

内部参考

2016 年第 2 期

总期第 82 期

主办：广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2016.01.11

每周观察

【本期摘要】

I、中国房地产业的龙头万达集团 6 日宣布，将投资人民币 150 亿元在中国新建三间国际医院。这标志着中国首富在房地产与娱乐事业外又将新辟医疗保健疆土，未来大连万达将与一间英国医疗专业公司共同经营管理这项最新投资项目。

II、黑石集团（The Blackstone Group）于 1985 年成立，是全球最大的另类投资管理机构，截至 2014 年末管理资产余额 2900 亿美元。……过去 3 年黑石地产基金部门每年的募集资金额都在 100 亿美元以上，三年累计融资 413 亿美元，截至 2014 年末管理资产余额 809 亿美元，成为全球最大的地产基金管理公司。黑石已累计完成 292 亿美元的地产投资，显著超越其他地产基金，成为当之无愧的“地产基金之王”。

目录

政策导读.....	1
2015 年全国 CPI 上涨 1.4% 创 6 年新低.....	1
李克强:全面二孩需完善就业住房社保等配套政策.....	2
“二次房改”目标确定:满足城市新市民住房需求.....	2
国土部:对未完成闲置土地处置的地方相应扣减建设用地计划指标.....	4
北京市住房和城乡建设委员会关于经济适用住房物业服务收费有关问题的通知.....	5
住建部牵头推进城市管理改革 将强化地方管理自主权.....	6
工商总局公布《房地产广告发布规定》 禁用误导表述.....	8
北京西城区规定:一套房 6 年内只能直系子女入学.....	10
产业聚焦.....	12
2016 全国楼市成交小幅增长 房价增幅约 7%.....	12
二孩政策放出后 北京多居室销量日渐攀升.....	12
房价涨 50%还亏钱 开发商警示中国房地产风险.....	13
通州楼市限购 商住房因祸得福成楼市“黑马”.....	15
我国每年过早拆除建筑物 4.6 亿平方米 浪费惊人.....	17
2016 北京楼市展望:上涨动力十足 成交难增量.....	19
新城建首个京郊无煤区 新增百万平米安置房建设.....	22
为疏解北京中心城区人口 顺义今年建万套市级两限房.....	23
前沿视点: 互联网+.....	26
“互联网+金融+房地产”:是否楼市去库存良方?.....	26
国企改革.....	29
国有企业的双重特性与混合所有制改革.....	29
防流失,不能懒改革.....	33
央企负责人会议今日召开 国企改革七措并举路径初显.....	36
社科院蓝皮书:国企改革应实行一企一策.....	38
京津冀一体化.....	40
治污染·去产能·京津冀协同.....	40
河北提出 2016 年京津冀协同发展多项重点任务.....	41
坚持创新驱动,打造京津冀协同发展新亮点.....	42
行业动态.....	44
北京土地市场的隐秘金矿:国企分食工业用地红利.....	44
万达集团 2015 年收入增近两成 地产板块收入告别两位数增长.....	47
中粮地产系业绩不佳 宁高宁留下的地产王国何去何从.....	48
招商蛇口 9 个月完成无先例重组 孙承铭幕后揭秘.....	53
万达将在中国新建三家医院 拟瞄准富人.....	55
视野延伸.....	57
【反向策略】PE 巨头黑石是如何赚“快钱”的?.....	57
产业园区 PPP 投资盛宴即将开启 经济蓄势井喷.....	60
下半场,规模化已不是房企主题.....	63
楼市面临利润不能覆盖资金成本窘境.....	66

政策导读

2015 年全国 CPI 上涨 1.4% 创 6 年新低

国家统计局 2016 年 1 月 9 日发布的 2015 年 12 月份全国居民消费价格指数 (CPI) 和工业生产者出厂价格指数 (PPI) 数据显示, CPI 环比上涨 0.5%, 同比上涨 1.6%; PPI 环比下降 0.6%, 同比下降 5.9%。对此, 国家统计局城市司高级统计师余秋梅进行了解读。

一、居民消费价格环比上涨, 同比涨幅略有扩大

从环比看, 12 月份食品价格环比上涨 1.5%, 影响 CPI 环比上涨 0.52 个百分点, 是 CPI 环比上涨的主要原因。食品中, 受全国部分地区降温雨雪天气影响, 鲜菜和鲜果价格继续上涨, 环比涨幅分别为 13.7% 和 2.3%, 比上月分别扩大 10.9 和 0.7 个百分点, 合计影响 CPI 环比上涨 0.48 个百分点, 接近 CPI 环比总涨幅。12 月份非食品价格环比持平, 七大类非食品价格环比四平两降一涨。

从同比看, 12 月份 CPI 同比涨幅比上月扩大 0.1 个百分点。其中, 食品价格同比上涨 2.7%, 涨幅比上月扩大 0.4 个百分点; 非食品价格同比上涨 1.1%, 涨幅与上月相同。从具体分类看, 12 月份鲜菜、飞机票、旅游、城市间交通费价格同比分别上涨 11.8%、2.3%、0.9% 和 0.5%, 同比涨幅分别比上月扩大了 2.4、2.0、0.7、0.4 个百分点。

从全年看, 2015 年全国 CPI 上涨 1.4%, 其中食品价格上涨 2.3%, 非食品价格上涨 1.0%。食品中, 猪肉、鲜菜、水产品价格分别上涨 9.5%、7.4% 和 1.8%; 非食品中, 服务价格上涨 2.0%, 其中保姆和小时工等家庭服务、理发、学前教育、洗浴、衣着清洗价格分别上涨 7.9%、5.4%、5.1%、5.0% 和 4.9%。

二、工业生产者出厂价格环比降幅略有扩大, 同比降幅与上月相同

12 月份, 工业生产者出厂价格环比下降 0.6%, 降幅比上月扩大 0.1 个百分点。环比降幅略有扩大的原因一是石油和天然气开采、黑色金属矿采选、石油加工、黑色金属冶炼和压延加工价格环比分别下降 9.2%、2.3%、2.4% 和 2.2%, 比上月降幅分别扩大 7.7、1.0、0.5 和 0.4 个百分点; 二是燃气生产和供应价格环比由升转降, 由上月上涨 0.2% 转为本月下降 3.1%。

12 月份, 工业生产者出厂价格同比下降 5.9%, 降幅与上月相同。分行业看, 石油和天然气开采、黑色金属冶炼和压延加工、石油加工、煤炭开采和洗选、有色金属冶炼和压延加工出厂价格同比分别下降 37.3%、20.8%、18.7%、17.2% 和 13.9%, 合计影响当月工业生产者出厂价格总水平同比下降约 3.7 个百分点, 占总降幅的 63% 左右。

2015 年全年, 工业生产者出厂价格同比下降 5.2%。

(来源: 国家统计局)

李克强:全面二孩需完善就业住房社保等配套政策

全国计划生育工作电视电话会议1月7日在京召开。中共中央政治局常委、国务院总理李克强作出重要批示。批示指出:多年来,广大计生工作者围绕坚持计划生育基本国策,付出了巨大努力,作出了积极贡献。新形势下,国家实施全面两孩政策,改革完善计划生育服务管理,是促进人口均衡发展、顺应群众意愿的重大举措。各地区各有关部门要以人民利益为重,扎实推进相关工作,加强妇幼保健能力建设,完善教育、就业、住房、社会保障等配套政策,并加大对计划生育家庭的扶助力度,依法行政,切实把这件惠民生、利长远的好事办好,实现人口与经济社会协调可持续发展。中共中央政治局委员、国务院副总理刘延东出席会议并讲话。她强调,要认真贯彻习近平总书记、李克强总理重要指示批示精神,落实好党中央、国务院决策部署,稳妥扎实实施全面两孩政策,进一步做好计划生育工作,为全面建成小康社会创造良好的人口环境。

刘延东指出,我国实行计划生育40多年来取得了举世瞩目的成就,有效控制了人口过快增长势头,缓解了人口对资源、环境的压力,促进了人口与经济社会协调发展,走出了一条中国特色统筹解决人口问题的道路。

刘延东强调,实施全面两孩政策是党中央、国务院着眼中华民族伟大复兴历史使命和人口与经济社会发展全局作出的重大决策。各地区各部门要把思想和行动统一到中央决策部署上来,坚持计划生育基本国策,依法实施好全面两孩政策,改革创新新时期计划生育工作。

刘延东要求,要完善配套政策,修订好地方条例,编制人口发展规划。改革完善计划生育服务管理,更加注重服务关怀、政策引导和依法行政。强化妇幼健康服务,强化相关专业人才培养,强化出生缺陷防治,扩充产科儿科床位,促进优生优育。维护计划生育家庭合法权益,加大对特殊家庭的扶持力度。加强托幼、教育、就业、社会保障等基本公共服务,促进社会性别平等,要加强组织领导和宣传引导,强化督导检查,回应群众关切,使这一民生实事真正惠及千家万户。

(来源:人民日报)

“二次房改”目标确定:满足城市新市民住房需求

经过超过半年的前期筹备与研究讨论之后,被市场称为“二次房改”的“进一步深化住房制度改革”工作,终于提速。在中央经济工作会议、中央城市工作会议于2015年末相继召开之后,“二次房改”的目标、路径等,均已基本确定。

城市“新市民”将成为“二次房改”有关政策精神和方案草拟、制定的核心政策诉求。最高决策层希望借此推动新型城镇化发展模式,并依此建立起稳定、良性和健康运转的房地产市场,继而在国民经济全局中发挥良性和正向的作用。

如是思路之下，“二次房改”有望在“建立租购并举的房地产市场”“满足城市新市民住房需求的制度改革”等方面，较现有体制和格局形成“创新”和“突破”。而原有的城镇住房保障体系，也面临一定的调整与完善。

路径定标

“二次房改是外界的称呼，住房和城乡建设系统内部的标准说法是，进一步深化住房制度改革。”2016年1月6日，一位地方住房和城乡建设系统内部人士告诉《中国经营报》记者，进一步深化住房体制改革的目标、路径等，都已确定。

2015年6月，国家发改委确定了一系列国民经济和社会民生领域的改革重点，并形成了有关工作安排。按照“进一步深化经济体制改革”工作的总体安排，有关部门应在2015年提出“进一步深化住房体制改革实施方案”。

1998年，国务院下发23号文件，要求从1998年下半年开始，停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化。改革开放以来的第一次房改自此拉开序幕，商品住房开始进入住房消费市场，并在此后20多年间，形成了房地产对国民经济举足轻重的位置与格局。

记者了解到，国家发改委议定的提出“进一步深化住房体制改革实施方案”，主要由住房和城乡建设部（下称“住建部”）牵头，会同国家发改委体改司等有关部门负责，其中部分内容也涉及到财政部、人民银行总行等相关部门。实际上，从2015年开始，住建部即对“进一步深化住房制度改革及其实施方案”进行了讨论和研究，并结合中央城市工作会议筹备、中央财经领导小组工作会议进行了积极准备。

“中央经济工作会议和中央城市工作会议实际上是相继召开的，经过这两次会议，深化住房制度改革的大方向被确定下来，主要是围绕满足城市新市民的住房需求，建立符合这一需求和趋势的住房制度。”前述地方住房和城乡建设厅人士称，对于这一内容，住建部已经向地方政府进行了通报。

购租并举

在“进一步深化住房制度改革”的前期研究和讨论工作启动后，住建部住房制度改革与发展司、房地产市场监管司、住房保障司、公积金监管司、政策研究中心等均抽调了相关业务人员参与了该项工作，并在较多领域形成一致和共识，在住建部向最高决策层汇报中，即部分包含了这些共识。

记者了解到，中央层面已经确定，在落实新型城镇化发展模式的背景下，逐步放开省会以下中小城镇的落户限制，在区域中心城市的功能、就业吸附能力提升后，更多周边地区的农村居民、小城镇居民进入区域中心城市落户，继而产生住房需求。

“住房需求有两个方面，购房是一方面，租赁是另一方面，并不是只有购房需求才是需求，所以，购租并举这个思路，自始至终被贯穿于进一步深化住房制度改革的前期筹备和探讨中，而这个思路，也得到了中央最高决策层的首肯，所以，建立租购并举的住房制度，已经被确定下来。”前述参与研究探讨的专家告诉记者。

2015年12月28日、29日两天，全国住房和城乡建设系统工作会议在北京召开。与会人士向本报记者表示，在该次会议上，住建部党组书记、部长陈政高向地方政府表示，2016年要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。

据了解，为了完善和发展住房租赁市场，政府有关部门已经在考虑，通过国有资本和市场相结合的方式，建立专业租赁经营机构；同时，北京、上海、广州、深圳四个特大型城市也按照住建部的要求，着手开展房地产信托投资基金试点工作。这些都将是市场化、规模化运营住房租赁市场，提供出口和保障。

保障微调

在进一步深化住房体制改革中的前期研究和探讨中，保障性住房的品类也多次被涉及，参与讨论的人士多认为，应对现有住房保障体系的品类做出完善和调整。不过，由于进一步深化住房制度改革实施方案仍未最终定案，这部分内容是否最终出现在方案当中，尚不能最终确定。

目前，中国的保障性住房品类相对较为繁杂。在产权型保障房中，有经济适用住房、限价房等；在租赁型商品房中，又有廉租房和公租房等，目前，廉租房与公租房已经并轨运行。北京等地还有自住型商品房等带有政策性住房的品类。

“从目前的情况看，经济适用住房逐步退出的可能性比较大。”前述地方住房和城乡建设系统的内部人士向本报记者表示，地方住建系统在研究廉租房、公租房两房并轨的同时，也曾重点对三房并轨进行研究，所谓三房，即是廉租房、公租房和经济适用住房。

2015年年底，北京市正式确定，不再新建、配建经济适用住房。保障的品类缩减为公租房、自住型商品房和棚改安置房。在此之前，全国已经有不少地区确定不再兴建经济适用住房。

除经济适用住房外，公租房也面临一定的调整。目前，住建部已经开始考虑实行公租房货币化的政策思路，即通过市场筹集房源，政府给予租金补贴的方式对公共租赁住房进行运营。

除此之外，按照住建部2016年的工作安排，将继续推进棚改货币化安置，努力提高安置比例，2016年新安排600万套棚户区改造任务。改进房地产调控方式，促进房地产企业兼并重组。进一步落实地方调控的主体责任，实施分城施策、分类调控。

（来源：中国经营报）

国土部：对未完成闲置土地处置的地方相应扣减建设用地计划指标

2016年1月7日召开的全国国土资源会议透露，2016年将综合考虑房地产去库存和加快农民工市民化进程，实施有保有压的用地政策，对没有完成闲置土地处置的地方相应扣减建设用地计划指标。

国土资源部部长姜大明说，十三五期间，国土资源系统要创新新型城镇化要求的用地管理，加强建设用地分类管控，坚持有保有控。实行城镇就是有点新增指标与农业转移人口落户数量挂钩，保障1亿左右农业转移人口在城镇落户，对土地利用粗放低效的城镇严格新增建设用地规模。

姜大明表示，要全面推进土地节约集约利用严格执法监察。对特大城市、超大城市和资源环境超载的城市，加快划定永久性开发边界，形成空间硬约束。对新增建设用地规模控制要严，有效管控新城新区和开发区规模无序扩大，严格控制农村集体建设用地规模。对监察执法要严，对未完成闲置土地处置的地方相应扣减建设用地计划指标。

姜大明透露，2016年，要综合考虑房地产去库存和加快农民工市民化进程，实施有保有压的用地政策，对农村贫困人口脱贫要出实招。从今年起，对国家扶贫开发工作重点县新增建设用地计划继续专项安排，指标由每年300亩增加到600亩；易地扶贫搬迁，允许增减挂钩指标在省域范围内使用。

（来源：住房和城乡建设部网站）

北京市住房和城乡建设委员会关于经济适用住房物业服务 收费有关问题的通知

各区住房城乡建设委、房管局，各物业服务企业：

根据北京市人民政府《关于印发〈2015年推进简政放权放管结合转变政府职能工作方案〉的通知》（京政发〔2015〕42号）和北京市发展和改革委员会《关于印发〈北京市定价目录〉的通知》（京发改规〔2015〕1号）的有关规定，现将我市经济适用住房物业服务收费有关问题通知如下：

一、未成立业主大会的经济适用住房小区和危改回迁小区，物业服务收费标准执行《关于发布北京市物业服务收费管理办法（试行）和北京市经济适用住房小区物业服务收费政府指导价收费标准的通告》（京发改〔2005〕2662号）附件中规定标准的，仍按原标准执行。物业服务企业不得擅自涨价。

物业服务合同期限届满，需要调整物业服务收费标准的，按照以下程序办理：

- （一）物业服务企业于物业服务合同期限届满6个月前在小区显著位置公示；
- （二）物业服务企业向属地街道办事处、乡镇人民政府提出调价申请；
- （三）属地街道办事处、乡镇人民政府组织物业管理区域内全体业主表决，经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意；

(四) 属地街道办事处、乡镇人民政府将业主共同决定在小区显著位置公示。

二、已经成立业主大会的经济适用住房小区和危改回迁小区，物业服务收费执行市场调节价，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定。

三、为经济适用住房小区提供物业服务的物业服务企业不得擅自撤管。

物业服务企业决定在物业服务合同期限届满后不再续约的，应当在合同期满 3 个月前书面告知全体业主。

物业服务企业擅自停止物业服务的，由区房屋行政主管部门按照《北京市物业管理办法》（北京市人民政府令第 219 号）及有关规定处罚。

四、未成立业主大会的经济适用住房小区和危改回迁小区，物业服务企业停止物业服务的，属地街道办事处、乡镇人民政府应当会同相关部门组织提供应急服务，可以成立应急物业服务队，或者指定、聘请物业服务企业。同时，尽快组织成立业主大会，由全体业主依法共同决定物业管理方式。

五、各区房屋行政主管部门应指导、协调街道办事处、乡镇人民政府做好本辖区经济适用住房小区物业服务收费标准确定工作，确保社区稳定。

六、本通知中所称经济适用住房小区是指按照《北京市人民政府办公厅印发关于加快经济适用住房建设的若干规定（试行）的通知》（京政发〔1998〕54 号）文件的规定，由市发展改革、规划、建设部门批准建设的，按照政府指导价销售的经济适用住房小区。

危改回迁小区是指执行《北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)》(京政办发〔2000〕19 号)政策的危改回迁小区。

(来源：住房和城乡建设部网站)

住建部牵头推进城市管理改革 将强化地方管理自主权

1 月 6 日，21 世纪经济报道记者自住建部获悉，住建部已经开始全面启动城市管理和执法工作的系统性改革研究、部署。

此前，《中共中央国务院关于深入推进城市执法体制改革，改进城市管理工作的指导意见》印发，这是新中国成立以来中央层面首次对城市管理执法工作做出全面部署(下称“《意见》”)。

《意见》首次在中央层面厘清了城市管理职责范围，其中，住建部负责对全国城市管理工作的指导，研究拟定有关政策，制定基本规范，做好顶层设计。

住建部部长陈政高在近日解读《意见》称，这使得我国城市工作掀开了历史性的一页，并把住建系统推到了国民经济的前列。

陈政高称，住建部将探索研究满足城市良性运行需要的城市管理执法模式，将建立健全城市管理协调机制和考核机制。各地城市管理工作情况千差万别，推行改革工作切忌“一刀

切”。在城市执法体制改革过程中，应当给予地方充分的自主权，坚持试点先行，分类分层、稳妥有序推进改革。

构建良性的城市管理执法模式

谈及当前城市管理存在的问题，陈政高认为，首当其冲的就是城市管理和执法工作缺乏专门的法律法规，执法主体资格不明确，执法程序不规范。

北京荣邦瑞明投资管理公司董事长李伟告诉 21 世纪经济报道记者，在城市管理上，各个部门、机构间缺少有效的衔接、沟通，经常会出现一些管理上的空白，或执法打架、权力交叉。

另一方面，始于 1990 年代后期的城管执法体制，一直存在在中央政府层面没有统一的主管部门，从而经常产生暴力执法、抗法以及执法不作为等诸多问题。

住建部城市建设司在 2015 年启动了对县级以上地方人民政府城管执法机构情况进行全面调查，包括有无城管执法地方性法规或规章、执法编制和实有人数、有无数字城管平台等。

根据住建部的不完全统计，目前城管执法工作依据涉及 53 部法律法规，有的长期没有修订，有的存在交叉重叠。

在陈政高看来，这已经远不能满足新形势下城市管理和执法工作的需要，下一步构建良性的城市管理执法模式，需要加强法制保障，建立健全法律法规和规范体系。

除了法律法规的缺陷，陈政高称，城市管理也存在体制不顺，方式简单等问题。

“国家和省级层面缺乏专门的城市管理主管部门，对各市、县城市管理工作缺乏必要的督促和指导。一些地方城市管理机构设置不科学，职责边界不清，城管执法机构与专业管理部门之间互相推诿扯皮。”

陈政高亦强调，城市管理理念落后、服务意识不强、执法行为粗放等问题也亟需改变。

据悉，此次《意见》明确框定了城市管理职责——将主要职责压缩为市政管理、环境管理、交通管理、应急管理和城市规划实施管理等，并明确由住建部负责对全国城市管理工作的指导，做好顶层设计。各省、自治区、直辖市政府应确立相应的城市管理主管部门。

给予地方充分的自主权

根据中央部署，到 2017 年底，实现市、县人民政府城市管理领域的机构综合设置。到 2020 年，城市管理法律法规和标准体系基本完善，执法体制基本理顺，机构和队伍建设明显加强，保障机制初步完善，服务便民高效，现代城市治理体系初步形成，城市管理效能大幅提高，人民群众满意度显著提升。

作为城市管理的统筹部门，住建部已经启动对城市管理、执法体制改革的前期研究、筹备工作。

陈政高表示，一些地方习惯于运动式管理，热衷于突击性整治，缺乏有效的日常监督管理和评价考核机制。城市管理信息化水平不高，发现和解决问题的效能有待提升。部门协调机制不健全，联动配合难度大，难以形成整体合力。

