

内部参考

# 每周观察

2016年第9期  
总期第89期

主办：广安研究院  
投资发展中心

2016.03.07

## 【本期摘要】

I、**2016 年全国两会十大热点**……2016 年，“去库存”成为经济发展的关键热词，此外房地产税、以“营改增”为主的财税改革及供给侧改革都将影响房地产的走向……

II、**解读李克强政府工作报告：2016 房地产政策走向将是这样**……3 月 5 日上午，十二届全国人大四次会议开幕，国务院总理李克强作政府工作报告，作为国内支柱性产业，房地产在报告中被多次提及……

III、**助楼市去库存 今年棚改货币化比例将大提升**……“十三五”期间，列入计划的公租房、经适房、限价房、棚改安置房等保障房和自住房将全部实现精装修成品交房。未来本市每一个保障房项目的精装修方案都会严格审核，装修费用也会计入保障房的房价中……

IV、**利润降低 2 成上市房企预期上年亏损**……截至今年 2 月下旬，在已公布 2015 年销售业绩预告的 80 家上市房企中，有 16 家企业预期亏损，26 家企业预期减少的利润变化……

V、**国企改革五大方向**……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。“1+N”文件体系基本形成，国企改革在 2016 年将步入“政策落实年”……

VI、**链家模式解密：金融创新还是监管缺陷？**……伴随着一线城市房价的飞涨，作为房产中介的链家近日因向购房者提供资金而成为舆论焦点。民生证券在去年 10 月的一份报告中估算，如果链家开足马力，其金融业务 2015 年放款金额可达 500 亿元，利息收入可以达到 20 亿元……

# 目录

政策导读.....	1
两会聚焦   2016 年政府工作报告最全解读.....	1
两会聚焦   2016 年全国两会十大热点.....	3
两会聚焦   解读李克强政府工作报告：2016 房地产政策走向将是这样.....	5
两会聚焦   住建部长回应“房价暴涨”：将采取五大措施.....	7
央行   3 月 1 日下调存款准备金率 0.5 个百分点.....	8
中国正尝试建立房地产第四级市场.....	10
北京拟定城乡一体化发展意见 农村闲置房将发展健康养老.....	10
全国政协委员、故宫博物院院长单霁翔：扩大京城历史文化保护区范围.....	12
河北将加强北京周边房地产管控.....	13
产业聚焦.....	15
产业   助楼市去库存 今年棚改货币化比例将大提升.....	15
产业   热点城市抢房潮几时退 下半年步入调整期.....	16
北京   房价同比上涨 11% 限购政策暂不变.....	18
北京   2 月份北京楼市仅 3 盘入市 供应创历史新低.....	19
北京   高价地成交 大兴黄村楼市再添“火”.....	19
北京   2 月北京新房均价创纪录 平均单套总价 486 万.....	21
北京   北京楼市年后开涨第一波来袭 二手房市场量价齐升.....	23
北京   北京楼市成交平稳 众筹买房首付贷暗藏风险.....	25
行业动态.....	27
行业   搜房网财务压力陡增 断臂尚能饭否？.....	27
行业   万达 71 亿买 Carmike 王健林成全球最大影院连锁商.....	28
行业   利润降低 2 成上市房企预期上年亏损.....	29
行业   上市房企业绩分化 价格泡沫与库存压力并存.....	30
行业   中骏置业近 40 亿门头沟拿地.....	31
前沿视点.....	33
前沿   街区制，地方政府、开发商和业主们准备好了吗？.....	33
资本   左手保险右手银行 恒大金融帝国急速扩张.....	35
资本   卢志强、王健林老友记万达影业上市鼓点中隐现资本牌面.....	38
国企改革.....	41
国企改革五大方向.....	41
国企改革的九大重任.....	44
京津冀一体化.....	48
两会报告解读.....	48
“三区一基地”功能定位专项规划发布.....	49
视野延伸.....	52
观察   房价“暴涨”背后的真相.....	错误!未定义书签。
深度   美国房贷危机：穷人如何在危机变得更穷.....	52
深度   链家模式解密：金融创新还是监管缺陷？.....	54

## 政策导读

### 两会聚焦 | 2016 年政府工作报告最全解读

国务院总理李克强 5 日作政府工作报告时指出，今年要加强供给侧结构性改革，增强持续增长动力。围绕解决重点领域的突出矛盾和问题，加快破除体制机制障碍，以供给侧结构性改革提高供给体系的质量和效率，进一步激发市场活力和社会创造力。

#### 今年发展的主要预期目标是：

- 1) 国内生产总值增长 6.5%—7%，居民消费价格涨幅 3%左右；
- 2) 城镇新增就业 1000 万人以上，城镇登记失业率 4.5%以内；
- 3) 进出口回稳向好，国际收支基本平衡；
- 4) 居民收入增长和经济增长基本同步；
- 5) 单位国内生产总值能耗下降 3.4%以上，主要污染物排放继续减少。

#### 今年要重点做好八个方面工作：

一) 稳定和完善宏观经济政策，保持经济运行在合理区间；(二) 加强供给侧结构性改革，增强持续增长动力；(三) 深挖国内需求潜力，开拓发展更大空间；(四) 加快发展现代农业，促进农民持续增收；(五) 推进新一轮高水平对外开放，着力实现合作共赢；(六) 加大环境治理力度，推动绿色发展取得新突破；(七) 切实保障改善民生，加强社会建设；(八) 加强政府自身建设，提高施政能力和服务水平。

#### 具体要点如下：

- 1) 今年拟安排财政赤字 2.18 万亿元，比去年增加 5600 亿元，赤字率提高到 3%；
- 2) 安排地方专项债券 4000 亿元，继续发行地方政府置换债券；
- 3) 全面实施营改增，从 5 月 1 日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增；
- 4) 取消违规设立的政府性基金，停征和归并一批政府性基金，扩大水利建设基金等免征范围；
- 5) 将 18 项行政事业性收费的免征范围，从小微企业扩大到所有企业和个人；
- 6) 进一步压缩中央专项转移支付规模，今年一般性转移支付规模增长 12.2%；
- 7) 全面推开资源税从价计征改革；
- 8) 今年广义货币 M2 预期增长 13%左右，社会融资规模余额增长 13%左右；
- 9) 加强对实体经济特别是小微企业、“三农”等支持；
- 10) 继续完善人民币汇率市场化形成机制，保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定；

- 11) 深化国有商业银行和开发性、政策性金融机构改革，发展民营银行，启动投贷联动试点；
- 12) 推进股票、债券市场改革和法治化建设，促进多层次资本市场健康发展，提高直接融资比重；
- 13) 适时启动“深港通”；
- 14) 规范发展互联网金融；
- 15) 大力发展普惠金融和绿色金融；
- 16) 严厉打击金融诈骗、非法集资和证券期货领域的违法犯罪活动；
- 17) 落实企业研发费用加计扣除，完善高新技术企业、科技企业孵化器税收优惠政策。
- 18) 打造众创、众包、众扶、众筹平台，构建大中小企业、高校、科研机构、创客多方协同的新型创业创新机制。
- 19) 重点抓好钢铁、煤炭等困难行业去产能，坚决淘汰落后产能，有序退出过剩产能。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。
- 21) 启动工业强基、绿色制造、高端装备等重大工程。
- 22) 大力推进国有企业改革。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。
- 23) 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。
- 24) 增强消费拉动经济增长的基础作用。壮大网络信息、智能家居、个性时尚等新兴消费。
- 25) 加快建设城市停车场和新能源汽车充电设施。
- 26) 在全国开展消费金融公司试点，鼓励金融机构创新消费信贷产品。
- 28) 落实带薪休假制度，加强旅游交通、景区景点、自驾车营地等设施建设
- 29) 今年要启动一批“十三五”规划重大项目。完成铁路投资 8000 亿元以上、公路投资 1.65 万亿元，再开工 20 项重大水利工程，建设水电核电、特高压输电、智能电网、油气管网、城市轨道交通等重大项目。
- 30) 深入推进新型城镇化。加快农业转移人口市民化。
- 31) 深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件，建立健全“人地钱”挂钩政策。居住证具有很高的含金量，要加快覆盖未落户的城镇常住人口。
- 32) 推进房地产市场平稳健康发展。完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。
- 33) 深入推进“一带一路”建设，落实京津冀协同发展规划纲要，加快长江经济带发展。
- 34) 制定新一轮退耕还林还草方案，今年退耕还林还草 1500 万亩
- 35) 鼓励农户依法自愿有偿流转承包地，开展土地股份合作、联合或土地托管。

36) 推进“一带一路”建设。

37) 重拳治理大气雾霾和水污染。重点地区细颗粒物(PM2.5)浓度继续下降。推进以电代煤、以气代煤。增加天然气供应,完善风能、太阳能、生物质能等发展扶持政策,提高清洁能源比重。

38) 大力发展节能环保产业。扩大绿色环保标准覆盖面。

39) 今年要实现大病保险全覆盖。整合城乡居民基本医保制度,财政补助由每人每年380元提高到420元。

40) 改革医保支付方式,加快推进基本医保全国联网和异地就医结算。

41) 完善一对夫妇可生育两个孩子的配套政策。

42) 继续提高退休人员基本养老金标准。制定划转部分国有资本充实社保基金办法。城乡低保人均补助标准分别提高5%和8%。

43) 充分发挥传统媒体、新兴媒体作用,利用好网络平台,及时回应社会关切,使群众了解政府做什么、怎么做。

44) 深入推进反腐倡廉。严厉整治各种顶风违纪行为

45) 对真抓实干成效明显的地方,在建设资金安排、新增建设用地、财政沉淀资金统筹使用等方面,加大奖励支持力度。

46) 我们将全面准确贯彻“一国两制”、“港人治港”、“澳人治澳”、高度自治的方针,严格依照宪法和基本法办事。

(来源:证券时报)

## 两会聚焦 | 2016年全国两会十大热点

**摘要:** 2016年,“去库存”成为经济发展的关键热词,此外房地产税、以“营改增”为主的财税改革及供给侧改革都将影响房地产的走向。

近期,以房地产去库存的政策频频发力,降首付、调契税,各地方政府也借机推出促进房地产发展的新政。2016年,“去库存”成为经济发展的关键热词,此外房地产税、以“营改增”为主的财税改革及供给侧改革都将影响房地产的走向。

### 1 去库存为主基调

今年开年以来,房地产去库存政策最为密集。自2月份以来,短短20余天里,央行、国家发改委等10多个部门相继出台了五项重磅措施,几乎每周都有楼市政策出台。非限购城市首付比例下降为20%,契税税率的降低及信贷资金的宽松政策,无一不在为去库存营造良好的外部环境,今年政府工作报告也就这一问题进一步重申和强调。“目前房地产的特点之一是待售面积太大,库存太多,达到7.18亿平方米,增速也很快,达到15.6%,因此

中央将去库存定为今年五大重点任务之一。”住房和城乡建设部部长陈政高在接受记者采访时表示。

## 2 一线城市房价暴涨

北京、上海、深圳等一线城市房价在两会之前出现“暴涨”。很多人对于一线城市房价突然的爆发感到恐慌，一些人开始抢购房源。“一线城市房价暴涨”已成为两会期间的热门话题。对此，全国人大代表、住建部部长陈政高提出五大措施控制房价，要实行严格限购政策，严格实行差别化税收政策，增加土地供应面积，增加中小套型产品的供应数量，搞好保障性住房供应建设，同时打击各种交易过程中违法违规行为。

## 3 经济增速重质不重量

2016年经济增长目标为6.5%~7%。从2014年开始，经济增速的目标都以区间为主。中国国际经济交流中心经济研究部部长徐洪才表示，当前区间调控理念已经深入人心，区间目标上有“天花板”、下有“地板”，更科学也更有弹性。

国家统计局副局长许宪春认为，尽管增速比上年有所放缓，但来之十分不易，不仅有较高的“含金量”，而且对稳定就业也发挥了重要作用。

## 4 供给侧改革

过去房地产政策主要在需求端发力，着重税费调节、房贷首付比例购房补贴等手段。房地产行业供给侧改革的主要方式是控制增量，调整土地供应节奏，增加土地有效供给。同时，供给侧的调节，要因城因地施策，在库存积压严重区域增加道路、医疗、教育等公共资源和基础设施配套。保障性安居工程加大货币保障力度，减少新建保障性住房也是调节房地产供给端的结构，加快商品房的去化速度。

## 5 “十三五”规划

今年全国两会的主要议题之一是审议“十三五”规划纲要，“十三五”规划无疑成为两会的首要焦点。

科学设置今后五年经济社会目标，创新、协调、绿色、开放、共享确立为“十三五”乃至更长一段时间内中国五大发展理念。如何将这些理念落到实处，需要设置今后五年经济社会重要指标和各个部门之间的配合。任务分解成为重中之重，国民经济各部分各司其责，锐意进取才能描绘出“十三五”规划这种蓝图。

## 6 全面营改增

5月1日起，营改增试点范围扩大到房地产业、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，所有行业税负只减不增。中国社会科学院财经战略研究院院长高培勇指出，全面推开营改增改革，意味着全年减税力度将达到几千亿元，对企业来说是真金白银的支持。为了弥补降税带来的财政减收，中央决定阶段性提高财政赤字率。

## 7 一带一路

推进“一带一路”建设，推动二十国集团加强合作，倡导设立亚洲基础设施投资银行……将中国企业推向世界舞台。“十三五”期间，中国提出将坚持自主开放与对等开放，加强走出去战略谋划，统筹多双边和区域开放合作，加快实施自由贸易区战略，推进“一带一路”建设，推动陆海内外联动、东西双向开放。

国投瑞银新丝路基金经理王鹏表示，“一带一路”是中国实现第二次崛起的重要途径，传统行业可以通过“一带一路”走出去，实现旧经济“脱胎换骨”的变化；高层次行业将借着“一带一路”的实施在国内发展壮大。

## 8 重点城市群

3月1日，国务院批复了哈长城市群的规划，至此在京津冀、长三角、珠三角等前期发展较好的城市群基础上，又增了东北部绿色城市群。

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹指出，三大城市群的中心城市对周边地区房地产市场外溢作用逐渐增强；二级城市群房地产市场将重点集中于中心城市；一二级城市群中心城市存量房市场将逐步扩大；具有特色资源优势的城市房地产市场发展机会增大。

## 9 城市发展规划先行

近日，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》下发，勾画出了“十三五”乃至更长时间中国城市发展的“路线图”，这势必要影响7.5亿中国城镇常住人口的生活。

随着社会的发展，人民对城市有了更多的期待，城市不仅仅是工作、居住的场所，更应该是绿色的城市、人文的城市，绿色、宜居成为人民热切的期望。如何科学规划、健康发展也成为两会热议的焦点。

## 10 自贸区

各地申请成立自贸区的热情不减，据悉第三批自贸区有望增加5到8个。中共中央总书记习近平强调，加快实施自由贸易区战略是我国积极参与国际经贸规则制定、争取全球治理制度性权力的重要平台，我们不能当旁观者、跟随者，而是要做参与者、引领者，善于通过自由贸易区建设增强我国国际竞争力，在国际规则制定中发出更多中国声音、维护和拓展我国发展利益。

（来源：中房报）

# 两会聚焦 | 解读李克强政府工作报告：2016 房地产政策走向将是怎样

提要：3月5日上午，十二届全国人大四次会议开幕，国务院总理李克强作政府工作报告，作为国内支柱性产业，房地产在报告中被多次提及。

3月5日上午，十二届全国人大四次会议开幕，国务院总理李克强作政府工作报告，作为国内支柱性产业，房地产在报告中被多次提及。

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

**解读：**

“营改增”是从2012年1月1日开始启动试点，目前已经逐步扩大到全国范围的交通运输业、电信业、邮政业等行业，只剩下建筑业、房地产业、金融业、生活服务业尚未纳入。按照政府工作报告，从5月1日起，营改增将在全国范围内全面落实。

对于房地产业来说，首先会带来企业管理模式的转变。通过营改增政策的落实，一些业务操作规范、各类收支票据齐全、财务健全的房企，容易享受减负的利好。而一些包括供应商材料采购、成本核算不清晰的房企，会发现反而税负增加。纳入营改增后，会使得房企有动力去改进企业管理模式和财务核算模式。

**李克强总理还指出，要建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。**

**解读：**

建立租购并举住房制度，意味着中国正尝试建立房地产第四级市场，需要让部分房企积极转变去库存思路，从卖房转变到租房的策略上来。租购并举的制度在一定程度上能促进去库存，但相对于刺激购房消费来说，作用相对有限。

**关于深入推进新型城镇化。今年会重点抓好以下三项工作。**

一是加快农业转移人口市民化。深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件，建立健全“人地钱”挂钩政策。扩大新型城镇化综合试点范围。居住证具有很高的含金量，要加快覆盖未落户的城镇常住人口，使他们依法享有居住地义务教育、就业、医疗等基本公共服务。发展中西部地区中小城市和小城镇，容纳更多的农民工就近就业创业，让他们挣钱顾家两不误。

**解读：**

“人地钱”挂钩首次在政府工作报告上出现，指的是财政转移支付与农业转移人口市民化挂钩、城镇建设用地新增指标与农业转移人口落户数挂钩、基建投资安排与农业转移人口市民化挂钩。

三者挂钩，有利于调动地方政府吸纳农业转移人口落户的积极性，加快推出城镇化进程，常住人口的增加必然带来新增购房需求的扩大，利于二、三线城市楼市去库存目标的达成。

二是推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展。今年棚户区住房改造600万套，提高棚改货币化安置比例。完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，住房

刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。

**解读：**

2015 年的政府工作报告中也提到棚改房。

2015 年政府工作报告把棚改安置包含在住房保障里的；2016 年，政府工作报告则直接表达为“提高货币化安置比例”。

对于房地产市场而言，最重要到是拆除棚改房后到安置问题。“提高货币化安置比例”，这一句很重要，他表明政府降压加大棚改拆迁，并给与被拆迁者资金补偿，让拆迁后到居民能够到市场上购房。这样以来，一方面能够加快改变棚改区域居民的住房条件，另一方面也使得棚改本身成为去库存的一个有力手段。

三是加强城市规划建设管理。增强城市规划的科学性、权威性、公开性，促进“多规合一”。开工建设城市地下综合管廊 2000 公里以上。积极推广绿色建筑和建材，大力发展钢结构和装配式建筑，提高建筑工程标准和质量。打造智慧城市，改善人居环境，使人民群众生活得更安心、更省心、更舒心。

**解读：**

目前我国建材行业产能过剩，产品价格被压得很低，企业利润很薄，如果要加大环保投入。在市场经济体制的影响下，节能环保理念逐渐深入人心，已经成为房地产项目开发中实现可持续发展的必然选择，房地产企业要想开源节流，提高经济效益与社会效益，最主要的途径就是拓宽节能设计。

（来源：中房报）

## 两会聚焦 | 住建部长回应“房价暴涨”：将采取五大措施

**摘要：**陈政高介绍，近期一线城市房价变化非常大，住建部高度关注，并与四个城市都保持密切的联系。

住建部部长陈政高 5 日上午就社会高度关注的“房价暴涨”问题作了详细回应。《第一财经日报》记者在人民大会堂北大厅的“部长通道”看到，陈政高用“三大特点”、三个“没有变”、五大政策，对房地产市场最新政策予以系统解读。

陈政高明确表态，住建部与房价涨幅明显的四个城市保持密切联系，将通过严格限购、差异化税收与信贷政策、增加土地供应等措施，来保证市场平稳。

**楼市新特点**

陈政高表示，看房地产市场要看几大特点。第一，去年的销售实现企稳回升，去年 8 月销售由负转正，今年仍然保持了这个态势；第二，市场保持分化，可以看到一线、二线，

三线、四线城市房地产市场大不一样，而且这种分化越来越严重；第三，待售面积太大，库存太大，增速依然很快。“因此，中央将去库存列为今年的五大任务之一。”

同时，他表示，看房地产形势，要看基本条件。中国经济长期向好的基本面没有变，中国的城镇化进程没有变，城市居民和新市民，特别是新市民的住房需求没有变。“特别是党中央、国务院的领导下，有各种调控措施，”陈政高表示，“我对今年房地产平稳健康发展充满信心”。

### 五举措稳定市场

陈政高介绍，近期一线城市房价变化非常大，住建部高度关注，并与四个城市都保持密切的联系。“这四个城市，正在想方设法稳定市场。”陈政高介绍，他们的办法，总结起来包括以下方面。

第一，实行严格的限购政策，同时实行严格的差异化税收和信贷政策。

第二，增加土地供应面积，这些供应面积要及时披露信息，以稳定信心。

第三，增加中小套型的供应数量，特别是搞好保障型工程建设。

第四，打击各种交易上的违法违规行为

第五，正确引导舆论，主动发声，稳定人心，稳定预期，稳定市场。

（来源：一财网）

## 央行 | 3月1日下调存款准备金率 0.5个百分点

**提要：**中国人民银行决定，自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

中国人民银行决定，自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

中国人民银行决定，自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

最近，国内外多个媒体预测中国央行2016年第一季度将再度降低存款准备金率(降准)，甚至有媒体预测央行将降准50点。如今央行年底降准这一靴子终于落地。

盘点2015年，央行此前已降息5次、降准5次，存款准备金率由年初的20%降至17%，已属罕见，为何赶在2016年第一季度又再次降准？

### 1. 经济增速放缓，形式不容乐观

2015年，经济增速下滑，经济数据不断恶化。第三季度GDP破7，增速为6.9%，是2009年第一季度以来的新低；也是1993年，非金融危机时期，最慢的增速。

此外，生产持续扩张但扩张减缓，库存去化长路漫漫。制造业 PMI 连续 4 个月低于临界值水平，11 月官方制造业 PMI 报 49.6%，比上月小降 0.2 个百分点，创下 2012 年 8 月以来的最低水准。不仅如此，铁路货运量和发电量均出现大跌，全国接连曝出大规模的企业倒闭、老板跑路、工人维权等现象，一系列数据显示，经济下滑形势严峻。

