础设施建设、增加公共产品和公共服务供给，补短板、调结构、惠民生。

亚洲开发银行中国代表处高级经济学家庄健认为，资金和新开工项目不足问题仍较突出，前者反映出资金流向实体经济的传导机制需要进一步畅通，而后者则预示未来投资增长的可持续性仍待观察。

“在经济下行压力较大、财政收入增速放缓，以及地方融资平台规范的背景下，一方面要防范系统性风险，一方面要保障必要的资金，开拓新资金来源，这是当前扩大有效投资的关键。”王军说。

2 棚户区改造

推进新型城镇化鼓励市场化融资

国务院 17 日亮出应对经济下行压力的稳增长新举措中，“进一步强化城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设”成为下一步加大有效投资的重点领域。

17 日召开的国务院常务会议决定，按照推进以人为核心的新型城镇化部署，实施三年行动计划，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区 1800 万套，农村危房 1060 万套，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。

同时，针对棚改最急需的资金问题，会议明确提出要加大政府投入，农村危房改造补助由县级财政直接发放到户，推进棚改货币化安置，推动市县购买棚改服务并列入财政预算，对存在缺口的，可依法由省级政府代发地方政府债券予以支持。同时，鼓励以特许经营等方式开展市场化融资，支持加大信贷投放。加强工程质量和资金监管。让住房困难群众尽早搬入新居。

解读 “十三五 期间，城镇化仍然是对中国经济增长有很大的拉动作用。”国务院发展研究中心研究员李善同说，城镇化带来基础设施的完善，比如说棚户区的改造，城中村的改造，以及城市内部基础设施的建设，在未来几年这些领域的需求还会很大。

此次国务院常务会议要求，要加快审批，做好土地征收、补偿安置等前期工作，为推进棚户区改造等城镇化配套基础设施建设做好保障。

清华大学土木水利学院副院长刘洪玉表示，鼓励社会资本参与棚户区改造，意味着我国在住房保障领域正从过去较多由政府直接供给，向未来更多社会力量广泛参与的方向转变。

3 贷款审批

PPP 项目拟发布总投资近 2 万亿

此次会议还明确，要引导金融机构建立快速通道，加快重大工程、PPP 项目（即公共部门与私人企业合作模式，是公共基础设施的一种项目融资模式）等贷款审批。

解读 国家发展改革委主任徐绍史说，今年中央预算内投资 4776 亿元，占全社会固定资产投资的比重不到 1%。在用好预算内投资的同时，要撬动社会和民间投资，创新投融资的体制机制，解决“谁来投”的问题。

目前，国家发展改革委已建立 PPP 项目库，首批向社会发布推介 1043 个项目，总投资近 2 万亿元，涵盖交通、市政、医疗、环保等多个领域。

当天的会议还提出，要加快政务信息化工程建设，推动政府信息开放共享，凡事关群众办事的程序和要求，凡依法应予公开的政务信息，都要上网公开。同时，推进市场主体信息公示，依法及时上网公开行政许可、处罚等信息，推动信用信息一站式查询。此外，在环保、食品药品安全等重点领域引入大数据监管，主动查究违法违规行为。

专家认为，用互联网、大数据等现代信息技术加强信息公开和市场监管，是促进政府职能转变的重要手段，也将提升政府服务和监管效率。

（来源：凤凰房产）

产业聚焦

去化周期一年有余 北京楼市没有全面涨价土壤

中原地产研究部提供的统计数据显示，6月上半月，北京新房、二手房成交量继续明显上涨，其中二手房住宅签约套数达到了8974套，创2013年3月以来的新高，环比上涨19.3%，同比上涨数倍，新建住宅同比、环比也明显上涨。

北京楼市快速升温的势头能否持续？这得先从供求结构谈起。据人民网报道，目前北京房地产市场库存充裕，并无开发商所传言的库存不足问题。据北京市统计局等机构发布的数据，北京住宅市场存量在短期回落至7万余套之后，又重新站回8万套的关口。

另据亚豪机构数据，截至5月18日，北京商品住宅存量套数为80550套，按照4月份市场回暖后的成交速度计算，去化周期也需一年有余。而在这其中，现房住宅的存量甚至比期房还高出8116套，项目滞销的程度由此可以见一斑。

政策利好促楼市量价齐升

“股市太不稳定，长久来看，我觉得还是买个房子屯着比较合适”，从股市套现出来的老徐告诉《每日经济新闻》记者。

资金从股市搬家，被认为是最近楼市被炒热的一大原因。但在多位业内人士看来，政策利好仍是最大促因。

央行年内二次降息后，北京房贷市场咨询和成交量迎来双重上涨。据伟嘉安捷统计数据显示，5月北京个贷市场成交量环比上涨12%左右，贷款咨询量也比上月增长20%左右。

伟嘉安捷企划经理吴昊指出，5月央行二次降息，在减轻购房人月供压力的同时也与此前“3·30新政”等政策释放的利好效应叠加，形成较为宽松的信贷环境，使得具有购房需求的人群在多重政策利好的刺激下持续入市，促进房贷市场咨询量和成交量的双重活跃。

据伟嘉安捷从各大银行了解，央行在5月降息后，88折占据了首套房贷款利率的主流，大部分银行的首套房利率依然延续下行趋势，这也提振了不少购房人的信心，促使贷款的成交量小幅上涨。此外，二套房的贷款利率未出现明显松动，仍然为基准利率上浮10%。

同时，公积金新政出台半个月后，市场成交量初现暖意。

吴昊告诉《每日经济新闻》记者，6月上半月公积金贷款成交量上涨20%，新政出台半个月后，购房人入市积极性明显增强。公积金贷款以“认贷不认房”作为首套和二套房的判

定标准，使得很多原先被政策打成“二套”的人群得以解禁。在首付比例方面，首套房与二套房的首付比例分别调整为 20%和 30%，减小了很多购房人的首付支出。

吴昊表示，首套房 90 平方米与二套房人均住房面积 31.3 平方米限制的取消也为很多不能买房的人群开了绿灯，促使很多购房人趁着政策的“东风”出手买房，造成成交量小幅上涨。

普通住宅改善性项目挑大梁

据亚豪机构统计数据显示，6 月第二周北京商品住宅成交 1587 套，成交面积 20.06 万平方米，环比之前一周成交套数下滑 15%，成交面积反而上涨 1%。而扣除保障房与自住房的影响之后，成交量则基本与之前一周持平。与此同时，上周北京商品住宅成交均价为 29173 元/平方米，环比之前一周上涨 7%。

从普宅市场成交排行来看，前三位的项目均为改善性楼盘的代表。

亚豪机构市场总监郭毅表示，目前普宅市场去化较快的项目多具备以下几个特点：一是定位改善性需求，售价多在 30000 元/平方米左右，户型以舒适型两到三居为主；二是位置不能太偏远，从目前的市场状况来看，六环外成为刚需的主战场，而改善性需求多青睐五环以内的项目房源；三是价格调整幅度不能过大。近期入市项目只要具备了以上三点，多能够取得不错销售业绩。

吴昊说，北京楼市已经达到高点，大涨的可能性几乎不存在。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖告诉《每日经济新闻》记者，北京二手房方面，价格变化也不是很明显，如果看前 5 个月的均价，比去年前 5 个月还跌了。目前整体市场情况是个量增价稳的形态，高总价大户型产品的市场需求毕竟有限。

胡景晖认为，年内新房有去库存的压力，交易量肯定比去年要放大，价格会整体比较平稳。

一位上市房企的北京营销总监预测，今年的市场形势比去年要好，预计整体市场态势是微涨保量，他们会根据市场情况有节奏推盘。

但郭毅指出，今年以来，北京商品住宅库存曾一度跌破 8 万套大关，之后又开始持续增加，在北京库存量短期难以大幅减少的背景下，部分库存较高区域的在售项目尚不具备涨价条件。

（来源：凤凰房产）

白银时代趋势：开发商“联合开发”成楼市新常态

6月土地市场,除高地价让人印象深刻外,“联合拿地”同样颇受关注。事实上,无论是线城市还是部分二线城市,越来越多的地块被房企联合竞得,越来越多的房企热衷“联合开发”,就连万科、万达两大千亿级房企都“二万和了”。业内人士分析认为,白银时代,房地产市场环境已经发生实质性变化,在这一背景下,房企“联合开发”可以缓解资金压力,降低运营风险,优化资源配置,是未来发展的一个趋势,将会逐渐成为楼市“新常态”。

土拍市场,“联合拿地”颇受关注

2015即将过半,在系列利好政策叠加效应下,新房市场升温,土地市场亦十分火热——无论是线城市,还是苏州、南京等部分二线城市。“土拍现场,高地价让人唏嘘,联合拿地特征明显。”资深媒体人表示,2015年苏州首场土拍,房企联合报名拿地的越来越多——万科与才捷联合竞得苏州独墅湖地块;旭辉与北辰联手斩获高新区枫桥地块……此外,5月中下旬推出的常熟文化片区地块,也多被房企以“联合体”形式斩获。

事实上,在苏州,房企合作开发早有案例可循。万科与南都合作开发万科玲珑湾;新加坡城市发展有限公司与建屋合作开发丰隆城市中心;九龙仓与招商合作开发雍景湾……彼时,房企“联合开发”大多是外来房企通过资源合作、入股、代建等方式,与本土房企或深耕当地市场的房企合作,借助该企业完成自身的战略布局。

“联合开发是集团合作战略的重要举措。”此次以“联合体”斩获苏州地块的旭辉在官方微信中表示,合作已经成为白银时代房企发展的新常态,双方将把优势互补、强强联合的合作理念贯彻项目的开发,把握市场趋势,尊重客户需求,汲取自身及市场标杆优秀的经验,塑造优越的产品力,提升品牌价值。

苏州大学东吴商学院经济系副教授沈健认为,“联合拿地”可以解决房企资金问题,也反映了房企看好未来市场。一方面,短期内经济增长需要房地产拉动,出台的包括“330”在内的一系列政策都鼓励买房;另一方面,城市化进程逐渐加快,大量农村人口将进城,对房地产市场是一个提升。同时,他也指出,房地产分化,不看好三四线城市的发展前景,而像一二线城市等经济发达地区吸引人口导入,需求旺盛,房产还是比较看好的。

白银时代,“联合开发”渐成潮流

没有永远的朋友,也没有永远的敌人,只有永恒的利益。在白银时代,房地产开发增速放缓,竞争日趋激烈,利润越来越薄,对房企要求却越来越高。此时,房企对进场更为谨慎,越来越多的房企开始选择合作开发,“联合”已成为当下中国房地产市场的突出现象。

“联合开发是未来的一个趋势。”已经与房企合作开发项目的资深操盘手丁先生认为,房地产市场环境已经发生深刻变化,利润越来越薄,联合开发可以缓解资金压力,优势互补,

降低运营风险,同时也可避免同业之间的恶性竞争。不过,他也指出,房企联合开发,尤其是房企与房企之间的合作,由于两者之间的战略目标、开发理念、产品特点等不尽相同,合作时需要双方加强沟通,需要不断的磨合以发挥更大的价值。

同策咨询研究部总监张宏伟分析认为,在中国城镇化率已经接近 60%的市场背景下,楼市已经进入“下半场”,房地产行业增速下滑趋势势在必行。此时,房地产行业将呈现出规模化聚集与并购重组频繁发生的特征,“大鱼吃小鱼”的并购现象与合纵连横的“强强联合”将成为“新常态”。

联合开发,既有房企之间的合作,也有“跨界”合作。但无论形式如何,联合是为了实现1+1>2。“为了保证合作的顺利进行,旭辉非常注重与合作伙伴在三个方面达成一致:一是彼此拥有共同的价值观,二是彼此的战略不存在分歧,三是合作方彼此要追求互惠共赢。”已成功开发多个合作项目的旭辉集团董事长林中如是表示。

中小房企应做市场细分

随着“联合开发”的盛行,尤其是大型房企强强联合成为“巨无霸”时,市场集中度将会越来越高,一些中小型房企的生存空间或将越发狭窄,房地产市场或将出现新一轮洗牌。

张宏伟表示,四类企业最容易被收购,也最容易退出房地产市场:第一类,产品类型偏高端周转率较慢的企业;第二类,前期拿地过于激进导致成本构成较高而影响销售资金回笼的企业,或盲目多元化扩张,导致房地产主营业务受到影响的企业;第三类,由于金融机构“风险控制”,一部分资信不太好贷款受限的中小企业;第四类,非地产企业跨界进入楼市的企业。

“联合开发对中小房企而言是利好,把不可能变为可能。”在沈健看来,联合开发不一定非得强强联合,中小房企也可“抱团取暖”。他说,联合开发前,土地市场基本是大房企的舞台,中小房企几乎没有拿地的可能,而几家中小房企“联合抱团”后则可直接拿地。