陈政高称，将建立健全城市管理协调机制和考核机制，将城市管理和执法工作纳入经济社会发展综合评价体系和领导干部政绩考核体系。

在推进各地城市管理改革工作上，陈政高特别强调，各地城市管理工作情况千差万别，推行改革工作切忌“一刀切”。在城市执法体制改革过程中，应当给予地方充分的自主权，坚持试点先行，分类分层、稳妥有序推进改革。

另外，陈政高称，城市执法体制改革涉及职责划转、机构和人员编制整合、调整，以及大量人、财、物的调整、划转，牵涉面广，社会关注度高。必须严肃工作纪律，严格执行有关编制、人事、财经有关规定，杜绝超编进人、超职数配备领导干部、突击提拔干部等现象发生。

另外，陈政高称，城市执法体制改革涉及职责划转、机构和人员编制整合、调整，以及大量人、财、物的调整、划转，牵涉面广，社会关注度高。必须严肃工作纪律，严格执行有关编制、人事、财经有关规定，杜绝超编进人、超职数配备领导干部、突击提拔干部等现象发生。

（来源：21 世纪经济报道）

工商总局公布《房地产广告发布规定》 禁用误导表述

第一条 发布房地产广告，应当遵守《中华人民共和国广告法》（以下简称《广告法》）、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》及国家有关规定。

第二条 本规定所称房地产广告，指房地产开发企业、房地产权利人、房地产中介服务机构发布的房地产项目预售、预租、出售、出租、项目转让以及其他房地产项目介绍的广告。

居民私人及非经营性售房、租房、换房广告，不适用本规定。

第三条 房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者。

第四条 房地产广告，房源信息应当真实，面积应当表明为建筑面积或者套内建筑面积，并不得含有下列内容：

- （一）升值或者投资回报的承诺；
- （二）以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；
- （三）违反国家有关价格管理的规定；
- （四）对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。

第五条 凡下列情况的房地产，不得发布广告：

- （一）在未经依法取得国有土地使用权的土地上开发建设的；
- （二）在未经国家征用的集体所有的土地上建设的；
- （三）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
- （四）预售房地产，但未取得该项目预售许可证的；

- (五) 权属有争议的;
- (六) 违反国家有关规定建设的;
- (七) 不符合工程质量标准, 经验收不合格的;
- (八) 法律、行政法规规定禁止的其他情形。

第六条 发布房地产广告, 应当具有或者提供下列相应真实、合法、有效的证明文件:

- (一) 房地产开发企业、房地产权利人、房地产中介服务机构的营业执照或者其他主体资格证明;
- (二) 建设主管部门颁发的房地产开发企业资质证书;
- (三) 土地主管部门颁发的项目土地使用权证明;
- (四) 工程竣工验收合格证明;
- (五) 发布房地产项目预售、出售广告, 应当具有地方政府建设主管部门颁发的预售、销售许可证证明; 出租、项目转让广告, 应当具有相应的产权证明;
- (六) 中介机构发布所代理的房地产项目广告, 应当提供业主委托证明;
- (七) 确认广告内容真实性的其他证明文件。

第七条 房地产预售、销售广告, 必须载明以下事项:

- (一) 开发企业名称;
- (二) 中介机构代理销售的, 载明该机构名称;
- (三) 预售或者销售许可证书号。

广告中仅介绍房地产项目名称的, 可以不必载明上述事项。

第八条 房地产广告不得含有风水、占卜等封建迷信内容, 对项目情况进行的说明、渲染, 不得有悖社会良好风尚。

第九条 房地产广告中涉及所有权或者使用权的, 所有或者使用的基本单位应当是有实际意义的完整的生产、生活空间。

第十条 房地产广告中对价格有表示的, 应当清楚表示为实际的销售价格, 明示价格的有效期限。

第十一条 房地产广告中的项目位置示意图, 应当准确、清楚, 比例恰当。

第十二条 房地产广告中涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等, 如在规划或者建设中, 应当在广告中注明。

第十三条 房地产广告涉及内部结构、装修装饰的, 应当真实、准确。

第十四条 房地产广告中不得利用其他项目的形象、环境作为本项目的效果。

第十五条 房地产广告中使用建筑设计效果图或者模型照片的, 应当在广告中注明。

第十六条 房地产广告中不得出现融资或者变相融资的内容。

第十七条 房地产广告中涉及贷款服务的, 应当载明提供贷款的银行名称及贷款额度、年期。

第十八条 房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。

第十九条 房地产广告中涉及物业管理内容的，应当符合国家有关规定；涉及尚未实现的物业管理内容，应当在广告中注明。

第二十条 房地产广告中涉及房地产价格评估的，应当表明评估单位、估价师和评估时间；使用其他数据、统计资料、文摘、引用语的，应当真实、准确，表明出处。

第二十一条 违反本规定发布广告，《广告法》及其他法律法规有规定的，依照有关法律、法规规定予以处罚。法律法规没有规定的，对负有责任的广告主、广告经营者、广告发布者，处以违法所得三倍以下但不超过三万元的罚款；没有违法所得的，处以一万元以下的罚款。

第二十二条 本规定自 2016 年 2 月 1 日起施行。1998 年 12 月 3 日国家工商行政管理局令 86 号公布的《房地产广告发布暂行规定》同时废止。

（来源：国家工商行政管理局网站）

北京西城区规定：一套房 6 年内只能直系子女入学

2016 年 1 月 6 日，西城区考试中心发布公告解答家长近期咨询的小学报名、登记入学的热点问题。根据公告，入学政策再度收紧，不再只对非京籍学生幼升小规定“住房年限”，而是明确指出“如果 6 年内有多个适龄儿童申请入学，则房屋产权人必须是适龄儿童的法定监护人”。

按照往年情况，一般会在 4 月份公布小学入学工作实施意见，5 月份进行信息采集。根据公告，西城区义务教育阶段小学入学工作将按照北京市教委 2016 年入学工作的相关文件要求，根据西城区学校学位情况出台政策。但为了让家长提前了解相关政策，避免有些社会舆论误导，于是才对家长关心的问题解答。

是否有“购房年限”规定一直是家长们购买“学区房”的重要参考。同一地址 6 年内是否只允许一个孩子登记入学？

去年政策规定，符合西城区入学条件的适龄儿童原则上都可以通过登记入学的方式入学，但如果出现学生数量大于学位数时，就会依据顺序进行。适龄儿童与父母户籍一致、住自有产权房且落户年限较长的有保障。随后，依户籍性质、居住情况、落户年限等顺序入学。未落实学生在本学区直至相邻学区进行调剂。并且，去年西城还对非京籍学生小学入学明确提出了“购房年限”限制。非京籍在西城区进行“幼升小”如果有房产，那么每个购房地址 6 年内只能协调购房人直系子女入学一次；在西城区租房的，每个地址 6 年内只能协调一名适龄儿童入学，并有房主签字的知情同意书。

根据今年政策规定，如同一房屋地址 6 年内有多个适龄儿童申请入学，则房屋产权人必须是适龄儿童的法定监护人，不符合上述规定的，根据当年的招生政策统筹协调安排就读学校。并没有区分京籍与非京籍。这也就意味着，许多购买了西城区二手学区房的家长，如果该房子的入学名额已经被前房主占用，那 6 年之内他们将无法再以这套房产作为自己孩子的入学依据。

公告还明确表示，户口挂靠在非直系亲属家的，不能作为就近入学的依据，如学校或学区学位不足，需统筹协调安排就读学校。如果家长及小孩户口为同一地址，但户口所在产权房为与他人多人共有，可否凭产权房就近登记入学？在户口符合条件的情况下，要看房主与孩子的关系。如果是法定监护人或直系亲属（如姥姥姥爷、爷爷奶奶）可作为入学依据；如果不是直系亲属，则不能作为入学依据。

对于非京籍“五证”齐全，但租住他人承租公房的，因为公租房不得转借、转租，因此不能作为适龄儿童入学依据。

（来源：北京晨报）

产业聚焦

2016 全国楼市成交小幅增长 房价增幅约 7%

近日，易居房地产研究院发布报告显示，今年全国商品房销售面积预计增长约 5%，而全国商品房成交均价也有望继续上升，全年增幅为 7%左右。

预测数据显示，2016 年全国商品房销售面积可能持续小幅增长，预计全年同比增幅为 5%，成交量将创历史新高。相关研究人员分析，这主要是因为 2015 年商品房销售面积同比由降转增，复苏还将延续一段时间；中央明确化解房地产库存，将陆续出台针对三四线城市去库存的政策，同时货币政策和房地产政策仍将继续放松，商品房成交继续上行。

该报告预测，2016 年 25 个大中城市商品住宅成交面积预计增长 2%左右，这主要是因为 2015 年住房需求有效释放，大增近三成，使得 2016 年成交量难以继续大幅增长。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖也分析，2015 年，在一系列利好政策刺激下，重点一二线城市的新房和二手房交易量都出现了大幅上涨，甚至翻番，这严重透支了 2016 年的购房需求，预计今年一二线城市的楼市交易量或将回归年度平均交易量，与 2015 年相比，交易量或出现 10%至 20%左右的回落。对于三四线城市而言，在 2015 年一系列利好政策刺激下，楼市仍未摆脱量价齐跌的阴霾，估计今年三四线城市量价仍将持续低迷。

易居研究报告称，随着财税、货币信贷和楼市政策环境的进一步宽松，商品房成交量稳步增长，多数城市库存压力减小，供求关系改善有利于房价上涨，预计 2016 年全国商品房成交均价继续上升，全年增幅为 7%左右。

（来源：北京日报）

二孩政策放出后 北京多居室销量日渐攀升

二孩政策出台后，中国内地城市三居室或四居室的房子销量攀升。北京和上海等地的很多夫妇正在搜寻居住环境更佳的大房子，为家里添丁加口早做准备。

房地产中介表示，早在政府去年 10 月宣布将要放宽计划生育政策后，大户型房子就开始受到青睐。据估计，新的生育政策出台后将令内地新生儿未来 5 年内新增 1700 万。

北京一家房产中介公司经纪人蔡世阳（音）说，二孩政策对住房市场的影响是巨大的，“过去几个月，人们开始抢购三居室或者四居室。在我们的业务区域，价位合理的三居室已售罄。我们的客户不得不等待新房子入市”。蔡先生的团队负责北京北部的亚运村地段。过去，大户型房子占整个销售额的 30%。因高房价和 90 平方米以上户型税率高，购房者最终选择的多是一居或两居的房子，“但如今，我们一半的销售来自大户型。”

去年 11 月，一家房地产中介看上北京上班族斯特拉·聂的一套四居室，地点在西四环。为了买套离女儿学校更近的房子，她早就有意卖掉这套四居室，但一直苦于找不到买家。她家房子的售价高于市场价，“我的房子在中介那里挂牌快一年了，却无人问津”，聂女士说，“所以当他们对我说(最近)找到买家了，我很惊讶。”房子成功卖出，但购置新房子并非易事。她和丈夫一直在南二环附近寻找三居室，“有几次我们看中了房子，打算和房主签约，但最后都被别人捷足先登。”现在她买了一套价格不菲的四居室。

需求增加在推动价格攀升。北京另一家二手房公司经纪人李勇(音)说，他的客户中有 20%到 30%是因为想再要一个孩子而准备购房，“这些家庭表示最低需求是三居室。一间给自己和新生儿住，一间给第一个孩子，一间给父母或保姆”。不动产分析人士蔡观宇(音)说，上海也有相同趋势。需要 120 平方米的客户比例，过去一年里从 30%上升到 60%。二孩政策的效果才刚开始显现，“未来两年，我们预计大户型以及好的学区房需求会更加强劲”。

(来源：人民网-环球时报)

房价涨 50%还亏钱 开发商警示中国房地产风险

泰禾集团董事长黄其森表示，泰禾为此做过一个测算，前两年花 350 亿拿的土地，如果今年再去买就要花 700 亿。以前靠土地增值就能赚到比制造业高的利润的时期已经不再，今后这么做压力是很大的。融创中国董事长孙宏斌则认为，控制风险特别重要。

2015 年 12 月 30 日，福州东二环泰禾广场开业。泰禾集团董事长黄其森告诉到场的知名影星范冰冰，前不久，深圳那块高达 7.99 万/平方米的全国单价地王就是他们拍下的。

经历过 2013 年和 2014 年疯狂扩张的泰禾曾经拿下数块地王，拍下深圳地王也不令业界意外。然而，黄其森在接受 21 世纪经济报道记者采访时提醒道，“泰禾集团如今拿地也不像前两年那么激进。这主要是因为如今一二线城市的地价相比前两年翻了一番。”

有着同样感受的也包括融创中国董事长孙宏斌。“现在地价真是贵得邪门。控制风险，对融创而言，变得特别重要。”

奔跑的地价

地价涨幅正创历史新高。

中原地产研究部统计数据显示：在 2015 年，20 大标杆房企合计拿地金额突破 4724 亿，这一金额同比上涨幅度高达 29%，仅次于 2013 年拿地金额历史第二高、地价涨幅最高的水准。多家企业从 9 月份开始积极拿地。保利、万科、华润等企业主导或参与拿地金额均超过了 500 亿。

房企拿地楼面价也明显出现上涨，2015 年拿地平均楼面价达到了 4568 元，同比上涨幅度达 37.4%，创造了历史最高纪录。

在北京，地价整体表现就更为凶猛。

中原地产统计显示，在 2015 年，住宅类土地出现了楼面价超过 3 万元/平方米的地块高达 22 宗，总体占到了 2015 年所有住宅土地 49 宗的 45%。而在 2014 年 52 宗住宅土地中，楼面价超过 3 万元/平方米的只有 9 宗，占比为 17%。

中原地产首席分析师张大伟认为，截至日前，北京供应的 49 宗商品房住宅用地中，只有 300 万平方米是纯商品房住宅，其他面积均建设成为保障房等类型物业。而按照 300 万平方米商品房住宅部分计算楼面价，实际北京 2015 年住宅用地平均楼面价已经高达 3.8 万左右。但同期，北京实际商品房目前成交均价只在 3 万左右，也就是说，按照当前地王的成本售价预期，房价在未来 2 年需要上涨 100% 以上。

黄其森表示，泰禾为此做过一个测算，前两年花 350 亿拿的土地，如果今年再去买就要花 700 亿。以前对于一些不专业的开发商而言，拿一块地，放几年，靠土地增值也能赚到比制造业高的利润，但当下的这种趋势显示，今后这么做压力是很大的。

孙宏斌也认为，目前中国经济逐步下行是全世界的共识。但地价却贵得邪门。“我一直说，我们一定不能把自己弄到一个坑里。不能买一块很贵的地，需要好几年才能缓回来。”

孙宏斌表示，去年融创中国快速进入了八个城市，而且项目都拿得挺好，集团内部都挺满意。2016 年融创中国将继续布局广州、深圳等珠三角城市，继续完成核心二线城市布局。

房价涨 50% 还亏钱

一些开发商已经意识到房地产的风险。

孙宏斌称，算上合肥，融创中国在 2015 年进了 8 个二线城市。这主要是因为北京、上海的地价没法算账。“算算就亏钱，房价涨 50% 还亏钱。”

“2016 年，如果北京上海地价跌下来了，我们就在北京和上海继续拿。如果地价继续涨，我们会快速完成（集团整体）布局。”孙宏斌表示，“控制风险”是融创中国 2016 年的关键词。

黄其森也称，泰禾集团目前拿地非常审慎。2016 年主要是练好内功。

随着开发商集中布局一二线城市，摆在他们面前的严峻事实是，2016 年，地王面市的难度之大。

以北京市为例。2015 年该市出让的宅地中仅有的 7 宗位于五环以内，并且尽数花落丰台，这 7 宗住宅用地的实际楼面价在 4 万-7.5 万元/平方米之间。昌平北七家、大兴瀛海、顺义仁和这类六环附近的郊区县均出现楼面价 3 万以上的地块，高价地范围广泛外延。在这其中，部分环线位置较好，但也并不属于传统高端居住区的住宅地块也遭到了“疯抢”。

张大伟表示，随着北京地价攀升，未来新上市的商品房定价会出现高端化趋势，而很多过去被认为是非豪宅区的区域将会供应大量豪宅项目，对市场定价有明显影响。楼面价超过房价已经成为常态。北京已经出现了遍地地王的现象，虽然地王不完全代表未来市场售价，但集中出现，未来房价很难不受到影响。房企拼抢地王开始从国企蔓延到民企，预计 2016

年房企竞争土地会越来越激烈。但未来一年房价是否会出现大幅度上涨、地王入市的难度多大，将成为 2016-2017 年最大的疑问。

亚豪市场总监郭毅认为，2016 年豪宅产品遍地开花已成定局，高端市场必然面临供大于求现象，对房企来说，在非成熟豪宅区打造豪宅产品，必然要付出额外成本进行周边配套的升级打造；而即便是在已有豪宅基础的区域，由于拿地成本明显高于周边项目，即便是耗巨资打造出品质项目，由于成本制约，其竞争力必然也存在一定短板。因此虽然 2016 年遍地豪宅“看上去很美”，但对于房企来说则是面临严峻考验的一年。

孙宏斌认为，中国房地产当前的风险空前大。

（来源：21 世纪经济报道）

通州楼市限购 商住房因祸得福成楼市“黑马”

限购升级，通州楼市成交不降反升

2015 年开年以来，京津冀协同发展加速落地。在交通、医疗等资源在三地加速融通的同时，通州即将成为北京城市副中心的传闻一度传得沸沸扬扬。

自去年 3 月份 602 套的成交，到 8 月份 2454 套的新房成交量，通州楼市在京津冀协同发展和城市副中心的利好刺激下一路狂飙。与此同时，通州二手房成交量价也一路上涨，业主报价不断上涨，市场热度不断上升。

然而就在市场火爆之时，突如其来的限购令令市场迅速冷冻。2015 年 8 月 14 日下午，有关通州限购的消息便已在坊间流传。8 月 14 日晚间，北京市住建委与通州区政府联合发布限购政策，通州多个楼盘纷纷赶在项目落地前推动成交，甚至有项目连夜开盘。

虽然限购后的 9 月份通州楼市成交跌回千套之下，但从 10 月份开始通州楼市成交量再次走出低谷。同时，新房和二手房价格持续走高。来自伟业我爱我家(微博)的数据显示，2015 年通州的新房交易量占全年北京网签总量的 16.9%，成为 2015 年北京新房交易最多的区域。与此同时，2015 年(截至 11 月)，通州的二手房交易量为 11885 套，较 2014 年同期大涨 91.3%，创 2010 年以来的新高；成交均价为 22521 元/平米，较 2014 年上涨 5.3%。

北京十三五规划建议公布后，再次为通州带来楼市利好。在业内看来，面对产业和人口利好，通州楼市仍有升值空间。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖(微博 博客)表示，从去年年初传言到 7 月 10 日至 11 日的中共北京市委十一届七次全会，再到 11 月 25 日的北京市委十一届八次全会，通州的行政副中心规划被逐步确认。这一利好深刻影响了通州楼市，导致了 2015 年通州楼市的不断升温，下半年尤甚，并使得 2015 年通州的新房交易量再次位居北京各区县之首。

行政副中心

2015年11月25日，闭幕的北京市委十一届八次全会公布消息称，北京市各市属行政事业单位，将在2017年整体或部分迁入北京通州行政副中心。行政副中心的行政办公区所在地——通州区潞城镇郝家府村的拆迁工作已经完毕，核心区的建设已全面展开，一些楼宇已经封顶。

目前，通州北京行政副中心规划将于今年上半年完成，通州区产业、人口等各方面的调整工作也在推进中。

根据媒体报道，明年，通州将再退出500家以上污染企业。同时，至少减少5%的流动人口。据了解，“十三五”期间，通州区的人口调控上限约为160万人。随着行政副中心功能定位，通州将采取以房和以业控人的方式。在控人方面，将进一步加大对违法使用地下空间、经营群租房等行为的治理力度，确保年内完成全区所有地下空间的综合整治和人员清退。

以业控人方面，岳鹏表示，八里桥市场搬迁工作明年将启动，目前，搬迁的前期工作已经开始。

燕郊“沾光”

人口迁入、住宅供应偏紧，无疑为紧邻通州的燕郊区域带来新机会。实际上，借助京津冀协同发展等利好，燕郊楼市早已从上一次的寒冬中复苏，目前不少项目的售价已达15000元/平方米，甚至更高。

曾经北漂客住得起的上上城，新推项目也在1.7万元/平方米，同一条街上的黄金蓝湾开盘更是报出2.3万元/平方米的价格。尽管2万+的项目在燕郊是少数，但燕郊房价上涨的节奏却根本停不下来。

业内人士表示，副中心规划的确立，为燕郊楼市带来了切实利好。面对大批人口迁入，燕郊也将进一步承接在北京工作的新通州人。同时，由于京津冀三地协同规划，燕郊也将告别以住宅为中心的开发模式，未来区域里的住宅产品价值将进一步提升。

最“因祸得福”

商住房不限购，成“黑马”

通州楼市限购，冷冻了住宅供应，火了商住房。

2015年北京商住产品成交超1.9万套，同比2014年增长五成。而且商住产品的成交价格也同比上涨了三成，成为2015年市场上的一匹黑马。而商住产品更是撑起了通州商品房成交的大戏。保利大都汇、新北京中心等项目的商住产品成交火爆。其中，新北京中心曾创下日销15亿元的业绩。2016年元旦，位于通州运河CBD的保利大都汇项目再次开盘，取得了日销三亿的销售业绩。

机构数据显示，2015年通州12月的商住房交易量，甚至达到了通州12月全部新房交易量的近7成。

胡景晖分析，目前北京高价地频现，商品房市场豪宅化趋势明显。商住房拥有不限购以及面积偏小、总价偏低的优点，既能够吸引投资人，又能吸引部分刚需人群，因而在北京整体市场上都已成为热点，而加强版限购令的存在则让通州的商住房尤其火爆。

