

内部参考

每周观察

2016 年第 8 期
总期第 88 期

主办：广安研究院
投资发展中心

2016. 02. 29

【本期摘要】

I、国务院国资委公布“十项改革试点”……国务院国资委 25 日召开媒体通气会，国资委副主任张喜武在会上表示，国务院国有企业改革领导小组研究决定开展“十项改革试点”，以点带面、以点串线，形成经验、复制推广……

II、土地储备贷款关闸地方将发债补“钱袋”……2 月 23 日，财政部网站发文规范土地储备和资金管理。这份财政部联合国土资源部、中国人民银行、银监会发布的《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（以下简称通知）明确，自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款……

III、“十三五”期间经适房、限价房、自住型商品房全得精装……“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、城市旧改:多家房企加入其中房企下一个战场?……在北上广深一线城市的房地产市场，这厢是土地供应愈加有限，那厢是旧城改造、旧工业区改造、公共服务更新等城市更新需求日渐强烈。于是，一些房企纷纷抓住‘城市更新’这个机遇来扩充规模……

V、突围养老产业困境之四：生态金融模式！……养老产业的微利性，必然需要低成本产业基金持有重资产，运营商走轻资产运营，开发商专注与开发，即专业的事情交给专业的人来做，从企业角度养老产业商业模式……

VI、2016“两会”前瞻：国企改革五条热线……全国“两会”即将召开，分析 2016 年全国两会，要关注最近的高层动态，政府部门动态与全国 31 个省区市的“两会”动态。综合分析，国企改革与供给侧改革将是 2016 年经济改革主线。2016“两会”舆论应当关注国企改革与发展五条舆论热线……

VII、王健林丢重磅“炸弹”万达金融野心浮现……2016 年伊始，王健林就连续丢出两颗重磅“炸弹”：一是下调地产销售目标至 1000 亿，相比去年逾 1600 亿的销售额，下调幅度近 40%。二是首次对外全面公开网络金融 O2O 战略，包括大数据应用、征信服务、网络信贷、移动支付、飞凡卡五大板块，三年之内，万达金融实现 IPO……

目录

政策导读.....	1
国务院国资委公布“十项改革试点”	1
中央部署城市未来发展路线图.....	2
2016 年两会会前十点预测：房地产去库存政策将先行	3
2016 年国土资源工作锁定十大要点.....	7
土地储备贷款关闸地方将发债补“钱袋”	8
“十三五”期间经适房、限价房、自住型商品房全得精装	11
周小川：住房贷款相对安全有适当下调的空间	12
地方商品库存高企符合条件可 100%替代保障房	13
北京 北京规划委回应“拆墙论”：新小区控制街区规模	14
产业聚焦.....	16
产业 预计中国房地产市值 270 万亿元	16
产业 2015 全国房价收入比合理 2016 房价或涨 9%.....	16
产业 1 月 70 个大中城市房价 38 城环比上涨 24 城下降	17
产业 2 月份全国首套房平均利率 4.58%继续创历史新低	19
产业 房价涨幅创 9 个月新高又一波“去库存”新政来袭！	20
北京 两成首付落地供需失衡燕郊半只脚迈过 2 万元关卡	21
北京 北京新房存量降至 21 个月新低，二手房议价空间缩小	23
行业动态.....	25
行业 城市旧改：多家房企加入其中房企下一个战场？	25
行业 中房地产重组步伐加快千亿级房企呼之欲出	27
行业 万科转型的上海样本	28
行业 三家房企默默排队 IPO 合计募资或超 500 亿	33
行业 绿地大兴再下一城 52 亿北京连拿两宗土地	34
前沿视点.....	36
养老地产 突围养老产业困境之三：轻资产运营模式！	36
养老地产 突围养老产业困境之四：生态金融模式！	37
资本 郭广昌的地产生意经	39
互联网+ 2016 年房地产市场：互联网“支撑”商业地产	42
国企改革.....	44
2016 “两会”前瞻：国企改革五条热线	44
国企改革步入落实年三家试点企业亮出答卷	47
如何深入推进国企国资改革？	49
京津冀一体化.....	52
京津冀协同两周年一盘棋发展步入纵深	52
视野延伸.....	54
观察 链家到底怎么了？谁是高房价的幕后推手？	54
深度 从美日看中国楼市去库存的风险	62
观察 王健林丢重磅“炸弹”万达金融野心浮现	68
观察 2015 百货遭遇关店大潮席卷 17 个省市自治区	71

政策导读

国务院国资委公布“十项改革试点”

摘要：国务院国资委 25 日召开媒体通气会，国资委副主任张喜武在会上表示，国务院国有企业改革领导小组研究决定开展“十项改革试点”，以点带面、以点串线，形成经验、复制推广。

国务院国资委 25 日召开媒体通气会，国资委副主任张喜武在会上表示，国务院国有企业改革领导小组研究决定开展“十项改革试点”，以点带面、以点串线，形成经验、复制推广。

第一，关于落实董事会职权试点

国资委今年将进一步完善原有试点，同时扩大试点范围，再选择 3-5 户企业进行试点，同时指导推动各地开展这项试点。

第二，关于市场化选聘经营管理者试点

该项试点工作 2016 年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，国资委和各省将分别选择 3-5 户企业进行试点。

第三，关于推行职业经理人制度试点

该项试点将从市场化选聘经营管理者试点的单位中，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，关于企业薪酬分配差异化改革试点

国资委计划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，试点企业中市场化选聘和管理的职业经理人。

第五，关于国有资本投资、运营公司试点

国资委 2016 年将选择 3-5 户企业开展国有资本投资公司试点，推进诚通集团、国新公司改组为国有资本运营公司工作。

第六，关于中央企业兼并重组试点

2015 年，国资委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。下一步，国资委将探索更多、更有效的途径和方式，坚持成熟一户、推进一户，积极稳妥做好中央企业兼并重组。

第七，关于部分重要领域混合所有制改革试点

在电力、石油、天然气、铁路、民航、电信、军工等领域是国有资本相对集中的领域，2016 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，关于混合所有制企业员工持股试点

国资委今年计划在中央企业层面选择 10 户企业，指导各省市分别选择 10 户企业开展试点。

第九，关于国有企业信息公开工作试点

国资委计划 2016 年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。国资委还将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，关于剥离企业办社会职能和解决历史遗留问题试点

国资委计划选择 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。

（来源：网易财经）

中央部署城市未来发展路线图

提要：《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》近日印发，这是时隔 37 年重启的中央城市工作会议配套文件，通过一个个破解城市发展难题的“实招”和“时间表”，勾画了“十三五”乃至未来一段时间中国城市发展的具体“路线图”。

[违反城市规划将被严肃追责]针对城市规划执行难问题，最新印发的《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》进一步强化了规划的强制性，提出“凡是违反规划的行为都要严肃追究责任”。城市总体规划的修改，必须经原审批机关同意，并报同级人大常委会审议通过，从制度上防止随意修改规划等现象。

[拒绝“大洋怪” 中央提建筑“八字”方针]针对当前一些城市存在的建筑贪大、媚洋、求怪，特色缺失和文化遗产堪忧等现状，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出建筑八字方针“适用、经济、绿色、美观”，防止片面追求建筑外观形象，强化公共建筑和超限高层建筑设计管理。鼓励国内外建筑设计企业充分竞争，培养既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍，倡导开展建筑评论。

[未来十年三成新房工厂造]“搭积木式”造房子、流水线上“生产”房子，能减少建筑垃圾和扬尘污染的装配式建筑将在未来中国得到推广。《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，力争用 10 年左右时间，使装配式建筑占新建建筑的比例达到 30%，积极稳妥推广钢结构建筑。在具备条件的地方，倡导发展现代木结构建筑。

[未来城镇住房改革明确两大方向]《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出了未来深化城镇住房制度改革的两大方向，即以政府为主保障困难群体基本住房需求，以市场为主满足居民多层次住房需求。其中要打好棚户区改造三年攻坚战，到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

[我国将原则上不再建设封闭住宅小区]《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，我国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，促进土地节约利用。另外要树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，建设快速路、主次干路和支路级配合合理的道路网系统。

[城市公园原则上要免费向居民开放]未来城市将会有更多绿色“留白”。《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，要强化绿地服务居民日常活动的功能，使市民在居家附近能够见到绿地、亲近绿地。城市公园原则上要免费向居民开放。限期清理腾退违规占用的公共空间。

（来源：新华网）

2016年两会会前十点预测：房地产去库存政策将先行

热点一

“十三五”规划谋篇布局未来

今年两会即将审议的“十三五”规划重要性毋庸置疑。

当下正处于中国全面建成小康社会的决胜时期，也是第一个百年目标是否达成的决胜时期。

因此，这份备受关注的中国未来五年发展“规划书”将主要阐明国家战略意图，明确政府工作重点，引导市场主体行为，是未来五年经济社会发展的蓝图，也是行动纲领。

此前，中共十八届五中全会已公布了“十三五”规划建议，将创新、协调、绿色、开放、共享的五大发展理念，体现了“十三五”乃至更长一段时期中国的发展思路、发展方向、发展着力点，为中国如期全面建成小康社会、开启新一轮现代化建设谋篇布局。

在此基础上，中国怎样设置其今后五年经济社会发展的重要指标，如何扮演在世界舞台上的角色，都有赖于“十三五”规划纲要这张新蓝图予以明确。

热点二

增长目标：设定为一个区间

随着全国两会时间的确定，2016年经济增长目标再成焦点。考虑到当前的经济形势，政策目标不宜过分强调具体目标数字，而应设置一个弹性更大的目标区间，这样既能强调政策底线，又能起到适度向上引导的作用。

从本届政府开始，宏观调控着手弱化经济增长目标值的意义，逐步引入“区间调控”思路。而随着各省区市“两会”的召开，各省区市今年 GDP 增速目标也陆续揭晓，不少省区市都将目标指定为一个区间范围，这也让更多经济学家和分析机构猜测，全国的 GDP 增速目标也将是个区间。

热点三

供给侧改革：任务将进一步细化

去年 12 月份召开的中央经济工作会议提出，2016 年及今后一个时期，要在适度扩大总需求的同时，着力加强供给侧结构性改革。

所谓“供给侧改革”，就是从供给、生产端入手，通过解放生产力，提升竞争力促进经济发展。具体而言，政府需要简政放权，协调政策制度为经济减负；市场要清理僵尸企业，淘汰落后产能，将发展方向锁定新兴领域、创新领域，创造新的经济增长点和新兴产业。

纵观去年年底召开的中央经济工作会议、中央农村工作会议的会议精神，以及总书记今年的几次重要讲话，不难发现，“供给侧改革”的基本路径已经慢慢清晰。而今年“两会”上，供给侧改革的任務預計將進一步細化，相關文件將陸續出台。

热点四

国企改革：清理“僵尸企业”

2016 年，国企改革进入攻坚阶段。

2015 年国企改革的顶层设计目前取得了重大进展，已公布“1+11”政策文件，最近又审议通过了 8 个配套文件。同时，国有企业完善现代企业制度工作全面提速，结构调整力度切实加大，创新驱动动力略有力推进。

供给侧管理去产能与国企改革不可分割。自去年 12 月以来，高层逐步显示了对于清理过剩产能的决心，强调要破旧立新。由于大量僵尸企业占用社会资源，挤占了新兴产业的发展空间，高层看到想转型必须要强改革。因此，国企改革联系供给侧改革就是清理“僵尸企业”。

那么，今年两会将如何布局国企改革？分析人士指出，结合供给侧改革，今年股权多元化改革和清理“僵尸企业”将是国企改革两大关键点。

中国企业研究院执行院长李锦认为，实际上，推动央企重组的便是供给侧改革。国有企业对供给侧改革的结构调整起着至关重要的作用，2016 年是国企结构改革年，也是清退产能之年，是央企恢复效益的关键时期，也是国企改革的重要实施年，国企面临巨大压力，也面临巨大机遇。在供给侧改革和国企改革的双轮驱动下，2016 年国企重组与清退步入实质性推进阶段，资本市场也将迎来机遇。

国企改革和供给侧改革是相辅相成、相互促进的。供给侧改革中去产能过程，特别是清理“僵尸”企业牵涉到大量产权交易。国企改革要为供给侧改革和整个十三五规划提供动力，提供改革红利。2015 年国企改革提出的投资经营公司、职工持股、混合所有制改革等，国

企改革是以产权为主要内容的体制改革，国企供给侧改革是以产业结构为主要内容的改革，国企改革由单纯的体制改革向产权体制与产业结构二重奏改革转变。国企改革如果停下来，供给侧改革也搞不下去。目前，第一个要做的就是减产能方面应该切实加大力度，取得实质性进展。

热点五

财税改革：全面推开营改增

如果说，2015 年是财税改革的关键年，那么 2016 年则是财税改革的落地年。

作为国家治理的基础和重要支柱，财税体制改革备受社会关注。2014 年 6 月，中央政治局通过《深化财税体制改革总体方案》，以建立现代财政制度为目标，提出了三大改革任务：改进预算管理制度、完善税收制度、建立事权和支出责任相适应的制度。方案出台一年多来，不少改革举措开始落地，效果正在逐步显现。

热点六

金融改革：助力实体经济

2016 年是中国“十三五”的开局之年，也是推进结构性改革的攻坚之年。当前我国处于经济增速换挡关键时期，金融改革的迫切性尤为明显。那么，下一步如何维护金融稳定、提高资金配置效率，同时又服务于供给侧改革必将是今年两会关注的热点。

不可否认，过去一年中国金融改革取得了一些实质性进展，最亮眼的有人民币成功加入 SDR 货币篮子；此外，在多层次资本市场建设如新三板扩容、A 股“发行注册制”时间表落地、“811”新汇改等等方面，能感觉到巨大的改革推动力量。

热点七

房地产去库存：号角吹响、政策先行

结合当前中国经济的现实情况，提升有效供给的最便捷方式即去产能，优化产业结构。

在今年供给侧改革中，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、发改委等 10 多个部委相继出台了五项重磅措施，几乎每周都有楼市政策出台。相信今年两会也会就这一问题继续深入探讨。

据中国社科院数据显示，2015 年商品住房总库存预计达 39.96 亿平方米，现房待售面积 4.26 亿平方米，如果想完全消化，需要 23 个月。

国金证券分析师李立峰指出，化解房地产高库存，如果着眼于短期效果，主要还得从需求侧制定措施，比如货币、金融、财税等，刺激需求有助于消化存货。如果着眼于中长期改革，从供给侧改革考虑，则需要全局性的战略性政策指引。

过去地产政策主要在需求端发力，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；还要消化存量，在增强对周围人口吸引力上加快户籍制度改革；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；加快推进政府购买服务，保障房和棚改回迁房以货币化安置为主；建立良好的金融和法律环境。

“地产供给侧改革,首要看点在于去库存,消化库存的行业性机会正好可以回笼资金。”李立峰指出,完成从重资产模式向轻资产模式的转型,从住宅开发销售向商用物业持有并重转型,从依赖低成本土地向依赖规模和控制能力降低成本转型,从依赖土地自然高速增值向依赖产品价值提升利润率转型,从纯住宅开发向产业综合地产开发转型,从地产开发行业向业务多元化转型,从依赖房价上涨获取高利润向依赖高周转提升净收益率转型。

热点八

制造业提振: 互联网+制造=智造

在经济下滑压力加大之际,如何重振中国制造是难题。

去年政府工作报告首次提出“中国制造 2025”和“互联网+”等两大概念,今年进一步要求在“中国制造+互联网”上取得突破。期待在即将召开的两会上,看到中国制造业未来 10 年的行动纲领和互联网如何加速融合,为经济带来新动能。

热点九

对外发展战略: 自贸区、“一带一路”融合

一带一路、自贸区等对外发展战略将是本次两会关注的焦点。

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……中国已经向世界伸出共舞之手。中国的全面深化改革,不仅将为中国现代化建设提供强大推力,也将为世界带来新的发展机遇。

“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。

热点十

城市发展: 有望进入新阶段

改革开放以来,我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程。但我国越来越多的城市患上了“城市病”,环境污染、交通拥堵、房价虚高、管理粗放、应急迟缓等问题越来越突出,这些“城市病”给市民工作和生活带来了许多不便,降低了人们的幸福感。这些城市病的治疗或是本次两会关注的热点。

去年 12 月,中央时隔 37 年再次召开城市工作会议。会议指出,“要着力解决城市病等突出问题,不断提升城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力,建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市”。

去年底,习近平总书记还曾围绕“城市工作”主持召开过中共中央政治局会议,会议强调,城镇化是现代化的必由之路,既是经济发展的结果,又是经济发展的动力。

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,而不是“越大越好”。习近平在中央财经领导小组第十一次

会议上就曾强调，“要增强城市宜居性，引导调控城市规模，优化城市空间布局，加强市政基础设施建设，保护历史文化遗产。”

2016 年已启幕，新的一年，让人期待。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》印发，勾画出了“十三五”乃至更长时间中国城市发展的“路线图”，这势必影响 7.5 亿中国城镇常住人口的生活。

2016 年是全面建成小康社会决胜阶段的开局之年，是实施“十三五”规划的第一年，同样也是推进结构性改革的攻坚之年。可以说，2016 年中国两会，承载着“十三五”开好局和 2020 年建成全面小康社会的使命。

相比拉动经济增长的“三驾马车”——投资、消费、出口这三大“需求侧”而言，“供给侧”改革则着重迎合现阶段我国经济“新常态”的主要特点：一是从高速增长转为中高速增长；二是经济结构不断优化升级；三是从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。

因此，作为“十三五”开局之年的 2016 年，两会最重要的议题便是围绕供给侧改革，将“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”结合到经济各个层面，将发展方向锁定新兴领域、创新领域，创造新的经济增长点。

（来源：证券时报）

2016 年国土资源工作锁定十大要点

摘要：国土资源部近日印发《2016 年国土资源工作要点》，锁定 2016 年国土资源十项工作要点。

国土资源部近日印发《2016 年国土资源工作要点》，锁定 2016 年国土资源十项工作要点：

一是全力保障稳增长调结构。加快土地利用年度计划下达，保障国家重大工程项目用地，合理调整产业用地结构，完善促进区域协调发展的国土资源政策，进一步规范土地储备工作，持续推进地质找矿突破战略行动，优化矿产资源勘查开发布局。

二是从严落实和创新耕地保护制度。落实最严格的耕地保护制度，全面完成永久基本农田划定，推进土地整治和高标准农田建设，完善耕地占补平衡制度，落实耕地保护责任目标考核制度。

三是深入推进资源节约集约利用。实施建设用地总量和强度双控行动，严格建设用地空间管制，大力实施国土综合整治，完善建设用地标准体系，完善节约集约用地激励约束机制，健全节约集约用地评价考核制度，加强矿产资源节约与综合利用。

四是全面深化国土资源领域改革。深化农村土地制度改革，巩固不动产统一登记改革成果，推进资源管理制度改革，加快油气资源勘查开采体制改革，推进矿业权管理改革，深化行政审批制度改革。

五是加强地质环境保护和地质灾害防治。加强矿山地质环境保护和治理，强化地质灾害防治，加强地下水监测和地面沉降防治，推进古生物化石保护和地质公园建设。

六是全面推进法治国土建设。推进重点领域立法修法，坚持依法行政，严格执法监管，加强土地督察，持续提升信访和违法举报法治化水平，推进政府信息和政务公开工作。

七是全力支持打赢脱贫攻坚战。确保脱贫攻坚用地需要，拓展和完善城乡建设用地增减挂钩政策，支持贫困地区特色产业发展，支持贫困地区生态保护，探索贫困地区更多地分享资产收益，做好定点扶贫和乌蒙山片区联系工作。

八是加强科技创新与国际合作。推进国土资源科技创新，拓展国土资源合作发展新空间，着力统筹“两种资源、两个市场”，助推“一带一路”建设。

九是夯实基础工作。编制实施好各项规划，加强土地调查监测工作，加快国土资源信息化建设，加强地质矿产调查评价，加强地质资料社会化服务和宣传工作，推进国土资源环境承载力评价和监测预警机制建设。

十是加强党风廉政建设和队伍能力建设。开展“能力建设年”活动，强化干部实践锻炼，提高调查研究能力，坚持全面从严治党，加强反腐败工作。

根据《2016年国土资源工作要点》，2016年国土资源工作总体要求是，全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，认真落实中央经济工作会议、扶贫开发工作会议、城市工作会议和农村工作会议部署，以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立和切实贯彻五大发展理念，适应经济发展新常态，坚持耕地保护和资源节约基本国策，深化改革、稳中求进，围绕五大政策支柱，着力加强结构性改革，积极服务稳增长、调结构、惠民生、防风险，全力促进去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，坚持把保护资源作为履职尽责的首要任务，坚持把节约资源作为促进科学发展的重中之重，坚持把资源惠民作为增进人民福祉的工作方向，坚持把深化改革作为提高资源保障水平的强大动力，坚持把完善法治作为依法行政的根本保障，进一步完善土地管理制度，进一步优化国土资源开发利用格局，进一步加强资源节约与综合利用，提高国土资源供给质量和效率，为实现“两个一百年”奋斗目标奠定更加坚实的资源基础。

（来源：中国国土资源报）

土地储备贷款关闸地方将发债补“钱袋”

提要：《通知》（以下简称通知）明确，自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。

2月23日，财政部网站发文规范土地储备和资金管理。这份财政部联合国土资源部、中国人民银行、银监会发布的《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（以下简称通知）明确，自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。

在地方财政收支中，土地的收支、涉地融资成为主要弹性环节，财税专家向《每日经济新闻》记者表示，新规会提高土地储备资金的使用效率，也使得地方政府收支更加清晰，土地开发从地方政府的一个融资工具，变成它的一个“负担”。

民生固收分析师李奇霖告诉记者，未来土储机构的前期开发业务将采用“政府购买服务”的形式，城投作为项目承接主体参与土地前期开发。

土地开发变成“负担”

此次通知明确，自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。

春节前，财政部发布《关于做好2016年地方政府债券发行工作的通知》，对地方政府新增债券额度、发行节奏及置换范围等方面作出规定。

此次财政部等四部委对土地储备和资金管理进行规范，同样是为了规范地方政府举借债务的行为。

中国农业银行首席经济学家向松祚表示，在中央财政核算的债务限额的背景下，可以通过发行的债券来借钱补充地方的预算开支，而不能再用地方的储备来抵押，过去地方向商业银行贷款，有相当部分都是用储备土地作为抵押，贷款客观上有相当大的风险，而且部分是通过地方平台公司做的贷款，有些贷款资金是投入到有收益的基础设施的项目，而有些资金可能使用渠道不是很恰当，未来有相当大的隐藏风险，所以这个举措将堵住“后门”。

一位市级土地储备中心主任向《每日经济新闻》记者反复强调的两个字是规范。他说，由于分税制的大背景，土地的收支、涉地融资成为地方财政主要弹性环节，“土储机构以储备土地为抵押资产向银行贷款，进行项目的前期开发、相关补偿，然后在土地出让后再去还钱的循环模式经常被使用。”

该主任解释说，土地储备机构需将依法征收后纳入储备的土地进行必要的前期开发，使其达到“熟地”标准——即土地平整，水电气热齐全后，再由“招拍挂”投入土地市场，“这其中就涉及到开发模式以及融资问题。”

他透露，由于地方融资功能有限，土储机构从银行融来的信贷资金除用于前期开发外，不排除还有很多被拿去做城市基建等，这样不仅导致清查地方账本时的混乱，而且一定程度上助推了地方债务增多。

针对四部委叫停“以地谋贷”，财税专家李文海向《每日经济新闻》记者分析说，这会提高土地储备资金的使用效率，也使得地方政府收支更加清晰，直观看，土地开发从地方政

府的一个融资工具，变成它的一个“负担”，相信地方政府未来会谨慎评估对储备土地的开发强度和收益，提高财政资金使用效率。

四部委还提到，对清理甄别后认定为地方政府债务的截至 2014 年 12 月 31 日的存量土地储备贷款，应纳入政府性基金预算管理，偿债资金通过政府性基金预算统筹安排，并逐步发行地方政府债券予以置换。

结合今年初全国各省份披露的财政收入数据，在土地财政收缩的大趋势下，土地储备资金的筹资渠道要从土地出让费用、收益金资金获取增量很难，而财政用于土地储备的其他资金更是乏善可陈。中信建投报告认为，结合既有数据，预计短期土地收储资金只能寄望于地方政府债券融资。因此，今年乃至未来几年地方债发行加码毫无悬念。

清理土地储备机构

针对土地储备机构，四部委明确，各地区应当结合事业单位分类改革，对现有土地储备机构进行全面清理。为提高土地储备工作效率，精简机构和人员，每个县级以上含县级法定行政区划原则上只能设置一个土地储备机构，统一隶属于所在行政区划国土资源主管部门管理。