“中小房企应该做独特的市场细分,走差异化道路。”沈健说,中国的收入水平参差不齐,地方特色千差万别,产业结构也变化多样。因此,房企开发不应该走向同质化,应该走差异化路线。所以,中小房企应该走好自己的“一亩地”,做好独特的市场细分和市场定位,走专业化道路,专门开发某类产品,服务某类人群,从而走出自己的特色,这也是中小房企未来发展的一个方向。

(来源: 新华日报)

15 顶豪即将入市 北京豪宅上演“东西大战”

日前,亚豪机构与攸克地产联合发布了《北京豪宅市场 2015 年 1-5 月销售排行榜》,榜单显示,北京 1-5 月实际成交均价在 6 万元/平方米以上的高端住宅共成交 613 套,同比增长 77%,其中紫辰院以 42 套成绩登上成交量榜首,而保利海德公园以 7.37 亿的成绩位居

成交金额首位。业内人士认为，与目前豪宅多集中在京西不同，下半年豪宅市场将主要集中在北京东部区域，届时“东”“西”竞争，豪宅竞争下半场即将启幕。

京西成豪宅热土

6月10日，《北京豪宅市场2015年1-5月销售排行榜》发布，除紫辰院外，中海·枫丹公馆、泛海国际、琨御府及保利海德公园等项目也晋身前十强。据亚豪机构市场总监郭毅介绍，2015年1-5月北京豪宅市场异常活跃，除单价6万以上的豪宅成交大涨外，总价3000万元以上的豪宅成交162套，相比去年同期的53套，涨幅206%；而5000万元以上的顶豪成交108套，对比去年同期的16套，涨幅也非常大。

榜单显示，成交套数前十强中，紫辰院、琨御府、保利海德公园、万柳书院、华润万橡府和中信国安府六个项目均来自京西，而成交金额十强中，京西项目也占据了半壁江山，京西成为当之无愧的豪宅“热土”。

业内专家分析认为，当前西四环正处于置业升级阶段，而京西一直属于住宅供应比较稀缺的区域，豪宅更是供不应求。下半年，紫辰院及其所在的丰台区域，随着西宸原著、华润昆仑城、泰禾西局等项目陆续入市，将成为北京豪宅市场的新焦点。

晋级型豪宅突围

一直颇为低调的紫辰院夺得前5月成交量冠军，成为最大的黑马。对此，亚豪机构市场总监郭毅认为，紫辰院夺魁并非偶然，丰台区天然承接海淀外溢需求，使得区域内项目受益良多。“当前，海淀区域住宅供地日趋紧张，过去5年中海淀区仅供应9宗住宅用地，截至今年5月，区域内住宅存量仅剩1719套，供需矛盾使部分需求外溢到相邻的丰台区。像紫辰院这样的京西项目，紧邻西四环，距丽泽商务区不足3公里，10分钟通达中关村、金融街等商圈，又毗邻1500亩的两大城市公园，是海淀外溢需求的首选。”郭毅表示。

此外，产品因素也是紫辰院夺魁的重要原因。紫辰院项目负责人表示，项目扎根京西十余年，熟稔京西客群的心理和需求，项目的中式礼制府宅、6万平方米的古典新派园林及四大私人会所，打造出京西大院式的相对纯粹的生活和社交圈层需求。350平方米的大户型及重点学校教育资源，完全满足大院生活家族居住的需求。项目本身形成的独特气质，引发了置业者内心的认同。

郭毅认为，高端市场经过数年培育，一些原本的改善盘随着周边配套的成熟，在提升产品品质后晋级成为“豪宅”。从前5月北京高端公寓（不含商住部分）成交排行来看，新豪宅与“晋级型”豪宅呈现出两分天下的态势。新豪宅以琨御府、保利海德公园、万柳书院等为代表，而“晋级型”豪宅则以紫辰院、华润万橡府等为代表。对于这些晋级型项目而言，提升产品品质更是必要之举。例如紫辰院在入市前潜心研究当前以70后、80后为主体的高端置业客群的需求，全新升级产品，满足购房者全生命周期的居住需求，因而获得销量领先。而相比新豪宅而言，这类晋级型豪宅最大的优势还是在于拿地早、地价低，因此在定价上更具弹性，最终凭借性价比来吸引财富阶层。

15 顶豪即将入市

据亚豪机构数据统计，年内还将有 15 个单价在 10 万元以上的顶豪项目入市，总供应量在 2000 套左右。其中包括距紫辰院 5 分钟车程的西宸原著，据住建委官网显示，该项目 6 月 11 日取得预售证，其最高单价达到 25.4 万元/平方米，刷新了北京楼市最高单价纪录。

除数量和价格外，“东富”及“西贵”的纷争，也将成为下半年豪宅市场的一大看点。业内专家表示，东山墅、中央公园广场、使馆壹号院等项目的入市，让东部与西部的豪宅竞争更加激烈。

面对越来越白热化的竞争，豪宅项目也开始加快自我升级。“豪宅激战的结果，使得项目更加注重产品的打造，在比拼过程中，项目之间会以非常快的速度互相超越。豪宅成交量大涨，除市场转好的原因外，产品更加精良也是热销的原因。”郭毅认为。

（来源：京华时报）

北京西城启动今年首次限价房选房

日前，西城区房管局在鼓楼西大街 79 号启动了今年首次限价商品住房选房工作，房源为顺义赵全营首创悦树湾花园项目，共 383 套。此次选房还包括 30 套廉租实物住房。

限价房房源悦树湾，位于顺义赵全营国际新城核心区，是目前本市上市的唯一一个坐落于别墅区里的限价商品房，预计 2017 年 4 月 30 日交房。周边环境依山傍水，小区绿化率达 30%，经过生态治理的牯牛河穿小区而过。该项目距离京承高速 11 出口仅 900 米，乘车抵达北三环只要半小时，作为配套，幼儿园、小学、中学、社区医院齐全，一座大型交通枢纽也已经破土动工，未来拟增设多条公交线路。383 套房中，66 平方米一居 224 套，全部朝阳；88 平方米两居 159 套，南北通透。销售价格为每平方米 7500 元。

廉租房房源为上个月选房的剩余房源，来自大兴区盛嘉华苑、昌平区瑞旗家园、朝阳区保利嘉园三个项目。

在选房现场入口处，笔者看到，工作人员工作耐心细致，对居民提出的选房规则、流程、所需材料及注意事项等问题不厌其烦、反复介绍。居民进入选房区后，严格按照摇取的选房顺序号选房，做到公开、公平、公正，确保现场有条不紊。

（来源：北京日报）

北京农展馆项目最高 40 万/m² 成为国内最贵

被融创中国董事长孙宏斌视为“皇冠上的明珠”的北京农展馆项目，即将在今年 9-10 月正式面市。昨天，孙宏斌透露，该项目销售均价在每平方米 19 万元左右，而临湖位置的

楼王将会卖到 40 万元/平方米。这一价格将超过上海绿城黄浦湾 38 万元/平方米的天价，成为国内最贵。

融创农展馆项目被命名为北京壹号院。2013 年 9 月，融创中国以 21 亿元总价、外加异地建设 27.8 万平方米医院面积的条件摘得东三环农展馆绝版地块，楼面单价为 7.3 万元/平方米。去年 12 月 13 日，农展馆项目首批 51 套房源获得预售许可证，其中住宅部分预售价格为 16.5 万元/平方米，商业部分的预售价格约 18.2 万元/平方米，一度成为北京最贵的项目。半年之后，北京壹号院揭开神秘面纱，宣布年内正式入市。

与北京壹号院同期入市的还有融创收购的东直门香河园项目，定名为使馆壹号院。据介绍，两个项目的定位不同，在价格上，使馆壹号院的单套总价预计在 2000 万-4000 万元，而北京壹号院每套则在 7000 万元左右。

在孙宏斌看来，与今年众多单价在 10 万元以上的项目相比，北京壹号院和使馆壹号院称得上是真正的顶级豪宅，“在北京这样的顶级产品最多只能有一到两个”。从目前的蓄客情况来看，IT、金融等领域的新贵财富阶层是两大项目的主力客群。

>>分析

豪宅整体成交“爆棚”

就在融创两豪宅宣布入市之前不久，位于北京孙河板块的中粮瑞府以最高 22 万元/平方米、位于丰台西局的龙湖别墅项目以 25.45 万元/平方米的预售单价面市。

随着最高单价超过 20 万元的项目获准入市，北京顶级豪宅大战也将全面打响。据中原地产市场研究部统计数据显示：2015-2016 年初，北京预期上市能够销售的单价在 10 万以上的新项目接近 15 个，目前单价在 10 万元以上的存量项目大约有 10 个。整体看，待售的单价在 10 万元以上的顶豪住宅项目达到了 2000 套以上。

“随着土地市场的稀缺，一线城市的商品房进入了豪宅化趋势加速期”，中原地产首席分析师张大伟表示，豪宅成交也创历史新高。

中原地产统计显示，今年前 5 月，北京每套 2000 万元以上的豪宅签约已经超过 346 套，而在 2014 年前 6 月合计签约只有 201 套。在 2015 年之前，北京成交的单价 10 万元以上豪宅总套数只有 113 套，而在 2015 年，截至目前的实际签约量已经达到了 126 套。

张大伟表示，从今年开始，北京商品房住宅市场已经进入高端化，目前在售物业中低端占比非常少，未来顶级豪宅价格有望持续上涨。虽然成交量大幅上涨，但是因为供给量也大幅上涨，整体市场竞争预计会越来越激烈。

（来源：京华时报）

七项涉出租房违法行为今起严查

当前城乡结合部出租房屋已成为发生火灾事故的主要场所，流动人口犯罪和受侵害问题也十分突出。杭州市公安局决定，即日起在全市范围内开展以“出租房屋消防安全、流动人口管理、交通安全秩序”为重点的“打违除患”专项整治行动。

行动期间，公安机关将依法严处下列违法行为：

1. 居住出租房屋同时设置 10 个以上(含)出租床位用于出租且租赁期限在 3 个月以内，或者集中设置 10 个以上(含)出租床位出租，该房屋出租人或转租人违反安全规定，致使该居住出租房屋有发生安全事故危险，经责令后拒不改正的。
2. 违反规定在居住出租房屋所在建筑内制造、储存、使用、处置易燃易爆危险物质的。
3. 擅自拆封或者使用被公安机关消防机构查封的场所、部位的。
4. 视为人员密集场所或者其他供社会公众活动场所的居住出租房屋疏散通道、安全出口数量不足或者严重堵塞，已不具备安全疏散条件，不及时消除该隐患可能严重威胁公共安全的。
5. 房屋出租人明知承租人利用出租房屋进行犯罪活动，不向公安机关报告的。
6. 房屋出租人将房屋出租给无身份证件的人居住的，或者不按规定登记承租人姓名、身份证件种类和号码的。
7. 房屋出租人、用人单位、物业服务单位等未按时报送或者告知流动人口相关信息，经责令后拒不改正的。

（来源：中国新闻网）

国内融资渠道放开 房企融资目的与结构生变

去年初，国内的房地产企业普遍面临国内融资难、海外融资成本高的问题，而今年，房企的融资压力得到了明显缓解。

今年 1-5 月，多家房企通过发行公司债、再融资、中票等渠道加大融资力度，与此同时，由于国内融资渠道的放开，以及海外融资难度与成本的增加，也令今年进行海外融资的房企相比去年大为减少。

除了融资结构的变化，房企今年的融资目的也普遍从去年的“去库存”转向了“发展新型产业”。

1-5 月房企拟融资额超去年总量

今年以来，包括标杆房企在内的多家房企发行了各类融资预案。2月，招商地产发行10亿元中票；3月，保利地产抛出100亿元定增融资方案；4月，阳光城抛出45亿元定增方案；5月，华润置地融资101亿元，复兴国际融资93亿元，恒大地产折让17.95%配股融资46亿港元。

据同花顺数据显示，今年1-5月，共有31家国内房企公告了发行公司债预案，涉及融资规模858亿元，超过去年全年水平。

此外，1-5月，共有32家上市房企公告了再融资预案，涉及融资规模1240亿元，无论是数量还是融资规模均已经超过2014年全年。

综合所有融资方式，截止5月12日，单A股市场就有38家房企抛出43次再融资、中票、公司债融资预案，拟融资总额达到1646亿元，超去年全年总量。

从单月来看，今年3月以后，房企的融资呈爆发性增长状。据CRIC研究中心数据显示，3月份，A股房企抛出的定增、中票、公司债、可转债募集金额为373亿元，4月份为668亿元。而到了5月，据中原地产研究部统计，5月单月约有110家房企已合计完成融资超800亿元，同比上涨了65%。仅5月中旬以来，就有11家内地房企发布定增方案。其中包括复兴国际、中建置地、华润置地等企业。