在业内看来，通州的行政副中心地位已然确立，2016 年将进行一系列的规划建设，限购令也将继续存在。因此，2016 年的通州楼市基本上将会延续 2015 年的升温态势，交易量和价格都将稳中有升，而商住房也将持续火热。

（来源：新京报）

我国每年过早拆除建筑物 4.6 亿平方米 浪费惊人

去年 12 月 9 日曝出的尚未完工的天津水岸银座超高商业楼盘的拆除计划，刷新了“中国第一拆”。而往前再推 1 个月，从未投入使用的 118 米高的环球西安中心金花办公大楼被爆破拆除，则被称为“中国第一爆”。一时之间，短命建筑话题成为关注焦点。

如果拿人来作比，中国的城镇化阶段如同十七八岁的青春期，那么短命建筑问题则是这一阶段必须重视的成长烦恼之一。

“这不是极大浪费吗”

据天津当地媒体报道，水岸银座楼盘的开发商涉嫌违法被立案侦查，由于其公司资金链断裂无法继续施工，且已建成的高楼存在严重的安全隐患，三座尚未完工的超高建筑（分别约为 137 米、188 米和 208 米）准备拆除。但由于水岸银座位置特殊，不能使用爆破拆除。

“目前而言，天津乃至全国都没有 200 米以上超高层的拆除经验，可以说拆除难度非常大。”参与拆除方案策划的专家向媒体透露，最终拆除费用目前不好估算，要看实际操作情况。

大建大拆，网友质问道：“这不是极大浪费吗？”

按照我国《民用建筑设计通则》，重要建筑和高层建筑主体结构的耐久年限为 100 年，一般建筑为 50~100 年。

中国建筑科学研究院 2014 年发布的《建筑拆除管理政策研究》报告指出，“十一五”期间，中国共有 46 亿平方米建筑被拆除，其中 20 亿平方米建筑在拆除时寿命小于 40 年。以此推算，“十二五”期间，每年过早拆除建筑面积将达到 4.6 亿平方米。有媒体粗略估计，如果按照每平方米拆除费用 1000 元人民币计算，则每年建筑过早拆除要花费 4600 亿元人民币。

据报道，高 118 米、总建筑面积 37290 平方米的环球西安中心金花办公大楼爆破时楼内安装了 1.4 吨的定制炸药和 1.2 万枚雷管，大楼在 10 秒中内顷刻倒塌。此楼自 1999 年封顶后从未投入使用，爆破后“腾起的粉尘扩散了一个街区”，“建筑垃圾 20 多米高，堆了两个足球场大的地方”。

据《建筑拆除管理政策研究》报告统计，大拆大建下，中国每年过早拆除将增加建筑垃圾约 4 亿吨，约占我国年产垃圾总量的 40%，同时为我国每年增加约 10% 的碳排放量。

建筑为何短命

既然建筑过早拆除会造成“极大的浪费”，为何非拆不可？

大众对短命建筑的热议引发了中国城市规划学会秘书长石楠的思考。他认为不能把短命建筑当作一种标签来批评，而要具体分析。对于原有建设不能满足城市发展需求而拆除的情况不能一概否定，而是要把建筑的功能和现实需求结合起来考虑，不能用简单的数值判断某个建筑是长寿或者短命。据报道，此前河南郑州花费 854 万元建设且仅用了 5 年多的天桥被整体拆除，被解释为是要为优化轨道线路工程让路。

石楠认为，建筑拆除问题要在整个城镇化框架下看，正视在城镇化发展中遇到的成长烦恼。“相比于欧洲较为稳定的城市发展，在那里可能 10 年前后不会有太大变化，但我们现在还处于孩子十七八岁的青春期和成长期阶段，所有东西都变化得非常快。有些建筑面临快速的更新换代。”但是，决策错误造成建筑短命的现象则应该批评制止。

中国建筑科学研究院对 2001 年至 2010 年公开报道的 54 处过早拆除建筑进行了调查。结果显示，在把工程质量和规划违规问题导致的拆除视为合理拆除的情况下，不合理拆除占比 90%，而在不合理拆除中，功能滞后、有商业利益和形象政绩等原因的严重不合理拆除案例占 55%。

质量问题是建筑早夭最显而易见的成因。北京清华同衡规划设计研究院总工程师、高级规划师张险峰说，建筑质量出问题的原因无外乎不负责任的开发商或建筑商为了节约成本，偷工减料或对工程地质状况缺乏科学勘探，采取的工程措施不到位等。

而对于规划问题引发的建筑早夭，张险峰和同济大学建筑与城市规划学院教授、国家认定注册规划师戴慎志都认为，有时候规划没有问题，但是具体建设执行时，会有一些开发商擅自改造，违规建设。

但更多的情况是，一些地方政府在利益驱动下，频繁更改城市规划，造成大量短命建筑。

早在 2011 年全国两会期间，九三学社中央曾提交一份提案，建议采取有力措施，加强“短命工程”治理。这份提案指出，“利益驱动是‘短命工程’频现的根本原因”。一方面，土地价格快速上涨，土地收入在地方财政收入中占据很大比例，在强大利益诱惑下，一些地方政府更有决心对新建筑“痛下狠手”；另一方面，有些官员为了追求个人利益，大搞形象工程，在这种政绩观的指导下，拆旧建新、拆新建新比比皆是，城市建设规划缺乏科学性和严肃性是造就“短命工程”的直接原因。

张险峰解释，在土地财政的驱使下，一些地方政府会利用“腾笼换鸟”的方式，卖旧楼、建新区。最驾轻就熟的做法就是卖掉市中心的老办公楼、学校等不能产出 GDP 的土地和房屋，大举迁往新区，既实现了拉动新区、提升政府形象的意图，又可以增加卖地收入，通过商业

运作改造旧城，可谓一举多得。而原有建筑由于地处中心地段，开发商为了获得高额回报，一般都会采取拆旧建新、提高建筑容量的做法。

在一些专家看来，一段时期以来，城市建设大兴攀比之风，很多地方美其名曰“改善投资环境”“改变城市面貌”，其实质是不顾城市自身实力和需求，盲目搞大广场、大马路、大绿地、超高层建筑、大型体育文化会展建筑，埋下了短命建筑的隐患。

存量管理亟须明确法律

如果把短命建筑看作是中国城镇化成长期的烦恼，有没有什么办法能改变这种浪费的现状？

去年12月20日至21日在北京举行的中央城市工作会议就谈到了这个问题。会议指出，要坚持集约发展，框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量，立足国情，尊重自然、顺应自然、保护自然，改善城市生态环境，在统筹上下功夫，在重点上求突破，着力提高城市发展持续性、宜居性。

盘活存量的说法引起了很多专家的关注。

中国社科院当代城乡发展规划院院长傅崇兰指出：“管理存量是第一次提出，对现存建筑，要认真严肃地从资源节约方面整体考虑，建筑可以维修优化，不能为了政绩就随便拆除，目前这方面的法律还不够明确。”

在石楠看来，投资方或者领导不能过多干预决策，要服从规划，按照相应行政许可程序，专家参与评审等，不能试图绕过法律规定。

从集约发展方式考量，石楠还提出，决策者和民众心态都要调整。我国经济进入新常态，绝对不能再像过去一样扩规模、耗资源、博眼球式地发展。

在张险峰看来，如果不能从根本上改变城市财政税收来源问题，“短命建筑”的现象短时间内很难彻底改变。地方政府需要从执政思想、方法，以及考核机制上进行调整，杜绝形象工程的追逐。

“试想如果今天某地的建筑是个人财产，那会很轻易就拆掉吗？”戴慎志认为，目前对公共财产的保护态度与认知价值都存在问题。比如在管道改造方面，各个部门投资渠道不同，各方投资只顾自己，因此在道路建设上形成“马路拉链”，针对这一问题，国务院提出要搞城市的地下管廊，这样既便于管理和施工，也提高管线的安全性。由此看到，公共建设必须要形成完整制度，“政府要动脑筋，形成有效的建设、投资和管理体制”。

（来源：中国青年报）

2016 北京楼市展望:上涨动力十足 成交难增量

刚刚过去的2015年对于北京楼市来说无疑是个大年。

从北京住建委、国土局公开数据来看，不管是商品房均价还是卖地金额，或是楼面均价均创下历史新高。

鉴于北京土地市场火热、供不应求初显、市场进入存量房时代，21世纪宏观研究院认为，2016年北京房价上涨动力十足，未来房价将继续处于上行区间，但成交不会出现显著增量。

一、2015年北京楼市盘点：地王频出、新房豪宅化、二手房成交火热、初现供不应求

1. 从成交均价来看，北京2015年房价再创新高

根据北京市住建委网签数据，截止到2015年12月30日，北京2015年纯商品房住宅签约5.4万套，成交额也达到了2078.56亿元。成交均价达到近3万元每平方米，同比2014年上涨了10%，创下历史新高，比2010年上涨了46.3%。

2. 从供需关系来看，北京去化状况明显，初现供不应求

2014年楼市下行期间，北京住宅存量一度超过8万套，在多项政策利好下，北京2015年去化向好，当前库存已经跌破7万套。

与此同时，从过去5年的住宅供应来看，2015年北京新增供应套数为4.1万套，为2010年来的最低，但是成交却远超2014年。供需紧张也是助推北京楼市上涨的一大诱因。

3. 从成交结构来看，鉴于供地结构特征，北京新建商品房住宅市场进入了豪宅化、郊区化特征

截止到2015年12月30日，北京总价1000万以上、单价10万以上的物业签约已经超过250套，总成交额也超过130亿元，创造了历史纪录。这一成交，在2010年仅9套，2012年是23套，2014年也仅24套。

另外，2015年普通住宅中500-1000万元区间的物业，五环占比只有30%，五环外占比已经高达70%。而在2013年，同样成交的500-1000万元中高端改善住宅中，位于五环内的占比为56.4%。

4. 北京楼市在2015年进入明显的二手房时代

在新房供应紧缺的背景下，2015年北京楼市另一大鲜明特点即是二手房成交热度超过新房。截至日前，北京二手房签约套数已经达到了193547套，但纯商品房住宅成交只有5万套，且比2014年全年的104772套上涨超过九成。虽然二手房成交热度超过新房，但二手房价格涨幅却低于新建商品房。

5. 房企回归北京，抢地趋势明显，地王成为常态

2015年北京土地成交额创造了历史最高纪录，楼面价上涨了16.6%。楼面价超过3万元的地块达到了26宗，地价超过房价成为新常态。

二、2016年北京楼市展望：具备上涨动力，但成交不会大增

鉴于北京土地市场火热、供不应求初显、市场进入存量房时代，21世纪宏观研究院认为：

(一) 2016 年, 北京新建商品房的供应和成交有望进一步下行, 但房价上涨动力十足。

1. 从政策大环境来看, 2016 年政策红利将延续。虽然侧重于全国性的政策, 但具有楼市风向标的北京也将明显受益于政策利好。

2. 从土地市场来看, 虽然地王不完全等同于未来市场售价, 但面粉贵于面包, 将直接影响周边房价和市场预期。

3. 在严防“大城市病”, 确定城市边界的背景下, 北京的供地紧缩也将成为常态, 供需关系也将助推北京房价继续上行。

4. 在高地价的背景下, 2015 北京的土地市场成交中, 高达 26 宗楼面价超过 3 万元的地块, 也就是说, 北京未来的新房将多是单价近 10 万的高端项目, 高端项目的集中入市也将助推北京商品房价结构性上涨。

5. 在二手房销量超过新房的北京, 在新房地价较高, 需求旺盛、资金充足的背景下, 北京二手房价格上涨可期。

虽然房价上涨动力十足, 但 21 世纪宏观研究院认为, 北京楼市成交不会出现显著增量。一方面, 受宅地供应下行, 北京的新房供应也将在 2016 年继续紧缩; 另一方面, 限购未松, 购买力受限以及房价上涨, 抬高入市门槛。再加之 2015 年楼市需求的集中释放, 成交也不太可能出现大幅增量。

(二) 虽然政策大环境向好, 北京 2016 年楼市政策存趋紧可能

包括严格执行限购政策, 收紧高端楼盘的预算证审批, 调节土地出让方式, 以防止地王频现。

虽然针对市场的政策趋紧, 但部分限制性的楼市政策, 诸如放松企业债发行限制, 降低门槛, 改善开发企业资金环境等稳定房地产投资政策将趋松。

(三) 北京 2016 年的土地市场仍将延续高地价态势 (四) 北京市场开发商的竞争, 尤其是豪宅项目开发商的竞争将更激烈, 利润也将进一步被压缩

三、建议尽快启动购租并举的住房制度改革

21 世纪宏观研究院认为, 虽然 2016 年北京楼市看好, 但也存在诸多威胁:

1. 地价和房价的持续飞涨促使投资投机性购房抬头, 为后期稳定楼市增加了难度, 并将增加北京长期产业和城市转型的成本及难度。

2. 按照北京系统性解决大城市病, 产业和人口疏解的总体战略布局, 购买需求外溢。再加之, 大城市边界确定和征地拆迁成本日趋高涨, 北京的土地收益也将日趋紧张。也就是说, 在北京产业转移, 土地收益下滑的背景下, 北京长期的财政收入支撑命题待解。

21 世纪宏观研究院认为, 北京应尽早启动住房制度改革, 提前筹备预防。建议北京尽早建立购租并举的住房制度, 探索新增住房房地产税征收, 以及北京户籍有偿退出等房地产的长效机制, 以稳定楼市压缩楼市泡沫, 促使北京楼市回归自住化特征。

首先，北京在全国率先进入存量房市场，住房的租赁需求强盛，应尽快推动住房租赁规模化专业化发展，以满足新市民的住房需求，可以考虑在土地竞拍之时，就限定土地的公共产权的租赁属性。

其次，北京已经在 2015 年启动不动产登记，为解决土地供应有限，可以考虑在新增供应用地和住房上探索征收房地产税，以探索长期的财政来源问题。

最后，探索北京户籍有偿退出和积分落户制度。

（来源：21 世纪经济报道）

新城建首个京郊无煤区 新增百万平米安置房建设

2016 年 1 月 6 日上午，记者从门头沟区“两会”获悉，“十二五”期间，门头沟累计完成废弃矿山修复 13 平方公里，治理中小河道 40 公里，完成棚改 1.3 万户房屋拆迁腾退任务，新增 100 万平方米安置房加快建设。

2016 年，门头沟区将突出生态涵养、旅游文化、科技创新三大功能有机融合。继续严格落实清洁空气行动计划，淘汰高排放老旧机动车 2260 辆，力争 2017 年率先在北京实现郊区新城“无煤区”目标。

今年全区压减燃煤 1.75 万吨

2010 年以来，门头沟按照区域功能定位要求，先后关闭区域内全部煤矿和非煤矿山。2017 年，门头沟将完成无煤区建设，成为全市首个郊区新城“无煤区”。

据了解，门头沟新城地区包括门头沟城区 4 个街道，以及永定、龙泉两个镇，新城地区将率先成为无煤区，之后再将无煤范围扩大到整个门头沟辖区范围。

据门头沟区农委主任耿新民介绍，2016 年，门头沟区将继续严格落实清洁空气行动计划，加强压减燃煤、控车减油、治污减排、清洁降尘等工作，压减燃煤 1.75 万吨。

同时，门头沟将继续推进送气下乡、村庄煤改电工程，淘汰高排放老旧机动车 2260 辆，确保空气质量持续改善；全面实施城区燃煤锅炉房集中供热整合工程，加快实施阜石路供热管网工程，力争 2017 年率先在北京实现郊区新城“无煤区”目标。

新增百万平米安置房建设

“十二五”期间，门头沟棚户区改造工程已累计交付安置房约 2.9 万套、安置居民 1.9 万户，安置社区居民生活环境不断改善。

2015 年，门头沟全面启动了采空棚户区 7 平方公里的腾退工作，共约 13000 户签约。

据介绍，棚户区改造是门头沟区历史上最大的搬迁改造项目。2016 年，门头沟将继续推进“一号民生工程”棚户区改造工程，加快新增 100 万平方米安置房建设，基本完成建设任务并实现基础设施配套同步到位。

建设 60 公里京西商旅古道

门头沟区旅游委主任刘贵清介绍，2016年，该区将实施长度为60公里的京西商旅古道一期工程。

据了解，京西古道包括古军道、商道、香道等。京西古道遗存很丰富，但也存在较为分散的弊端，妙峰山、潭柘寺、王平、龙泉等各个镇都有古道，各保护各的。而且，游客走了一段古道还得原路折返再去别的景点。“怎样把全区古道资源整合起来，把古道作为一个整体进行保护、利用，是我们重点考虑的。”区旅游委相关负责人说。

京西商旅古道一期工程不仅将把京西古道资源梳理、整合成线，还将把古道周边的古镇、古村、古遗址、古寺、古建筑、古驿站这些散落的“珍珠”串起来，同周边的现状公路、停车场、公交等形成完整的系统。

目前，京西古道一期工程项目正在进行基础设施建设，预计下半年完工。

开工建设“京西创客工场”

2015年，8家不符合首都功能定位的生产制造企业从门头沟迁往河北、辽宁等地，以生产制造业为主长达20年的石龙经济开发区“转型”成为了中关村门头沟科技园。

2016年，中关村门头沟科技园将正式启动“京西创客工场”一期、二期建设工程，为创业者搭建开放便捷、低成本的产业孵化服务平台，使“京西创客工场”成为门头沟区新的产业业态和经济增长点，打造具有区域影响力的创新创业基地。

据中关村门头沟园管委会常务副主任杨璞介绍，“京西创客工场”可为初创企业提供从公司注册、培训辅导、政策保障、金融支持等全流程服务。

“十三五”时期，门头沟区还将腾出“黄金地”留给科技创新企业，建立以互联网产业为核心，以智能制造、医疗健康、节能环保三大产业为支撑的产业体系。

（来源：京华时报）

为疏解北京中心城区人口 顺义今年建万套市级两限房

今年，顺义将为中心城区人口疏解建设市级统筹两限房1万套，共82.92万平方米，涉及东城区、西城区、海淀区疏解人员约2.3万人。同时，还将面向全市中低收入家庭筹建自住房4817套。此外，备受关注的地铁15号线东延工程，有望于2017年开工建设。

记者从顺义区两会上获悉，2016年顺义区将开工回迁安置房和保障性住房444.65万平方米，共43449套。其中回迁房项目涉及9个村共计19026人，建设定向安置房14527套、155.162万平方米，计划2016年底回迁小左各庄村和后沙峪村。

同时，为保障顺义区低收入家庭及入园企业职工的住房，今年筹集建设保障性住房14105套，154.51万平方米，约32000人。

与此同时，记者上午从顺义区相关部门获悉，2016年，顺义将为中心城区人口疏解建设市级统筹两限房10000套，共82.92万平方米，涉及东城区、西城区、海淀区疏解人员约23000人。

为进一步解决全市中低收入家庭住房，顺义区还将筹建自住型商品房4817套，共45.0597万平方米，可解决约11000人住房需求。

其他亮点

地铁15号线东延 明年开工

记者上午从顺义区两会上获悉，备受关注的地铁15号线东延工程有望于2017年开工建设，并将在五年内通车。不仅如此，最新规划的15号线东延线路比原计划长度增加4倍，地铁有望从原计划的南彩组团继续东延，直通新城杨镇组团。

依照《北京城市轨道交通建设规划（2014-2020年）》文件精神，顺义区原计划推进M15号线东延至顺义新城南彩组团。工程预估全长2.3公里，总投资约38亿元。顺义区相关部门积极推进项目立项工作，力争于2017年开工建设，十三五时期实现竣工通车。

不过，伴随疏解非首都功能不断深入，预计顺义新城杨镇人口到2020年将由6.8万增长至15万人，交通运行和城镇管理将面临巨大压力，随着人口增长和区域经济社会不断发展，急需发展轨道交通设施建设。

顺义区协调市级相关部门，规划将M15号线东延至顺义新城杨镇组团，工程预估全长13公里，现已会同规划局初步开展项目方案研究工作。与此同时，顺义区还将推进地铁15号线沿线土地综合开发，以地铁沿线综合开发引导现代高端服务业集聚，带动地铁沿线各镇城镇化进程。

新国展二期展馆将“扩容”

记者上午获悉，新国展一期已经于2008年投入使用。考虑到北京会展能量释放以及展会规模不断扩大，新国展二期展馆将“扩容”。据介绍，在新国展二、三期会谈过程中，贸促会在战略合作备忘录中提出了兼顾长远发展，适当提高二期展馆用地容积率的要求，拟建设展馆20万平方米，目前正在进行方案设计，拟投资30亿元。

另外，新国展三期位于安华街以北，安宁街以南，总占地面积约90公顷，根据顺义新城街区规划，总建筑面积136万平方米，包括酒店、写字楼、餐饮娱乐广场、精品商业设施、参展商公寓等。由于新国展二期拟建设20万平方米室内展馆，部分展览服务功能将在三期1、2号地块内建设。目前正在进行规划调整，力争上半年完成入市工作。三期1、2号地拟投资150亿元。

顺义年内将有5家三级医院

顺义区相关负责人介绍，预计到今年年底，顺义辖区内具有三级医院服务水平的医院将达到5家，分别是顺义区医院、北京中医医院顺义医院、北京儿童医院顺义妇儿医院、北京地坛医院顺义院区和北京方舟皮肤病医院。

关于基础设施建设项目，该负责人表示，区中医院迁建项目将计划建设一个功能齐全的中医医院，项目总占地面积约 10 万平方米，建设用地面积约 7 万平方米。根据可研批复，项目总建筑面积约 13.75 万平方米，总投资约 9.5 亿元，预计今年年初获得批复后，于第二季度开工建设。

