

内部参考

2015 年第 31 期

总期第 63 期

每周观察

【本期摘要】

I、毫无征兆，人民币在上周二突然开启暴跌模式，三天之内中间价贬值逾 4.66%，创下了近 20 年来人民币汇率的最大一次调整。人民币未来的走势又将如何？个人的资产是否需要重新调配？

II、北京市住建委发布重磅消息——通州购房限购政策升级，将优先解决通州本区域居民住房问题。今后谁能在通州买房？谁不能在通州买房了？

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2015.08.17

目录

政策导读.....	1
人民币贬值央行表态： 房企降价销售 加快回款.....	1
北京通州出台史上最严限购政策.....	6
房地产税启动立法程序 “狼”真的要来了?.....	10
七成以上居民满意城镇棚户区改造政策落实情况.....	14
产业聚焦.....	20
新城规划区域界限不清晰 滨海新区“造城”隐患.....	20
楼市销售回暖态势持续 人民币贬值是利空吗.....	22
保险资金频频“入侵”房企 成 25 家上市房企大股东.....	23
北京 4 宗“准豪宅”地块将入市 或再遭疯抢.....	24
中国打响更大规模棚户区改造攻坚战.....	25
政策利好燕郊二手房量价齐升 河北三河地税积极应对.....	26
房山高教园板块被引爆 首创提前布局京西南价值洼地.....	27
房地产逆袭短期无望 投资恢复仍需时日.....	28
前沿视点：互联网+.....	31
中国房地产从来没有暴利过 房企+互联网转型.....	31
国企改革.....	33
央企地产整合：巨无霸如何摆脱“大而不强”.....	33
京津冀一体化.....	36
宝坻成京津冀发展重中之重 曾因“空城”别墅受关注.....	36
冬奥会来了 京张楼市“微刺激”.....	40
行业动态.....	43
万科：天津海港城拿地时周边并不是危险品仓库.....	43
马云和李嘉诚对决楼市未来 你相信谁?.....	44
保险资金“入侵”房企 成 25 家上市房企大股东.....	45
房企密集融资囤粮 土地市场或将迎井喷.....	46
视野延伸.....	49
人民币三天大幅贬值 4.6% 房地产牛市或终结?.....	49
房地产白银时代掘金之道嘉实携手上海城市.....	51

政策导读

人民币贬值央行表态：房企降价销售 加快回款

毫无征兆，人民币在上周二突然开启暴跌模式，三天之内中间价贬值逾 4.66%，创下了近 20 年来人民币汇率的最大一次调整。在即期汇率市场，人民币兑美元的上周跌幅为 2.8%，在央行发布会后，人民币周五小幅回涨。忽然一贬之后，人民币未来的走势又将如何？个人的资产是否要重新调配？多个银行及基金人士均对南都记者表示，中短期人民币还有贬值空间，不过，波幅应该不大。至于资产配置，广发基金邱炜判断，在这轮新兴市场货币贬值潮中，最看好的是美元资产，因为加息为强势美元资产产生配置的价值。仅仅上周，单单是汇兑收益，给美元或港元 Q D II 基金带来外币兑换的收益，就有近 3%。

人民币中短期内还有贬值空间

对于未来中短期内人民币是否还有进一步贬值的空间？招商银行总行金融部高级分析师刘东亮表示，对于接下来的走势，估计会是短促猛烈的贬值，短时间内直接杀到央行的预期目标，这个目标在哪里很难估计，也许是 5%，也许是 10%。

“人民币长期来看是不会贬值的，短期会有一定的波动”，民生银行总行贸易金融事业部林治洪向南都记者表示，个人认为在未来的 2-3 个月，贬值空间可能会到 7%-8%，这种波动性是有可能的。央行上周召开的新闻发布会上也说了，会对汇率市场进行一定程度上的管理，再加上中国的外汇储备、外汇资产等都还不错。

中信建投分析师黄文涛表示，如果央行选择的是快速、一次性贬值到位的策略，则下半年贬值的风险不高，人民币预计将呈现出较为平稳的走势，而短期，由于市场的不确定性较高、并且担忧情绪也位于高位，人民币继续贬值概率较大，但是空间可能已经不大。

民生银行广州分行理财师何威向南都记者表示，未来半年外汇市场都会相对平稳，美联储加息的概念已经被市场反复炒作消化，三季度末无论加息与否，美元指数都会基本维持在 97.0 附近，最快要到明年春天，美联储才会对美国经济及全球情况再做比较详细的预估，在此之前整体汇率波动有限，应该维持在 5% 以内。

配置美元资产要注意分散风险

人民币汇价下跌也影响到了黄金白银等投资品价格，贵金属价格上涨吸引了投资者购买纸黄金等理财产品的热情。有不少投资者希望通过这个渠道实现资产保值增值。不过，中国工商银行总行贵金属业务部交易员刘潇在近日工行广东省分行举行贵金属会上认为，下半年，贵金属仍有继续下跌的压力。刘潇认为，尽管金价自高点的 1920 美元回落已超 40%，但市场需求依旧疲软、加上美联储加息只差“临门一脚”，从现在算起，金银价格在接下来的 6 个月仍然将继续维持当前弱势下跌的格局，下跌空间有 100 美元左右。

那既然贵金属仍有下跌的风险，该如何保持增值并选择投资渠道呢？

对此，民生银行广州分行理财师何威向南都记者介绍道，目前外汇投资的产品相当少，基本上可以分为三类：一类是固定收益类产品，这种产品的收益比较低，美元理财年收益率基本在 2.0%-2.8%，一般习惯买人民币理财的投资者基本看不上；第二类是结构性理财产品，比较常见的就是汇丰、花旗等外资银行的“优利”账户，是期权的衍生产品，需要做一个简单的趋势判断，到期后能获得一定的利率收益，但也可能会将你原来持有的币种兑换成对手货币；第三类是外汇期权交易，这个产品很早就已经在中行等国有银行上线，不过对投资者的专业要求较高，所以一直没有得到全面推广，属于小众产品。

林治洪也认为，个人投资者来讲未来人民币升值的可能性比较小，个人建议多持有一些外汇资产，特别是增加美元资产的配置，可以是美元的现金，或者美元的股票、债券等。而对于日常有 300 万以上资金处于流动状态或投资中短期金融产品的个人投资者呢？

“必须要考虑到资金分散投资风险”，何威建议，如非做生意或退休人员，那么应该在市区至少有 2 套以上商品房甚至商铺，每月的现金流入至少 5 万左右，整体个人财富接近 1500 万至 2000 万。那么这种类型的“有钱人”就应该将流动资金尽可能地投到非本国货币报价的理财产品中，至少占总资产的 10%，也就是说要那至少 150 投向海外配置以分散风险，外汇、黄金、原油、海外信托及国外基金等，都是不错的选择。可能有些投资者会在开始的时候觉得还是中国 A 股市场好，但如果用一段较长的时间去衡量，您可能就会发现这样配置的必要性了。

与个人投资者相比外贸型企业持有更多的外汇，对于这种类型的企业在人民币贬值期间该如何避险，林治洪认为，企业应该根据自己的需求有自己的成本率、自己的止损点，就像炒股一样，赚取 30%就抛掉，亏损 15%就止损。企业投资汇率也是这样，企业有自己的成本控制，根据自己的成本来买进卖出，做一些避险的工具，这样比较理性，不要去博未来能贬值或增值的点，对企业来讲更加可靠一些。

而何威建议企业规避外汇风险的方式其实应该比个人要丰富，例如修改到期结算货币、远期交易、期权对冲等等。

外汇理财产品收益率不高

南都记者据银率网统计，目前广州各家银行预售和在售的与美元相关的外汇理财产品共有 13 款。在这些银行美元理财产品中，起始金额为 5000-10000 美元，管理期最少 1 个月，最多 12 个月。其中，预期收益最高的两款产品分别是招商银行发布的“私人银行固定收益系列之美元鼎鼎成金 960068 号理财计划”和“招银进宝之美元鼎鼎成金 099 号理财计划 361042”，其收益率分别为 2.65%和 2.45%。两款理财产品都属于稳健型的。