申银万国证券研究所首席分析师桂浩明分析认为，过去各地方在出让土地方面，可以说是九龙治水，大家都成立很多平台公司，拿着土地作为筹码来融资。先通过比较低的价格收储下来赚取差价，这种做法客观上确实可以筹集到资金，但弊端也很多，特别是由于不同的机构都参与到土地收储过程中，导致价格混乱，另外这个做法也使得土地开发缺乏统一规划，各施其政，导致了很多地方重复性的开发，土地浪费十分严重，资源不能得到合理应用。

按照通知要求，对于重复设置的土地储备机构，应当在压缩归并的基础上，按规定重新纳入土地储备名录管理。

桂浩明表示，这样的安排是对过去土地财政模式的一种纠偏，确实有利于今后地方政府按照科学发展规定来开发。

上述市级土地储备中心主任告诉《每日经济新闻》记者，前几年已经对全省土地储备机构实行名录管理制，对名录以外的机构不办理储备土地登记、核发土地使用证，新政出台后，需要重新筛查目录，进行相应的缩减。

对于未来土地储备机构的行为，此次通知也划分了明确边界：土地储备工作只能由纳入名录管理的土地储备机构承担，各类城投公司等其他机构一律不得再从事新增土地储备工作。

民生证券报告介绍说，城投参与土储项目较为常见的方式主要有三种：一种是企业为项目主体，企业自行融资；一种是储备机构为主体，由储备机构融资；一种是储备机构为主体，委托企业带资开发。

李奇霖说，第一种以企业为项目主体和开发主体的模式，其实是将储备职能全权交给了城投企业，这种模式未来会被禁止，未来土储机构的前期开发业务将更加依赖第三种模式，土储机构采用“政府购买服务”的形式，城投作为项目承接主体参与土地前期开发。

（来源：每日经济）

“十三五”期间经适房、限价房、自住型商品房全得精装

摘要：“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。

精装修这种以前只能在公租房享受的待遇正扩展到本市各类保障房及自住型商品房。记者昨天从市住建委获悉，“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。

厨卫装修须公示建材品牌

北京的保障房里，公租房早已实现了精装修交房。此前，经适房和限价房也实行过一段时间的精装修政策，但因为装修不到位，很多保障房家庭收房后的第一件事就是重新装修，造成不必要的浪费。

“十三五”期间，本市保障房的精装修会重点避免资源浪费。“每个保障房项目的精装修方案都得经过严格的审核才能实施。”市住建委相关负责人透露，保障房精装修方案的审核要点之一，便是要执行“一体化设计”，避免不必要的拆改。

对于市民关注的厨卫装修质量问题，方案审核也会要求公示建材产品的品牌。

集中装修费用省三成

按照规定，限价房、经适房、棚改房和自住型商品房的装修费用会计入到房价中，而公租房由于此前已经实现精装修，租金不会因此变动。

在装修标准上，不同种类的保障房稍有差异。经济适用住房、限价商品住房将按照现行公共租赁住房装修标准实施装配式装修。棚户区改造安置房、自住型商品住房由开发建设单位编制装修方案，并依方案组织实施，鼓励采用装配式装修工艺，具体方式及内容通过安置协议或购房合同约定。

市住建委相关负责人介绍，自住房的精装修标准将不会低于公租房。棚改安置房如果以区分配为主，装修标准则是由区自定；如果市级统筹分配，则会参照公租房全装修标准，由专家组专门审核方案。

“产业化集中装修，速度快，采购成本也更低。”这位负责人算了一笔账，按照工程造价计算，公租房每平方米的装修成本是700元到800元，这就相当于一般装修市场上每平方米1000元到1200元的水平，相当于为住户节省了约三成装修成本。

首个棚改精装项目明年交付

非公租房的精装修项目已经上马。在焦化厂，正在建设的棚改定向安置房项目在去年就已经率先列入了精装修的计划中，建筑规模达到 33 万多平方米，大约能提供 4000 多套房。最快在明年，这一本市首个非公租房的精装修保障房就会迎来主人。

按照要求，保障房开发建设单位应在项目摇号前，将装修菜单内容进行公示，并在项目现场配备样板间。样板间应向全体购房人开放，并保留至交房后六个月，其使用的材料、设备等应与购房合同约定一致，方便购房人直观了解装修内容，同时加强对装修标准的比照监督。

今年，本市至少会筹集建设 5 万套保障房，这些住房将全部实现精装修成品交房。

相关新闻

北七家地块拟配建千套两限房

本报讯（记者耿诺）市发改委官网昨日发布了昌平区北七家一宗土地建设项目的核准批复，该地块建设大约 1000 套两限房的同时，还将配建基础教育机构、养老设施和医院。

涉及地块东至海德堡花园东路，南至八仙别墅南侧路及岭上北路，西至 GZT-05-01 地块，北至定泗路。根据市国土局 2015 年的土地出让文件，这宗土地中配建及竞建的“限价商品住房”销售限价为 12000 元/平方米。

市发改委的项目核准批复内容显示，最终，这宗土地上将建设 87500 平方米的限价房和 29900 平方米的人才公租房。这意味着若是按照两限房平均面积 90 平方米、人才公租房户均大约 60 平方米计算，整个小区大约能建设将近 1000 套两限房和四五百套人才公租房。

（来源：北京日报）

周小川：住房贷款相对安全有适当下调的空间

摘要：周小川称，房贷首付比例还有降低空间。

中国央行行长周小川在上海表示，个人住房加杠杆逻辑是对的，住房贷款应该有大力发展的阶段，个人住房贷款在中国银行业总贷款占比仍较低，仍是安全产品。房地产市场也需要逆周期调节，降低首付比例审慎度是足够的。

周小川称，房贷首付比例还有降低空间。

周小川还表示，银行有愿望发展个人住房贷款，将来会更加加强银行总体健康度的考核，在加强考核的前提下给银行定价更灵活的空间。中国控制杠杆率关键在于企业及地方政府杠杆率偏高的问题，而非家庭和个人的杠杆率的问题。

周小川并称，现在宏观政策更加强调适应供给侧改革的目标，中国应该均衡其各项政策以满足各种目标。要防止系统性重要金融机构对全球各市场的风险传导。

周小川是在为期两天的二十国集团央行行长和财长会议开幕之际发表这番讲话的，预计中国的经济和汇率前景将成为此次 G-20 会议的核心议题。

（来源：凤凰网）

地方商品房库存高企符合条件可 100%替代保障房

摘要：住建部正研究打通商品房和安置房的通道，把棚改安置房的经济动能转至商品房，以确保实现打造多元化的住宅供应体系，去库存和稳定楼市和促进经济增长等一石多鸟的作用。

在商品房库存高企之下，城市棚改安置方式正在经历从之前的“补砖头”和“补人头”并重，转为逐渐以货币补偿安置为主。

根据前期积累，住建部所提倡的货币化安置途径已经确定，主要包括三种方式，第一种方式是政府搭建平台，居民与开发企业直接对接选房；第二种方式是政府从开发商那里购买合适的商品房作为安置住房。第三种是老百姓拿到钱自主选择。

21 世纪经济报道记者梳理发现，截止到目前，多地政府出台力推棚改货币化的执行细则，通过税收优惠减免、货币补偿奖励等方式鼓励货币化安置，货币化安置比例已经不断提高。

在原住建部政策研究中心副主任王珏林看来，棚改安置房需求无疑属于刚需的一种。

在商品房库存高企的背景下，住建部正研究打通商品房和安置房的通道，把棚改安置房的经济动能转至商品房，以确保实现打造多元化的住宅供应体系，去库存和稳定楼市和促进经济增长等一石多鸟的作用。

打通商品房库存渠道

2014 年底的一系列楼市托底政策效果正不断显现。

根据国家统计局数据，全国商品房销售面积增速在今年 4 月首次转正后，保持持续增长的势头。

不过，在王珏林看来，在高库存的背景下，下一步楼市回暖的命题如何持续，仍需考量。

根据国家统计局的数据，截至 7 月末国内商品房待售面积 66259 万平方米，同比上涨 20%。

“虽然楼市趋稳，但高库存命题仍在。”在王珏林看来，抓住真实的住房需求，才是确保销售端的有力保证。这也和本轮以释放自住和改善性需求的政策初衷吻合。

棚改安置房的需求无疑属于刚需消费的一类，除了补“需求”，以棚改为核心的保障房建设，也是对冲房地产投资下行，稳定经济增长的重要举措。

根据住建部网站，截至 8 月底，全国棚改开工 452 万套。按照单套 50 平，每平米投资 2000 元来看，已经产生 2.3 亿平方米建筑面积的住宅需求，拉动了 4520 亿元的投资额。

或也因此，稳定房地产市场和确保保障性安居工程任务，作为住建部 2015 年的两大重点任务，终于找到一个支点，紧跟多年的棚改建设模式悄然生变，由实物建设为主转为货币化补偿方式为主。

商品房转保障房

21 世纪经济报道记者自住建部获悉，在 2014 年棚改年度任务完成之际，住建部正在要求各省加快编制 2015-2017 年棚户区(危旧房)改造计划，且明后两年的棚改任务更强调货币化安置方式。

安徽住建厅一位人士告诉 21 世纪经济报道记者，在货币化安置比例要求上，住建部并未设上限，亦鼓励条件适合的地区货币化安置比例最高达到 100%。该说法亦通过多地住建厅和住建部的渠道证实。

住建部住房保障司巡视员刘霞也公开介绍，如果房地产市场有足够的存量住房，可以满足棚户区居民的住房需求，与需求相匹配，就可以不新建安置房，直接通过货币化方式解决。

此前的 3 月，为进一步鼓励地方政府尽可能通过统一购买或组织棚户区居民自主购买存量房源等方式进行安置，国开行也将货币安置补偿比例提高到了 100%，取消了之前 40% 的货币化安置补偿比例限制。

实际上，从今年上半年以来，住建部就通过各种方式大力推动棚改货币化安置工作。明确货币化安置途径只是一个方面，住建部仍在探索进一步打通商品房和保障房的通道的方式。

在王珏林看来，打通商品房和保障房通道的一个关键是，获悉当地存量性住房和所需的保障性安居工作数量，从而形成良性互动。

今年 6 月，四川眉山市发出通知，明确 2015 年棚改项目不再新建安置房，货币化安置比例将达到 100% 的总体目标。眉山 6 区县已全部停止今年新建安置房的计划，借助国开行贷款将全市 7 个棚改项目依法依规程序调整转化为棚改货币化安置。

实行货币化安置，棚户区居民安置时间可由过去的 3-4 年缩减到半年以内，实现即买即入住。

在上海易居房地产研究院研究总监严跃进看来，普查库存商品房总量，可以更有针对性的促进商品房存量转为棚改保障房，也可以确保地方政府稳楼市政策更具针对性。

(来源：21 世纪经济报道)

北京 | 北京规划委回应“拆墙论”：新小区控制街区规模

摘要：市规划委向本报做出说明，称本市将采用加密路网、打通微循环等多种办法，疏解“大院”所带来的交通压力。

《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》发布之后，“拆墙论”引发市民高度关注。25 日晚间，市规划委向本报做出说明，称本市将采用加密路网、打通微循环等多种办法，疏解“大院”所带来的交通压力。

为什么要打开大院？市规划委相关负责人说，很多区域出现的堵车现象，和周围单位大院和封闭社区的巨大体量不无关系。整个城市交通“毛细血管”不畅，加剧了骨干路网的交通压力。

“北京中心城区路网间距大、密度低，和其他国际大城市相比有很大差距。”这位负责人说，北京城六区的相邻路口间距多数在四五百米左右，其他大城市如纽约、香港等，则大部分在二三百米左右。这位负责人说，在市行政副中心的规划编制中，规划建设的街口间距大约在一二百米左右，形成适宜的街区尺度。这也就意味着，未来在通州区域，路网会比很多发达城市的路网还要密得多。

而正在编制的《北京城市总体规划(2004 年-2020 年)》，也将结合非首都功能疏解，推进城市修补工作。修补城市的重要内容，就是修补路网。这位负责人说，北京有望通过“破墙通路”、“拆墙见绿”，促进大院与城市的融合。市规划委已经选取了试点，在城六区一处仓库的疏解再利用过程中打破封闭大院，将“生活性街道”引入原本密闭的用地中。该项试点，将以微循环道路连接周围的市政路，并增加绿地广场，增设公共文化馆、博物馆等公共服务设施。

打开大院，北京有没有时间表？上述负责人回应说，北京对单位大院和住宅小区、新建社区和已建成社区将按照分区分类、新旧有别的原则加以考量，“围绕涉及居民切身利益的社区更新改造问题，将继续充分考虑当地居民的意见和建议，鼓励市民多渠道参与社区治理”。

未来，本市新建社区也将进一步“瘦身”，通过控制地块尺度，确定适宜的街区规模，形成合理的路网结构、宜人的空间环境。而在中心城已建成区，将通过存量更新打通断头路，改善微循环，实现“一刻钟生活服务圈”。

（来源：北京日报）

产业聚焦

产业 | 预计中国房地产市值 270 万亿元

日前,国土资源部发布《不动产登记暂行条例实施细则》,对登记主体、程序、类型等逐一细化,自今年 1 月 1 日起施行。第一太平戴维斯预计中国房地产市值约为 270 万亿元人民币,为国内生产总值(67 万亿人民币,2015 年)的四倍以上,或股市市值(约 40.3 万亿人民币,其中沪、深市值分别为 22.9 万亿和 17.4 万亿人民币)的六倍以上。市值的庞大使不动产登记体系的建立对于国内房地产市场的重要性显得尤为突出。

2014 年 12 月,国务院发布《不动产登记暂行条例》,标志着不动产统一登记制度正式建立。据悉,此前有观点将不动产登记制度视为房产税开征的必要条件或间接反腐利器,然而不动产登记的初衷是提高不动产信息透明度,市场更应关注其对建立健全房地产市场的利好影响。值得关注的是,细则中对不动产登记资料的查询制度作出了明确规定。除人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关等可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料之外,权利人、利害关系人亦可按条例规定申请后依法查询、复制其不动产登记资料。而权利人、利害关系人如若委托他人代为查询,还应当提交委托书和代理人的身份证明等材料。

分析认为,不动产登记尽管短期来看效果有限,然而一旦在全国范围推行实施,将有利于房地产市场长期健康发展。就体系本身而言,将保护不动产权利人利益,有效提升银行、税务等相关部门的工作效率,并且对市场起到监管作用。此外,全面实施后带来的市场透明度的提高将有助于政策决策者和投资者更为明确地作出市场判断及投资决策。

(来源:新快报)

产业 | 2015 全国房价收入比合理 2016 房价或涨 9%

房价和收入比是衡量房价是否合理的一个重要指标。研究机构数据显示,2015 年全国房价和收入比达到 7.2,比 2014 年出现小幅上涨,处于合理水平。值得一提的是,在去年房价暴涨的深圳房价与收入比达到 25.8,已经出现短期泡沫。

日前,中国易居研究院发布报告称,2015 年,全国新建商品住宅成交均价达 6472 元/平方米,同比增长 9.1%,增幅比 2014 年扩大 7.7 个百分点,房价涨幅出现较为明显的攀升。而收入增幅方面则创下十年来的新低。2015 年,全国城镇居民人均可支配收入 31195 元,比 2014 年增长 8.2%,但增幅收窄了 0.8 个百分点。数据显示,1999 年以来全国城镇居民人均可支配收入增幅总体呈现上行态势,至 2007 年达到历史峰值 17.2%,随后震荡下行,虽然 2009 年后

略有回升,但近四年来持续下降,受宏观经济的影响,2015 年创十年来的历史最低值,跌破 2009 年的 8.8%低位,再创新低。

相关分析人士指出,以我国的实际情况,全国房价收入比维持在 6-7 可算作合理区间,2015 年的 7.2 依然接近合理,但在房价暴涨的深圳,已出现短期泡沫,2014 年深圳房价收入比位列全国第一,同样依据现有数据推算,深圳 2015 年度房价收入比高达 25.8,同比增幅 27.6%,预计 2016 年楼市成交将依然惯性上涨,预计涨幅为 7%-9%,房价收入比有望在 7.2 之间继续盘整。

(来源:新快报)

产业 | 1 月 70 个大中城市房价 38 城环比上涨 24 城下降

一、新建商品住宅(不含保障性住房)价格变动情况(详见附表 2)

(一)与上月相比,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 4.1%,最低为下降 0.8%。

(二)与上年同月相比,70 个大中城市中,价格下降的城市有 45 个,上涨的城市有 25 个。1 月份,同比价格变动中,最高涨幅为 52.7%,最低为下降 4.9%。

二、二手住宅价格变动情况

(一)与上月相比,70 个大中城市中,价格下降的城市有 25 个,上涨的城市有 37 个,持平的城市有 8 个。环比价格变动中,最高涨幅为 5.7%,最低为下降 0.5%。

(二)与上年同月相比,70 个大中城市中,价格下降的城市有 29 个,上涨的城市有 40 个,持平的城市有 1 个。1 月份,同比价格变动中,最高涨幅为 49.7%,最低为下降 8.1%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读 1 月份房价数据

国家统计局 2 月 26 日发布了 1 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据。对此,国家统计局城市司高级统计师刘建伟进行了解读。

一、房价环比涨幅扩大,一线城市上涨明显。1 月份,全国 70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均继续上涨,且涨幅比上月明显扩大。据测算,1 月份 70 个大中城市新建商品住宅价格环比综合平均涨幅比上月扩大 0.4 个百分点,最高涨幅为 4.1%,高于上月 0.9 个百分点;70 个大中城市二手住宅价格环比综合平均涨幅比上月扩大 0.6 个百分点,最高涨幅为 5.7%,高于上月 2.4 个百分点。城市间房价分化现象依然延续,房价明显上涨主要集中在一线城市和个别二线城市。数据显示,1 月份北京、上海、广州、深圳 4 个一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比涨幅均比上月明显扩大,平均涨幅分别比上月扩大 0.5 和 1.2 个百分点;二线城市环比总体略有上涨,仅有个别城市涨幅在 1%以上,新建商品住宅和二手住宅价格环比平均涨幅均比上月扩大 0.1 个百分点;三线城市继续呈稳中略

降态势，新建商品住宅价格环比平均由下降 0.1% 转为持平，二手住宅价格环比平均由持平转为下降 0.1%。

二、同比上涨城市个数继续增加，涨幅继续扩大。1 月份，新建商品住宅价格同比上涨的城市有 25 个，比上月增加 4 个，且上涨的 25 个城市涨幅均比上月有所扩大；二手住宅价格同比上涨的城市有 40 个，比上月增加 5 个，其中 34 个城市涨幅比上月有所扩大。从同比涨幅看，一线城市上涨尤其明显。无论是新建商品住宅还是二手住宅，一线城市同比平均涨幅都高于 20%，远高于二线城市 1% 左右的同比平均涨幅，与此同时，绝大多数三线城市同比仍在下降。

表1：2016年1月70个大中城市新建住宅价格指数

城市	新建住宅价格指数			城市	新建住宅价格指数		
	环比	同比	定基		环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	101.0	110.3	105.9	唐 山	99.9	98.0	99.2
天 津	100.5	103.9	102.8	秦 皇 岛	99.6	97.1	98.9
石 家 庄	100.2	102.1	101.2	包 头	99.5	97.2	98.8
太 原	100.0	101.7	101.1	丹 东	99.8	96.2	98.0
呼和浩特	99.9	97.7	99.3	锦 州	99.5	96.5	98.3
沈 阳	100.1	99.5	99.9	吉 林	99.8	97.5	98.7
大 连	100.0	98.9	99.3	牡 丹 江	99.8	98.4	99.1
长 春	99.7	98.2	99.2	无 锡	100.3	99.6	100.0
哈 尔 滨	99.9	100.1	100.4	扬 州	100.2	99.8	100.5
上 海	102.2	117.5	111.0	徐 州	100.0	99.9	100.1
南 京	102.4	110.2	107.6	温 州	100.0	102.7	101.8
杭 州	100.9	107.0	104.9	金 华	100.1	102.0	101.7
宁 波	100.5	104.6	103.0	蚌 埠	99.7	96.0	98.4
合 肥	101.5	103.2	103.1	安 庆	100.1	99.3	99.7
福 州	101.1	103.3	103.3	泉 州	99.8	99.0	99.9
厦 门	102.0	108.6	106.6	九 江	100.1	98.8	99.6
南 昌	100.0	101.8	101.9	赣 州	100.3	99.4	99.9
济 南	100.2	101.5	101.2	烟 台	100.2	99.0	100.1
青 岛	100.3	98.6	100.0	济 宁	99.9	96.7	98.5
郑 州	100.3	103.4	102.3	洛 阳	99.9	97.7	99.1
武 汉	100.9	105.3	103.7	平 顶 山	100.1	99.8	100.4
长 沙	100.4	100.4	100.9	宜 昌	100.0	98.6	99.6
广 州	100.8	109.9	105.8	襄 阳	99.9	96.2	98.4
深 圳	104.0	151.9	125.9	岳 阳	100.1	96.8	98.5
南 宁	100.6	102.4	101.9	常 德	99.9	97.2	98.8
海 口	100.1	99.6	100.3	惠 州	100.6	98.9	100.9
重 庆	100.8	100.3	101.2	湛 江	99.9	95.1	98.2
成 都	100.2	101.1	101.2	韶 关	99.3	96.6	98.9
贵 阳	100.3	99.6	100.0	桂 林	99.7	97.3	98.9
昆 明	100.3	97.7	99.3	北 海	99.8	99.1	99.8
西 安	99.8	100.2	100.6	三 亚	100.0	99.7	100.1
兰 州	100.2	99.2	100.3	泸 州	100.4	99.5	100.4
西 宁	100.2	97.1	98.8	南 充	99.9	96.7	98.6
银 川	99.7	96.4	98.5	遵 义	100.0	98.0	99.3
乌鲁木齐	99.3	98.0	99.0	大 理	100.6	98.2	99.7

注：环比以上月价格为100，同比以上年同月价格为100，定基以2015年价格为100。

表2：2016年1月70个大中城市新建商品住宅价格指数

城市	新建商品住宅价格指数			城市	新建商品住宅价格指数		
	环比	同比	定基		环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北京	101.1	111.3	106.5	唐山	99.9	97.9	99.1
天津	100.5	104.1	102.9	秦皇岛	99.5	96.9	98.8
石家庄	100.2	102.1	101.3	包头	99.5	97.1	98.8
太原	100.0	101.8	101.1	丹东	99.8	96.2	98.0
呼和浩特	99.9	97.7	99.3	锦州	99.5	96.5	98.3
沈阳	100.1	99.5	99.9	吉林	99.8	97.5	98.7
大连	100.0	98.9	99.3	牡丹江	99.8	98.3	99.1
长春	99.7	98.2	99.2	无锡	100.3	99.6	100.0
哈尔滨	99.9	100.1	100.4	扬州	100.2	99.8	100.5
上海	102.6	121.4	113.3	徐州	100.0	99.9	100.1
南京	102.5	110.8	108.0	温州	100.0	102.8	101.8
杭州	100.9	107.1	105.0	金华	100.1	102.0	101.7
宁波	100.5	104.6	103.0	蚌埠	99.7	96.0	98.4
合肥	101.5	103.3	103.1	安庆	100.1	99.3	99.7
福州	101.1	103.3	103.4	泉州	99.8	99.0	99.9
厦门	102.0	108.7	106.7	九江	100.1	98.8	99.6
南昌	100.0	101.8	101.9	赣州	100.3	99.4	99.9
济南	100.2	101.5	101.2	烟台	100.2	99.0	100.1
青岛	100.3	98.6	100.0	济宁	99.9	96.7	98.5
郑州	100.3	103.4	102.3	洛阳	99.9	97.6	99.1
武汉	101.0	105.6	103.9	平顶山	100.1	99.8	100.4
长沙	100.4	100.4	100.9	宜昌	100.0	98.6	99.6
广州	100.8	110.0	105.9	襄阳	99.9	96.2	98.4
深圳	104.1	152.7	126.3	岳阳	100.1	96.5	98.4
南宁	100.7	102.7	102.1	常德	99.9	97.1	98.8
海口	100.1	99.6	100.3	惠州	100.6	98.9	100.9
重庆	100.8	100.3	101.2	湛江	99.9	95.1	98.2
成都	100.2	101.1	101.3	韶关	99.3	96.6	98.9
贵阳	100.3	99.6	100.0	桂林	99.7	97.3	98.9
昆明	100.3	97.7	99.3	北海	99.8	99.1	99.8
西安	99.8	100.2	100.7	三亚	100.0	99.7	100.1
兰州	100.2	99.2	100.4	泸州	100.4	99.5	100.4
西宁	100.2	96.9	98.7	南充	99.9	96.6	98.5
银川	99.7	96.4	98.5	遵义	100.0	97.8	99.2
乌鲁木齐	99.2	97.8	98.9	大理	100.6	98.2	99.7