经济表现持续低于预期，货币政策需要更大的放松力度才能有效保增长。为了应对经济下滑，央行现在宣布降准释放资金，可以增加银行可用资金，全面降低市场利率，刺激经济增长。

## 2. 房地产泡沫严重，去库存压力大

房地产在中国经济发展中处于重要地位，著名财经评论人叶檀就曾表示“房地产兴就是中国经济兴，房地产衰中国经济衰”。可是事关中国经济发展的房地产却库存积压严重。

根据国家统计局日前发布的数据，2015 年 10 月末商品房待售面积已增至 68632 万平方米，按照我国人均住房面积 35 平方米计算，可供 2 亿人口居住。

而有专家认为，国家统计局公布的数据远远低于待售库存的实际规模，我国楼市库存实际规模约为 140.9 亿平方米。即使未来不增加新增土地供应、销售保持旺盛态势，按照 2013 年历史最高销售记录(13 亿平方米)估算，全部库存也要 10 年以上才能消化完毕。

消化房地产库存需要大量的流动资金，因此通过降准进一步提升市场流动性，更直接地降低融资成本，从而带动房地产市场好转、进而促进经济增长就再自然不过了。

## 3. 资金面紧张，市场面临流动性压力

央行 2015 年 12 月 15 日公布的货币当局资产负债表显示，2015 年 11 月央行口径外汇占款余额为 25.56 万亿元，环比大减 3158 亿元，创历史上第二大降幅。简单说，外汇占款是央行等金融机构为了兑换外币而投放的本国货币（人民币），从而客观上增加了市场上流通的人民币数量。所以如果外汇占款减少，表明资本外流，国内面临流动压力。

为缓解资金流动性压力，12 月 24 日央行进行 400 亿元 7 天期逆回购操作，中标利率维持于 2.25%。另外，公开市场 24 日有 300 亿元逆回购到期。但是这些资金支持力度远远不够，解决不了目前的流动性问题，所以降准势在必行。

## 4. 美联储加息，人民币面临持续贬值压力

美联储 12 月 16 日宣布美元加息，美元面临继续升值动力，导致一些资金回流，部分新兴经济体面临资本急剧外流、股市下跌、货币贬值、外债偿还压力增大等挑战。90 年代后美联储的三次加息，都带来新兴货币的大幅贬值。美元此次加息后，阿根廷货币比索（ARS）应声下跌，日内最大跌幅高达 41%；阿塞拜疆货币瞬间贬值 33.55%。随着美元加息，人民币贬值压力增大。

此外，今年以来，中国持续增加的资本外流已经引起市场广泛担忧。按照外汇局估算，上半年我国实际资本净流出约 2000 亿美元。此次美联储加息，使得中国跨境资本流出面临

更大的压力。因为按照资本的逐利性，美元加息升值了，资本必然会从新兴市场国家回流到美国。

这些都迫使央行现在降准。因为降准可释放更多的流动性，而流动性的增加，可起到对冲外汇占款的目的，抵消外汇流出对基础货币的拖累。降准不仅可以提振市场和企业信心，更重要的是可以防止货币信贷条件被动收紧，从而抑制金融风险、保证金融稳定。

（来源：中国人民银行网站）

## 中国正尝试建立房地产第四级市场

**提要：**购租并举的住房制度或市场建立，基本上可以认为中国正尝试建立房地产第四级市场，而此前一级土地市场、二级新房市场、三级二手房市场的发展总体成熟，目前对于四级购租并举市场的建立，应该需要大刀阔斧的改革精神。

购租并举的住房制度或市场建立，基本上可以认为中国正尝试建立房地产第四级市场，而此前一级土地市场、二级新房市场、三级二手房市场的发展总体成熟，目前对于四级购租并举市场的建立，应该需要大刀阔斧的改革精神。

今年政府工作报告指出，“建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。”

此外，他还强调，“后续依然需要让部分房企积极转变去库存思路，从卖房转变到租房的策略上来。对于部分亟需回笼租金的房企而言，可以尝试资产证券化的开发思路，进而使得房企能够一次性回收相应的租金贴现值。”

他表示，今年公租房的改革力度会更大，对于城市部分租房群体来说，今后申请公租房的难度会降低，即对外地就业群体会放开公租房申请的资格。

（来源：新浪地产）

## 北京拟定城乡一体化发展意见 农村闲置房将发展健康养老

**提要：**北京市将进一步促进城乡一体化发展，其中，稳步推进盘活农村闲置房屋，发展健康养老、乡村旅游试点。此外，本市还将统筹规划建设一批特色小城镇和新型农村社区。日前，市政府召开常务会议。

记者获悉，本市正在研究制定意见，综合运用五大理念系统推动新时期首都城乡一体化发展。其中明确提出，到2020年，提前实现农村居民人均收入、低收入农户收入比2010年翻一番的目标。“十三五”时期，本市将调整低收入农户及低收入村认定标准，今年上半年要完成精准识别、建档立卡工作。

北京市将进一步促进城乡一体化发展，其中，稳步推进盘活农村闲置房屋，发展健康养老、乡村旅游试点。此外，本市还将统筹规划建设一批特色小镇和新型农村社区。日前，市政府召开常务会议。记者获悉，本市正在研究制定意见，综合运用五大理念系统推动新时期首都城乡一体化发展。其中明确提出，到 2020 年，提前实现农村居民人均收入、低收入农户收入比 2010 年翻一番的目标。“十三五”时期，本市将调整低收入农户及低收入村认定标准，今年上半年要完成精准识别、建档立卡工作。

### **推进乡村旅游试点**

本市将加快推进农村土地承包经营权确权登记颁证工作，力争今年年底前完成总体任务的 60%。稳妥推进大兴区集体经营性

建设用地入市试点工作。稳步推进盘活农村闲置房屋发展健康养老、乡村旅游试点。

供给侧结构性改革方面，围绕市民需求进行生产，提高生产的组织化和区域特色化集中程度，提高休闲观光农业的发展水平，满足市民需求。

### **规划建设特色小镇**

本市将统筹规划建设雪上运动小镇、世园小镇、环球影城小镇、新机场服务小镇、高教小镇、医养小镇、科技信息小镇、休闲旅游小镇、现代农业小镇等一批特色小镇和新型农村社区，形成环境优美、和谐宜居、产城一体的新格局。

意见提出，完善本市美丽乡村建设标准，年内新启动 300 个美丽乡村建设。推进通州区、房山区、大兴区国家级新型城镇化试点建设。

### **启动国家公园建设**

意见提出，推进本市国有林场改革，启动国家公园建设试点。

2016 年，本市将进一步提升城市景观环境，新增城市绿地 400 公顷，新增绿化面积 8 万亩；实施人工造林 6 万亩、低效林改造 6 万亩、森林健康经营 60 万亩；加快推动绿色产业转型升级，大力发展花卉园艺、林下经济、森林旅游、观光采摘等绿色产业，新发展规模化苗圃 3 万亩，新建和改造提升果园 4 万亩。

在京津冀协同发展方面，加快建设环京津蔬菜基地、奶源生产基地和肉类供应基地，推进产销对接。打造环绕京津冀、辐射全国的种业网络状发展格局。

配合国家有关部门建立京津冀及周边地区水污染防治联动协作机制，重点完善监测预警、信息共享、应急响应等工作机制。

（来源：京华时报）

## 全国政协委员、故宫博物院院长单霁翔：扩大京城历史文化保护区范围

**摘要：**北京市正有序疏解非首都功能之际，老城区该如何保护，文化创新路在何方？这一话题引起了委员们的热议。故宫博物院院长单霁翔委员就提出，要扩大北京历史文化保护区范围。

### **保护：建议修补内外城、皇城城郭、传统水系**

全国政协委员、故宫博物院院长单霁翔此次的提案中有3个都是围绕如何保护北京旧城：《关于抓住首都功能疏解契机加强历史城区保护的提案》、《关于维护北京历史街区文化特色的提案》、《关于增加北京历史文化保护区的提案》。他建议，将北京62.5平方公里历史城区内尚存整体保护价值的历史街区，全部公布为历史文化保护区。

“北京历史上，街巷胡同最多时曾有6000余条。目前历史城区范围内，仅保留街巷胡同不足1500条，而位于公布的30片历史文化保护区内的街巷胡同只有600多条，对其余约900条街巷胡同如何加以保护还不明确。”单霁翔表示。经过多年的发展，目前北京历史城区范围内的传统遗存已不足总面积的1/3，建筑形式和街道形态在时代、风格、尺度、规模等方面存在巨大差异。

现在必须“像爱惜自己的生命一样”保护历史文化遗产。单霁翔建议，进一步梳理历史城区可以进行整体保护的空间范围，明确其主要方向，突出其文化遗产价值，重点保护故宫、天坛等城市文化景观，保护以中轴线为代表的城市轴线体系，修补内外城和皇城城郭及传统水系格局，凸显历史城区面貌的完整性。

### **改造：古村落保护需引入创意设计资源**

民盟北京市委在调研中发现，目前新农村建设中还存在着重硬件、轻软件，重城市化、轻特色保护，重招商引资、轻生态产业等问题。有的地方拆旧村，盖新村；有的地方流转土地；有的地方农家乐旅游缺少规划，破坏了古村落风貌。

“新农村建设不能简单地以经济为纲，一切都推倒重建，单纯城市化。”针对这一问题，全国政协常委、民盟北京市委主委葛剑平建议，要发挥首都文化创意和设计服务优势，重点扶持古村落保护建设，根据各村的特点、特色进行设计，避免一刀切，努力做到“一村一样”，单独设计。对获得国家和北京市古村落保护的村落，在住房改造工程的补助资金上给予倾斜，可在一般性平均补助2万元的基础上，适当提高，以激励对古村落保护的积极性，也为子孙后代少留下遗憾。

### **创新：建设全国首个“规划与创意设计博物馆”**

中国艺术研究院创作研究中心主任朱乐耕委员带来的建议是，北京作为全国文化中心，建设全国首个“规划与创意设计博物馆”，提升“中国设计”的国际影响力和竞争力。可以将前门东大街“北京规划展览馆”改扩建成为“北京规划与创意设计博物馆”。

北京的设计服务能力、水平和产业规模均居全国之首，打造了一批具有国内外影响力的活动，与目前国际设计领先性城市相比，北京优势明显，但问题也存在。朱乐耕谈到，我们拥有设计院所和设计公司聚集的产业优势，中国强大制造业构成的市场优势。然而，劣势在于缺少国际影响力和竞争力。其中一个关键问题是没有一个国际水平的设计博物馆，如英国伦敦、意大利米兰等都有规模宏大、专业化的设计博物馆。

朱乐耕说，选择“北京规划展览馆”可以充分发挥该馆的地理位置优势，其位于首都中心的国家博物馆、铁路博物馆、警察博物馆等博物馆群之中。

（来源：北京日报）

## 河北将加强北京周边房地产管控

**摘要：河北将强化规划建设用地管理，严格控制新增建设用地用于商品住房开发。按照建设以首都为核心的世界级城市群要求，合理确定城镇功能定位，划定生态隔离空间和建设用地增长边界，优化用地布局结构。**

从河北省住房和城乡建设厅获悉，河北将加强对三河、大厂、香河、涿州、固安、崇礼等县（市、区）房地产土地出让和市场交易的动态监测，及时分析研判市场变化情况，有针对性调整管控措施。

据河北省住房和城乡建设厅有关负责人介绍，河北将强化规划建设用地管理，严格控制新增建设用地用于商品住房开发。按照建设以首都为核心的世界级城市群要求，合理确定城镇功能定位，划定生态隔离空间和建设用地增长边界，优化用地布局结构。

同时，河北还将落实地方政府主体责任。河北各市、县将按照分类调控、一城一策、权责一致原则，推进供给侧结构性改革，根据本地房地产市场和库存情况，制定去库存工作方案。

据河北省住房和城乡建设厅有关负责人介绍，河北将建立房地产去库存联席会议制度，强化部门间协调联动。规范口径，完善房地产市场统计监测制度，2016年6月30日前建成房地产统计监测平台，实现全省联网。对库存较大的市、县加强督导调度，对促进市场健康发展不力、去库存效果不明显的市、县，按照有关规定通报、约谈、问责。

（来源：新华网）

## 公司动态

### 菜园街及枣林南里棚改项目居民预签约比例达到 85%

2016年3月6日晚8点，由广安控股有限公司下属广安融盛公司负责实施西城区最大的棚户区改造项目——菜园街及枣林南里棚改项目预签约居民 2820 户，达到预签约 85%目标。

菜园街及枣林南里棚改项目位于西南二环内白纸坊地区，占地 15.92 公顷，涉及居民 3331 户；同其他项目相比，该项目涉及居民更多，情况更复杂，实施难度更大。公司严格坚持以“公平、公开、公正”为基本原则，坚持“棚改与疏解中心城区人口政策相结合”推进工作，实施控股公司领导对口联系制度，积极多途径对政策、房源等进行宣传，开展各项细致入微的工作，加强党风廉政建设，得到了广大居民群众信任，在顺利实现预签约 85%目标的同时，居民外迁比例达到 43.4%，为首都核心区人口疏解做出积极贡献。

## 产业聚焦

### 产业 | 助楼市去库存 今年棚改货币化比例将大提升

中国的棚改任务逐年加码，一方面是改善相关民众的居住条件，另一方面，政府也打算通过加大货币化安置方式，帮助解决一些城市的楼市库存问题。

国务院总理李克强 5 日在全国两会上作政府工作报告时表示，今年棚户区住房改造 600 万套，提高棚改货币化安置比例。

“十二五”之前，我国保障房主要以廉租房，经济适用房为主，“十二五”前期，面向城市“夹心层”群体的公租房开始被政府大力推广，并在此后与廉租房逐渐并轨。

到了“十二五”中后期，棚户区改造已经成为我国保障房建设的主力类型。2014 年我国改造了棚户区 470 万户以上，到了 2015 年，这一计划上调至 580 万套。

根据官方数据统计，如加上 2015 年的 580 万套棚改房，自 2008 年至 2015 年的八年间，我国共计进行了 2630 万套的棚户区改造。

国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲近日接受《人民日报》采访时表示，根据目前住房市场的现实情况，有必要利用货币化安置打通保障房与商品房之间的通道，实现住房存量资源的优化配置。

“2016 年有 600 万套的棚改任务。在高库存城市，通过货币化安置方式，以商品房库存来解决非常现实。现在很多地方楼市去库存压力很大，再建实物保障房，实际上是给市场加压，不如盘活存量资源。”任兴洲说。

2016 年全国棚改任务为 600 万套，将有 6 个省的建设任务超过 30 万套。而在 2015 年，全国计划开工建设保障性住房 740 万套，其中棚改 580 万套，为历年之最，湖北、山东、河南、贵州等 7 个省的全年棚改任务超过 30 万套。

住建部部长陈政高表示，2015 年棚户区改造开工 580 万套，创历史新高，货币化安置比例达到 28%，对去库存发挥了重要作用。2016 年新安排 600 万套棚户区改造任务，继续推进棚改货币化安置，努力提高安置比例。

2015 年 6 月，国务院下发《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，提出推进棚改货币化安置，要求各地要制定相关指导意见和具体安置目标。

此后，地方政府纷纷出台相关文件，要求提升当地棚户区改造的货币化安置比例。

今年 3 月初，河北省政府出台《关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的若干措施》，要求从 2016 年起，新启动的城镇棚户区改造及其他房屋征收项目货币化安置比例不低于 80%。

内蒙古自治区住房和城乡建设厅今年2月发布消息称，2016年及今后的一个时期，内蒙古将提高棚户区改造货币化安置比例，推动化解房地产市场库存。

内蒙古自治区住房和城乡建设厅厅长秦义说，“十三五”期间，内蒙古将继续推进棚户区改造工程等各类保障性住房建设，其中2016年全区将实施棚户区改造工程22.1万户。针对部分地区商品房屋库存大的问题，自治区将加强棚户区改造安置与化解房地产库存工作的衔接，鼓励棚户区住户选择货币化安置方式，力争货币化安置比例达到60%以上。

陕西省住建厅今年2月表示，今年陕西省将以去库存为重点，积极建立租购并举的住房制度。在今年要完成的28万套的棚户区改造任务中，货币化安置率不能低于50%，力争达到80%。

（来源：第一财经日报）

## 产业 | 热点城市抢房潮几时退 下半年步入调整期

### 热点城市出现抢房潮

春节后，包括上海、广州、北京、深圳、南京、杭州等一线城市和热点二线城市在内的楼市迅速升温。

上海楼市的火爆行情遍地开花。据媒体报道，路劲上海派在开盘前吸引了近百位购房者连夜排队，甚至有购房者裹着被子排队。

2月27日上午，上海宝山区购房者将宝山房地产交易中心里外围得水泄不通，排队的人流从4楼交易大厅一直排到了1楼入口处，直接导致同泰路交通发生严重拥堵。另据了解，2月15日，普陀区某楼盘项目加推了92套房源，加推成交价上涨了近14%，单价涨幅超过每平方米6000元。据《第一财经日报》报道，2月21日，上海虹口区内环里某新楼盘推出的352套房源销售一空，每套房屋的销售均价接近1000万元。

广州楼市也不示弱。近日，位于广州的万科山景城项目加推，在500人到场的情况下，开盘半小时被抢购一空。另外，位于广州番禺万博商务区内的奥园国际中心项目，27日首次推出公寓产品，至当日中午，所推房源已去化近九成。

北京的房地产市场也在春节后迅速升温，截至2月26日，北京今年二手房签约已经高达36413套，同比上涨86.7%。从签约价格看，春节后北京二手房签约均价达到了3.82万，环比涨幅达到了1.5%。新房方面，北京2月入市的3个项目单次推盘量均不超过百套，此次开盘价格也均出现上涨，涨幅在1000-2000元/平方米。其中恒华湖公馆1小时售罄，金融街(长安)中心也仅2小时即售罄。

部分二线城市楼市也表现出色。2月27日，绿城地铁杨柳郡项目388套房源加推入市，认筹量超过了1400组，严重供不应求，上午8点30分购房现场就被购房者挤得水泄不通。

旺盛的购房需求成为支撑房价上涨的动力，透明售房网资料显示，在 40 家被调查的杭州楼盘中，涨价楼盘与不涨价楼盘比例达到 3: 1。

国家统计局 2 月 26 日公布的“2016 年 1 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，2016 年首月房价同比上涨的城市数量增至 25 个，占比超过 30%。

### 原因分析

#### 多种因素推高楼市热度

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，一线楼市受热捧，实际上和库存规模不足、房产投资的增值属性受认可等因素有关系。从一线城市的库存量来看，实际上都存在一个库存规模持续下滑的态势。严跃进表示，去库存周期远远低于 12 个月，而且从短期看，也不可能实现库存规模的快速补给，这都使得一线城市楼市短期看容易大涨。另外，从投资的增值属性看，在资本市场动荡的情况下，一线城市的投资价值更容易受追捧。尤其是高端物业和豪宅物业，更容易受到一些改善型购房者的认可。

同策咨询研究部总监张宏伟认为上述城市楼市出现了“恐慌性”购房，且“恐慌性”购房是由于多种因素引起的，具体来讲有“救市”政策频发、“自住需求 改善需求”两股力量积极入市、首付贷等场外配资导致楼市需求提前入市、“地王”频现助推楼市火热、“少量多批”、捂盘惜售等营销手段炒作、宽松的货币政策、高净值人群资产配置需求等八大现象助推一线城市和部分二线城市楼市出现恐慌性购房与“日光盘”频现。

### 监管动作

#### 多地开始酝酿调控政策

针对今年以来一些城市房价上涨过快的现状，房地产相关部门已经开始酝酿研究调控政策。

数据显示，1 月份深圳房价同比涨幅达 52.7%，已连续 14 个月领涨全国。新年以来，深圳官方就房价问题多次明确表态。2 月 24 日，深圳市住建局局长杨胜军出席公开活动时表示，深圳政府正在研究采取措施调控房价；同时会加大保障性住房建设的力度。2 月 26 日，在深圳进行的《深圳经济转型和结构调整情况新闻发布会》上，深圳市规划国土委副主任乔恒利对深圳高房价进行回应：深圳正在研究有关房地产调控政策，将继续执行住房限购政策，严格控制投资投机需求。

上海市住建委 2 月 28 日表示，住建部门将会同相关管理部门加强对交易秩序的监管，对散布不实信息的房地产中介机构将予以严肃处理。除了加强对交易秩序的监管，保证交易大厅正常交易外，上海楼市的疯狂表现已引发监管层注意，有市场消息称，上海二套房贷将会收紧。

### 后市预测

去库存仍是楼市主基调“一线城市现在房地产的表现是很正常的，唯一不正常的就是疯涨。”经济学家马光远表示，一线城市的房价上涨有三个支撑：一是政策支持，去库存政策

尽管很多都不是冲着一线城市去的，但配给三四线城市的药，最终一定会进入一线城市的嘴里；二是供求关系，一线城市目前仍然是需大于供，去库存的压力并不大；三是未来的预期，未来人口的流入仍然是不可逆转的趋势。

不过，马光远表示，一线城市房价上涨并不意味着疯涨。在中国房地产的基本面已经告别短缺、中国城镇化的硬件建设已接近尾声的情况下，80%的城市因为巨大的库存，已经告别了房地产盛宴，这个格局在今年不会改变。今年中国房地产的主题仍然是“去库存”，而不是“涨价”。

### 一线城市政策可能收紧

在楼市火热的同时，一些业内人士也看到其中的风险。某房企负责人近日发文表示，现阶段也正是房地产潜在风险最大的阶段，待楼市高企近乎疯狂的状态出现时，再次强力调控打压的政策将不期而至。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，未来诸如上海这样的一线城市政策收紧的可能性是比较大的。收紧政策可能体现为：第一是原