顺义区妇儿医院门诊病房楼项目计划分为两个项目进行建设，涉及扩建门急诊医技楼 4.2 万平方米、地下 2.4 万平方米；建设一栋医疗综合楼，总建筑面积约 5.5 万平方米，其中地上 3.1 万平方米，地下 2.4 万平方米，预计今年开工建设。

（来源：法制晚报）

前沿视点：互联网+

“互联网+金融+房地产”：是否楼市去库存良方？

“地产和金融天生是双胞胎，他们之间谁也离不开谁，没有金融就没有地产。反过来说，没有地产金融也会难以经营。金融和房地产之间一旦出现破裂，就会影响到国民经济的健康发展。在世界范围内发生的许多次经济危机，都是地产和金融这两个主要行业之间关系扭曲所致。所以要狠抓房地产去库存，不要让房地产把金融拖垮，这是当前重要任务。”

——德勤中国合伙人金建

地产商们正在绞尽脑汁，探索各种去库存路径。

有的地产商正在大量招募销售人员，提高提成比例，降低销售价格，但这样的“笨”办法所带来的后果是：销售成本急剧上升，销售利润急剧下降。另有地产商在开动脑筋，尝试与搭乘互联网金融平台，用“巧”办法去库存。

不久前召开的中央城市工作会议指出，2016年经济社会发展五大任务之一就是房地产去库存。对于房地产行业而言，能否去库存轻装减负，2016年是关键。

“房地产行业，只有与金融和互联网行业抱团搭伙，才能安然度过去库存大战所带来的危机。”这是日前在京举办的地产财富会上，本报记者听到地产大佬和金融大佬们表达的共同心声。他们认为，通过“互联网+金融+房地产”模式去库存为行业大势所趋。他们更相信，互联网时代的金融将重构地产行业的辉煌，“关键就看这套模式你会不会玩，玩得转不转”。

“互联网+金融+房地产”的尝试

链家金融副总裁兼CEO魏勇表示，作为民间地产中介机构的链家，其刚推出数月的金融服务，已经对促进行业去库存发挥了积极作用。

魏勇表示，链家金融主要是服务于在链家交易业务中一些比较特殊的领域，主要包括四大业务：产权服务、资金托管、银行按揭、过桥融资。其中，资金托管业务和过桥短期融资已经搬到了互联网上。

通过对互联网金融的实践与运用，魏勇得出了这样的体会：互联网金融是非常神奇的东西，未来能带来哪些更多更新的变革，还有待人们继续探索。但就目前而言，互联网金融已经能够有效缓解房屋交易过程中的一些“痛点”。

能够解决掉买房过程中的“痛点”，对于客户而言，十分有利于资金周转，对房地产商而言，则能够有效缓解库存压力。那么，有没有一种产品能够帮客户还掉原来的贷款并有充足资金购买新房？

魏勇透露，有一种叫做“过桥融资”的理财产品可以有效解决这个问题，即：当业主有之前的银行贷款没还完，正在到处借钱还款，而又苦于银行贷款从审批到放款需要一个周期让他难以等待，这时链家可以通过“短期过桥”方式把钱借给业主。然后链家再把这笔过桥

资金额度做成理财产品并搬到网上，让有闲钱的人可以在网上购买这个产品，一旦产品售出即可把所得资金贷给需要钱的人，通过这样的撮合交易，大大加速了资金流动效率，也使得信息对称，并大大降低了交易成本。通过这个平台，链家理财在 2015 年的成交金额达到 130 亿元。

为了有效解决互联网金融支付的安全问题，链家也做了一些尝试，首先，通过互联网支付，解决在买卖交割房屋资金时的安全性问题。让客户把钱放在互联网平台上，链家作为第三方进行监督，等业主过完户了把钱给业主，如果由于各种原因交易实现不了，就原封不动把钱退给客户。

如果说，魏勇仅仅作为中介所谈经验还不能完全代表房地产行业，那么当代置业执行董事兼总裁张鹏则对“互联网+金融+房地产”的游戏方式有了更深层次的领悟，他希望更多房地产公司与互联网金融公司有效嫁接在一起，并认为二者有效嫁接将使得去库存问题迎刃而解。

“我们一直在思考怎样把房地产轻资产化，怎样和互联网更深结合。”张鹏透露，当代置业正在尝试把健康人居室内的恒湿恒温 and 空气净化体系拿来去做股权众筹，目前已取得十分理想的效果：在京东金融上募集了 1200 万元。按照“互联网金融+地产+社区服务+健康人居”的思路，当代置业还打造了一系列新型金融衍生创新产品。在刚刚过去的 2015 年，当代置业推出了两款互联网金融产品：无忧我房，做房地产众筹，在拿预售证前就可以融到钱和客户；产业基金，把上下游企业集中起来做 GP 和 LP，已经融到了 10 亿元。

金融大数据与地产达成默契

互联网金融让地产商们心动，而地产商们的一举一动也在左右着金融老总们的视线。金融家们和智能大数据专家们已经摸准了，开发商们如今最大“痛点”就在于如何尽量快、尽量多地去库存，为此，他们有针对性地跟拍设计了诸多方案，尽量与开发商们达成默契。

汇联金融董事局主席郑伟京坦言，汇联金融的业务分为资产管理、互联网金融和融资租赁，而这三大板块主要还是围绕地产商需求而产生的，简言之，房地产是资金密集行业，汇联主要解决前期的同股同权和后期的投资去库存，而解决方案包括资产基金、购房宝、首付贷（降低购房门槛）以及汇联 e 家做社区平台等等。以上这些统统被誉为“为满足开发商和业主需求而构造的商业模式”。

京东智能国际业务部总监林志彬认为：开发商们的最大需求是前期拿地、后期销售，这些都是长期需求。只要找到金融、互联网、大数据在房地产领域里最重要的趋势，就能发现其中最大的机会。

林志彬认为，大数据对于整个国家的去库存战略有指导意义，因为一方面可以帮助我们了解整个国家的群体消费趋势和消费习惯；另一方面，可以通过大数据所产生的一些固有的东西来帮助客户对他们进行消费指导。

德勤中国合伙人金建在观察聆听了开发商和金融专家们对于去库存的意见之后，则以学者眼光，大胆阐述了互联网金融和地产之间的关系。

金建认为，地产和金融天生是双胞胎，他们之间谁也离不开谁，没有金融就没有地产。反过来说，没有地产金融也会难以经营。国家之所以迫切地清理库存问题，而且把房地产问题拿到城市工作会议上作为一个重大事项来讨论，就是因为过高的库存有可能危害国家金融安全。金融和房地产之间一旦出现破裂，就会影响到国民经济的健康发展。在世界范围内发生的许多次经济危机，都是地产和金融这两个主要行业之间关系扭曲所致。所以要狠抓房地产去库存，不要让房地产把金融拖垮，这是当前重要任务。

另一方面，金融行业也要加强自身风险防范与控制。金建认为，新兴的互联网金融，其实质还是金融，是建立在人与人之间的信用关系之上的，并通过互联网把各种信用关系进一步扩大延伸。没有信任关系，没有信用制度，那就不存在金融。相信一个强大而先进的金融体系，能够为房地产行业的改革提供强有力支持。

（来源：地产中国网）

国企改革

国有企业的双重特性与混合所有制改革

改革开放以来，国有企业改革发展不断取得重大进展，但是仍然存在一些亟待解决的突出矛盾和问题。随着党的十八届三中全会提出进一步深化国有企业改革，2015年9月出台的《中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》使国企改革的措施更加细化，并提出要稳妥推动国有企业发展混合所有制经济。在我国已经进入经济发展新常态的局面下，如何通过深化改革，在建立一批具有较强创新能力和国际竞争力的骨干企业的同时，不断提升国有经济在我国经济发展转型中对其他性质企业的带动和引领作用，将国有企业的企业性和公益性统一起来，是摆在我们面前的一个重大问题。

一、过去国有企业改革的成果突出

上世纪90年代以来，通过深化国有企业改革，虽然国有企业的数量、分布面大大缩小，但是其平均规模、行业影响力及竞争力得到了大幅提升。

以国有工业企业为例，1998年国有及国有控股工业企业数量为64737个，而2013年为18197个，降低了71.9%。但是，在企业数量大幅降低的情况下，企业经营指标却迅速提升。1998年国有及国有控股工业企业资产总计为74916.27亿元，而2013年则迅速上升为342689.19亿元，名义增长率高达357.4%；主营业务税金及附加从993.53亿元提高到10772.20亿元，名义增长率为984.2%；利润总额从525.14亿元提高到15194.05亿元，名义增长率高达2793.3%。而从总资产贡献率和工业成本费用利润率等相对指标来看，分别从2000年的8.43%和6.15%提高到2013年的11.93%和6.46%。可以看出，在国有企业改革之后，国有企业数量大幅下降，但是经营业绩却大幅提高。

从国有企业竞争力角度看，国有企业进步明显。以最有代表性的中央企业为例，目前我国央企数量为107家，2015年公布的《财富》世界500强中，我国创纪录地有106家企业上榜，而中央企业有47家入围，比重高达47%，如果考虑到中国工商银行等几家国有控股金融企业，则国有及国有控股比重更高。从企业影响力而言，中央企业基本处于国民经济的命脉行业和关键领域，且占据本行业的龙头地位。例如，2015年《财富》世界500强中，中国名列前三甲的企业分别是中国石油化工集团公司、中国石油天然气集团公司、国家电网公司，在500强中排名分别为第2、第4和第7名，不但在国内同行业中处于龙头地位，即便在国际同行业中，也位于前列。

二、未来国有企业改革的主要方向

国有企业改革历来是我国学术界研究和讨论的焦点问题。随着各项改革的推进，国有企业发展的状况与以前已经大有不同，未来改革的方向也出现变化。

1. 国有企业具有企业性与公益性的双重特性。

国有企业本身具有企业性和公益性两种特性，其绩效评价可以归结为市场评价和企业效率评价，以及国家和人民意志的评价（所有者利益评价）两个层次。

一方面，国有企业的企业性主要体现在追求利润最大化，保证国有资产的保值增值，这一特性与其他类型企业没有区别，属于企业的普遍性质。

另一方面，国有企业公益性可以分成两个部分：一个部分是国有企业与生俱来的公益性，如关系到国计民生的行业，即使在亏损的情况下，也必须保持运营，不能停产或者倒闭。这部分的公益性可以称为基础公益性。另外一个部分的公益性则随着经济社会发展的不同形势，而有不同的内容，这个可称之为可变公益性。事实上，可变公益性很大程度上与政府政策的实施息息相关，特别是在民营企业和其他性质企业没有兴趣或者没有能力参与的政策内容方面，国有企业则充当政策实施和支持者的角色。政策内容和导向不同，则国有企业的公益性角色体现也不同。而公益性的特性要求国有企业必须承担国家要求的许多社会责任，在履行这些责任时，必须撇开常规企业的成本—收益经营模式，很多时候需要牺牲自身经济利益。

从我国国有企业改革的历程看，过去的改革主要是要强化国有企业的企业特性。如早期的承包制，就是力图在保证国有企业架构下，提升管理层和职工积极性的措施。亚洲金融危机之后，我国的国有企业主要进行了产权改革，其根本目的也是提升国有企业的竞争力，并保证国有经济在国民经济关键行业和核心领域的控制力。而在改革的过程中，国有企业的公益性实质上并没有不断提高。

2. 未来国有企业改革的方向：提高生产效率与可变公益性。

过去的国有企业改革没有解决国有企业的两个主要问题：一是消费者对国有垄断企业生产和服务的满意度不高；二是国有企业的可变公益性发挥不足，在整个经济中应有的作用尚未得到完全发挥。

垄断行业国有企业生产效率需要提升。依据形成原因的不同，垄断可以分为自然垄断、经济垄断和行政垄断几种方式，我国部分国有企业存在一定的自然垄断和行政垄断性质。自然垄断的排他性虽然是天然的，但是这并不排除政府对其进行管制，从而保护消费者利益。行政垄断方式则通过行政手段人为将其他性质企业排除在外，对市场的供求都会产生扭曲效应，在缺乏有效竞争的前提下，很容易造成高价基础上的产品或服务品质低下。以通信行业为例，尽管我国通信行业名义上有几家运营商，但是这种国有企业内部竞争所形成的竞争，难以有效推动服务水准的提高，导致我国通信服务长期处于性价比比较差的境地。

尽管国资委等管理部门不断提高监管水平，但是国有企业产品和服务价高质低的问题还有很大的解决空间，这是未来的改革需要解决的一个突出问题。

适应新常态的公益性。新常态是我国经济发展的一个新阶段，新常态下经济发展的主要任务是经济转型升级，技术创新则是其发展主题。在民营企业规模普遍偏小、创新能力和意愿偏弱的情况下，国有企业在我国技术创新体系中则占据着重要位置。国有企业改革应围绕这一主题，发挥国有企业的公益性特征，为我国整体技术创新能力的提升做出贡献。

国有企业在适应技术创新要求方面需要解决两个层面的问题。一方面，国有企业普遍规模较大，资金实力雄厚，具备进行技术创新的基础条件，但是一些垄断行业的国有企业往往把其创新行为更多的归为“社会责任”，而非依靠创新去提升企业竞争力进而获取利润；另一方面，创新能力提升要求建立一个全面支撑技术创新的环境体系，而这这就要求破除垄断因素，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。

三、发展混合所有制是国有企业改革的重要举措

在新环境下，国有企业职能的变化需要强调两点：一是不能削弱国有经济对关乎国家安全和国民经济命脉等特殊行业的控制力。如果不能将这些行业置于可控范围，我国未来经济发展面临的风险将会不断拉大，如重要的能源、资源以及银行等行业。当然，随着经济技术的发展，许多行业的地位将发生变化，原来我们认为必须国家控制的行业，可能其重要性慢慢降低，如通信行业中民用的部分，而另外一些新兴行业，其巨大发展潜能可能与国家安全息息相关，如云计算和大数据产业。在这方面我们不能僵化认识，必须与时俱进。二是国有企业必须提高运营效率，要通过相关制度设计，使得国有企业承受竞争压力，减弱垄断造成的经济效率损失，提升消费者福利，并从机制上找到真正提升国企技术创新动力的触发器。

混合所有制是促进国有企业角色转变的一把钥匙。党的十八届三中全会在《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中指出：“国有资本、集体资本、非公有资本等交叉持股、相互融合的混合所有制经济，是基本经济制度的重要实现形式，有利于国有资本放大功能、保值增值、提高竞争力，有利于各种所有制资本取长补短、相互促进、共同发展”。归纳起来，混合所有制有几个突出优点。第一，可以以更少的国有资本控制更多的资源，强化国有经济的控制作用。对关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，以及承担重大专项任务的商业类国有企业和部分采用绝对控股的竞争商业类国有企业而言，混合所有制虽然稀释了国有控股的比例，但是只要非国有资本处于参股地位，国有资本依然保持控股地位，与以前相比，同样的国有资本控制的资源更多。这就意味着混合所有制改革不但不会弱化国有经济，反而会强化它。第二，不同所有制各具优势，发展混合所有制，如果在机制上设计合理，就有可能将不同所有制的优点融合起来，并限制彼此的缺点，从而提升企业竞争力。第三，有利于提升企业自我发展意识，适应新常态下国有企业新的发展定位。混合所有制改革，将在一定程度上减弱传统国有企业发展仅仅着重保值增值的问题，有利于在企业内部树立真正的自我发展意识，促使企业更加重视内部经营问题，提高生产和服务效率，真正提高创新效率，促进企业自我发展。第四，有利于构建更紧密的企业联合体，在一定程度上提升产业链竞争力。通过混合所有制下的交叉持股，能够增强国有企业与非国有企业的经济联系，有利于企业之间建立联系紧密的联合体，如果企业在相关产业链内，则有利于产业链竞争力提升。

四、混合所有制改革必须要注意的几个问题

1. 要平衡各方利益。国有股份和民营股份之间的混合，要取得良好的效果，必须要平衡各方利益。如果在合作上，仅仅强调国有股份的利益，而民营股份的利益无法得到保障，就无法吸引民营资金进入；反之，如果过分让出国有股份的利益，会导致国家利益受损，国有资产变相流失。对此，可以参照股份制企业运行模式，建立股份合作制企业运营模式，收益和风险等问题依照股份比例进行分担。股份制改革无法解决的一个问题是国有企业的公益性角色问题，由此产生的成本如果再由企业自行支付，会对民营股份造成损失。对此，可以采取政府购买服务的方式，由企业完成，但是国家支付相关成本，这样既能解决不同股份的利益平衡问题，又不会对企业履行公益性职责产生负面影响。

2. 要避免国有企业改革私有化倾向问题。部分学者认为，国有企业无法解决内部的结构问题，其最终的解决之道在于私有化。但是苏联东欧的实践表明，私有化改革会导致少部分人侵吞国有财产，造成国有资产流失，而且简单的改革也会导致企业多年积累的品牌等无形资产最终白白流失。同时，私有化改革也偏离了社会主义的本质。我们在推行混合所有制改革中，对那些处于竞争领域的商业类国有企业，也必须强调反对私有化倾向，避免有人将混合所有制改革作为私有化改革的过渡措施。

3. 要注意强化现代企业制度与发挥国有企业公益性之间的均衡。在实践中，如果对此不够注意，很容易出现不断强化国有企业的企业特性，而忽略了其公益性的问题，这会使改革的预期效果无法完全达成。

（本文系国家社会科学基金重大项目：习近平总书记关于中国道路系列重要论述研究[14ZDA003]阶段性成果）

（作者单位：中国社会科学院马克思主义研究院）

（来源：红旗文稿）

防流失，不能懒改革



每一轮国企改革，“会不会造成国有资产流失”都是公众担心的首要问题。

本轮国企改革，要求吸取过去国企改革经验和教训，不能在一片改革声浪中把国企改革变成牟取暴利的机会。去年末，国务院出台《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》，对防止国有资产流失做出规定。如何在积极推进改革的进程中，不让国有资产流失？

不让国有资产流失是改革底线

新一轮国企改革，一系列新举措让人耳目一新：重组整合、混合所有制、员工持股、成立投资运营公司……所有这些改革的推进，有一道共同的底线——不让国有资产流失。

“防止国有资产流失这一条做不好，国有企业其他改革难以取得预期成效。”国务院国资委主任张毅多次表示。

截至 2014 年底，全国国有企业资产总额 1021187.8 亿元，所有者权益 355629.4 亿元，其中，中央企业资产总额 537068 亿元，所有者权益为 184446.6 亿元。2014 年末全国大陆总人口为 136782 万人，按照简单的算术平均，全国人均净资产 26000 元。“这些国有资产来之不易，是新中国成立 60 多年来积累的共同财富。保障国有资产安全，是国企改革的前提和底线。”国资委研究中心主任楚序平说。

公众对流失有担心，还因为在此前的国企改革过程中，侵吞、挥霍国有资产现象时有发生。一段时间以来，对国有资产的监督手段比较单一，主要是通过审查账目、查阅文件等形式。不少监管制度只规定违法违规情形，没有具体追责的实体性和程序性规定，以至于国有资产发生损失后无人担责。

同时，国有企业治理结构还不健全，外部董事、外派监事作用发挥不到位，一些企业的内设监事会形同虚设，企业内部监督力量在履职中受到本企业领导制约，无法形成有效的权力制衡。

“新一轮改革‘奔着问题去’，首先要解决的问题就是要强化监管、防流失。”国资委研究中心研究员彭建国说。

防流失从何着力？“关键是让国企负责人做到从思想认识上主动防流失，从制度建设规范上织好安全网，让国有资产不能流失。”彭建国说。他认为，2015 年底出台的《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》给出了加强企业内部监督、外部监督、社会监督及追责制度等药方，制度建设迈出了一大步。

《意见》提出，完善企业内部监督，加强对权力集中、资金密集、资源富集、资产聚集的部门和岗位的监督，防止权力滥用；加强外部监督，整合出资人监管、外派监事会监督和审计、纪检监察、巡视等监督力量；加强信息公开，保障社会公众对企业国有资产运营的知情权和监督权；强化追责，建立健全国有企业重大决策失职、渎职责任追究和倒查机制，严厉查处侵吞、贪污、输送、挥霍国有资产等违法违纪行为。“这些措施落实到位，可望有效防止国资流失。”彭建国表示。

不能以防流失为由拖延改革

改革不能导致国有资产流失，已成为方方面面的共识，国有企业内部更是时时自我提醒。然而，一些国企也出现了“怕被指责国资流失而对改革拖延观望”的现象。

一家能源类央企负责人在被问及是否会推进股权多元化改革时回答：“我们自己不会主动搞。涉及资产的改革，哪怕是兼并重组，也容易被扣上国有资产流失的帽子。”

混合所有制改革、员工持股改革，不少国企表示，“先看看，别给自己惹麻烦。”授权董事会的改革一直被认为会受到热捧，现实中却有企业负责人表示，“授权未必是好事，授权后万一投资失误岂不是成了国资流失？”

“新一轮国企改革的许多内容，会涉及资产的变动调整。要在推进改革的过程中防流失，但不能以防流失为理由而拖延改革。” 中国企业研究院首席研究员李锦说。他认为，这就需要进一步明晰“流失”的定义。

彭建国认为，狭义上的国资流失容易判断，一般具有3个特点：主观意志，即经营者比较明确地事先知道某类行为会造成资产流失；方向确定，即涉及侵吞资产、利益输送等；企业事实上受到损害，这是资产流失的结果。许多国企负责人持类似观点。中国邮政集团公司总经理李国华表示，对于国资流失应重点关注两点。一是国企经营者是否以权谋私、中饱私囊；二是企业的各项决策是否严格遵守程序。

广义上的流失则存在不同看法。近几年，A股的“亏损王”多是大型央企，每次发报表时都会有人指责其“亏损导致资产流失”。国家鼓励大型国企“走出去”，但在海外投资的过程中，也出现了一些失败的项目，企业多次被舆论批评“资产流失”。企业亏损，资产总量肯定受影响。但是，企业也有为难之处。“商场如战场，谁能保证每一项决策都正确？年年都盈利？”“有些项目可能一年两年不盈利，但三五年后或许会给企业发展带来极大的利好，这样的项目要不要搞？”