（来源：国家统计局）

产业 | 2 月份全国首套房平均利率 4.58%继续创历史新低

2月26日，融360发布2016年中国房贷市场2月份报告。数据显示，从全国首套房贷款平均利率走势来看，本月全国首套房平均利率为4.58%，继续创历史新低；环比上月4.61%，下降0.03%；同比去年2月份的5.99%下降1.41%。在35个城市和地区中，首套房平均利率全部跌破5%，其中首套房平均利率最低的为广州的4.22%。

从首套房利率的优惠力度来看，本月全国529家银行中，提供9折以下优惠利率的银行有105家，比上月增加14家，占比19.85%。利率最低的为宁波的中信银行，提供8折优惠利率。另有72家银行提供8.5折优惠利率，比上月增加12家，其中北京14家，天津10家，广州15家，上海10家，珠海4家，无锡、大连各3家，青岛、佛山和重庆各2家，深圳、济南、成都、杭州、郑州、东莞、苏州各1家。

本月二套房平均利率为 5.39%，与上月持平。从同比来看，去年同期二套房利率高达 6.81%，本月同比降低 1.42%。

监测的 35 个城市 529 家银行中，除停贷银行外，共有 487 家银行执行基准利率上浮 10%，比上月增加 9 家，是当前二套房贷款的绝对主流利率。执行基准利率的银行有 9 家，比上月减少 1 家，为二套房最低利率，其中上海 4 家，深圳 2 家，大连、南昌、武汉各 1 家；执行基准利率上浮 5% 的有 4 家，上浮 15% 的有 4 家，上浮 20% 的有 6 家，另有深圳的广州银行上浮 40%。

融 360 分析师表示，2016 年的楼市可能会比去年乐观一些，当前各方面政策均扶持楼市，日前首付比例进一步下行，这对于解决首套住房的刚性需求以及改善性住房都有较大的正面推动作用。不过，当前楼市整体去库存压力仍然存在，供大于求这一格局并未改变，全面回暖的可能性不大。

（来源：中国经济网）

产业 | 房价涨幅创 9 个月新高又一波“去库存”新政来袭！

2 月 26 日，国家统计局公布了 2016 年 1 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示，70 城房价在 2015 年 5 月份顺利完成止跌反弹的过程后，保持上涨态势。2016 年 1 月份，新建商品住宅房价增幅创下近 9 个月最大，70 个城市中，有 46 个城市新建商品住宅房价止跌或上涨。

其中，一线城市新建商品住宅价格环比上涨 2.15%，均价较去年同期大涨 23.85%；二线城市环比同比温和提升 0.4% 和 1.39%；仅三线城市房价继续下跌，但跌幅收窄，环比同比增幅分别为 -0.04% 和 -1.79%。

从环比增幅排名看，深圳、上海、南京、厦门和合肥 5 个城市的新建商品住宅价格环比增幅最大。北京、福州、武汉、杭州和广州 1 月房价环比增幅也较大，位列前 10 位。

从同比增幅来看，1 月份同比上涨的城市数量上升为 25 个。深圳在同比增幅排行中位居首位，为 52.7%。1 月份同比跌幅最大的三个城市为湛江、蚌埠和襄阳，分别为 4.9%、4% 和 3.8%。

“随着上半年房价环比的继续上涨，预计同比增幅将继续扩大。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，尤其是考虑到契税政策调整、一线城市可售房源不足等风险，预计后续一线城市房价的增幅还会扩大。二线城市也有类似的逻辑。相比来看，三线城市受库存去化周期过高的影响，房价难以大涨，当然继续下跌的可能性也不大。

同策咨询研究部总监张宏伟则认为，上述一线城市、部分二线城市楼市基本面快速好转透支了市场需求。而且，并不是所有城市市场基本面都好转，半数二线城市、大部分三四线城市仍面临去库存压力。

真实库存有多少？国家统计局每月公布的商品房“待售面积”通常被用来作为库存变化的观测指标。但交通银行高级研究员夏丹认为，这一指标仅反映了“竣工”的库存，未包含未来将形成库存的“待建”和“在建”部分。若仅加上“已在建未预售”部分，商品房总体库存约 58.7 亿平方米；若再加上“已拿地未开工”部分，这一数值达上百亿平方米。但其中有些库存可能为永久性无效库存，无法去化，三四线城市中的部分库存即是如此。

“考虑所有可能的隐性库存，即便完成 50% 的去化率也需要 5 年以上的时间。加之库存总量还将惯性地增加，实际去化周期或比预计更长。”夏丹预计。

无疑，去库存成为一场持久攻坚战。在春节期间的楼市淡季，新一波去库存政策纷至沓来。

2 月 2 日央行、银监会发布房贷新政，降低非限购城市首套房和二套房商贷最低首付比例。2 月 17 日央行、住建部、财政部印发通知，将职工住房公积金账户存款利率上调至统一按一年期定期存款基准利率执行。2 月 19 日财政部、税务总局、住建部联合发文，调整房屋交易契税和营业税征收标准。除此以外，各地也紧锣密鼓地出台了落实标准或更大尺度的措施。

夏丹表示，这只是一揽子盛宴的开端，接下来将进入政策蜜月期。在去库存任务下，更多促进措施将沿着“高频率、微刺激”的路径陆续推出。

（来源：中房报）

北京 | 两成首付落地供需失衡燕郊半只脚迈过 2 万元关卡

一系列政策利好推动燕郊房价不断上涨，从 2015 年初均价 1 万元/平方米上涨至如今的 1.7 万元/平方米，燕郊房价涨幅令人咋舌。北京商报记者调查发现，燕郊已有部分房源成交单价突破 2 万元大关，在“首套房首付两成、交通规划的落实”等利好消息推动下，新年之后，燕郊楼市持续火热。目前，燕郊可售房源短缺，许多项目都处在停盘期，据多个项目销售人员介绍，3 月燕郊楼市将迎来一轮集中供应，届时均价恐将上涨至 2 万元/平方米。业内人士认为，北京新房价格居高不下，燕郊楼市承接北京市外溢刚性购房需求，同时首付降低以及各种利好消息的落实，今年燕郊楼市有望突破 2 万元大关。

无房可售的燕郊

不同于静悄悄的北京新房市场，2 月 21 日，春节假期过后的第一个周末，燕郊 102 国道两侧的售楼处一片忙碌。从国贸以及地铁 6 号线草房到燕郊的公交车到达燕郊首站兴达广场小区后，许多“销使”就给下车的人发楼盘宣传页、询问是否考虑购买燕郊的新房。

2 月 21 日下午 4 时，汇福悦榕湾售楼处内，约 300 组客户到场咨询看房。据该项目销售人员介绍，年前出台的非限购城市首套房首付比例下调政策对燕郊楼市影响较大，春节期间，售楼处也留有值班人员，几乎每日都有客户到访，这个周末客户到访量最多。

不仅是汇福悦榕湾一个楼盘，燕郊其他项目如天洋城 4 代、首尔甜城、碧桂园时代城等也均有许多客户到访。天洋城 4 代的销售人员称，燕郊许多项目现在都没有房源出售，目前的排卡情况较好，已有 200 多组客户，3 月初多个项目会推出一批房源，届时看房客户将更多。

北京商报记者走访得知，目前燕郊新房均价在 1.7 万元/平方米，多个知名项目房价已接近 2 万元/平方米。据中国指数研究院统计数据显示，2015 年 12 月，燕郊楼市集中成交了 16 套单价在 2 万元/平方米以上的房源，分布在金谷·美丽公馆、首尔甜城、港中旅·海泉湾和黄金蓝湾等 4 个项目，其中金谷·美丽公馆成交了 11 套，成交均价达到逆天的 28503 元/平方米。

从 2015 年 5 月开始，燕郊房价进入了快速上升通道。受京津冀协同发展政策利好，北京市政府东迁影响和全国性救市政策影响，燕郊房价一手房从 2015 年 5 月均价 1 万元左右，到 2016 年 2 月均价已达到 1.7 万元以上。一年时间，燕郊房价上涨 70%。

两成首付政策落地

业内人士认为，首套房首付比例下调政策是节后燕郊楼市持续火热的重要原因之一。北京商报记者了解到，燕郊的楼盘已经实施首套房 20% 首付比例的政策，多家银行已与当地新房项目合作，购房客户已可以享受首套房首付比例最低两成的政策。

2 月初，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，不实施限购措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，虽然北上广深等一线城市不在政策范围内，但是对于北京周边的“北三县”尤其是燕郊来说，却可享受首付比例下调的政策，这对于以刚需置业为主的燕郊楼市来说是极大的利好消息。

2016 年刚开年，政府部门就出台多项楼市政策助力去库存。2 月 20 日财政部、国家税务总局、住建部联合发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，该通知已于 2 月 22 日执行。交易环节税费支出较高，历来为购房者成本负担之一，契税、营业税的调减能促进燕郊二手房的成交，进而助推新房价格企稳。

燕郊楼市有望企稳

业内人士认为，降低首套房首付比例、积分落户以及契税、营业税调减政策实施后，今年燕郊楼市有望突破 2 万元大关，房价将进入稳定期。

燕郊楼市的支撑在于北京市购房需求的外溢，在北京房价居高不下的情况下，燕郊楼市始终是北京刚需置业的一种过渡性选择。截至 2015 年底，燕郊楼市库存已经降低到 6000

套。并且，燕郊几个新盘，几乎都处于停盘状态。按照往年燕郊年均“去化”4万-6万套新房的速度，燕郊并不存在去库存压力。

从土地供应来看，2014年燕郊土地市场收紧，据三河市土地出让信息显示，两年时间仅出让6宗商品住宅用地，另市场传言称未来三年燕郊将不再出让新的住宅用地。未来燕郊楼市将形成供需失衡的局面，房价冲破2万元大关后有望企稳。

据汇福悦榕湾项目销售介绍，“目前在售楼盘均价已达到1.85万元/平方米，计划在3月推出下一批房源，预期房价将达到2万元/平方米”。此外，港中旅·海泉湾以及首尔甜城等项目再次推盘的价格也将达到2万元/平方米。

另外，2月17日河北省发布《河北省居住证实施办法（试行）》，首都周边的三河市等县、县级市可根据实际情况建立居住证积分落户制度。严跃进分析指出，积分落户等政策的出台、燕郊土地市场的收紧以及河北省对燕郊相关落户政策的指导，有助于燕郊楼市企稳。但要警惕房企借机炒高房价，去年燕郊出现2万元成交的房源单价已经很高，但还有人试图炒高到3万元/平方米，这是缺乏理性判断的。

（来源：北京商报）

北京 | 北京新房存量降至 21 个月新低，二手房议价空间缩小

整个2月，北京没有新增一手住宅供应。截至2月21日，北京一手商品房住宅整体库存只剩下70814套，这一库存量为2014年5月20日以来最低点。视觉中国资料图

春节后，北京楼市短期内出现了罕见的无新房供应局面。

北京房地产交易管理网数据显示，截止2月21日，2月内北京没有新建商品房住宅入市，而且从预售许可预告看，2月未来一周也无项目入市。

由于没有新房供应，截至2月21日，北京一手商品房住宅整体库存只剩下70814套，这一库存量为2014年5月20日以来最低点。

中原地产研究部统计数据显示：截至2月21日，2月北京纯商品房住宅签约1009套，签约均价达到了33416元/平方米。而从剔除保障房后的实际纯商品房住宅库存看，目前只有6.34万套，相比2015年1月的7.76万套减少了1.4万套。

某品牌房企北京分公司营销负责人告诉澎湃新闻，2月北方天气仍然较寒冷，加上过年，很多客户都回老家了，所以他们一般不会对2月考虑开盘销售。

该地产商表示，他们旗下5个项目都会选择在3、4月份开盘，主要为总价600万-1200万元的改善型楼盘和总价2000-3000万的别墅。他告诉记者，过完年后客户量出现了比较明

显的上升，这使得他们对于楼盘开盘情况有了良好的预估。不过他们并不会因此而上调开盘价格，预计新一次开盘价和春节前持平。

二手房方面，链家研究院统计，2月第三周北京市二手住宅共成交 5876 套，较春节前一周上升 80.1%。本周为春节假期后第一周，单周网签量大幅回升，预计未来几周将逐渐恢复至节前正常水平。

受到首套房契税政策影响，北京二手房议价空间明显缩小。

北京伟业我爱我家副总裁胡景晖称，春节过后，由于没有楼盘开盘，北京成交更多集中在二手房市场。

胡景晖表示，相对于深圳、上海二手房房东大幅跳价，北京的情况较为平稳，只有一些 500 万元以下房源会因为契税新政有 2%-3% 的小幅提价，而总价 1000 万元以上房源价格较为稳定。

“库存短缺明显，从北京商品房住宅市场、最近几年的住宅土地供应看，商品房高端化趋势非常明显，开发商惜售出现。”北京中原地产首席分析师张大伟说，从不同的成交结构看，目前北京楼市已经出现了刚需归自住，顶豪遍地跑，中端受挤压的特点。成交结构中表现较好的主要在中低端商品房住宅房源，2016 年大批地王上市后，预计北京市场的畸形发展将更加明显。

（来源：澎湃新闻）

行业动态

行业 | 城市旧改:多家房企加入其中房企下一个战场?

在北上广深一线城市的房地产市场，这厢是土地供应愈加有限，那厢是旧城改造、旧工业区改造、公共服务更新等城市更新需求日渐强烈。于是，一些房企纷纷抓住‘城市更新’这个机遇来扩充规模。

“旧改”俨然成为了行业的下一个战场。

城市更新需求量巨大

春节刚过，北京市西城区 2015 年首个棚户区改造工程——宣西北项目正式启动。居民除选择安置房外，还可得到一定的补偿金。据悉，今年西城区计划改善全区 1 万户居民的住房条件。

不仅是北京，近几年来北上广深一线城市面临城市战略更新的全新任务。2 月 18 日，深圳市规土委公布《2016 年深圳市城市更新单元计划第一批计划》，共涉及 20 个单元更新项目，旧改面积达 71.998 公顷，其中改造方向为居住、商业功能的更新单元有 7 项，涉及土地面积 38.89 公顷。

在去年底的新闻通气会上，上海市政府也披露，上海会重点在中心城区推开“拆除重建”的旧城改造计划，“十三五”期间，上海要实施 5000 万平方米的各类旧住房修缮改造。

眼下，国内城市更新的潜在需求量十分惊人。根据中国指数研究院报告显示，参考国内外关于住房年折旧率 2% 的通行做法，2016-2020 年间，我国城镇住宅拆迁改造需求将达到 29.33 亿平方米，占总体住房需求的 34.4%。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示，现在一线城市多在划定城市界限，控制人口，所以如何处理好存量土地成为重要问题。“过去城市中工业用地占地太高，现在则通过盘活工业用地、产业用地来变成住宅用地，或者通过棚户区改造、旧城改造来增加土地供应量。在大城市控制人口的基础上应该好好分析怎么样来增加土地供应量，缓解市场供需矛盾。”

房企多元化参与旧改

城市旧改背后自然少不了开发商的身影。在宣西北项目中，居民定向安置的合顺家园便是由北京市保障性住房建设投资中心和北京广安置业投资公司共同出资组建的北京燕广置业有限责任公司开发。而在深圳、上海，则有更多民营企业参与到城市旧改项目中。

在北京，首开董事长潘利群曾表示，棚户区改造将成为首开在北京的重要业务组成部分之一。同时首开也希望在其他城市开展类似于棚户区改造的项目。

去年底，富力地产董事长李思廉透露，公司可能会以收购企业、项目的方式进入深圳，已经有三四个项目在谈，包括总占地面积数十万平方米的旧城改造项目。

无独有偶，阳光城集团董事局主席林腾蛟也对外宣布，公司今年在收购兼并方面做了大量工作，包括深圳的3个项目在内。年内累计有1000亿元货值储备，有一半是通过收购兼并得来。

业内人士介绍，目前旧改的合作方式有政府主导型和市场主导型两种。由政府小组牵头实施是目前的主流模式。而在具体工作上，除了上述的开发安置项目、旧住宅区修缮外，现在也更多元化。

克而瑞研究中心沈晓玲介绍，城市的旧商业区同样面临着改造。“在上海，最成功的旧改案例非瑞安新天地莫属。”沈晓玲表示，瑞安发家于上海太平桥旧改项目，历经近20年的旧改历程，打造了一个集商务、旅游、商业、住宅等物业于一体的多重物业组合，在运营上形成了“先盘活商业、后销售物业”的独特模式，并将新天地旧改模式成功复制到杭州、重庆、武汉、大连、佛山等城市。

多元化的参与空间让房企看到了城市更新项目背后隐藏的巨大潜力。这其中表现最突出的是深圳市场。2011年，深圳存量土地供应首超新增供应，4年来，深圳本地开发商通过城市更新项目拿地已经成为主流。继恒大、碧桂园、远洋等企业后，富力地产、阳光城也尝试加入到深圳的城市更新中。

房企为什么爱上旧改？

房企参与城市更新的背后，是土地供应缩减和价格增长的无奈。亚豪(微博)机构(博客)数据显示，2015年北京共出让109宗土地，同比减少了32宗，土地成交量创下近8年的新低。而另一方面，土地出让金却创下8年来新高。今年这种态势仍在持续。2月23日，绿地黄村以39亿元拿下大兴区黄村镇地块，楼面价约4.7万元/平方米，溢价率50%。

“现在地价这么高，有钱才能任性。今年我们也计划从城市旧改里边寻找合作机会。毕竟仅凭招拍挂市场拿地，生存空间只能被进一步挤压。”一家在北京布局诸多项目的国资背景房企相关负责人坦言。

此外，潘利群曾多次公开表示，位于大中型城市内城的存量建筑的产品升级，既有广阔的市场前景，又有国家棚户区改造战略的背书。

上述资金实力雄厚的国企、央企都在对旧改这块蛋糕跃跃欲试，一些外地房企更是将参与旧改作为跻身一线城市的蹊径。

去年12月底，湖北福星股份通过下属公司，签订了参与到通州永顺镇小圣庙村棚户区改造项目的合作意向书。

而在去年10月，东华实业也宣布签订了收购北京丰盛胡同旧改项目的意向书。通过收购北京万联中天房地产开发有限公司100%股权，东华实业将获得开发建设北京市西城区丰

盛胡同危改(旧改)西区 D、E 地块权利。该地块临近西城区金融界，地处北京核心商圈，开发前景毋庸置疑。

旧改业务只是看起来很美？

然而，城市更新的业务或许只是看起来很美好。

就在东华实业签订收购意向书仅 10 天后，这笔高达 77 亿元的北京旧改项目收购案即宣告流产。

11 月 1 日晚间，东华实业公告宣布终止收购北京丰盛胡同旧改项目。其理由是，“收购项目金额较大，牵涉收购难度较大，公司无法明确收购具体时间及计划安排”。

在不少投资者看来，此次收购失败在意料之中。记者查阅公开资料发现，今年前三季度，东华实业营业收入为 4.5 亿元，净利润 2571 万元，公司经营活动产生的现金流净额为-2.11 亿元。

沈晓玲表示，参与旧改需要巨额的前期投入，如果是以长期培育物业增值后再售卖来盈利，期间的资金沉淀十分厉害。对于中小型企业来说，参与旧改时，必须先整合集团资源，打通融资渠道，铺好资金来源之路。

而熟知旧改操作流程的业内人士表示，旧改审批流程相对复杂，甚至要盖上超过百个章才能完成。同时，由于多方利益纠缠，旧改项目的时间周期存在各种不确定性，开发商甚至将面临半途退场的可能。

一位长期从事土地市场研究规划的资深人士也表示，对于开发商来说，现在可以把资金用到房地产上下游产业或者非房地产领域上产生收益，利润率相对较低、操作周期较长的旧改项目或许不会成为房企的主战场。

（来源：新京报）

行业 | 中房地产重组步伐加快千亿级房企呼之欲出

中房地产与中交地产的合并步伐正在加快。2 月 22 日晚，中房地产股份有限公司公告宣布，公司正在筹划重大事项，拟买中国交通建设集团有限公司旗下优质地产项目，该事项可能涉及重大资产重组。

有业内人士表示，本次收购计划表明，中房地产与中交地产合并早已不是传闻。未来通过一系列整合重组后，一家身家过千亿的“巨无霸”房企的诞生将不令人意外。

中房地产表示，鉴于该事项目前尚存在不确定性，为避免引起公司股价异常波动，保证公平信息披露，维护投资者利益，自 2016 年 2 月 22 日开市起停牌。公司将在 5 个交易日(含停牌当日)内披露相关事项并复牌，或者转入重大资产重组停牌程序。

资料显示，中房地产在 2015 年 7 月曾发布公告表示，中国房地产开发集团公司持有的中住地产开发有限公司 100%股权已经无偿划转至中交房地产集团有限公司，划转完成后，

中住地产开发有限公司成为中交地产集团有限公司的全资子公司。转让完毕后，中交地产持有中住地产全部股权，而中住地产控股中房地产。

自增持绿城股份至 28.912%成为第一大股东后，中国交通建设集团有限公司旗下的地产板块得到不断扩充，目前已经包括中交地产、中房集团、联合置业、绿城地产以及旗下的 56 个房地产局级单位。

目前中交系地产业务平台还显得较为分散，要想实现快速发展，整合资源、优势互补就势在必得。中房地产与中交地产的整合被看做是中交系地产整合大潮的启幕。

虽然目前来看，中国交通建设集团有限公司旗下房地产业务规模不大，但其拥有国资委 16 家房地产央企的身份，同时还有大量土地储备等待开发，如果合并成功，新公司将拥有千亿级别资产。届时，中交地产很可能通过 A 股上市平台来对整个地产板块进行操盘。

专家表示，规模化依然是当前房企发展的重要目标，其中通过内部资源整合则是房企迅速扩张的主要手段。

中国指数研究院的统计数据显示，从销售业绩分布来看，销售额超过百亿的房企分化明显，截至 2015 年底，百强房企份额已占市场份额的五成。绿地、万科等 7 家千亿级企业销售规模继续扩大，而 12 家销售规模在 300 亿-1000 亿元的企业，与千亿级企业之间拉开了较大的销售差距，地产寡头的优势日趋明显。

中原地产首席分析师张大伟分析，现阶段房地产市场分化严重，整体房地产市场进入调整期，结束了供不应求、价格单边上涨的格局，这将迎来波动更大的新常态市场。而并购、重组是新常态楼市的显著特征，大开发商必然借机提高行业集中度。

一段时间内，招商地产启动“无先例重组”，以母公司吸收合并子公司的方式，开创 A 股先河；保利地产与保利置业的合并，中铁、中粮、中国电建、中信分别以整合、吸资、并购等方式正在加速重组的进程。面对同行的激烈竞争，此番中交系地产的整合进程也正在提速。

（来源：第一财经日报）

行业 | 万科转型的上海样本

万科从不轻言转型。

回顾发展历程，“专注”可以说是万科一个持久的标签。经历了初期的多元化经营阶段后，迅速选择专注于住宅开发，聚焦住宅和“做减法”的万科为业界所熟知。

2013 年 6 月，万科总裁郁亮表示，未来万科的目标是和中国城市同步发展，公司新的战略定位是成为中国城市配套服务商。这是万科首次正式对外表达企业战略方向的调整。

2015 年 5 月，万科正式宣布将企业使命改写为“赞美生命、共筑城市”，口号背后所体现的，则是这家全球最大专业住宅开发商进行创新变革的决心。

作为一家上市公司和行业领军企业，相信在万科为数不多的主动战略调整背后，一定有其对中国时代变革和行业前景的深刻判断，包括对未来发展之路的思考和探索。从房地产开发商转型到城市配套服务商，究竟要怎么变，要做怎样的调整？新战略如何满足不同城市差别迥异的市场需求？

放眼全行业，在这方面，万科找不到可供学习参考的现成模型或成功案例。

“战上海”：转型从战略开始

早在 2008 年，上海万科就迈入 70 亿元销售大关。但此后五年间，上海万科的销售业绩却一直徘徊在 70 亿~90 亿元水平。而同期万科集团销售额则从 500 亿激增到 1400 亿元。作为兵家必争的重要一线城市，“过于稳定”的业绩表现似乎与上海的城市地位和集团内应有的价值贡献不相称。

2015 年，上海万科完成了 283 亿元销售额，是集团当年内部业绩表现最佳的城市公司之一。值得特别关注的是：2015 年，两大高端楼盘万科翡翠滨江和万科翡翠公园，分别交出了 60 亿元和 50 亿元的惊艳业绩，双双入围中国商端住宅年度单盘成交排行榜前 20，领跑上海高端楼市。仅凭两个高端楼盘业绩就轻松超越几年前全年整体业绩。

现任总经理孙嘉自 2012 年从西安调任上海起，他办公室的墙上，就一直挂着一张上海市核心区行政地图。

2012 年，志在变革的上海万科做出了一个重要战略预判——上海“再城市化”阶段已经到来。上海相继确立“四个中心建设”“自贸区设立及扩区”“第五个中心——建设具有全球影响力的科技创新中心”“2040 总规”等发展战略。上海的“再城市化”，是经济结构调整和产业转型升级驱动的，城市定位与功能全面升级，以及伴随而来的生产及消费需求的换代升级。