虽然近期外币理财产品收益水平有所提升，但相较而言仍然较低。林治洪认为，银行端的外汇理财产品收益率比较低，不建议持有银行端的理财产品。某股份制银行的理财师也表

示, 相较而言, 人民币与外币理财产品的收益差距还是比较大, 即使人民币短期汇率出现波动, 但加上外币兑换的费用, 投资外币理财产品的收益很难高过投资人民币理财产品。

美元 QDII: 配置时间已到

“过去一年, 美元指数从 80 点上涨到 100 点左右, 美元相对其他货币涨幅高达 25%, 而人民币相对美元一直保持稳定, 导致人民币已经相对其他货币升值过多, 有调整压力。”博时基金股票部国际组投资总监张溪冈分析称。

在人民币资产风险重重的当下, 主要投资美元资产的 QDII 或许迎来了值得配置的时刻。有理财专家表示, 随着美联储加息预期增强, 美元进入走强周期, 部分 QDII 基金的投资价值凸显。

华南的一位 QDII 基金经理表示, QDII 以人民币计价, 人民币贬值会带来一定的汇兑收益。也就是说, 央行公布的人民币兑美元中间价贬值几个百分点, 那么投资港股和美股的 QDII 基金, 以人民币计价的单位净值可以立即多赚或少亏几个点。上周, 单单是汇兑收益, 给 QDII 基金带来外币兑换的收益就有近 3%。

如果人民币持续贬值预期充足, 则 QDII 产品对投资者的吸引力增加, 或出现净申购的情况。“现在是美元加速升值期, QDII 产品中美元资产占比高的更安全。”上海一位基金公司相关人士建议。

广发基金邱炜判断, 人民币升值预期不再, 未来将是区间震荡, 有可能继续小幅贬值。在这轮新兴市场货币贬值潮中, 其最看好的是美元资产, 因为加息为强势美元资产产生配置的价值。

投资者在选择 QDII 基金时也要考虑方法。跟踪美国指数的股票 QDII 基金有 20 只, 跟踪纳斯达克 100、标普 500 等指数的有 10 只, 是投资者布局美国市场最直接便利的工具。目前, QDII 基金走得最好的依然是挂钩这些指数的基金。

市场普遍预期今年美国纳斯达克 100 指数和标普 500 指数涨幅有望达到 12% 左右, 下半年这些指数还有一定的投资空间, 尤其是科技股较多的纳斯达克指数值得关注。此外, QDII 基金中也有主题性的指数基金, 包括海外互联网指数基金, 生物指数基金、农业指数基金。

而主动型 Q D II 基金现在只有不多了, 例如嘉实美国成长股票(QDII)是其中的一只。在选择投资这类产品时, 业绩是最为关键的因素。如果看准美国市场, 可以选择配置美国股市比例较高的 QDII 产品, 还要从长期业绩表现、波动率、配置思路等方面考察, 选择绩优品种。

在 Q D II 基金中, 房地产信托基金也是比较耀眼的一类产品。REITs(房地产信托投资基金)作为物业所有者的一部分, 其收益主要来自物业的升值以及租金分配收入, 具有相对稳定性。在人民币贬值及美元资产的强劲复苏预期下, R E I T s 基金对于稳健投资者极具吸引力。

过去 5 年中，美国 REITs 平均年度股息率达 3.78%。2010 年以来，全球 REITs 年化报酬率达到 18.23%，而美国地区的房地产信托全价指数的年化报酬率达到 21.43%。重要的是，REITs 应把应税收入的至少 90% 以股息形式派给股东，因此股息率相对优厚。

目前专门投资房地产信托基金(REITs)的 QDII 产品有 4 只，分别为广发美国房地产指数(QDII)、诺安全球收益不动产(QDII)、嘉实全球房地产(QDII)和鹏华美国房地产(QDII)基金。除了广发美国房地产指数基金为指数型产品，其他都是主动管理品种。

还有一位业内人士表示，美国 REITs 今年 1 月份以来就开始调整，加上美国今年房地产价格回升速度很快，这类产品下半年可能会有较好表现，值得关注。他还表示，加息对美国房地产 REITs 基金的影响很小，适合长期投资。

A 股冲击平稳：二次探底完成

8 月 10 日，沪指放量上涨 4.92%，给市场注入了不少信心。上周 A 股似乎并没有受到人民币贬值影响，一周上涨近 6%，盘中再次触及 4000 点关口。A 股此前依然维持二次探底的振荡期，大部分机构投资者都保持了谨慎态度。不过，人民币汇率改革对市场有多大的影响？深圳一位基金经理对南都记者表示，短期来看，没有太大的影响。

“上周一 A 股放量上涨显示出二次探底已经顺利完成，但随后出现的高位滞涨迹象说明当前投资者对于未来股指反弹的高点依然心存疑虑。央行突然出手促使人民币快速贬值，的确给当前的 A 股市场平添了不少变数。”中原证券分析师张刚称，如果近期上证综指能够在 3800 点附近止跌企稳，再度展开上涨，则本轮反弹行情冲击 4000 点上方的可能性依然存在。否则上证综指将有可能掉头再度回撤，考验 3600 点区域的支撑。

“今后若干年，中国证券金融股份有限公司不会退出，其稳定市场的职能不变，但一般不入市操作，当市场剧烈异常波动、可能引发系统性风险时，仍将继续以多种形式发挥维稳作用。”证监会新闻发言人邓舸 8 月 14 日表示。

当天，中国证券金融股份有限公司依照证券交易所相关规则，通过协议转让方式向中央汇金公司转让了一部分股票，由其长期持有。申银万国证券研究所首席市场分析师、市场研究总监桂浩明表示，证金公司现在持有的股票是长期的，不是短线，它类似起到平准基金的作用。“当然平准基金在平时不以盈利为目的高抛低吸，不会直接入市，但是在市场出现大的波动时干预，这就为市场稳定打下了基础。”

房地产被拖垮？不太现实！

人民币贬值，甚至有悲观者认为人民币贬值导致外资流出，使资产估值降低，会冲击楼市，甚至可能拖垮房价。上周，A 股地产股依然稳健向上，而港股的国内地产股则出现回调。

招商香港分析师苏淳德则表示，如果贬值持续，投资者借地产股投资人民币升值的意欲降低，同时房地产投资者的需求减弱。该分析师也称，这并不会引发全国房屋销售的明显下滑。此外，开发商发行国内债券的新融资渠道将被加速放宽，有助于开发商逐步替换境外美元/港元贷款，从而节省大量利息成本。

“拖垮房价的说法很值得商榷。”民生银行地产研究院首席研究员冯焱东表示，中国房地产市场是全球最为庞大的房地产市场。同时，中国房地产市场是一个非常本土化的市场，外来资金投资占比非常小，从全国来看可以忽略不计。

他还表示，中国房地产国际化程度非常低，所以汇率的正常波动，无论是上涨还是下跌，对中国房地产市场的影响十分有限。国泰君安首席经济学家林采宜表示，此前投资国内房地产市场的外资在近两年已经撤离得差不多了。

“贬值对中国出口来说倒是一个促进。”冯焱东表示，中国经济外向度很高，近年来世界经济比较低迷，人民币不断升值对出口造成很大压力，很多出口企业利润不断下滑甚至出现大面积亏损，影响了中国经济增长，此次贬值是一种市场的自我修正，对改善出口，增加出口企业收入和利润乃至宏观经济增长都有一定正面作用，从而间接对房地产市场形成一种利好。

另类投资：钻石也不靠谱

今年以来，不少富豪都在国际市场大手笔买入以美元计价的投资品种。有理财专家建议，针对艺术品行业应当以美元结算的国际硬通货如钻石饰品、西方经典艺术品等为主要投资目标。