有的限购政策不放松，同时会严格购房的资格审核；第二是过去的限购政策边际效力在减弱，陆续会有一些购房者符合限购条件，所以反思限购政策可能也是政策收紧里的重点内容；第三是对于近期的交易可能会进行一次大的查处，尤其是各类违规交易或违规跳价的现象可能会进行打击；第四是对目前的商业银行贷款政策可能会做调整，有序控制信贷资源的发放。

（来源：京华时报）

## 北京 | 房价同比上涨 11% 限购政策暂不变

北京市常务副市长李士祥 7 日表示，北京房价与同期比较，上涨 11%，不是最高的，但北京限购在一定时间会继续实施。

当天，十二届全国人大四次会议北京代表团举行开放日。李士祥接受媒体采访时作出如上表述。

近期，多地房价不断上涨，甚至个别地区呈现“暴涨”之势。北京市常务副市长李士祥说，将坚持北京房地产开发控制，北京房地产的限购政策在一段时间内将不会改变。他说，将依法整治违法建设、违法经营。

根据中国指数研究院今年 3 月 1 日发布的数据，2016 年 2 月份，中国 100 个城市（新建）住宅平均价格为每平方米 11092 元人民币，环比上涨 0.60%，涨幅较上月扩大 0.18 个百分点。这是百城房价环比第 10 个月上涨。

（来源：中新网）

## 北京 | 2 月份北京楼市仅 3 盘入市 供应创历史新低

据亚豪机构统计数据显示，2月最后一周（2月22日至2月28日）北京商品住宅共有3个项目入市，均为老项目后期，其中恒华湖公馆、新地国际家园两个普宅，以及金融街（长安）中心1个商住。3个项目共新增住宅产品211套，预售许可面积1.9万平方米，这也成为2月份全月的入市量，同时也创造了历史同期供应量的新低。

从2月入市的3个项目来看，单次推盘量均不超过百套，其中金融街（长安）中心最多为72套，恒华湖公馆最少仅59套，而3个项目此次开盘价格也均出现上涨，涨幅均在1000-2000元/平方米。虽然价格上涨，但是基于供应稀缺，2月入市项目均受到较大欢迎，其中恒华湖公馆1小时售罄，金融街（长安）中心也仅2小时即售罄。

从成交看，2月最后一周（2月22日至2月28日）北京商品住宅（不含保障房与自住房）共实现成交1372套，成交面积14.54万平方米，环比分别增加62%、55%。而截至28日，2月份北京商品住宅共实现成交2823套，成交面积30.94万平方米，虽然环比仍处于低位，但是同比均增长了31%。

亚豪机构副总经理高姗分析认为，春节成为了楼市新增供应的分水岭，节前1月份20盘入市同比增长了1倍，而节后的2月份仅有3盘入市创造了同期新低。高姗认为，节前项目积极入市的原因在于延续2015年年底的热销局面，入市走量回收一定资金之后为节后涨价增加“底气”。而春节过后，在需求强劲以及高价项目不断增多的双重预期拉动之下，大量项目进入涨价“酝酿期”，有2015年的“走量”作为基础，而进入2016年之后老项目追求更高利润将成为房企共识。因此在节后的2月份这些项目并不急于入市，供应方开始处于“观望期”，即便是入市项目，也仅为少量推盘试探市场。

（来源：京华时报）

## 北京 | 高价地成交 大兴黄村楼市再添“火”

大兴黄村附近出现“地价飙升 现房难求”的房地产广告

**最近两年大兴部分高价地概况** （来源：据北京市土地整理储备中心及公开信息整理）

地块	成交日期	总价(亿元)	楼面价(万元/平方米)
大兴黄村镇DX00-0101-0201地块	2014年4月24日	41.6	3
大兴瀛海镇DX08-002-0304地块	2015年7月3日	22.8	3.6
大兴瀛海镇DX08-002-0301地块	2015年7月7日	25.95	3
大兴旧宫镇YZ00-0801-0039、6001地块	2015年12月23日	44.2	3.6
大兴黄村镇DX00-0208-6001地块	2016年2月23日	39	4.7

在售商品房酝酿涨价，部分二手房涨价10万-20万元

“地价飙升，现房难求。”3月2日，大兴黄村附近，一则地产广告醒目地打在京开高速公路收费站上。一周前，当4.7万元/平方米的楼面价在大兴黄村区域诞生时，很多人都在感慨：北京地价又上了一个新台阶。很快，该地块周边的房价迅速上涨。

一块高价地的出现究竟会对区域楼市带来多大影响？前天，记者实地走访了大兴黄村及其周边区域。

### 黄村周边酝酿涨价

作为大兴区开发较早的区域，黄村发展至今已比较成熟，拥有便捷的公路、轨道交通网及丰富的商业配套，房价涨幅相比同处五环沿线的东坝等区域也显得较为理性，目前这里的二手房单价不到3万元/平方米。不过，春节后北京土地市场的第一次拍卖，绿地以39亿元的总价、折合楼面价为4.7万元/平方米拿下大兴黄村地块，这里的楼市正出现一些变化。

“这块地的楼面价超过了区域内所有在售物业的售价，是名副其实的地王，预期售价将达到10万元/平方米以上。”中原地产首席分析师张大伟在拍地结束之后曾向媒体这样说。记者走访时了解到，目前该地块周围已没有在售的新房项目，周边二手房价格大多维持在2.5万元/平方米左右，且房源多为建于上世纪末的老小区。然而这些小区在节后均出现了明显上涨。

“春节过后，由于北京二手房成交火势，黄村周边大部分二手房价格都有上涨，涨幅一般在10万到20万元。”黄村附近一链家门店的经纪人说。另外，一些业主听到区域出了新地王后，多少也会提价。比如富强东里一套54平方米左右的两居室，年前售价130万元左右，年后就已上涨到140万元。

而距离该地块较近的在售商品房项目华润·公园九里，最近一期推盘也在酝酿涨价。“最近市场比较好，我们最新一期的开盘价应该会有所上浮，但具体涨多少还没有确定。”华润置地北京公司品牌部门一位负责人说。

### 大兴楼市持续升温

事实上，大兴区域楼市的热度上升，并非单纯是从节后黄村“地王”出现后开始的。最近几年，大兴土地市场频现优质地块，加之有“城南行动”、新机场等利好，区域楼市持续升温，大兴已成为品牌房企的吸铁石。

2009年，绿地入京，首次出手就是在大兴黄村拿地，其开发的绿地缤纷城目前已成为大兴区域较为核心的商业配套。2014年左右，念坛公园附近的义和庄区域也吸引了泰禾、恒大、万科三家知名房企扎堆进驻，在未来有着较强的发展潜力。

而据北京市国土局土地出让记录显示，大兴从去年起已在瀛海、黄村、旧宫等区域出让了4宗楼面价超过3万元/平方米的高价地。其中，去年12月23日出让的大兴旧宫镇地块楼面价就已经高达3.6万元/平方米。

“伴随着南城的发展和区域配套的不断成熟，大兴在房地产市场上受到的关注度也越来越高。”中原地产首席分析师张大伟表示，目前，大兴区五环至六环之间的商品住宅签约

价格在 3.3 万元/平方米左右。从市场库存来看,可售住宅为 4400 余套,比 2014 年时的 6000 余套减少很明显。

## ■ 观察

### 地王对新房、二手房影响有别

伴随着一个又一个高价地的出现,“面粉”贵过“面包”已经成为了北京土地市场的新常态。在这些高价地的抬升下,区域房价也水涨船高,而地王对周边区域新房价格的预期影响尤为明显。

比如,2015 年 8 月底,丰台区在石榴庄、南苑乡、花乡等区域连续出现地王级别地块。当时业内人士就普遍认为,热拍土地纷纷入市将给丰台区的住宅带来高端化的趋势,而动辄超 5 万元/平方米的楼面价可能将意味着 10 万元/平方米豪宅聚集区的诞生。事实的确如此,2015 年丰台区入市的几个豪宅项目均价都超过 10 万元/平方米

“地王出现会提高周边楼价,因为地王是未来房价的预期。”张大伟在接受记者采访时表示。

值得注意的是,每当有地王出现,周边二手房常会先涨价。对此,有业内专家认为,地王对周边二手房市场只有轻微的刺激,不会有明显作用。亚豪机构市场总监郭毅就表示:“现在多个地王的周边二手房多是小户型的老房子,而地王的价格是针对未来打造成豪宅化的产品而言的,二者不具有关联性。”她还以北京壹号院举例:2013 年 9 月 4 日,融创拿下了农展馆 8 号地,楼面价达到 73099 元/平方米,刷新了全国单价地王纪录。中原地产研究部统计数据显示,2015 年 11 月前,北京壹号院的成交房源均价高达 19.5 万元/平方米,而该地块附近二手房的价格在地王成交前后并没有明显变化。

(来源:新京报)

## 北京 | 2 月北京新房均价创纪录 平均单套总价 486 万

### 2 月北京新建商品房均价创纪录

尽管每年的 2 月份并非楼市销售的旺季,但今年仍然创造了楼市的新纪录。中原地产数据显示,2 月北京新建商品住宅市场成交(不包括保障房)继续高位运行,签约数量只有 1854 套,但与去年同期的 1650 套相比,仍旧上涨 12.36%。值得一提的是,成交均价进一步上涨,达到 34704 元/平方米,无论是同比还是环比,均出现明显上涨,创下历史新高。

### 新开盘项目价格均上涨

前两个月内,售价超过 80000 元/平方米的高端住宅签约已经达到 110 套。而去年全年签约量为 500 多套。

与高热的数据同步的,还有购房人的感受。购房人齐先生在接到销售人员告知即将开盘的电话后,便开始四处托人找关系。“去年最后一次开盘没有赶上,好不容易等到新一批开

盘，价格已经涨了每平米三四千左右，再买不到，下一次就更贵了。”齐先生说，他看上的项目位于南四环附近，这一次项目的开盘价在 42000 元/平方米左右，而周边邻近的项目报价已经高达 49000 元/平方米。

据悉，整个 2 月北京商品住宅市场仅有 3 个项目入市，包括顺义区的恒华湖公馆、通州区的新地国际家园两个普通住宅，以及石景山区的金融街（长安）中心 1 个商住。三个项目单次推盘量均不超过百套，其中金融街（长安）中心最多为 72 套，恒华湖公馆最少仅 59 套。3 个项目此次开盘价格也均出现上涨，涨幅均在 1000-2000 元/平方米，但是由于整体供应稀缺，恒华湖公馆 1 小时售罄，金融街（长安）中心也仅 2 小时即售罄。

### 楼市库存继续下滑

中原地产首席分析师张大伟表示，整体市场签约数据受到春节影响而整体滞后，实际上，市场在上周因为契税等系列政策的影响下，市场签约量涨幅超过 30%，而从 2 月已签约的商品住宅来看，平均单套总价高达 486 万。

北京楼市库存继续下滑。中原数据显示，截至 2 月末，楼市库存量为 6.25 万平方米，相比 2015 年 1 月份的 7.7 万平方米暴跌 1.5 万平米。

在 2 月份新成交的三宗住宅地块，分别位于朝阳、大兴、门头沟，楼面价签约均已超过 45000 元/平方米，创造了区域新高的同时，未来的销售价格均已定位高端。业内人士认为，整体市场的供需紧张，及高价地块的频出，都使得未来市场的预期持续走高。

### 二手房市场

#### 部分二手房源报价跳涨

新京报讯（记者方王洋）春节后，契税、降准等利好相继而至，加快了购房人入市的步伐。虽然受春节假期影响，2 月北京全市二手住宅网签总量为 15149 套，环比上月下降 37.7%，但成交均价却在继续上涨。二手房源报价跳涨也受到市场广泛关注。

#### 部分房源报价涨几十万

春节后的北京二手房市场持续升温。“春节前我们夫妻俩就一直在公益西桥附近看房，想找一套合适的两居室。谁知道最近刚看上一套，业主报价就从 500 万元涨到了 520 万元。”购房人秦先生表示。

新京报记者在采访中了解到，由于市场逐步火热，部分二手房业主的心理预期也产生了一定变化。仅在秦先生提到的公益西桥附近，就有多套二手房源报价上涨 10 万-30 万不等。

“片区里有一套报价 600 万的三居室，挂出来的前两天就有超过 20 组客户看房，业主看到这一情况，直接加价 50 万元。”位于地铁柳芳站附近一中介门店的经纪人介绍。

据了解，春节后北京多个区域均有二手房源报价跳涨。东城区崇文门附近甚至有学区房报价跳涨 80 万元。

#### 二手房议价空间缩小

不过在采访中，有经纪人也表示，大金额的报价跳涨仍是少数，如果涨价太离谱，购房人也会放弃该房源。

机构数据也证实了这一现象。据伟业我爱我家集团数据中心统计，2月经由我爱我家成交的二手房成交均价为41586元/平米，环比上涨0.7%。中原地产研究部数据也显示，2月北京二手房签约均价达到了3.9万元/平方米，相比1月3.76万元/平方米的均价环比上涨3.7%。

同时，二手房的议价空间也在缩小。根据链家研究院统计，2月第四周，北京市二手住宅成交均价为37834元/平方米，环比上涨2.4%。挂牌均价接近4.2万元/平方米，环比上涨1.7%。另外，2月第四周议价空间仅1.4%，比前一周减少0.3个百分点。在挂牌房源报价调整中，上调比例达到79.4%。

### 预期

“楼市进入涨价酝酿期”

“春节过后，在需求强劲以及高价项目不断增多的双重预期拉动之下，大量项目进入涨价酝酿期。”亚豪机构副总经理高姗指出，有2015年的“走量”作为基础，进入2016年之后老项目追求更高利润将成为房企共识，大部分项目在2月并不着急入市而选择“观望”，即便是入市项目，也仅为少量推盘试探市场。

多位房企人士表示，目前并不急于开盘，将会根据周边项目的入市情况进行“实时”调整，但价格上调已成为多数项目的共同选择。

中原地产首席分析师张大伟表示，系列政策刺激楼市，从春节前的降低非限购城市首付到前几天的契税、营业税减免，虽然从政策覆盖面看，绕开了北京等一线城市，但事实上，从市场变化看，这些政策都不可避免地在心理层面影响供需结构最紧张的一线城市。

链家网研究院李巧玲表示，春节后需求持续释放，3、4月份仍然有望是交易的高峰。宽松政策环境，加上二手房买卖群体普遍看涨，市场转为强势卖方市场。总体看来，北京近期房价仍然会处于上升趋势。

（来源：新京报）

## 北京 | 北京楼市年后开涨第一波来袭 二手房市场量价齐升

### 新盘开涨

据媒体报道，2月23日晚间，万科北京公司发布项目推介广告称，3月1日，对旗下的金域东郡和万科天地项目进行“全面涨价”。

报道称，涨价的直接导火索为，2月23日北京南部拍出的一宗实际楼面价高达4.7万元/平方米的高价地块，该地块为该区域有史以来的最高价。此次北京万科涨价的两个项目均位于北京南部。根据搜房网信息，万科两个楼盘均在1月推出过新房源。其中金第万科·金

域东郡7号楼于2016年1月15日开盘，销售单价3.6万-3.8万元/平方米；万科天地为商住公寓项目，今年1月开盘平均单价为3.3万元/平方米。

对此，北京万科回应表示，并没有要全面涨价，只是针对北京万科金域东郡和万科天地项目因产品升级做一些价格上的调整。

即将提价的不止万科。位于南四环某项目也在3月再次加推房源。据悉，该项目86平方米小户型备受市场热捧，虽然尚未开盘，但几乎已被“内定”一空，供求的严重不平衡，也将拉升项目价格。2月最后一周，北京新房供应终于出现零的突破。据亚豪机构数据显示，2月最后一周北京商品住宅共有3个项目入市，且3个项目均出现价格上涨，涨幅均在1000-2000元/平方米。“春节成了今年楼市的分水岭，节前项目积极入市延续2015年年底的热销局面，而春节过后，入市走量回收一定资金为涨价增加了底气。”亚豪机构副总经理高姗表示，有2015年的“走量”作为基础，进入2016年之后老项目追求更高利润将成为房企共识。

### 二手房坐地起价

二手房市场的涨势更为直接。根据链家的统计显示，今年春节之后进行调价的房源中，上调价格的房源占比高达73.8%，这一数据在去年同期还不到3成。

“前两天刚刚成交的一套两居室，竟然卖到408万元，创了纪录了！”近日，朝阳区一链家门店的经纪人王强告诉记者。据其介绍，这套房源位于东四环外某小区，是面积91平方米的南北通透两居。在春节之前，该房源的报价还只在370多万元，年后即上涨了30多万元。近期不少看房人都能明显感受到二手房价格的跳涨。

准备节后换房的张欣告诉记者，跟春节之前相比，她所在小区二手房的价格(单套总价)普遍上涨5万-10万元，户型好、装修好的涨幅往往更高。张欣告诉记者，之前她看好一套64平方米小户型房源，当时业主报价250多万元，但进入具体谈判环节时业主将价格一下抬升10余万元，原因是业主要换的位于西城的某学区房将报价抬升了30万元。

除了直接将报价抬升之外，还有不少业主虽然挂出房源，却并不诚心出售。记者曾以看房人身份准备约看位于南三环某小区的几套房源，但就在约定的时间之前几小时，这几套房源的业主全部通过中介告知记者，近期暂时不准备出售了。“这种情况最近有很多，这些业主其实都是在等着涨价。”中介告诉记者。链家认为，今年上半年房价上涨的动力持续存在，首先是房地产市场所处的政策环境宽松，其次，目前二手房买卖群体普遍看涨，业主惜售情绪明显。

### 火热局面能持续多久

进入楼市上涨通道的不仅是北京，一二线城市都开始迎“飞涨”局面。

据相关报道，包括北京、深圳、上海以及广州等在内的区域，房价近期都出现大幅上涨，排队购房现象再度出现，而这种情绪也正在传导至重点二线城市，包括苏州、南京等在内的城市房价同样出现快速上涨的情形。

毫无疑问，频吹的政策暖风是刺激楼市上涨的主要推手。

“频繁的楼市救市政策、央行降准的宽松货币政策，将导致楼市需求在 2016 年上半年、甚至下半年再度大量透支”，同策咨询研究部总监张宏伟认为，后续针对房地产的政策依然会频繁出现。不过，在他看来，过度的透支无异于饮鸩止渴，今年下半年或将是本轮楼市调整的分界点，明年开始新一轮的房地产市场调整极有可能会来临，届时，“恐慌性”购房与“日光盘”频现的现象也会就此而止。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭对未来一年至一年半的房价走势也同样持谨慎乐观的态度。他表示，救市政策频出，到底能延续多久，政策还有多少，与经济面紧密有关，目前中国经济稳增长需要房地产继续发挥支柱作用，待经济企稳后，对楼市的依赖就会有所降低。

（来源：京华时报）

## 北京 | 北京楼市成交平稳 众筹买房首付贷暗藏风险

“王先生，您前两天看的房子觉得怎么样？您得抓紧时间了，房主要涨价了。”这几天，王哲刚刚在大兴枣园附近看了两套房，就频频接到中介的“忽悠”电话。

数据显示，近来二手房市场虽然较热，但京城楼市交易并未出现大幅增长。业内专家提醒，消费者没必要“恐慌性购房”，尤其别被众筹买房、“首付贷”等“杠杆”手段拖入到财务风险中。

### 二手房六成是“一卖一买”

新宅冷、二手房热是 2 月北京楼市的最大特点。

伟业我爱我家集团数据中心的统计显示，2 月全市新宅（不包括保障房）网签总量为 3294 套，环比 1 月下降 53.9%；成交均价为 31634 元/平方米，环比上月上涨 7.3%。而在二手住宅，2 月份网签总量为 15149 套，环比上月下降 37.7%；成交均价为 41586 元/平方米，环比上涨 0.7%。

历来 2 月都是北京新房市场的春节淡季，开盘量少。目前北京大部分新房是期房，不能即买即住，位置较为偏远，交通、配套设施尚不成熟。“这就导致了部分需求流向二手房市场，新房交易量少在情理之中。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖说，北京新房逐渐高端化，使得新房在价格上出现了结构性上涨。

二手房市场在节后快速升温，这与去年一系列的税收、货币政策等利好政策关系密切。此外，2016 年春节前也有购房首付比例进一步下调、住房公积金存款利率提升等政策推出，这对节后二手房市场的回暖产生了较大影响。

二手房市场虽然成交量火热，但房价并未出现大幅上涨，整体保持平稳。胡景晖表示，一方面，由于限购依然从严，购房需求平稳释放，并未出现集中入市行情，供求双方心态依然理

性;另一方面,目前二手房市场六成以上都是一卖一买的改善型置业升级需求,房产消费者既是买家又是卖家的双重身份使得房价保持了相对平稳。

### 政策未变购房不必恐慌

“虽然二手房热,但从新房和二手房总的成交量来看,北京楼市并未出现大涨。”亚豪机构市场总监郭毅分析,北京楼市政策没有出现变化,一些个案不代表整体市场,北京楼市相对稳定,并未出现大的调整,消费者没必要因为其他城市的原因而恐慌性购房。

虽然中介和房主抬高二手房价意愿明显,但二手房相对更市场化,当报价过高也就很难成交。记者从多家房产中介网点获悉,坐地涨价的业主确实不少,但成交不多。

不能回避的是,2月份北京新宅楼盘供应过少。春节前1月份20个盘入市同比增长了1倍,而节后的2月份仅有3个盘入市,创造了同期新低。

3月份,北京二手房市场的交易热度可能延续。胡景晖预计,随着需求透支,2016年的市场或将趋于平稳,交易量可能与2015年持平甚至是有所降低,价格的涨幅则会进一步收窄。