“这张地图挂了 3 年多，对我来说，它就像一个闹钟，时刻提醒着我。2012 年刚接手上海公司时，项目全部在浦东，以及闵行、嘉定、青浦、宝山、松江这五个郊区，品类上基本都是刚需型项目。但随着上海进入到再城市化的新阶段，如果我们还只在郊区做刚需或中端产品，不能前瞻性满足这个城市客户发展的新需求，提供更好品质的高端住宅，以及商业、办公、产业等高度契合城市痛点需求的产品或服务，在战略上肯定行不通。”孙嘉这样解释他对上海万科的战略布局。

“住宅全周期、商办全品类、服务精细化、地产金融化。”2012 年 8 月，上海万科在事业计划书中首次正式提出自己的战略转型方向。

“20 字纲领之间不是并行关系，而是递进的。但有一点非常明确，就是这一战略方向不会改变。对上海公司而言，入门级考验是制定一个怎样的新战略，而终极考验则是这一战略能否有效执行并实现预期的目标。”公司管理团队的这一内部共识，更能清晰地勾勒出上海万科的战略转型路径。

“变则通”：创新的城市试验田

20 字纲领下，全方位的战略转型和业务创新成了外界观察上海万科最直观的维度，也成为解析万科“城市配套服务商”战略落地实践的有效商业样本之一。

住宅全周期，意味着在坚持刚需、中端改善类产品基础上，必须向高端市场进军。“住宅全周期的战略，并不意味着郊区楼盘我们不做了，而是做法要改变。”公司责任合伙人吴俊解释道：“我们既要快速进入高端住宅市场，同时也要改变以前刚需项目的做法，不再零敲碎打，而是利用深耕上海 20 多年的优势、利用万科的品牌和合作资源，到郊区拿大盘，再配以商业、教育、养老、医疗等综合配套，让万科的产品价值及客户体验得到最大化体现。”

除了住宅，商办领域发展战略的确立，也具同样重要的战略意义。上海万科提出商办业务持有、销售双线并行，并成立独立的专业化团队进行管理。目前已形成四条匹配城市发展痛点的产品线，分别为商业领域的“万科广场系”和“活力中心系”，及办公领域的“万科中心系”和产业园。公司要求每个产品线并非外界现有模式的简单复制，而是需挖掘自身独特的“闪光点”，融入万科独到的产品理念与价值。例如备受上海消费者期待的七宝万科广场，将万科一以贯之的运动基因、生活美学理念、社区精神、服务精神融入到购物中心前后端设计、招商、服务等各个环节。别出心裁利用纵向垂直空间设计出“树屋”，将户外风景融于室内；秉承健康向上的运动理念，不但特设集玩乐、竞技比赛、健身的运动主题区域，还在公共区域推出概念运动体验空间；又切合上海城市主题，留出特别区域用海派元素包装，让七宝万科广场，真正别具一格。

如今，从青年公寓，到首置型、改善型，直至高端住宅翡翠系，从社区商业、商业中心到甲级办公、产业园，“住宅全周期、商办全品类”已基本实现。2015 年上海万科业绩中，约三分之一来自商业办公，三分之二来自住宅。商办业务已成为业绩贡献新的一极。

与业态调整同步进行的，是区域布局的“中心化”。尤其商办项目选址时聚焦核心商务区或有交通、产业配套支持的新型商务区。2015 年 9 月获取的徐泾轨交上盖项目，正是这一布局调整的集中体现，而借此项目实现的与申通集团的战略合作，也将为上海万科发展提供全新动力。

在公司责任合伙人、商办业务负责人叶挺看来，商办业务创新应该与城市更新的趋势相结合。“我们更接近城市中心，也就能更好地满足‘再城市化’孵化出来的新需求。就好比在前线打仗，可以让上海公司更快地做出正确的战略调整和战术动作，这种变化让上海公司也变得更加敏锐，更有活力。”

城市布局和业务转型也让万科对城市的改变加速。目前徐汇区政府正着力打造的沪上最大规模的 CBD 中央公园，就根植于万科与绿地、九龙仓合作的徐汇万科中心项目。在接手这一“巨无霸”项目后，上海万科对标纽约中央公园、芝加哥千禧公园等一系列区域复兴案例，提出要在项目内建设约 7 万平方米的城市中央公共绿地，通过打造这一绿色地标，用绿色、艺术、运动、创意等元素唤醒略为沉寂的徐汇中城活力，重塑上海的城市空间。

公司责任合伙人、产业业务负责人郑华如此理解变革所带来的改变：“万科从一个建设开发的开发商角色，变成了一个全周期的服务商。所以我们提供更多的健康服务、更多的品质服务、更多的文化素养，被万科服务到的人，可能就会体会到我们提供的不是一个很枯燥的东西，而是带有人性的、带有文化的、带有健康的产品与服务。”

随着业务版图不断扩大，客户触点越来越多，服务精细化应运而生。为住宅客户服务的“万客会”、为高端客户服务的“翡翠联盟”、为商业客户服务的“万乐会”、为企业客户服务的“星商汇”，多个服务平台相继建立，形成各业务一对一垂直服务体系。而万科双语学校、社区营地教育、养老机构、长租公寓等，更是以独立发展的服务业务名义，与住宅业务、商办业务一同写入了最新的战略版图中。

服务精细化能细到什么份上？可以从“智汇坊”一探究竟。这是万科专门针对老年人做的社区嵌入型养老机构品牌，首站选在了上海万科的第一个住宅项目——万科城市花园，共有30张床位以及20个日间照料床位，提供“一碗汤距离”的家门口养老服务。“智汇坊”带来了充满生命力的颐养生活体系：高校志愿者义务服务，与老人们互动交流；老年大学让长者老有所学、老有所乐；四点半课堂让老人和孩子们在此老幼同托、老少同乐……2015年重阳节，上海市长杨雄来此调研，肯定了万科在养老事业领域的尝试与成果，表示“希望更多的社区能有这样的养老配套机构”。

地产金融化方面，上海万科则是小步试探。比如2014年底跟平安合作购房宝，在预售前，通过理财产品为客户提供购房款理财，也实现提前锁定客户，并有望向房屋定制过渡。更长远目标，则是实现房地产产业链嫁接社区金融、小微贷款和供应商融资。

尽管创新业务尚属起步阶段，但并未妨碍万科对培育新“蓝海”的信心。以养老事业为例，在万科看来，养老会是中国十年后最大的产业之一，上海一定是中国养老业务最先成熟的地方。上海万科目前已和上海地产集团、上海中医药大学三方强强联手，进行优势整合，共同探索养老产业。

《创新者的窘境》说，你尚且强大的时候，容易看不上太小的东西。但在创新一线的万科人不这么认为。目前正全力开拓万科双语学校和双语幼儿园的公司责任合伙人、教育业务负责人许青川的看法，应该最能代表上海万科的共识：“星星之火可以燎原。”依托复旦万科实验学校近二十年的办学经验，2015年上海万科将原办公中心改建为9年制国际双语学校——万科双语学校，并在全球范围内招募外方校长，用中西融合的多元文化和双语环境为上海教育市场输入“新鲜血液”。

住宅、商业、办公、产业、教育、家装、医养、长租公寓——上海万科全业务体系已初露峥嵘，但变革的目标显然不止于此。“什么是真正的城市配套服务商？”万科人憧憬中的场景或许更能解答这个问题。目前城市中坚力量的“夹心一族”上有老下有小，生活压力巨大。但在上海，他们的下一代可以在万科体系教育中接受优质的双语教育，课余在营地教育参加多种活动；他们的父母辈，可以在“智汇坊”“忘年中心”等医养机构获得贴心看护；

万科的产业园、办公楼是他们事业向上的平台；社区活力中心、万科广场，满足家庭购物体验需求。甚至来上海打拼的年轻人，长租公寓是他们“上海梦”的起跑线。万科幸福系、国际系、翡翠系三大住宅品类，服务不同购房需求的人群。从时间维度理解，这些服务串起客户完整的生命周期，是对全生命周期配套服务需求的满足。而客户从一个点接触上海万科，便可省心省力获得全业务体系的服务。随着各项业务蓬勃发展，这个场景 2015 年底就开始陆续变成现实。

“文化健身”：组织力为变革之本

2014 年 3 月，郁亮在万科集团春季例会上做了《事业合伙人》的主旨讲话，紧随战略转型，万科在组织形式上，正式从原来的职业经理人制转向事业合伙人制。而这套在行业内极具先锋性的企业管理制度如何落地实施，也需各城市公司摸索。

“没有制度和文化上深刻的变革认识和革新举措，业务转型也只会沦于形式。”上海万科清醒的意识到，首先要推进针对自我的“健身”运动，组织管理和组织文化的同步变革势在必行。“变革一定首先从自身开始。其中战略是必须做什么和怎样做，组织则是用什么样的组织保障和支撑来实现这一目标，中间都涉及到人，最终会形成一种企业文化。”

从王石(微博博客)受“蛇口精神”感召开始创业起，探索、创新一直深植于万科基因。“因为袁庚老人过世，现在社会上正在热议蛇口精神，其实万科现在二次创业也秉承这样一种精神：敢想敢言、敢试敢闯、敢为天下先。”谈到战略转型，孙嘉不止一次提到企业文化，“目标导向、客户导向、团队精神是我们的核心价值理念。上海公司一直倡导的文化可以用 5 个关键词概括：客户中心、精益管理、变革创新、平台合作、合伙奋斗，过去一年的诸多实践，包括所有管理人员每月固定参加的全员客户面对面活动、此前引发热议的无总称谓、任务导向型组织机制、轮值负责人制等等，都是这些文化的表现。”

2015 年初，上海万科开始推行“事业部实体化、职能复合化、业务独立化”的三化组织体系变革。实体化的真正意义在于将过去事业部变身 4 个小型分公司，同时将原来有十几个部门的职能平台进行整合。整合后，每一平台部门更加复合，遵循信息化、任务化、小型化、扁平化和网络化原则，构筑强平台。

而这套组织变革背后的逻辑，正是将决策下放一线，“让听得见炮声的人来决策”，尤其基于房地产的属地特性，一线获得充分授权、权责自负、贴近客户，从而打赢竞争战。

公司责任合伙人、人力资源负责人江宇详解道：“业务独立化之后，顺应各自业务本身的属性，经营型业务如商业资产管理、产业资产管理，服务型业务如教育、家装、医养、长租公寓，将和传统的住宅业务在管控模式、薪酬激励等方面形成差异。”

就在 2015 年下半年，上海万科建立了考评排序公示制度，通过三个维度的打分，对公司十几位责任合伙人做全面考评、排序并在内部公示，其他各级员工的考核成绩也会在内部公示，进一步强化万科绩效导向的文化，同时也是对公司合伙人机制的一种创新。

2016 年元旦，万科集团高级副总裁、上海区域本部首席执行官张海的新年致辞在员工中引起了很大的共鸣，并引发了“刷屏式”热传。张在公开信中说“每个梦想都值得灌溉，努力就是最好的天赋。如果时光留不住，我们理应期待更好的未来”，在万科新近提出的“万亿大万科”梦想前，每个城市公司都在做转型尝试，都在摸索未来合适的发展道路。

变，正是万科现在不变的选择。

（来源：新浪地产）

行业 | 三家房企默默排队 IPO 合计募资或超 500 亿

随着监管层对房企 IPO 态度的逐渐松动，《每日经济新闻》记者注意到，在最新的 IPO 排队名单上，已然有 3 家房地产公司在默默等待，审核状态为“已受理”。

这 3 家房企中，以王健林(博客)旗下的大连万达商业地产(以下简称大连万达)最有代表性。不过，记者留意到，由于房企的生存环境大不如前，3 家房企均需要面对毛利率下滑、存货跌价等问题。

上市申请已被受理

2010 年相关部门叫停房地产企业 IPO 以后，在 IPO 排队名单中，房企便成了“稀客”。不过，据今年 2 月 19 日证监会网站发布的首发申请企业情况，眼下已有 3 家房企赫然出现在了 IPO 排队名单中，分别为大连万达、广州富力地产(以下简称富力地产)以及金辉集团。

公开信息显示，大连万达前身成立于 2002 年 9 月，注册资本 45.27 亿元，法定代表人丁本锡，王健林直接持有公司 6.788%的股权，并通过其控制的万达集团间接持有公司 43.712%的股权，为大连万达的实际控制人。

大连万达名头在外，是全球第二大商业地产业主，主营业务是以搭建线下消费平台为目的的商业地产投资、开发、销售及运营管理，业务涵盖三大主要板块：投资物业租赁及物业管理业务，酒店业务和物业开发及销售业务。2015 年上半年，大连万达的销售面积为 653.91 万平方米，销售额为 612.37 亿元。

富力地产成立于 1994 年 8 月，注册资本 8.06 亿元，法定代表人李思廉，控股股东及实际控制人为李思廉、张力，两人合计持有公司 64.76%的股份。富力地产主营同样为房地产开发与销售、商业物业租赁及酒店服务，产品涵盖住宅、写字楼、酒店以及商业综合体等。2015 年上半年，富力地产实现 124.91 万平方米销售面积，销售收入为 111.06 亿元。

相比之下，金辉集团规模显得小了一些。据悉，金辉集团设立于 1996 年 9 月，注册资本 18 亿元，法定代表人林定强，其同时也是公司实际控制人。公司主营房地产开发、物业管理和物业租赁等。2015 年前三季度，金辉集团的结算面积为 118.74 万平方米，实现房屋销售收入 95.07 亿元。

根据证监会的流程安排，上述 3 家房企还需要历经反馈会、见面会、初审会、发审会等诸多流程，何时能够成功登陆 A 股尤未可知。根据招股说明书，大连万达预计将募资 120 亿元，富力地产预计募资总额不超过 350 亿元，金辉集团的预计募资额为 60 亿元。以募资上限来看，3 家公司合计募资超过 500 亿元。

均面临毛利率下滑风险

《每日经济新闻》记者注意到，3 家房企无一例外都面临着毛利率下滑风险。

公开信息显示，2012~2014 年及 2015 年上半年，大连万达主营业务收入占比最大的房地产开发和销售业务的毛利率分别为 53.61%、44.40%、43.96%和 42.98%。受结算项目的区域和类型差异、房地产行业景气度下降等因素的影响，报告期内，公司房地产销售业务的毛利率呈逐期下降趋势。同时，未来如果宏观经济环境发生较大不利变化以及随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发和销售业务毛利率下降的风险。

无独有偶，2012~2014 年及 2015 年上半年，富力地产公司的毛利率分别为 47.08%、45.39%、41.66%和 35.82%，处于较高水平但呈逐期下降的态势。对此，富力地产表示，公司为平滑住宅销售风险，一直以来注重在核心城市开发商业物业，该等商业地产项目主要集中于一线城市 CBD 区域的高端写字楼，平均售价较高，毛利空间较大。

金辉集团方面，2012~2014 年及 2015 年前三季度，公司整体业务毛利率分别为 44.57%、40.61%、33.3%、25.02%，同样呈现下降趋势。对此，该公司将之归咎于土地取得成本的逐渐上升，以及项目销售价格有所下降等因素。

同时，由于金辉集团的项目集中在二、三线城市，其还提示称，二、三线城市在资源禀赋和人均购买力等方面普遍弱于国内一线城市，虽然公司在进入上述城市前均对该地区的市场和政策环境进行了较为充分的调查和论证，目前在上述城市的经营状况良好，但由于受到国内宏观经济转型、未来人口老龄化等因素的影响，国内房地产市场的地域差异将会显著分化，二线或者三线城市可能受到较大冲击，从而对公司业绩带来不利影响。

而大连万达也对自家的存货进行了提示。2012~2014 年及 2015 年上半年末，公司存货分别为 763.79 亿元、1004.75 亿元、1451.92 亿元和 1637.68 亿元。2014 年、2015 年 6 月末，大连万达存货存在减值迹象，期末形成存货跌价准备余额分别为 5991.21 万元和 42870.62 万元。

（来源：每日经济新闻）

行业 | 绿地大兴再下一城 52 亿北京连拿两宗土地

2 月 23 日，继 39 亿在北京大兴黄村造出单价地王后，绿地集团再接再厉又以 13 亿元夺得大兴区北臧村生物医药基地 DX00-0502-0013 地块 F3 其他类多功能用地。

据观点地产新媒体了解，该地块起拍价为 12 亿元，四至范围是：东至春林大街，西至和顺大街，南至时珍路，北至扁鹊路。开拍前，该地块网上收到 4 次报价，最高价格为 12.18 亿元。进入现场竞拍的企业为绿地、禹州和万科。

值得关注的是，去年底成交的生物医药基地 9、10 号地均有 8 个竞买人报价，成交溢价超 100%，竞得人均为绿地集团。

当天早些时候，大兴区黄村镇四街、五街、六街村项目 DX00-0208-6001 等地块 R2 二类居住、U17 邮政设施、B4 综合性商业金融服务业、A33 基础教育用地，被绿地集团以总价 39 亿元，配建 15000 平米自住房竞得。

据中原地产首席分析师张大伟测算，该宗地楼面价高达 4.7 万元/平方米，这是北京 2016 年第二宗居住类楼面价 3 万+地块，也是北京历史上第 46 宗住宅类土地 3 万+地块。“本地块的楼面价超过了区域内所有在售物业售价，名副其实的地王，按照楼面价预期售价高达 10 万+。”

（来源：中房报）

前沿视点

养老地产 | 突围养老产业困境之三：轻资产运营模式！

养老产业不仅仅是养老房地产，它更注重的是后期养老服务，属于生活性服务业，地产只是载体，因此服务特性决定了其可以走轻资产模式。目前涉足养老地产的项目均面临着前期投入金额巨大、投资回报周期长、盈利难等困境。因此，轻资产运营是一种更好的思路。

养老轻资产的操作

轻资产模式的核心是充分利用外界资源，减少自身资金/资产投入，集中自身优势/强项于产业链利润发现的各个阶段，以提高企业的权益性盈利能力。养老轻资产运营则是企业专门辟出一块业务去做养老服务，或引进第三方机构，或安排旗下的物业去做养老业务，并与金融机构合作。

在具体的操作模式上，企业可利用已有的资源，如企业闲置资产，酒店，养老院等资产改造盘活，从而降低进入养老产业领域的投资成本。在轻资产模式下，便于控制风险和复制推广，能较快收回投资成本，缩短盈利周期。

目前市场尝试较为成熟有两种：一种是公建(尤其是酒店)转型改造养老模式，二是盘活农村闲置资产，通过以上方式企业至少可以达到土地零成本，大大减轻了投资成本。如深圳首次以挂牌方式公开出让两块养老设施用地，成交楼面地价高达 14815 元/m²，倒逼企业做于市场相背离的高端产品和服务。

一是市场酒店改造模式，2012 年，保利结合酒店使用状况和公司未来发展方向需要，公司对酒店进行改造，成为了现今的老年公寓(建筑面积 2.23 万 m²，共 200 套居住单元)，采用了三位一体养老发展模式，据项目调研得知，项目在开业一年入住率达 30%，开业 28 个月入住率 80%，目前入住率高达 100%，已经有一定的盈余，运营情况较好，并且培养了保利和熹会品牌和一支良好的运营团队，并开始全国扩展进行品牌输出。再如，九华山庄度假酒店成功转型，目前已开放的房间基本售罄，并且采用了押金+一次性租金的金融创新模式，实现了滚动开发的零资金成本。

二是盘活农村闲置房屋发展养老社区。2015 年 5 月，由北京市牵头、国奥集团打造的全市首家农村养老式社区，在怀柔区田仙峪村建成启用。此次由国奥集团推出的“乡居式养老”则是在盘活乡村存量传统民居的基础上，吸引城区老人到乡村养老，以求回归他们向往已久的田园生活。国奥乡居养老农宅采取的是农村闲置房屋所有权、使用权、经营权“三权分离”的原则，“农户、合作社、企业”的经营模式，建立起了“农民所有、合作社使用、企业经营、政府管理服务”四位一体的运行机制。

(来源：中房报)

养老地产 | 突围养老产业困境之四：生态金融模式！

养老产业投资回报周期较长，收益率比较低的投资特性，决定了其与传统住宅有着本质的区别，我国目前养老地产领域虽然汇聚了开发商、保险公司及其他综合类企业，但各自的角色定位很模糊，更谈不上彼此分工合作，目前在养老地产的开发运营过程中，开发商仍然处于主导地位，从投资到开发建设，再到后期持有运营，均能看到开发商的身影；而投资商和运营商尚未形成清晰定位，既缺乏专业的运营商，更缺乏长期的投资人。尤其是运营商的缺乏，就算运营较好的运营商，想要输出管理，却由于开发商扮演的角色过于复杂，也使其不能更专注于某一方面，进而影响整个养老地产的可持续发展。导致目前部分养老地产的开发多数以传统地产开发模式，采用快速销售养老概念回笼资金，目前开发商采用的所谓的“房地产+养老”模式，只是把养老投资成本分摊到可销售的成本中；还有会员卡模式，本质也是销售型，实现快速回笼资金。养老地产运营没有真正的实现，而由于养老产业的微利性，必然需要低成本的产业基金持有重资产，运营商走轻资产运营，开发商专注与开发，即专业的事情交给专业的人来做，从企业角度养老产业商业模式。

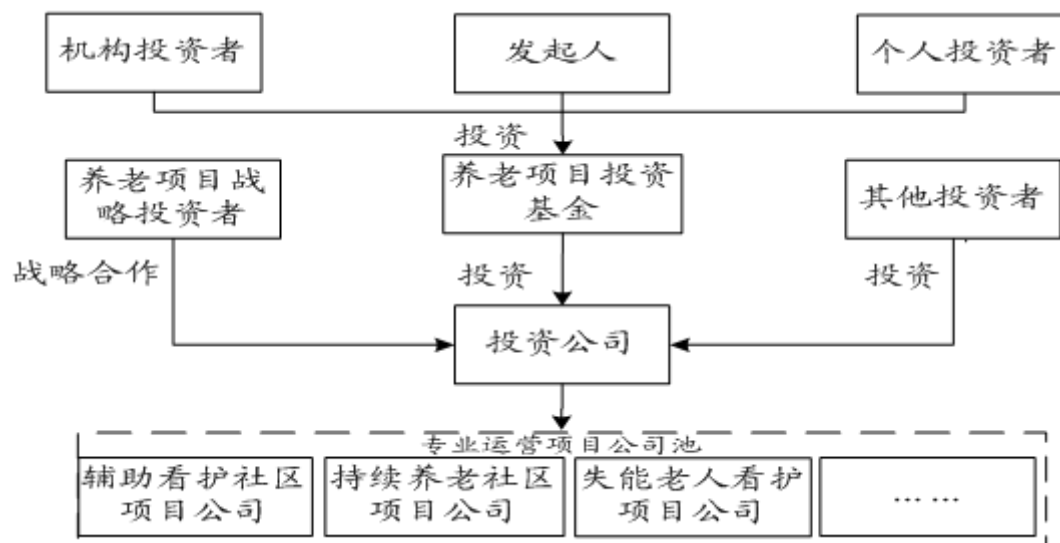
首先投资资金：

一是主要发起人通过发起养老项目投资基金，从而持有养老控股公司，并通过基金分红的形式回报投资者；

二是养老控股公司通过控股各个专业运营项目公司投资于各种功能的养老社区，其资金来源除了养老项目投资基金的资金外，还包括贷款和来自养老控股公司层面的其他投资者；

其次，专业运营公司根据其老年社区功能及入住老年人身体状况的不同，可以划分为辅助看护项目公司、长期持续看护社区项目公司、失能老人看护项目公司等；再次，可以通过引进运营合作伙伴作为战略投资者，一方面可以引入资金，另一方面，利用运营经营丰富和完善公司的管理和服务。

见图 4-1 养老产业生态金融模式



如在美国，养老地产不是一类房屋，而是一个完整的金融生态系统，由开发商、投资商、运营商共同构建。开发商采取拿地、建房、卖房的“快进快出”方式，是典型的重资产运作模式，利润微薄，且因受制于养老设施等配套的建造，资金回笼速度相比一般地产业更慢；运营商通常只租赁不持有，同时提供专业护理服务，借助轻资产模式放大经营现金回报，但需承担经营风险；投资商（如 REITs）主要有三类，REITs、私募基金和非盈利性组织，一般通过长期持有资产获取稳定的租金收益，利润率高但资金回笼期长，风险低，但投资回报率也略低。开发商、投资商、运营商的各自的企业职能、盈利模式、企业类型、在美国代表的企业。详见表 4-1