中国大妈就爱买黄金和钻石，这已经是全球皆知。钻石投资在国际市场已经通行多年，其价值评估参照国际标准也深受大妈所爱。作为资源稀缺性宝石之首，钻石的价格在过去的近20年中，一直保持着稳定上涨的趋势。从2014年起，钻石稳步上涨的趋势已经被打破。数据显示，在过去的五年中，钻石价格已经跌去了12%。而且2015年上半年全球毛坯钻石平均价格同比下降3%，而在最近12个月中累计下降幅度已达到9%。

不过，钻石似乎也跟黄金进入了瓶颈期。巴克莱银行矿业分析师于研究报告中指出，在中国这波经济不稳之中，最会受到影响的商品是钻石，因为购买钻石与否完全视消费者信心而定。

钻石在中国股市还在狂飙时就先受到打击，由于当时炒股票赚钱远比炒钻石快得太多，原本要买钻石的钱，通通砸进股市了，投资需求一夕消失，而当股价崩跌，这些投资人血本无归，更没钱买钻石，使得钻石需求受到双重伤害。

自2014年中起，钻石原石价格已经跌了两成，而切割磨光后钻石的批发价格则跌了15%，加拿大皇家银行矿业分析师认为，市场上供给过多，需求不振，导致价格难有起色，这种情况可能会持续到2016年。

相对于黄金这样的国际硬通货来说，钻石投资的最大问题是“回购变现”困难。尽管钻石在国外可以在“宝石银行”做存储、抵押，但由于抵押资金比例相对较低，也一直成为钻石投资的瓶颈。

相关新闻：房企或降价销售 加快回款

人民币兑美元汇率中间价连续两日大幅下跌，继 11 日贬值近 2% 之后，12 日再次贬值约 1.6%，13 日继续这一趋势，美元对人民币汇率突破 6.4。房地产行业业内担心人民币持续贬值可能导致资本流出中国，进而产生房产价格贬值。

13 日上午举行央行吹风会上，央行副行长易纲表示，报价基础调整带来的波动是有限的，僵化固定的汇率不适合中国，也不利于中国经济发展。易纲称，经历过短暂的磨合期之后，市场会恢复正常状态，央行的目的是由市场决定汇率，央行退出常态的干预。

8 月 11 日，人民币兑美元大幅跳水近 2%，央行第一时间发声称，“近一段时间，人民币汇率中间价偏离市场汇率幅度较大，持续时间较长，影响了中间价的市场基准地位和权威性……过去中间价与市场汇率的点差得到一次性校正。”

12 日人民币兑美元再次贬值近 1.6% 之后，央行官方及时出面发表声明称，这“显然有助于推动人民币对美元汇率中间价向市场均衡汇率趋近”，但“从国际国内经济金融形势看，当前不存在人民币汇率持续贬值的基础。”

对于此次人民币价格大幅调整，中国央行行长助理张晓慧表示，市场担忧这次调整是否会引发人民币进入贬值通道，选择这个时候调整与 7 月信贷意外跳升有关。

据央行官方数据，7 月末，本外币贷款余额 96.00 万亿元，同比增长 14.4%。月末人民币贷款余额 90.27 万亿元，同比增长 15.5%，增速分别比上月末和去年同期高 2.1 个和 2.2 个百分点。当月人民币贷款增加 1.48 万亿元，同比多增 1.61 万亿元。

分析人士认为，人民币贬值有利于出口，但对国内部分行业将产生负面影响，首当其冲的是股市和楼市。从过往的经验看，人民币贬值将会导致国际资本和部分国内投资者的资金从中国抽离，流向美元区，这会直接导致房产等资产价格贬值，也就是房价下跌。

反向观察，金融界人士也把近 10 年来的房价大幅升值的主要原因归结为人民币升值，国内房价上升期与人民币升值通道出现的时期在时间节点上相吻合。

人民币贬值对房企的影响也是负面的，内地房企将会面临境外融资成本提升的压力，融资汇兑损失将会增加。中原地产首席分析师张大伟认为，人民币贬值对房企是利空，房企可能会加快销售回款，也可能会降价。

（来源：南方都市报）

北京通州出台史上最严限购政策

通州定位北京市行政副中心后，核心区项目开始出现价格走高、外围项目捂盘惜售的现象。为打击哄抬房价现象，14 日 22 点，北京市住建委发布重磅消息——通州购房限购政策升级，将优先解决通州本区域居民住房问题。规定明确，已拥有 1 套住房、无法提供在通州区落户满 3 年及近 3 年在通州区连续缴纳社会保险和个人所得税证明的本市户籍居民家庭，将暂停向其出售通州区商品住房。

今后谁能在通州买房？

符合现行政策有关规定且符合以下条件之一的家庭,限购1套通州区商品住房:

1. 没拥有住房的本市户籍居民家庭。
2. 已拥有1套住房、户籍属于通州区且落户3年(含)以上的本市户籍居民家庭。
3. 已拥有1套住房、近3年在通州区连续缴纳社会保险或个人所得税的本市其他区县户籍居民家庭。
4. 在本市没拥有住房且近3年在通州区连续缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭。

谁不能在通州买房了？

以下家庭,暂停向其出售通州区商品住房:

1. 已拥有1套住房、无法提供在通州区落户满3年及近3年在通州区连续缴纳社会保险和个人所得税证明的本市户籍居民家庭。
2. 无法提供近3年在通州区连续缴纳社会保险和个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭。

政策发布 通州缴税成硬指标

14日22点,北京市住建委、通州区政府发布《关于加强通州区商品住房销售管理的通知》,决定在通州实施更严格的商品住房限购政策,提高区域购房门槛。

新政于《通知》发布次日起执行,即8月15日起执行。

《通知》规定,在符合现行限购政策的基础上,满足以下条件之一的4类家庭,才可以购买1套通州区商品住房(包括新建商品住房和二手房):1. 京籍无房户;2. 已有1套住房的通州户籍居民家庭,需落户通州3年(含)以上;3. 已有1套住房的本市其他区县户籍居民家庭,需近3年在通州连续缴纳社会保险或个人所得税;4. 在京无房的外地人,需近3年在通州区连续缴纳社会保险或个人所得税。

《通知》同时明确,已经拥有1套住房、无法提供在通州落户满3年及近3年在通州区连续缴纳社会保险和个人所得税证明的本市户籍居民家庭,将暂停向其出售通州区商品住房。另外,无法提供近3年在通州连续缴纳社会保险和个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭,也不得购房。

商业住宅不受该政策影响。

值得一提的是,北京市住建委购房资格申请表中,已经增加了“购买房屋所在区县”一栏。

现场探访

客户晚7点被通知“抢房”

单价比两月前涨1万元

通州限购升级的消息昨天传遍了地产圈,细则正式出台前便有消息称,通州合生滨江帝景已准备连夜开盘卖房并涨价。另外还有多个在售项目表示要在政策出台之前赶上涨价以及突击开盘的“末班车”。

14日22点,位于通州区运河西大街附近的合生滨江帝景售楼处灯火通明,售楼员一拨一拨带领客户看样板房。京华时报记者进入大厅后,售楼员首先询问:“姐,准备了多少钱买房?”听到300万元的预算后,售楼员说了句“不够”就赶紧去招呼其他的看房客户。

据到现场看房的客户介绍,合生滨江帝景去年的均价在2.35万元,今年6月中旬该楼盘停止售卖,当时的售价是单价2.8万元。此后该客户再去看房,售楼处只发放预售卡。昨天19点,家住海淀的王女士接到售楼处的电话称临时开盘,售楼人员透露通州即将出台限购政策,“如果确定想买,必须在今晚11点30分之前签合同,因为还得留出半小时办网签”。王女士说,自己接到电话就猜到楼盘会涨价,“如果在3.5万以内我就决定咬牙接受”。但赶到现场后,销售员公布的价格令王女士很吃惊,“99平米的三居,单价3.8万元。就连137平米的大户型单价也达到3.4万元”。考虑再三后,王女士最终放弃了购买。