“目前，关于国资流失缺少确定的标准。特别是舆论所说的一些‘资产流失’，不少是基于主观判断。”北京师范大学公司治理与企业发展研究中心主任高明华表示，法律法规不可能对具体的交易行为一一规范，但对于涉及国有资产的市场交易，今后应完善法律法规，修改国资法，增加国有资本交易程序的内容。包括细化交易程序、健全交易市场、确定资产受让条件和竞价要求等等。

高明华认为，对国有资产交易尽可能规范，既可以避免随意扣国资流失的帽子，也可以防止企业拖延改革时拿防止流失当借口。“防止流失和加快改革根本上是不矛盾的。”

深化改革、增强活力，才能保值增值

国有资产要防止流失，更要保值增值。国资委副主任张喜武强调，新一轮国企改革要贯彻“三个有利于”标准，即“有利于国有资本保值增值，有利于提高国有经济竞争力，有利于放大国有资本功能”，从而“做强做优做大国有经济”。要实现这一系列目标，必须积极推进各项改革。

“保值增值，是一种更加积极的防流失。”李锦说。他表示，新一轮国企改革的多项举措，都致力于增强国企的活力和竞争力。如果消极对待改革，拖着等着看着，对发展中的机

遇抱着“宁可错过，别万一犯错”的想法，企业在市场竞争中不能做强做优，甚至发生亏损、倒闭，那才是更大程度的国资流失。

对于一些容易产生流失议论的改革，如混合所有制改革、员工持股改革，多位专家认为可以采取一些技术性的措施，稳妥推进。

“混合所有制改革本身有利于国有资本放大功能、保值增值。员工持股改革有利于完善激励机制、增强活力。但是，公众对资产流失的担心可以理解，也要重视。”李锦说。他认为，在这种情况下，此类改革不妨从增量改起，先不动存量。

“股权多元化，包括不同国企交叉持股，可以使决策更科学。”李国华说，目前多数国企建立起董事会制度，企业重大决策需通过董事会。股权多元化后，不同股东代表不同出资人，从不同利益出发进行制衡，可以在避免个人利益影响决策的前提下，使改革向前推进。

在改革的进程中防止流失、消除争议，最关键还是公开透明。

公开是最好的约束。李锦表示，信息披露真实、全面、及时、充分，既能方便监管部门进行全过程的监督，对企业运营也会是无形的强大约束。“从企业具体的改革方案到资产的评估定价、改革的决策程序 and 责任人，都应当尽可能向全社会公开，接受社会舆论、专门机构和企业职工的共同监督，这将对国企形成硬约束。”

彭建国说，“目前界定国资流失最难的地方在对价问题，不管是引入其他投资者还是收购别的企业，定价都是难题，特别是对于品牌、研发能力等无形资产的评估，不好判断。”而推进国企重大信息公开，对资产处置等有着巨大影响的专业信息以高度透明的姿态进行评估、接受审视，有利于形成共识，推进企业的改革发展。

（来源：人民日报）

央企负责人会议今日召开 国企改革七措并举路径初显

近一段时间以来，国资国企改革呈加速之势。

去年9月13日国企改革顶层设计方案出台后，截至去年年底，包括功能界定与分类的指导意见、发展混合所有制经济的意见在内已有十个配套方案相继出台。另外，还有混合所有制员工持股意见等九个文件将在今年陆续发布。央企、地方国企加快了落实改革举措的步子，积极引入其他国有资本或各类非国有资本实现股权多元化，探索实行混合所有制企业员工持股等等。据悉，今年围绕董事会职权、市场化选聘、薪酬改革、投资运营公司、兼并重组、混合所有制改革、混合所有制企业员工持股、国有企业信息公开等方面的十项改革试点将全面展开，目前国有企业改革领导小组已把这十项试点分工到有关部门，有关部门也正在按照分工研究方案。

央企重组方面，2015 年重组的央企已达 10 家，为近 5 年来之最。尤其是去年 12 月，单月就发生 4 起重组，涉及 8 家央企近万亿资产，国资委直管央企缩减至 106 家，央企重组明显提速。

对于今年国资国企改革的重点任务，从国资委相关负责人在近期的各项会议中的表态来看，已路径初显。

在优化资源配置方面，国资委副主任张喜武在 11 日的国新办例行政策吹风会上表示，推动中央企业集团层面和行业板块的兼并重组，优化整合服务业资源，减少重复投资，发挥产业协同效应。通过合并，央企数量还将进一步减少。

在处置“僵尸企业”方面，张喜武称，将坚持分类处置、因企施策，坚持市场化改革方向，坚持企业为工作主体，拟采取深化改革、减员增效、清产核资、债务重组、产权转让、关闭破产等多种措施加快处置“僵尸企业”，推动兼并重组一批，强化管理一批，淘汰落后一批。处置将根据企业实际情况分类施策。一是加强管理提升一批，提高运行效率，拓展营利空间；二是通过技术改造提升一批，加强创新推动产业转型促使一批企业走入正常发展轨道；三是兼并重组一批，对于自身能力难以度过难关的企业，通过与其他企业合并重组协同发展，形成新的活力；四是对于扭亏无望的企业，实行关闭退出。

在提质增效方面，张喜武在近日召开的中央企业负责人经营业绩考核工作会议中强调，2016 年和第五任期业绩考核工作总体要求是，围绕做强做优做大中央企业核心目标，进一步完善业绩考核体系，着力引导中央企业提质增效升级，力争 2016 年经济效益实现恢复性增长，第五任期实现平稳增长，为国民经济持续健康发展作出新贡献。

在加强国资监管方面，国资委主任张毅曾撰文指出，积极落实以管资本为主加强国有资产监管的主要任务，转变国有资产监管机构职能，推动国有企业成为独立市场主体，推进公司制股份制改革；提高国有资本配置和运营效率，改组、组建国有资本投资运营公司；推进经营性国有资产集中统一监管，稳步将党政机关、事业单位所属企业的国有资本纳入经营性国有资产集中统一监管体系，具备条件的进入国有资本投资运营公司。强化监督，防止国有资产流失。

“今年国企改革将在五个方面取得突破性进展。”中国企业发展研究会副会长李锦表示，一是政企分开，让企业成为独立的市场主体是首当其冲的；二是投资运营公司的组建将迈出实质性步伐，并购重组也将进一步提速；三是去产能将成为突破口，对“僵尸企业”的处置将是重中之重，围绕“三个一批”的兼并重组与破产清退将迎来实质性进展；四是垄断行业的改革将加大力度，尤其是电力、石油天然气等行业将进一步破题；五是混合所有制改革、员工持股等方面或将有大突破。

沿五路径探寻投资机遇

国海证券表示，央企的一个典型特征是“大而不强”，资源未被有效利用，且多集中于传统行业，产能、库存普遍存在过剩。随着国内宏观经济增速下滑预期不断增强，部分央企

已产生亏损，大批央企也正面临着发生亏损的风险，因此，央企改革势在必行。探寻央企改革投资路线，建议关注以下方面：一是拥有唯一上市平台的集团，重点关注集团对上市公司进行优质资产注入的可能；二是对于拥有多个上市平台的集团，重点关注集团内部资源相互的整合，尤其关注近来改革动作频繁的公司；三是主营业务将会受到政策大力支持的公司，如节能环保领域；四是入选第一批央企改革试点名单的集团旗下迄今为止尚未有实质性改革进展的公司，这类企业往往存在较强的改革预期；五是存在入选第二批央企改革试点名单可能的企业。

中信证券认为，目前，国有经济整体资产证券化率并不高。根据中央对国有企业改革及国有经济的战略布局来判断，提高资产证券化率将是必然。无论是国企改革层面，还是从考核机制层面，具有单一上市平台、资产证券化率比较低并且上市平台亏损的国有企业，将具有较大的投资空间。

（来源：中国证券报）

社科院蓝皮书：国企改革应实行一企一策

“2015年9月13日，《中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》正式发布，为新一轮国企改革做出了‘顶层设计’。但是我国推进国有企业改革，完善基本经济制度改革推进中仍然面临一系列问题。”中央财经大学中国发展和改革研究院、社科文献出版社10日发布的《发展和改革蓝皮书 No. 7》提出，由于每个国有企业的所处行业、股权结构、发展历史等都存在较大的差异，因此在具体实施中，应当实行一企一策，对国有企业进行分类研究，从而有针对性地根据企业类型提出改革和经营措施，避免国有企业混合所有制改革“一刀切”。同时，国有企业混合所有制改革要统筹安排、系统推进、稳妥操作，确保改革过程的公开透明和规范运作，坚决杜绝改革中发生腐败行为，严格防止国有资产的流失。

蓝皮书认为，由于国有资本监管和国企改革相关的目标、内容、重点、步骤、措施等方面的指导性意见刚出台，具体怎么落实、如何落实尚不明确。此外，国资委尚未出台国有企业功能定位、企业分类的依据和实施办法，国有企业的管理体制还处在探索之中。尽管部分省份已出台了国企改革方案，但各省份在国有企业管理体制等方面的做法不尽一致，许多省份在推进国企改革上力度不够，等待观望的现象较为严重。

蓝皮书还提出，一方面，垄断领域的国企缺乏改革意愿。随着我国技术进步的加快和经济体制改革的不断深入，垄断的产业范围不断缩小。但由于垄断企业所享受的政策待遇和服务待遇等十分特殊，因此，企业仍然崇尚垄断、依恋垄断甚至千方百计追求“进入”垄断领域。同样，已“身处”垄断领域的企业更是不愿意退出垄断。另一方面，利益相关的管理机构缺乏改革动力。由于垄断领域国企是“赢利”的主力军，经营状况大大好于非垄断领域国

企，大型国企及其相关管理机构都是既得利益者，在维护垄断以继续获得利益方面的立场是一致的。因此，其利益相关的管理机构没有动力推进国企的产权多元化改革。在垄断领域，它们对改革的阻挠会成为未来垄断领域国企产权多元化改革的重大难题。

一直以来，我国在推进国有企业改革方面做了大量探索，通过在多个行业、多个地区开展试点的方式来探索国有企业混合所有制的实现模式，同时探索国有资产监督管理模式。

蓝皮书建议，民营资本如何进入限制性行业甚至垄断性行业是混合所有制改革的一个关键问题。党的十八届三中全会明确指出，实行统一的市场准入制度，在制定负面清单的基础上，各类市场主体可依法平等进入清单之外的领域。

现阶段，我国经济运行中还存在文化、教育、医疗、法律服务等公共服务行业，这些行业属于纯粹的行政性垄断行业，民间资本进入这些行政垄断行业面临严格的制度障碍或壁垒。这些单纯由行政造成的垄断，完全不具有经济效益的优势，蓝皮书建议可以成为混合所有制改革首先推进的对象。在打破行政性垄断过程中，强化政府监管独立性的同时，要着力遏制既得利益集团通过寻租来影响政府决策，或出于小集团利益而故意阻碍民营资本进入的行为，为各类社会资本进入垄断行业打造方便之门。

（来源：经济参考）

京津冀一体化

治污染·去产能·京津冀协同

正在召开的河北两会,对今年河北省工作作出了部署,其中,去产能、治污染、京津冀发展等议题成为关键词

PM2.5 浓度下降 6%以上

河北省省长张庆伟 8 日在河北省第十二届人民代表大会第四次会议上作政府工作报告时表示,作为“京津冀生态支撑区”的河北省生态地位特殊,同时大气、水、土壤等污染治理任务艰巨。在“十三五”开局的 2016 年,河北省将多措并举促进生态环境改善,实现单位生产总值能耗下降 3.5%,PM2.5 浓度下降 6%以上的目标。

今年,河北将加强大气污染物协同控制,开展散煤、焦化行业、露天矿山、道路车辆污染整治四大专项行动,加快主城区重污染企业搬迁,抓好制药、石化、有机化工等行业挥发性有机物治理。

今年将全部取缔严重污染水环境项目

今年,河北省将组织开展白洋淀和衡水湖综合整治、重污染河流环境治理攻坚、集中式饮用水源地安全防护三个专项行动加大水污染治理力度,将全部取缔严重污染水环境项目。

针对河北省水环境近年来呈总体恶化状况,张庆伟表示,2016 年河北将全面落实水污染防治“国十条”和“省五十条”,组织开展白洋淀和衡水湖综合整治、重污染河流环境治理攻坚、集中式饮用

水源地安全防护三个专项行动,深化近岸海域污染治理,推进 28 座城镇污水处理厂升级改造,全部取缔严重污染水环境项目。

年内压减炼铁产能 1000 万吨

煤炭所占比例过高的能源消费结构和高污染、高排放的工业结构,引发大气污染物过量排放,是造成全省大气污染严重的根本原因。张庆伟表示,2016 年,河北将继续加大化解产能力度,年内压减炼铁产能 1000 万吨、炼钢 800 万吨、水泥 150 万吨、平板玻璃 600 万重量箱。推进燃煤治理和清洁能源替代,继续实施煤电节能减排计划,年内削减煤炭消费 500 万吨,天然气供应量达到 100 亿立方米。

谋划在多个领域实现京津冀协同新突破

“大力实施京津冀协同发展重大国家战略,办成了一批多年想办而没有办成的大事要事,河北正成为国内外关注、投资者青睐的热土。”张庆伟说,京津冀协同发展实现良好开局,交通、生态环保、产业三个重点领域率先突破。打通了京昆高速、111 国道等 10 条连接京津的“断头路”“瓶颈路”,津保铁路建成通车,北京新机场、京张高铁开工建设,京津冀城际铁路投资公司组建运营,交通“一卡通”启动实施,356 条公交线路与京津实现互联互通。

此外,京津冀区域生态环境信息共享、大气污染联防联控取得成效。曹妃甸协同发展示范区、北京新机场临空经济区等共建园区扎实推进,北京现代汽车第四工厂等一批重大项目落户河北。教育、医疗、旅游、养老等公共服务领域合作不断深化,河北 250 多家二级以上医疗机构与京津开展合作,京津冀手机漫游费全面取消,海关实现通关一体化。

精准承接北京非首都功能纾解

张庆伟表示,2016 年,河北将全面贯彻《京津冀协同发展规划纲要》,编制实施省级、设区市协同发展总体规划和“三区一基地”等专项规划,确保完成国家下达的 39 项年度重点任务。加快京沈客专、唐曹铁路、首都地区环线等项目建设,开工建设京唐、京霸、廊涿城际和白沟直线,抓好北京新机场及配套综合交通体系建设。推动建立京津冀生态补偿机制,实施京津保生态过渡带、北戴河地区环境整治等工程。确保北京现代第四工厂、比亚迪新能源客车承德基地、张北云联数据中心等项目建成投产。

2016 年,河北还将精准承接北京非首都功能纾解,谋划建设集中承载地和微中心,加快推进北京新机场临空经济区、曹妃甸协同发展示范区、渤海新区等省级重点平台建设。积极承接京津医疗、教育、养老等社会公共服务功能纾解,大力推进京津冀异地住院费用直接结算。加快打造协同创新共同体,全力做好冬奥会筹办工作。

(来源:中国环保在线)

河北提出 2016 年京津冀协同发展多项重点任务

加快一批交通和产业项目建设,推动建立京津冀生态补偿机制,谋划建设非首都功能纾解集中承载地……新年伊始,河北提出了 2016 年推进京津冀协同发展的多项重点任务,谋划在多个领域实现新突破。

“大力实施京津冀协同发展重大国家战略,办成了一批多年想办而没有办成的大事要事,河北正成为国内外关注、投资者青睐的热土。”河北省省长张庆伟 8 日在河北省第十二届人民代表大会第四次会议上作政府工作报告时说,京津冀协同发展实现良好开局,交通、生态环保、产业三个重点领域率先突破。打通了京昆高速、111 国道等 10 条连接京津的“断头路”“瓶颈路”,津保铁路建成通车,北京新机场、京张高铁开工建设,京津冀城际铁路投资公司组建运营,交通“一卡通”启动实施,356 条公交线路与京津实现互联互通。

此外,京津冀区域生态环境信息共享、大气污染联防联控取得成效。曹妃甸协同发展示范区、北京新机场临空经济区等共建园区扎实推进,北京现代汽车第四工厂等一批重大项目落户河北。教育、医疗、旅游、养老等公共服务领域合作不断深化,河北 250 多家二级以上医疗机构与京津开展合作,京津冀手机漫游费全面取消,海关实现通关一体化。

张庆伟表示,2016 年,河北将全面贯彻《京津冀协同发展规划纲要》,编制实施省级、设区市协同发展总体规划和“三区一基地”等专项规划,确保完成国家下达的 39 项年度重

点任务。加快京沈客专、唐曹铁路、首都地区环线等项目建设，开工建设京唐、京霸、廊涿城际和白沟直线，抓好北京新机场及配套综合交通体系建设。推动建立京津冀生态补偿机制，实施京津保生态过渡带、北戴河地区环境整治等工程。确保北京现代第四工厂、比亚迪新能源客车承德基地、张北云联数据中心等项目建成投产。

2016年，河北还将精准承接北京非首都功能纾解，谋划建设集中承载地和微中心，加快推进北京新机场临空经济区、曹妃甸协同发展示范区、渤海新区等省级重点平台建设。积极承接京津医疗、教育、养老等社会公共服务功能纾解，大力推进京津冀异地住院费用直接结算。加快打造协同创新共同体，搞好石保廊全面改革创新试验区 and 京南科技成果转化试验区建设，与京津共建50家科技园区和一批产业技术创新联盟、科技成果孵化转化基地，开展京津冀社会保障、公共服务、要素市场一体化等改革试点示范，全力做好冬奥会筹办工作。

（来源：新华社）

坚持创新驱动，打造京津冀协同发展新亮点

京津冀协同发展工作推进会议日前在北京召开。中共中央政治局常委、国务院副总理张高丽主持会议并讲话。会议认真总结2015年京津冀协同发展工作，研究2016年总体工作思路，审议京津冀“十三五”规划和相关专项规划，听取北京行政副中心建设规划编制工作汇报，部署下一步重点工作。

从之前的“区域竞争”到“区域协同”，本质上是一种战略性的调整。在国外，协同化、区域化和一体化的经济带或者城市圈，对于促进经济的发展起着重要作用。当前，地方经济发展同质化现象严重，在这种情况下，基于城市自身特点和定位，从协同上要效益，通过区域协同而实现共同发展，既可以有效改善时下同质化竞争的状况，又可以避免资源的浪费，还可以发挥各自的长处和优势，从而达到“1+1>2”的效果。

京津冀协同发展是意义深远的重大国家战略。2014年，习近平总书记视察北京时，对事关首都长远发展的战略性、全局性问题作出重要指示，明确了北京是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的城市战略定位。区域经济发展不平衡、不协调是一个世界性的问题，我国作为一个幅员辽阔、自然环境差异大的国家，自然也不例外。京津冀协同发展，应着力于区域本身的定位，制定出切实可行的发展规划和建设项目，必须立足于创新，通过创新驱动来打造协同发展的新亮点。

创新是人类活力的源泉。中国经济转型需要创新发展，京津冀协同发展的未来，最终取决于创新的能力和水平。然而，长期粗放式的发展模式，虽然取得了不俗的成绩，也留下了诸多亟待破解的难题。尤其是根深蒂固的路径依赖和思维定势，使得创新的动力不足，发展缺乏强大的后劲，“世界制造中心”大而不强，面临着来自发展中国家和发达国家的双重挑

战。目前的发达经济体中，几乎每个国家都具有自己的竞争优势，比如德国的制造业，日本的汽车和精密加工，美国强大的科技实力……因而，京津冀要建立自身的特色和优势，成为立足全国，走向世界的协同发展样本。

思路决定出路。当务之急，一是要解决认识的问题，必须树立创新求变的理念，并真正意识到创新所具有的重要作用。京津冀协同发展意义重大，具有牵一发而动全身的作用，需要在明确其战略意义的基础上，做好各项具体工作的落实。二是要懂得如何创新，培育创新能力。创新求变包括多个层面，从观念到技术，从机制到体制，属于一个系统性的工程，因而需要以点带面，全面推进。三是要知道如何抓好落实。创新的路径和措施可以多元，不能循规蹈矩或者墨守成规，必须立足于区域功能定位，以创新作为手段，着眼于大，着手于细，通过科学合理总体布局，实现区域内既有分工又有合作，既有协同又有竞争，从而达到扬长避短、优势互补。强化体制改革、创新驱动、试点示范，使京津冀协同发展成为改革的试验田，成为发展的排头兵。

（来源：新华网）

行业动态

北京土地市场的隐秘金矿：国企分食工业用地红利

1月5日，连日雾霾重击下的北京出现久违的蓝天，沿长安街一路向西，在八宝山地铁站向北进入上庄大街，越过田村山南路，一个被广告牌围起来的项目正在施工，浅蓝色的围墙上写着三个黑色大字：金玉府。

这个由北京金隅嘉业房地产有限公司开发的豪宅项目，周边聚集了金隅长安山麓、金隅山墅、金隅瑞和园等多个项目，在开发房地产项目之前，该区域属于金隅集团旗下西郊砂石厂，砂石厂退出前后，这里逐步被开发成保障房和商品房项目。

这并非金隅集团第一个利用自有土地开发的地产项目，从2013年下半年北京市政府鼓励市属国企利用自有土地开发保障房和自住商品房项目以来，金隅集团已经逐步开发了星牌建材厂、燕山水泥厂、西郊砂石厂、北奥、土桥、西三旗等自有工业用地，多数以开发保障性住宅为主。

在目前北京土地市场“逢地必王”的情况下，金隅集团、北京建工和首农集团等综合性国企，旗下拥有规模庞大的工业用地储备，利用自有土地开发保障房项目，在一定程度上满足中低收入者住房需求的同时，也增加了驰骋北京房地产市场的筹码。