表 4-1 美国养老地产生态金融体系

企业主体	企业职能	盈利模式	企业类型	美国知名养老企业
开发商	一是根据投资商或运营商的要求为其定制建设养老社区，按事先约定价格销售给运营公司。 二是属于住宅开发，通过直接销售养老概念住宅。	一是建设成本间的差价 二是快速销售获取物业销售收入，收回投资并产生盈利	一是开发专业度较高的养老地产开发商； 二是作为开发注重快速回现和建设能力	美国太阳城开发商德·韦布（DelWebb）公司 布鲁克代尔老年关怀公司 魅力花园 Merrill Gardens;
投资商	以担保等形式为建筑商提供融资便利；一是购买和持有物业；二是确定物业经营模式	一是净租赁模式下，从运营方获取稳定租金 二是委托经营模式下，获得大部分营业收入	一是投资信托 REITs；强调资产长期持有 二是私募基金 PE；关注资产升值收益，物业的低买高卖 三是非盈利性组织。	养老/医疗地产类 REITs 公司： HCP（HCP.N） Ventas（VTR.N） HealthCare REITs（HCN.N）
运营商	一是维护和使用物业 二是通过专业团队提供养老服务	一是净租赁模式下，获取营业收入 二是委托经营下，收取经营管理费用	一是专业度较高的运营商 二是部分持有型开发商	布鲁克代尔老年关怀公司； Emeritus Senior Living;

结语：

综上所述，以上四种商业模式并不是独立的，也不是完全并列的，而是存在互相交叉形式，尤其是养老 PPP 模式在养老+互联网模式中可以是居家养老的基础，政府购买服务，在轻资产运营中，也可以是政府建设养老设施，在生态金融模式中也可以是政府产业基金的形式投资等。

在此，以综合型养老社区开发模式为例来阐述我国进入养老产业大军各类企业的选择。开发商、保险公司、综合类公司，三类企业可以利用自己优势，专注于一方面，共同形成一个相辅相成强大的良性资产和服务循环运营模式系统。开发商主要专注于开发建设链条，对于大型的开发商，形成自己的运营公司品牌，引领市场，但是对于小型开发商，做好本职的

开发建设，如果需要进入，可选择为运营商代建；保险公司专业于投资，资金的稳定性，可以委托开发商代建；运营公司通过租赁或合作模式，实现自己的轻资产运营。

目前，已经有房地产与保险公司合作，如 2015 年 1 月 16 日，保利地产与太平人寿在健康养老产业达成全面战略合作协议，合作范围涵盖养老地产开发、运营服务平台搭建、保险客户养老服务、产业链上下游投资等多项内容。双方拟共同成立一家股权投资基金。保险公司与房地合作，前者沉淀了巨量的资金，充当财务投资者的角色，后者可以为扩张和项目开发“输血”。解决了开发商资金有限，养老产业回报周期较长，收益率比较低的困境。

（来源：中房报）

资本 | 郭广昌的地产生意经

2015 年 12 月 10 日，有关复星集团董事长郭广昌失联的消息传得沸沸扬扬。12 月 14 日，郭广昌结束协助司法机关的有关调查，出席 2015 年度工作会议，并干货满满地解析复星模式，以及复星集团未来的战略布局。

郭广昌失联风波之所以在中国企业界引起巨大动荡，这是因为复星系早已不是一株大树，而是一片森林。复星集团是中国最大综合类民营企业，目前已将触角伸向金融、地产、医药、科技等多个领域，其直接与间接控股的公司超 100 家。而郭广昌本人，也被称为“中国的巴菲特”。

郭广昌曾公开表示，要在未来的 5-10 年，将复星集团逐步转型向巴菲特“产业+投资+保险”模式靠近。回顾复星集团这几年发展脉搏，验证了这一说法：一、加速海外扩张投资步伐；二、复星集团整体转型为金融保险集团。地产板块下滑，只是保险配置资产的一个产业板块。

通过盘点 2015 年时间轴上复星集团的市场表现，我们发现，复星集团虽然持续多元化经营策略，但对投资渐趋谨慎，更为关注回报的稳定增长、资本升值以及投资安全等要素。

与此同时，在地产板块，随着行业进入下半场，地产后周期时代开启。地产行业的创新与转型是最近几年的热门话题之一。对房企而言，最大的困难就在于如何逆周期和跨周期实现发展。在转型方面，每家企业都有自己的答案。而复星亦对旗下复地、星浩等公司亦有了较大的调整。这反映出郭广昌对后续地产开发商的策略转变。

复星一路走来，提供了中国企业在改革开放背景下复合成长的一个典型案例。而通过盘点其调整背后的市场决定性力量，我们亦对郭广昌的商业逻辑有了更多的解读。也许，一个关于房地产制度下复星集团商业模式变革的故事正在悄然开篇。

“保险+”模式

在采访中，接近郭广昌的人对其商业头脑多为赞赏，称其是“天生的金融家和投资家”、“对金融与投资最擅长”、“懂得钻研”、“有开拓精神”。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，他所带领的复星集团，具有民营资本较为灵活的优势，愿意涉足新领域。与此同时，在复星与 SOHO 中国在“上海外滩 8-1 地块”长达三年半的诉讼案中，可看出郭广昌对经商、地产开发有独到的判断与手腕。

面对地产行业变局，郭广昌带领下的复星地产板块提出“保险+”模式。很明显，“保险+”的构想，是把保险思维融入复星地产板块的未来布局中：一方面，植根中国大力发展蜂巢城市。另一面，打造全球产业整合能力，实现全球布局。

其中，复星地产板块将“蜂巢城市”概念细化至“大金融蜂巢、大健康蜂巢、大文化蜂巢、大旅游蜂巢、大物贸蜂巢”五大蜂巢产品。这么做，意图很明显：于内，打通嫁接复星多元化产业资源，发挥相处之间的协调效应，并引领地产板块升级；于外，说白了，借由此概念，方便与政府洽谈圈便宜地。

随着新型城镇化战略的实施，复星集团打算用“蜂巢城市”概念，嫁接自己多元化的产业资源，解决“产城一体”的解决方案，从而来迎接这一变革的时代。

不过，这一概念，在有关人士看来有点牵强，概念多于内容。“这个概念出来后，试图将所有的东西都往里装。实际上很多内容跟蜂巢城市没有关系。”

据了解，目前复星集团旗下各大产业之间，相互协调作用并没有太过显现，更多的仍然停留在“各干各的”。

不过，对复星地产板块未来的发展，业内人士大多持肯定态度，“从本质化上来讲，复星的多元化业务使资金链方面比较稳健，别的地产公司目前都是去库存为导向，而复星的利润结构还是比较合理的。”严跃进说。

谈及复星地产板块今年的表现，严跃进预测道：“郭广昌可能还会带领复星集团在国际化和物业并购上下功夫，尤其是海外资产并购上，可能会有较好的动作。而在国内，复星可能也会涉足传统地产开发板块，可能还会在一线城市拿地，或在一些地标性建筑上发力。”

“与传统地产开发商相比，复星有很多本质区别。”严跃进强调说，很多地产开发商从地产营销环节入手，侧重项目营销，而复星地产板块侧重项目的金融运作，与复星集团带有金融投资属性有关。

事实上，郭广昌对金融保险的心思，不言而喻。“金融领域的布局，也是复星的战略，让复星重产业、重资产的方式越来越轻。你让他再花很多时间做实业重资产开发已不太现实，这不是复星的主要方向。复星走金融的道路是对的，任何产业升级到高级形态一定是金融。”接近郭广昌的相关人士表示。

剖开金融跟地产的紧密关系不说，回顾其他同行玩转金融有多爽就可知：宝能地产姚振华拿了保险牌照，成万科最大股东；许家印也进军金融搞了“恒大人寿”，并让恒大足球队在亚冠决赛穿上“恒大人寿”的球衣。

这里就涉及到一个“轻与重”的话题，对此，郭广昌本人在公开场合是这么解释的：“复星集团强调轻资产，不是说复星不做重资产了。而是要用轻资产来撬动重资产，提高重资产的回报率。”

具体来说，就是用 ClubMed、亚特兰蒂斯来撬动那些经营不善的酒店重资产；用 LuzSaude、和睦家来撬动效率低下的医院重资产；用太阳马戏团来撬动中国大量闲置的演艺场所重资产。

事实上，保险资产也要用轻资产的管理、运营来获得长期稳定的回收。

旅游地产能否成爆点？

值得注意的是，在 2015 年，复星国际还大张旗鼓收购地中海俱乐部，进军旅游业，谋求旅游地产市场份额。

目前，复星集团在旅游产业方面的投资布局已陆续落地开花：复星集团 2010 年投资入股 ClubMed 地中海俱乐部，并在 2015 年成功将其收购。第四家 ClubMed 三亚度假村在今年 1 月进入试运营；近日，复星投资了全球第三座亚特兰蒂斯酒店——三亚亚特兰蒂斯酒店，目前水族馆与国际会议中心实现封顶；而在 2015 年 12 月，复星整合旗下星豫资本、复星地产、上海豫园商城等资源打造的 16 万 m² 商业旅游文化综合体——沈阳豫珑城正式开业。

其中，ClubMed 项目未来将成为复星一个重要的国际化业务扩张平台。“收购地中海俱乐部，反映出复星通过股权并购一步到位实现旅游品牌运营的打造，这跟传统房企拿地经营旅游地产开发的做法不一样，从金融操作方面更权威性。”严跃进说。

不过，在有关人士看来，ClubMed 在中国走了一条较为艰难的路。之所以这么说，是因为 ClubMed 要求的独特性的资源在中国并不多。中国很多具有独特资源的地方，不适合做大规模的度假村，而且中国也不允许在核心景区内建度假村。

“在国内开的其他三家 ClubMed 都不是复星投资的，ClubMed 只是管理方，要建度假村，要通过投资方。ClubMed 进入中国以来，一直想利用复星将其旅游地产做起来，但一直没有做起来。”一位熟悉复星的业内人士表示，对复星而言，要去一些旅游地区建项目，并不能短期、快速实现资金平衡。而且，很多旅游地区在复星看来，并没有地产需求。

这意味着复星对旅游地产其实并不看好，对旅游地产的开发也非常谨慎，而这正解释了复星旅游地产项目不多的原因。在上述业内人士看来，复星真正属于旅游地产案例的也就三亚亚特兰蒂斯项目，而且该项目将成为一大经典。原因在于：

第一、拥有“亚特兰蒂斯”这一引爆点。亚特兰蒂斯本身就是一个旅游综合体项目，有客房、水族馆、餐厅、会议，从旅游产业运营本身来讲，会有较好的前景。

第二、三亚这座城市，不仅是全国性的旅游目的地，也具备全国性的房地产市场容量。在三亚开发地产项目，只要不是操盘、定价、产品出问题，营销策略精准，项目就能获得成功。

“旅游地产，所谓的旅游+地产，复星在地产方面应该不会花太多精力，但旅游这一产业，相信他们还是看好的。”上述人士总结道。

不过，在采访中，也有一些人士对亚特兰蒂斯项目持怀疑态度，“从其三亚亚特兰蒂斯项目日前在北京的推广活动上看到，复星的旅游地产还停留在旅游+地产的层面，还是卖房、卖房，只不过此房旁边有旅游娱乐设施配套，仍旧没有在回归旅游地产本质、创新商业模式上有突破。

严跃进表示，这确实是旅游地产行业的一大问题，而消费者买旅游产品也有投资导向，而非只是休闲、文化产业。目前复星文化产业并没有完全做出来。因此，他建议复星后续加强文旅板块，向万达一样并购产业链上的产业。“这也是复星做资本运作的优势，传统收购地产项目来操盘，这块的优势也不明显。”

对此，本网总编谢红玲建议，复星多元化布局，具备跨界运营的天然条件，复星应该从地中海俱乐部的运营模式中吸取精华，走出旅游区住宅开发的误区，创新旅游房产的运营模式，重旅游服务轻销售，同时转换客群定位，吸引追求高品质度假生活的客群而非投资客，做好这些客群的旅居服务，同时在房屋闲置期代客管理和出租，让珍稀房产资源自身的使用价值也最大化。尤其在海南市场，目前供应大于需求，房价上涨乏力，稀缺资源房产的保值能力毋庸置疑，但增值能力不易体现。

（来源：地产中国网）

互联网+ | 2016 年房地产市场:互联网"支撑"商业地产

2016 年中国经济将在降速换挡中沿着创新型、服务型 and 消费驱动的转型之路迈进，挑战与机遇并存。全球最大的商业地产服务和投资公司世邦魏理仕日前发布《2016 年中国房地产市场展望》，报告指出和互联网以及电商有关的企业，将支撑写字楼和物流物业的租赁，成为今年商业地产领域的亮点和热点。

2016 年中国经济将在降速换挡中沿着创新型、服务型 and 消费驱动的转型之路迈进，挑战与机遇并存。全球最大的商业地产服务和投资公司世邦魏理仕日前发布《2016 年中国房地产市场展望》，报告指出和互联网以及电商有关的企业，将支撑写字楼和物流物业的租赁，成为今年商业地产领域的亮点和热点。

写字楼：一线城市租金以稳为主

中国经济减速而写字楼新增供应持续高企将使主要市场的写字楼空置率普遍上涨。2015 年写字楼新增需求存在明显的二八现象，国内企业贡献率高达 83%。展望 2016，内资企业无疑将继续扮演需求的主引擎，外资公司则在专业服务业、高端制造等优势领域具有一定的扩张动能。同时，民营企业以及中小型企业所蕴藏的庞大潜在需求有望在 2016 年得到进一步释放。非银金融、科技互联网和专业服务的新增写字楼需求料将继续活跃，但 P2P 网贷行业的不稳定性将成为个别二线城市不容忽视的风险因素。

2016 年将迎来近 930 万平方米的优质写字楼新增供应,其中约有 53% 的新增供应面积来自于各城市的新兴区域内。预计 2016 年底全国 17 个主要城市写字楼累计空置面积将增加 32%,约 1530 万平方米。城市间以及同一城市不同板块间的分化将继续加大,广州是唯一一个空置率超过 10% 的一线城市。

购物中心：需求格局继续演变

2016 年包括上海、深圳及广州在内的一线城市都将迎来供应的高峰,而这些新增供应中近乎一半都将位于完全新兴的区域。比如上海的虹桥商务区将迎来第一波供应高潮,预期 2016 年的新增供应将达 15-20 万平方米。

长远来说,各主要零售市场将受益于人口持续流入和收入水平的不断上升;但短期来看,庞大的新增供应、电商的冲击、高低端零售商需求减弱等短期利空因素将持续影响行业的发展。预期零售租金(首层)的增速将从 3-5 年前年均 5-7% 回落至 0-2% 的区间。值得注意的是,体验式消费已逐渐成为购物中心不可或缺的业态,如餐饮面积在购物中心中的普遍比例已由过去 10-20% 上升到 30% 以上。

物流地产：高标准仓库市场潜力庞大

截至 2015 年第三季度,中国主要城市中高标准物流仓储设施存量约 2600 万平方米,仅为全国的物流仓储设施存量的 3%。虽然中央政府近年来出台了一系列鼓励发展物流业的政策,希望以此带动地方经济,但在实际执行中,受物流设施土地供应不足的制约,地方政府一直对招商引资较为谨慎。

世邦魏理仕认为:中短期内土地供应仍为制约高标准物流设施发展的一大瓶颈,供应短缺在经济发达区域尤为突出。展望 2016 年,电子商务将保持高速发展的势头,自贸区的设立将进一步促进跨境电商的发展。2015 年大部分市场对于保税仓皆出现了上升的需求,保税仓的走红是大消费策动中国经济发展的一个缩影:在消费、尤其是电商消费趋热的背景下,物流设施的变革加速向零售业需求倾斜。

写字楼：仍是主流投资品类

对于境内房地产投资而言,国内经济走势放缓部分程度影响到了投资者在市场上的活动表现,同时由于美元的加息预期与人民币降息、贬值预期的叠加存在,2015 年市场资金对于国内物业的投资逐渐偏于谨慎。开发商近年来更多作为售出一方出现在市场中,包括保险资金在内的机构投资者以及投资基金渐成主流投资者。世邦魏理仕预计机构投资者将在 2016 年市场中更为活跃。

从物业类型来看,写字楼占据了近年来市场交易的主流。2016 年,预计这一趋势将会延续,写字楼的交易比例或将进一步上升。且由于经济预期不明朗,相对二线城市未成熟区域供应,投资者将更趋于核心城市优质项目。

(来源:新华网)

国企改革

2016 “两会” 前瞻：国企改革五条热线

摘要：全国“两会”即将召开，分析 2016 年全国两会，要关注最近的高层动态，政府部门动态与全国 31 个省区市的“两会”动态。综合分析，国企改革与供给侧改革将是 2016 年经济改革主线。2016 “两会” 舆论应当关注国企改革与发展五条舆论热线。

结合历年舆论热点、今年地方两会传达的新闻舆论热点话题是十三五规划以及供给侧结构性改革，关注环保、自贸区、养老、教育、医疗等热点主题同时，国企改革仍然是热点主题。

2016 年“两会”，最大的事情是审议通过十三五规划并在会后正式对外发布，作为未来 5 年发展的规划蓝图，十三五规划对未来 5 年具有重要指导意义。2 月 22 日政治局会议，讨论政府工作报告和十三五规划纲要草案。这是为两会定调的会议。关于十三五规划纲要关注两句话：1、“以供给侧结构性改革为主线，扩大有效供给，满足有效需求”；2、“加快形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式”。关于 2016 年工作也要关注两句话：1、保持经济运行在合理区间，2、做好重点领域风险防控。前者是主题，后者是要求。这是“重点的重点”。这都认识判定与国企改革与供给侧改革舆论的重要依据。

从国资委在两会前的动作看，近日的国企改革研讨会与第二批改革试点的新闻发布会，推进国企改革的举动必然影响两会舆论走向。

十三五规划值得关注的舆论热点，包括制造升级、现代服务业、国企与其它经济体制改革深化、一带一路与自贸区等，多与国企改革有内在联系。

在 2016 年“两会”，可望从这五方面在国企方面形成热点主题。

第一条主线加大国企改革试点，2016 年国企改革广度、力度、深度将进一步加大。

国务院国资委近日将宣布第一批试点成果，这批试点将代表国企改革与发展方向，过期并将启动第二批国企改革试点。同时，地方改革试点也将进一步推进，进入实际操作阶段。已经公布试点的 6 家央企包括中粮、中建材、中国医药、国开发、中国节能、新兴际华，旗下中港两地上市公司共 34 家。这批央企的试点成果总结已久，应该有望成为央企改革的先行者。近日，国资委将新公布十项试点。两次试点央企中港两地上市公司近百家。

“十项改革”是“四项改革”的进一步推广与升级。国务院国资委副秘书长彭华岗近日透露，国务院国有企业改革领导小组办公室研究并确定国有企业改革十项改革试点，将于 2016 年全面展开。一是落实董事会职权试点，二是市场化选聘经营管理者试点，三是推行职业经理人制度试点，四是企业薪酬分配差异化改革试点，五是国有资本投资运营公司试点，六是中央企业兼并重组试点，七是部分重要领域混合所有制改革试点，八是混合所有制企业

员工持股试点，九是国有企业信息公开工作试点，十是剥离企业办社会职能和解决历史遗留问题试点。

近日即将推出的十项改革试点与第一批试点相比有三个变化，一、顶层设计方案出台后，对国企改革的部署重点更加明确，试点更加具体，针对性更强。二、在供给侧改革及十三五规划的大背景下，将国企改革中的一些新问题列入了试点内容，尤其是兼并重组的试点。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。

第二条舆论主线地方国企改革进入全面加速期。关注地方两会传达热点，供给侧结构性改革、调结构、环保、区域发展等话题今年热度更高。

目前各个省的两会已经召开，从梳理情况来看，至少有 23 个省重点提及“调结构”，有 26 个省重点提及“环保”。此外，有 9 个省份围绕“一带一路”提出相关目标愿景，有 14 个省份提及申报建设自贸区。其中，上海、吉林、浙江、山东、江西、湖南、广东、福建、宁夏、新疆、河北、河南、江苏等十余省区市均在政府工作报告中部署了 2016 年的国企改革主要工作，在加速重组调结构、清退落后产能、资产证券化、股权多元化以及投资运营公司等方面提出诸多新要求。

上海市提出，推动一批国有企业开放性、市场化重组，推进一批国企集团整体上市或核心资产上市，基本完成符合条件的国企集团公司制改革，推动国有资本向战略性新兴产业、现代服务业、先进制造业、基础设施、民生保障等领域集中。

广东省提出，分类推进国有企业改革，规范有序发展混合所有制经济，加快国有资本投资、运营公司改组组建试点，推动国有企业改制上市，支持开展资本运营。

湖南省提出，放宽市场准入，鼓励社会资本参与国企改革重组和公共领域建设，推进省属监管国有资本布局调整与国有企业重组整合。

山东省省长郭树清提出，支持各类企业规范改制，完善公司治理结构，健全财务制度，实现更多企业挂牌上市。深化国有资本投资运营公司试点，开展首批 58 户国有企业混合所有制改革试点。郭树清对山东省国有企业改革推进在全国省长中是引人注目的。

江西省提出，着力抓好江铜集团、省旅游集团、江西国际公司和省招标咨询集团等企业混合所有制改革试点；积极推进钨和稀有金属产业重组整合。深化江西报业集团改革，组建省文艺演艺发展集团、省广电传媒集团。

值得注意的是，以混合所有制为导向的市场化兼并重组将加速，包括整体上市以及整合重组均是地方国企改革的主要路径。无论是中央还是地方，都可以看出，国企改革正式步入了快车道，有望盘活超万亿的国企存量资产。今年地方两会对于股权多元化、资产证券化、落后产能清退方面作了许多新尝试，下一步，在全国两会前后，有望在中央对国企改革的部

署中看到对于上述新变化的明确。相关股权激励和产能清退的细则如果得到明确，意味着困扰国企改革的关键“瓶颈”今年有望打破。

第三条舆论主线十三五规划正式公布与去产能。供给侧结构性改革是 2016 年政府宏观调控的主基调，近期也是政策频频出台，新闻舆论正热。

从全国 31 个省区市两会看，各地公布的政府工作报告，国企改革和去产能是今年工作的重点之一，重组、混合所有制改革、资产证券化成为重要措施。预计在 2016 年全国两会上，对于传统产业去产能、僵尸企业清理等方面预计有进一步的政策表态。钢铁、煤炭方案出来了，水泥、玻璃、有色等方案为人们关注。

估计，去产能、僵尸企业清理等方面，“不想去”、“不敢去”、“不能去”现象，将会成为舆论热点。政府部门的政策配套缓慢，将成为焦点。

要重点关注地方国企和央企产能过剩领域的壳资源。筛选标的的逻辑是：一是行业属于产能过剩领域，如煤炭、钢铁、水泥、玻璃、有色、建材等；二是公司效益较差，甚至处于长期亏损状态，改革需求迫切；三是公司背靠大集团，资产证券化率较低且有优质资产，上市公司就资产清理后优质资产有望注入。

22 日政治局会议强调“重点领域风险防控”，有一个僵尸企业的处置问题。让“僵尸企业”入土为安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”提出了明确的要求：“兼并重组为主，破产清算为辅。”但是，煤炭、钢铁行业大而不倒，计划经济痕迹深重，“出清”造成大量失业问题是不可避免的。如何做好风险防控，避免社会动荡，是必须高度重视的。

第四条舆论主线央企与地方国企的兼并重组进入了加速期。分类基础上的兼并整合将成为国企改革重头戏，围绕着国企改革的市场化重组大潮正在开启。

从目前地方两会中透露的种种信号来看，下一步通过加大集团层面的兼并重组来推动强强联合和专业化重组，以行业龙头企业为依托，通过股权合作、资产置换、无偿划转等方式，进一步强化同质化业务整合和细分行业整合，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，为供给侧改革进一步扫清障碍。2016 年的首出央企重组大戏已开锣。1 月 25 日，中材与中建材正在筹划战略重组事宜。2 月 17 日，国药发布公告称，筹划重大资产重组。公司股票自 2016 年 2 月 18 日起停牌。

今年将是重组与清退产能年，有望带来市场对于国企改革预期的重构。在监管部门鼓励、市场倒逼、制度建设推进的背景下，或许会迎来产业横向整合与纵向链条整合的潮流，钢铁、水泥、电解铝、平板玻璃、船舶等产能过剩行业的资本市场兼并重组事件将大概率增多。

数据显示，在目前 A 股所有上市公司中，实际控制人为国资委、地方国资委、地方政府、中央国有企业、地方国有企业、大学以及集体企业的上市公司高达 1010 家，占到了 A 股上市公司的三分之一以上。未来几年可能有近 10 万亿元地方国企资产实现证券化，这将带来大量投资机会。

在 107 家央企中，业务在竞争性领域且业务相互有重叠、容易引发市场合并重组预期来进行合并的央企，包括建筑工程、有色及冶金、航运、军工、电信及旅游等消费服务领域。除上述已经有进展的航运央企外，其他包括中国铁建、中国中冶、中国铝业、五矿发展、武钢股份、中国国旅、中航科工等，也会有机会。