合生滨江帝景负责人否认该项目属于突击开盘:“我们的项目一直在售,只是预计今天受限购传言影响,夜里购房或咨询人数会激增,因此增加了现场销售人员,以应对晚上可能出现的买房人较多的情况。”

另据记者了解,位于东六环附近的首开香溪郡(资料、团购、论坛)也在昨天19点左右紧急开盘。

官方解读

给过热的通州楼市降降温

住建委相关负责人表示,在现行的本市户籍家庭限购2套、外地及单身限购1套的整体政策框架下,新政对通州采取了更高的要求。

负责人称,过快透支政策利好、过多吸纳不合理住房需求,会影响行政副中心建设进程。市政府部门首次和区县联合发布通知规范市场,充分体现北京市对副中心建设和稳定通州房地产市场工作的高度重视。

负责人表示,本次限购升级只针对市场偏热的通州区商品住房市场,其他区县、其他房屋类型没有变化,“通过合理抑制住房投机投资,给过热的通州区商品住房市场降降温,稳定区域市场”。

该负责人表示,新政着眼于优先解决通州本区居民的住房问题,保护他们的住房消费权益,同时符合解决其他人群居住需求的迫切性、合理性原则。

另据了解,在《通知》实施前已在网上成功提交购房资格申请的购房人,不受新政影响。

官方曾表态严打哄抬房价

8月初,市住建委主任徐贱云做客北京城市管理广播“市民对话一把手”节目时,曾针对通州出现价格走高、外围项目捂盘惜售的现象回应称,通州要严格执行限购政策,严厉打击开发商捂盘惜售、哄抬房价的现象。

徐贱云当时表示:“今年5月以后,北京东部地区商品房成交量增加了不少。针对近期北京通州区房地产市场热炒的城市副中心的概念,北京市住建委采取了五项措施。一是严格执行现有的各项房地产调控措施。二是加强土地市场的秩序管理。三是加强房地产市场的监测分析。四是加强在售项目的检查和对房地产经纪机构的监管,严厉打击捂盘惜售虚假宣传,恶意哄抬房价的行为。五是加强舆论宣传和引导。”

业内分析

通州大幅涨价可能性降低

亚豪机构市场总监郭毅表示,通州限购升级对通州楼市会产生一定影响:“通州新城板块近3年没有住宅用地出让,除了个别捂盘项目外,大多数项目都已进入尾盘,因此限购影响不大;由于近年来住宅用地供应主要在台湖,因此这一板块的潜在供应和库存规模都比较大,影响也会远远大于其他区域。”

中原地产首席分析师张大伟分析认为,作为未来集中释放利好的区域,通州目前的价格上涨预期主要来源于利好刺激,限购会明显影响购房数量,这种情况下房价继续大幅上涨的可能性将明显降低。

有业内人士认为,通州限购将给燕郊、大厂带来打击,“目前环通州区域的购房者中大部分是投资需求。现在燕郊价格已超1.6万元/平方米,如果通州价格平稳,燕郊市场可能会导致大量投资者离场”。

中原地产研究部统计数据显示,从2015年上半年住宅签约量看,通州市场明显上涨,半年住宅签约达到了3947套,环比涨幅达到21.3%,同比涨幅65.4%。

通州成交均价也出现了明显的企稳上涨,市场的可售商品房住宅库存更是降至最近6年的低点。这种情况下,通州核心区的商品房住宅均处于净去化状态。

未来影响

限购政策或惠及五类人群

我爱我家市场研究中心表示,虽然政策会重创目前的通州主流购房群体(无通州纳税和社保的外地人或户口不在通州的本地外区人),但政策必然导致市场波动与洗牌,会反过来利好五类人群:

第一类人:通州户口人群,尤其是通州单身青年。政策逼退大部分竞争者后,符合条件的人群成为第一受益者。

第二类人:通州企业。截至去年12月底,通州区共有企业57170户,企业数量位居全市郊区县第一名。可见,通州本地企业及其员工在政策赋予的“特权”下,购房余地会更大。

第三类人:通州租房人群。通州房价经过几轮上涨,积蓄了很多投资性房产,每次市场利空窗口期,都有相当一部分人由售转租,让本来就属于房好租金低的通州进一步突出这一特点,可谓租房者福音。

第四类人:预购通州商住两用项目的人群。通州房价与市区比仍有显著价差,未被限购的商住两用类房产几乎是唯一缺口。

第五类人:环京东大北京项目,尤其燕郊、廊坊等的购房者。限购需求终究需要出口,进一步东扩是可能性之一。

(来源:京华时报)

房地产税启动立法程序 “狼”真的要来了?



最近,十二届全国人大常委会立法规划对外公布,包括房地产税法在内的 34 项立法任务亮相其中,这意味着备受关注的房地产税法正式进入全国人大的立法规划。同时,据媒体报道,财政部制定三类计划,房地产税力争明年实施。这意味着或许在明年,拥有多套商品房,或者打算购买多套房的改善型人群,恐怕要为如何缴纳房产税发愁了。

面对即将到来的房地产税,作为购房者,将会受到怎样的影响?

房地产税≠房产税

兜兜转转,楼市的话题再次回到房地产税身上。

有媒体报道称,此次房地产税立法的初稿已经完成,相关部门正在等着进一步完善、落地。据了解,本次房地产税立法改革的总体思路是拟在房地产相关税费负担总体不变的前提下,适当提高保有环节税负,降低建设、交易环节税费负担。

这些年来，有关房产税和房产税扩容的消息时而在坊间热传，但其推进工作一直迟迟不见启动。2011 年上海、重庆试点征收房产税后，征收试点并未见扩容。而此次提出的房地产税，更是让不少人疑惑：房地产税和房产税的区别究竟在哪里？

据了解，房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。

“与房产税不同，房地产税涉及的税种包括了房地产业营业税、企业所得税、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税、土地增值税等等。因此，当前提及房地产税改革意味着这是一个综合性改革。”同策咨询研究部总监张宏伟介绍。

中国政法大学教授施正文也曾表示，房地产税改革路径的大框架已基本成形，主要是把现有的房产税和城镇土地使用税合并成为新的房地产税，增加房地产保有环节的税负，以房地产的评估值为征税基础。

“虽然国外在征收房产税方面有着丰富的经验。但对国内来说，房地产税是一个全新的税种。从国外经验来看，房地产税更主要的是对地方财政收入的支撑，其督促政府在提升城市建设的基础上，保证房屋的保值升值能力，并平衡地方的财富分配均衡。”住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌表示。

“狼”来了，买房 or 卖房？

如此看来，房地产税立法并非仅着眼于房地产市场。但对普通购房人来说，却不得不考虑其对楼市和自己的影响。

眼看着二手房市场一天天渐涨，想要改善居住环境的蒋雯也加入到看房大军里。“刚在新闻上看到要征收房地产税，就有中介打电话来介绍一套朝阳的房源，周边类似房源总价需要 400 万，这套房子 350 万就愿意出手。”蒋雯回忆，虽然价格很吸引人，但也让她多了一份疑虑：“会不会正赶上房地产税征收的节点，那持有成本恐怕也不少。”

对于类似蒋雯提出的疑问，业内专家给出了相应回答。

“这次房地产税立法需要经过规划、征求意见和修改。由于涉及民生问题，将会比之前房产税试点的政策谨慎很多。因此房地产税到具体落实阶段或许还需要 5 年时间，也就是到 2020 年之前能够出台和实施。”顾云昌表示。

顾云昌的看法，代表了不少专家业内人士的看法。“5 年内计划购房的话，不需要过多地考虑房地产税出台的问题。”张宏伟同样表示，且目前房产税的征收对象是新购置房产。从推进范围、力度和市场接受心理来看，未来房产税扩容也不会在一开始就向存量房开征。