然而，与房企爆发的融资计划相比，监管层的审批速度并没有加快，反而是呈下降状。据CRIC研究中心统计，今年1-4月，监管层月均审批通过额度为63亿元，较14年全年下降24%，较14年四季度下降45%，审批速度并没有伴随申请量的激增而上升。

融资用途与融资机构均出现变化

除了计划融资额出现变化，今年以来，房企的融资目的和结构也都出现了一些新的变化。

传统的银行贷款方面，由于银行对开发贷依旧谨慎，导致银行贷款规模出现萎缩。兴业证券的监测数据显示，2015年5月，重点企业境内银行贷款规模44.69亿元，同比大幅下滑71%。

而海外融资方面，由于审批难度加大以及成本攀升导致今年前5月房企海外发债规模大幅萎缩。今年前5月，房企海外发债预案规模为548亿元，与去年同期相比大幅下滑38%。

对于海外融资的骤减，易居智库研究中心研究总监严跃进认为，这是因为国内市场的融资渠道开始放开，而且资金成本也不高。另外，随着国内市场楼市的复苏，房企去库存的压力减少，通过项目销售而回笼资金的速度也在加快。

但也应注意到，5月以后，海外融资或有复苏势头。上月，共有5家房企公告海外发债预案，合计融资规模215亿元，同比上涨61%，另有6家港股上市房企公告了配股融资方案，涉及总规模达159亿元，单月规模创历史最高点。

除了融资结构的变化，今年以来，房企的融资用途也发生了明显变化。

严跃进认为，去年房企的融资主要是为了去库存，部分的投入到一些未竣工项目中。而今年的融资很多是投入到新型产业中去，说明并不会单纯地往传统地产业务进行投资。他表示，加大融资，总体上说明房企依然看好市场。当然，这也从侧面说明房企还是一种重资产的模式。一些房企比如万达等，已经积极着手在做轻资产的业务，对于传统融资模式已经减少了依赖程度。

（来源：中房网）

前沿视点：互联网+

“互联网+”颠覆二手房市场

“互联网+”时代，二手房领域完全有可能遭到颠覆。

“我认为‘互联网+’，是高度概括了从过去的消费互联网逐步往产业互联网发展的过程。因为我们这个行业，用互联网的技术手段也好，互联网的思维也好，去对传统的房地产营销和房地产开发直至整个房地产产业链做改造，是比较符合‘互联网+’精神。”

作出上述判断的是首创国内 O2O 房产众销平台的好屋中国集团执行董事刘勇，他告诉《中国房地产金融》，“互联网+”时代是一个尊重客户的时代，客户可以通过互联网产品真正做到 C2B 定制。

但他同时也表示，“互联网+”对于新房市场来说，要想完全颠覆现有的模式是不太现实的，处于 B 端的开发商从设计、建造等方面来说，还是有一定的门槛，但二手房领域则完全有可能遭到颠覆。

好屋进军二手房市场

“互联网+”是一个可延展的概念，它意味着更加创新的模式，和更多资源的导入。也意味着更开放的平台，和更有厚度的服务。

“互联网连通一切，‘互联网+’提出来以后，买方卖方之间的信息会越来越对称，所以今后去赚信息不对称的钱，不管开发商也好，经纪人也好，都会越来越难。”刘勇表示，在这个前提下，去了解客户，为买方或卖方提供价值，是好屋中国现在最迫切需要去做的事情。

基于此，好屋中国最新刚刚上线了好屋合伙人 3.0 的核心模块——“租售中心”，从信息共享、精准匹配及流量增强这三个层面彻底颠覆了传统中介的生存模式。

据介绍，租售中心，是以社区为单位，为所有租客、买房者、经纪机构提供开放式的信息平台，实现 C 端用户导流，同时，作为一个可灵活内嵌的模块，社区租售中心开放端口，

与线上平台合作，为经纪机构提供充足且精准匹配的房源和客源，提升效率，促进成交，并降低经纪机构的门店成本。

刘勇告诉《中国房地产金融》，租售中心的上线也是好屋中国正式进入二手房市场的重要标志。

在房地产市场由增量时代转向存量时代的当下，由新房市场向二手房市场蔓延也是好屋中国的必然选择。“二手房领域需要有更多的房源进来，这非常重要。”刘勇表示，现在很多平台都会收取一个端口费，但好屋平台是不会收这个费用，对于好屋合伙人来说这也是一个优势。

刘勇进一步表示，租售中心等于是交易平台，好屋还有流量平台，好屋从流量平台上把流量精准导入到各个线上线下的租售中心，可以给经纪人带来更多的房源和客源。这两个平台之间的对接，对经纪人来说非常重要。

打造 C 端流量平台

考拉社区就是刘勇所指的好屋“流量平台”。

这个 SLOGAN 为“你可以懒一点”的社区 APP，意在“重新定义社区应用内涵，让 2015 年成为‘中国社区元年’”。

而在探索“互联网+”社区的模式中，好屋中国逐渐总结出了一个“3C 标准”。

如何理解 3C？第一，Community（社交），通过人来做社交，实现情感的维系。第二，Content（内容）有别于媒体定义的“内容”，而是说服务能否满足业主多元化和个性化的需求。第三，Commerce（交易），社区是未来商业的入口，所有的生活需求和交易都要在社区内完成。”

这个 3C 标准的叠加产品，正是好屋中国在 2014 年推出的考拉社区，被好屋中国寄予厚望。

“我们想打造一个针对房地产的精准流量平台，因为房地产是一个地域性很强的行业，决定了房地产流量必须要精准，这样后面的效率才会高。”刘勇表示，考拉社区把人先定位在社区里面，把地理属性先界定，所以它的流量对房地产会更精准有效。

之所以把流量平台看的如此之重，是因为好屋中国认为未来 C 端的交易量将会越来越多。

刘勇进一步表示，未来互联网取代了很多渠道，经纪人只剩下服务的功能，价值降低后，收费肯定也要降低。在这样的局面下，C 端流量平台就很重要。

“从 3C 标准继续推导，我们会总结出三个入口，那就是社交是信息的入口，物业是服务的入口，社区是商业的入口。”

考拉社区的服务是面对社区的居民，这个服务却是更加广义上的生活服务+物业服务。社区物业可以免费使用考拉社区产品中的服务工具，同时，物业公司也是信息的管理者，可以和用户建立更强的情感联系，实现服务深度的提升。而物业的盈利模式也将大大颠覆，用户和商家在线上交易产生的消费，物业公司可以获得分成。

个性化定制的颠覆

数据机构易观智库在一篇《2015 年互联网+房产模式将加速转型》的观察文章中指出，今年出台的多个利好政策落地将拉动整个房地产市场发展；同时，上游房地产市场回暖将进一步带动房产互联网化发展，2015 年互联网+房产模式将加速转型。

根据观察，“互联网+”传统广告做成了百度，+百货公司就成了京东，+传统零售就是淘宝。而“互联网+”房产营销，目前还尚未盖棺定论，但或许“好屋中国”是离成功比较接近的选择之一。

在“大数据、云服务、平台、移动”时代背景下，好屋中国 2012 年在全国首创了基于移动互联网的 O2O 房产众销平台。通过互联网创新技术的产品和 C 端入口，集聚大量的买房卖房客户数据，做到去中间化、去固定成本化、信息对称、精准匹配，促进经纪人成交，给市场带来增量，重构房产生态体系，为购房者、开发商和经纪人搭建一个多方共赢的平台。

“‘互联网+’时代改变了房地产的营销模式，并在后续的服务中锁定客户需求，进而对产品定位形成指导。”刘勇表示，真正尊重客户，真正做到个性化定制，这是“互联网+”给房地产行业带来的一个本质性颠覆。

易观智库分析认为，房产电商和其他产业电商相比主要有两个特征：非标准化、本地化。这两大特征决定了房产电商无论技术、模式多么完备，也无法完全实现线上化，而是线上线下协同的 O2O 模式。

“O2O 是房地产天生具有的基因，必须要线下服务；其次是 C 端，好屋做众销是根据中国的人文决定，做到极致后再升级就是 C 端。”刘勇强调，这两个方向是未来好屋始终会坚持走下去的道路。

（来源：中国房地产金融）

国企改革

国企改革应下好 防止资产流失“先手棋”

日前，中央全面深化改革领导小组第十三次会议审议通过了《关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》。在国企改革顶层设计方案出台前，先行出台防止国资流失的意见，体现了中央对国企改革的稳妥把握，堪称为新一轮国企改革下了一着“先手棋”。

深化国企改革是经济体制改革的重头戏，防止国资流失是这场改革必须坚持的原则和底线。由于国有企业盘子大、资金富集，且涉及面广、内容庞杂，如果缺乏有效监管，改革很可能留下空当，成为少数人谋取私利的“盛宴”。

近年来，一些大型国企的“塌方式腐败”、“系统性腐败”、“链条式腐败”表明，这样的担心并非多余。在中石油窝案中，集团系统有40余名高管和中层被带走调查。据公诉机关指控，有的部门负责人仅一项违规决策就造成资产流失上亿元。中储粮河南分公司系统内，先后挖出“硕鼠”上百名，利用政策漏洞骗取国家粮食资金7亿多元。中纪委网站新近公布对多家央企的巡视结果，项目招投标、投资等领域是营私舞弊、利益输送的“重灾区”。

社会普遍认为，新一轮国企改革将比上一轮以转制为主要内容的改革更加触及深层利益。为此，要提防贪腐者在产权转移、重组出售等过程中浑水摸鱼，以“乾坤大挪移”手法损公肥私，也要吸取过去国企改革的经验教训，避免在一片改革声浪中造成国有资产流失。

防止国资流失，需继续探索加强监管的有效形式和途径。在某种程度上，改革与反腐可视为助推国企健康发展的“任督二脉”。不偏不倚，不因噎废食，一方面守住防止资产流失底线，一方面继续深化改革，国有企业才能不断增强活力，在市场的风浪搏击中继续做大做强，真正行稳而致远。

五大维度把脉中国经济走势 国企改革是重头戏

随着二季度接近尾声，中国经济进入年中盘点时段。在新常态下的2015年中国经济上半年成绩如何，下半年将呈何种走势，成为关注的焦点。

读懂这些，需要多角度观察。我们不妨从经济增速、房地产、调结构、国企改革、地方债五个角度来看待中国经济前半年的变化，并对下半年的走势作出前瞻性展望。

从观察到的五个角度来看，中国经济形势正处于分化调整中，一批新产业、新业态、新主体正在加快孕育，经济的新动力在加快成长。

当然，转型非一日之功，漫长而艰巨。在这个过程中，尤须保持信心和定力，面对风险挑战，迎难而上，不断释放中国经济潜在的活力和动力，才能真正实现行稳致远。

维度一

经济增速

上半年：经济增速持续放缓

新常态下的经济保持三个特点：低增长、低利率、低通胀。

2015年上半年，我国GDP增速进一步放缓，7%的增速创了历史最低。同时，传统的拉动经济增长的“三驾马车”——消费、投资、出口增速都有放缓的迹象，这是导致中国经济增长速度放缓的主要原因。

当前看，消费仍难担当拉动经济快速增长的重任。1~5月份，社会商品零售总额同比增长10.4%，其中5月份仅增长10.1%，处于2008年以来的最低水平。5月CPI涨幅回落，且连续9个月维持在“1%时代”，维持着低通胀，同时，低通胀又给低利率提供空间。

在最近的PMI指数上，出现了利好的征兆。根据5月经济数据显示，我国官方及汇丰的PMI数据齐齐上升，成为经济回暖的信号。近期国内投资和消费需求都有一定程度的企稳回升迹象，工业生产增长略有加快。

同时，在政策上，整体环境“宽松”。今年以来稳增长力度不断加大，形成了以基建投资托底、推进消费升级、重大战略部署为三条主线的稳增长策略。

据统计，截至6月10日，今年发改委共批复34项基建项目，投资额逾7200亿元。在基建投资审批和新开工项目加速的同时，国务院要求加快推进财政资金统筹使用，鼓励推广PPP的很多公共服务领域，如能源、交通运输、水利等，这些都有助于维持基建投资保持较快增长，充分发挥投资的经济引擎作用。

同时，“一带一路”、长江经济带发展、京津冀一体化发展，成为2015年区域经济发展的重点抓手。现在全国31个省级地方都推出了自己的“一带一路”发展计划，这些计划的背后都会配套大量的项目。

下半年：期待止跌企稳

审视上半年中国经济走势，一季度的确在延续去年增速下行的态势，然而进入二季度，企稳迹象不断增多，亮点频现。据此看，中国经济打好“稳增长”这副牌，相信下半年中国环比GDP增速会比上半年有所回升。