接近北京市国土资源局的一位人士介绍，土地用途转变的正常程序，首先是由国土部门和土地产权人协商收储工业用地；其次，通过公开方式进行一级开发，把生地变成熟地，规划部门变更使用性质，国土部门完成土地预审及审批，工业用地转变为住宅用地；最后，通过公开招拍挂形式对外出让。“通常该地块会由原属企业进行实质意义上一二级联动开发，这往往会引发外界争议。”争议焦点在于，为了确保土地原有者获取二级开发权，招标过程中往往设定排他性条款，甚至部分土地出让并非通过公开程序。

西郊砂石厂地块变迁

金玉府项目所在的西郊砂石厂地块，原为金隅集团全资子公司北京西砂资产经营有限公司所有，上市公司金隅股份下属金隅混凝土公司租赁经营，随着北京城区面积不断扩大，西郊砂石厂因污染严重面临搬迁。

西郊砂石厂东区地块自2012年正式启动改造，金隅嘉业与北京西砂资产经营有限公司签署协议，以8049万元获得土地一级开发权，由北京西砂资产经营有限公司负责实施拆迁，完成后交由金隅嘉业。

一级土地整理完成后，2012年9月份，西郊砂石厂东区地块建设保障房用地规划获得北京市国土资源局审批通过，原来的工业用地性质变更为住宅用地。

2013年，砂石厂地块西区，金隅混凝土公司因为污染被列入搬迁计划。

同年 10 月，海淀区国土资源分局向北京市国土资源局上报《海淀区南部地区土地利用总体规划空间布局落实方案——金隅西郊砂石场（西地块）项目》，海淀分局开始办理项目用地预审手续。10 月 18 日，项目用地正式获得北京市国土资源局预审通过，西郊砂石厂西地块完成由工业用地到住宅用地的变更。

2013 年 12 月份，金隅嘉业以 7.1 亿元价格获得该幅占地 13 万平方米的土地。主要包括公租房和商品房及配套的中小学项目，其中公租房 5000 户，商品房金玉府项目 702 户，总建筑面积 93179 平方米，目前还未开盘。

据金隅集团内部人士透露，该幅土地通过非公开出让形式获得，初始楼面价每平方米不到 3000 元，此外，由于土地出让时不是净地，金隅股份进行土地整理时投入大约 1 亿元资金，“主要是拆除厂房和设备，进行三通一平投入费用”。

据其介绍，金玉府项目完成后，西郊砂石场地块基本就开发完了，“除了这个项目，还有星牌建材地块、燕山水泥厂地块、西三旗地块、北奥地块，土桥的基本也开发完了，利用自有土地开发保障性住房，金隅的力度应该在全北京算最大的”。

国企分食工业用地红利

近年来，随着北京市常住人口和城市建设快速发展，建设用地供应压力随之增加。北京市国土资源局历年供地计划显示，从 2008 年到 2015 年，新增建设用地年供应量从 3500 公顷减至 2100 公顷，其中住宅商品房年度供地量从 1000 公顷减至不足 400 公顷。

2013 年下半年，为了缓解供地压力和控制房价，北京市住建委出台相关政策，鼓励国有企业利用自有土地开发保障性住房，鼓励开发企业参与建设自住型商品房，北京市政府计划 3 年内开发 8 万套自住型商品房，同时，实施多年的两限房退出供地计划。

当年 12 月，金隅旗下星牌建材地块率先加入自住型商品房开发行列，成为北京市第一个吃螃蟹的国有企业。随后北京建工、首农集团等众多房企也纷纷携自有土地进入这一领域，一时间，自住房项目遍地开花。

这些企业参建自住型商品房的自有用地基本为此前的工业用地。

据上述金隅人士介绍，央企和北京市国企很多开发商都是综合性企业，除了房地产开发业务，还有其他工业、仓储、基础设施运营等业务，随着北京市“退二进三”、“腾笼换鸟”等政策实施，北京国企和部分央企遗留下大量工业土地。

“金隅前身是建材工业局，主要做水泥、混凝土、砖、玻璃等建材，这些产业都是政府明令退出的产业，所以金隅存量工业用地相对比较多，但都是小块不成片的，通过企业自己转化开发。”其透露，在北京市属几家国企中，首农集团旗下土地规模最大。

从 2008 年到 2015 年 8 年间，北京市累计土地供应总量为 45800 公顷，其中存量建设用为 22430 公顷，为北京市土地市场贡献了近一半（49%）的建设用地。

在京津冀协同发展格局下，北京市内大量产业将向天津和河北转移，这将是继搬迁污染企业之后又一次大规模盘活存量建设用地举措，据北京晨报报道，2015 年通过计划搬迁各类产业，北京市累计整理出 52.6 平方公里存量建设用地。

据上述金隅人士透露，首农集团、北京建工和金隅集团及首创、首开手中都有大量存量工业用地，“首农下面有很多农场，土地资源应该是最多的，起码在 10 万亩级别，其次就是建工和金隅，每家也有几万亩，首创也有一些。”

一般情况下，不成片的土地主要由企业与政府协商后进行再开发，一部分被用来开发保障性住房，如金隅星牌建材厂项目，北京建工百子湾项目；一部分在不改变土地性质的基础上进行二次使用，如首创旗下郎家园 6 号被开发成办公用房，还有部分被改造成创客工场、文化创意园区等，当然也不排除部分被用来开发房地产项目。

在目前北京市土地资源紧张的背景下，这些手握大量存量土地的央企和北京国企无疑成为最大受益者，这些存量土地如何使用？最终决定权在北京市政府手中。

不会成为国企地产盛宴

自住型商品房发轫于 2013 年 3 月“京十五条”房地产调控政策，在海淀、朝阳和昌平进行 3 个试点项目，拿地时即限定未来销售价格。

2013 年 10 月份，北京市住建委发布消息称，两年内将推出 7 万套自住型商品，其中 2013 年推出 2 万套，2014 年推出 5 万套，截至 2015 年底，累计有 47295 套自住型商品房上市进入选购，距离 7 万套目前还差两万多套。

2016 年北京市供地计划还未出炉，据悉会继续减少经营性用地供应量，加大保障性住房用地比例。另外，2014 年以来，由于房企在北京市不断拍出高地价项目，同区域自住型商品房价格与普通商品房楼面价形成较大差距，众多业内人士判断，未来自住型商品房或将逐步退出，住宅供应方面形成保障性住房和普通商品房两条腿走路格局。

若自住型商品房退出市场，未来存量工业用地继续纳入北京市整体供地计划中，一方面继续开发保障性住房，一方面将进行文化创意园区、产业园区和创客空间等方面改造。

以郎家园 6 号项目为例，该地块原为北京医药集团生产厂房，企业退出后纳入 CBD 商务区规划范畴，首创集团以整体收购方式获得项目，按照原定计划，该地块由首创进行一级开发后重新挂牌出让，但是由于种种原因，至今并未进行一级开发，首创将其改造成办公用房，土地性质仍旧为工业用地，但使用性质已经改变。

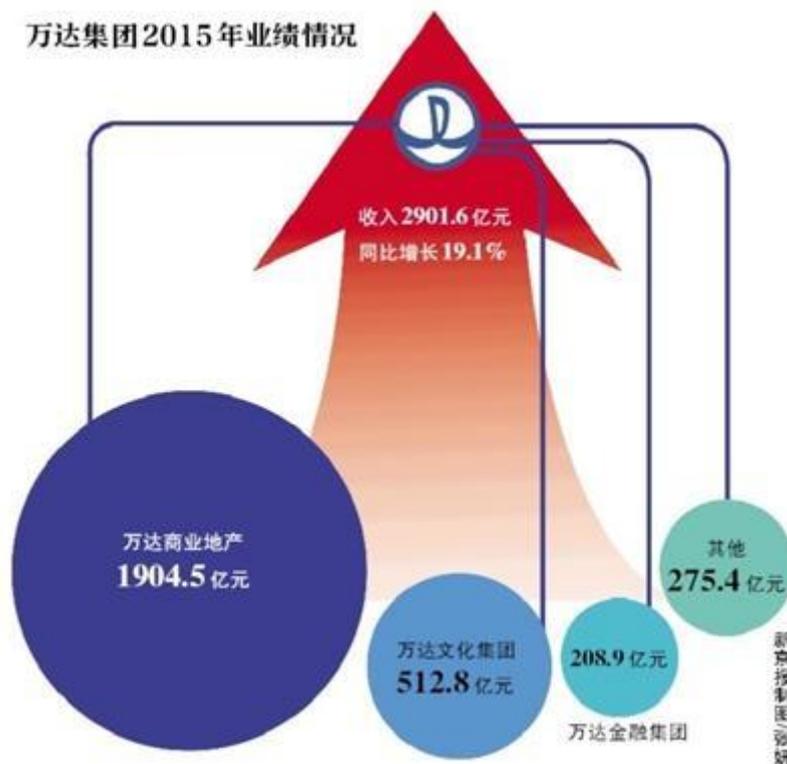
据上述接近北京市国土资源局人士介绍，存量工业用地再利用过程中存在诸多政策制约和利益博弈，“一是北京市总体规划和年度供地制约，不可能全部开发成房地产，而是根据具体建设需要进行规划使用。”

另一方面，这些存量土地掌握在国企和央企手中，“如果政府部门进行统一收储、统一公开出让，虽然可以增加政府收益，但收储成本较高，企业方面也不一定会愿意收储，所以在符合整体规划情况下，让企业自主开发也是个出路。”

2013 年下半年实施的鼓励国有企业利用自有土地开发保障房项目，只是北京市政府探索盘活存量用地一种尝试，“这些存量工业用地原来都是通过划拨方式获取的，用来开发保障房和自住房，虽然价格与商品房存在一定差距，但土地成本很低，利润并不一定差，这既符合政府保障低收入群体住房需求思路，也符合企业的利益。”“这种模式是在符合北京总体规划基础上一个尝试性动作，并不是常态化的操作模式，不是说未来所有存量工业土地都被开发成房地产，这也与北京市疏解人口政策不符。”

（来源：经济观察报）

万达集团 2015 年收入增近两成 地产板块收入告别两位数增长



1 月 10 日晚间，万达集团公布了 2015 年度业绩快报显示，2015 年万达集团资产达到 6340 亿元，同比增长 20.9%；收入 2901.6 亿元，完成年计划的 109.3%，同比增长 19.1%；预计净利润同比大幅增长。从收入结构上看，在“去地产化”战略的影响下，万达商业地产的收入增速正在减缓，文化业务收入则在大幅上升。

地产收入三分之一来自租金

数据显示，万达商业地产 2015 年实现业务收入 1904.5 亿元，同比增长 4.4%。而在 2015 年之前，万达的地产收入都是两位数增长。地产板块增速放缓已成不争的事实。业内人士指出，这是万达集团宣布“去地产化”的重要特征。

2015 年初，万达集团董事长王健林公开表示，将启动万达第四次转型，相比前三次转型范围更广、力度更大，主要内容是转向服务业为主的企业，包括万达集团的转型和万达商业地产的转型。为此，万达过去一年在国内外市场上动作频频。

王健林在接受新京报记者专访时表示，相对于地产业务销售数据，自己更加看重的是租金占比。“我曾说过到了 2020 年，商业地产全部净利润的三分之二要来自于租金。”王健林说。

而从去年的租金收入来看，万达正在朝着这个方向推进。数据显示，去年万达广场租赁收入 144 亿元，同比增长 30.7%，由于租金大幅增长，租金收缴率及物管费收缴率达到 100%，租金利润占万达商业利润比重预计超过 35%。

2015 年，万达集团旗下新增持有物业面积 475.5 万平方米，累计持有 2632.1 万平方米，较 2014 年末增长 22%。新开业万达广场 26 个，新开业酒店 10 个。

文化业务收入大幅增长

按照王健林对于万达集团的转型规划，万达将加快发展文化旅游、金融产业、电子商务 3 个产业，到 2020 年形成商业、文旅、金融、电商基本相当的四大板块，彻底实现转型升级。

从 2012 年已决定涉猎文化产业的万达集团，国内开发与海外收购双管齐下，大手笔的投入之下，终于看到收获。

截止到 2015 年年底，万达文化集团收入达到 512.8 亿元，同比增长 45.7%。在国外，位于美国的 AMC 全年收入超过预计 190 亿元，增幅将超过 9%；在国内，万达院线 2015 年收入 80 亿元，同比增长 49.9%。其中票房 63 亿元，同比增长 49.6%。

在去年成立的万达金融集团，虽然是万达集团旗下的新兵，但发展势头迅猛。2015 年，万达金融集团收入 208.9 亿元，完成年计划的 697%。

按照王健林的布局，万达金融集团的未来将是一个基于 O2O、大数据、金融工具于一体的产业，将充分利用万达独有的优势，与万达商管及旗下各个产业有机结合，做真正的互联网+金融。

（来源：新京报）

中粮地产系业绩不佳 宁高宁留下的地产王国何去何从

宁高宁调离中粮集团的消息终于坐实，58 岁的他正式告别 11 年的“中粮时代”。

《中国经营报》记者获悉，2016年1月5日，中粮集团和中化集团宣布领导层调整，原中储粮总公司董事长赵双连接替宁高宁出任中粮集团董事长，宁高宁则将接任到龄退休的刘德树出任中化集团董事长、党组书记。

在中粮内部人士看来，此次人事调动对中粮后续战略实施可能产生较大影响。如果接任者不认同宁高宁的既往战略，很可能会改变企业发展方向。

另外，中粮近年搭建资本运作平台，引来海外投资者和职业经理人的加盟，这和宁高宁的号召力关系密切。但也有声音认为，新的掌门人或许能打开中粮发展的新局面。

将视线聚焦到中粮集团的地产板块，宁高宁告别中粮集团后，其留下的中粮地产系业务将何去何从？宁高宁时代的既往战略又将如何继续？

A+H 坎坷整合路

中粮集团旗下目前有两家地产上市公司，即在A股上市的中粮地产（000031.SZ）和在港股上市的大悦城地产（00207.HK）。中粮地产主要发展住宅地产，大悦城地产主要发展商业、酒店以及旅游地产。

中粮地产系A+H双平台的形成经历了艰难的梳理整合之路，而这背后写满了宁氏印记。

由于主修过财务，宁高宁是资本运作高手，在国资圈，他尤以擅长并购与整合著称。而在执掌华润的日子里，宁高宁的资本运作才能也得到充分发挥，由其一手策划的收购万科一案也在资本市场引起轰动。

2004年年底由华润空降中粮后，宁高宁面临的一大挑战便是完成中粮主业之一的地产业务的整合。

2005年10月18日，宁高宁明确了中粮集团地产业务的定位——成为城市中高档住宅的主要提供者。

同年11月，中粮以8亿元受让深宝恒27806.25万股国有股权，占总股本59.63%，成为第一大股东，并更名为中粮地产，作为中粮集团旗下房地产业务的上市平台。

2006年，宁高宁决定划分投资性物业和住宅发展业务。2007年，中粮集团专门成立了运作商业地产的平台中粮置业，并公开表示会将中粮集团旗下的商业地产打包，适时在香港上市。同年，中粮置业的试水之作——北京“西单大悦城”开门营业。

之后，中粮全力发展以大悦城购物中心为核心的城市综合体，并将大悦城品牌进行全国复制。这是宁高宁“两链”战略——即“全产业链的食品企业”和“全服务链的城市综合体”中的重要组成部分。

宁高宁于2008年在集团内部提出“计划5年发展20个大悦城，资产规模目标700亿元，占中粮集团总资产的30%”。

2011年3月，宁高宁明确提出，中粮集团在中粮地产、中粮置业两大地产业务平台合并完成后，将会以A+H的方式整体上市。

一年之后，上述计划出现变动。2012年3月，宁高宁公开表示，计划拆分旗下商业地产业务，在香港上市。

2013年9月23日，香港上市企业侨福企业公告宣布，将收购中粮所持有商用物业组合目标公司的股权；2014年1月，侨福企业正式更名为“中粮置地”。至此，中粮置地作为中粮集团旗下商业地产平台，借壳登陆香港资本市场得以完成。

借壳成功后，中粮集团迅速向中粮置地注入资产。2014年9月12日，中粮置地宣布，将以124.6亿港元向中粮集团收购北京、上海、天津、烟台及沈阳等5个城市的6个大悦城综合体项目。

同年11月，中粮置地宣布更名为“大悦城地产”，新名字于2015年1月19日正式生效。完成更名后，宁高宁为大悦城的扩张制定了新蓝图。“为了做大做强以及更好地吸引消费者，大悦城会积极推进轻资产发展模式，集团目标是做到100个以上。”

目前，两家公司业务虽然各有侧重，而且一再对外强调其不存在同业竞争的关系，但在城市综合体等诸多项目开发上依旧有业务重合，而且两家公司也没能充分利用中粮集团的优势形成合作互补的关系，反而在资源上形成了竞争关系。

中粮集团的承诺是，大悦城地产做商业及商业综合体，也包括酒店、旅游地产等，但重点是商业，而中粮地产就是发展住宅地产。

不过，中粮集团在地产业务上的布局目前只是简单的平台划分，当前房地产市场住宅和商业已经难以简单地割裂开来，两家上市平台如何在项目层面进行协作，如何进行资金平衡，如何在团队和管理体系上整合匹配，都需要中粮集团在顶层设计上做一些具体的规划和安排。

地产板块业绩不佳

虽然宁高宁为中粮地产板块的统筹发展颇费心思，但中粮集团旗下地产业务在销售业绩和品牌知名度等方面，都尚未进入行业第一阵营。

2015年10月29日，中粮地产发布的2015年第三季度报告显示，中粮地产营业收入为39.14亿元，同比增长210.47%；归属于上市公司股东的净利润为3.4亿元，同比增长1,606.73%。

但值得注意的是，中粮地产近年的利润增长基本全靠非经常性损益。2014年，中粮地产归属于上市公司股东的净利润5.99亿元，较上年增长11.96%，但扣除非经常性损益之后，净利润仅有9245.7万元，同比大幅下跌54.4%。2015年一季报显示归属于上市公司股东的净利润约为7193万元，但扣除非经常性损益后，归属于上市公司股东的净利润约为-8491万元，同比下滑幅度高达237.14%。2015年半年报显示，中粮地产的非经常性损益合计4.51亿元，其中处置可供出售金融资产为上市公司贡献的净利润为4.45亿元。

而中粮集团旗下的商业地产业务平台——大悦城地产2015年中报显示，截至2015年6月30日，总营收22.24亿元，同比下降25.5%。其中物业开发收入2.83亿元，同比暴跌77.2%。

大悦城地产方面表示,物业开发方面的收入下滑主要是可入账的销售型物业货源不足带来的物业销售收入下降所致。

此外,受到投资物业公平值预期下降和新开工项目的影 响,大悦城地产 2014 年度综合溢利将较 2013 年度下跌约 45%至 50%。

对于大悦城的惨淡业绩,业内专家认为,一方面商业地产受电商冲击显著,二三线市场日趋饱和,另一方面,大悦城进一步扩张时自身也面临土地储备、融资能力、人才梯队、水土不服等方面的多重挑战,这些都成为大悦城扩张道路上的绊脚石。随着业务重心向购物中心迅速转移,其出租物业的盈利能力和扩张速度是否能够达到预期,仍然存在极大不确定性。

RET 睿意德执行董事索珊置评,大悦城要进入一个城市,一定要考虑其在当地的适应度。现在已经不是模式取胜的简单粘贴复制的时代,每一个新项目的成败都是一场新的战役。“商业项目有其既定的开发周期,一个成熟的产品从最初的定位到中期的建造到后期的开业,需要 3 到 5 年的周期,要达到‘5 年 20 个’的目标,财力和人力也一定要跟得上。”

克而瑞此前总结认为,形成中粮集团地产整体业务稳健风格的重要内在原因,就是对于整体业务的不断梳理和调整。早在 2004 年宁高宁入主中粮集团之后,就开始酝酿地产业务的整合。2006 年中粮地产借壳深宝恒成功实现 A 股上市,中粮集团也下定决心划分住宅与商业地产的业务。2010 年宁高宁提出了地产业务整合的“三步走”战略,包含“人员整合,股权整合,资产整合”。遗憾的是,此时恰逢中国房地产发展的黄金时期,中粮在发展的同时不得不兼顾整合,在一定程度上错失了市场高速发展的机会。

匿名的业内专家告诉记者,地产板块在中粮集团的发展中受重视程度不够大,尤其是在行业规模方面,并没有实质性的提振。这和中粮集团把精力放在对其他非房业务的并购等有关。

宁高宁未了局

如今,“要做 100 个大悦城”的宏伟蓝图还远没落地,宁高宁就要告别中粮了。未能陪中粮走到最后的收获期,或许是宁高宁在中粮留下的最大遗憾。对于未竟的事业,宁高宁在告别信中也坦陈:“如果有遗憾的事,中粮的画圈还没有绘完。”

伴随着宁高宁时代的结束,未来中粮地产系将何去何从?