人人都将成纳税人？

虽然房地产税落地尚有时日，不过在不少业内人士看来，不同于目前上海执行的仅针对新购置房源征收税费的政策，未来房地产税将覆盖所有商品房的持有环节。

但是，该买的房子还是得买。房地产税会不会增加老百姓的负担，也成为社会各界关注的焦点。

重庆、上海开征房产税的试点情况，也为这个答案提供一定佐证。从实施方案看，在上海，家庭人均住房建筑面积少于 60 平方米的，给予免税；在重庆，纳税人在房产税征收施行前拥有的独栋商品住宅，免税面积为 180 平方米；新购的独栋商品住宅、高档住房，免税面积为 100 平方米。这些规定，实际上将大部分的老百姓“排除”出了缴税群体。因此也有观点：谨慎选择房源，控制人均住房面积将会是应对房地产税的手段之一。

“房地产税涉及面广，地区和人群特征差异大，因此在征收方式和税率方面需要谨慎定夺。不过根据保障合理住房需求的理念来看，对刚需等人群也会出台一些减免政策。如何确定房地产税征收范围和税率，也是立法面临的难点之一。”顾云昌表示。

此外，财政部财政科学研究所原所长贾康在接受媒体采访时也表示，房地产税可将以往开征的多种间接税并入房地产税税种，减少大多数老百姓的税收负担。

楼市影响几何？

“事实上，房地产税更是一种长效调控手段，不会像信贷放松、降息等政策那样迅速作用于楼市。”顾云昌表示。

在业内看来，供需关系已经成为目前影响楼市走向的根本性因素。“房地产税会影响购房者的心理预期，但并不足以决定楼市走向。”张宏伟说。他进一步说明：房产税会减少投资者收益，从而减少楼市的投机需求，但从上海试点的效果看，它对抑制房价上涨的作用微乎其微。“目前上海的房价年增长可达 10%，甚至 20%。以一套 80 平方米、3 万元/平方米的房产计算，一年后该套房实现增值 24 万元，远高于房产税税收成本。”

仲量联行在一份报告中也指出，未来中国房地产税体系有望向发达国家看齐——交易税低、保有税高，这将有效抑制投机行为。同时，房地产税将鼓励投资者出租所拥有的房产，推动全社会资源的更有效利用。但很难简单断定房价或租金会涨还是跌，最终还要取决于当时市场处于买方还是卖方市场。

但手中持有四套房产的张女士对于开征房地产税可谓“不慌不乱”，她的理由是：加税后成本增加了，租金自然是要涨一点，把多出来的成本转到租户身上。

此外，在业内看来，房地产税或将会使开发商加大中小户型产品开发。一位央企地方项目负责人表示，偏远地区的大户型将迎来挂牌潮，房主或会选择抛售，或会置换成中心区域品质较高的项目。同时，在房地产税的压力下，开发商或将会调高中小户型房源比例。但北京、上海等一线城市的情况则略有不同。“现在供需矛盾紧张，土地价格上涨，决定了一线城市未来的供应将以改善性产品为主，因此房地产税带来的影响或许不像想象中那么明显。”张宏伟表示。

作为一个全新的税种，房地产税从准备立法到实际实行还有很长的路要走。其开征的难点在哪里？能否获得全国人大通过？什么时候能够推出？针对这些问题，记者采访了多位业内人士。

破题

新房新办法老房老办法

问：房地产税立法，难点在哪里？该怎么解决？

中国房地产业协会副会长任志强：人大负责房地产税研究的部门曾让社科院、财税所提供一一些国外的案例，希望有所参考。但问题在于世界上绝大多数国家都没有在土地公有制的情况下制定过房地产税。目前来讲同中国情况最接近的就是以色列。所以我觉得，中国要制定在土地公有制的情况下征收房产税的立法，这是一个从0到1的突破过程，没有先例可循，有点困难。

央行货币政策委员会委员樊纲：房地产税牵扯到很多利益集团。但现在有一个目标是2017年通过立法。从经济学的角度来看，许多看似难以调和的问题都是有解的，可以引进时间因素去逐步消化。我多年来一直提倡的就是新房新办法，老房老办法。赶紧从新房着手推出去，老房过个20年，利用历史进程来逐步解决一些问题。中国改革一个最宝贵的经验就是双轨过渡。

问：税收范围如何确定？是否能够通过立法？

任志强：立法细则还没有出，但是现在市场上传言的那些税收范围，比如以60平方米为限减免房地产税，我觉得很难通过。而如果按照套数减免，则有可能通过。说到底其实还是一个利益的问题。

作用

开征持有税抑制多套需求

问：房地产税的出台能否平抑房价？

交通银行首席经济学家连平：我认为对于抑制投机、改善结构，如果说合理的方案的话，应该在一定程度上能起到作用。至于房价上涨，我觉得从整个人类社会来看，尤其是目前我们看这个货币制度，是纸币本位制，通货膨胀是长期、大部分的时间都在经历的。在我国现有经济条件下，货币存量又比较大。所有这些因素，都会让未来房价持续保持一个上涨。虽然这期间会有一些阶段性的调整，但大的趋势不会有太大的变化。我们可以不在乎房价的整体上涨，关键是要控制它国度的上涨和投机性带来的房价失控，作为税收来说，我想我们应该能促使它起到这方面的作用。

任志强：房地产税在很多国家都有，也不要老说房地产税能够抑制房价。比如美国有房地产税，它的房价还是上涨的，2008年跌下来以后又涨上去，现在的价格比2008年还高。香港的房地产也经历了几次下跌，但是每次跌完了以后为什么房子比原来还贵？美国从有房地产税开始，指标为100，现在到了286，就是涨了快2倍，也没有抑制房价的上升。但是它可以抑制多套需求，这是有可能的，也就是调整存量结构。

中国房地产业协会原副会长朱中一：我们过去流转环节的税收比较多，但持有环节的税收还没有。下一步开征持有税，减轻流转税，好处就是让有多套房子的人把多余的房子推向二手房市场或租赁市场。通过这样做，将来投机炒房的肯定会减少，能够促进市场的稳定。

（来源：新京报）

七成以上居民满意城镇棚户区改造政策落实情况

国家统计局社情民意调查中心近日发布城镇棚户区改造群众满意度调查报告，报告显示，九成以上满意和基本满意党中央国务院加快棚户区改造政策，七成以上满意和基本满意棚户区改造政策落实情况。

据国家统计局网站消息，近期，为了解城镇棚户区改造群众满意度情况，国家统计局社情民意调查中心组织开展了城镇棚户区改造群众满意度调查。调查采取重点和随机抽样相结合的调查方法，选取北京、河北、山西、内蒙古、辽宁、黑龙江、江苏、浙江、安徽、福建、江西、山东、河南、湖北、湖南、广西、贵州、陕西、甘肃、宁夏共 20 个省(区、市)的 10100 个城镇棚户区居民调查样本，采用入户调查的方式进行。

调查报道显示，对棚户区改造过程中存在的突出问题，棚户区居民认为是“改造周期长”的比重较高，占 45.2%；认为是“安置面积不合理”、“政策透明度不高”、“补偿资金不到位”、“配套建设跟不上”的分别占 34.2%、29.9%、28.4%、26.7%。

本次调查有关情况如下：

一、对棚户区改造政策及其落实情况的评价

调查结果表明，棚户区居民对棚户区改造政策满意度很高，对其政策落实情况满意度也较高，同时希望切实加大其政策落实的力度。

（一）九成以上满意和基本满意党中央国务院加快棚户区改造政策。

调查显示，对近年来党中央国务院出台的加快棚户区改造政策，棚户区居民表示“满意”的占 48.9%，表示“基本满意”的占 43.6%，合计高达 92.5%；其中国有林区(林场)、改造已完成的棚户区居民的合计比重分别达 97.1%、95.5%。