国家信息中心首席经济师范剑平表示，不论现在数据有多难看，都无须大惊小怪，因为一、二季度经济下行已成定局。经济下半年见底的可能性越来越大。他解释称，稳增长的政策力度不断加大，正在为经济企稳创造条件。前期稳增长的效果也将在下半年进一步显现。

尽管不少机构调低中国 2015 年的 GDP 增速，但预计增速都在 7% 以上。汇丰银行经济学家屈宏斌日前也在报告中将今年中国 GDP 增长预期从此前的 7.3% 下调至 7.1%；同时，因外部需求前景恶化，将今年出口增长预期从 7.1% 大幅下调至 4.2%。

由于出口增速明显放缓、房地产开发投资减速快于预期以及部分行业出现银行惜贷、企业慎贷的现象，中国人民银行发布的《2015 年中国宏观经济预测（年中更新）》将 2015 年实际 GDP 增速的基准预测值由 7.1% 下调至 7.0%。世界银行 6 月 11 日在其官网发布了最新的《全球经济展望》报告，维持中国 2015 年 GDP 增长 7.1% 的预期不变。

招商证券宏观研究主管谢亚轩认为，为保持经济增长在合理范围之内，5 月以来，稳增长政策着力解决政府资金来源问题，放松地方政府融资限制、资金投入加速到位。在此情形下，国内经济将止跌企稳，时点在二季度末、三季度初，维持全年 GDP 同比增长 7.1% 的判断。

维度二

房地产行业

上半年：市场局部回暖

今年初，房地产市场延续之前低迷走势，一季度房地产投资增速下滑至 8.5%，与去年同期相比，增速几近减半，房地产拖累经济之势依然显著。

3 月份之后，中央出台了一系列楼市新政，随着新政实施，4 月开始，房地产市场回暖迹象逐渐显现。

3 月 30 日，五部委联合发布楼市新政，对二套房首付比例及二手房税费做出调整，楼市“组合拳”正式出台；4 月 9 日，上海公积金中心也紧跟着对住房公积金贷款额度上限和二手房贷款年限做出利好调整。中国人民银行决定，自 2015 年 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点。目前，降息、调供应与促需求并举，降首付与减税齐发，利好政策频出。

房地产政策持续宽松的背后，是房地产之于宏观经济的地位被重新定义，而且一系列楼市托举政策，让房地产市场在刚刚过去的 5 月，明显回暖。不管从销售面积、数量还是价格来看，房地产逆转节点的确有所凸显。

数据显示，5 月份，全国商品房销售面积上涨 15%，销售额大涨 24.3%，房地产投资也完成 8623 亿元，增长 2.4%，环比提高 1.9%。前 5 月，全国商品房销售额为 2.44 万亿元，增长 3.1%，而 1~4 月份是下降 3.1%。这也是 2014 年年初以来首次正增长。

虽然政策向好，楼市回暖，预期逆转，开发商悬着的心逐渐放下，但库存高位的三四线城市仍然未见明显好转。

下半年：市场或大面积复苏

楼市上半场的回暖，将对宏观经济起到重要的支撑作用。那么，向好的局面是否能够持续下去？市场对此多持乐观态度。本轮支持住房消费的政策并不会因为短期部分城市的成交利好而改变，并将在下半年持续宽松。

国务院参事室特约研究员姚景源表示，“房地产市场链条长，涉及行业众多，且有很多行业面临产能过剩的情况，如钢铁、水泥等，因此，房地产行业的稳定有利于整个宏观经济的稳定”。

自5月份以来，全国商品房销售面积及资金等数据都表明房地产市场有企稳迹象。姚景源认为，在限购全面退出、公积金新政及二套房税收优惠等一系列政策刺激下，预计下半年房地产市场将处于稳定状态。此外，“加快城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设”也是政策重点。

“我们预期下半年房地产市场将复苏，由于下半年将有更多房地产项目推售，以及银行按揭利率下降，销售可能于第二季度触底，下半年将复苏。”标准普尔信用分析师叶翱行称。

中原证券报告认为，稳定房地产行业仍旧是稳增长的重要手段，预计下半年宽松刺激政策仍将继续，这将明显有利于楼市成交。房地产行业已经明显回暖。楼市开始出现量价齐升，销售拐点出现。长周期看，楼市处于其发展的白银时代，行业难以实现黄金时代的高速增长；短周期看，楼市已经度过了过去两年最艰难时期，四五月份楼市的回暖趋势将有望延续，下半年，楼市将会继续进一步走高。

维度三

结构调整

上半年：稳步推进，亮点颇多

在经济“稳”步前进中，产业结构调整不失为重头戏之一。昔日我国经历第一次产业结构调整过程中，使得第二产业超越第一产业成为GDP的支柱。如今，第三产业强势崛起，经济的主力正在进行新一轮交接，经济增长的模式正在由“工业+投资”转向“服务+消费”。

在经济结构方面，第三产业(主要是服务业)增长速度一直相对稳定，而第二产业(主要是制造业)波动较大。第三产业产值份额逐步从2010年的43.2%升至2014年的48.2%。在今年一季度第三产业增加值占GDP比重为51.6%。

服务业与制造业之间的转换对劳动力市场具有显著意义。具体而言，由于服务业一般都是劳动密集型的行业，因此随着整体经济的逐步放缓，此类结构调整将会创造就业，帮助稳定劳动力市场。

政府宏观政策的另一个主要目标是让家庭收入增长不低于整体经济增速，逐渐使国民收入的较大比例流入家庭部门。从这点而言，近期发展符合政府目标：今年全国居民人均可支配收入中位数5216元，同比名义增长11.1%，跑赢GDP。此外，一些高科技产业、符合调结构转方式方向的新兴产品增长更快。

从这些点滴“亮点”来看，中国经济尽管增速不如从前，但结构调整稳步推进，经济增长质量显著提高，这说明中国经济行稳致远的能力增强了。

下半年：“服务+消费”占比将增大

随着发展阶段和国内外发展环境的变化，我国经济即将迈向增长的新常态，在经济增速逐步回落并实现中速增长的同时，正进入转变经济发展方式的关键阶段。

分析人士指出，下半年“服务+消费”占比经济增长继续加大，且“一带一路”将成为下半年经济发展的主要推手。

平安证券固定收益部总监吴洪鹏指出，一批新增长点正在加快形成，特别是随着技术创新加快、消费结构升级、人口结构变化、体制机制变革以及消费理念转变等，未来一段时期我国在信息消费、服务消费、多元化年龄群体消费、健康产品消费、环保及奢侈品消费等领域，都将成为我国消费的新增长点。

根据初步估算，到2020年，我国这些消费新增长点的市场规模可达到55万亿元左右，年均增长18%~20%，将对我国消费格局乃至经济社会发展产生积极、重要的影响。

另据了解，目前已经有近60个国家明确表示支持并愿意参与“一带一路”建设，新兴经济体及发展中国家数量占比超过了九成。业内人士普遍认为，“一带一路”战略有利于促进区域内资源的自由流动和高效配置，从而使各方实现共赢。

民生证券研究院执行院长管清友认为，2015年可能成为真正具有转折意义的一年，而这次转折的核心抓手就是“一带一路”战略的实施。下一阶段，地方将掀起基建投资热潮。

据民生证券统计，国内各省份“一带一路”拟建、在建基础设施规模已经达到1.04万亿元，跨国投资规模约524亿美元，预计影响2015年新增投资4000亿元左右，拉动GDP增长0.25个百分点。“一带一路”很可能影响2015年中国经济增长，同时也会带来较多的投资机会。

维度四

国企改革

上半年：骨头难啃，进程在加快

众所周知，国企改革既是中国经济体制改革的重头戏，也是难啃的硬骨头。

今年上半年国企改革进程明显加快。今年1月19日，国企改革总体方案进入到中央全面深化改革领导小组的上会讨论程序。5月16日，全国经济体制改革工作会议召开，公布了国务院批转国家发展改革委《关于2015年深化经济体制改革重点工作的意见》。《意见》首次对国资国企改革顶层设计文件的内容作了明确规定，清晰地呈现了国资国企改革新阶段的相关内容。

6月5日，中央全面深化改革领导小组组长主持召开中央全面深化改革领导小组第十三次会议。会议审议通过了《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》、《关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》，划定国企改革的底

线、明确了改革要遵循的原则，体现“稳妥改革，保障先行”的意图，这有利于保证国企改革顺利进行。

国家税务总局近日又发布公告，明确四类集团内居民企业之间按照账面净值划转股权或资产的行为，暂不确认股权或资产转让所得，享受递延纳税优惠政策，同时降低集团企业内部交易的税收成本，进一步支持企业资源整合和做大做强，这项措施被认为是给国企改革清障、减负。

与此同时，地方国企改革也在稳步推进，北京、上海、广州、深圳四个一线城市的国企改革意见相继出台。此外，中国南北车的合并也是上半年国企改革最为火爆的话题。

下半年：顶层方案或将出台

国企改革顶层设计方案出炉时间的各类说法在上半年频传。不可否认，国企改革总体方案出台的筹备、时机都已成熟。预计下半年一些重磅文件将陆续出台，例如混改和员工持股的政策方向，第二批央企改革试点也有望接力第一批试点，国企合并在下半年也将再掀热潮。

在中国企业研究院首席研究员李锦看来，在十八届三中全会后，国企改革呈现三个阶段，即初期探索、制度制定与纵深推进三个阶段，从近期动态看，国企改革已进入制度制定阶段，随着一系列制度公布，便进入纵深推进阶段。

“这些重磅文件的出台将明确在一些关键问题上的政策导向，央企和地方国企的改革将再次启动，个股机会纷呈。国有资本体量巨大，一些国有企业的根基较好，资本运作和市值管理有很大的市场想象空间。相关上市公司的改革进程将重启，个股机会纷呈。”招商证券表示。

与此同时，广发证券预计第二批央企改革试点也有望接力第一批试点。在此之前，2014年7月份，国资委在中央企业开展“四项改革”试点工作。此外，近半年来，关于国企合并的传闻一浪压过一浪，包括“南船”与“北船”、中石油与中石化、中铁与中铁建等央企都曾被传言或将整合合并。业内人士认为，下半年央企合并仍是热潮。

维度五

地方债

上半年：置换债券化解债务风险进行时

近两年来，地方政府债务一直被认为是中国当前面临的多重经济风险中最重要的风险点之一。中国地方债存量已经不小，其风险在经济下行的背景下更显突出。上半年，中国政府用地方债置换降低了地方政府的利息负担，让地方政府腾出手脚可以投入落实积极财政政策的具体行动中去，有利于稳增长。

审计署公布的数据显示，截至2013年6月底，全国各级政府负有偿还责任的债务达20.7万亿元，地方政府负有偿还责任的债务则有10.8万亿元。

3月12日，财政部发文确认置换1万亿地方债，置换债券由地方政府自发自还，并且必须用于今年到期的债务。尽管财政部之前就提出了发行1万亿元的地方债来置换地方政府

到期存量债务的政策，以便为地方政府融资，但由于地方债的收益率偏低，市场热情不高，所以推进相当缓慢。

5月12日，财政部、中国人民银行、银监会联合发布了定向发行地方债方案。随后，在5月18日，2015年江苏省政府置换地方债发行完成招标，标志着2015年首单万亿元地方债置换大戏就此拉开帷幕。

据统计，5月18日以来，14个地方政府发行了20批次的地方政府债券，总额4919亿元。5月份发行了1341亿元，6月份前两周发行了3578亿元，远超国债发行量月均不到2000亿元的规模。

在当前我国经济下行压力加大、地方财政收入增速持续放缓的形势下，发行地方债券置换存量债务，有利于保障在建项目融资和资金链不断裂，腾出部分资金支持重点项目建设，既促进稳增长、调结构、惠民生，又有利于化解财政金融风险。

下半年：地方债置换推进财税改革

置换债券是化解地方债务风险的重要举措之一，将进一步化解地方偿债压力，腾出更多资金用于重点项目建设。从市场的角度来看，对于置换债券的猜想仍未结束，今年或仍有第三批债务置换。

海通证券宏观债券首席分析师姜超认为，财政部指出已批复的额度需用于偿还审计确定的截至2013年6月底债务中将于2015年到期的1.86万亿债务，而2013年6月后确定的债务中将于2015年到期的部分也需置换，不排除推出第三批债务置换的可能。

不过，债务置换并不能从根本上解决债务问题，债务置换解决的是短期债务偿还问题，只是以“时间换空间”将还债压力推迟，从长远来看，要从根本上解决地方债务风险还是要推动财税体制改革。要加快明确中央和地方政府事权和支出责任，加快建立财力和事权相匹配的财政分权体制。