### 炒房别重蹈股市覆辙

“这周已经有七八个电话找我咨询,问要不要众筹买房。”一位地产业人士抱怨。

所谓众筹买房,就是一些购房人并没有北京的购房资格和足够的资金,与拥有购房资格和资金的人凑钱买房;等到未来升值或拥有了购房资格后,再将房子转手卖掉。这种众筹的方式也被一些炒房客拿来投机。

但这种方式并非一路安全。如果未来的房产证上只登记了一个人的名字,那么该房子就属于个人私有财产。即使一起众筹的出资人有过分成协议,也可以根据借贷关系解决,只需要将其他出资人的资金归还即可,那笔增值的资金很有可能落入房主个人口袋。

与此同时,“首付贷”等金融产品帮助购房人“配资”买房的风险也不可小看。“‘首付贷’的确可以帮助一些购房人更容易地进入房地产市场,需要注意的是,采用这种加杠杆的方式,会让风险进一步扩大。”中原地产首席分析师张大伟说。

在普通购房人眼中,首付越少,后期还贷利息越高。“房价这么高,零首付我也不敢买。”还在看房的肖女士感叹。

但在投机者眼中,“首付贷”意味着以最少资金投入购房,并在短期内抛售赚快钱。然而,这类金融产品牵涉互联网金融和房地产两大领域,借贷双方面临多重市场风险,房价若有较大变动,双方均难承受。

“买房加杠杆不可取,小心重蹈股市场外配资的覆辙。”张大伟提醒,不管是刚需购房还是投资购房,都要量力而行谨慎决策。

(来源:北京日报)

## 行业动态

### 行业 | 搜房网财务压力陡增 断臂尚能饭否？

互联网家装业务模式由“重”转“轻”、悄然上调二手房电商收费率……诸多重大战略调整在搜房网发布去年四季度财报前后落地，而业界普遍认为，转型一年间盈利转亏，业绩持续走低成就了搜房网壮士断腕的决心，但是转型阵痛的时间节点以及近期战略调整的最终效果却未可知。

#### 财务压力陡增

搜房网去年四季度及年度财报显示，当季总营收为 3.007 亿美元，同比增长 35%，净亏损为 3880 万美元，同比转亏，去年同期为净利润 8250 万美元。去年搜房网总营收为 8.835 亿美元，较上年增长 25.7%，去年全年运营亏损为 3450 万美元，上年运营利润则为 3.095 亿美元，财报显示，去年归属于搜房网股东的净亏损为 1520 万美元，该数据在上年为净利润 2.532 亿美元。

事实上，从去年初搜房网转型以来，这家老牌在线房产的净利润数据就开始持续下行。公开信息显示，去年二、三季度搜房网净利润分别为 1616 万美元和 140 万美元，后者同比下跌 97.7%，而在 2014 年财年搜房网净利润数据虽然同比下滑 15.2%，但亦达到 2.532 亿美元，且四个季度均实现盈利。

虽然搜房网的净利润数据并不乐观，但是受利于电商服务和金融服务业务的增长，去年搜房网总营收较上年增长了 1.806 亿美元，其中电商服务营收为 4.748 亿美元，较上年增长 94.3%，金融服务营收为 2960 万美元，较上年增长了 814.2%。较总营收增长更甚的是营收成本，财报显示，去年搜房网营收成本为 5.554 亿美元，较上年增长 281.1%，增长主要原因是新电商模式的推动以及员工成本增长等。此外，在去年 3.62 亿美元的运营支出中，销售支出为 2.366 亿美元，较上年增长 60%，增长主要原因为新电商模式、广告和促销开支增长以及员工成本增加。

#### 改旗易帜自救

从数据上看，去年搜房网由盈转亏的直接原因就是公司由媒介向电商模式的转型。巧合的是，几乎与财报公布的同时，业界风传“搜房网全面退出互联网家装业务”，对此，搜房网市场部人士向北京商报记者解释，“搜房网并没有退出家装市场，而是由‘重’变‘轻’的家装互联网化，平台会吸纳第三方装修公司资源，根据用户个性化需求提供派单服务”。

对此，易观智库分析师陈俊涛坦承：“模式的变化将会引发交易架构和成本的变化，从自营改为平台以后扩张速度会更快。”在他看来，目前房产类网站向家装转型是趋势，各家

要考虑的首先是怎么活下来。另有分析人士直言，平台模式将减少搜房网在员工成本上的压力，这对财报业绩是利好，但是该模式相对于自营模式而言在风控方面会相对弱势。

除转换家装业务打法之外，搜房网在二手房业务上也做出调整。据搜房网介绍，从3月1日起，二手房电商在全国统一执行“0.5%佣金+0.5%保障服务费”的收费标准，之前这一标准为“0.5%佣金+0.2%保障服务费”。对于搜房网二手房相关负责人对媒体“1%不是终点”的表态，搜房网公关部并未正面回应，仅表示“短期内没有涨价计划”。

虽然目前搜房网已对转型业务做出调整，但是陈俊涛认为，短期内是否在财务数据上有所改观尚不好预测，“可能说搜房网现在做出调整是亡羊补牢不算太晚”，他如是说。北京商报记者发现，截至上周五美股收盘搜房网股价为5.93美元，而一年前该公司股价为6.14美元，6月上旬一度冲高至9.11美元，此后即在6.5美元左右徘徊。

不过，较股价、净利润、营收成本与销售支出等相比，对于搜房网而言更愿意强调的是去年电商业务326.03亿美元交易额数据。北京商报记者 魏蔚

（来源：北京商报）

## 行业 | 万达 71 亿买 Carmike 王健林成全球最大影院连锁商

3月3日，万达旗下AMC娱乐控股公司在其官网发布消息称，公司同意以11亿美元（约71.6亿元人民币）收购美国卡麦影业及其债务，这一收购将诞生全球最大的影院连锁商。

Carmike拥有约2954块屏幕，AMC对其收购的价格为每块屏幕约37.6万美元，而AMC每股30美元的收购价较Carmike3日的收盘价溢价为19.47%。

AMC是美国第二大电影院公司，在2012年5月以26亿美元被万达收购。在被收购一年后即在纽交所上市并融资4亿美元，在2015年12月，以1.27亿美元收购了连锁影院星丛（Starplex Cinemas）。

王健林此前在牛津大学演讲中曾表示，万达在美国是很受欢迎的。截至目前，万达在美国的投资已经超过了100亿美元。

根据AMC2015年的年报数据显示，AMC2015年的收入增加9.3%，为29.46亿美元，盈利18.92亿美元，较2014年增加7.2%。

在不久前结束的第88届奥斯卡金像奖中，AMC的电影公司Open Road Films出品的电影《聚焦》获得最佳影片奖，这是万达在全资并购AMC院线之后，旗下公司首次获得奥斯卡最佳影片大奖。

2016年开年以来，王健林在海外投资收购的脚步就一直没有停下过。

1月12日,万达宣布以不超过35亿美元现金收购美国传奇影业公司,该项交易完成后,万达讲称为好莱坞影视制作公司的第一个中国老板,这也是迄今为止中国企业在海外的最大一桩文化并购案。

1月22日,万达集团与印度哈里亚纳邦签订合作备忘录,在哈里亚纳邦建设万达产业新城,打造世界级综合性产业园区,预计总投资约100亿美元(约合657.96亿元人民币)。

在结束牛津大学的演讲之后,2月26日,万达集团与法国欧尚集团在巴黎签订协议,双方将合作投资巴黎大型文化旅游商业综合项目Europa City,总投资额超过30亿欧元。

在《2016胡润全球富豪榜》中,王健林家族以1700亿元人民币超过李河君,重回中国首富宝座,同时超过李嘉诚,首次成为全球华人首富。在福布斯2016全球富豪榜中,排名第18位,是福布斯全球富豪榜30年历史上首次有来自中国内地的富豪进入前20名。

(来源:澎湃新闻)

## 行业 | 利润降低 2成上市房企预期上年亏损

进入3月,又到了上市公司提交2015年成绩单的时间。据机构统计数据,截至今年2月下旬,在已公布2015年销售业绩预告的80家上市房企中,有16家企业预期亏损,26家企业预期减少的利润变化。

### 16家上市房企预期亏损

来自中原地产市场研究部不完全统计数据显示,截至今年2月下旬,公布2015年销售业绩预告的上市房企合计有80家,其中业绩预告为预盈的有38家,占比为47.5%;另外还有16家企业预期亏损,占比为20%;26家企业预期利润减少,占比为32.5%。

北京晨报记者查阅公告发现,雅居乐地产控股有限公司披露盈利警告,预期2015年股东应占溢利同比可能下降约70%,而核心净利润将有可能下降约40%。

在此之前,金融街控股股份有限公司(以下简称金融街)与新华联不动产股份有限公司(以下简称新华联)均发布了2015年度业绩预告,两家公司预期2015年公司归属于上市公司股东的净利润均有不同程度下降。其中,金融街2015年归属于上市公司股东的净利润同比下降20%至30%,主要原因是公司部分重点开发项目结算延后。新华联同样透露,2015年公司归属于上市公司股东的净利润同比下降26.45%至45.43%,其中公司战略转型,拓展文化旅游业务等前期发生的管理费用相应增加。

### 多种原因致业绩分化加剧

“虽然2015年房地产是复苏的一年,但对于房企来说,利润率降低成为普遍性现象,部分房企甚至在持续亏损。”中原地产首席分析师张大伟表示,从全国房地产市场看,一二线市场升温,库存降低,但很多三四线城市的库存积压已经非常严重,局部三四线市场即使在救市的情况下,依然存在风险。不同城市楼市分化加剧,导致上市房企业绩进一步分化。

易居智库研究总监严跃进告诉北京晨报记者，“在激烈的市场竞争中，上市房企寻求多元化发展、进行战略调整，寻求新的盈利增长点，原本无可厚非。但其中有些房企盲目进入陌生行业，容易出现对新行业经营经验不足的情况。这样会因管理费用增加等而致使业绩出现下降。”

“在现有城市楼市分化加剧的背景之下，各个房企不仅要做好城市进入的风险判断，还要在深挖企业自身优势的同时，找准转型方向，进入与企业业务有关新行业谋求发展，把控制好财务成本。只有这样，房企才能真正促使盈利水平的继续增加。”严跃进说。

（来源：北京晨报）

## 行业 | 上市房企业绩分化 价格泡沫与库存压力并存

深圳等一线城市楼市还在持续发烧。与一线城市相比，二三线楼市显得更为冷静。国泰君安首席宏观分析师任泽平指出，目前中国房地产实质情况仍然是库存高、区域分化明显，去库存任务复杂艰巨，一线价格泡沫和三四线库存压力并存。

国家统计局数据显示，2016年1月份70个大中城市中，价格下降的城市有24个，上涨的城市有38个，持平的城市有8个。环比价格变动中，最高涨幅为深圳，达4.1%，最低为下降0.8%。同比价格变动中，最高涨幅依然为深圳，达52.7%，最低为下降4.9%。

“我们的项目起初定价每平方米7万元，但看到市场较好，开盘时定价直接更改为9万元，就这样开盘当日去化率也达到75%，计划把下一期项目再涨2万元。”一位深圳的房地产商表示，现在深圳购房者的热情比他们预料的更高，且在前期大涨后，投资户大量增加，促使其购房不计成本。

与一线城市的火爆行情相比，二三线楼市显得冷静。统计数据显示，2015年全国商品房施工面积与待售面积总量高达80.8亿平方米，其中住宅55.7亿平方米，按2015年销售速度去化时间分别需要6.3年和5年。

“目前国内楼市区域显著分化，一二线城市库存水平差异不明显，但一线城市人口流入，经济增长质量高，库存压力小，但价格泡沫明显。二线城市经济还在追赶，库存有一定压力，但有解决潜力。三四线资源型省市库存水平明显偏高，而且人口流出，经济下滑，需求低迷，库存问题最严重。2015年一线城市房价大涨，二线小涨，三线走平或下跌，凸显了不同地区的库存差异问题。”国泰君安首席宏观分析师任泽平表示。

事实上，从近期披露业绩快报的整体情况来看，不同城市间的楼价分化，已经传导到上市房企中。

Wind数据显示，截至2月29日，申万房地产行业目前共有87家上市房企交出了2015年年度报告或业绩预告。其中，有47家公司业绩出现了不同程度的下滑，甚至亏损；其中

23 家上市公司业绩预计出现首亏，3 家出现续亏，16 家预减以及 5 家略减。除此之外，业绩预增的上市房企则有 16 家，9 家扭亏以及 1 家续盈、11 家略增。

出现首亏的 23 家上市房企当中，下降幅度最为明显的是嘉凯城（000918），其业绩下滑幅度将达到 6138%。公司预计 2015 年年度经营业绩将出现亏损，实现归属于上市公司股东的净利润为-23 亿元左右，而 2014 年同期的净利润为 3809 万元。“公司房地产项目销售规模大幅下降，一线城市交付项目数量下降更为突出，毛利空间缩减显著。”该公司在业绩预亏公告中称。

中华企业（600675）则预计亏损 24 亿元至 25 亿元。作为一家上海的地产公司，中华企业表示，布局的二三线城市房地产市场持续低迷，加上部分项目产品的市场契合度不理想，项目销售面临相当大压力，采取了调整销售价格等措施，导致发生计提减值准备，增加业绩亏损预测数额。

另一家深耕二三线城市的上市房企雅居乐（03383.HK），去年业绩同样不容乐观。2 月 24 日，雅居乐披露盈利警告，预期 2015 年股东应占溢利同比可能下降约 70%，核心净利润将有可能下降约 40%。

雅居乐公告称，公司出现亏损的原因主要有两个：平均售价较以往低，使毛利率下跌；2015 年下半年人民币贬值导致汇兑损失。雅居乐目前土地储备除广州、南京等一线城市和热点二线城市外，主要分布于中山、惠州等三四线城市，在云南瑞丽、腾冲、西双版纳等城市也有大量土地。

面对楼市区域分化，一部分地产商已着手调整策略。有接近恒大地产的人士表示，自 2013 年开始，恒大已经着手布局全国一线城市土地储备，相继在深圳和北京拿下地块。目前土地储备的比例一线城市已经占据 50%左右。二线城市的土地布局也是极力靠近该城市中心区。以前是距离城市中心区 5 公里，现在的标准是接近中心区 2 公里左右，更加靠近城市刚需源头。

（来源：证券时报）

## 行业 | 中骏置业近 40 亿门头沟拿地

去年底在北京土地市场小试牛刀(微博 博客)的闽系房企中骏置业再度展现出闽系房企的拿地胆量。2 月 26 日，经过 76 轮的激烈争抢，中骏置业以 39.48 亿元、配建 5 万平方米公租房的代价拿下门头沟龙泉镇地块。该宗地纯商品住宅部分实际楼面价高达 4.1 万元/平方米，刷新区域单价纪录。

资料显示，在此次拍卖之前，门头沟单价地王由中交绿城联合体创造。2015 年 11 月 18 日，中交绿城联合体 57 亿元拿下门头沟 6020 地块，该宗地楼面价已达 3.32 万元/平方米。

亚豪(微博)机构(博客)市场总监郭毅分析认为,门头沟龙泉镇地块遭抢主要是由于区域住宅用地供应短缺。受到区域空间限制,近年来门头沟区土地出让均是凤毛麟角,2006-2015年十年间门头沟区仅出让住宅用地 20 宗。而且直到 2013 年该区域土地出让量才有所增多,三年间共实现宅地出让 12 宗。

统计显现,2014 年门头沟商品住宅整体均价水平拉高到 3.26 万元/平方米,并在 2015 年持续保持高位,达到 3.27 万元/平方米,在包括热点区域大兴、通州在内的北京各郊区当中排名首位。

但相关人士表示,该宗地块也存在短板,虽然地块本身面积较大,规划建面超过 25 万平方米,但其中包括超过 5 万平方米的“无偿还建”安置房,另外还需建 4.46 万平方米商业用房,其中 3.6 万平方米同样是“无偿还建”,两者相加还建部分已高达近 10 万平方米,未来项目面临不小的压力,3.18 的容积率在区域当中也属偏高。

(来源:北京商报)

## 前沿视点

### 前沿 | 街区制，地方政府、开发商和业主们准备好了吗？

中共中央国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中提出“新建住宅要推广街区制，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，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题”。

**街区制将带来土地出让、规划审批、管理维护等一系列变化。归纳起来至少有六点：**

1、土地出让条件变了。住宅用地不能再按照整个地块出让，而改为“插蜡烛”模式，即在原有住宅小区地块上仅仅出让住宅楼投影面积的用地，其它用地作为公共设施的的道路和绿地。这样做的结果是，要么住宅楼投影面积用地楼面地价成倍上涨，要么政府土地出让收入锐减，公共道路和绿地的成本总还是要摊在住宅用地上的，出让总地价是不会下降的。

2、规划审批方式变了。以后开发商就不用再做住宅小区规划了，当然也不用报批了，地块规划除了一字、十字、井字形道路和绿地外，也不需要什么景观了，也没有出入口，也不需要交通干道出入口的开口审批，住宅楼栋的面积、高度都规定好了，也没有容积率了，审批简单多了。

3、地下空间利用方式变了。以往住宅小区地下空间都是用来做地下车库的，住宅楼下面仅仅是通道，整个车库是建在小区道路和绿地之下的。当道路和绿地变成公共设施，地下还要建设车库，要么，地下车库作为公共设施，要么地下空间与相连的几栋住宅楼用地一起出让，保证地下车库联通。

4、地下车库管理变了。如果地下空间一同出让，住宅楼交付后地下空间产权属于全体业主所有，地下车位需要首先保证业主使用。如果是公共设施，也需要管理和维护，都要确定使用权和收益权。上述意见中提出“合理配置停车设施，鼓励社会参与，放宽市场准入，逐步缓解停车难问题”，也是停车场社会化管理的方向。

5、豪宅定价标准变了。豪宅定价三个核心条件：硬件、服务、私密性，住宅小区开放后，其他两个条件仍然可以满足，但私密性消失了。特别是在一些高端小区和别墅区内的跑道、嬉戏场所将不复存在，定价将重新确立并接受市场检验。中央景观和楼王也将不复存在，当绿地成为公共设施时，对于豪宅和贫民窟，玫瑰花都是同样的鲜艳，这也符合公共财政的公平原则。

6、管理责任主体变了。原有住宅小区配电房、垃圾房、路灯等公用设施都是开发商建造，而开放式住宅就需要政府部门承担并负责维护管理了。

住宅小区内道路和绿地改为公共设施，将面临土地出让金退还难题，同时安全管理、卫生管理责任主体将转移到政府部门（因为没有物业费了），这无疑都将是一笔巨大的财政负担。

其实在改革开放前，住宅是没有封闭小区的，更多是家属院和宿舍楼，改革开放后，农村劳动力得到解放，流动人口越来越多，社会治安管理面临突出问题，因而提出封闭小区、建立围墙、实行物业管理、给予收取物业费政策，缓解了警力不足、财政紧张的矛盾。

目前，全国流动人口增速虽呈现下降趋势，但仍有约 2.5 亿人，国家卫生计生委流动人口司预测，到 2020 年，流动迁移人口（含预测期在城镇落户的人口）将逐步增长到 2.91 亿，人民安居乐业、生活小康，街区开放也将水到渠成。

### **开放街区必须要循序渐进、依法办事，处理好五个关键点：**

1、共识先行。我们正在进入共享经济时代，通过共享闲置资源及其使用权来为个人和团体创造更好更多的收益，全球已经有超过数万的各类共享经济公司，在各行各业影响着人们的生活和消费方式。共享出行的代表 UBER、滴滴打车，共享空间的代表 Airbnb、创客空间，共享资金的众筹项目等等。政府大院其实正是大家经常病垢的低效利用的非共享空间。关键要做好解释引导，争取大家的理解和支持。

2、因地制宜。开放街区根本上还是解决通行效率，因此主要还是在二线城市大城市实施更加有效，大城市交通拥堵、人口稠密，但管理半径小、治安效率高，实施街区制更有价值，特别是商业聚集区、大型居住区，也应当成为街区制的先行者。

对于中小城市和郊区，交通条件好、人口密度低、私家车多，街区制反而不适用，因此不能一刀切。况且很多住宅小区其实并不具备开放的条件，很多中央景观、楼王都在小区中心部位，有些小区内道路是环形或弯道，即使打开了也无法通车或不便通车。

新建住宅在设计上需要主动调适，比如增加管家式大堂空间，调整地下车库入口门禁和监控，采用可调透明玻璃窗增加私密性的同时减少阳光损失，采用真空夹层玻璃降低道路噪声，在高端项目上增加顶楼会所等。

已有小区打开需要考虑道路车辆通行多了之后，对住户产生噪声、安全影响，小区内一些儿童、老人休闲设施可能需要迁移或拆除，并有弥补措施。

3、示范引路。政府、军队院子将首先面临政令畅通的检验。经营场所如酒店群院子也会面临考验，比如北京会议中心、上海西郊宾馆等。如果政府机关能够率先垂范，就可以更好地树立市民信心，推动街区制的真正落地。

4、依法办事。打开已建成的住宅小区必须要首先做好业主思想工作，小区是否打开要按照国务院令 504 号《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第十一条规定，依法由全体业主共同决定，同时还要按照《物权法》规定，合理计算小区道路和绿地转为公共小区道路和绿地后的土地出让金退还标准，并退还全体业主。

打开现有住宅小区要规划道路节点避免造成新的拥堵，围墙拆除、场地绿化及楼宇监控、机房设备改造方案要征得业主同意，垃圾房、配电间等需要移交政府市政公用部门管理改造，改造费用要落实。

原小区地下车库如果提供社会共享，也要确定收益权的合理分配。

原有物业服务事项和收费标准要调整，有的小区可能将无法进行物业管理，物业合同中止也将涉及法律纠纷。

5、强化管理。街区制的非议更多集中在治安管理，对于治安环境较好的城市和区域可以先行试点。住宅小区和单位院子打开后，治安管理、卫生管理、绿化管理都需要紧紧跟上，要加大人防、技防、设施防的力度，让先打开的小区治安有序、卫生整洁、绿意盎然，居民才会放心、安心、无后顾之忧。部分小区打开后，也可以将道路两侧的住宅楼改造为组团封闭管理。