第五条舆论主线是经济运行在合理区间及国企保增长。

22 日的政治局会议强调“保持经济运行在合理区间”，而且强调“创新宏观调控方式，加强区间调控、定向调控、相机调控”。今年是推进结构性改革的攻坚之年，要完成去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。“区间”自然会下移，但幅度不会过大，因为要实现“全面建成小康社会的”必须保证一定速度，具体区间会在 3 月两会期间最后公布。

从两会时间看，舆论分为前中后期。从近 10 年的情况看，两会前及刚开始三天，主要受益于政策预期较高、宏观数据空窗期以及年报高送转等舆论最热；两会中，舆论全面展开，广泛而丰富；两会后，政策预期回落、1-2 月宏观数据披露以及年报和一季报业绩等市场影响因素增加，舆论进入回落期。

（来源：国企管理）

国企改革步入落实年三家试点企业亮出答卷

“2016 年是国企改革落实年。”国务院国资委副秘书长彭华岗日前在深入推进国企改革研讨会上表示，今年将围绕重点难点问题开展“十项改革试点”，通过试点取得突破、多点开花。

据彭华岗透露，过去一年国企改革取得重大突破和进展，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，中国南车和中国北车、国家核电和中电投集团、南光集团和珠海振戎、中远集团和中国海运、中国五矿和中冶集团、招商局集团和中国外运长航共 6 组、12 户中央企业联合重组已完成，中央企业从 2014 年年底的 112 户调整为 2015 年年底的 106 户。

董事会如何选聘总经理？如何激发投资企业活力？怎样创新发展模式？来自新兴际华、国投公司、铁塔公司 3 家企业的董事长悉数亮相，交出各自企业作为国企改革试点的探索答卷。

董事会选聘总经理干不好降为员工

2015 年 10 月，新兴际华董事会采取党组织推荐，董事会选择，市场化选聘，企业化管理的办法，完成了总经理选聘。

新兴际华董事长刘明忠介绍，这次选聘不仅仅是董事会行使了总经理的选聘权，更重要的是通过“总经理聘用合同书”实现了总经理“身份市场化”，如规定“乙方当年考核没有完成年度生产经营利润目标，或者业绩考核在C级以下，且无董事会认可的正当理由，甲方有权解除本合同”。

与总经理签订“年度经营业绩考核责任书”实行“管理契约化”，明确规定总经理年度及任期目标、任务、奖惩等条款。如果总经理完不成当年利润的70%，和收入拿不到60%，自动下台。

刘明忠称，如果与总理解除聘用合同，总经理只保留工程、经济、会计、政工等相应系列职称岗位和普通员工身份。“不能总经理下来当副总，副总下来当部门总经理。要真正实现总经理‘能上能下、能高能低、能进能出’”。

北京师范大学公司治理与企业发展研究中心主任高明华评价称，“中国公司普遍治理结构不错，但机制不到位。目前国有上市公司中，由董事会选聘总经理的比例仅为12.56%。新兴际华的探索是依法治企的体现，实现了公司治理规范化和加强党的领导之间的有机结合。”

企业自主权“能放则放、应放全放”

2014年7月，国务院国资委确定国家开发投资公司作为改革试点。国投公司董事长王会生选择“授权”为改革关键词。他介绍，国投总部通过派出专职股权董事，以公司治理履行出资人职责，行使股东权利，清晰界定总部与子公司的职责界限。

2015年，国投选择国投电力进行试点，按照“能放则放、应放全放”的原则，将人力资源管理、薪酬激励、部分融资管理等依法应由企业自主经营决策的事项归位于国投电力，将70个事项授权国投电力自主决策。今年还将增加试点企业数量，扩大授权范围。

对一般竞争性企业和做不到行业一流的企业，国投坚持实施“阶段性持股”，按照“股权投资—股权管理—股权转让”的运作思路，充分运用资本市场、产权市场择机转让、增值退出。如：公司投资海正药业1777万元、转让收益2亿元、增值11.5倍；投资上海纳铁福传动轴项目3675万元、转让收益5.4亿元、增值14.6倍；投资虎门大桥2739万元、转让收益6亿元、增值22倍。

“有进有退，有所为有所不为”，还体现在国投采取市场化手段，坚持“资产经营和资本经营相结合”。对关系国家安全和国民经济命脉的基础性、资源性产业和战略性新兴产业，积极打造一流控股企业，推动其进入资本市场，实现股权多元化和运营透明化，通过市场机制实现自我良性循环发展。

国家行政学院研究员张春晓评价说，国投试点投资公司，紧盯市场寻求突破。通过落实国家战略，推进产业集聚，开展国有资本市场化运作三大平台，使国有资本在市场中进退自如，收放有度，才能够实现。

穿新鞋走新路的“铁塔模式”

中国铁塔自 2014 年 7 月 18 日挂牌成立，由中国电信、中国移动和中国联通共同出资设立，主要从事通信铁塔等基站配套设施和室内分布系统的建设、维护和运营。

一直以来三家电信企业各自投资建设铁塔、机房、电力及配套等设施，“双塔并立”、“多塔林立”等情形随处可见，基站重复建设情况突出。

董事长刘爱力介绍，2015 年以来，新建铁塔共享率迅速提升到 75%，少建铁塔站址 26.5 万个，节约行业投资近 500 亿元、维护费用近 40 亿元，减少土地占用 1.3 万亩。

高明华参加了铁塔模式的考察，他感慨道，“中国进入了改革深化阶段，应当建立共享理念，不要单纯追求 GDP，而是更多地增加国民财富。资源共享带来集约化，规模化的同时，也会带来低成本。”

三家电信企业既是股东，又是客户，既是资产的出售方，又是资产租赁方。虽然存在复杂的双重定位、股东与客户利益诉求不同的困难，三家电信企业顺利地在水塔建设上展开了竞争与合作。

面对铁塔模式推动共享竞合是否带来垄断的疑问，高明华说，“垄断是个中性词。看似垄断，但带来的实际效率是提高的，可以通过加强监管来打破垄断。”

刘爱力表示，中国铁塔刚刚成立一年半，“要穿新鞋走新路，摒弃原来国企传统的思维模式、固化的行为模式，共享、创新和高效是新铁塔这个年轻国企所追求的。”

（来源：中国青年报）

如何深入推进国企国资改革？

2 月 23 日，“聚焦新国企·改革进行时”深入推进国企国资改革研讨会在京举办，来自国投公司、新兴际华、铁塔公司、江西省国资委等 4 家单位的主要负责人分别分享了“改组组建国有资本投资公司”、“董事会行使高管人员选聘”、“共享竞合的‘铁塔模式’”、“以管资本为主加强国资监管”等实践经验。国企国资改革样本破茧而出，引发社会广泛关注。

国资委：改革重大举措落地迈出实质性步伐

国资委副秘书长彭华岗

国务院国资委副秘书长彭华岗在致辞中表示，过去的一年，在各方面的共同努力下，国企改革又取得了新的重大突破和进展。改革政策研究制订工作取得重大进展。《关于深化国有企业改革的指导意见》的正式颁布在国有企业改革发展史上具有重要里程碑意义。目前，与《指导意见》相配套的 11 个文件已经印发，其他相关配套文件也基本成熟，“1+N”文件体系为国有企业深化改革打下了良好的基础。改革重大举措落地迈出了实质性步伐。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，推动中国南车和中国北车等 6 组 12 户中央企业联合重组。推

动电信资源重组整合，形成以“共享竞合”为核心的铁塔模式。以管资本为主推进国资监管机构职能转变，国务院国资委取消、下放审批事项 22 项，各省级国资委取消、下放审批事项 222 项。在国有企业改革一些重点难点问题上进行了有益探索。国有资本投资公司试点深入推进，国投、中粮集团开展了业务结构优化、管控模式重塑、资本专业运作等改革工作。落实企业董事会职权试点工作进一步深化，向中国建材、新兴际华等董事会授予中长期发展战略规划、高级管理人员选聘、重大财务事项管理等 6 项职权。

国投：在结构调整中放大资本经营作用

国投董事长王会生

国投公司董事长王会生在发言中说，国投公司在开展“国有资本投资公司”试点中始终坚持问题导向，以形成市场化发展运行机制为核心，回答国有资本投资公司的功能定位、体制机制和运营模式等重大问题。一方面，推动国有资本向“命脉”和“民生”领域集中。另一方面，发挥投资导向作用，比如将股权投资基金作为进入前瞻性战略性新兴产业的有效途径。通过试点，国投公司在国有经济布局结构调整中放大了资本经营的重要作用。

新兴际华：领导示范、思想观念、机制模式新突破

新兴际华董事长刘明忠

新兴际华董事长刘明忠认为，新兴际华在开展“董事会行使高级管理人员选聘”试点工作中，坚持“一个结合”，即董事会组织选聘、党委定向把关，完成总经理市场化选聘；抓住“二个关键”，一是通过《总经理聘用合同书》实现“身份市场化”，二是通过《年度经营业绩考核责任书》等实现了“管理契约化”。通过试点，新兴际华实现了领导示范、思想观念、机制模式三个方面的新突破，将为下一步改革、发展带来新动力、注入新活力。

铁塔公司：使资产效率效益最大化

铁塔公司董事长刘爱力

铁塔公司董事长刘爱力表示，铁塔公司成立以来取得的成效源于以下几点：一是商务模式重在“共享竞合”，突出使用权，淡化所有权，核心是使资产效率效益最大化；二是坚持效率效益提升为改革目标，坚持统筹需求、集约建设，通过资产、资源共享，降低投资和运营成本，实现效益共享；三是按市场化规律办事，无论是存量资产评估、注入，管理层及员工队伍选聘，还是企业日常运作，都遵循市场化原则，规避了行政性划拨的弊端。

江西国资：让企业“舒筋骨、增活力”

江西省国资委主任陈德勤

以管资本为主加强国有资产监管，必须准确把握出资人职责定位，充分保障企业独立法人市场主体地位，江西省国资委主任陈德勤在发言中说。为此，江西省国资委采取先试点后推开的方式在世界五百强企业江铜集团开展了改革试点，分两批取消和下放了 38 项审批、核准、备案事项，制定公布了国资委权力清单（含 24 项出资人权力事项）、责任清单和履

职事项清单。同时明确，凡清单内未列入的事项原则上都由企业自主决策，让企业“舒筋骨、增活力”。

（来源：新华网）

京津冀一体化

京津冀协同两周年一盘棋发展步入纵深

自 2014 年 2 月京津冀协同发展上升为国家战略，两年来三地“一张图”规划、“一盘棋”建设、“一体化”发展，协同发展逐步推向纵深。

京津冀近日印发实施中国首个跨省市的区域“十三五”规划。根据《“十三五”时期京津冀国民经济和社会发展规划》，京津冀地区将探索建立行政管理协同机制、生态环保联动机制、产业和科技创新协同机制等。

目前，北京正在推进首都“瘦身健体”，服装批发市场正向河北等地转移，中关村科技企业正在抢滩布局河北、天津。河北作为承接地，积极与北京对接。比如，作为“明星项目”之一的北京现代沧州工厂按计划将于今年 10 月实现量产。届时，北京现代年产能将达 135 万辆。

长期以来，“北京吃不下”“天津吃不饱”“河北吃不着”折射了三地要素流动与资源配置之窘境，“虹吸效应”更突显三地体制机制磨合之困难。

两年多来，“协同发展”已经成为红遍京畿大地的热词，胶着多年的京津冀协同发展快速推进。

2016 年作为全面落实《京津冀协同发展规划纲要》的关键之年，京津冀三地政府部门已逐渐打破“一亩三分地”思维。

产业之外，生态、交通是协同发展的突破口。国家发展改革委、环境保护部去年底对外发布的《京津冀协同发展生态环境保护规划》，明确了未来几年京津冀生态环境保护方面的一系列目标任务。

环境保护部日前发布的通报显示，京津冀城市空气质量去年平均达标天数同比提高 9.6 个百分点。今年 3 月底前，“京津冀核心区”六市率先试行统一的重污染预警分级标准。

在交通领域，津保铁路去年底开通，京津冀“四纵四横一环”轨道网实现了“一横”。由此，京津冀进入了 1.5 小时圈，三地全面实现高铁互联互通。

截至目前，河北省 11 个设区市已全部实现与京津高速贯通，预计 2016 年底，北京大外环高速公路河北段将全线建成通车，河北将有 11 条高速公路直达北京，京津冀交通一体化进程将全面提速。

京津冀更实现了公交跨区运营。去年 12 月，三地的部分线路已经开始试水公交一卡通互联互通业务。

此外，司法、医疗、教育、文化等多领域正在全面开花。

目前，京津冀正在着力打造世界级城市群。北京已打响一场治理“大城市病”的攻坚战，“十三五”期间严控 2300 万人口红线、关停退出上千家污染企业、加快城市拥堵治理；河北今年将加大节点城市扩容和中等城市发展力度、打造一批“微中心”和各具特色的小城镇。

2022 年北京将携手张家口举办冬奥会。京张在交通、体育、环卫、医疗、旅游、养老等多领域合作也正在如火如荼进行中。

（来源：新华社）

视野延伸

观察 | 链家到底怎么了？谁是高房价的幕后推手？

上海链家事件回放



关于董律师（客户庄先生）反馈的案源，现将案源经过公示如下：

1、2016年1月9日，买卖双方至我司准备签订居间协议，买卖双方本就互相认识，也已自行确认交易条件，即业内俗称的“手拉手”客户。当晚分行在无法拉取产调的情况下配合双方签字转定。业主离去前告知经理由于需要购买其他房源，此前用该房源通过链家进行了个人购房抵押。经理知晓后认为通过链家操作风险可控而未加以重视，未第一时间告知客户。1.10日及1.11日客户直接转付共计80万定金给到业主；

2、2016年1月14日业主至总部请求我司隐瞒其抵押情况，产调不要给到客户查看并签字，我司拒绝其请求；

3、2016年1月15日，我司拉取产调后第一时间告知客户；

4、2016 年 1 月 16 日及 17 日，买卖双方就签约事宜沟通，客户担心个人抵押存在风险，付款交易条件与居间约定发生变化（居间上只显示存在银行公积金贷款），未达成一致。1. 18 日（最晚签约日）再次沟通，客户要求此房屋解抵押后再签约，业主表示暂无现金偿还抵押，当日再次协调无果；

5、2016 年 1 月 19 日后，我司多次沟通买卖双方，就客户要求签约前撤销此房抵押，我司给到解决方案，业主多日未给出明确答复。最终业主表示不愿继续出售，提出和平解约，但定金已用于偿还公积金贷款，需等到房屋出售后再退还。为确保资金周转要求我司尽快将其房屋挂牌出售，且由于客户未及时购买其房屋对其造成损失，不愿退还 80 万全部定金。

6、我司将业主反馈相关情况与客户进行沟通，并积极协调双方对此房是继续交易还是和平解约有明确方案。期间客户提出希望我司给予解决，并提供 2 个解决方案 1. 要求我司垫付全额定金 80 万。2. 通过诉讼起诉业主并追加我司为被告。在沟通中由于买卖双方就违约责任不明确导致客户的 80 万定金的实际是否有损失也未明确的情况下，我司给予客户回复希望客户可以通过诉讼来明确违约责任，我司可聘请律师全力协助客诉诉讼并对最后的判定结果承担相应的责任。

7、客户在考虑我司方案后回复不愿通过司法途径诉讼，仍希望我司全额垫付。

8、我司综合评估情况后基于我司在该案过程中存在的服务瑕疵及考虑客户目前的实际损失，对客户的损失进行全额先行垫付的方案。

关于客户黄先生反馈的案源，我司将案源经过公示如下：

- 1、案源标的 400 万。8 月 10 日收意向，8 月 11 日转定，签署居间协议；
- 2、通过公司转付 1 万定金，客户自行补大定 19 万，约定 7 日内签约；
- 3、8 月 18 日签约，提供 8 月 14 日的产调，内容同 11 日的，产调客户知晓签字确认；
- 4、签约当日客户直接支付房款 120 万；
- 5、事后该房屋于 11 月 2 日被虹口法院查封，11 月 9 日被浦东法院查封；

6、12 月 14 日产调显示，虹口法院查封被撤销，浦东法院查封仍在，新增 12 月 10 日二中院的查封。

7、在共同努力下，该房屋已于 2016 年 2 月 19 日办理交易过户手续。

从上面链家披露的两起事件来看，没进行过二手房买卖的朋友，可能觉得事情很复杂，其实两起事件均属于二手房买卖纠纷引起的，链家因为处理不当牵涉其中。当然，此次事件不只是链家一家中介出现此类问题，目前整个中介行业都难无法避免，目前北上广深等一线城市房价快速上涨，引起的二手房买卖纠纷层出不穷，特别是去年 330 新政以后，恶意违约行为比比皆是。有一组数字反应了这种现象，2015 年深圳法院审结二手房买卖纠纷 3926 件，同比上升 191.7%，已审结只是其中一部分案件，大量案件还需要二审。2015 年深圳二手房成交了 126899 套，纠纷所占比例之高可见一斑，这是其他领域无法想象的，上海近期因为房价暴涨也在出现类似大量的情况。

链家因其创新的商业模式进行快速扩张，收购了一二线城市多家中介巨头，迅速抢占了市场份额。然而，过分激进的扩张策略隐忧不断，在快速扩张中，不可避免出现人员培训不到位，企业文化融合不畅等诸多问题，但更为重要是一些城市房价快速上涨导致的纠纷不断，交易方缺乏应有的契约意识，交易方对交易流程不熟悉，加之市场行业不规范，政府监管缺失导致了此次事件的发生。正如链家董事长左晖对于该事件的回应当中明确表示：绝大多数纠纷都有我们自己的问题，我几乎还没有看到一起消费者的投诉中我们的经纪人是没有瑕疵的。显然这是一个正确也负责任的态度，发生如此大的危机，没有任何的辩解，只有认真改正和反省的态度，这值得肯定。

其实，两起普通的买卖纠纷，可能占链家一年的成交量比例不点到万分之一，上海市消保委约谈了 20 家中介，众多媒体选择性报道链家，就是因为是链家，这个房地产中介行业的变革者，涉足资管和金融领域，动了很多既得利益者的奶酪，因为二起交易瑕疵被推到了风口浪尖上，成为媒体和消费者口诛笔伐的靶子，靶子当了，可是这些媒体和消费者的箭射的准不准值得探讨，很多媒体缺乏起码的行业常识，尤其是一些链家 X 宗罪的文章，所以房营君就几个问题与大家探讨：

链家是否在卖抵押房，抵押房能否交易？

让我们首先看下客户庄先生的案，这本是行业常见的“连环单”，卖家需要卖了再买房，因为售房款不能立即到位的情况下，需要将所售房进行抵押融资贷款，因为是大额贷款，无法进行信用贷款，必须进行抵押，他可以选择其他银行也可以选择金融机构贷款，当然也可以选择链家，因为在同一家机构进行操作会简单便利些。

另外根据《物权法》的规定，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有处分的权利。因此，房地产权利人出售有抵押的房地产并不违反法律规定，实际上作为抵押权人的往往是与房地产权利人存在债权债务关系的债权人，因此在房地产权利人无法清偿债务的情况下，房地产交易中心的抵押登记是无法注销的，交易过户也将受到阻碍，所以并不存在法律问题。链家在这个过程，会对抵押情况进行评估，一旦链家认为风险过高（如房屋抵押负债已经超过房屋价值的 80%），无法进行有效风控，则链家将严禁为此类房屋提供交易服务。

链家的产权尽职调查是否存在问题？如何避免问题出现？

在客户黄先生的案件里，链家进行了充分的产权尽调后与双方签订了居间协议和买卖合同，在之后才出现了法院查封的情况，众多媒体指责链家未尽到应有的责任，事实真的如此吗？对于房地产存在抵押的情况，包括银行金融借款担保抵押、民间借贷担保抵押等他项权利信息，房屋、土地以及其他备案信息，房地产交易中心公示的房地产权登记信息中均可以查询到。

链家作为中介方有义务向购房者提供房屋在登记机构中所显示的完整的信息情况，这应当属于中介机构的房地产法律属性的尽职调查，这应当属于中介机构的房地产法律属性的尽

职调查。尽职调查一般会在签订居间协议、签订买卖合同时的时候进行两次，若在签约前已经被查封而链家未核实出来，链家会对买方的资金损失先行垫付，并向卖方追回房款。

由于相关机构在查封房屋前不会提前通知中介机构，因此房屋查封也有可能发生在买卖双方签约后。针对这样的风险，链家的防范办法是要求买方购房款和大额定金必须做资金监管。在做完资金监管后，即使签约后出现查封，链家也会对监管资金做全额垫付。

其实查封不动产和进行财产保全，法院只要根据起诉方的诉讼请求，提供财产担保就可以进行对被诉方的不动产进行查封，在查封后法院和房地产交易中心并不会及时通知中介方，中介方也没有能力调查出卖方是否存在潜在的违约风险或隐性债务纠纷。所以在此案中，指责链家需要承担责任是苛责了，实际上被查封的房产被解封仍然可以进行交易，在黄先生案例里，在共同努力下，该房屋已于2016年2月19日办理交易过户手续。

链家能否提供金融服务？中介做金融是罪吗？

房地产交易有大量的资金融资需求，火爆的互联网金融行业不可避免的会介入房地产中介领域，中介行业也需要为客户提供更多的增值服务，金融服务也成为了中介机构新的利润增长点。特别是在二手房交易中，由于存在大量的连环交易，资金期限不匹配，抵押赎楼和首付不足等问题导致交易无法顺利进行，链家顺应这种需求，推出了众多互联网金融产品。

链家V服务【链家金融产品】一览表 V2.0版			
金融产品	产品应用及成数		放款条件（签约时交）
个人借款 【房屋一抵押】	房子类型的要求	住宅类房产【70年产权】 商住两用【非70年住宅，但是实际用于住宅使用或者具备住宅相关特征的房产】	1、签署完成所有相关协议 2、提供相关的真实证件 3、交齐相关费用 4、办理相关公证手续 5、公司风控部审核通过 以上条件达成，7个工作日内放款
	借款成数的标准	挂售房屋一抵借款成数：评估值5--7成 成交房屋借款成数：成交值7--8.5成	
	相关费用（签约时交）	平台服务费0.5% 每月垫资服务费2% (超过3个月的业务，第一次收3个月。)	
	借款还款公证借款额0.15% 售房委托公证320元 个抵个解公证320元		提示 相关公证费 由链家收取
金融产品	产品应用及成数		放款条件（签约时交）
P2P 尾款垫资 交易线上的金融业务	1: 客户贷款的单子，银行尾款部份垫资业务，尾款垫资业务：相当于过户后全款购房的时间收到房款。 2: 商业贷款的单子 3: 市属公积金的单 4: 组合贷款的单子 签订尾款垫资协议，可承诺尾款放款时间。		1、签署完成所有相关协议 2、提供相关的真实证件 3、交齐相关费用 4、办理相关公证手续 5、过户完成并且已发新房本 以上条件达成，3个工作日之内放款
相关费用（签约时交）		尾款垫资服务费：贷款垫资额的1.5%（不含组合贷款） 组合贷款尾款垫资：查封前垫资的3%	

办理金融业务您需准备证件	链家金融——为您提供更多服务
- 身份证原件 - 户口本原件 - 房产证原件（契税票，原购房合同，房款发票） - 结婚证原件 - 已婚人提供夫妻双方的证件 - 单身人员： - 户口所在地开据的婚姻情况证明盖章原件，（注：离婚人员提供带有民政局调档章的离婚协议书）	买卖交易 普通购房 购房人提供个人购房用于购建 信用贷 经营贷，抵押贷 解押 ● 业主房子没有抵押 ● 业主主剩余额的支付款 ● 客户不想用自己的钱给业主解押 二手房交易 链家金融提供 个人借款 信用贷 经营贷，抵押贷 解押 ● 客户首付还款是否？ ● 客户一买一卖，有购房资格，能不能买？ ● 客户没有购房资格？ ● 客户二套，贷款金额不够，怎么办？ 过户 代付一付按揭 代付一经营贷 代付一抵押贷 尾款垫资（商业，组合贷款，公积金） 个人借款，补按揭，经营贷，抵押贷，加成贷 ● 业主着急过户，看急房 ● 业主着急拿回款？ ● 业主着急拿回款？ ● 业主着急拿回款？