中国银行国际金融研究所研究员周景彤认为，未来，顺利进行债务置换，要兼顾解决当前问题和促进中长期改革，特别要重视相关配套政策和制度的供给。

不过，在业内人士看来，地方政府债券发行工作的开展，是预算管理制度改革的重要举措。“地方政府债券的顺利发行，既有效控制了地方政府债务风险，又开辟了地方财政资金稳定来源，这也是规范中央和地方财政关系的一个重要方面。”财政部财政科学研究所副所长白景明说，近期的各项措施，进一步推动了财税体制改革进程。

（来源：新华网）

京津冀一体化

京津冀一体化带来巨量投资 房地产等行业存机会

京津冀一体化将带来巨量投资 房地产等三行业力拼发展蓝图

近日北京市常务副市长李士祥将带队考察保定市、高碑店市与白沟新城。据悉，京津冀协同发展将以“一核、双城、三轴、四区、多节点”为骨架进行空间布局，构建以重要城市为支点，以战略性功能区平台为载体，以交通干线、生态廊道为纽带的立体网络。受此利好因素影响，昨日京津冀相关概念股表现出色，荣盛发展、华夏幸福、冀东装备和北辰实业等个股涨幅均超过 6%。分析人士认为，京津冀一体化将带来巨量投资。对此，本文从房地产、基建和环保等三方面对京津冀相关概念股进行梳理分析，以飨读者。

房地产产业转移助涨土地价值

据《证券日报》市场研究中心统计显示，京津冀一体化板块中共有 11 只房地产股，在昨日可交易的 10 只个股中有 8 只股票实现上涨，其中荣盛发展、华夏幸福、北辰实业等个股涨幅居前，此外，天保基建、大龙地产、廊坊发展、金隅股份、中国武夷、新华联等个股当日也实现逆市上涨。

资金流向上，在上述 8 只个股中，荣盛发展(49093.35 万元)、华夏幸福(23609.68 万元)等 2 只个股昨日实现大单资金净流入均超过亿元，此外，万方发展(408.34 万元)昨日也实现了大单资金净流入。

昨日涨幅第一的荣盛发展，公司是一家致力于中等城市商品住宅规模开发、专业化经营、稳步成长跨地区大型房地产开发企业。公司具有国家房地产开发一级资质，业务立足于京津冀环渤海地区和长江三角区域有发展潜力的中等城市，稳步涉足风险较小大城市，有选择地兼顾发展较快小城市进行商品住宅规模开发。

京津冀一体化对于相关个股的影响，分析人士表示，随着京津冀协同发展战略的推动，天津与河北将担负起疏解北京非首都功能的重任。在承接产业的过程中，人口的流入以及产业设施升级将助涨当地土地价值、激发住房需求，对地方房地产企业带来直接利好。

投资策略上，中银国际证券表示，根据京津冀区域内土地储备资源的情况来看(尤其是天津和河北的土地储备)，按照受益程度排序，京津冀协同发展主要受益的上市房地产公司分别为：华夏幸福、荣盛发展、廊坊发展、宝硕股份、首开股份、中国武夷、华业地产。

基建供需环境有望明显改善

据《证券日报》市场研究中心统计显示，京津冀一体化板块中共有 5 只基建相关个股，其中昨日可交易的 4 只个股均实现上涨，冀东装备在相关个股中涨幅居首达到 7.28%，而河北钢铁、冀东水泥、河北宣工等个股昨日涨幅也均超过 2%。

具体来看，冀东装备主营业务为水泥装备制造和水泥生产线承包和维修业务。值得一提的是，公司大股东冀东集团是我国建材行业的大型骨干企业，是中国水泥行业国家政策重点支持的 12 家全国性大型水泥集团之一，水泥年产能 6000 万吨。冀东集团装备制造与工程板块主要集中在冀东集团控股的盾石机械、盾石建筑、盾石筑炉和盾石电气，在水泥生产线公司已具备了从工艺设计到装备研发制造、工程建设、安装调试“一条龙交钥匙”工程方面具备了雄厚的实力。

对此，分析人士表示，京津冀协同发展势必引来大量基建投资，带动京津冀区域建材、钢铁需求，改善区域内重点企业的供需状况。而具体的投资领域可能包括缓解首都航空运输压力的枢纽性机场项目、区域互联互通的公路等基础项目以及承接产业转移的地产项目等。

投资机会方面，分析人士表示，随着环保监管力度的加大，京津冀区域内钢铁、水泥等产业淘汰产能成效相对突出，随着基建投资量加大，区域内龙头企业的供需关系将显著改善，过剩产能有望加速化解。个股方面，建议关注冀东水泥、河北钢铁等。

环保区域发展重点工作之一

一直以来，环保都是京津冀一体化战略中的重要领域。而在近期发布的《京津冀协同发展规划纲要》中，环保一体化也作为其中三大细则之一，受到极大关注。

具体来看，据《证券日报》市场研究中心统计显示，在环保股中，清新环境、渤海股份、桑德环境、碧水源、创业环保、神雾环保、天壕节能、津膜科技等个股均拥有京津冀一体化概念，其中，清新环境昨日实现逆市上涨，并实现大单资金净流入 3921.34 万元。公司是集大型燃煤电厂烟气脱硫技术研发、脱硫系统设计、湿干法脱硫装置造、脱硫特许经营于一体的技术领先的高科技电力环保企业，主要客户均为国内各大型发电集团下属的大中型燃煤电厂，主要隶属于大唐、华能、中电投、神华、华润等发电集团。据 6 月 5 日公告显示，公司证券简称由“国电清新”变更为“清新环境”。

对于环保与京津冀一体化战略的关系，方正证券表示，京津冀地区生态环境承载力最为脆弱，经济发展和生态环境的矛盾最为突出。北京、天津、河北的行政结构、经济结构、产业结构、人口结构决定了单一地无法独立解决整个地区的环境保护问题。三地协同发展是缓解资源环境压力的唯一途径。京津冀一体化国家战略已经启动，环保将成为工作重心，环保产业蕴含巨大的发展机会。

（来源：证券日报）

京津冀一体化建 1000 公里区域快线连通三地

6月18日，北京市交通委主任周正宇接受本报记者专访时表示，当前，京津冀协同发展战略将步入全面实施阶段。顺应这一大势，交通领域要争当“先行官”，敢于先试先行、率先突破。

周正宇身上体现着一种强烈的干事激情。他说，为落实国家、北京市委市政府涉及京津冀交通一体化的相关要求，北京方面今年一口气谋划了9项重点任务，包括推进京秦高速、密涿高速等“断头路”开工，加快推进高速铁路和轨道交通建设，加紧推动京津冀交通一卡通，三地密切合作联合治超等。同时明确了任务时间表，力促京津冀交通一体化工作在今年取得实质性突破。

积极建设“轨道上的京津冀”——1000公里区域快线将连通三地，京张城际铁路开工进入倒计时

“轨道上的京津冀”，是京津冀区域交通提出的一个新理念。京津冀地区建设高效密集、多层次的轨道交通网络，始终是周正宇最为关注的问题。他表示，按照出行距离、出行时间、出行频率等不同交通需求，通过国家铁路干线、城际铁路网、市郊铁路、城市轨道等不同层次的轨道方式和高效的衔接，让“轨道上的京津冀”建设取得积极进展，群众公共出行更加方便快捷。

区域快线概念来源于市郊铁路。最近，第一条区域快线敲定为平谷线，这也将成为京津冀三地区域快线的样板线。平谷线全程72公里，22公里穿行河北。

在京津冀交通一体化的新形势和新要求下，北京市将着眼于三地交通基础设施互通互联的目标，类似平谷线这样的区域快线规划将越来越多，它们突破了原有行政区划的限制。到2020年，以北京为中心的50公里到70公里半径范围内的“1小时轨道交通圈”将初见端倪。周正宇直言，平谷线将成为京津冀轨道区域快线的第一条示范样板线，有望方便百余万人出行。

未来，城市间的沟通将以高铁、城际铁路和区域快线为主。随着平谷线的推进，北京区域快线规划建设提速，计划形成规模达1000公里的区域快线。在这一区域快线网络中，除了新规划线路外，利用既有铁路开通区域快线也将成为一种模式。目前从燕郊发往北京的通勤列车就是一种尝试。交通部门正在沟通，将这条通勤线路在起止站做好接驳，协调好发车时间，真正发挥通勤交通的作用。

据周正宇介绍，目前京津冀区域京沈、京张等客运铁路干线铁路正加快推进。京张城际铁路、京唐城际铁路等也在加快推进前期工作。各城市也在加快编制完善市郊铁路和城市轨道网规划。

京张城际铁路全长 174 公里，在我国庞大的铁路网中并不算突出，但将其置于京津冀协同发展以及北京申办 2022 年冬奥会的大背景下，意义非同寻常。目前，这条铁路的规划和建设情况如何？

周正宇说，京张城际铁路是国家项目，是北京申办 2022 年冬奥会的重要交通基础设施及京津冀城际铁路的重要组成部分。其中控制性工程八达岭隧道段，长约 11 公里，施工、监理招标完成，待铁路总公司批复开工报告后，立即开工建设，这意味着京张城际铁路全线开工已经进入倒计时。

目前，旅客由北京到张家口，路途不算远但用时较长。“京张城际铁路最高时速可达 350 公里，北京段计划于 2018 年投入运营。”周正宇介绍，京张城际铁路建成后，将为北京到张家口打开一条快速铁路客运通道，将使京张两地的客运时间由目前最快 3 个多小时缩短为 1 小时左右。

京张城际铁路初步计划设 10 座车站，位于北京地区的车站共有 6 座，分别为北京北站、清河站、沙河站、昌平站、八达岭站、延庆站。位于河北的车站共有 4 座，分别为沙城、下花园北、宣化北、张家口南，东花园预留了一座车站。

全面打通京冀间国家高速“断头路”——京秦高速北京段年内开工，北京东六环将直通秦皇岛

“京津冀协同发展，交通先行，但如果路不通，交通一体化就很难实现。”对于记者提出的问题，周正宇说，今年北京将加快推动密涿高速、京秦高速开工建设，进一步推动京台高速建设。

交通运输部与国家发改委曾经明确，涉及京冀间的国家高速“断头路”有 3 条，即：京秦高速、京台高速、首都地区环线的密涿高速。周正宇表示，京台高速北京段 2014 年已开工建设，目前真正意义上的国家高速“断头路”只有其余的两条。

随后，周正宇拿出一张北京市交通图，指着北京通往燕郊方向的京通快速路说，北京市区到河北燕郊目前只有这一条快速通道。每天一早一晚上下班的时间段，市区到燕郊之间就会有潮汐式的大规模人流涌动，这条路上的堵车可谓家常便饭。京秦高速就在京通高速北边不远处，它开通后将作为北京通往燕郊的第二快速通道，大大缓解首都东部的交通压力。

京秦高速是一条国家级高速公路，西起北京东六环，经河北三河、天津蓟县，向东直通秦皇岛，总里程约 290 公里。2012 年，这条高速在河北界内约 47 公里建成通车。近日随着京秦高速公路在天津境内的最后一座跨京哈铁路大桥成功转体，其天津段施工也逐渐接近尾声。周正宇表示，京秦高速北京东六环-潮白河（京津冀界）段，全长 6.6 公里，年内将开工，2017 年建成。

“随着这条高速公路的开通，北京通往东北地区将开辟一条新的快速通道，天津北部、唐山、秦皇岛与北京的交通将直接连通。”周正宇说，如果说太行山高速公路打开了北京的

西大门，这条路相当于为北京东部打开了一扇新大门，对更好发挥唐山港、秦皇岛港、天津滨海新区及天津自贸区辐射带动作用，具有重要意义。

此外，北京市还将大力推进密涿高速、京台高速的建设，全面打通京津冀间国家高速“断头路”。

京津冀率先试点交通一卡通——今年有望一卡通六市，力争 2017 年实现全区域公交、地铁一卡通

今年，京津冀交通一体化取得显著效果的是哪一领域？周正宇表示，交通一卡通。

周正宇说，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。今年北京部分公交线路与天津市的部分公交线路、河北省石保张廊 4 座城市的公交系统有望实现交通一卡通的互联互通。

但真正实现一卡通，并非易事。周正宇说，首先是各个城市的卡要统一制式，其次需要建立一个区域清分结算中心。这个系统比较复杂，主要涉及目前每座城市市民刷卡出行享受优惠不同，但都局限于本区域内的优惠。今后，随着京津冀交通一体化发展，越来越多的公交甚至轨道线路可能跨省运营，群众刷一张卡，车费如何结算？折扣怎么打？这些都需要通盘考虑。