（来源：观点地产网）

## 资本 | 左手保险右手银行 恒大金融帝国急速扩张

### 恒大集团近年主要金融动作（不完全统计）

- 2013年底-2014年，共入股华夏银行5%股权（2015年6月底全部清出）
- 2015年2月，与中国农业银行战略合作，涉及民生住宅开发、社区金融等
- 2015年3月，与中国银行战略合作，提供授信、现金管理等支持
- 2015年11月，收购中新大东方人寿保险公司50%股权，更名恒大人寿
- 2015年11月，与中国邮政集团战略结盟，合作包括保险代销、代收保费等
- 2016年3月，39亿港元收购盛京银行已发行股本5.59%股权

恒大所获得的保险和银行牌照，意味着恒大未来的金融业务将在企业多元化进程中承担重要作用。记者获悉，恒大已在恒大人寿的基础上成立了金融集团，未来将成为公司运作金融业务的主要平台。

恒大集团 2015 年的大手笔收购在 2016 年继续，这一次，是银行。

继 2015 年收购中新大东方人寿 50% 股权后，恒大近期大手笔入股盛京银行，举动值得玩味，是其布局金融产业的关键一步。

至此，恒大拥有了金融产业最关键的两张牌照：保险和银行，开始玩起高难度的产融结合游戏。保险公司可以提供源源不断的现金，银行也可以提供大量贷款来源，这为恒大地产业务和其他多元化业务提供资金支撑；而与此同时，实业和金融的平衡，也将极大地考验恒大和许家印的操盘运营能力。

### 再次布局银行

据恒大地产集团（HK. 03333）披露，截至 2 月 29 日，恒大通过其附属公司在市场上收购盛京银行 1009.05 万股 H 股，并在市场外通过大宗交易方式收购 3.14 亿股盛京银行 H 股，总计 3.24 亿股，占该公司已发行股本总额约 5.59%，总代价为 38.916 亿港元。

在恒大公告参股盛京银行后的首个交易日，3 月 1 日，盛京银行股价升至 12.60 港元/股，创下自 2014 年底上市以来最高水平，涨幅 64.28%。

恒大表示，收购盛京银行是因为其财务表现强劲，收购事项对于公司而言是一项合理的投资。

公开资料显示，盛京银行是东北地区成立最早、规模最大的总部银行，前身是沈阳市商业银行，于2014年12月29日在港交所上市。

截至2015年上半年，盛京银行已在北京（楼盘）、上海（楼盘）、天津（楼盘）、长春（楼盘）等中心城市和辽宁省内沈阳、大连（楼盘）等地设立16家分行，机构网点达157家。

盛京银行财报显示，2013年、2014年及2015年上半年，公司分别实现净利润48.89亿元、54.21亿元及33.01亿元，其中2013年增长率39.31%，2014年增长率10.94%。截至2015年6月30日，盛京银行资产净值为382.67亿元。

出于资本补充压力，该行于去年11月宣布计划登陆深交所，拟发行不超过6亿股A股。

记者整理港交所披露信息发现，在2月24日达到首次持有5%上市法团披露条件后，恒大集团又分别于2月26日、2月29日分三次购入盛京银行的股票约1.78亿股，均价约12港元每股，对应的每股净资产为8.29港元，溢价近50%。

1月，盛京银行股价已经连跌至半年最低水平8.72港元。而自2月起，其股价飙升，截至3月3日收盘，12.1港元每股的价格已比8.72港元的低点上涨了38.76%。

这并不是恒大第一次入股上市银行。此前恒大地产曾通过多个间接附属公司自2013年底开始陆续从二级市场共买入华夏银行(600015,股吧)5%股权，实际成交金额超过36.5亿元，一度成为华夏银行事实上的第四大股东。

据估算，当时收购华夏银行每股的均价在8.2元左右，比华夏银行当时的净资产还要低。为了收购华夏银行股份，恒大还在自2013年11月起的收购过程中，于2013年12月6日同时成立了三家投资公司。

但遗憾的是，此次入股并未能长久，最终仅以财务投资收场。根据恒大地产去年上半年的中期业绩披露，截至2015年6月底，恒大地产已经全部清出其持有的华夏银行股票，获利数十亿。

此次入股的标的为何是盛京银行？接近恒大的香港投资界人士认为，许家印的几名老友——新世界集团创始人郑裕彤、中渝置地董事会主席张松桥是盛京银行的股东，这使得收购相对容易。

根据盛京银行披露，截至2015年上半年，郑裕彤、张松桥分别持有公司股权1.77%、4.06%。去年12月，郑裕彤将手中的全部股权转让至了其家族控股的周大福公司。

此外，就入股时机而言，自去年年中以来，在港股上市的内地银行股股价持续走低，甚至出现跌破每股净资产的情况，因此具有了投资价值。

不过如前所述，恒大付出12港元左右的收购均价，其对应每股净资产仅8.28港元，代价偏高。

## 金融帝国隐现

自去年恒大收购中新大东方(600327,股吧)人寿,并更名为恒大人寿起,恒大的金融版图便已徐徐展开。

21世纪经济报道记者获悉,恒大已在恒大人寿的基础上成立了金融集团,未来将成为公司运作金融业务的主要平台。此前,恒大在深圳前海新租用的写字楼中,有相当大一部分将分拨给金融集团使用。

在金融业务的人事安排方面,许家印也不惜成本,挖来原平安集团高管、生命人寿创始人之一的资深金融界人士李钢,担任恒大金融集团董事长;中新大东方原董事长赵冬梅留任,前北大方正人寿总经理李平出任总经理。

另有消息显示,恒大金融已招揽重庆(楼盘)保监局局长陈杰加盟,负责包括恒大人寿在内的保险业务。

有恒大内部人士对记者表示,“近期恒大内部调动频繁,就有一些高层从地产集团调去了金融集团。”

恒大所获得的保险和银行牌照,意味着恒大未来的金融业务将在企业多元化进程中承担重要作用。

按照收购时做出的承诺,恒大人寿的资产规模要在2018年底达到1000亿元以上,是2015年6月份水平的26倍,这相当于再造一个安邦保险。

如果这个承诺兑现,按照保监会的现行规定,可用于投资权益类资产的资金规模将超过300亿元,这将为恒大展开资本运作注入更多活力。

而此次入股盛京银行,恒大也是看中其牌照。据盛京银行披露,1月上旬,公司获得银监会批准筹建“盛银消费金融公司”,注册资本3亿元人民币。3月1日最新消息显示,盛京银行已获银监会辽宁监管局对消费金融公司的开业批复。

对房企而言,拥有保险和银行牌照,通过产融结合,有着资金融通的便利,将会实现“四两拨千斤”的效果。恒大目前不仅大力发展主业房地产,还深度进入了多个行业:快消、农业、乳业、文化体育等。金融业务能为恒大多元化提供多方面助力。

此外,银行和保险这两张关键的牌照,还可以打通公司旗下多项金融业务,尤其是对住宅社区金融、消费金融、互联网金融等的协同发展有重大意义。

万科集团董事会主席王石亦曾预言,将来的房地产市场如果没有几千亿的融资平台,地产公司将沦为金融机构的打工仔。

2013年11月,万科以27亿元人民币入股在香港上市的徽商银行。万科董事会秘书谭华杰当时表示,万科收购徽商银行是要发展社区金融,而社区金融本身也对万科意义重大。

2015年,恒大地产全年销售额达2013亿元,而在今年5月31日前,据恒大内部人士消息,“还将有超过100个项目在全国推出,今年的目标将会是3000亿。”

辉立证券分析师陈耕认为，恒大集团已将“恒大”品牌延伸到消费、金融、体育和文化行业，成为一个综合性品牌。迅速将各业务平台做大并分拆上市已成为恒大实现其价值的有效路径。可以预计的是，恒大的触角将伸向更多行业，资本化程度将越来越高。

（来源：21 世纪经济报道）

## 资本 | 卢志强、王健林老友记万达影业上市鼓点中隐现资本牌面

3 月 4 日，泛海控股发布的投资公告显示，其斥 10.58 亿元收购万达影视 6.61% 股权，并出资 14.42 亿元对青岛万达影视进行增资，获取其约 7.59% 股权。在合作协议中，泛海控股作出承诺，称将积极配合青岛万达影视的上市工作。

据观点地产新媒体了解，算上这一次，卢志强与王健林的资本合作已经有过四五回，虽然与王健林为“老友”，但同“资本大佬”的卢志强，在对王健林作出支持的同时相信其必然也有利益的考量，那么这一次，卢志强、王健林又是打的什么资本牌面？

### 25 亿助力万达影业

早在 2 月份，一份万达影业融资推介书就已经流传出来，这份推介书中披露了万达 15 亿美元（约合 100 亿人民币）融资和推进上市的相关细节。

文件显示，作为上市前的最后一步，万达影业寻找战略投资人募集资金 100 亿元左右，投资人的出资方式为受让万达影视老股及增资万达青岛。万达影业在推介书中称，公司将力争 2016 年实现上市，而万达影业在上市前将对万达影视和青岛万达影视进行合并重组。

彼时，万达集团旗下《华夏时报》的总编水皮曾撰文披露，万达影视的 100 亿私募在一周之内已被一抢而空，中间并无券商参与，仅仅在万达和王健林的朋友圈中就已经供不应求。

3 月 4 日，泛海控股的一纸公告证明，卢志强就是“抢购”万达影视股权的其中一名“王健林老友”。

据观点地产新媒体查询该公告，泛海控股全资子公司泛海股权投资管理有限公司与万达集团及王健林签订了《万达影视传媒有限公司的股权转让协议》，泛海股权投资公司以 10.58 亿元收购万达集团和王健林合计持有的万达影视约 6.61% 股权；同时，泛海股权投资公司与青岛万达影视投资有限公司及北京万达投资有限公司签订《青岛万达影视投资有限公司的增资协议》，出资 14.42 亿元对青岛万达影视进行增资，获取其约 7.59% 股权。

公告透露，万达影视成立于 2009 年 7 月 8 日，主营制作、发行动画片、专题片、电视综艺、电影发行，以及项目投资等；截至 2016 年 2 月 29 日，万达影视总资产 166,215 万元，净资产 108,663 万元。而青岛万达影视则为一家新公司，成立于 2015 年 11 月 17 日，主营

全国电影发行、影视项目投资与管理、组织文化艺术交流、影视策划等；截至 2016 年 2 月 29 日，青岛万达影视总资产 286,554 万元，净资产 286,554 万元。

另据青岛万达影视提供的资料，其于近期收购了美国传奇电影公司，收购完成后，青岛万达影视将进一步整合国内、国际两个市场业务及资源，通过引进好莱坞优质资源持续提升影视制作水平、获得好莱坞优质项目投资机会、打造适合两个市场的知识产权以及向国内市场输送更多优质国际电影等措施，对业务进行全面升级。

值得注意的是，在公告中，泛海控股作出了三大承诺，一是将积极配合万达影视的上市工作；同时，同意万达集团及万达影视均有权为上市的目的，按照本次股权转让中万达影视的股权估值对万达影视及青岛万达影视进行合并重组，根据万达影视和青岛万达影视的各自估值，折算泛海股权投资公司持有相应的合并后公司股权比例；另外，其还同意未经万达影视书面同意，在万达影视上市前，不将万达影视股权全部或部分转让给任何第三方。

### 王、卢之间老友情谊

卢志强此次对万达影业的“解囊相助”，很容易让人联想起其以前也曾对万达商业进行过的投资案例。

王健林此前在接受一次媒体采访时就曾谈到过当年在万达商业股权私募中与卢志强的情谊，他说：“2009 年 7、8 月，万达商业为了解决资金问题，搞了一轮股权私募，委托中国最大的银河证券和中金证券两家券商替我们寻找投资人，前前后后谈了七八十家公司，最后有十几家公司入股，其中包括秦川大地公司、建银国际、中国泛海、巨人集团等十几家公司。”

但后来当这些企业入股万达商业后，因为政府政策限制的原因，万达商业上市延宕甚久，直到 2014 年 12 月份才成功在香港挂牌上市。

或许也正是因为如此，在 2014 年 12 月 23 日，万达商业港股上市挂牌仪式上，王健林在致辞中着重谈到：“要特别感谢卢志强和马蔚华。”

而彼时，卢志强在现场接受观点地产新媒体采访时也笑称：“我是娘家人，今天来是帮兄弟站台。”

显然，王、卢双方当时的“甜蜜告白”现在也会让大家相信，卢志强此次对万达影业的投资仍然基于双方的兄弟情谊。

而事实上，王健林与卢志强有着非常多的商业合作。据观点地产新媒体不完全查询，2010 年 9 月，大连万达集团、中国泛海集团就与其他合作方一道，宣布共同投资 150 亿元人民币建设西双版纳国际旅游度假区项目。

2012 年 6 月，王健林、卢志强和俄罗斯北高加索度假村公司董事会主席阿尔迈德·彼拉罗夫在北京签署了一份总投资 25-30 亿美元的意向协议书。该项投资计划在莫斯科、圣彼得堡、北高加索或俄罗斯其他地区建设大型文化、旅游和商业的综合设施。

### 万达影业的资本牌面

因此，从双方过往合作历史来看，卢志强与王健林二人因为“老友”情谊互相帮助毋庸置疑，不过，王健林与卢志强基于利益共享而相互合作也不容忽视，业内人士认为王健林与卢志强是“有钱大家一起赚”的合伙人关系，而对于多年老友的卢志强，显然王健林也愿意与之利益共享。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受观点地产新媒体采访时就说：“泛海控股作为金融投资角色参股万达影业，从投资角度来讲，他还是比较认可万达影业后续的业绩增长所以才会积极入股。基于其与万达此前几次比较好的合作下，这样的一个投资对于泛海控股来说并没有太多的顾虑。”

观点地产新媒体查询公告发现，泛海控股曾表示，本次投资标的与万达旗下的其他企业联合构筑了“策划-投拍-宣发-放映-影迷”商业生态系统，未来业绩可观并相对可控，具有较高的投资价值，“投资标的作为万达电影行业全产业链生态系统中的重要环节，按照资本市场中位数估值区间购买，未来将享有一定估值溢价。”

而据媒体报道，万达影视和青岛万达影视的估值分别为 160.06 亿元、189.99 亿元，合计 350.05 亿元，而其他同类型上市公司的市值都低于这个合计估值，如光线传媒市值 279 亿元，华谊兄弟市值 323 亿元，唐德影视则为 83.38 亿元。

泛海控股方面还表示，其正在转型为“以金融为主体、以产业为基础、以互联网为平台的产融一体化的国际化企业集团”，其中投资业务是公司转型战略的重要组成部分。“公司本次投资万达影视和青岛万达影视，涉足文化传媒领域，有利于公司整体价值提升，并提升公司投资板块的盈利能力”。这么看来，卢志强参股万达影业的第二个原因是其本身就有“涉足文化传媒领域”的想法。

此外，还需要注意的是，在此前流传出来的万达影业融资推介书中有提到，“投资人投入资金后的 1 年内，如果万达影业未能实现上市，投资人可以选择继续持有等待上市或者退出，万达文化集团将按单利 15% 的回报率从投资人处进行回购投资人持有的万达影视及万达青岛股份”。

显然，卢志强对这桩包赚不赔生意有着自己的考量，而王健林对于卢志强的合作或许更“喜闻乐见”，且不谈此次解决了部分资金募集需求，在双方继续保持紧密合作关系下，泛海控股所拥有的金融牌照或许也能在往后助力王健林建立起自己的“金融帝国”。

（来源：观点地产网）

# 国企改革

## 国企改革五大方向

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。“1+N”文件体系基本形成，国企改革在2016年将步入“政策落实年”。相比2015年政府工作报告，关于国企改革的表述更具有可实施性，给出了时间表、路线图、底线。时间表，今明两年。路线图，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。底线，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值。

国企“十项改革试点”：落实董事会职权、市场化选聘经营管理者、推行职业经理人制度、企业薪酬分配差异化改革、国有资本投资运营公司、中央企业兼并重组、部分重要领域混合所有制改革、混合所有制企业员工持股、国有企业信息公开，以及剥离企业办社会职能和解决历史遗留问题等试点。

2016年国企改革五大方向：1) 央企试点。国资委有望启动第二批国企改革试点。目前，已有诚通集团和中国国新两家央企确定为资本营运公司试点企业。2) 去产能。继钢铁、煤炭之后，水泥、玻璃、有色等领域的方案预计也将在两会后陆续出台。3) 地方试点。扩大地方国企改革自主权，地方国改有望提速。上海、江苏、浙江、江西、湖南、福建、广东、山东、河北、河南、吉林、宁夏、新疆等十余省区市均在政府工作报告中部署了地方国企改革工作。4) 兼并重组。2016年是国企兼并重组和清退年，国企兼并重组可能超预期。5) 兼顾稳增长和防风险。核心是换产权、换机制、换人。

国企改革四大投资机遇。1) 行业整合重组。钢铁、煤炭、水泥、有色、建筑、船舶、军工。2) 并购开放。高新技术产业、绿色环保产业、现代服务业。3) 地方国企改革机遇。地方国企改革要和地方债务的化解、投融资平台的清理、财税体制等很多问题结合起来。4) 优质资产注入。建议关注大集团小上市公司，集团公司资产证券化率较低且有优质资产；上市公司属于产能过剩行业，政府有去产能政策支持，改革需求更迫切；长期处于亏损状态，有保壳需求。

六大特点寻标的。企业性质以竞争类为主，并且是行业龙头公司；企业处于产能过剩或影响国家安全行业，政府有政策支持；企业效益差，甚至长期处于亏损状态，改革需求迫切；产业集中度低，核心竞争力与国际同业存在一定差距；国内所剩余的空间与较大体量的产能不匹配，必须依靠出口和产能输出来化解；地方国资委或企业管理层改革积极性较高或有相关表态。

正文

2016 年政府工作报告提出大力推进国有企业改革，相比 2015 年关于国企改革的表述更具有可实施性，给出了时间表、路线图、底线。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。

### 1. 今明两年，坚决打好国有企业提质增效攻坚战

2016 年政府工作报告提出，“大力推进国有企业改革。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。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。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。深化企业用人制度改革，探索建立与市场化选任方式相适应的高层次人才和企业经营管理者薪酬制度。加快改组组建国有资本投资、运营公司。以管资本为主推进国有资产监管机构职能转变，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值。赋予地方更多国有企业改革自主权。加快剥离国有企业办社会职能，解决历史遗留问题，让国有企业瘦身健体，增强核心竞争力。”

2 月 23 日国资委举办的“国企国资改革研讨会”上，国资委研究中心主任楚序平表示，随着以《关于深化国有企业改革的指导意见》为引领、若干文件为配套的“1+N”文件体系基本形成，国企改革在 2016 年将步入“政策落实年”，董事会选聘经营管理层、推进授权试点等一批重大举措落地也将迈出实质性步伐。国务院国资委副秘书长彭华岗在会上表示：“今年国企改革要坚持试点先行，围绕重点难点问题开展‘十项改革试点’。”十项改革试点：落实董事会职权、市场化选聘经营管理层、推行职业经理人制度、企业薪酬分配差异化改革、国有资本投资运营公司、中央企业兼并重组、部分重要领域混合所有制改革、混合所有制企业员工持股、国有企业信息公开，以及剥离企业办社会职能和解决历史遗留问题等试点。

2015 年国企改革取得进展。2015 年 9 月 13 日，中共中央、国务院印发《关于深化国有企业改革的指导意见》，标志着国企改革顶层设计方案出台。17 家省级国资委和 40 户中央企业提出方案。公司制股份制改革成效显著，全国国有企业改制面已达 80%；法人治理结构不断完善，2015 年中央企业建设规范董事会的企业增加 11 户，总数达到 85 户。企业结构调整与重组步伐加快，12 户中央企业完成联合重组，中央企业从 2014 年年底的 112 户调整为 2015 年年底的 106 户。

### 2. 2016 年国企改革五大方向：央企试点、地方试点、兼并重组、去产能、资产注入

#### 2.1. 有望启动第二批国企改革试点

国资委有望启动第二批国企改革试点。目前，已有诚通集团和中国国新两家央企确定为资本营运公司试点企业。14 年 9 月，国资委审议了四项改革试点，确定了第一批试点企业，包括中粮、中建材、中国医药、国开发、中国节能、新兴际华，旗下内地、香港两地上市公司共 34 家。其中，中国医药、中国建材入围发展混合所有制经济试点，中粮、国开投入围

改组国有资本投资公司试点，中国节能环保、中国建材、新兴际华和中国医药 4 家集团入围中央企业董事会行使高级管理人员选聘、业绩考核和薪酬管理职权试点。

2 月 25 日，国资委、国家发改委、人社部联合发布会上披露国企“十项改革试点”。包括，落实董事会职权、市场化选聘经营管理者、推行职业经理人制度、企业薪酬分配差异化改革、国有资本投资运营公司、央企兼并重组、部分重要领域混合所有制改革、混合所有制企业员工持股、国企信息公开工作、剥离企业办社会职能和解决历史遗留问题试点。

与四项改革试点相比，十项改革试点主要有三点不同。第一，顶层设计方案出台后，对国企改革部署重点更加明确，试点更加具体，针对性更强。第二，新增了供给侧改革等内容，例如，兼并重组试点。第三，内容更丰富，范围也进一步扩大。根据国资委确定央企改革第一批试点的原则以及最终确定试点集团的特点，将从四个特点来选择重点关注的集团：集团性质以竞争类为主，且是产业龙头公司；集团具有一定改革基础及经验；集团改革方向较为明确；管理层改革积极性较高或有相关表态。