在易居智库研究总监严跃进看来,宁高宁的调离对于中粮地产业务来说,或意味着在项目并购的操作层面会放缓脚步,而在传统的土地获取和开发方面会继续发力。

严跃进表示,对 中 粮 集 团 的 地 产 板 块 来 说,把“大悦城”品牌打响,是推进商业项目升级的重要一步,这符合目前很多商业地产商的战略逻辑,即以具体品牌来驱动企业品牌升级。当然,中粮集团目前也在积极配合国企改革,后续若要做大规模,应该积极往城市运营上的路线上靠拢。

然而,多名受访的业内专家表示,大悦城地产旗下项目虽然形成了较为成熟的模式,但面对购物中心整体的发展困境,以大悦城地产为代表的一批商业地产公司仍处于探索当中。

事实上，经济下行导致消费力不足、实体商业竞争无序、O2O 模式尚未成型等诸多问题都在困扰着购物中心的发展。

“据统计，目前全国已经开业的购物中心已有 4000 多家，到 2020 年，开业的预计将达到 10000 家，超大供应量逐渐入市，当前的存量已经饱和，未来购物中心市场依旧存在诸多挑战。”长期研究商业地产的中名会执行主席洪奇辉分析。

“以前购物中心经营一般面临选址难和招商难两大问题，现在又新添了运营难。”中国商业地产联盟秘书长王永平置评。

按照 2008 年所说的“5 年 20 城”目标，中粮目前 8 座大悦城的布局与计划相比尚有一定距离。中粮集团副总裁、大悦城地产董事长周政表示：“过去说大悦城‘5 年 20 座’的目标，我还是挺有信心的。大家觉得实现这个目标慢，我也觉得有一点慢。”

从目前北京、上海、天津、沈阳、烟台、杭州、成都等分布来看，大悦城已从一线城市走入二线市场。周政透露，优质二线城市商业项目趋向饱和，未来大悦城不排除会进入好的三线城市。

有业内人士对记者表示，二三线城市的商业地产市场并不景气，大悦城在一线城市核心商圈的运营模式或将遭遇水土不服。

随着大悦城的进一步扩张，商业地产主业在营收中的权重不断增加，大悦城的土地储备、运营能力、融资能力和团队建设等将面临多重挑战。单纯资金方面，要在 5 年复制 20 座大悦城，所需资金达 700 亿元，总体规模高达 1000 亿元，融资能力成为大悦城扩张中面临的重要问题。

周政透露，未来的大悦城系列项目的扩张会采取自行拿地建设和收购相结合的方式。“相信在全国会有一些值得收购的项目，尤其是在一些具有发展潜力的三线城市，如果以收购方式运作则成本相对较低，扩张速度较快。”

对于大悦城募资与债务问题，大悦城地产财务总监许汉平此前表示，大悦城地产已获证监会批准可以发 70 多亿元公司债，另一方面，将把现有项目价值最大化获得更多资金。大悦城内部对净负债率要求不超过 65%。

值得一提的是，中粮集团为国家首批试点央企改革的标的，未来相关上市公司加速改革提升效率与活力预期强烈，但业内专家提醒，具体改革能多大程度上释放效率提升中粮地产业务的盈利能力和竞争力，目前难以有效判断，对此投资者应该保持理性，对于“概念”的炒作，要有警惕之心。

严跃进认为，中粮地产后续要积极做大规模，在土地市场上应该略显激进。同时应该在国企改革的背景下，积极引进其他社会资本，进而有能力做大新的地产业务。

如今，伴随着宁高宁的调离，中粮地产业务的宁高宁时代将翻过一页，其留下的未了局也考验着继任者的智慧与能力。

而告别中粮的宁高宁下一站是中化集团。与中粮集团一样，中化集团也是全球 500 强企业，主业分布在能源、农业、化工、地产、金融五大领域。与华润集团、中粮集团相似的是，中化集团旗下同样拥有一个国内领先地产业务平台——中国金茂（00817.HK），或许宁高宁的“地产生涯”将在中化集团开启新的篇章。

就上述涉及的具体问题，本报记者多次致电中粮集团新闻发言人殷建豪，对方未接听电话。随后记者致函中粮集团公关部，截至发稿时，未获具体回复。

（来源：中国经营报）

招商蛇口 9 个月完成无先例重组 孙承铭幕后揭秘

在 2015 即将结束之际，招商蛇口的上市为中国经济大事记新添一笔。

2015 年 12 月 30 日，招商蛇口工业区吸收合并招商地产即“招商蛇口”上市，新公司全称为招商局蛇口工业区控股股份有限公司，股票代码为 001979。

从招商地产到招商蛇口，从 000024 到 001979，作为国内首例上市公司 A+B 股同时转 A 股的案例，这次重组历经 9 个月终于尘埃落定，实现了综合开发运营板块的整体上市。

上市配套募资同时，招商蛇口也完成了 B 股遗留问题的解决、央企员工持股、换股吸收合并。此番重组，创下了中国资本市场的多项新纪录，也使其成为央企改革的典型样本。

招商蛇口董事长孙承铭于上市当日，详述此次无先例重组背后的历程，招商蛇口的发展路径也随之呈现。

重组叠加国企改革

“001979 招商蛇口的意义是非常深刻的”，孙承铭说，其中包含传承的意义，践行国家自贸区战略的意义，以及新产业发展、扩展业务的意义。

1979 年创立的蛇口工业区是改革开放的先行者，2015 年，招商局也以开发蛇口工业区为起点，进行二次转型。

赶在辞旧迎新的节点上市似乎是刻意安排，但对于孙承铭和重组团队来说，这实际上是倒排时间表的结果。

在重组之初，招商局集团技术层面判断，股份制改造完成之后还需要 11 个月才能实现上市，但后来招商局董事长李建红要求，必须在 2015 年底完成。

“2015 年 4 月 3 日停牌，2015 年 6 月 26 日完成了股份制改造。2015 年 9 月 18 日，完成所有的资产评估。2015 年 10 月 9 日，股东大会 98% 高票通过 B 股转 A 股方案、配套融资、股权激励等方案。2015 年 10 月 9 日到 11 月 23 日，获得了证监会重组委的通过。2015 年 11 月 27 日，获得证监会批复，接着是走深圳证监局和深交所的上市程序。”孙承铭对于重组历程记忆犹新。

“这个过程中，解决历史遗留问题花了很大的力气，其中最大的问题是土地权归属问题。”孙承铭说。成立于 1979 年的招商蛇口在 1992 年之前是政企合一的企业，1992 年股份制改革之后，仍留有很多法律、权属关系问题，需要一一厘清。

“2015 年 4 月 3 日到 2015 年 6 月 26 日，两个半月把这些所有的工作完成，把所有的权属关系理清楚，并且把不能上市的资产剥离。”

而股份制改造之后，随之而来的资产评估、新旧股东对价正好撞上中国资本市场的重大波动，孙承铭说，“在股市波动情况下，做上市重组对价，困难可想而知。”

孙承铭坦言，招商局集团在重组一事上，与国家各部委在审批流程上进行了必要的协调，最终获得了包括证监会、发改委、商务部、国土资源部等部委的大力支持。

而这次史无前例的重组恰好与国企改革思路不谋而合，或许也是获得监管层支持的原因。

孙承铭介绍，此次重组一是如何把 A 股+B 股转 A 股，为国内同类上市公司创造了一个可以借鉴的经验；二是在做 IPO、吸收合并重组上市同时，还能配套融资，推出员工持股计划，也是从前没有过的。

孙承铭认为，一方面，配套融资引入八家机构投资者，使公司治理结构优化完善，公开透明；另一方面，员工持股计划体现了股权多元化。

重组之后，在招商蛇口的股份结构中，招商局集团与其全资子公司招商局轮船股份有限公司（简称“招商轮船”）合计持股 74.33%。

招商局集团如此高的持股比例一方面有利于国有资产增值保值，另一方面也使其面临“一股独大”的怀疑。

对此孙承铭表示，“股权暂时大一点，也没问题。我们下一步有很多资本运作，股权还有被摊薄的可能性。”

根据招商蛇口公告，招商局集团为了履行此前关于增持股份的承诺，已于上市首日和次日通过招商轮船对招商蛇口股票进行了增持，共计增持 1.33 亿股，占招商蛇口总股本的 1.8%，共耗资约 30 亿元，消耗完所有护盘资金。

截至目前，招商局集团合计持有招商蛇口 56.35 亿股，持股比例上升至 76.13%。

布局三大业务

招商蛇口在上市时做的五年规划中，预计公司 2017 年净利润可能突破 100 亿。

对此，孙承铭表示，释放土地资源储备是达到利润目标的一个重要手段。他披露，招商蛇口在前海的土地资源约有 500 万平方米，不久前整体并入招商局的中国外运长航集团有限公司（简称“中外运”）在全国约有 1300 万平方米的仓储用地。

据统计，招商蛇口合计在手的土储规模超过 2800 万平方米，土地资源评估价值 8900 亿元。这些资源的提取和建设对招商蛇口的发展是重要保障。

记者获悉，重组完成后的招商蛇口不局限于房地产业务，而是成为一家以“产、网、融、城一体化”为运营模式的综合城市运营服务商，具体包括社区开发与运营、园区开发与运营、邮轮产业建设与运营三大业务板块。

在园区开发方面，孙承铭认为，园区开发之后的产业运营非常重要，是核心能力的体现。

对此，他提出了“前港中园后城”的概念，具体来说是一种前面是港区，中间是出口加工区或者保税区，后面是城市的模式，并且要将国内成功的案例拷贝到“一带一路”沿线国家和城市。

邮轮产业虽是新业务板块，但招商局集团在四五年前就已经开始布局邮轮母港。目前，招商局集团在深圳、厦门、青岛和天津均有邮轮母港项目。如今，招商局集团又通过中外运持有上海吴淞口国际邮轮港，该邮轮港已超越纽约成为世界第八大邮轮母港。

孙承铭透露，招商局集团与全世界最大的邮轮公司嘉年华邮轮集团的谈判也已经到了收官阶段，两者将成立合资公司。

招商局集团从十几年前开始布局邮轮码头，到现在基本掌握了中国沿海主要城市的邮轮母港，加上未来的嘉年华邮轮支持，邮轮产业链正在成型。

在三大业务的发展重心方面，孙承铭表示，邮轮、园区开发、社区开发均衡发展是最理想的状态，但是还需要一定时间，目前传统房地产开发业务占比仍较高。

孙承铭认为，利用现有的存量市场是一个突破口。招商地产的 30 多万中高端客户和招商银行持有白金卡的高净值客户，构成了巨大的市场，社区健康、医疗、教育以及社区 O2O 等领域均可挖掘。招商产业园区聚集的大量客户资源也可与招商银行、招商证券共享。

另外，招商局集团已有产融结合的规划，招商仁和保险可能于今年上半年复牌成功，同时拿到寿险和产险牌照。如果保险公司的客户资源在集团内部产融互动，将会发挥更大作用。

（来源：21 世纪经济报道）

万达将在中国新建三家医院 拟瞄准富人

中国房地产业的龙头万达集团 6 日宣布，将投资人民币 150 亿元在中国新建三间国际医院。

据法国国际广播电台网站 1 月 6 日援引法新社报道，这标志着中国首富在房地产与娱乐事业外又将开辟医疗保健疆土，未来大连万达将与一间英国医疗专业公司共同经营管理这项最新投资项目。

报道称，万达集团是由中国首富王健林所创立，6 日宣布的医院投资计划，是在中国政府推动发展私营医疗保健行业之际，这家房地产和娱乐企业集团从此首度涉足相关领域。万达集团声明称，万达将在上海、成都、青岛建设三座国际医院。对万达集团来说，这是一次国际性合作，但尚不清楚万达未来是否打算在中国以外地区建设医院。

与万达一起合作经营这三座医院的外国公司是：英国国际医院集团 (International Hospital Group)。据报道，双方达成了一项 10 年期合作协议，按协议英方医疗专业团队将负责医院管理部分。另外，英国外交大臣哈蒙德率领的英国代表团目前正在中国进行为期两天的访问，对英国与万达这项合作案应起了催化作用。

报道称，鉴于中国的公共医疗设施过度拥挤且资金不足，万达集团此举可以瞄准中国不断壮大的富裕人群和中产阶级，因为他们在寻找比公立医院拥挤的候诊室条件更好的医疗选择。

另据华尔街日报引述万达集团董事长王健林表示，这些医院将服务富裕患者。计划案中的青岛这家医院所在的位置，是万达集团在中国最大开发项目之一，据悉，这还是一个耗资数十亿美元的主题公园和电影工作室项目，王健林曾称，其规模将是全球同类项目中最大的。

万达集团方面还宣布，预计青岛项目将于 2018 年完工，上海和成都设施的建设也将在今年第一季度展开。

（来源：21 世纪经济报道）

视野延伸

【反向策略】PE 巨头黑石是如何赚“快钱”的？

黑石其实是个地产基金

黑石集团 (The Blackstone Group) 于 1985 年成立，是全球最大的另类投资管理机构，截至 2014 年末管理资产余额 2900 亿美元。公司的业务由**企业股权私募基金、私募地产基金、对冲基金组合、信贷投资部和财务顾问部**组成，截至 2014 年末共有 2190 名员工，包括 137 名高级董事经理 (Senior Managing Director) 和 910 名专业人士 (投资经理和投资顾问)。

黑石的地产基金业务起步于 1991 年，目前已管理了 **8 只全球投资的机会型地产基金、4 只聚焦于欧洲市场的机会型地产基金和 3 个不动产债权投资平台**。2010 年黑石从美洲银行美林证券手中接管了亚洲地产业务，2012 年黑石又完成了第七代全球投资基金 (BREP VII) 的募集，总计获得承诺资本 133 亿美元，成为史上单只规模最大的地产基金；而在 2014 年推出的第八代全球投资基金 (BREP VIII)，截至 2015 年 3 月已经获得了 158 亿美元的认购额，刷新了由黑石自己创造的地产基金募集纪录。

结果，过去 3 年黑石地产基金部门每年的募集资金额都在 100 亿美元以上，三年累计融资 413 亿美元，截至 2014 年末管理资产余额 809 亿美元，成为全球最大的地产基金管理公司。相应地，过去三年，黑石已累计完成 292 亿美元的地产投资，显著超越其他地产基金，成为当之无愧的“地产基金之王”。投资范围涉及北美、拉美、欧洲、亚太等各个市场的各类型物业或地产公司股权、债权。截至 2015 年 4 月，黑石直接拥有的物业资产已达到 1340 亿美元，包括 1.03 亿平尺 (约 960 万平方米) 的写字楼，1.65 亿平尺 (约 1500 万平方米) 零售物业，284,000 个酒店房间，450,00 套出租公寓……

当前，黑石集团地产基金部门的管理资产额已占到公司管理资产总额的 28%，是黑石旗下的第一大业务部门，过去三年累计对外配置的资本额更是占到集团对外配置资本总额的 56%，是企业股权私募基金部门的两倍。

黑石的多样化投资平台：从股权到债权，从封闭式基金到开放式基金、再到 REITS

黑石集团旗下私募地产基金主要包括三个系列：**机会型地产基金 BREP** (Blackstone Real Estate Partners) 系列、**不动产债权投资基金 BREDS** (Blackstone Real Estate Debt Strategies) 系列、**核心增益型地产基金 BPP** (Blackstone Property Partners) 系列。

截至 2015 年一季度，黑石地产基金平台的管理资产规模已达到 930 亿美元，其中，股权投资平台以私募地产基金为主，共有 254 名专家团队，管理资产 840 亿美元，主要包括 BREP 和 BPP 系列的地产基金。BREP 系列是黑石旗下的机会型封闭式股权投资基金，按目标区域又可以细分为 BREP 全球基金系列、BREP 欧洲基金系列和 BREP 亚洲基金系列。而 BPP

则是一只奉行核心增益策略的开放式不动产股权投资基金，作为一只开放式基金，它通过核心增益型的投资策略为黑石不动产股权基金的投资人提供了一个兼具私募基金特性和公募基金流动性的补充投资工具。

在债权投资方面，黑石的**债权投资平台**主要包含三个子平台：1) 以**夹层贷款投资**为主的**封闭式私募地产基金 BREDS 系列**；2) 以**CMBS 投资**为主的**定期可赎回基金 BRIEF/BSSF 系列**；3) 以及公开上市的**商业地产抵押贷款 REITS 公司 BXMT**。债权投资平台共有 72 名专家团队，管理资产 90 亿美元（BXMT 完成对 GE 贷款组合的收购后，债权投资平台的管理资产规模将超过 140 亿美元）。

上述基金大多采用封闭式的基金架构，投资期 3-5 年，总存续期在 10 年左右。目前已结束投资期的基金有 9 只，累计投入资本金 213 亿美元和 51 亿欧元。其中收益率最高的是第二代全球基金 BREP II，毛内部回报率 51%，剔除管理费和业绩报酬后的净内部回报率达到 40%。收益率最低的是第二代欧洲地产基金 BREP Int' l II，该基金于 2005 年 9 月进入投资期，在 2008 年 6 月结束投资期，由于整个投资期恰逢行业的估值高点，所以，在随后发生的金融危机中，BREP Int' l II 一度出现较严重的亏损；不过，截至 2014 年底，该基金的总投资价值已较初始投资成本升值 50%，净内部回报率达到 4%。

而所有机会型地产基金以当前价值（=累计分配收益+未分配部分的公允价值，其中，已结束的基金就是以基金结束时的累计分配收益）计算的加权平均的净内部回报率为 17%，当前总投资价值（含已实现投资价值及未实现投资价值）较初始投资成本已累计升值 90%。其中，全球投资的基金表现最好，当前总投资价值已相当于初始投资成本的两倍，平均的净内部回报率达到 18%；其次是 2013 年推出的亚洲基金，截至 2014 年底，已完成 34% 的投资，投资部分升值 10%，净内部回报率 14%；至于欧洲基金，截至 2014 年底的总投资价值较初始投资成本升值 50%，平均的净内部回报率为 13%。此外，公司在 2014 年新推出的核心增益型开放式多账户基金 BPP 也完成了 18.9 亿美元的投资，投资部分累计升值 20%。而不动产债权投资基金平台则累计完成了 50.8 亿美元的投资，截至 2014 年底这部分投资已升值 30% 至 65.2 亿美元，平均的净内部回报率达到 12%。

地产基金部门过去三年累计为黑石集团贡献了 78 亿美元的收入和近 50 亿美元的经济利润

相对稳定的投资业绩为地产基金部门贡献了丰厚的收益。截至 2014 年底，黑石地产基金部门过去三年累计向投资人分配收益 326 亿美元，占集团过去三年累计分配收益总额的 37.5%，其中，2014 年一年分配收益 204 亿美元，占集团全年分配收益总额的 46%。高分配收益来自于高投资回报，地产基金部门过去三年管理资产的累计升值收益达到 315 亿美元，占黑石集团过去三年管理资产累计升值收益总额的 42.9%，其中，2014 年地产基金的累计升值收益为 117 亿美元，占集团当年管理资产升值收益总额的 47.7%。即，过去三年，黑石集

团 40%以上的资产升值收益和对外分配收益都来自地产基金部门的贡献，2014 年，地产基金部门的贡献比例更是接近 50%。

结果，2014 年，黑石地产基金部门的管理费收入达到 6.86 亿美元，业绩报酬 20.18 亿美元，投资收益 2.5 亿美元，总收入 29.87 亿美元，剔除应分配给管理层和员工的 9.59 亿美元薪酬激励成本及 1.46 亿美元的其他经营费用后，合计贡献经济利润 18.80 亿美元。而过去三年，黑石的地产基金部门已经累计为黑石集团贡献了 78.26 亿美元的总收入和 49.50 亿美元的经济利润，占过去三年黑石集团总收入的 43%、经济利润总额的 49%。

从以上分析不难看出，以企业股权私募投资闻名的黑石在过去几年中，半数的利润都来自地产基金部门，那么，黑石地产基金部门到底有哪些盈利秘诀呢？

“买入、修复、卖出”策略的本质，提高杠杆，更换团队，做大规模

黑石在地产投资上奉行“买入、修复、卖出”的策略。黑石旗下地产基金以机会型为主，但它却较少涉足开发或培育期的物业，而是以成熟的能够产生稳定现金流的物业为目标资产。公司致力于以低于重置成本的价格来收购这些成熟的物业资产，然后通过提高杠杆率、更换管理团队和提高市场集中度来“修复”资产，并计划在三年内将这些资产出售给保守的长期投资人。

为了能够迅速修复资产，黑石通常会在各个区域市场的细分物业领域以并购或挖角的方式组建一个管理经验丰富的本地团队，然后以收购方式助其迅速提高市场份额。在这个过程中，黑石基金会将其新收购的成熟物业资产都整合到统一的投资管理平台上，从而达到在短时间内实现管理改善和品牌扩张的目的，并通过提高杠杆率来放大资本收益，待物业资产升值后，黑石就将其出售给保险公司或 REITS 公司等长期投资人。近年来，随着物业平台资产规模的扩张，公司也在考虑将整个物业平台分拆上市或整体出售。

如 2015 年 5 月，黑石的第四代欧洲地产基金就在西班牙和葡萄牙收购了 3 处购物中心，然后将其交给黑石在欧洲的零售物业投资管理平台 Multi Corporation。Multi 成立于 1982 年，由于擅长开发和管理高品质的购物中心，所以，它被很多欧洲城市视为区域经济复兴的引擎，并多次荣获欧洲的商业大奖。2013 年，Multi 被黑石集团收购，收购时公司在欧洲已拥有 56 处零售物业；在黑石的帮助下，Multi 的资产规模迅速扩张，截至 2015 年 4 月，公司在欧洲和土耳其的零售物业总数已经增长到 82 处。6 月 Multi 又在黑石第四代欧洲基金的支持下收购了意大利的一处奥特莱斯，使 Multi 在意大利的物业数量增加到 12 处，其中有 5 处奥特莱斯。由于 Multi 本身不擅长奥特莱斯的经营管理，所以，在物业收购的同时，Multi 还收购了 Added Value Management (AVM) 公司。AVM 成立于 2009 年，是一家总部在意大利的奥特莱斯商业管理公司，在工业地产方面，2012 年黑石成立了 LogiCor 作为其欧洲物流地产的投资管理平台，当时 LogiCor 在英国、法国和波兰已拥有 91 个物流地产项目，总可出租面积 250 万平米；黑石计划到 2015 年使 LogiCor 持有的物业规模翻一倍，而实际中，LogiCor 的成长速度更快。2015 年 2 月，黑石宣布将为 LogiCor 在德国并购 10 处物流