图1-1 棚户区居民对加快棚户区改造政策的评价

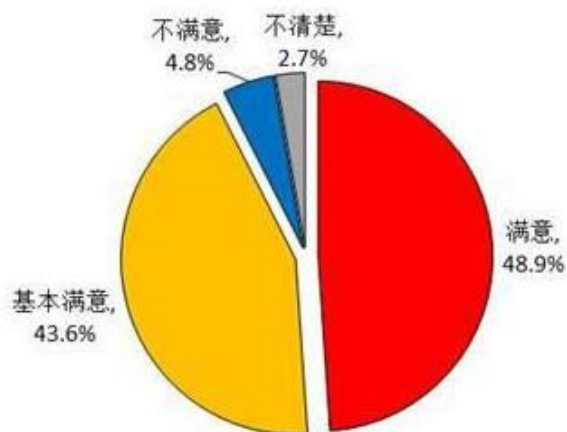


图1-2 不同类型棚户区居民对加快棚户区改造政策的评价

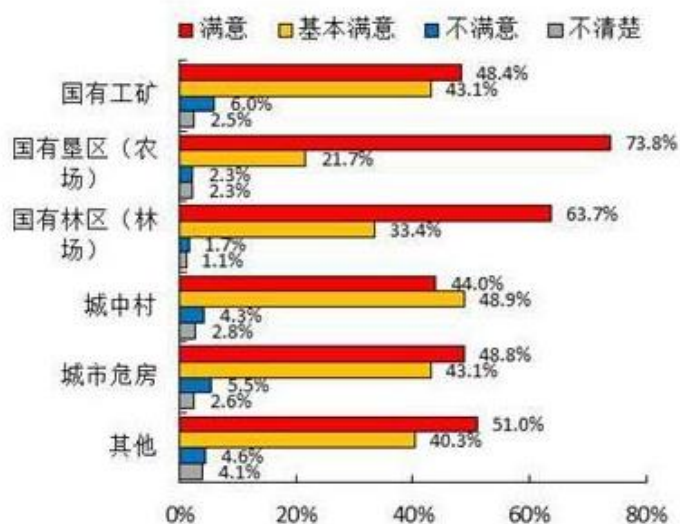


图1-3 不同改造进度棚户区居民对加快棚户区改造政策的评价



(二)七成以上满意和基本满意棚户区改造政策落实情况。

调查显示，对当地棚户区改造政策措施落实情况，参与改造的棚户区居民[1]表示“满意”的占 29.1%，表示“基本满意”的占 43.6%，合计为 72.7%；其中国有林区(林场)、三线企业集中区棚户区居民的合计比重分别达 87.7%、77.3%，而国有工矿、资源枯竭型城市棚户区居民的合计比重仅分别为 67.1%、62.3%。

与对棚户区改造政策本身评价相比，对其政策落实情况的评价存在明显差距，有待加大政策落实的力度。

图 1-4 参与改造的棚户区居民对当地棚户区改造政策措施落实情况的评价

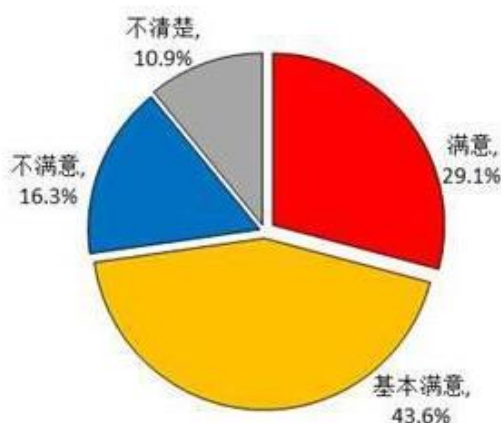


图1-5 不同类型棚户区参与改造居民对当地棚户区改造政策措施落实情况的评价



图1-6 不同类型城市棚户区参与改造居民对当地棚户区改造政策措施落实情况的评价



二、对棚户区改造重大意义、突出问题和发展前景的看法

调查结果表明，绝大多数棚户区居民肯定棚户区改造对改善困难群众住房条件等的重大意义；集中反映棚户区改造中存在“改造周期长”等突出问题。过半棚户区居民对实现棚户区改造的宏大目标有信心。

（一）绝大多数肯定棚户区改造对改善困难群众住房条件等方面的重大意义。

调查显示，关于棚户区改造对经济社会发展的意义，棚户区居民认为是“改善困难群众住房条件”的比重最高，达 84.2%。

图 2-1 棚户区居民关于棚户区改造对经济社会发展意义的认识



（二）认为棚户区改造存在“改造周期长”等突出问题。

调查显示，对棚户区改造过程中存在的突出问题，棚户区居民认为是“改造周期长”的比重较高，占 45.2%；认为是“安置面积不合理”、“政策透明度不高”、“补偿资金不到位”、“配套建设跟不上”的分别占 34.2%、29.9%、28.4%、26.7%。

图 2-2 棚户区居民对棚户区改造中存在突出问题的认识



调查显示，对实现“党中央、国务院确定的改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的目标”，棚户区居民表示“有信心”的超过一半，占 54.4%；表示“基本有信心”的占 30.6%；合计达 85.0%。

三、对棚户区改造中安置补偿标准、资金发放情况的评价

调查结果表明，多数棚户区居民基本肯定并希望不断完善棚户区改造中的拆迁安置补偿标准和补偿款按时足额发放办法。

（一）六成以上肯定拆迁安置补偿标准。

调查显示，对棚户区改造中拆迁安置补偿标准，参与改造的棚户区居民认为“合理”的占 21.6%，认为“基本合理”的占 41.7%，合计为 63.3%；其中国有林区（林场）、三线企业集中区、改造已完成棚户区居民的合计比重分别达 81.4%、69.0%、72.6%。

（二）六成以上满意和基本满意补偿款及时足额发放情况。

调查显示，对棚户区改造中补偿款及时足额发放情况，参与改造的棚户区居民表示“满意”的占 24.6%，表示“基本满意”的占 37.2%，合计为 61.8%；其中国有林区（林场）、改造已完成棚户区居民的合计比重分别达 77.9%、72.4%，而国有工矿、未改造已提出计划棚户区居民的合计比重分别为 49.7%、30.7%。

四、对棚户区改造中安置房按时交房和工程质量的评价

调查结果表明，棚户区居民基本肯定棚户区改造工程质量和安置房交房速度，同时迫切希望提高工程质量，加快安置房交房。

（一）六成以上肯定棚户区改造的工程质量。

调查显示，对棚户区改造的工程质量情况，参与改造的棚户区居民认为“好”的占 22.0%，认为“一般”的占 40.2%，合计为 62.2%；其中国有林区（林场）、改造已完成棚户区居民的合计比重分别达 76.0%、78.0%。

(二)近六成满意和基本满意安置房按时交房情况。

调查显示，对棚户区改造中安置房按时交房情况，参与改造的棚户区居民表示“满意”的占 23.5%，表示“基本满意”的占 36.2%，合计接近六成，为 59.7%；其中国有林区(林场)、改造已完成棚户区居民的合计比重分别达 84.2%、79.3%。

五、对棚户区改造配套市政基础设施和配套公共服务设施的评价

调查结果表明，棚户区居民在基本肯定棚户区改造配套市政基础设施和配套公共服务设施的同时，也要求继续加强这两方面配套设施建设。

(一)比较满意配套市政基础设施。

调查显示，对棚户区改造的配套市政基础设施(城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、污水及垃圾处理等)情况，参与改造的棚户区居民表示“满意”的占 25.8%，表示“基本满意”的占 40.2%，合计为 66.0%；其中国有林区(林场)棚户区居民的合计比重达 80.9%。

(二)比较满意配套公共服务设施。

调查显示，对棚户区改造的配套公共服务设施(商业、教育、医疗卫生等)，参与改造的棚户区居民表示“满意”的占 23.4%，表示“基本满意”的占 40.2%，合计为 63.6%；其中国有林区(林场)、改造已完成棚户区居民的合计比重分别达 77.1%、78.5