不过，这一平台建设已经启动。周正宇表示，在交通运输部通信中心的指导下，三地已经初步形成了《京津冀交通一卡通互联互通实施方案》，积极建设区域清分结算中心，力争 2017 年实现京津冀全区域公交、地铁领域的一卡通互联互通，再扩大推进一卡通在出租车、长途客运汽车及铁路等多种运输服务方式的互联互通。

提升区域交通运输服务水平，三地还将共同推进京津冀省际毗邻地区主要通道道路客运公交化运营。周正宇说，京津冀三省市交通部门已形成完善的高层协调机制，在公共交通设施规划布局、技术标准、行业管理等方面实现全面对接，他们将把北京平谷 9 条往返津、冀客运线路作为公交化运营的突破试点，加以重点研究。

（来源：河北日报）

行业动态

万达众筹完成集资 50 亿 将投向 5 座在建万达广场

6 月 18 日，万达集团众筹项目正式成立，资金将投向 5 座在建万达广场。据悉，该公司于 6 月 12 日推出的众筹产品“稳赚 1 号”，已在三日内完成 50 亿元资金的发行计划。

万达集团还透露，在第一笔 50 亿元众筹项目发行完成的同时，另一个 50 亿元的机构直投项目已完成签约，该项目将于两周内发行。

官方消息显示，首期众筹 50 亿元中，有 5 亿元面向个人投资者发售，剩余 45 亿元则是面向机构投资者发行。“稳赚 1 号”所募集的资金，预计将全部用于万达广场建设运营项目，投资者可以在上市的万达商业公开的信息披露中，了解到充分的财务信息。

万达金融负责人指出，“稳赚一号”预计投资于运营商业的万达广场项目，没有任何房产销售，可以避开调控影响。此次融资正是服务于未来万达商业地产的轻资产转型。

此外，万达快钱还为“稳赚 1 号”设计了几种退出方式，一是三个月后，理财产品可以在快钱交易平台上转让；二是未来可以 REITs 方式上市，投资者可以获利退出；三是三年后资产向第三方出售，投资者获得资产增值收益而退出；四是项目 7 年到期时，万达集团以 1.5 倍价格进行回购。

万达集团表示，由于定位于众筹产品，因此外界将“稳赚 1 号”理解为股权融资，然而不同于股权融资的是，“稳赚 1 号”产品的退出既可上市，又可向第三方转让，确实无法转让时，到期由万达集团回购。同时还拥有每年预期的 6% 收益，因此也具有债权的特征。

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

（来源：观点地产网）

“万所学校”起航：地产商构建多元化教育体系

当万科“碰上”学校，将会产生怎样的火花？

6月13日，万科宣布联手深圳中学共建万科梅沙书院，意在通过深度布局教育产业，将城市配套服务商的转型战略一以贯之。

不同于万科此前投资合作的上海复旦万科学校、北京四中和北京小学的项目配套性质，万科总裁郁亮表示，梅沙书院对于万科而言，是一次在明确的战略下专注教育产业本身的行动。

不过，梅沙书院由万科教育基金会主导，仍偏公益性质。在更大的产业布局上，万科高级副总裁、董秘谭华杰透露，万科目前已经建立了涵盖九年制素质教育启蒙、培优基地以及户外体验式教育的社区营地、城市营地、度假营地多层次、多元化教育产业体系。

在万科的设想中，这一体系试图解决当前教育领域的痛点。如果未来“万科学校”、“四点半学堂”、“万科夏/冬令营”遍地开花，将是对现行教育产业的一次巨大冲击，而万科也将因此衍生数百亿级的新业务。

梅沙书院的试验

万科梅沙书院是由万科教育发展基金会举办、委托深圳中学办学的民办国际学校。其中，深圳中学作为深圳市四大名校之一、广东省一级学校和国家级示范高中，将与万科梅沙书院在学术课程、课外活动、教学研究等项目上建立深度的合作关系。

按照规划，梅沙书院坐落于万科总部，建筑面积约为1.8万平方米，规划30个班级，采用国际化的小班教学，预计可提供1050个学位。将于今年9月迎来首批学生。

万科梅沙书院的课程包括学术课程和活动课程。其中学术课程将由常规课程、荣誉课程、大学先修AP课程、大学水平的研究项目四个层次的课程组成；活动课程则要求学生在两年内完成至少150小时的社会实践活动。

关于招生对象和条件，万科梅沙书院执行副院长王赫表示，将会面向全国招收参加了中考、具备较强的英语听说读写能力，并且有意愿去国外读大学的优秀初中毕业生。

对于这所学校所承载的愿景，深圳中学校长、万科梅沙书院院长王占宝说，“它的独特课程评价体系将会赢得世界著名高校的尊重。它一定是带有中国特色的，具有中国魅力的，而且是走向世界的”。

而对全世界最大的住宅开发商万科而言，梅沙书院是一次更为深入介入教育的试验，其逻辑是契合公司向城市配套服务商转型的理念。

2014年是万科的“而立之年”。在这一年，万科明确地提出转型“城市配套服务商”，同时创立事业合伙人制度，推行基于创新业务和组织变革的战略转型。其中，教育产业是战略转型的重点领域。

那么“万科学校”为何从深圳开始？“其实我们一直有一种困惑，觉得深圳从硬件上来说，从经济总量上来说，从创新能力上来说，确实走在全国的前面，但是深圳在教育、医疗方面，还是急需改变的。”郁亮表示，目前万科缺乏在医疗上的改变能力，但万科在教育上却可以做到转被动为主动，通过万科的力量整合优质的教育资源，让教育先行。

除了与深中合作的万科梅沙书院，深圳的另外两所由万科开发和全权管理的万科麓城小学及万科天誉学校，亦将于今年9月首次开学。

“万科学校”的理念

梅沙书院在很大程度上体现了万科对于教育的理解和理念。

“万科集团将尽全力把梅沙书院办成功，办成好学校，对我来说，好学校的标准是培养出优秀人才，能够让各位家长觉得自己的孩子是有出息的，这就是一个学校成功与否的标准。”郁亮说。

王占宝则表示，自己对国内中学教育一直抱有一种担忧。在今年5月波士顿的全球教育会议的公告里，首次发布了《中国留学生状况白皮书》，首次披露了去年中国有8000个留学生由于缺乏学术规范、遵纪守法等各种问题而被退学和开除。

“这个数字是触目惊心的。”王占宝直言，这些问题的出现，大都与国内优质教育资源缺位有关。

在他看来，目前的中学国际化教育有如下问题：一是很多国际学校和国际课程班，往往只注重出国考试，而忽略了对中学生的学术、尊重规则、人际沟通和自控力等重要能力的培养；二是外教在这些学校里占有主导地位，而外教质量又参差不齐；三是同伴代替了家长，因为要出国留学，要考托福，经常在同伴和外教那里，而这并不利于中学阶段人格的形成和发展。

还有，对于将要出国留学的孩子来说，美国替代了世界，当大多数人都以美国教育为标榜。赴美留学时，忽略了中国文化的传承，而短短几年的时间又不能融入美国的主流社会，毕业后进入一种无论是在国外抑或是回国都尴尬的境地。

在梅沙书院未来发展的蓝图中，王占宝表示，学校将会高度重视对学生的学术能力、批判性思维和创造性解决问题能力的培养；会将社会作为课程资源，除了万科，深中已经与华大基因、华为、比亚迪、光启研究院等合作创建了若干创新体验室，这些也将引入梅沙书院。

此外，学校将会有自己独特的竞争要素，会根据学生提出的合理要求和课程的自主选择进行按需选学、按需施教，从而培养每个学生特别的长处和优势。

直击痛点：万科教育产业布局

谭华杰表示，梅沙书院在万科的整个教育产业布局中，并没有非常明确的位置，它更多地是一次公益性的教育试验。但是“万科教育”可远远不止如此。

郁亮谈到万科教育时称，“对万科来说，我们需要的不只是盖房子，我们更需要房子里面的内容，我们提供的不只是房子，还有生活方式，甚至为业主、客户的孩子成长提供空间，这是我们明确做城市配套服务商这个战略之下采取的行动。”

早在1996年，从上海万科与复旦大学附属中学建立上海市复旦万科实验学校时起，便开始了其在教育产业的试水，而后于2010年，又从“社区学校”的维度开启了“城市配套服务商”的教育产业之路。

谭华杰介绍,万科教育产业布局着眼于解决中国家长的痛点,建立社区营地、城市营地、户外营地三层产业体系,以合伙人模式聚集优质师资、将非名校变成名校、大幅度提升教育不动产坪效、解除家长上班与孩子离校的矛盾。

具体的做法是,依托于万科住宅社区和万科社区的商业,万科将成立多间社区营地,致力于做素质教育启蒙基地,这其中包括九年制素质教育学校、周末营、教师创业服务等内容,万科业主的孩子优先入学。

在社区营地中,万科独创了“四点半学堂”,意在解决三点半放学后孩子无人接、作业无人管的问题,在这个学堂中,老师辅导孩子做完作业,家长下班来接走后,当天剩余的时间就可以是亲密、自由的亲子时间了。

万科对于社区营地的初步规划是,到2017年,在11个城市开150家连锁店。不过谭华杰说,实际的速度可能会更快。社区营地不仅开在万科的社区,也可能开到其他公司的社区。

城市营地则定位于素质教育的培优基地,是收费较高的私立学校。依托于万科综合体,一个城市开办一、两个或者三四个。这个可以称之为“教育的万象城”的城市教育综合体,将以出租公寓和出租校舍、培训教室为盈利点,预计可以为培训机构降低租金成本30%,提高不动产坪效300%。“现在很多做教育的办公物业不赚钱,是因为坪效太低了。”谭华杰说。

谭华杰透露,这一教育综合体称为“万科塾”。佛山万科塾项目是万科在国内的第一个教育综合体,已经落地正在建设中。

目前做得更为成熟的,是户外/度假营地。这个有点类似于美国“童子军”的概念,致力于培养孩子的户外生存能力、合作探索精神。

在这方面,国内的教育机构做得远远不够。2013年,我国高中在校人数2447万人、初中3234万人、小学8500万人、学前教育在校人数3895万人,合共2亿人,但中国十二五期间仅拟建150个营地,对比美国目前1000万青少年、12000个营地的渗透度,远远不够。

而且,国内营地服务以游学项目为主。国内最大机构世纪明德2014年接待9万人,基本为游学项目。

万科广深区域是最早开始做户外营地的分公司。万科广深区域总经理张纪文透露,在珠三角,最好的夏令营是万科。去年万科的夏令营在广东区域参加人数达到8000人。

万科预计,2015年户外营地接待人数将达1.5到2万人,现有营地包括三亚森林度假、深圳双月湾、广州清远白天鹅、吉林松花湖滑雪场、东莞松山湖。

谭华杰对21世纪经济报道记者透露,2014年是万科战略和制度的转型之年,而创新业务实际上是从2015年开始。目前,万科已将教育产业体系中的度假营地事业部独立出来。

“这将是万科创新业务中最可能快速发展壮大的部分。并不依托于万科客户，而是面向全社会的客户，自身便能收费盈利，目前万科户外营地才 2 万人的接待规模，而潜在市场有 5000 万人，只要做大十分之一，都是很大的事业。”谭华杰说。

（来源：21 世纪经济报道）

房企联姻需防范风险

强强联合下，企业在选择战略合作伙伴时也要注意规避风险。尽管联合持股实体结构会满足业务需求并带来好处，但此举也会产生执行风险和削弱流动性、财务杠杆和盈利能力。

今年地产圈刮起“合作”之风，大企业之间的强强联合尤为凸显。继万达与万科联手之后，笔者日前了解到，绿地控股集团正在挂牌转让绿地集团北京京晟置业有限公司 50% 股权及相关债权，此次绿地很有可能也是在寻找合作伙伴。在房地产行业高速发展了十年之后，“孤军奋战难自保，单打独斗难为继”正成为中国房企的共识。从当初的各自为战，到现在的抱团取暖，房企联合开发已成为当下中国房地产市场的新常态。

据了解，目前国内房企联合开发主要分为以下几种类型：一是股份合作型，实力房企联手拿地组建项目股份公司负责后续运作；二是资源整合型，一方拥有土地资源，但缺资金及开发团队，邀请拥有雄厚资金和项目运营团队的运营商一起合作；三是项目托管型，即投资商拥有土地、资金，但缺专业运营团队，委托专业的房地产项目托管公司操盘。此外，还有公司采取战略并购合作模式，即外来公司并购本土公司部分股份，间接掌控本土公司，实现战略进驻当地房地产市场的目的。但无论采取何种方式，最终目的都是为了实现利益共享，进行企业间的资源整合。