## 2.2. 助力供给侧改革去产能

供给侧改革和国企改革是 2016 年的两大改革热点，交集是落后产能行业的国企改革。去产能是供给侧改革的重中之重，并且产能落后的企业很多是国有企业。预计 2016 年两会上，对于传统产业去产能、僵尸企业清理等方面将有进一步的政策指示。目前钢铁、煤炭行业去产能的方案已出，后面水泥、玻璃、有色等领域的方案预计也将在两会后陆续出台。

## 2.3. 扩大地方国企改革自主权

在盘活资产的内生驱动及供给侧改革的外部推动下，地方国企的步伐会加大，混改、整体上市也将迎来大动作。目前各省两会都已召开，上海、江苏、浙江、江西、湖南、福建、广东、山东、河北、河南、吉林、宁夏、新疆等十余省区市均在政府工作报告中部署了 2016 年的地方国企改革工作，要求加速重组调结构、清退落后产能、推进资产证券化和股权多元化，以及试点投资运营公司模式等。另外，以混合所有制为导向的市场化兼并重组也将加速，包括整体上市以及整合重组都是地方国企改革的主要方向。

## 2.4. 加速国企兼并重组

2016 年是国企兼并重组和清退年，国企兼并重组可能超预期。在监管部门鼓励、市场倒逼、制度建设地推进下，更多的国有企业将以龙头企业为依托，通过股权合作、资产置换、无偿划转等方式，实现强强联手和专业化重组。同时，也加快一些缺乏竞争优势的非主业领域及一般产业低端环节的退出，以配合供给侧改革。其中，钢铁、煤炭、水泥、电解铝、玻璃、有色、船舶、航运等产能过剩行业将是 2016 年国企兼并重组的重点。2016 年首场央企重组大戏已开启，2 月 23 日国旅集团和港中旅集团宣布正在筹划战略重组。

## 2.5. 兼顾稳增长和防风险

国企改革中“僵尸企业”的处置并不是让企业直接倒闭或者退市，首选还是并购重组，通过资本运作来“出清”。2015 年底，中央经济工作会议对“去产能”提出明确要求：“兼

并重组为主，破产清算为辅。”2016年2月22日政治局会议强调“重点领域风险防控”，也包括僵尸企业的处置问题。但是，煤炭、钢铁、水泥、玻璃、有色等传统行业涉及资产规模大、从业人员多，出清过程造成大量失业、不良贷款率上升不可避免。如何在供给侧改革的同时，做好风险防控，是国企改革能否成功的先决条件。

（来源：自媒体）

## 国企改革的九大重任

经国务院国有企业改革领导小组研究决定，将开展国企改革“十项改革试点”，2016年将抓好九项重点任务。这是首次披露国企“十项改革试点”的具体内容。

此“十项改革试点”，囊括了落实董事会职权试点、市场化选聘经营管理者试点、推行职业经理人制度试点、企业薪酬分配差异化改革试点、国有资本投资等诸多方面。国资委副主任张喜武表示，十项试点是国有企业改革的开路先锋，肩负着攻坚克难、克难前行、取得突破、形成经验的重要任务，对于全局性改革具有重要示范、突破、带动作用。

例如，颇受关注的央企兼并重组，将不限于已有的南车、北车合并案例，而是将中国移动、中国联通和中国电信三家央企共同成立铁塔公司等案例作为示范，创新探索了三种整合模式：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。

改革试点内容较之前有所丰富调整，更多的国企还将参与进来。例如，诚通集团与国新公司，今年就将实施改组以试点国有资本投资公司改革。国资委后续还将根据改革情况，在央企及地方国企中增加试点，个别试点或将落在央企的二、三级公司中，待企业选定及相关条件成熟后，全面展开工作。

### 十项改革试点

国资委人士告诉《财经国家周刊》记者，今年将较明显地扩大十项改革的试点范围，将前两年试点企业的经验，部分“移植”至新试点。而这一批新增试点企业的数量，将达到数十家。

具体到十项改革措施，首要是落实董事会职权。

张喜武表示，目前已有85户央企建立了规范董事会，但一些董事会还未完全发挥应有作用，甚至是“有形无神”，一个重要原因就在于董事会职权没有得到真正落实。

第二，试点市场化选聘经营管理者。

去年，国资委就开始指导宝钢、中国节能、国药集团3家企业，由企业董事会选聘了5名副总经理，并由新兴际华集团董事会选聘了总经理，实行聘任制和契约化管理。

第三，试点推行职业经理人制度，将在现有的市场化选聘经营管理者试点的基础上，探索进一步改革。

张喜武称，今年将从已有的市场化选聘经营管理者试点单位中，优先选择 2-3 户处于充分竞争领域的商业类企业以及经营困难、重组改制、发展混合所有制经济等企业。同时鼓励中央企业选择部分条件成熟的二三级公司开展试点，支持各地开展这项试点工作。

第四，试点企业薪酬分配差异化改革，其目的是建立科学合理的业绩考核评价体系，探索中长期激励机制。

对此，国资委将选择处于竞争性行业或领域、公司治理机制建立健全、董事会建设和运作比较规范、已实行或正在试点职业经理人制度的中央企业，开展试点。试点人员范围为市场化选聘和管理的职业经理人。

第五，试点国有资本投资、运营公司。

早在 2014 年，国资委就选择中粮集团、国家开发投资公司开展了国有资本投资公司试点，授权 2 户企业的董事会行使部分出资人权利。同时，还向诚通集团、国新公司 2 户企业划转了部分上市公司股权，指导企业开展国有资本运营工作，并于今年开始推动 2 户企业的改组工作。

第六，试点中央企业兼并重组。

张喜武表示，国资委去年会同有关部门先后完成了 6 对 12 户中央企业重组，组织 3 户电信企业完成了铁塔公司的组建。通过上述工作，初步探索了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。

第七，试点部分重要领域混合所有制改革。

今年上半年，国资委将确定首批试点企业，并着手制定试点实施方案，下半年正式启动试点，稳妥有序推进相关改革工作。

第八，试点混合所有制企业职工持股。

据张喜武透露，试点主要是探索在什么样的企业实行员工持股，以什么样的方式实行员工持股，员工怎样转股退股等，确保员工持股公开透明，防止利益输送。今年，计划在中央企业层面选择 10 户子企业，指导各省市分别选择 10 户企业开展试点。

第九，试点国有企业信息公开工作。

近年来，多数中央企业已按照上市、融资发债等要求相继推行了财务信息公开，部分地方国有企业也正在积极探索财务信息公开试点工作。

今年，计划在中央企业围绕董事会信息披露、财务信息公开等方面开展试点，指导地方国资委选择若干重点企业试点。国资委将积极建设统一的国有企业信息公开平台，为中央企业信息公开提供支持，为社会公众查阅信息提供服务。

第十，试点剥离企业办社会职能和解决历史遗留问题。

据悉，国资委下一步将选择 2-3 户中央企业推进所办教育机构深化改革试点，选择 2-3 个城市开展国有企业退休人员社会化管理试点。

**面临较大困难**

在前述国资委人士看来，十项改革中的一部分已经具备成熟经验，也有一部分可能会面临较大困难。

其中较为成熟的，如试点市场化选聘经营管理者，这是涉及到国有企业人事制度的重大改革，也是国有企业领导人员管理体制机制的重大转变。

今年，这项试点工作将在各级履行出资人职责机构直接监管的国有独资、控股的一级企业进行，国资委和各省市将分别选择 3-5 户企业进行试点，主要包括四方面工作：

一是依法落实董事会在经理层成员选聘、业绩考核、薪酬分配等方面职权；二是坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者相结合，清晰界定国资监管机构、企业董事会、企业党组织在经营管理者选聘和管理工作中的职责；三是主要采取公开遴选、竞聘上岗、人才中介机构推荐等市场化方式，不拘一格广开进贤之路，遴选、吸纳一批确有真功夫、市场充分认可的优秀人才到国有企业干事创业；四是规范实行聘任制和契约化管理，签订聘任协议和业绩合同，严格聘期管理和目标考核，实行市场化退出。

另一项顺势而为的改革，是推行职业经理人制度试点。此前，一部分国企已经具备了市场化选聘经营管理者基础。

张喜武表示，职业经理人与市场化选聘的经营管理者区别在于：对市场化选聘的经营管理者，综合考评政治责任、经济责任、社会责任履行情况，实行与职业风险相匹配的结构化薪酬，采取上限调控，聘期届满聘任关系终止后，可根据工作需要合理使用；而对职业经理人，主要考核经营业绩指标完成情况，实行市场化薪酬，聘任关系终止后，一并解除劳动合同，自然回到人才市场。

因而，这一阶段的改革，将充分体现“市场化来、市场化去”的原则。

而相对难度较大、触及利益较多的，是关于剥离企业办社会职能和解决历史遗留问题等试点工作。张喜武表示，目前国有企业仍然存在大量办社会职能和历史遗留问题，只有彻底解决这些问题，国有企业才能轻装上阵、建立起市场化的优胜劣汰机制、公平参与市场竞争。

“一部分国企，仅在处理离退休职工问题上就需要近百亿元成本，远超过了企业全年营收。”前述国资委人士坦言，地方不愿接手，企业又一时拿不出资金，很多问题就因此搁置了，“期待这一次能有所突破”。

### **九项重点任务**

张喜武认为，2016 年深化国企改革总的考虑中，关键是“九项重点任务”以及改出“五个新”。

其中，九项重点任务包括：

一是尽快完善“1+N”文件体系，基本完成国企改革顶层设计。二是深入推进“十项改革试点”，在国有企业改革重点难点问题上尽快形成突破。三是管资本为主推进国资监管机构职能转变，建立国有资产出资人监管权力清单和责任清单。四是分类推进国有企业改革，对中央企业实行分类考核、分类监管。五是加大公司制股份制改革力度，在中央企业集团和

子公司两个层面大力推行公司制。六是推进董事会建设，使绝大多数的中央企业建立起规范董事会，完善公司法人治理结构。七是推动中央企业重组调整，压缩管理层级和法人层级，优化国有企业结构布局。八是强化国有资产监督，加强和改进外派监事会工作，防止国有资产流失。九是坚持党对国有企业的领导，在改革中同步推进国有企业党建工作。

改出“五个新”，则是指：

一是改出新体制，国资监管机构加快转变职能，以管资本为主加强国有资产监管的模式基本成型。二是改出新机制，公司治理机制进一步规范，市场化经营机制更加落实，企业活力明显增强。三是改出新成效，国有资本布局结构优化，供给侧结构性改革取得实质性效果，提质增效工作目标有效实现。四是改出新经验，形成一批可复制、可推广的新典型、新经验、新做法、新模式。五是改出新局面，国有经济活力、控制力、影响力和抗风险能力明显增强。

在张喜武看来，改组组建国有资本投资、运营公司，是完善国有资产管理体制、以管资本为主加强国资监管的一项重要任务。开展这项试点，将主要在三方面进行积极探索：一是试国资委与企业的关系，探索完善的国有资产监管方式；二是试国有资本如何开展专业化运营，探索有效的国有资本投资运营模式；三是试国有资本投资运营公司内部如何改革，探索市场化的企业经营机制。

在前期的中粮集团、国投试点中，国资委不仅授权了两家企业的董事会行使部分出资人权利，还引导企业开展了业务结构优化、总部机构调整、管控模式重塑、资本专业运作等改革工作，取得了阶段性进展。

“我们同时还向诚通集团、国新公司 2 户企业划转了部分上市公司股权，指导企业开展国有资本运营工作。”前述国资委人士称。

今年，国资委还将选择 3-5 户企业开展国有资本投资公司试点，并推进诚通集团、国新公司改组为国有资本运营公司。

（来源：财经国家周刊）

# 京津冀一体化

## 两会报告解读

### 区域发展

#### 优化区域发展格局。

深入推进“一带一路”建设，落实京津冀协同发展规划纲要，加快长江经济带发展。制定实施西部大开发“十三五”规划，实施新一轮东北地区等老工业基地振兴战略，出台促进中部地区崛起新十年计划，支持东部地区在体制创新、陆海统筹等方面率先突破。促进资源型地区经济转型升级。支持革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区发展。制定国家海洋战略，保护海洋生态环境，拓展蓝色经济空间，建设海洋强国。

### 十三五

#### 高水平建设北京市行政副中心

建设以首都为核心的世界级城市群，辐射带动环渤海地区和北方腹地发展。积极稳妥推进北京非首都功能疏解，降低主城区人口密度。重点疏解高耗能高耗水企业、区域性物流基地和专业市场、部分教育医疗和培训机构、部分行政事业性服务机构和企业总部等。高水平建设北京市行政副中心。规划建设集中承载地和“微中心”。

### 读报告

#### 把京津冀打造成社会发展最有活力一极

解读人：文宗瑜

北京市人大代表、财政部财政科学研究所国有资产研究中心主任

北京市应在京津冀一体化过程中发挥主动性作用。可以说，京津冀一体化从短期看是为了解决北京市经济社会发展中的一些突出问题，从中长期看，是为了建立京津冀发展的协同与协调机制，把京津冀打造为中国经济社会发展中最有活力的一极。

#### 短中长目标定位

在推进京津冀一体化的过程中，不但要考虑与解决京津冀三省市当前存在的突出问题，而且还要考虑与解决京津冀三省市中长期可持续发展的的问题。因此，应进行京津冀一体化短期、中期及长期目标的定位，以目标定措施，用措施保证目标的实现。

从短期来看，京津冀一体化应主要围绕交通治堵、空气环境质量改善、项目或产能转移对接、人口疏解等确定短期目标。由于京津冀一体化的短期目标主要是为了解决北京市目前比较突出的问题，因此，北京市应在京津冀一体化中发挥主导作用。

从中期来看，应定位于实现产业一体化。要加快产业调整与产业合作，推动产业结构优化升级，形成京津冀产业合理分布与上下游联动机制，实现区域优势互补及产业融合。在此

过程中，构建统一配置资源的体系与机制，这样才能够实现自然资源、人口、技术、资金等要素在三省市间的自由流动。

而从长期来看，京津冀三省市的 GDP 总量约占全国 GDP 总量的百分之十左右，是中国经济发展很重要的一极。通过京津冀的协同发展，把京津冀建设成国内最大的自由贸易区，并且使其成为市场经济最有活力的增长极。在某种意义上，京津冀一体化还需向更大范围扩展，即以京津冀为核心，向周边 500 公里至 800 公里的范围辐射，形成泛首都经济圈或经济带。

#### 设立三地财政金融协调机构

京津冀一体化的当务之急，是要解决北京市的交通拥堵、大气污染及产业转移对接、人口过快增长等一系列突出问题。这就意味着，北京市要在京津冀一体化中发挥主导作用。具体而言，应由北京市牵头，联合天津市与河北省，设立京津冀的财政金融协调机构。新设立的财政金融协调机构，可邀请国务院领导作为顾问，并同时邀请中央财政部门的官员参加。财政金融协调机构应建立定期交流机制，以发现京津冀一体化中遇到的财政金融问题，并提出相应的解决方案。这就要求，京津冀三省市出台财政金融政策前需进行沟通并达成一致。通过财政金融协调机构的交流与磨合，最终引导京津冀走向财政金融的协同。

在京津冀的大气联防联控中，要充分发挥财政金融的协调作用，一方面通过财政资金支持等手段防治大气污染，另一方面以财政金融的相互协调支持落后产能淘汰，严防部分地区为了局部性财政增长而保留甚至吸引落后产能及污染项目的做法。

#### 建立三地人口登记联网

京津冀一体化的主要目的之一，就是为了疏解北京市的人口压力。但是，北京市的人口疏解不是简单的人口迁移，应与京津冀一体化的中长期目标相衔接，以此推动人口的合理布局与资源的合理配置。在政府层面，可以建立京津冀三省市的人口登记联网，以支持人口在京津冀的自由流动。与此相适应，养老医保等也要考虑在京津冀三省市统一布局，力争实现京津冀养老医保账户的联网。此外，京津冀还要考虑加强养老项目的合作，可以由北京市出资建立养老项目，通过京津冀财政金融的协同，引导一部分资金向津冀两省市的养老机构及养老设施建设等项目流动，从而推动养老产业的一体化布局及发展。

（来源：中国日报网）

## “三区一基地”功能定位专项规划发布

### 河北划“五大分区”改善京津冀生态

去年 4 月底，中央政治局会议审议通过的《京津冀协同发展规划纲要》中确定了河北省“三区一基地”功能定位，即全国现代商贸物流重要基地、产业转型升级试验区、新型城镇化与城乡统筹示范区、京津冀生态环境支撑区。

3月1日上午，河北省政府召开新闻发布会，介绍京津冀协同发展背景下河北功能定位专项规划情况。会上，河北省副省长张杰辉表示，围绕落实四大功能定位，河北省有针对性地编制了四个专项规划，目前已编制完成，标志着河北落实京津冀协同发展战略取得重要阶段性成果。

其中，《京津冀生态环境支撑区规划》明确，将全省划分为“五大分区”，不断改善大气和水环境质量，为京津冀区域可持续发展提供保障。

### **“三区一基地”**

#### **专项规划编制完成**

记者在当天举行的新闻发布会上了解到，围绕落实在京津冀协同发展中的四大功能定位，河北省有针对性地编制了四个专项规划，除《产业转型升级试验区规划》正由国家审批外，其他三个规划已于2月27日正式印发实施。

其中，《全国现代商贸物流重要基地规划》提出，到2020年，河北物流效率要达到国内先进水平，优势领域达到或接近国际水平，把现代商贸物流业打造成河北省重要支柱产业，培育世界级商贸物流产业集群。

此外，正在审批中的《产业转型升级试验区规划》是个攻坚规划，核心是围绕供给侧结构性改革做好“加减法”，大力化解过剩产能，培育壮大新兴产业。

相比前两个规划，《新型城镇化和城乡统筹示范区规划》则是个补短板的规划。该规划明确，当前河北正处于城镇化加速推进、城乡统筹发展的关键时期，河北将通过“与京津共同打造世界级城市群、弥补发展短板”等措施，来推动河北的新型城镇化建设。

而《京津冀生态环境支撑区规划》是个责任规划，核心是把河北的生态环境修复好、保护好、建设好，不断改善大气和水环境质量，为京津冀区域可持续发展提供保障。

### **“五大分区”**

#### **构建生态安全格局**

河北是全国资源环境和发展矛盾最突出的地区之一，“三区一基地”中的京津冀生态环境支撑区尤为引人注目。《京津冀生态环境支撑区规划》提出，将河北省划分为“五大分区”，构建“一核四区”生态安全格局。

在“五大分区”划分上，位于最北部的是坝上高原生态防护区，包括张家口市的4个县和承德市的2个县。由于地处河北省坝上高原，其主要任务是防风固沙、涵养水源，西部恢复草地植被、东部打造防风固沙林，缓解京津风沙危害。

在该防护区的基础上，其南部的环京津区域划分了燕山—太行山生态涵养区，包括张家口、承德、唐山、保定、石家庄等市的65个县（市、区）。作为京津冀生态安全屏障，其主要任务是加快推进京津风沙源治理、太行山绿化等工程，在河流上游、矿山、沙源营造水源涵养工程。

“五大分区”最南部的是低平原生态修复区，地处华北平原中部，包括石家庄、邢台、邯郸等市的 77 个县（市、区），将通过全面实施地下水超采综合治理，恢复地下水战略储备，打造京南生态屏障。

此外，在沿海地带，还划分出唐山、秦皇岛和沧州市的 11 个县（市、区）作为海岸海域生态防护区。该区将通过推进生态修复工程，改善河口生态环境，恢复海洋渔业资源，为海洋生态服务提供保障。

作为“一核四区”格局中的“核心”，京津保中心区生态过渡带地处京津冀核心区域，位于华北平原北部、北京南侧、天津西侧，包括廊坊、保定、沧州市的部分县（市、区），其任务是为京津冀城市发展提供生态保障。规划要求，在国家统筹部署下，合理调减耕地规模，适当增加生态用地比重。以主要交通干线、河流水系等绿色廊道为骨架、以村镇为组团，用大网格宽林带建设成片森林，恢复白洋淀湿地，扩大生态空间，整体构建环首都生态圈，提供宜居环境。

### “六大行动”

#### 攻坚治理生态环境

记者了解到，《京津冀生态环境支撑区规划》构建了完善的生态建设框架体系，而为实现生态环境治理目标，该规划提出了“一条红线”、“六大行动”、“三个‘五十条’”等措施。

在总体把握上，坚守“一条红线”，即资源环境生态红线，划定森林、湿地、草原、海洋、河湖等生态保护红线，划定空气、水、土壤等环境质量底线，划定控制能源、水资源和耕地消耗上限。

在重点任务上，抓好“六大行动”，即强力实施大气污染防治攻坚、强化区域水安全保障、加快建设区域生态屏障、积极改善土壤和城乡环境、强化资源节约和综合利用、推进京津冀生态建设联动等六大攻坚行动。

在具体举措上，大力实施山水林田湖生态整体修复，落实好河北省大气污染防治、水污染防治和土壤污染防治三个“五十条”措施，确保生态环境质量大幅改善。这三个“五十条”是规划的核心内容，也是规划落实的有力保障。

“这些措施目前有的已经实施，有的正在制订完善。”张杰辉表示，河北省将加强组织领导，细化目标任务，把中长期目标分解为年度任务，把重点工作落实到各地各部门，密切与京津的沟通衔接，确保各项规划顺利实施。

（来源：北京日报）

## 视野延伸

### 深度 | 美国房贷危机：穷人如何在危机变得更穷

房地产信贷不仅影响美国家庭债务，而且很大程度上导致了这次大衰退。穷人如何在危机中如何变得更穷，债务游戏中不平等仍旧存在。这对中国有什么启示呢？如何避免无法承受的金融危机呢？