(来源：人民网)

产业聚焦

新城规划区域界限不清晰 滨海新区“造城”隐患

8月13日下午5点，天津政府召开新闻发布会。面对“危险品仓库按照规定应该离居民区多远”的问题，台上官员们面面相觑。



天津瑞海物流危险品仓库的集装箱堆垛因不明原因起火爆炸，最终引发灾难。据记者调查，爆炸发生地方圆3公里内分布住宅小区数量多达15个以上，其中，天滨公寓、万科海港城距离爆炸点最近，仅有1000米。

8月13日清早，万科、融创等在天津滨海新区有项目的开发商陆续派出了团队奔赴灾区项目，进行灾害排查。部分楼盘受损严重，出于安全考虑，有开发商安排小区全部业主撤离。

“目前由于事故现场的安全隐患没有完全排除，我们派去的团队主要负责帮助业主撤离，现在我们来自全国的工程技术人员都已赶到天津，但具体善后措施仍需等待政府部门的指示。”8月14日，一位在天津参与救助的开发商人士对《华夏时报》记者透露。

住宅密集区隐患

“二次爆炸发生的时候，家里的玻璃都被震碎，吊灯脱落，房门也坍塌了。”一位万科海港城的业主在爆炸第2天来到北京时仍惊魂未定，他告诉记者，由于海港城距离爆炸地点很近，楼面窗户大面积破损，部分楼层墙体分离，碎片不断从高层坠落。

在此次爆炸事故中，3个万科项目被波及。“大灾当前，生命为先，万科将尽全力协助业主渡过此次难关。”当晚，万科北京公司总经理刘肖表示，万科现场人员将协助受伤业主和合作方员工救治，配合政府排查风险，协助民政部门安排部分业主住到安置点。

据了解，这一区域的住宅项目多为高层板楼，居住密度较大。如万科海港城一、二期项目均已售罄并交房，共计3370户左右，三期项目于2014年开盘，总规划户数为1304户。此外，万科金域蓝湾项目共有业主1973户，万通新城国际也有业主数千户。

“滨海新区自规划建设起，就是政府重点发展区域，产业丰富，人口较少，现在这里的第二产业已经非常成熟，拥有大量的科技园、产业园，因此消费能力也相对较强，这几年住宅项目的销售情况还是不错的。”房地产行业分析人士陈剑波表示。

公开资料显示，从2007年开始，万通、万科、首创等国内知名品牌开发企业开始进入滨海新区。依托产业优势，天津滨海新区也成为高端住宅相对集中的区域，而塘沽区则成为住宅市场的核心区域，成交比重占整个区域的59%。

“当年我们拿下滨海新区的地块开发时，这周围几乎没什么住宅，但现在周围全是在建的住宅项目。”一位在滨海新区有项目的房企负责人表示，这种大规模的造城式开发实际是当地政府一手促成的。

为吸引更多外来企业和人口进驻滨海新区，在当地政府招商引资的优惠政策之下，知名房企在滨海新区展开了大盘“争夺战”。远洋、融创、世茂等众多知名房企都在滨海新区拥有大体量的住宅项目。

“在滨海新区，无论是商业写字楼还是住宅项目，地块上规划的密度都相对过大，这很容易埋藏安全隐患。”陈剑波表示。

此前，滨海新区规划与国土资源管理局副局长郭富良曾公开表示，截至2014年6月，滨海新区共有房地产开发项目企业120家，已办理销售许可证的项目有450余个。

新城规划难题

危险品仓库距离居民小区是否太近，是此次爆炸中被公众所关注最多的问题之一。

据公开资料显示，此次爆炸所在的天津瑞海国际物流有限公司，是天津海事局指定的危险货物监装场站，同时也是天津交委港口危险货物作业许可单位。

根据2001年国家安监局颁布的《危险化学品经营企业开业条件和技术要求》，其中明确规定危险化学品仓库与周边建筑的安全距离为1000米，而在住宅项目旁设立大中型危险化学品仓库，又要受到多重限制。

公开资料显示，2014年8月，天津市滨海新区塘沽环境保护监测站曾出具的一份关于“瑞海公司跃进路堆场改造工程”环保验收报告称，瑞海公司租用天津爱兰德堆场后，把现有物流堆场改造成一个危险化学品和普通货物集装箱堆场，占地面积46226.8平方米。瑞海国际官方网站显示，去年8月，他们通过了公安部门的多方面检查。

但北京万科原董事长毛大庆表示，天津万科在 2010 年 4 月获取海港城项目地块时，当时周边规划为普通物流仓库，之后万科公司及业主并未获悉周边改造为危险品仓库这一情况。

中国社科院研究生院城市发展系主任傅崇兰对媒体表示，滨海新区规划的时候，规划部门对仓储转运、港口、居民区三者之间的距离，并没有很好地论证。

“天津滨海新区组团界限不清晰的情况一直被业内诟病，在新区规划上，写字楼、仓储、住宅的间隔距离都相对较近。”一位城市规划领域专家告诉记者，从国际经验来讲，一个城市的生产组团与居住组团之间最好保持 2 公里以上间距，并且还要设置农田或绿化带作为间隔。

（来源：华夏时报）

楼市销售回暖态势持续 人民币贬值是利空吗

近日的人民币贬值，引起了公众对未来经济走向的关注。而对于房地产市场来说，又会是利空信号吗？有观点认为人民币贬值意味着投资不动产将更保值，而有观点则认为其负面影响有限。

在专家看来，人民币贬值对楼市的实际负面影响不大。上海易居房地产研究院副院长杨红旭就坦言，人民币贬值对楼市主要有三点小利空。一是少量外资可能将从国内楼市流出。二是持有美元外债的开发商的融资成本将提高。三是少量国内资金去国外购房或开发项目积极性将有所提升。不过，这三个因素影响十分有限。总体而言，人民币贬值对楼市影响程度很小，不会造成下半年，甚至中长期的楼市低迷，更不太可能压垮房价。

从目前的市场表现看，销售回暖态势仍然在持续，而一二线城市表现更为突出。

在持续的政策利好下，全国商品房销售市场持续好转，根据国家统计局最新发布的全国房地产开发和销售数据，1-7 月份，全国商品房销售面积 59914 万平方米，同比增长 6.1%，增速比 1-6 月份提高 2.2 个百分点；销售额 41171 亿元，增长 13.4%，增速提高 3.4 个百分点。眼下，热点城市楼市成交火爆。如深圳、宁波、杭州 1-7 月份的销售面积增速超过 50%，销售额增速超过 70%。值得一提的是，房地产开发景气指数连续两个月回升。7 月份，房地产开发景气指数为 93.03，比 6 月份提高 0.4 点，比 5 月份提高 0.6 点，虽仍处于历史低位，但已连续两个月回升。

部分研究机构表示，人民币贬值实短期对房企的海外融资等形成了负面影响。但这仅限于有海外融资的部分龙头企业，且其海外融资的比重也相对较小。对于购房者而言，由于目前市场库存仍处于一个高位，房价并不存在短期大涨的可能性。在今年房企仍积极去库存的前提下，购房者有充分从容的心态，去选择自己理想的房子。

（来源：南方日报）

保险资金频频“入侵”房企 成 25 家上市房企大股东

业界认为，“险资”投资房企，可在一定程度上降低其搜寻顾客的成本，但同时，对房企而言，与“险资”合作同样也可拓宽寻找买家的渠道。8 月 11 日，碧桂园与平安产险签署战略合作协议。碧桂园集团总裁莫斌（前排右）表示，碧桂园将与平安联袂开发双方的客户资源，碧桂园由此可参与开发平安 8000 万客户资源。