注：所有金融业务，垫资条件都是件齐，并且风控审核通过后放款。 【链家金融】您身边的金融公司

尊敬的客户感谢您选择链家，请您提供宝贵意见： 客户（签字）：

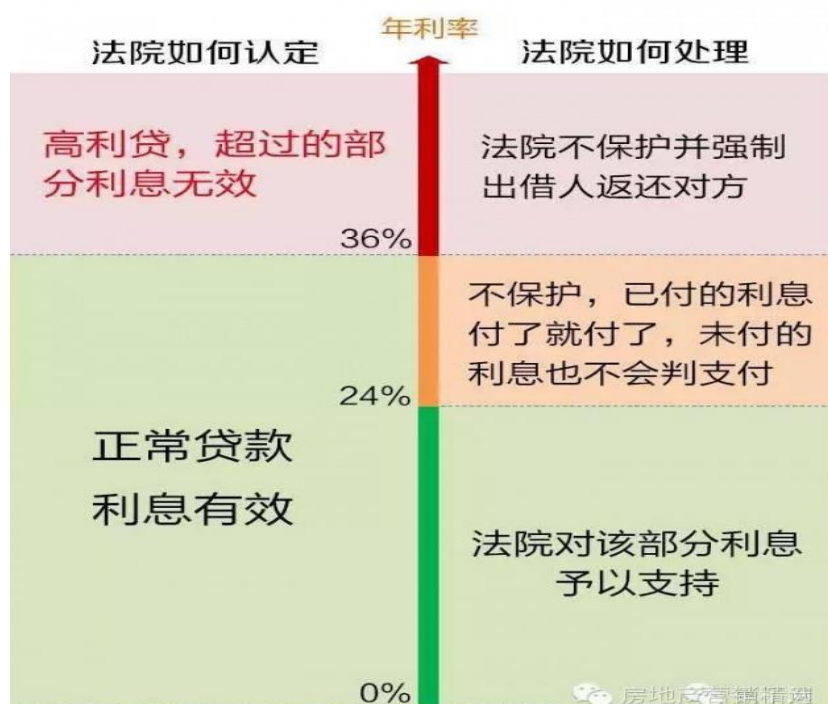
链家不满足只做一家普通的中介机构收取佣金，而是将交易环节中的其他金融服务纳入其中，这些服务本是可以交给其他机构，例如银行、小额贷款公司、担保公司、贷款中介等多家机构完成的，多家机构的操作不可避免的导致交易环节复杂，客户体验差。链家将多种金融服务整合起来，提供一些担保贷款、信用贷款、过桥贷款，引入互联网金融的创新模式，但是会出现交易时间延长，出现问题的可能性也要高的多，因此链家作为金融服务的新手，我们没有必要去指责这种金融创新，更不能因噎废食，需要的是更多政府的监管。当然，客户根据自己的资金需求和利息承受能力自由的选择金融服务方，链家只是给你提供了一个更多的选择，没有强制消费。

有传言上海链家金融业务全面暂停，据房营君了解，目前上海链家只是暂不承接新的金融业务，目的在于集中精力对作业过程中经纪人是否存在违反业务规范流程的操作行为进行全面核查。一旦核查结束，链家将尽快恢复该项服务。正在办理中的金融业务不受影响。

链家的金融产品是否涉嫌发放高利贷？

在上海两个纠纷案例中，链家提供垫资的资金成本同为月息 1.6%，也就是年化利息 19.2%，有多家自媒体大言不惭的说“利息远超 4 倍银行贷款利率，也高于此前规定的 18% 的贷款利率上限。”那真实情况是什么呢？

2015 年公布施行的《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十六条已经明确规定，“借贷双方约定的利率未超过年利率 24%，出借人请求借款人按照约定的利率支付利息的，人民法院应予支持。借贷双方约定的利率超过年利率 36%，超过部分的利息约定无效。借款人请求出借人返还已支付的超过年利率 36% 部分的利息的，人民法院应予支持。”



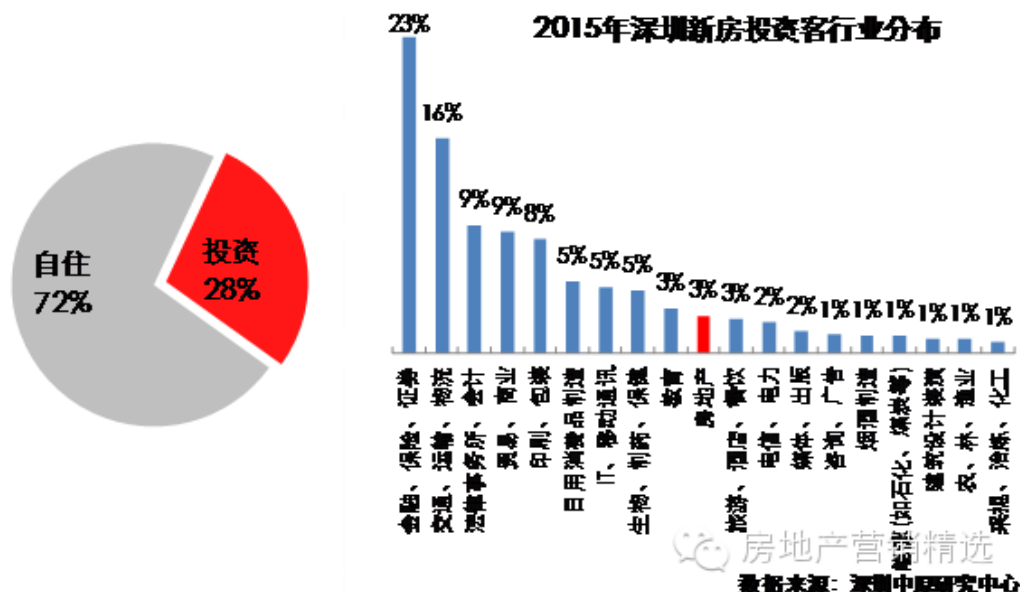
目前链家提供的贷款利率折合年化为 13%-24%，从行业角度做横向对比，定价处于行业平均水平，并不存在高利贷违法的行为。在该规定颁布后，最高人民法院原有的“最高不得超过银行同类贷款利率的四倍（包含利率本数），超出此限度的，超出部分的利息不予保护”的司法解释已于 2015 年失效！

所以在此前提下基于买方自由意志作出的借款法律行为，应当承担约定还款的法律责任，并不存在高利贷违法的行为。链家给买方提供贷款的初衷还是希望能帮助解决客户在购房过程中的短期资金需求，并非强制绑定购买，用户有自由选择的权利。另外值得一提的是，链家给客户这种短期贷款，客户使用时间很短，一般在一个月左右，信贷市场的这种短期贷款一般是按照日利息计算，利息往往高于长期贷款，大多需要抵押，需要抵押的信用贷款额度不高，往往不能满足这种垫资需求或过桥资金需求。

链家等中介机构真的是高房价的推手吗？

2015 年深圳房价暴涨五成，2016 年上海房价接棒上涨，一线城市房价的房价是毫无愧疚之意，依然节节拔高，问题来了，一线城市房价居高不下，一直猛涨，其背后的推手到底是谁？真的是像有些自媒体危言耸听说的那样是链家等中介市场垄断造成的吗？上海年后房价上涨正巧碰上链家出现问题，但是我们并不能说，中介就是高房价的幕后推手。当然，支撑高房价的背后少不了中介那一份力，但其作用微乎其微，中介更不可能是罪魁祸首。

其实房价的快速上涨的根本是资金集中流入、供求关系失衡，卖方对后市的预期提高，主动提价或捂盘惜售导致的。为什么中介会背这个黑锅呢，因为购房者认为中介是房屋买卖的居间方，也是交易的掌控者，可以掌控房价，一般而言中介需要收取 1%到 3%的佣金，房产经纪人从中抽取佣金，在利益驱动下，中介有对楼市推波助澜的主观动机。其实并非如此，中介方作为利息相关者，当然希望房价上涨，但是不是快速增长，不是快牛而是慢牛，中介方靠的是交易量而不交易单价，一个快速上涨的市场的交易量往往不能持续，反之，买涨不买跌的心理导致下跌的市场也是中介不希望出现的。



深圳 2015 年房价涨冠全国，让我们分析一下深圳的房价是否由于中介推动的。2 月 26 日，深圳市政府召开新闻发布会，深圳市规划与国土委员会副主任乔恒利明确表示：“深圳房价上涨，与深圳战略性新兴产业的空间布局，高等教育的发展、规划交通的建设、庞大的高净值人群、市民理财观念的转化以及年轻化的人口结构有很大的关系”。这里没有说中介机构推波助澜，上海北京的情况与深圳类似。另外针对中介众筹炒房的问题，乔恒利副主任表示：“媒体曝光中介众筹炒房推高深圳房价的报道，从规土委调查情况来看，虽然中介人员存在少量众筹买房的案例，但主要还是自主需求，中介行业人员在 2015 年购房的还没有卖出去过。”

据中原地产的分析数据显示，2015 年新房成交客户中，从事金融、保险、证券行业的客户为购房主力军，占比达 22%，来自房地产行业的买家占比仅为 2.4%。同样，房地产行业的投资客并不多，在全市投资客中占比仅为 2.8%，中介占比将更低。“去年深圳住宅成交 13 万套，实际上属于中介购买的比例微乎其微，深圳大概有 4 万名房地产中介从业人员，90%以上的中介是没有能力炒房的，他们并不是深圳购房的主流人群。根据我们估算，买房的地产中介仅约 5%。

说到底，当前一线城市楼市的繁荣，是靠宽松的信贷政策堆砌而成。就杠杆程度而言，楼市在购房贷款的支持下甚至高出股市，一般的首套房贷的杠杆率竟达到 3 倍。消费者当然要选择买楼来使自己的资产保值增值。这也是中国宏观经济的形势决定的。如果说中介能主导中国楼市，就不存在此前连续多年行情低迷，交易惨淡和现如今三四线城市楼市萎靡不振的境况了。

至于说链家签独家代理协议，垄断市场价格的行为推高房价，更是危言耸听，且不说链家在整个市场的份额还不足以达到垄断地位，中原、我爱我家等同行虎视眈眈，在这个快速上涨的市场情况下，一般换房客户为了快速把房子卖出去不会选择独家代理，而会多家机构放盘。独家代理的比例很少，根本不足以推高整体房价。

其实说中介机构作为房地产一线的交易参与方因过高的房价背负了太多的罪责，房营君作为房地产经纪中介领域的从业者深有感触，买不起房的老百姓除了骂中介、开发商还能骂谁？其实，二手房的价格与一手房的价格是互动关系，一手楼的价格会迅速传导到二手房。而影响一手房的价格因素很多，除了人口因素，经济因素，产业结构，库存量，还跟货币政策，供求结构，资金宽裕程度，股市行情，楼市政策和信贷政策有直接的关系，据中联链家二手房研究院最新调查显示，77.2%的深圳人正计划买房，而通过“假离婚”买二套房的人，占比达到 45.2%，这里的假离婚还包括采用在“假离婚证”在银行贷款的，当然这也是银行信贷审核宽松的结果，更多投资客购买或养“房票”进行炒楼。还有土地出让价格也会推高房价，近期深圳北京上海等地连续拍出的地王，反应了房地产商不看好二三线城市，将资金回收到一线城市的战略调整。

链家事件暴露了中介行业哪些问题？

2月23日上午，上海市消保委召开上海市房产中介消费者满意度调查发布会。会上公布的调查结果显示，消费者对房产中介行业“满意”的占11%，“不满意”占52%。而购买过房产中介服务的消费者遇到问题的比例高达84.8%。其中，71.1%的消费者遭遇电话骚扰，34.4%的消费者发现中介虚标房价，15.2%的中介不让交易双方见面，还有15.1%的消费者发现其隐瞒房产真实信息。此外，中介还存在额外收取不合理费用、恶意锁定委托房源等问题。

消保委在消费体察中发现，20%网上挂出的最新房源已售，41%的房源虚标房价，实际询问到的价格比网上标的价格平均高23%，实际体察的房源高达56%与网上宣传不符。值得注意的是，消费者在权益受到侵害后维权的比例仅有21.6%，大量消费者选择“忍气吞声”。

虽然，中介不是房价上涨的主要推手，此次链家事件暴露出中介市场种种问题，这背后隐藏着多种原因。这不是一两家公司的的问题，而是整个行业的问题，除了利益驱动外，一些房屋中介从业者为了在市场竞争中寻求利益最大化，不惜违法操作。更为重要的是，中国中介市场缺乏统一的指导和规划，相关法律制度缺失、行业的不自律、政府监管不到位，且缺乏统一的诚信管理机制，楼市长期健康发展需要政府更多的介入。

让我们看看欧美的房地产中介行业是如何运行的。中国的房地产经纪人定位为居间方，而非真正的经纪方，一手牵两家，不可避免的会利用信息不对称进行非法谋利。在美国，交易双方都要雇佣经纪人，就像律师行业一样。买方经纪人最大程度代表买方利益，依法对你完全忠诚。同样卖方经纪人代表的是对其雇主卖方利益。雇佣买方经纪人通常不需要买方付费用。因为绝大多数的卖方经纪人会列出给买方经纪人的报酬，通常是其报酬的50%。买方经纪人将为你预删选内部数据库MLS中的房产，为你提供大量有关房产及其所在城镇的相关信息，MLS是美国的公共房源信息系统，只要是注册经纪人都有使用MLS的资格，而中国中介公司的房源是独立的，无法互相匹配，假房源比比皆是，这才是链家打出真房源的口号。



美国的买方经纪人将与卖方经纪人进行对等交流，磋商及谈判。买方经纪人将帮助你预计所买房产的市场价，以及帮助你建立买卖的谈判策略。买方经纪人将帮助你雇佣各方专业人士，包括地产律师，银行贷款及各个方面的房屋检验专业人员。买主与买方经纪人签署的雇佣合同将保证买方经纪人放心地全心全意帮助雇主自始至终直到买卖成交，得到其劳动报酬。这样的商业体系避免经纪人之间恶性竞争，保护雇佣双方利益。

中国的经纪人采用的是雇员制，主要收入来源是佣金分成，收入不高，由于行业准入门槛低，从业者年龄结构轻，社会地位也不高，流动性大。在中国二手房的交易佣金一般在1-2%，而美国的交易佣金可到7%，这在中国是难以想象的。所以在较高收入的情况下美国的经纪人会提供专业而诚信服务，注意树立自己的品牌，从业者年龄也较高。

房营君说了那么多，只是觉得要解决中国的二手房中介行业的问题，不是说解决一个公司的问题就可以，而是要政府全程参与，不能只顾得收交易税，不顾得监管交易环节，长期来看，建立一个公共的真实的房源平台，提高中介从业者素质，对交易资金进行有效监管，减少恶性竞争，使交易更加透明与有序，才是正确之道。

事实上，除了链家董事长左晖的表态外，链家也有实际行动，左晖在转发的《链家常务副总裁王拥群博士给各地总经理的一封信》中，王拥群通报了纠纷的处理结果，称链家已经第一时间对纠纷进行了彻底调查和处理，对于涉及两起纠纷的用户已做出妥善补偿，此外，对涉事的两家门店进行彻底整改，上海链家全体进行自查。相信链家经历此次事件后会严格提高自己的服务质量，对经纪人的管理会更加严格，推动整个行业的健康发展，这才是行业之幸。

（来源：自媒体）

深度 | 从美日看中国楼市去库存的风险

近期中国多个政府部门连续推出一系列房地产业的新政策，例如降低购房首付比例、上调住房公积金存款利率、降低房地产交易环节的契税和营业税征收比例等政策。在楼市产能过剩情况下，通常以降低价格促进销售作为去库存的主要方法，而在中国近期的经济政策主要以供给侧结构性改革、压缩产能过剩行业的目标背景下，为什么管理部门密集推出上述支持房地产业的政策？本文试着回顾美国和日本房地产市场去产能过剩的过程，观察对经济和社会的影响，希望对当前中国房地产业去库存有所启示。

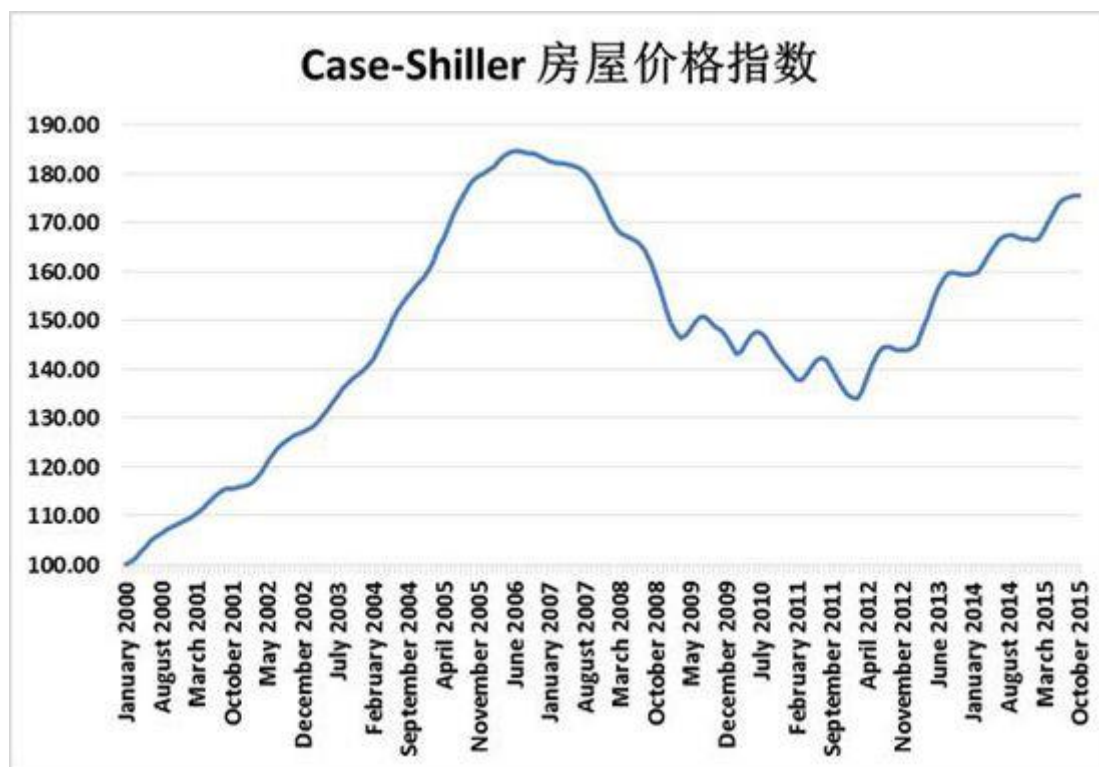
美国 2008 年金融危机与房地产去产能过剩

2008 年 9 月 15 日，美国投资银行雷曼兄弟公司宣布破产，拉开了美国金融危机的序幕。美国最大的两家住房抵押贷款融资机构“房利美”和“房地美”被收归国有，保险公司美国国际集团被美国政府接管。金融市场的全球化使得华尔街的危机迅速蔓延，全球股市大幅下挫，金融市场上的不安情绪也打击了对实体经济的信心。2008 年美国金融危机是因房地产

次级抵押贷款坏帐而起，致使金融市场出现流动性危机，波及房地产公司、抵押贷款机构、投资银行、保险公司和商业银行等相关行业，导致美国经济衰退。

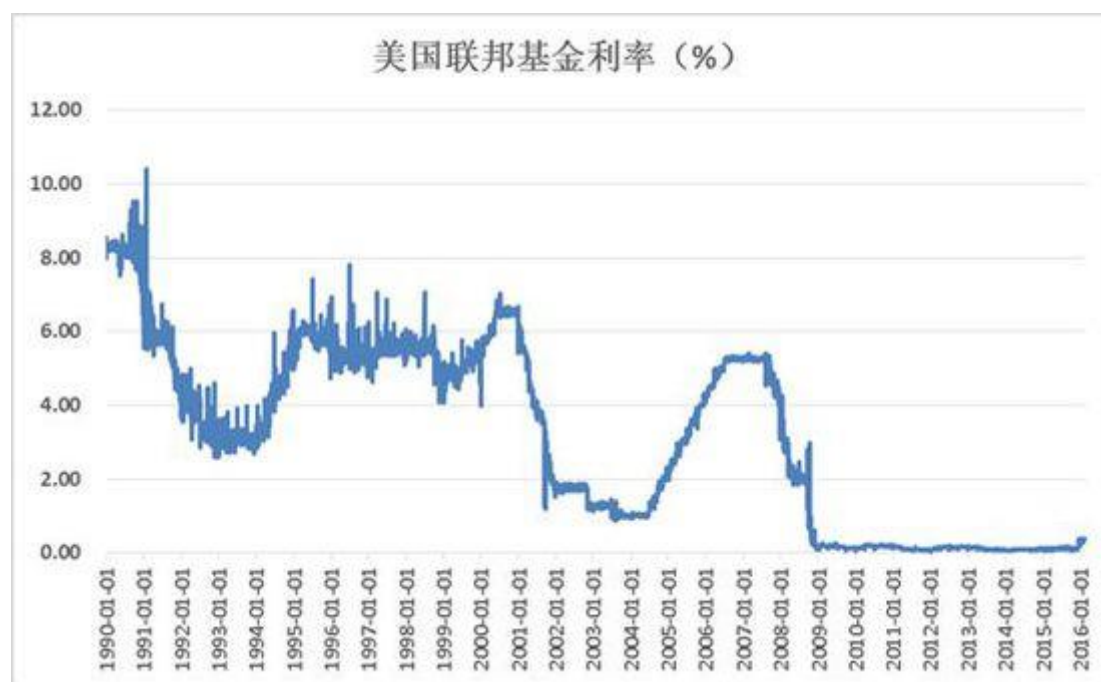
美国房地产泡沫事实上是房地产行业的产能过剩，彼时美国房地产行业产能过剩的发生与其经济背景有关，泡沫破裂后产能过剩的清理经历了漫长而痛苦的过程，期间经济衰退和失业率上升的问题不得不予以思考。

2001 年美国 IT 领域泡沫破裂，经济陷入衰退，美联储采取了连续降息的扩张性货币政策。美联储的低利率政策导致市场中流动性过多，多余的流动性流入房地产市场，住房不断升值，房地产市场泡沫逐渐累积。2000 年至 2005 年全美房屋价格指数增长了 84%，如图表 1 所示。2005 年美国新建住房 200 多万套，比 2000 年增长了 31.8%，住房供给过剩。



1986 年美国全面实施利率市场化后，银行间竞争激烈，信用评级很低的借款人，也可以凭借不断升值的房地产获得贷款。保险公司、商业银行、养老金等机构也投资于住房抵押贷款，住房抵押贷款市场达到了前所未有的繁荣。次级贷市场迅速扩张，各类金融衍生产品对房地产行业的产能过剩起了推波助澜的作用。

在低利率政策的刺激下，美国经济开始复苏，为了防止通货膨胀，2004 年到 2006 年美联储连续上调联邦基金利率从 1% 至 5%，如下图所示，不断升息导致住房贷款市场利率上升，推动了房地产市场的降温，房屋销售量持续下滑，房产价格下跌，信贷违约引起危机爆发。



为应对金融危机的冲击，美国财政部和美联储相继出台了一系列应对措施，采取了积极的财政政策和货币政策，通过国家调控手段进行经济干预，调整市场秩序。美联储连续大幅度地调低联邦基金利率、降低再贴现率，同时采用各种非常规措施，来增加市场的流动性供给，恢复市场信心。美国短期内采取的调整措施释放了一些风险，但经济中的不平衡问题尚未根本解决，特别是房地产行业、失业问题和财政赤字问题。

在接下来的几年里，房地产行业产能过剩对美国经济造成了很大损害，产能过剩的清理经历了漫长的过程。新建私人住宅从 2005 年的 206 万套下降到 2009 年的 55 万套。房屋价格连续下降，Case-Shiller 房屋价格指数从 2005 年的高位下降 27%，历时 7 年直到 2012 年方才企稳。新建住房销售从 2005 年的 128 万套，下降到 2012 年的 30 万套，降幅达 76%，库存恶化进一步压制房价。

在房地产行业调整的过程中，信用环境的紧缩打击了实体企业的融资能力，同时房地产行业的低迷传导到房地产行业的上下游，消费、投资的回落导致实际 GDP 增速回落，新增非农就业人数和失业率均发生恶化。失业率从 2008 年 4 月的 5% 迅速上升到 2009 年 10 月的 10%，新增非农就业人数（季调初值）从相对平缓的 2004-2007 年间平均约 138 万人，迅速下降到 2009 年 3 月的减少 663 万人。

面对严峻的经济衰退和失业状况，美国联邦政府和各州及地方政府推出大规模的经济刺激方案以提振美国经济和调控失业，方案除了减税、加强基础设施建设之外，重点还在就业方面，救助失业人员，鼓励企业雇佣新员工。美国失业率花了 6 年时间才从 2009 年 10 月的 10% 逐渐回落到危机前的平均水平。

总之，产能过剩的清理会出现销量下降、价格下跌、库存高企、投资下滑等现象，进而通过相关行业的调整影响就业，容易导致经济和社会问题的发生。

日本房地产泡沫的影响

1964 年东京奥运会带动了日本经济的高速发展，大规模建设带动了房地产业、服务业、运输业和通信等行业的强劲发展，除了场馆建设之外，日本房地产行业也迎来了大繁荣，直至 80 年代，日本经济进入了令人炫目的鼎盛时期。