#### 房贷纸牌屋：美国金融危机启示录

在没有数据之前就开始推理是一种致命的错误。人们会不知不觉地用过扭曲事实去匹配理论，而不是要求理论切合实际。

——福尔摩斯

金融危机已经过去 7 年，世界仍旧在伤痛恢复之中。

无数反思因此诞生，公众的痛苦即使没法根除，也应该得到解释，多数焦点都集中在金融机构在金融危机中的崩塌。例如，面对美国政府支出 7000 亿美元救助银行，美国喜剧演员就曾经提出一个颇得民心问题，为什么这钱不分给大家而是要给银行？再例如，雷曼倒闭被认为金融危机关键点，甚至被认为是无可挽回的错误，有人无不打趣地说如果雷曼兄弟叫雷曼姐妹，也许雷曼也就不会那么贪婪骄傲，雷曼也不会在那个夏天率先倒闭，那么也就没有后面一连串后果。对此，组织美国金融危机营救的三巨头保尔森、盖特纳、伯南克都纷纷撰文著书表示自己已经竭尽全力，银行业不得不救助，而雷曼不得不倒闭。至于美国人多年来追求的自有住房的梦想，迄今被千夫所指

然而，投资银行家的贪婪、次贷衍生品的杠杆、华尔街的阴谋等等，这些过去在主流媒体占据主流的各类解释，虽然符合直观感受，也占据道德高地，但是它们能否解释危机根源、危机何以持续如此长时间等问题，仍旧存在疑问。对比之下，回到金融危机的源头，也就是早就被人忘记的住房按揭泡沫，或许能看出不一样的图景。

美国两位经济学新星阿蒂夫·迈恩 (Atif Mian)、米尔·苏非 (Amir Sufi) 的研究正是如此，他们对于住房按揭的研究即解释了金融危机的另一面，其起因与扩大都在于债务尤其是家庭债务。两人著作《房债》(House of debt) 中文版已经由“比较译丛”引入，而英文版在 2014 刚出版就入围《金融时报》2014 年度商业图书奖最终名单。

直到今天，多数人认为房地产只是美国金融危机的推动而已，直到今天还有人强调，金融危机之前让很多没有资格获得住房抵押按揭的人（主要是穷人）获得抵押按揭本来就是不应该，这些人在金融危机之中将房屋退还给银行也是正常的市场出清行为。这种想法符合直觉以及自由市场精神，然而并不深刻，事实上，房地产信贷不仅影响美国家庭债务，而且很大程度上导致了这次大衰退。他们发现经济灾难爆发之前，家庭债务的大幅攀升以及居民消费的大幅下降，从美国到国际都有出现。更大的问题在于，随着危机爆发，家庭发现其借入

的债务过多，而房价下跌带来的损失完全由家庭自身承担，以至于家庭净财富以不成比例的速度飞快下滑，家庭消费支出因此快速下滑；而消费是经济的主要拉动力，经济去杠杆开始，家庭债务继续增加，支出开始崩溃，一切人都难以幸免于难。

两人将经济比喻为常用于政治的俗语“纸牌屋”，以债务堆积而成。经济向好时候，消费与支出皆大欢喜，债务变得如此“便宜”，源源不断增加；一旦家庭债务达到临界点，趋势出现逆转，那么就会出现自我实现式的负向正循环，最终导致经济的雪崩。他们证明家庭债务与经济衰退之间的关系导致了这次衰退的缘起与恶化。于是，以住房按揭繁荣开始的经济泡沫，最终幻灭也在于住房按揭，导致在美国 800 万人失业，400 万家庭流离失所。

研究到这一步，结论其实并不算多出人意料，经济下行导致消费下降这个大多数人可以理解，两位作者颇为特别的是，他们用数据证明穷人在危机中如何变得更穷，揭示了债务游戏中不平等。原因在于，因为穷人的住房购买往往抵押比例更多，而因此在消费边际上受到影响更大，随着住房抵押出现问题，对于穷人的消费影响更大，进而对于经济整体构成收缩压力，这对于经济衰退的影响不言而喻。更为悲剧的是，随着很多穷人在危机不得不将房屋交还给银行，这也导致随后的房地产回暖并没有真正惠及这部分人。

这一研究不仅对于金融危机有影响，对于宏观经济领域也很大帮助，对于避免衰退持续的政策也有启发。十年一觉危机梦，2015 年 10 月美国住宅建筑商协会（NAHB）数据显示，美国 10 月房屋市场指数升至 2005 年 10 月份以来新高，恍惚间刚好十年过去了。NAHB 房产市场指数当月为 64，一般认为超过 50 就代表市场状况不错，该指数自 2014 年 6 月来一直位于 50 上方。然而，美国房地产的回暖，并不等同于经济的复苏，毕竟在金融危机之中已经把房屋换给银行的家庭比比皆是。两位作者阿蒂夫·迈恩、米尔·苏非的政策建议是金融体系应该更多采用股权类合同，即将受益与家庭无法控制的风险挂钩，例如房价上涨阶段业主出让一部分受益给银行，而房价下跌阶段银行承担一部分业主损失。

值得注意的是，危机之危害不仅在于危机之中的损失，更在于危机之后的恢复往往比较漫长，而且大型危机往往伴随着二次触底的可能。根据哈佛经济学家卡门·莱因哈特、肯尼斯·罗格夫的研究，他们通过对历史上 100 次系统性银行业危机分析，得到结论是人均收入回到危机前水平所需时间平均需要是 8 年，中位数为 6.5 年。也正因此，截止目前，西方国家中只有德国以及美国人均收入回归到金融危机之前峰值，对比之下，希腊或者一些新兴市场国家可能需要超过十年的时间。

这对于中国有什么启示呢？如何主动避免一场无法承受的金融危机呢？对比之下，中国房地产投资增速虽然下滑严重，但是情况和美国还是有些不同，主要是中国购房首付较高，杠杆率低于美国，加上中国家庭的储蓄偏好，因此中国家庭债务在危机之中飙升并不算严重，大众更多关注中国政府债务而不是私人债务。但是美国的经验告诉我们，私人债务同样可以酝酿成巨大的衰退，或许在美国是家庭债务，在中国也许就是企业债务。值得警惕的是，中国企业债务在“四万亿”之后飙升严重，近些年中国影子银行从概念变为现实，这些变化对

于宏观经济的负面影响虽然不完全清晰，但是始终让人不安。债务虽美，不宜过度，如何防患于未然，或许是中国决策者应该从《房债》中汲取的教训。

（来源：自媒体）

## 深度 | 链家模式解密：金融创新还是监管缺陷？

伴随着一线城市房价的飞涨，作为房产中介的链家近日因向购房者提供资金而成为舆论焦点。民生证券在去年 10 月的一份报告中估算，如果链家开足马力，其金融业务 2015 年放款金额可达 500 亿元，利息收入可以达到 20 亿元。不过链家的董事长左晖称，过去一年链家首付贷的总体规模只有 3 亿元左右。

此外链家还通过旗下互联网金融平台，发行 P2P 理财产品为购房借款人募资，截止目前，链家理财累计成交量已超过 180 亿元，投资用户规模 31.4 万人，单日融资过亿已然是常态。这也是引起市场争议的一点。不过链家能撬动的资金规模真的可以影响到房价的走势吗？左晖对此进行了否认。

链家集团董事长左晖并不乐意常见公众，除非迫不得已。这一次，他决定为这家正处于舆论漩涡中的企业进行辩护。

3 月 1 日下午，左晖在北京（楼盘）总部一间办公室里进行了一场近乎“科普”的媒体会，他携两位技术高管解释了在过去数天内关于链家的所有疑问。

在过去数日舆论暴风雨般的质疑中，他们的企业管理、代理业务的商业模式、金融业务的商业模式均成为被质疑的标的，他们甚至被广泛指责是推高房价的“背后黑手”。

在这场逾 3 小时的媒体会中，左晖一再主动延长时间，他多次直言自己掌舵下的这家公司并不完美，“我作为过来人来看，没有一个是质疑错的，我自己觉得我们几乎是被这些质疑推动着”，但他也尖锐地反击关于链家金融资金安全的质疑“非常不靠谱，非常不职业”。

喧嚣冷却，腾讯财经《棱镜》尝试亦就此复盘此事件：“链家到底怎么了”？



### 缘起“223”事件

在链家内部，链家集团上海（楼盘）负责人 2 月 23 日被上海消保委约谈一事被称作“223 事件”。这一天，由链家代理的两起购房案例被上海消保委通报在房源上未尽产权调查职责，且在后续金融服务上对购房者资金安全带来风险。

上海住建委次日表态已对此事调查，并对链家涉事两门店停止网签资格。事情在这天晚间发酵，链家在上海的门店被发现撤下了原本张贴在玻璃外墙上的橱窗广告。

24 日，彻底挑动外界神经是另一条消息。界面援引“上海链家消息人士”称除了涉事的两家门店被取消网签资格，上海市住建委要求链家下线金融产品、撤销橱窗广告以及停止独家代理的业务。金融业务与独家代理模式在链家的业务板块中至关重要。

随后的数天中，链家被炙烤在舆论的风口浪尖。这家已创业 15 年的老牌房产居间代理商的企业管理、代理业务商业模式、金融业务商业模式均成为被质疑的标的，他们甚至被广泛指责是推高房价的“背后黑手”。

而在此期间，链家集团本身却像消失了一样。链家集团常务副总裁王拥群发出的一封内部信以及左晖流传出的朋友圈成为了对此事的仅有回应。

3 月 1 日，左晖告诉《棱镜》，链家在上海暂停金融服务是主动决策而非上海住建部的要求，而独家代理业务停止的说法更不存在。

但时至当前，上海市住建委还未对链家相关门店存在不规范经营行为公开调查以及处理结果。

左晖称，在消失的这段时间内，链家对全国 24 个城市的所有门店在途的 6.9 万张单子逐一核查，以排除风险。而已经制定的整改计划中则包括将对所有的客户投诉在官网公布。

他花去大半的时间让两位技术高管解释被广泛质疑的“挪用链家理财中用户资金”以及“挪用资金监管账户里客户资金”从技术上完全无法实现，并尖锐的反击关于链家金融安全的质疑“非常不靠谱，非常不职业”。

对于链家通过“速销房”模式推涨房价的指控，他列举了北京的数据，其表示目前北京新房及存量房总计约为 21 万套，而链家代理的房源数量是 1.1 万套，其中真实速销房状态的是 8000 套，即全市总量占比约 4%，“很难想象在全市房源占比 4% 的占比就能做到呼风唤雨的程度”。

而关于“首付贷”起到楼市“场外配资”的作用，左晖告诉《棱镜》，过去一年链家首付贷的总体规模只有 3 亿元左右，平均出借金额也只有 15 万元左右，

在这场媒体会中，他一再重复的一句话是“自己从来没有发现过任何一笔消费者的投诉中链家是完全没有问题的。”并表态“很快会对上海公司从上到下，从营运的总经理处理”。

### 金融业务是非



在这场风波始末中，链家近两年迅速崛起的金融业务成为风暴眼，遭受的非议和质疑最多。

2013 年 8 月，理房通支付科技有限公司（下称理房通）成立。一年之后，理房通拿到央行颁发的第三方支付牌照，成为唯一一家拿到牌照的房地产经纪企业。链家的金融业务就此起家，理房通也成为如今链家两大金融平台之一。

在链家的中介业务中，理房通主要承担资金监管的职能。如在二手房交易中，客户的定金、房款、物业交割保证金、户口迁移保证金，都会进入理房通在银行开立的备付金账户。

在链家这种模式之前，二手房交易资金监管方式主要有两种：第一种是由商业银行来主导的资金监管；第二种是部分城市或部分城区由住建委主导资金监管。“理房通作为持牌支付机构，可以承担类似的角色，属于支付机构拓展业务的一种方式。”一位央行人士对《棱镜》如此评价。

虽然在链家看来，理房通能让消费者在购房过程中体验更流畅，资金交割更安全，但消费者似乎并不买账，中国的消费者在买卖房屋过程中，还没有形成资金必须托管的意识。“主

要还是客户对我们的信任问题。”左晖说，他们甚至考虑下一步采用增信的手段，如跟保险合作，来增加客户对他们理房通的信任。

地产中介公司自己做资金监管业务，链家是第一家，这也不难理解外界对其模式的质疑：客户的资金是否进了链家手中？链家是否将这些沉淀资金用作他途？

事实上，按照央行对第三方支付机构的监管要求，理房通须在银行开立专有的备付金管理账户，平台无权挪用资金。

在3月1日的媒体会中，链家理房通的存管银行、光大银行(601818, 股吧)望京支行行长王华称，银行会和第三方支付做支付接口、对账接口和校验系统上的对接，再将数据报送给央行。“在整个存管过程中，第三方支付系统上更多是虚的指令，实质的资金运作都在银行端。”

不过，上述央行人士对《棱镜》表示，商业银行是根据第三方支付平台发出的支付指令来进行资金划转，假如平台伪造客户的交易指令，备付金存管银行只能通过事后详细的对账才能分辨出来，这是目前监管上尚未解决的技术性障碍，因此备付金账户仍存在可能被挪用的道德风险。

此外，存放在银行备付金账户里的资金也会产生一定的收益，据《棱镜》了解，这部分资金一般按照银行协定存款计息，利率约为一年期定存基准利率（当前为1.75%），这也是理房通除了手续费之外，另外一部分收入来源。

2015年链家仅北京的交易额接近3000亿元，其中有多大比例进入备付金账户，外界不得而知。

除了资金监管，理房通还与基金公司合作开发货币基金产品，瞄准卖房人房款解冻后的理财需求，目前累计投资金额4.43亿元。

虽然理房通激活了链家整块金融版图，但其初衷却并非如此。按照理房通副总经理宋靖宇在3月1日的表述，链家一开始并没有如外界所说，对金融领域有宏伟的布局，他们所有的金融业务都是由中介业务发起而来。

“我们每年因为承诺赔了很多钱，要想降低赔付金额，唯一办法是把资金监管做起来。一开始跟建行、光大合作做资金监管，但银行的风控体系和流程很难跟你的交易流程融合在一起，双方都觉得不方便，于是我们干脆自己申请牌照来做这个事情。”宋靖宇这样向《棱镜》阐述理房通成立的初衷。

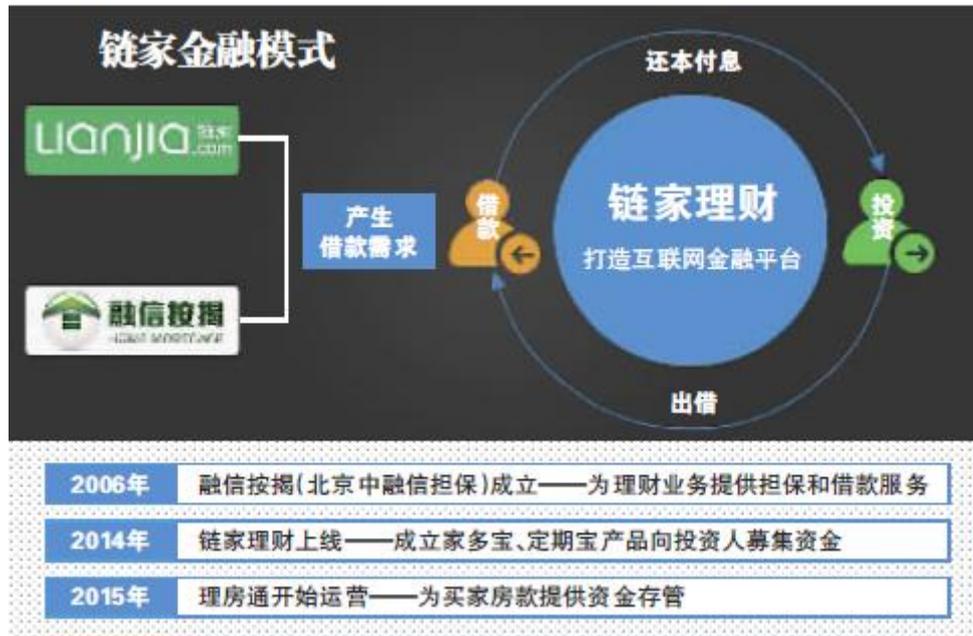
拿到牌照以后，宋靖宇发现他们此前对牌照的理解“很浅薄”，“能做的事情比我们想象中的更多。”目前，理房通已经开始将资金监管业务拓展至个人成交和任意中介成交，一些三四线城市的经纪公司将成为他们的合作对象。

### 一路狂奔的P2P规模

2014年11月，几乎与理房通同一时间，链家理财正式上线，定位为链家旗下互联网房产金融平台，彼时P2P行业正风生水起。

链家理财的模式并不复杂，一边是有借款需求的买房人，一边是投资人，链家理财充当了撮合中介。目前链家理财资金端共推出两个系列，8款产品，主要为借款人提供短期过桥融资业务，包括赎楼、尾款垫资、首付贷款等等。

截止目前，链家理财累计成交量已超过180亿元，投资用户规模31.4万人，单日融资过亿已是常态。以2月29日为例，当天交易额为1.5亿元，根据网贷之家的每日数据，这一成交量在网贷行业能挤进前五名。对于一家成立仅1年多时间的平台而言，其扩张规模堪称迅猛。



个人住房抵押一直被视为P2P行业最优质的资产，作为房产中介，链家理财还能全程跟进每一个借款项目，在资产端和风控上，具有其他P2P平台无可比拟的优势。

链家理财2015年报告显示，平台所有到期产品的按时还款率达99.95%，87.4%的逾期会在三个月之内归还，尚无坏账发生。

不过，质疑也接踵而来，作为拥有自己第三方支付机构的平台，首先即是P2P资金存管问题。

在3月1日的媒体会中，链家网首席风控官王志伟称，链家理财的资金均由首信易支付监管，并非由理房通监管。此外，他们也已经与民生银行(600016,股吧)、招商银行(600036,股吧)进行了多轮沟通和洽谈，下一步将寻求银行资金存管。

而对于中融信担保公司属于非融资性担保，不具备P2P担保资质的质疑，左晖在现场给出的解释是，融资性担保公司主要针对银行业金融机构进行业务往来，而P2P属于个人对个人之间的业务，和银行业务没有任何关系。

根据网贷征求意见稿，P2P应当要“去担保化”，因此并未对P2P业务的担保方资质作出规定。不过，在一位法律人士看来，按照非融资性担保业务范围，不能对借贷合同进行担

保，依照一般法理，银行等债权人可以包含 P2P 平台的出借人，因此非融担公司为 P2P 平台提供担保仍存在违规嫌疑。

当前，网贷行业的最终监管细则尚未出台，行业正处于 18 个月的整改期，这也是包括链家理财在内的一些 P2P 平台，虽然遭受质疑，但无法定论的原因。也正是在这一轮网贷行业的“野蛮”生长中，链家理财的规模得以迅速扩大。

链家内部也在反思这次质疑风波的原因。在宋靖宇看来，链家成立了一个资金监管平台，在外界看来似乎弄了很多钱，那边又在做 P2P，好像又是需要钱的业务，因此很容易让人把它们联想在一起。“其实两个平台是完全独立的，有各自的资金存管方式。”他强调称。

这次风波也让左晖开始重新审视链家的公信力问题，他将之视为一次正常的市场教育，让他们去寻找增信的各种解决方案。

### 奔跑的代价

成立于北京的链家已创业 15 年，从交易规模上来说，这家企业目前已是最大的房产居间代理商。

然而，直至 2014 年，链家都未曾在北京以外的市场中跑马圈地，直到 2015 年，它在 1 年内连续发起 11 项并购，将疆域迅速从北京扩大至华东、华南以及西南。

1 年内，上海德佑、重庆（楼盘）大业兴置业，成都伊城、广州（楼盘）满堂红、深圳（楼盘）中联及大连（楼盘）好旺角悉数被左晖纳入到链家旗下。

左晖在 3 月 1 日的媒体会中披露的数据称，链家集团目前门店数量达到 6000 家，在 2015 年整体交易额则达到 7090 亿元，其中新房交易额达到 1210 亿，理财业务规模达到 1238 亿元。

他告诉《棱镜》，自己的战略就是进入到 3 亿的城市人口中的地方去。“我们主要是做核心的市场，比如上海一年 14000 亿，北京大概 9000 亿。”左晖希望进入到这些城市里面占到 55%、60% 的市场率。

然而，左晖称“链家自己内部一直不太认为我们的扩张很快，背后也是因为有一定的信心。”而对于上市，左晖告诉《棱镜》“自己的确没有任何的计划，起码没有明确的计划。”

在迅速扩张背后，类似上海两起案例的发生却很难解释为偶然事件。被左晖视作将成为全国最大市场的上海，链家直至并购德佑前也仅有 20 余家门店，而后者则有超过 200 家门店。但左晖告诉《棱镜》，这两个案例并不能确定是否是发生在此前就是德佑的门店。

2015 年，支撑左晖并购德佑的一个重要的市场判断就是“整个中国的房地产市场，正在从一线到二三线城市梯次进入存量房占主导地位的市场”，而这背后则同时存在的是存量房交易中更为复杂的交易环境，而左晖在这场媒体会中也表达了这种担忧。

他举例称，在一些房源情况中，甚至存在房主自己把自己房子给查封了，而有些城市查封是很容易的，“为什么呢？就是要涨价。卖完了之后想要涨价，怎么办？就把房子查封。”

在房源核实上，左晖称，在北京市场，链家 2015 年为保障购房者权益进行的赔付资金规模就超过 1000 万元。

正如对上海发生的事情，左晖认为“如果只是一个危机公关的问题，反而是一个小问题”，“我们可能会想自己内部的问题是不是比危机公关更严重，你在对客户服务相关的服务标准，相关的服务流程是不是有很大的问题”。