地产项目，而这已是 LogiCor 自 2014 年进入德国市场以来的第六笔并购交易，它使 LogiCor 在德国的物业数量达到 28 处，总可出租面积达到 100 万平米；到 2015 年 3 月，LogiCor 持有的物业面积已经达到 740 万平米。4 月，黑石的第四代欧洲地产基金又从私募基金橡树资本和 Anglesea Capital 处收购了 16 处英国的物流地产项目，总可出租面积 600 万平尺，从而使 LogiCor 在英国的物流地产面积达到 2,100 万平尺（约 200 万平米）。此外，在黑石收购 GE 地产部门的交易中，LogiCor 还将获得 GE 在法国和西班牙的物流地产项目。

而在快速做大 LogiCor 的同时，其在美国的“双胞胎哥哥”IndCor 已经在 2014 年 12 月被黑石以 81 亿美元的价格出售给新加坡主权基金 GIC 了。

IndCor 是黑石在美国的工业地产平台，借助黑石旗下第六代和第七代全球基金的 18 次并购交易，到 2014 年 12 月 IndCor 在美国本土已经拥有了 1.17 亿平尺（约 1090 万平米）的可出租面积，在被 GIC 收购前，IndCor 正在考虑单独 IPO 上市。

从以上案例不难看出，黑石“买入、修复、卖出”策略的核心其实就是买入成熟物业资产，提高财务杠杆，更换管理团队，做大市场规模，然后择机分拆上市或整体出售。

（来源：中国金融地产会）

产业园区 PPP 投资盛宴即将开启 经济蓄势井喷

2015 年底，以政府和社会资本合作而开启的 PPP 模式，在经历了由试点到示范转化后，在国内欲有全面开花之势。从国家发改委建立起 PPP 项目库及发布的 1043 个项目中，不难发现，PPP 正成为当下基础设施及公共服务领域最热的词汇之一。与此同时，炙手可热的 PPP 项目，正迎来历史上最好的政策推动期。

在业内普遍看来，PPP 给很多园区带来弯道超车的机会。在政府鼓励引进和企业积极参与下，园区建设日新月异，PPP 俨然成为园区建设发展的新亮点、新常态下激发园区发展活力的重要机遇窗口。

从一枝独秀到全面开花

今年 7 月，国家发改委公布了 13 例优秀 PPP 项目案例。作为入选案例，固安工业园区新型城镇化项目已成为园区 PPP 项目的全国范本。凭借京津冀一体化的东风，固安工业园战略推动“航空航天、生物医药、产学研、电子商务、生产型服务业”五大优势产业集群，发展形成航天产业园、卫星导航产业园、肽谷生物医药产业园、电子商务产业园、清华大学重大项目中试孵化产业园五大特色产业园区。产业新城在关注产业升级的同时，更关注城市生活品质的升级。截至 2014 年 12 月底，固安工业园区累计投资超 250 亿元，逐步完善排水、供水、供热、供气、供电、通信管网等配套设施建设，在规划范围内实现了“十通一平”。

另据河北省经开区洋河新区 PPP 项目情况汇报材料显示，经过前期紧张筹备，2015 年洋河新区共推出了七个大单。其中包括与太平洋（行情 601099，买入）建设集团合作启动

基础设施建设，项目总投资 30 亿元，预计 5 年时间完成建设。此外，同中国宏泰集团、嫦娥奔月航天科技（行情 000901，买入）有限公司、天津中环半导体股份有限公司、河北棋鑫投资管理有限公司、北京安智科为科技有限公司、北京阳光高科能源(美股 APWR) 科技有限公司分别签署合作协议，总投资 180 亿元，用以完善区域内宏泰产业园、宏泰环保产业园、嫦娥洋河新区科创园、中环·棋鑫可再生能源产业园、安智科为新能源示范产业园、可再生能源装备制造产业园的开发建设，带动电子信息、可再生能源、生物科技、雪上运动装备制造等 10 多个产业齐头并进。

目前，洋河新区宣府西路续建工程项目已开工，雨水、污水、热力、电力、燃气等配套管线同步进行。同时纳入修建计划的还有四条主干道路的一期工程，洋河新区起步的区域框架正徐徐而立。

然而，PPP 项目在河北实现扎堆建设仅是全国的一个缩影。

在福建，泉州市首个 PPP 项目为泉惠石化园区重件道路以东区域码头及配套项目已于今年 7 月成功与中交集团签约，项目包含 12 个公用码头、4 条市政道路（含防洪渠）、8 公里公用管廊等设施建设。据泉惠园区工作人员介绍，回填工程目前正在进行当中，相关的前期设计已逐步展开。

日前，中投顾问产业与政策研究中心主任扈志亮在接受《中国企业报》记者采访时表示：对那些尚未开启和引进的园区来说，引进 PPP 项目之前要做好足够的功课，了解 PPP 项目相关的知识和案例，对成功引入 PPP 项目园区的经验进行学习与借鉴，同时做好近期和长期的规划。此外，可以借助中介机构的力量，通过专业机构的帮助来优化方案设计，提高政府在谈判、采购、管理过程中的科学性。

政府搭台企业唱戏受捧

在业内看来，“政府搭台、企业唱戏”，在 PPP 项目中被演绎到了极致。

以固安县工业园为例。固安县政府与华夏幸福（行情 600340，买入）公司合资设立三浦威特园区建设发展有限公司（简称三浦威特），项目公司作为开发主体，负责固安工业园区的设计、投资、建设、运营、维护一体化市场运作；项目公司同时作为投资主体，牵头园区项目融资，通过资本市场运作等方式筹集、垫付初期投入资金，同多家金融机构建立融资协调机制，进一步拓宽融资渠道。固安工业园区管委会则履行政府职能，负责决策重大事项、制定规范标准、提供政策支持，以及基础设施及公共服务价格和质量的监管等，以保证公共利益最大化。

据华夏幸福基业发展集团总裁赵威介绍，公司所坚持的产业信托模式是通过政府主导、企业运作、合作共赢的 PPP 市场化运作模式，为区域产业新城提供投资、开发、运营一体化服务。不难发现，在 PPP 项目上，充分体现了“政府搭台、企业唱戏”广阔发展空间，进而为政府与企业合作形成无缝对接。

这一紧密合作趋势同样在河北省经开区洋河新区 PPP 项目中显现。据该区与太平洋建设集团的合作协定，项目建设资金由企业垫付，完工后洋河新区采取“分期支付”的方式，有效减轻了政府的财政压力。新区方面积极拓宽财政支持，与建设银行（行情 601939，买入）、河北银行、民生银行（行情 600016，买入）、交通银行（行情 601328，买入）四家银行签订总授信 350 亿元的合作协议；还将同企业、银行合作，成立产业基金，加大企业融资力度，支持企业上市融资，扶持洋河新区内企业发展。

“通过 PPP 模式进行园区建设，不仅破解了资金瓶颈，还让我们抽出更多时间、更多精力开展招商等工作。在提高建设质量、效率的同时，也是政府职能转变的重要契机。”洋河新区相关负责人表示，PPP 模式不仅是一种融资手段，更重要的是一种理念和思路的转变，最终实现政府、企业、社会三方的共赢发展。

财政部中国公私合作 PPP 研究院吴松教授在接受《中国企业报》记者采访时表示：“PPP 模式中，园区和企业之间应构建起伙伴式的关系，这要求双方更具责任感，重视中长期的共同利益，将交易额作为判断合作成效的标准。”

扈志亮认为，PPP 项目有投资大、周期长的特点，央企、国企或知名企业较于中小企业而言具有融资和资源优势，更容易拿到参与 PPP 项目的资格。一些体量不大的企业抗击财务风险、管理风险的能力稍弱，但创新能力较强，若中小企业想参与其中，就要努力展现出自己的创新能力，来实现“以小搏大”。

活力园区倒逼自身转型

“经济新常态下，PPP 模式不失为激发园区发展活力的一缕火种。”有业内人士表示，中国经济已然告别高速增长的时代，目前国家在各省大力推进 PPP，抓住先机的地区已然得到了这种模式带来的好处。

事实上，这一说法并非空穴来风。

记者在工业和信息化部网站上了解到，近期工信部面向全国摸底产业园区基础设施建设 PPP 项目情况，目的是了解工业领域基础设施建设投资需求与潜力，为采取 PPP 模式推进产业园区基础设施建设与改造升级工作奠定基础。虽然统计结果暂未公布，但可以确定的是，政府层面对园区引入 PPP 模式发展建设的实例持鼓励态度。

在此背景下，被业内普遍视为“固安模式”的工业园区今年再次实现扩大版图，先后进驻上海市金山区枫泾镇以及四川省眉山市仁寿县，将业务拓展至长江经济带。目前，“固安模式”已成功复制到大北京、环渤海和长三角区域，华夏幸福的事业版图遍布京、津、冀等地 20 余个区域，投资开发运营超过 30 个项目。

扈志亮分析认为，对于新常态下的地方政府而言，随着城镇化的推进，财政支出不断上升，仅靠财政收入不足以满足城镇化建设所需，且地方政府发债有限，PPP 能满足融资所需，缓解财政压力。对于园区而言，PPP 这种公私合作的形式能够提高园区建设效率，从而达到

降低工程造价，缩短工期的效果。对于地方而言，通过引入社会资本能够给市场带来活力，促进地方经济增长。

也有专家表示，工业园区在经济新常态背景下借助 PPP 发展模式，将逐渐迈向专业化、行业化之路，入园企业行业集中程度高，集中突出比较优势；园区从提供土地、厂房等基本要素上升为物业、基金、销售为一体的综合型服务平台，引导企业形成生物链，未来会更有效地对接供应端需求。

（来源：中国企业报）

下半场，规模化已不是房企主题

今年以来，由于货币政策的宽松与调控政策的刺激等因素，一线城市、部分二线城市销售量价表现良好，基本面的快速好转导致房企在规模化上更上一层楼，甚至有部分品牌房企提前完成今年的销售业绩指标，并且有的房企进一步上调今年的销售业绩指标。从 2015 年房企销售业绩表现来看，有 7 家房企销售金额过千亿，其中万科、绿地和恒大这三家房企销售金额超 2000 亿元，此外，2015 年销售金额超过 100 亿元的房企也超过了百家，房企销售业绩呈现出“百花齐放百家争鸣”的状态。

那么，这是否也意味着 2016 年房企销售还会继续回升呢？笔者认为，楼市已经进入下半场，今年以来部分城市楼市基本面的好转带来的房企规模化增长，但这并不意味着 2016 年房企销售业绩还会普遍上升。楼市进入下半场、热点城市进入调整期、热点城市房企存货量不足等七大理理由表明 2016 年房企业绩将普遍下滑，房企不断规模化背后仍然面临较大的业绩下滑压力。具体来讲：

一、楼市进入下半场，销售规模化发展已不是房企主题

同策咨询研究部结果显示，2010 年左右中国城镇居民家庭住房户均套数已经达到 1.0 套，这也就意味着中国房地产市场供求已基本平衡，楼市开始进入下半场，楼市将逐步进入存量房时代。届时，由于新增购房需求已经基本得到满足，市场需求增速没有那么快，甚至部分城市还出现下滑，C 端客户（购房者或社区居民）的需求将转向品质或增值服务的提升。

此时，销售规模化发展已不是房企主题，对于房企来讲，如何丰富服务内容，为 C 端客户（购房者或社区居民）或相关产业链上下游提供增值服务成为房企转型的主题，比如以分享城镇化为核心的“地产+X 产业”的发展战略、以分享老龄化为核心的养老地产布局战略，以分享城市化为核心的商业地产布局战略、房企积极与互联网公司合作等等。

二、对品牌房企业绩贡献较大的重点城市 2016 年市场成交量下滑，对品牌房企业绩贡献度降低

总体来看，2016 年商品住宅市场仍然是以“去库存”为主题，并不看好。对于今年楼市成交量表现相对火爆、对品牌房企业绩贡献度较大的城市来讲，2016 年也很难延续火爆

的行情，这些城市由于需求透支等因素楼市将很快陷入调整期，甚至再现 2011 年、2014 年的大范围降价潮。这样，对品牌房企业绩贡献较大的重点城市 2016 年市场成交量下滑，对品牌房企业绩贡献度降低，房企规模化发展压力将进一步显现。同策咨询研究部总监张宏伟认为，有以下三点理由：

1、对于市场基本面良好成交量大幅上涨的城市而言，今年上半年为去年楼市积压需求的集中释放，下半年为商品住宅市场需求透支，以上海为例，2015 年全年商品住宅成交量达到 1500 万平方米，超过 2013 年，远超过 2011-2014 年 1000 万平方米左右的平均销售量，下半年在央行三次“双降”、企业冲刺销售业绩等叠加因素影响下，上海楼市的需求被大量透支。经验及研究数据表明，当需求被大量透支之后，市场必然会出现新一轮的调整趋势。同理，对深圳、南京、苏州等热点城市来讲也是如此。

而对于房企来讲，2016 年的规模化目标并没有降低，一般来讲仍然是在现状的基础上再累加 20-30%，这样，2016 年房企规模化发展势必承受更大的市场压力，甚至由于市场基本面进入调整期房企很难实现已经确定的目标。从上述分析来看，由于对品牌房企业绩贡献较大的重点城市 2016 年市场成交量下滑，对品牌房企业绩贡献度降低，房企规模化发展压力将进一步显现。

2、历年商品住宅成交高峰后必然调整，比如 2009 年、2013 年之后的上海商品住宅市场，均出现 2011 年、2014 年的调整，2015 年市场成交量高峰之后也是如此，2016 年调整势在必行。这样，大多数房企很难在市场调整期获得规模化发展。

3、经笔者与多家知名房企沟通，有相当部分房企对 2016 年市场也不看好，市场主体对明年楼市也有不乐观的预期，甚至有部分房企因为业绩的压力会采取裁员、减薪、撤销合并区域市场部等措施。从这个角度来看，房企也在未雨绸缪积极做准备，应对明年市场下滑带来的企业业绩下滑的压力。

三、房企在重点城市存货不足，难以在 2016 年实现较大规模增长

笔者通过与部分开发商交流，包括相当部分品牌房企在内的在已经布局的核心城市可售货量不足，尤其是在北上广深这样的一线城市，由于 2015 年市场需求过度释放，2016 年已经没有足够多的存货供市场销售，市场调整也是理所当然。此时，作为开发商的市场主体态度已经明显发生改变或者已经分流，甚至相当一部分开发商认为，由于今年房价上涨过快，地价表现过热，2016 年市场调整也是势在必行。再加上房企在重点城市存货不足，难以在 2016 年实现较大规模增长。

据笔者了解，由于上述因素，部分 TOP10 的品牌房企已经开始公司内部调整，比如内部重组避免同业竞争，对业绩表现不佳的事业部进行撤并，对于业绩表现不佳的城市和项目进行裁员、并且降薪等。

四、热点城市楼市政策有可能会收紧，导致这些城市对房企销售贡献度下降。

今年以来，北上广深等热点城市楼市表现火热，房价上涨速度较快。从市场发展趋势及政策面走势来看，热点城市楼市政策有可能会收紧，导致这些城市对房企销售贡献度下降。比如，今年下半年，上海官方政策措施开始转向，7月和10月韩正书记两次表态上海房价已经过高，要抑制投资型需求。这就增加了2016年楼市政策收紧的可能性。

五、大部分非限购城市仍然有去库存压力，这些城市对房企规模化贡献度不会高。

事实上，从短期内来看，当前楼市仍然是调整期，大部分非限购城市仍然有去库存压力，市场基本面并没有明显改变，“去库存”仍然为市场主旋律，这个基调并不会因为一线城市、部分二线城市成交量回升而明显改变。

对于房企来讲，无论是此时还是2016年，大部分非限购城市仍然面临较大的去库存压力，甚至当前部分房企比如浙江广厦等房企选择退出房地产市场；而从中长期来看，经济基本面下滑的压力还会导致2016年期间楼市需求动力不足的问题继续表现出来，迟早还会面临去库存的压力。从上述角度来看，由于大部分非限购城市仍然有去库存压力，这些城市对房企规模化贡献度不会高。

六、房企非正常销售手段，比如抵工程款等措施提升企业业绩不可持续。

每至年末，上市房企为了冲刺销售业绩，都会采取一些非正常销售手段，比如虚报销售业绩，抵工程款、以包销形式将项目批发给第三方然后承诺回购等措施，这些措施确实短期内可以实现销售业绩大幅回升。以抵工程款为例，据笔者了解，部分TOP10的品牌房企抵工程款销售房屋的金额至少100-200亿，甚至有的企业还可以达到200-300亿元。

笔者认为，随着楼市进入下半场，行业下行趋势明显，对于供大于求的市场来讲，已不再需要那么多房子，房地产下游行业比如建设公司日子也不会太好过，因此，对于房企来讲，将房屋抵给下游企业也卖不出去，这样，下游企业的风险越来越大，直到其支持不住而破产倒闭。这样看来，抵工程款等措施提升企业业绩不可持续。

七、由于一线城市、部分二线热点城市土地市场“面粉贵过面包”，楼市的投资风险在累积，在激烈的市场竞争与投资风险累积的市场背景下，很难有任何一家开发商，包括品牌开发商在内可以在上述城市楼市持续独领风骚，房企的规模化发展也会受到挑战。理由如下：

由于市场基本面快速好转，土地市场供不应求等因素，上述城市土地市场表现火热。尤其是对于外来房企来讲，战略上的回归一线城市导致这些外来开发商不惜一切代价（包括以联合体形式）挺进包括上海在内的一线城市，这样导致其未来面临较大的市场风险。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，正是由于这些房企的永无止境的市场扩张战略导致开发企业在持续拿地、采购、开发、销售过程中需要更多的资金。因此，当企业的扩张的盲动性与市场调整期相遇时，或者房企未来再次遭遇不可预见的市场风险时，企业的资金面的需求就与市场流动性趋紧的矛盾就日益突出。在这样的市场环境下，从企业的层面就表现出了资金链危机的问题。甚至即使是大型品牌房企，目前也被同行收购股权，面临命运的转折点。

因此，不惜一切代价挺进一二线核心城市的战略并不可取，如果在未来开发节奏中没有踏准市场节拍，很有可能遭遇企业运营层面的最大风险，最终或面临破产或收购的风险，至此，我们也可以清楚看到，企业的规模化发展也就无从谈起。

（来源：观点地产网）

楼市面临利润不能覆盖资金成本窘境

2015 年房地产市场加速分化，北京等一线城市供小于求，房价持续领涨。部分二线及三四线城市市场恢复缓慢，滞销严重。开发企业之间，利润率普遍下调，大房企集中度进一步增加；中小房企则纷纷剥离地产业务谋划转型。

预计，2016 年楼市在“去库存”基调下，政策面将趋向宽松；化解产能、拉动需求的刺激政策出台将是大概率事件，而房价也可能出现普涨局面。

供需关系决定了区域内的房地产市场是“买方市场”还是“卖方市场”。最新资料显示，在机构重点监测的 35 个城市中，超过 80%的城市住宅供应在未来三年处于供大于需阶段，“去库存”压力明显。业内人士任志强指出，目前去库存难度仍然较大。以 2 亿平方米左右的商业地产库存为例，只有每月消化 3000 万平方米才有可能降低库存量，而这一难度可想而知。清华大学教授江忆表示，房地产行业目前面临着严重产能过剩问题。与此同时，在房地产行业下滑的影响下，建材行业更是出现了全行业过剩情况。

针对国内房地产市场大范围库存过剩的情况，某研究机构分析认为，在经济增速下行和高库存压力下，今年以来，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用，政策聚焦于挖掘房地产消费潜能，鼓励需求入市，进而恢复并带动投资信心。

机构方面认为，在中央提出化解房地产库存、促进房地产行业持续发展的背景下，短期内政策仍将鼓励住房需求，继续放松货币信贷及财税政策，房贷利息抵个税将是大概率事件。而长期来看，三四线高库存区域去库存仍有赖于地方政府抓住新型城镇化和区域一体化机遇，推进多项措施发展产业、吸引人口流入和就业保障，进而拉动地产需求。也有机构认为，2016 年政府会通过新型城镇化等各项政策加速三四线城市去库存，恢复楼市信心。而农民进城购房、租房所对应的需求恰恰是刚需产品，在这样的情况下，刚需产品占比上升应是大概率事件。

近年来，受调控、经济下滑等因素影响，不少非房地产企业在涉足房地产后，发展情况不容乐观，部分企业甚至出现主业受损的情况，因而陆续剥离了房地产业务。此外，部分以房地产为主业的企业由于近年来经营欠佳，也萌生退意，放弃房地产业务，转而向全新的业务方向发展。事实上，近年来多个上市房企更名，以改变投资方向，今年这种现象尤为明显。

具体来看，2015 年，有 10 余家房企更名，其中中国兴地产更名为财信发展，亿城控股先后更名为亿城投资和海航投资，转而进入金融资本类。华业地产更名为华业资本，运盛实业

更名为运盛医疗，进入医疗健康行业。同时，莱茵路业更名为莱茵体育，方兴地产更名为中国金茂。目前看来，房企加速去房地产化的主要原因是利润大幅下滑。

数据显示，申万一级行业下房地产类 142 家房企三季度销售毛利率为 28.4%，净利润率仅为 9.66%，较 2014 年同期的 32.92% 与 11.31% 分别下滑 4.52 个百分点和 1.65 个百分点。142 家房企中，67 家净利润下滑，占比高达 47%。而净利下滑的企业中，下滑幅度超过 100% 的多达 28 家。任志强认为，房企核心盈利能力下滑，财务风险加剧，融资难度加大，库存高企难消，这种种迹象表明，房地产不再具备过去高速增长的能力。在长期去库存压力下，未来对于房地产行业来说，7% 至 8% 的利润率将成为常态。

房地产行业正面临着利润覆盖不了资金成本的窘境。在此背景下，自有资金将被逐步侵蚀。因此部分中小房企选择退出。目前，开发商洗牌仅剩三年时间。作为资金密集型产业的房地产行业，资金流向将决定企业的去留。预计，未来 2 至 3 年时间内，整个中国每年都有新开工项目的开发商数量可能会减到 10000 家以内，甚至 5000 家。

（来源：观点地产网）