为了解决美元升值和美国巨额的贸易赤字，1985 年“广场协议”签订之后，世界主要货币对美元汇率均有不同程度的上升，其中日元的升值幅度最大，三年间达到了 86%。由于日元升值影响日本产品的出口竞争力，日本政府制定了刺激内需的经济增长政策，利率从 1985 年的 5% 降至 1987 年 2 月以后的 2.5%，大量的资金流向了股市和房地产市场，银行为了业务扩张，利用超低利率发放房地产抵押贷款，同一时期，国际热钱的涌入加速了日本房地产泡沫的膨胀。

根据日本国土厅公布的调查统计数据，城市土地价格指数从 1985 年的 91.5 上涨到 1991 年的 147.8，上涨幅度 61%；建筑投资从 1985 年的约 50 亿日元上升到 1991 年的约 82 亿日元，上升幅度 64%。如下图所示。（由于日本没有类似美国被广泛采用的 Case-Shiller 房屋价格指数，并且 Wind 资讯可以查得的日本房价数据从 1988 年才开始，为了说明问题，我们采用日本国土厅公布的城市土地价格指数。）



1989 年，日本政府意识到经济泡沫，开始施行紧缩货币政策，日本央行连续 3 次提高贴现利率。在短短一年多的时间内，日本银行利率从 2.5% 上调至 6%。货币政策的突然转向，

首先刺破了股票市场的泡沫，以 1990 年新年为转折点，日经 225 指数从 1989 年 12 月 29 日的高点 38915 点开始大幅下跌，股市陷入了长达 20 年的熊市之中。

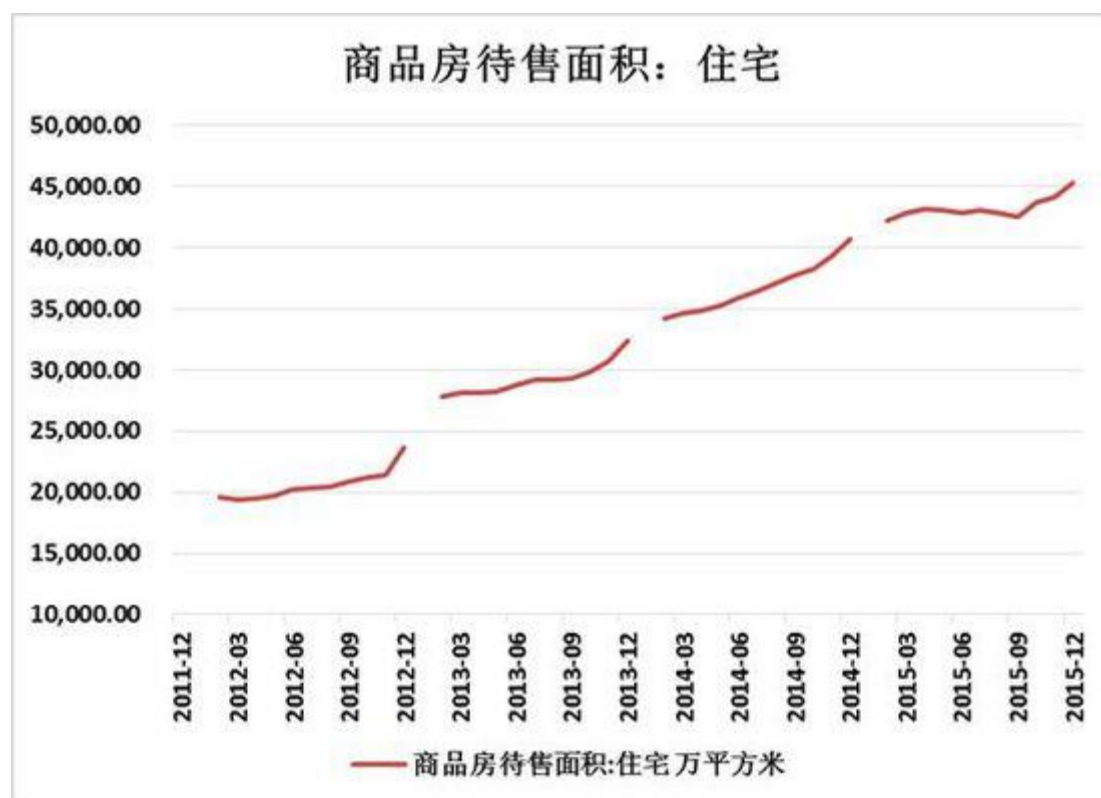
日本股票价格的大幅下跌，使企业、证券公司和银行出现巨额亏损，财务压力迫使其拥有的大量不动产涌入市场，房价出现下跌的趋势。与此同时，国际资本开始撤出。1992 年日本政府规定持有土地者每年必须交纳一定比例的税收，囤积了大量土地的所有者纷纷出售土地，日本房地产市场进入“供大于求”的时代。

多种因素的叠加，加速了日本房地产经济的全面崩溃，从 1991 年开始，日本房地产市场泡沫自东京开始破裂，迅速蔓延至日本全境。房地产价格的暴跌使大量不动产企业破产，非银行金融机构因拥有大量不良债权而陆续破产，给这些机构提供资金的银行亦无法幸免，日本银行业产生了严重的信用危机，几家大银行如兵库银行、北海道拓殖银行等相继倒闭。

在日本房地产行业去产能的 20 多年里，建筑投资额从 1991 年的 824036 亿日元连续下降至 2011 年的 432923 亿日元，降幅达 47.5%，同期城市土地价格指数下跌 62.7%。在这段时间里，日本经济发展缓慢，期间 GDP 增长几乎没有变化。与此同时，在日本这个有着独特职业文化的国度，失业率从 1991 年的 2% 上升到 2001 年的 5%，并在接下来的 10 几年里保持在平均 4% 的水平，给民众生活造成了很大压力。

对中国房地产去产能过剩的启示

据中国国家统计局公布的数据，最近 4 年商品房库存数量逐年快速上升，截止 2015 年底，商品房待售面积已超过 4 亿 5000 万平方米。与库存快速上升相对应的，房地产开发投资累计完成额月度同比从 2014 年以前的超过 15%，下降到 2015 年 12 月的 1%。





对照美日两个经济体历史上房地产去产能过剩的过程，可以看出，在去产能过剩的过程中，需要关注价格下行的压力。由于房地产行业在国民经济中占比较大，其上下游关联行业众多，不管是主动还是被动去产能，均会对经济发展速度产生重大影响。由于这些行业大多高负债经营，在去产能、去杠杆过程中，债务问题必然会对企业经营业绩产生压力，企业有可能破产并带来一系列的问题，例如债务违约和失业率大幅上升。而且，美国和日本的历史说明房地产泡沫均与银行等金融机构有很大关联，在去库存、价格有下行可能的情况下，必然对金融机构产生风险，行业风险有可能向金融体系传导。

当前中国经济政策正处于实施结构调整的时期，决策层提出对供给侧结构进行改革，房地产行业去库存成为重要的目标。房地产库存的变化由供给端和需求端共同影响。从供给端看，当前政策面应保持房地产开发投资额下降的状态，避免新增供给量给库存造成进一步压力。从需求端看，对需求严重不足的地区，适当降低房价、降低贷款条件，并辅以其他措施来刺激消费需求。

重要的是，要对总体房价的大幅度降低保留警觉，美国和日本的历史表明，当市场出现整体大幅度的下跌时，价格下跌与消费需求形成负反馈效应，造成库存增加，可能导致金融和经济的混乱。由此，即使在房地产业去产能过剩的背景下，政府出台一系列政策措施来促进消费是可以理解的，只有在房地产价格相对稳定的基础上去库存，才可以避免出现类似美国和日本的行业风险向金融体系传导，进而影响经济发展的现象发生。

（来源：FT 中文网）

观察 | 王健林丢重磅“炸弹”万达金融野心浮现

“老骥伏枥，志在千里”，用曹操的这句名言来形容当下的王健林再恰当不过。身为万达集团董事长的王健林，虽已年过六旬，却依然在为万达未来的转型而殚精竭虑。

这不，2016 年伊始，王健林就连续丢出两颗重磅“炸弹”：一是下调地产销售目标至 1000 亿，相比去年逾 1600 亿的销售额，下调幅度近 40%。二是首次对外全面公开网络金融 O2O 战略，包括大数据应用、征信服务、网络信贷、移动支付、飞凡卡五大板块，三年之内，万达金融实现 IPO。

很显然，王健林正在尝试将庞大的商业地产线下资源转化为线上金融业务资源的转型蓝图。

然而，诸多分析人士在接受《国际金融报》记者采访时表示，万达的金融转型之路可能没这么好走。

金融野心浮现

万达的风格一向高调，所以，王健林颇有“心机”地选择在出席香港亚洲金融论坛发表主题讲话时对外披露了其金融战略。

王健林说，全球最大的线下资源和商业平台，给了万达庞大的网络平台，而网络金融成了万达网络平台明年的发力点。

按照王健林的规划，在 2016 年，万达将充分利用已有优势、颠覆传统信贷模式、打造开放平台，集中发展五大金融板块——大数据应用、征信服务、网络信贷、移动支付、飞凡卡。

去年，万达在上海(楼盘)注册了万达金融集团，下设网络金融、飞凡科技、保险、投资等公司。

根据王健林近日在 2015 年工作报告中透露的信息，万达金融集团 2015 年收入 208.9 亿元，完成年计划的 697%；万达金融集团 2016 年计划收入 211.8 亿元；其中网络金融收入 44.6 亿元。三年之内，万达金融实现 IPO。

在 2016 年的工作计划中，利用自身大数据，成为一流征信公司，然后开展网络信贷是主要脉络。

此前，王健林说，上海市自贸区已经给万达发放了全国第一张网络信贷营业执照，可以在万达商业系统内通过网络开展信贷。

在强化金融战略的同时，万达在去房地产化。1 月 11 日，万达商业公布经营数据，预计 2016 年整体的合同收入约为 1300 亿元，其中房地产(000736, 股吧)合同销售预计约为 1000 亿元。而在 2015 年，万达商业实现合同销售额约为 1640.8 亿元。在此基础上，万达下调地产销售目标至 1000 亿，同比下调幅度近 40%。

而此前，王健林曾公开表示，2018 年，万达可能就不再有房地产销售收入了。

对此，上海财经大学现代金融研究中心副主任奚君羊在接受《国际金融报》记者采访时认为，万达缩减地产业务，大力发展互联网金融是意料之中。

“房地产经过长期的比较快速的发展，现在已逐步趋向于需求饱和，未来发展空间相对较窄。另外，从互联网金融角度来说，这是新兴行业，离成熟还有很大的距离，未来发展空间巨大，因此万达从本身的业务发展战略考虑，逐步加大对互联网金融的投入一点也不意外。”奚君羊表示。

事实上，从 2014 年收购战略控股第三方支付公司快钱开始，万达的金融野心就已经初显。2015 年 6 月，双方合作项目正式亮相，推出首款互联网金融产品“稳赚 1 号”，该款产品是与快钱共同打造的众筹产品，推出两周即销售 100 亿元，创造众筹募资纪录。这也使得王健林初尝了互联网金融的甜头。

中国电子商务研究中心互联网金融部助理分析师陈莉对《国际金融报》记者分析指出，万达试刀互联网金融，成效显著也是他们把重心转向金融的一大重要原因。

基础不牢埋隐患

对于万达为何适合做互联网金融这一问题，王健林最津津乐道的便是万达庞大的消费者基数。“2020 年万达网络金融覆盖全国至少 5000 个大型商业中心，其中万达自己 500 个左右；每年到店客流 400 亿人次，覆盖 7 亿-8 亿消费人群；飞凡卡发行 5 亿张；按每个商业中心每年销售额 10 亿元计算，年总消费金额将达到 5 万亿元，成为世界超级 O2O 平台或者说是世界最大的互联网消费平台。”

对此，互联网商业模式分析师郝智伟并不看好。他认为，从大数据到征信再到网贷，是一环扣一环，即有了大数据才能做征信，征信完善了才能做网贷。所以大数据是做互联网金融的基础。而王健林所强调的多少亿到店客流和消费人群并不是真正的大数据。

“真正的大数据必须精准，能通过高频的数据交互积累来精准分析用户行为，比如，腾讯是利用高频社交语言来积累大数据，而蚂蚁金服是利用支付来获得人们实时商业购买数据。也就是说，没有高频、实时交易的量是很难做到精准的大数据分析。”郝智伟认为，尤其，万达的大数据积累还有时间、空间、地域限制，与 BAT 的大数据在量和精准度上有着极大的差距。

郝智伟认为，万达在转型上的动作有点着急，就好比明明是摩托车，非得推上 F1 赛道，让它向 F1 赛车那样跑，怎么可能？“大数据是基础，是做征信做网贷的基础，基础不好，一切都是空中楼阁”。

在此前转型电商的过程中，万达就显得有些操之过急，通过高薪挖来的电商高管，纷纷离职。业内人士认为，高管的频繁离职是万达转型的迫切预期与新业务需试错的失衡矛盾的映射。

奚君羊则认为，万达从他本身的竞争实力培养角度来说有一定的独到之处，不管是内在的经营管理、战略决策还是运行机制等方面都有一定的优势。但能不能在金融业站稳脚跟，还要看公司客户目标的定位、营销管理、内部业务流程等方面是否与市场相匹配。

“这个行业本身我是看好的，但万达是不是能够通过自身的一些调整适应行业发展的需要，能够借助于行业本身的成长获得巨大的成功，这还需要观察。”奚君羊说。

陈莉同样表示了担忧，她告诉《国际金融报》记者：“传统企业求转型，用“互联网”武装自己，但是传统企业最后是成功转型实现“互联网”目标，还是在风口迷失方向都不置可否，特别是像万达此类大型不动产企业，转型有更大的挑战。”

银行网贷难抉择

王健林放言获得上海自贸区发放的全国第一张网络信贷营业执照，但背后却是银行牌照缺失的惆怅。

在获得网贷牌照之前，王健林更想要的是一张银行牌照。在 2015 年上半年工作会议上他曾强调，2015 年下半年完成银行、证券、保险等三家公司的并购。此前更是放言，“万达其实只需要有一个银行牌照，也不需要开什么门店，资金完全可以用 P2P”。

去年，大连银行是万达的心头好。据媒体报道，王健林曾与大连(楼盘)市方面有过很多次深入沟通，王健林的计划是，大连融达出让一部分股份，万达再增资一部分，以百亿元的价格拿下大连银行的资产。

资料显示，大连银行于 1998 年 4 月正式挂牌成立，是继上海银行、北京银行(601169, 股吧)之后，又一家由城市商业银行发展起来、跨省设立分行的全国性银行总部。

然而，万达煞费苦心，此事最终没能成行，大连银行被东方资产招致麾下。

在此背景下，王健林宣布获得网贷牌照时，也放出狠话。“万达将三年内颠覆传统信贷模式，颠覆银行嫌贫爱富的不良嗜好，无需抵押就可以贷款。”

按照规划，万达网络金融信贷余额到 2020 年力争达到 3000 亿元，其中企业信贷 1000 亿元、个人信贷 2000 亿元。

但王健林真的放下银行梦了么?答案是否定的。有传闻称，万达金融目前正在接触渤海银行，或与收购有关。

奚君羊认为，万达金融对银行牌照不死心也是情有可原，毕竟网络信贷还有一定的局限性。“因为网络信贷从事的都是非现场交易，都是线上交易，但是现在许多金融交易还是需要通过线下实体店来完成的。未来金融都会向财富管理这个目标转变，未来金融机构是要为客户提供量身定做的金融服务，而网上只能办理标准化的业务。”

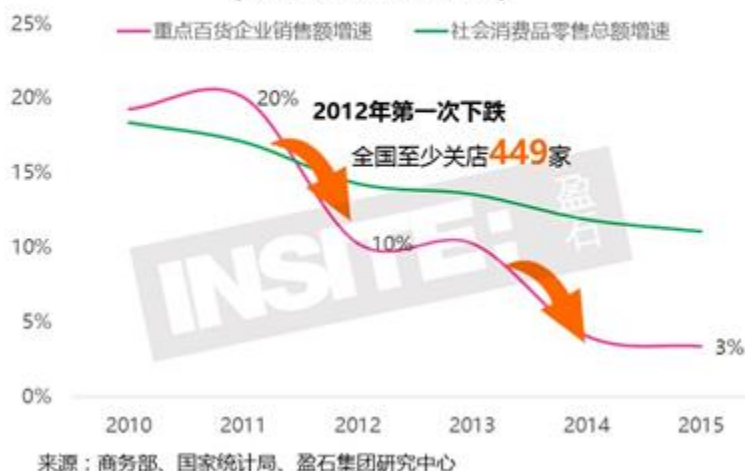
陈莉也向记者分析道：“相较于网络信贷牌照，银行牌照更具公信力、吸引力。对于万达做网络金融五大板块也能更大限度地放开手脚去发展。”

(来源：国际金融报)

观察 | 2015 百货遭遇关店大潮席卷 17 个省市自治区

2015 年，随着经济增速的放缓，我国零售业遭遇了难得一遇的寒冬。其中，百货业遭遇的寒冬更甚，频频关店。盈石集团研究中心将带您探究，2015 年百货关店到底是怎么一回事？和美国百货相比，国内百货关店小巫见大巫？百货又是如何转型？

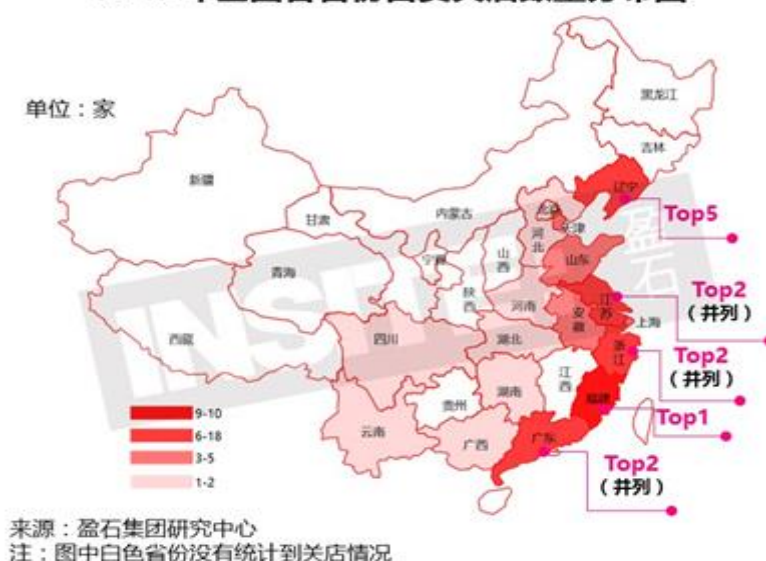
全国重点百货企业销售额增速与社会消费品零售总额增速
(2010年至2015年)



关店并非空穴来风，2012 年已开始走下坡路

根据盈石集团研究中心定期追踪的数据显示，2015 年中国重点百货企业销售额增速已经下降至 3.4% 的近 6 年来最低水平。2012 年中国重点百货企业销售额增速同比大幅下降 9.8 个百分点至 10.3%，当年全国至少关闭掉 449 家百货门店。同时，2012 年以后，重点百货企业销售额增速以低于全国社会消费品零售总额的速度增长，并且增速差距持续扩大，百货已然进入发展瓶颈期。

2015年全国各省份百货关店数量分布图



2015 百货关店大潮，谁主沉浮

根据盈石集团研究中心统计，2015 年中国百货关店席卷了 17 个省市自治区、14 个品牌、63 家百货门店。从关店分布地区来看，东部地区百货关店最严重，福建省成为百货关店的重灾区，2015 年共有 9 个百货门店关店。其中，仅万达百货就在福建省关店 8 个门店。从关店品牌来看，万达百货以关店 35 个门店居首位，其次为天虹百货（5 家）、玛莎百货（5 家）、金鹰百货（5 家）。此外，2015 年关店的百货不仅包括万达百货、王府井百货等全国性百货品牌，如百盛、华堂商场（伊藤）、玛莎百货等外资品牌也难逃关店命运。

中美百货发展情况对比



来源：盈石集团研究中心

注：中国统计14家百货关店情况，美国统计梅西百货、西尔斯百货、彭尼百货3家百货公司美国本土关店情况

国内百货关店对比美国百货，小巫见大巫

2015 年中国百货虽然处于关店大潮，但全年 14 个品牌关店 63 家与美国 3 个品牌关店 289 家相比算是小巫见大巫，这种差异与两国百货市场发展程度不同相关。盈石集团研究中心发现，美国百货已经进入寡头垄断的时代，大型百货企业门店拓展迅速，如彭尼百货、塔吉特百货等门店数量已经超过千家，而且门店已经分布至国外。反观中国百货，市场较规模小，百家争强，集中程度低，而且地域性差异明显。因此，尚未发展成熟的中国百货势必通过并购、重组等方式扩大规模，进而提升行业集中度，让市场发展更加健康、成熟。

中国百货并购重组案例 (2014年至今)



寒冬之下探索御寒之道，国内、国外转型忙

御寒招数一：并购重组，行业集中度提升，强者恒强

在百货遭遇的这场寒冬里，小型百货企业为了生存不得被大型百货企业兼并、收购或者重组。回顾过去两年的时间里，中国百货开始慢慢走上了并购重组的道路，布局转型。比如专注区域型商业的翠微百货于2014年收购当代商城谋划高端百货市场；同年，广州友谊收购越秀金融控股集团开始布局金融和百货双主业平台；甚至当年还出现跨国并购，如南京新百收购英国福来莎百货；2016年年初，成商集团收购内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司开始拓展西北地区业务发展。

百货搭建电商平台



来源：盈石集团研究中心

御寒招数二：搭建电商平台，线上线下齐发力

除了并购重组，百货业也趁着互联网的春风开始搭建电商平台，以期通过线上线下的双销售平台缓解业绩压力。他们或自建电商平台，如 2012 年百盛上线网上商城“百盛网”；万达集团去年将自建的电商平台“万汇网”升级为“飞凡网”；王府井百货计划投资 4.57 亿元建设 O2O 全渠道项目。或者与电商合作，比如银泰与阿里集团的旗下的天猫、喵街等合作，NOVO 百货入驻天猫旗舰店等。



御寒招数三：大而全，转型购物中心

盈石集团研究中心认为，百货购物中心化是国内百货最常见的转型方式，主要有三种模式：一是经营业态购物中心化，引入其他业态，比如百盛北京复兴门店引入 3000 m² 餐饮业态，北京新世界女子百货规划出 5000 m² 的儿童区。第二种是经营模式购物中心化，比如汉光百货引入优衣库采用收取租金的模式。第三种是百货自建购物中心，比如王府井计划未来 3 年内开业 8-10 个购物中心，天虹百货自建的深圳宝安天虹购物中心于 2013 年 10 月开业，茂业百货自建茂业天地购物中心等。此外，也有百货和品牌商合作建设购物中心的转型方式，如百盛和韩国依恋集团合作，在上海天山百盛百货原址打造全新的城市生活广场。

百货向细分行业转型



来源：盈石集团研究中心

御寒招数四：小而美，转型折扣店、奥特莱斯、便利店等

除了拓宽业态向购物中心转型之外，百货也在探索向折扣店、奥特莱斯、便利店、买手店等细分行业转型。向折扣店转型主要是美国百货的转型方式，美国几大老牌百货如梅西百货、诺斯通百货、Saks 百货等计划或已经设有百货折扣店。中国的百货主要是向奥特莱斯业态转型，比如利时百货已经开业的利时城市奥特莱斯，王府井百货不仅计划未来重点发展奥特莱斯业态，还计划重点发展买手制，基于门店的销售数据做局部采买。除此之外，天虹商场于 2014 年 7 月还成立“微喔”便利店向超市业态转型。

百货跨界互联网金融



来源：盈石集团研究中心

御寒招数五：跨界互联网金融

跨界互联网金融是百货最新的转型方式，主要方式是为消费者提供消费贷款。2016 年 1 月，重庆百货联合北京稀润、重庆银行、阳光产险等六家股东成立“马上消费金融公司”，以互联网为平台，将消费金融与公司传统零售业务相结合。消费者可以通过实体网点和互联网从消费金融公司获得贷款进行消费，从而增加客户粘度，提升竞争差异化。

盈石集团研究中心总经理、皇家特许测量师学会（RICS）中国商业地产专业委员会主席张平女士表示，目前传统百货的销售业绩增速持续下滑，百货行业举步维艰，但是我们仍然可以看到例如北京 SKP 这样的百货公司业绩超过购物中心持续蝉联全国第一。而且目前市场上已经看到一些百货在积极转型，他们或拥抱电商走 O2O 之路，或向购物中心转型，或者跨界互联网金融。百货的转型之路不只一条，但是需要共同关注的是在转型过程中牢牢把握消费者需求，重新找到自己的市场定位，这样才能提高转型的成功几率。

（来源：凤凰房产）