（来源：华尔街见闻）

## 管理 | 不得不服的华为管理：任正非给员工讲的 18 个故事！

### 1、红舞鞋

这是安徒生一个流传甚广的童话故事：

有一双非常漂亮、非常吸引人的红色的舞鞋，女孩若把它穿在脚上，跳起舞来都会感到轻盈、富有活力。因此姑娘们见了这双红舞鞋，眼神都发亮，兴奋得喘不过气来，谁都想穿上这双红舞鞋翩翩起舞一番。可是姑娘们都只是想而已，没有谁敢真地把它穿上脚去跳舞。因为这双红舞鞋传说是一双具有魔力的鞋，一旦穿上跳起舞来就会永无休止地跳下去，直到耗尽舞者的全部精力为止。

但仍有一个擅舞的、年轻可爱的姑娘抵挡不住这双红舞鞋的魅力，不听家人的劝告，悄悄地穿上跳起舞来，果然，她的舞姿更加轻盈，她的激情更加奔放，姑娘感到有舞之不尽的热情与活力。她穿着红舞鞋跳过街头巷尾、跳过田野乡村，她跳得青春美丽焕发，真是人见人爱，人见人羡。姑娘自己也感到极大的满足和幸福，她不知疲倦地舞了又舞。夜幕在不知不觉之中降临了，观看姑娘跳舞的人群都回家休息了，姑娘也开始感到了倦意，她想停止跳舞，可是，她无法停下舞步，因为红舞鞋还要跳下去。姑娘只得继续跳下去。狂风暴雨袭来了，姑娘想停下来去躲避风雨，可是脚上的红舞鞋仍然在快速地带着她旋转，姑娘只得勉强地在风雨中跳下去。姑娘跳到了陌生的森林里，她害怕起来，想回温暖的家，可是红舞鞋还在不知疲倦地带着她往前跳，姑娘只得在黑暗中一面哭一面继续跳下去。

最后，当太阳升起的时候，人们发现姑娘安静地躺在一片青青的草地上，她的双脚又红又肿，姑娘累死了，她的旁边散落着那双永不知疲倦的红舞鞋。

红舞鞋的故事使人感慨万千。从理智上来说，人们绝不会以生命为代价去追求个人事业上的短暂成功。可是人们还具有太多的不受理性控制的感情方面的因素。人生的道路上像红舞鞋这样的诱惑是随处可见、时时可见的。

经营企业如同经营人生。企业的表现归根结底就是企业经理人的表现，企业经理人每天也同样面临着类似于红舞鞋的诱惑。显然，企业经理人的责任不是为公司寻找一双红舞鞋，使公司只能活上一阵子，“企业的首要责任是活着。”（管理革命理论大师彼德·杜拉克）

任正非经常在各种场合反复地强调：“我现在想的不是企业如何去实现利润最大化的事，而是考虑企业怎么活下去，如何提高企业的核心竞争力的问题。”

### 2、盐碱地

任正非曾在华为的财经变革项目规划汇报会上提到“盐碱地”的概念，盐碱地是盐类集积的一个种类，是指土壤里面所含的盐分影响到作物的正常生长，严重的盐碱土壤地区植物几乎不能生存。同样，在很多市场，由于国际环境等诸多因素影响，辛勤耕耘却可能换来颗粒无收，这些地区和国家就被老板形象地称为华为的盐碱地。

华为的成功在于坚持不懈地推进“鸡肋战略”，在西方大公司看不上的盐碱地上，一点一点地清洗耕耘，而且，薄利也逼着公司在很窄的夹缝中锻炼了能力，提高了管理水平。

### 3、红军蓝军

“蓝军”扮演假想敌部队，当战争来临时，红军来抵御蓝军的入侵，蓝军部队作战方法是：“出人意料”的，这就给红军带来了很大的威胁，只有经常与他们“打交道”才不会打败仗，强大的“蓝军部队”使“红军部队”在演习中不断进步。

任正非曾在讲话中指出：华为的蓝军存在于方方面面，内部的任何方面都有蓝军，蓝军不是一个上层组织，下层就没有了。我认为人的一生中从来都是红蓝对决的，我的一生中反对我自己的意愿，大过我自己想做的事情，就是我自己对自己的批判远远比我自己的决定还大。我认为蓝军存在于任何领域、任何流程，任何时间空间都有红蓝对决。如果有组织出现了反对力量，我比较乐意容忍。所以要团结一切可以团结的人，共同打天下，包括不同意见的人。百花齐放、百家争鸣，让人的聪明才智真正发挥出来。那些踏踏实实做平台的人，他们随着流程晋升很快，也不吃亏。这样既有严肃又有活泼，多么可爱的一支队伍啊。

### 4、深淘滩，低作堰

两千多年前都江堰水利工程的修建原则，与现在华为所在行业要生存下去的法则是如此相似。

李冰留下“深淘滩，低作堰”的治堰准则，是都江堰长生不衰的主要“诀窍”。其中蕴含的智慧和道理，远远超出了治水本身。华为公司若想长存，这些准则也是适用于我们的。

深淘滩：就是不断地挖掘内部潜力，降低运作成本，为客户提供更有价值的服务。客户决不肯为你的光鲜以及高额的福利，多付出一分钱的。我们的任何渴望，除了用努力工作获得外，别指望天上掉馅饼。公司短期的不理智的福利政策，就是饮鸩止渴。

低作堰：就是节制自己的贪欲，自己留存的利润低一些，多一些让利给客户，以及善待上游供应商。将来的竞争就是一条产业链与一条产业链的竞争。从上游到下游的产业链的整体强健，就是华为生存之本。

### 5、力出一孔，利出一孔

任正非曾说：“水和空气是世界上最温柔的东西，因此人们常常赞美水性、轻风。但大家又都知道，同样是温柔的东西，火箭是空气推动的，火箭燃烧后的高速气体，通过一个叫拉法尔喷管的小孔，扩散出来的气流，产生巨大的推力，可以把人类推向宇宙。像美人一样的水，一旦在高压下从一个小孔中喷出来，就可以用于切割钢板。可见力出一孔，其威力之大。十五万人的能量如果在一个单孔里去努力，大家的利益都在这个单孔里去获取。如果华为能坚持“力出一孔，利出一孔”，下一个倒下的就不会是华为。”

### 6、功夫在诗外

“功夫在诗外”是宋朝大诗人陆游在暮年给他的一个儿子传授写诗经验时写的一首诗《示子聿》中的一句：“汝果欲学诗，功夫在诗外”，以此向儿子传授诗歌创作秘诀。

他积数十年的经验,深深体会到要写好诗,光熟读古人的诗句,光讲究诗的形式和技法,是远远不够的,而应把工夫下在掌握渊博的知识,参加社会实践上,深入生活,在阅历上下功夫,才是取得创作成功的根本保证。

管理者如何提升管理水平?熟读管理类书籍,掌握各类管理技巧固然很重要,但要想达到一个较高的境界,仅此还不够。有一个对比调查显示,国内管理者读得最多的是管理类书籍,而国外管理者则爱读历史、哲学等人文类书籍,我们常常会感叹于那些洋经理们超一流的职业化水平,及其在经营管理上驾轻就熟游刃有余,恐怕这与他们“诗外”的功夫是分不开的。任正非也是如此,他从来不看纯管理类的书籍,却对历史、哲学等人文类的书籍情有独钟。

## 7、“富二代”创业

把公司内部同事产生的效率低下、好高骛远的现象戏称为“富二代现象”,主要表现为:目前许多业务主管没有精打细算的经营意识,上来就是追求业界 TOP 的目标、大格局、大境界,投入上讲究大手笔,如果短期内要实现盈利则被认为“小农意识,没有远大追求”、羞于启齿,“散个步都恨不得铺铁轨”。

这种“富二代现象”的根源是有以下两个原因

- 1、公司确实底子厚了,资源丰富了,一些人对于小生意看不上。
- 2、现有的分配和激励机制,使得主管对人均效率提升没有任何动力。

所以管理者在工作中首先要避免有“富二代”思想,不要盲目铺摊子,自身在效率和费用上要有约束;同时企业一把手在解决此类问题时,治标更要治本,找到问题根源,建立合理的机制从源头上解决。

## 8、扁鹊大哥

一次,魏文侯找到扁鹊,问他:我听说你们家弟兄三个都学医,那么谁的医术最高?

扁鹊脱口而出:我大哥的医术最高,二哥次之,我最差。

魏文侯惊讶地问:那为什么你名动天下,他们两个一点名气都没有?

扁鹊说:我大哥的医术之高,可以防患于未然。一个人病未起之时,他一望气色便知,于是用药把他调理好,所以天下人都以为他不会治病。

我二哥的能耐,是能治病于初起之时,防止酿成大病。病人刚开始感冒咳嗽时,他就用药将人治好了。所以我二哥的名气仅止于乡里,被人认为是治小病的医生。

我呢,因为医术最差,所以一定要等到这个人病入膏肓、奄奄一息时,才下虎狼之药,让其起死回生。所以,世人便以为我是神医。想想看,像我大哥这样治病,人的元气丝毫不伤;我二哥治病,病人元气稍有损伤就补回来了;像我这样治病呢,命是捡回来了,可元气大伤。你说,我们家谁的医术最高明?

联想到我们的企业管理者,那些整天快速响应,四处忙碌的,看似热闹,其实很可能是他的周边工作环境在思路、方法上有问题,或是前任的工作积累了很多问题,基础太差。

结果大量的时间、精力花费在“中断→保护现场→紧急处理→恢复环境”上，有时“中断处理”有好几层递归。这样员工相当部分的资源消耗在调度环节，工作绩效肯定要打折扣。而优秀经理人（及经理人团队）治理下的公司、部门，一切都有条不紊地在运作，员工甚至不大感觉到管理的存在，而团队绩效却很突出。

#### 9、跳芭蕾舞的女孩都有一双粗腿

在多数人的印象中，芭蕾舞女孩的身材都非常好，腿很细很长。

其实不然，大部分跳芭蕾舞女孩都有双粗腿，很有力量，脚也很大。这其实体现了建筑学的逻辑：力量是根本，唯有建立在力学原理基础上的万事万物，才可能有合谐之美，均衡之美。

任正非用“跳芭蕾舞女孩都有双粗腿”来比喻不追求完美。他说，“世界是在变化的，永远没有精致完美，根本不可能存在完美，追求完美就会陷入到低端的事物主义，越做越糊涂，把事情僵化了；做得精致完美，就会变成小脚女人，怎么冲锋打仗，华为公司为什么能够超越西方公司，就是不追求完美，不追求精致。”

除此之外，这个比喻还体现了另一个哲学思想——均衡。

要有一双坚实的粗腿和大脚，才能支撑起弹性与柔性，支撑起令人眩目的动感与平衡。

“单向度追求”可为企业带来高速发展，尤其在企业的原始积累时期，能够使企业活下来，并奠定一定的实力基础。但进攻，不停歇地进攻，会在企业外部带来越来越多的对立和摩擦；在企业内部，也会积累与沉淀太多的矛盾与冲突，所以，均衡也成为一时期组织管理的核心话题。

#### 10、人不能两次踏入同一条河流

这句话是古希腊哲学家赫拉克利特的思想：因为当你第二次走进这条河流时它已经不是第一次走进时的那条河流，原来的那条河流早就变化了，水也不是原来的水了。这是因为河流在不停地流动。世界上的万事万物，永远处于不停的运动之中。

任正非借这个哲学思想表明，任何事情都不能用形而上学的静止的观点去看待、分析和处理，客观事物是不断变化发展的，所以人们要用发展的观点看待事物，要与时俱进，不断变易。无论是一个企业，还是一个人，只有不断地跟随迅速变化的世界而变化，才能适应迅速变化的世界。

任正非认为，一个企业运作时间长了，员工就会自动产生懒惰，因此，要不断地改良、变革，但变革与华为的自我批判一样，不能是暴风骤雨式的肆虐侵袭，而应是春雨润物，无声渗透。

#### 11、“鲜花插在牛粪上”

华为曾在创新的道路上，盲目地学习与跟随西方公司，有过很多的教训。所以任正非曾在多次讲话中提到，华为长期坚持的战略，是基于“鲜花插在牛粪上”战略，是从不离开传

统去盲目创新，而是基于原有的存在去开放，去创新。鲜花长好后，又成为新的牛粪。华为要永远基于存在的基础上去创新。

“我的一贯主张‘鲜花是要插在牛粪上’。我从来不主张凭空创造出一个东西、好高骛远的去规划一个未来看不见的情景，我认为要踩在现有的基础上前进。……世界总有人去创造物理性的转变，创造以后，我们再去确定路线。我们坚持在牛粪上去长出鲜花来，那就是一步一步的延伸。我们以通信电源为起步，逐步地扩展开。我们不指望天上掉下林妹妹。”任正非如是说。

## 12、丹柯

这源于一个传说：一群生活在草原上的人被别的种族赶到了森林里。在森林中，死亡笼罩着他们，只有走出森林，才有一线生机。这时候，英雄丹柯出现了，他提出由自己领导大家逃出森林。道路很艰难，雷声隆隆作响，不知走了多久，大家精疲力尽，有人开始埋怨起来，还有人对丹柯严厉指责。为了让族人停止毫无作用的抱怨和尽快带领他们走出密林，丹柯毅然地用手抓开自己的胸膛，拿出了自己的心，高高举过头顶，照亮了前进的路，人们全都惊呆了，于是大家义无反顾地跟着他。终于，丹柯用他的心带领大家走出了森林，走出了黑暗，看到了生的希望。

丹柯死了，他的心变成了草原上的星星，永远闪烁。

任正非把那些通信业的领路人比喻成丹柯。他说，我们已经走到了通信业的前沿，要决定下一步如何走，是十分艰难的问题。我们以前靠着西方公司领路，现在我们也要参与领路了，感谢那些领路人的远见与胸怀博大。领路是什么概念？就是“丹柯”。我们也要像丹柯一样，引领通讯产业前进的路。这是一个探索的过程，在过程中，因为对未来不清晰、不确定，可能会付出极大的代价。但我们肯定可以找到方向的，找到照亮这个世界的路，这条路就是“以客户为中心”，而不是“以技术为中心”。我们并将这些探索更多地开放与伙伴共享。我们不仅会有更多的伙伴，而且更加不排外，愿意与不同价值观的对手加强合作与理解。

## 13、蛙鼠殒命

有一则寓言：一只老鼠在河边玩耍时，遇见一只英俊的青蛙，青蛙口若悬河地向老鼠介绍游泳的快乐，漂流的趣味，沼泽地里发生的奇闻逸事，老鼠则向青蛙讲述岸边的风景和田间丰富的物产，它们深深被对方吸引住了。开始的时候，老鼠带着青蛙在地面上旅行，它们一块儿十分开心，但到了池塘边上，老鼠犯愁了，它不会游泳，这时青蛙善解人意地说：不要害怕，我会帮助你的。它让老鼠将爪子搭在自己的后脚上，然后用芦苇紧紧地绑在了一起，就这样，它们高兴地开始了水上旅游。

这个时候，一只老鹰看见它们，它俯冲下来抓老鼠，青蛙赶紧往水里潜，但因为老鼠抱住了他的后腿，青蛙的速度大打折扣，最后，老鹰抓住了奄奄一息的老鼠，又因为芦苇将它们紧紧地捆在一起，所以青蛙也成了老鹰的战利品。

陆地上的老鼠和池塘里的青蛙都有足够的能力从老鹰的攻击下逃生，但是青蛙和老鹰结合之后在水中的生活，恰恰限制了它们的生存优势。

那时世界上企业收购与兼并浪潮掀起，任正非希望通过这则寓言，告诫公司管理层，在企业并购潮掀起的时候，要保持头脑清醒，特别是当华为与美国、德国西门子、德国英飞凌，甚至加拿大北电等联姻时，要注意保持发挥双方各自的优势，一定要警惕合作是否会使双方在特定时刻丧失各自的优势，不要让《蛙鼠殒命》的悲剧故事在经营领域里一次次地重演。

任正非能透过收购与兼并获利看到其后面蕴藏着巨大的风险，看到企业快速膨胀背后的危机，体现了一个企业创始人和一把手应有的战略眼光和决心。

#### 14、黑寡妇&主流汇聚

黑寡妇是任正非在 2010 年 PSST 体系干部大会上的讲话时提出的一个概念。

黑寡妇是拉丁美洲的一种蜘蛛，这种蜘蛛在交配后，雌性会咬死并吃掉配偶，作为自己孵化幼蜘蛛的营养，因此民间为之取名为“黑寡妇”。

任正非说：以前华为跟别的公司合作，一两年后，华为就把这些公司吃了或甩了。华为跟别人合作，不能再做“黑寡妇”，要开放、合作、实现共赢，多把困难留给自己，多把利益让给别人。

我们看到，近几年华为一直在提倡“做厚供应商”，其实就是对“不做黑寡妇”的一种身体力行，希望加强与优秀供应商的合作，实现共赢。

同时，华为也提倡主流汇聚，就是向业界主流供应商汇聚，做厚供应商管理，排除低资质供应商，与这些主流供应商建立互信、双赢的长期的组织合作伙伴关系。这样华为可以通过与这些优质供应商的强强联合，形成优势互补，也可以帮助华为提升能力，降低端到端成本。营造良好的商业生态环境，与供应商保持良好的契约合作关系，实现所谓的双赢，是对不做“黑寡妇”的践行。

#### 15、温水煮青蛙

把青蛙突然扔进开水里，沸水令青蛙的神经系统受到强烈刺激，青蛙在条件反射的作用下可以迅速跳出去。但是若把青蛙放在凉水里，让水温慢慢上升，青蛙便浑然不觉危险存在，怡然自得地游来游去，等到它感到热的时候，已经无力动弹，唯有坐以待毙。

温水煮蛙道出了从量变到质变的原理，说明的是由于对渐变的适应性和习惯性，失去戒备而招灾的道理。突如其来大敌当前往往让人做出意想不到的防御效果，然而面对安逸满意的环境往往会产生松懈，也是最致命的松懈，到死都还不知何故。

历史给予华为机会，我们要防微杜渐，居安思危，才能长治久安。如果我们为当前的繁荣、发展所迷惑，看不见各种潜伏着的危机，我们就会像在冷水中不知大难将至的青蛙一样，最后在水深火热中魂归九天。

#### 16、牢骚太盛防肠断，风物长宜放眼量

“牢骚太盛防肠断，风物长宜放眼量”出自毛泽东的《赠柳亚子先生》，原句意思是：人生往往会遭到很多困扰与烦恼，要以宽阔的胸襟长远的眼光去辩证的分析问题排解心中的“牢骚”，社会上的“浊事”。

人生不如意者十之八九。面对挫折、苦难，是否能保持一份豁达的情怀和积极向上的人生态度，这需要博大的胸襟，非凡的气度。在逆境中磨炼出你的意志，不必计较一时的成败得失。

任正非说，公司各级干部在利益面前，要有平常心，不以物喜，不以己悲。中高层干部要经得住磨难与委屈，公司大了，距离也远了，由于沟通不畅，会产生信息不对称或扭曲。我们的每一层主管由于工作压力大而缺乏耐心，会与周边或下属产生矛盾。在公司的业务变革和发展中肯定会存在问题，我们干部的责任是以平和的心态去面对并一起解决问题，工作中既要抓效率，坚持原则，又要学会相互欣赏和支持，学会体谅和感激，共同创造一个和谐的有战斗力的管理团队，我们就能克服一切困难。

#### 17、静水潜流

任正非一直强调华为管理要静水潜流，沉静领导，灰色低调、踏实做事，不张扬，不激动。静水潜流之道就是表面看似一种平静，其实不然。

水代表了世界上最柔弱的东西，但又是战胜其他所有事物最强大的力量。《老子》就有：天下莫柔弱于水，而攻坚强者莫之能胜，以其无以易之。上善若水。水善利万物而不争，处众人之所恶，故几于道。水，以柔克刚，弱者也即强者，天下莫能与之争。

静，是一种没有摇旗呐喊的张扬，不显山不露水，不虚张声势的收敛，是一种蒋干盗书，看似漫不经心，其实是目标明确，精心策划，含而不露，心机深藏，一切都在不言之中达到目的。静，并不是真得平静，真得什么都没做，而是表面看起来是平平静静，其实是春雨润物，水滴石穿，蕴藏着巨大的能量，是“于无声处听惊雷”。

假如你不知水之深浅，拿起石头往水里，水花溅得起响，水声越是响亮，水就越浅，而溅不起什么水花，没有多大的水声，那水一定是深不可测，其蕴藏着的力量是巨大的。这就叫做“静水潜流”。

#### 18、灰度

灰色，是纯白、纯黑以及两者中的一系列从黑到白的过渡色。自然界中的大部分物体的平均灰度为18%。灰度一词，在华为语境中有着重要的地位，是任正非在许多重要讲话中使用的词汇。任正非在2008年市场部年中大会上的讲话中指出，“开放、妥协、灰度是华为文化的精髓，也是一个领导者的风范。”唯物辩证法告诉我们，矛盾的观点，对立统一的观点，是认识事物最根本的观点。矛盾极其复杂多样，其运动形态决不仅仅是斗争一种形态，矛盾的同一体性或统一性是更为普遍的现象。

所以，我们不能形而上学地认为世间的事物是有你没我、你死我活、非白即黑，更普遍的形态是你中有我、我中有你，你活我也活，黑中见白、白中有黑；在一定条件下黑白可能

互相转化，黑可能变白，白亦可变黑。所以，在认识事物中，那种极端的观点，绝对化的观点，一成不变的观点都是不正确的。任正非是深谙唯物辩证法的高手，他借用“灰度”一词教育干部和员工不要走极端，成为华为管理哲学中的精华之一。

华为始终用“灰度”的思想指导我们的各项实践。比如，公司设计自身所有制的实践，正确处理本土化和国际化的实践，如何正确对待客户、竞争对手、供应商的实践，内部管理上正确处理质量与成本、拿合同与保进度的实践，处理守成与创新的实践，处理员工身份的实践，处理人事制度变革的实践，等等，都坚持了“灰度”的思想，实践证明，“灰度”思想是指导华为公司实践取得成功的重要“法宝”。

（来源：华为心声）