笔者认为，强强联合下，企业在选择战略合作伙伴时也要注意规避风险。合作过程中频出问题的案例也是存在的。早在 2009 年 12 月 22 日，被称为“中国第一拍”的广州亚运城项目，被粤派房企的富力、雅居乐、碧桂园三家公司组成的联合体以 255 亿元竞得。后来该项目又引入了世茂和中信作为合作伙伴，每家合作企业占股权的 20%，五家实力房企共同开发这一巨无霸项目。此后，亚运城一度被爆出决策层之间存在诸多矛盾，而项目的销售情况也是不尽如意。

6 月 15 日，标普在其发布的《中国开发商的联合控股实体的有限透明度带来潜在风险》报告中指出，尽管联合持股实体结构会满足真实业务需求并带来好处，但此举也会产生执行风险和削弱流动性、财务杠杆和盈利能力。

（来源：信息时报）

多家房企“去地产化” 医疗行业成转型富矿

地产行业再现“弃房投医”案例。6月11日晚间，绿景控股(000502, 股吧)(000502.SZ)发布公告，以1402万元转让某项目公司股权，至此，该公司没有其他开发项目，亦无土地储备。

早在2011年传出“退房转型”的绿景控股，在经历了四年“找矿”未果后，今年起开始进一步甩手地产业务。眼下，“互联网+医疗服务”生态圈是其未来长期发展战略。

在房地产新常态中，“房企转医”已成一股新潮流。有统计显示，目前已有41家房企已经或正在转型，其中涉及医疗方面的企业数目最多，达到13家。

逃离地产界

绿景控股公告显示，公司董事会通过以1402万元出售恒大地产广州(楼盘)有限公司100%股权的议案。该恒大地产广州有限公司主要负责“东山华庭”项目的开发，其住宅、商铺已经全部完成销售。

数据显示，截至2015年3月31日，恒大地产广州有限公司经审计的总资产约1124万元，负债合计约170万元，应收账款约25元，净资产约954万元；2015年1-3月营业收入为100万元，营业利润约631万元，净利润约为631元，经营活动产生的现金流量净额为5461万元。

本月初，绿景控股还注销了旗下无业务开展的地产子公司广西(楼盘)天誉房地产开发有限公司，同日公告注销的还有矿业子公司广东绿景矿业资源投资有限公司。实际上，早在2011年，绿景就开始逐步注销旗下无实质新业务的地产子公司，并公开宣布将新增“项目投资、矿产资源投资”新业务。

日益下滑的净利润，或是绿景控股近年放弃房地产业务的原因之一。其2014年年报显示，公司去年实现营业收入6116.23万元，比上年同期增长110.77%，但归属于母公司所有者的净利润仅为326.28万元，同比下滑-53.18%。今年4月13日发布的2015年季度业绩预告称，绿景控股今年归属于上市公司股东的净利润亏损约280万元。

受房企两极分化格局和大环境影响，类似绿景控股选择退出房地产市场，转型其他行业的企业并不在少数。根据中国房地产测评中心的监测，2009年底沪深两地涉及房地产业务的上市公司有303家，约占沪深上市公司总数的18%。而到了2014年，沪深涉及房地产业务的上市公司则不足200家，5年间，有超过100家A股涉房企业退出房地产业务。

“企业选择退出房地产业务，大多不是主动退出，而是受市场或经营不善影响被迫退出，”广州世联市场研究部总监崔登科对时代周报记者说，这就是一笔生意，地产业务赚钱越来越难，大家便会少去涉足这类生意或者直接选择退出。

而在广州知名地产专家韩世同看来，房地产进入新常态后，楼市由上行周期转入下行周期，行业分化（马太效应）愈发明显。“房地产发展需要资源支持，一个是融资资源，一个是土地资源。在这两个方面，中小企业都处于劣势，退出是意料之内。”

掘金医疗行业

转型迫在眉睫。日前，申银万国证券发布统计数据称，目前已有 41 家房企已经或正在转型，而与绿景控股一样，选择转型医疗方面的企业数目最多，达到 13 家。阳光城(000671, 股吧)、万科、绿城、世荣兆业(002016, 股吧)等房企也积极探索医疗健康领域商机。另外，宜华地产、世荣兆业、运盛实业也将产业链延伸至投资医疗服务领域，尝试转型养老和医院等行业。

业内分析人士认为，医疗行业由于毛利率高、现金流充沛等诸多优势，正成为不少房企转型探索的新领域。万通控股董事长冯仑在接受媒体采访时表示，医疗健康产业一个是就业系数高，第二是需求弹性大，第三则是增长速度快。相对于写字楼，医院的租金稳定，租约更长，也是吸引房地产的优势。

而在韩世同看来，医疗行业则是一个不错的噱头，更能成为日后一个融资渠道。“不可否认的是，医疗行业和地产关联度很高，类似恒大之前尝试的社区医院，国内的开发商数量众多，相对应开发的楼盘社区也多，两者的结合是一种必然的趋势。”

海通证券(600837, 股吧)报告认为，房企进入医疗行业具备一定资金优势，主要表现在，医疗或医院等项目前期投入大，需要较强资金运作和雄厚资金实力，房地产资金实力相对雄厚，大型房地产企业本身可以将医疗等资源与住宅社区结合，实现双赢。

崔登科认为，众多企业转型医疗行业的一个契机便是涉及国家政策的一个扶持方向，目前整个医疗行业都在改革。而房地产行业作为开放比较早的行业，转型医疗有先天优势，其对于区域资源整合的能力非常强。

根据国务院发布的《国务院关于促进健康服务业发展的若干意见》，到 2020 年健康服务业总规模达到 8 万亿元以上，成为推动经济社会持续发展的重要力量。

但他同时提醒，目前企业转型医疗行业的最大难点出在政策方面，如果政策扶持到位，包括税收有一定优惠，审批环节能够简化的话，医疗行业将迎来春天，届时企业转型医疗行业的比例也会大大增加。

（来源：时代周报）

雨润地产告危:地产项目寻找买家 裁员潮来临

雨润路, 全长 2300 米, 2002 年由“油棉路”更名而来。这是南京首条以企业名称命名的道路, 冠名方是靠肉制品加工起家的雨润集团, 其总部就落址在雨润路 10 号。

过去 13 年间,雨润路是雨润集团黄金时代的最好见证者。从这里出发,掌门人祝义财带着雨润集团一路壮大,他以强悍闻名,入股改便车控股南京中商(已改名中央商场,而后推动雨润食品登上港交所,建立了“雨润系”庞大集团,并走出国门。

雨润集团南京总部门口时至今日仍旧挂着的意大利国旗等五面旗帜,就是它国际化的一大标志。伴随产业的扩张,祝义财的个人财富也迅速暴增。2014 年胡润百富中国富豪排行榜上,祝义财夫妇财富已增长到 315 亿元。

一向刻意低调的富豪祝义财,却在今年再度成为舆论焦点,这次,他惹上了大麻烦。今年 3 月 27 日,两家上市的公告陆续坐实了“祝义财被调查”的坊间传闻—检察机关关于 2015 年 3 月 23 日起,对祝义财执行指定居所监视居住的强制措施。

雨润集团曾经的骄傲和辉煌,正为此变得晦暗不明。与 2012 年辞去雨润食品董事长之职一样,今年 6 月 10 日,51 岁的祝义财辞去中央商场董事长等职务,试图从公众视线中消失以回避负面舆论。

不过这次,麻烦并不容易摆脱。据时代周报记者调查了解,雨润集团内部正经历大幅度裁员危机,而祝义财近年高歌猛进迅速覆盖的地产版图,正陆续出售项目来摆脱困局。风雨飘摇中的雨润集团,下一步该怎么走?

裁员危机

张凯(化名)的失业噩梦,从今年 4 月份开始。他原先供职的雨润建设集团(亦称雨润建筑集团,以下简称“雨润建设”),是雨润集团食品、物流、商业、旅游、房地产、金融和建设七大产业中最年轻的成员,主营各类建筑项目的施工和管理,其前身是成立于 1998 年的南京雨润建设工程有限公司。

“事实上,去年 10 月,雨润建设就对旗下所有地产项目展开了一轮人员‘优化’,目的是缩减成本,”张凯告诉时代周报记者说,“当时就有消息说,总裁及年薪制员工未来将降薪 30%,普通员工下月工资中降低绩效得分。”

被降薪了吗?这很快变成雨润建设内部员工的见面问候语,后来大家慢慢都不问—因为降薪已毋庸置疑,裁员带来的恐慌感正慢慢弥漫。他们无所适从,事实上,从 2014 年底起,雨润建设除少量项目在运作外,其余大部分项目已经处于停建或者半停建状态。

今年 2 月,雨润建设发出通知,对单个核减率 3%及以上的合同予以通报,单个核减率 5%及以上的合同洽谈人予以处罚。罚款金额虽然仅 100-500 元不等,但这些在案记录却是后面人员“优化”即被裁员的依据。

彼时的张凯,还很侥幸。作为雨润建设下属某工程公司的老总级别人物,张凯觉得裁员离自己还很遥远,但事态发展很快超出他的预期。

今年 3 月,雨润集团旗下建设和地产两大集团合并的消息传出。“雨润建设内部变相裁员进入疯狂状态。”张凯如是说道,在当时,处罚通告满天飞,不少人被强行要求写辞职报告,甚至根本没有赔偿。

一个月后,两大集团合并文件正式发出。时代周报记者看到的一份内部文件显示,4月21日,雨润地产集团和雨润建设集团人事行政部共同印发了文件,要求建设集团各子公司、分公司分管负责人要在4月25日前完成与地产集团的对接签字工作。

4月份的这场风波中,张凯被裁。“4月初,就知道自己要被干掉啦,”张凯调侃说,“我的情况要好一点,没有要我立马走人,把年假休完才正式离开。”

雨润建设的裁员危情,只是雨润集团庞大帝国危机的冰山一角。雨润地产的危机,在更早的时候就已经发酵。

现金“奶牛”之殇

雨润集团现拥有两家上市公司,一家是在香港上市的雨润食品,另一家是在A股上市的中央商场,后者为雨润集团运作商业地产业务的平台之一。目前,雨润地产集团业务主要包含了住宅、旅游和商业、产业四大产品体系,它的前身为成立于2002年的雨润地华实业,实际掌舵人为祝义财。

2012年,在辞去雨润食品董事长一职后,祝义财将工作重心放在雨润的地产业务上。“祝老板在总部的时候,经常晚上10点还召集高层开会,对旗下的项目进展情况一个一个过,每周开会开到凌晨两三点的天数至少有三天。”雨润集团内部高管李明(化名)对时代周报记者说道,推动雨润地产集团上市是祝义财一直以来的梦想。

在外人看来,雨润集团涉足地产业务有着先天优势。从雨润食品的财报中不难发现,在雨润集团早期的发展历程中,低价收购国企是其扩张的主要手段之一。

据时代周报记者了解,这些被收购的国企,不少是当地政府的业绩“包袱”,故而雨润集团的收购价往往不高,但却借此举获得了大量的土地、厂房、设备和工人。伴随着城市规划的扩张,这些原先在郊区的工厂面临搬迁,而搬迁后闲置下来的土地就成为雨润集团发展房地产的最大资本。

随后的漫长岁月里,雨润地产慢慢走出一条独特运营之路——农产品物流中心建设与房地产协同发展。雨润地产集团运营管理部总经理卞克曾对外介绍,产业地产指的就是最具雨润特色的物流地产。

2010年,雨润集团曾在全国布局“三三三”发展战略:在全国30个省会城市建设雨润农副产品全球采购中心、在300个地级市建设雨润农副产品物流配送中心、在3000个县域建设雨润农副产品种养生产基地。

甚为重要的是,这些采购中心的建设用地中,均包含着不少商住配套土地。有媒体曾曝出,雨润西安农副产品全球采购中心3000亩土地中,就包括9万平方米的星级酒店和28万平方米的配套商业。沈阳雨润农副产品全球采购中心亦然。

“这就是雨润和当地政府谈判的筹码,”李明说道,“采购中心是可以帮助地方政府做业绩的。按照雨润集团官方的说法,2013年其完成了物流地产在全国的战略布局。”

庞大雨润地产系的形成,离不开祝义财创造的可复制的方案:通过雨润食品强大的现金流,以往来款的形式将大量资金调配给关联公司无偿使用,以支持系内地产、商业业务的成长。

按照雨润食品的年报,2005年雨润食品上市至今的10份年报中,其累计获得的政府补贴超过40亿港元,占到10年总利润的46.38%。在媒体统计中,雨润的主要竞争者双汇,其每年获得的政府补助甚至不到雨润食品的1/20。

依赖政府补贴的盈利模式是雨润食品备受诟病的主要原因之一。“事实上,在2013年,如果没有地方政府的补贴,雨润食品会亏损超1亿元,”李明称,“集团内部中高层都清楚,雨润食品贡献的账面红利已经达到枯竭。它和物流一样,更多是雨润地产业务的造血机器而已”。

事实上,雨润食品的经营危机从2012年就已有所体现,其业绩从该年起已开始萎靡不振。数据显示,从2012年-2014年,雨润食品营业额逐年下降,分别为267.82亿港元、214.40亿港元、191.58亿港元;净利润分别为亏损6.05亿港元、盈利4359万港元、盈利5677万港元。而在2012年之前的3年里,雨润食品的净利润都在17亿港元以上。

2014年,雨润食品流动负债净额为18.21亿港元,总借款及融资租赁负债为82.57亿港元,其中54.64亿港元将于2015年年底到期,而同期其现金净额为4.65亿港元。

伤口撕开

“造血机器”雨润食品面临运营困境,这也让雨润地产的未来之路变得模糊。毕竟雨润地产在住宅、旅游、文化等方面的多元化扩张,需要庞大的资金支撑。在外界看来,雨润地产资金链的压力一直是其最大隐忧,十个锅九个盖是其整体运营的常态,它期待以小博大,获得更大收益。

“雨润地产项目的资金一般都由集团总部统一调拨,但这往往受制于集团的整体资金情况。”张凯透露说,通常资金拨下来需要3个月左右的时间,要再拖得久一点的话,地产项目开发周期会拉长。

雨润地产曾在2014年进行了一场“全面复制碧桂园”的改革,它希望可以像碧桂园一样在三、四线城市风生水起,要学到碧桂园是如何通过低成本土地、规模化生产、快速销售和业务链整合来把控各个环节的本事,并在保证规模扩张的同时有效控制成本。

据时代周报记者调查了解,祝义财曾在2014年年初从碧桂园挖了100多人进入雨润集团,从管理方式、团队建设、采购、设计、销售等方面重塑雨润地产。在祝义财的愿景里,雨润地产未来将在一、二线城市占一席之地。

为了完成这场改革,雨润地产当年成立了华东和华南区域两级公司,并制定了三年规划的目标:2014年销售收入实现200亿元,未来三年销售达到500亿元,2015年开始谋划上市。到2015年底,要在全国建成50个城市综合体。

此外,雨润地产立志在运营好商业地产的同时,提升改善型住宅的比例和品质。“星雨华府”是雨润地产在全国推广的地产拳头产品,按卞克的话,“星雨华府”要致力于做当地数一数二的高质量楼盘。

事与愿违,2015年5月,雨润集团以4.4亿元价格卖掉了位于杭州城东新城的星雨华府项目。在这之前,雨润集团在湖州、沈阳等地的项目也传出消化难的消息。同月的12日,祝义财的全资控股地产公司—地华实业向中信证券等4方合计转让了5330万股中央商场股份,占公司总股本的9.28%,收获约8.17亿元资金。

上述举措成为了业内对雨润地产资金周转出现问题猜测的两大佐证,外界认为,地华实业不排除在未来12个月内继续减持。

祸不单行,祝义财曾放言要在全国所有的综合体内做一个中央商场,不过中央商场日前也被安信证券给予了“地产确认不达标”的风险提示。6月10日晚间,中央商场发布公告,公司董事长祝义财因工作需要,辞去公司董事长、董事及董事会相关委员会职务;独立董事徐康宁、董事张化桥、公司董事会秘书陈新生也同时辞职。

南京当地的某银行内部人士对时代周报记者表示,该行依据雨润集团刚性负债的大幅增加对现金流和资金链造成的压力,将降低对其的综合授信。

“祝老板被监视居住是一个导火索,”李明感叹道,“南京官场的强震对雨润集团的后花园来了个釜底抽薪,雨润地产也像个断了粮的孩子一样,可能会摔得更重。”

(来源:时代周报)

视野延伸

楼市“限外令”取消预期增强 外资或难“大举进攻”

即使“限外令”放开也不会出现大规模外资买房。

“就目前情况来看，外资进入中国房地产市场只是一个初步的趋势，不会一下子 大举进攻。”标准普尔亚太区企业评级董事孔磊在接受《证券日报》记者采访时表示。

有业内人士认为，目前监管层正考虑取消楼市“限外令”，放开外资购买房产限制，不过对于一线城市而言，外资只可以购买商铺、写字楼等物业，普通住宅很可能仍将“限购”。

住建部联合外汇管理局曾在 2006 年和 2010 年两次出台过“限外”政策。按照规定，境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房；在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。今年 3 月份，国家发改委与商务部公布了《外商投资产业指导目录(2015 年修订)》，在“限制外商投资产业目录”中，已经删除了此前针对外商投资房地产的全部限制类条款。

据《证券日报》记者了解，为房地产行业松绑的公积金购房优惠、购房补贴等政策已经“遍地开花”。5 月 6 日，江门市住建局取消了实施了三年多的购房“限外”政策；深圳从 5 月份开始，也放松了对外资购房的限制。

“该举措能在促进市场回归自身调节机制的同时，有利于促进成交回暖，以缓解高库存压力。”广发证券房地产行业研究员乐加栋表示。

孔磊认为，当前中国的房地产市场正在重塑，房地产业增长在放缓，企业之间的竞争在加剧，行业整合也在增加，监管层对房地产业一直保持积极支持的态度，也希望能够引导更多投资进入以提振房地产市场。目前，商铺、写字楼等商业地产对于外资是开放的，但是住宅市场价格波动较大，所以在市场行情并不明朗的情况下，外资进入中国房地产市场会因时制宜，不会大举进入。

中国房地产学会副会长陈国强认为，外资购房主要集中在一线城市和几个热点二线城市，而现在这类城市的房价已经很高，短期内升值空间小，投资回报率在降低，即使“限外令”放开也不会出现大规模外资买房。

孔磊认为，外资进入中国房地产市场存在一个悖论，很多外资存在较强的投机性，当市场行情较好的时候，外资的大量涌入会对市场泡沫起到推波助澜的作用，这反而对市场会有负面的影响。

（来源：证券日报）

通州副中心建设即将启动 交通建设投资将加大

一则北京市政府东迁的传闻，让通州再次成为焦点。

近日，《每日经济新闻》记者向通州区政府求证，得到的回复却是“并未接到通知”。然而，不论北京市政府是否迁入通州，在京津冀协同发展的国家战略背景下，这个北京唯一与河北、天津同时接壤的区域都占尽了地利。

据大智慧阿思达克通讯社昨日（6月18日）报道，继北京市委开会之后，通州区也传达完毕《京津冀协同发展规划纲要》内容。该通讯社还援引参会人士消息称，通州副中心已确定要承担“历史性任务”，当前急务是扎实抓好潞城镇等地的棚户区改造等。

此前几天，《每日经济新闻》记者在通州区潞城镇采访发现，该地部分村镇已开始登记“农转非”，搬迁工作组也即将入驻。

通州未来并非“只进不出”

早在2012年，北京市第十一次党代会上就提出要将通州打造为城市副中心。

2014年4月，北京市委书记郭金龙赴通州调研时提出：“通州是城市的副中心，在推动京津冀协同发展中属于桥头堡的位置，要集成优势，以饱满的热情，推动新城建设，完善城市副中心功能。”当年，《北京城市副中心行动计划》完成初稿编制。

今年北京市政府工作报告提出加快城市副中心建设，完成通州核心启动区基础设施建设任务，推进北京环球主题公园等重点项目，抓好国家级新型城镇化试点工作。

去年7月，《北京晨报》曾援引通州区投资促进局负责人的话称，“北京城市副中心是功能完备的城市副中心。所谓的功能完备，不但要有城市副中心的城市业态，还要有配套的教育、医疗、产业业态。”

此外，通州区委书记杨斌本月明确表示，通州副中心建设已全面启动。

据了解，北京市政府给通州未来的产业定位是：坚持总部经济路线，着力引入汽车零部件、精密设备等高端装备制造企业，加快发展文化创意特色产业，大力发展现代物流和生产性服务业，积极培育环保新能源、生物医药和新一代信息技术产业，形成“以高端制造业为重点支柱、现代服务业为有力支撑、新兴产业为战略引擎”的产业发展格局。

杨斌还曾表示，“一核五区”的框架已经形成，基础设施和公共服务设施逐步完善，市政综合服务功能不断增强，为进一步发展打下了十分坚实的基础。

目前关于通州未来的猜想众多，但可以肯定的是，通州正在谋划的是一场加减法变革，而并不是一味的吸纳。

通州承担着疏解中心城人口的使命。通州区区长岳鹏年初曾对媒体表示，在承接和疏解人口方面要做好平衡，一方面要承接中心城的人口，另一方面也不能“只进不出”。

至于如何使人口增长平衡？岳鹏则表示，要通过产业结构调整、社会治理等手段，实现人口置换。

交通建设投资将加大

地处京畿之地，通州一直在谋求最适合自己的定位。前述媒体的报道并未揭示出通州在京津冀大规划中的具体位置。

而大智慧阿斯达克通讯社则援引前述参会人士的消息称，“规划纲要具体内容和通州的具体任务，仍要等待统一的‘权威发布’，通州当前的急务包括棚户区改造、基础设施建设、生态水系治理、市容环境提升、中低产业调整等，而且要以城镇化和农村集体土地改革试点为抓手。”

在京津冀协同发展的大背景下，通州无疑将会是获利者。民生证券宏观分析师管清友告诉《每日经济新闻》记者，从地理区位上看，通州是北京唯一与天津、河北都接壤的行政区，区位优势也日渐显现，可以说是京津冀发展的重要战略支点。

今年的通州区政府工作报告中就展望说，首都“四个中心”的战略定位和京津冀协同发展的全面实施正大幅加快北京转方式调结构和功能疏解的步伐，对北京城市副中心的政策支持和资源倾斜将进一步扩大。

国泰君安宏观分析师任泽平在一份研报中表示，未来的通州一方面将承接北京市主城区的功能和产业进驻，并发展未来规划的高端制造和现代服务业；另一方面又向周边的河北廊坊和天津武清转移目前有但未来不会重点发展的产业。这将是京津冀一体化协同发展的重要组成部分。

2014年2月，国家主席习近平就推进京津冀协同发展提出“把交通一体化作为先行领域”。目前，国家部委、省市政府以及各省交通运输管理部门正在形成推进京津冀交通一体化机制。

通州的先发优势则十分明显，其辖区内已经拥有密度较高的公路路网、轨道交通以及重要的铁路大动脉。截止2014年底，通州已经初步形成“九横十纵”的对外联络通道，包含京通快速路和广渠路2条快速路，京哈高速、京沈高速、京津高速、六环路、京秦高速、密涿高速共6条高速公路。

管清友说，随着《京津冀协同发展规划纲要》公布和战略加速推进，通州交通建设的投资将进一步加大。目前，通州已编制完成2015年~2021年市政基础设施初步建设计划。这涉及环球影城的项目，包括建设7号线东延、改造通马路与京哈高速立交、新建九棵树中路与京哈高速立交、新建颐瑞南路与东六环立交等多个重大项目。

（来源：每日经济新闻）

美媒：中国人年花 286 亿美元在美买房 成最大买家

美国全国地产经纪商协会称，中国人已经超越加拿大人成为美国住宅的主要海外买家。

据美国《华尔街日报》网站 6 月 18 日报道，NAR 的一项调查显示，截至今年 3 月底的 12 个月内中国买家在美国住宅的国际买家中占比 16%。这一数字高于 2013 年的 12%。加拿大买家的占比为 14%，远低于 2013 年调查时的 23%。排在第三位的是印度买家，占比为 8%，略高于 2013 年的水平。

报道称，中国买家的房地产交易总额也排名靠前。截至 2015 年 3 月底的一年中，中国买家在美国购置房产花费了 286 亿美元（约合 1775 亿元人民币），加拿大和印度买家的支出分别为 112 亿美元和 79 亿美元。

NAR 量化研究部董事总经理史密斯（Jed Smith）称，这些数字反映出中国买家将资金投入美国房地产这一相对安全的市场的兴趣日益浓厚。美国不仅对房产所有权有着明确的界定，同时美国经济也被认为十分强劲、稳定。

据该协会的调查显示，虽然截至今年 3 月底的一年中房屋交易量比上年下降了 10%，但总销售额增加了 13%，达到 1040 亿美元。史密斯表示，交易量下降在很大程度上是受汇率变化影响。在该协会进行的调查中 75% 的受访者称，汇率对外国买家非常重要，如果美元持续走高，将会给外国买家在美置业带来挑战。

中国买家对美国住宅的平均花费也最高，达到 83.18 万美元，而加拿大买家的平均花费为 38.03 万美元。

（来源：中国新闻网）