就销售业绩而言，招商地产已退出一线房企行列，图为其开发的蛇口海上世界项目。

“门口的野蛮人”已入侵一线房企 或引发地产模式巨变

广州日报讯（记者王荔珏）近期，保险资金开始频频“入侵”房企，就连大佬万科也没能“逃脱”。7 月 25 日，万科发布的简式权益变动报告书称，前海人寿及其一致行动人钜盛华分别通过深交所集中交易系统买入 1.03 亿股和 4.49 亿股公司股份，合计占比为 5%。这已经是半个月前海人寿第二次举牌万科股份，此次举牌后前海人寿及其一致行动人总共持股占万科总股本的 10%，仅次于万科的第一大股东华润的 14.9%。

成 25 家上市房企大股东

值得关注的是，万科只是大批被险资举牌的房企之一。统计数据显示，截至今年 7 月初，在 133 家 A 股房企中，被险资进入前十大股东的房企多达 25 家，占比达到 18%。至于保利地产，其前十大股东中同样也有险资新华人寿的身影。

早在去年开始，包括金地、金融街、佳兆业、华业集团、碧桂园等大批房企，均在资本市场遭到险资大鳄们的举牌或收购股权。其中最受关注的是去年三季度末，有着保险业“黑马”之称的生命人寿接连举牌金地集团。截至去年 9 月底，经过数次举牌，生命人寿已成为金地集团的第一大股东，在去年三季度增持金地集团股价至 29.9%，逼近要约收购线。

安邦保险则紧随其后增持了 1 亿股，持股比例也提升至 18.83%。以生命人寿和安邦保险为首的险资对金地集团的持股已高达 55%，高度控盘。今年 4 月 1 日，中国平安入股碧桂园，共斥资 62.95 亿港元持股 9.9%，成为碧桂园第二大股东。

如今在地产行业，“险资”被视为“门口的野蛮人”的议论甚嚣尘上。毕竟，对多年来股权结构稳定的上市房企来说，无论是出于财务投资的目的还是想成为实际控制人，险资显然都是一个“外来者”。

房企对“险资”爱恨交加

就房企而言，对险资则可谓又怕又爱。“怕”的是，一旦险资成为第一大股东，房企的实际控制权或将旁落，这难免会引起房企的担忧。有消息称，金地集团与新的大股东生命人寿和二股东安邦人寿就相处得并不愉快。在金地集团 5 月 8 日召开的 2014 年年度股东大会上，当天最重要的议案包括核心员工项目跟投议案、选举丁玮和王俊为独立董事的议案，就均被生命人寿和安邦保险联手否决。而令房企“爱”的是，险资的介入会助力房企令其拥有相对充裕的资金，且资金成本也将远远低于同行，助力房企“强者愈强”。

业界预计，这场房企与潜在资本“野蛮人”的博弈大幕才刚刚拉开。

A股再无“招商地产”？

资产重组后由“招商局蛇口”取而代之

广州日报讯（记者王荔珏）经过4个月的停牌，8月4日，招商地产重大资产重组方案终于有了思路：拟定方案为招商局蛇口工业区控股股份有限公司换股吸收合并招商地产并向深圳证券交易所申请上市。这意味着曾位居A股“招保万金”四大龙头房企之一的招商地产或许会成为历史，取而代之的将是“招商局蛇口”这一新上市平台。

这一重组方式令业内感到相当意外，如果顺利重组，那最为直接的是为新的上市平台增加大量一线城市的土地储备。因为招商局集团在蛇口及前海拥有丰富的土地资源储备，在前海拥有3.9平方公里的港口物流用地，是前海最大的“地主”；同时在蛇口片区，也同样有丰富的土地储备。招商地产此次实施资产重组，更大的意义或许在于保持了“招商地产”这龙头房企的地位。这或许也是房企应对“门口的野蛮人”的另一新招。

近年来，虽然行内仍视“招保万金”为一线房企，但相对于早已是千亿房企的万科、保利，实际上，招商地产龙头房企的地位早已不保。今年1~7月，招商地产共实现签约销售面积176.1万平方米，签约销售金额243.03亿元。如果按照其600亿元年度目标额计算，只完成年度指标的29.35%。

虽然就销售业绩而言，招商地产已退出一线房企队伍，但其却从未放弃重回一线队伍的念想。明确制定了“未来5年实现千亿收入、百亿利润”的发展目标，即在不拿地的情况下，2016年超700亿元，2017年超800亿元。

（来源：广州日报）

北京4宗“准豪宅”地块将入市 或再遭疯抢

北京国土局官网信息显示，4宗大体量的住宅用地正在挂牌待售，随着这些地块的相继入市，分析人士预言北京的土地竞拍市场将再次掀起波澜。

这4宗住宅用地分别位于东坝、孙河与丰台石榴庄，自8月底开始将陆续进入出让期，最低的一宗土地起拍价也接近20亿元。随着中小城市房地产市场的大幅萎缩，房地产商将发展的重点明显转移到北京这样的一线城市，加之北京政府对土地供应的严格限制，导致北京的土地竞拍愈显疯狂。

房地产服务机构亚豪(微博)机构(博客)副总经理任启鑫分析称，今年以来北京住宅用地供应稀缺，前7月仅有21块住宅用地成交，创造了近三年同期新低。“供应的稀缺与企业购地意愿的增强，使得今年出让的宅地多遭到‘抢购’，”任启鑫说，“预计这4宗宅地也不例外。”

6月底至7月初，在断供近3月后，北京国土局拍卖的位于大兴的几宗商住用地全部遭到房地产商的疯狂竞抢，几宗混合多功能地块的纯商品住宅面积都被完全竞报为配建限价商品房。（详见人民网此前报道《20家房企抢大兴地块》、《大兴地块全被竞建限价商品房》、《京5环外房价进5万时代》等报道）

任启鑫表示，除去市场因素外，上述4宗住宅用地本身的特性也使得其必然遭到较多关注。他表示，孙河、东坝近两年已成为新兴豪宅代表区域，而丰台石榴庄地块则是位数不多的四环内住宅用地。

根据亚豪君岳会统计，近年来孙河区域共实现宅地成交5宗，实际楼面价最高为48000元/平方米；东坝区域共成交宅地7宗，实际楼面价最高超过50000元/平方米；丰台三四环区域成交宅地7宗，实际楼面价最高超过60000元/平方米。

“由于上述几个区域‘豪宅化’趋势已定性，并且已具备一定市场接受度，后期项目操作难度相对减小，因此这4宗地块必然将遭到‘疯抢’，”任启鑫说，由于整体供应的稀缺，因此即便是位置较远的“冷门”地块也遭到“疯抢”，由此接下来几宗“热门”地块的命运可想而知。地王标准屡次刷新，这4块住宅用地未来打造项目也必将成为豪宅一员。

房地产企业人士称，尽管北京的土地价格近年来不断快速攀升，但现在回头来看，北京的地价都是显得合理的。

“几年前每当一块‘地王’出来大家都会觉得不可思议，觉得地价都这么贵了以后怎么卖，”上月刚在大兴拿下一宗商住用地的这位房企内部人士说，“但我们现在看到这些当年的‘地王’项目都卖得不错，而且豪宅价格还在不断提高。”

（来源：人民网）

中国打响更大规模棚户区改造攻坚战

经过近8年时间、多轮棚户区改造的强力推进，中国棚户区改造的范围和数量不断扩大。在城市居民居住条件大幅改善的同时，这项政策也赢得了较高的民众满意度。不过，有专家提醒，接下来的棚改任务将更为艰巨，棚户区改造已进入攻坚战。

中国国家统计局日前发布《城镇棚户区改造群众满意度调查报告》，调查对象包括北京、河北、山西、内蒙古、辽宁等共20个省（区、市）的10010个城镇棚户区居民。

报告显示，九成以上棚户区居民满意和基本满意加快棚户区改造政策；七成以上居民满意和基本满意棚户区改造政策落实情况。尽管总体满意度很高，但报告称，与对棚户区改造政策本身评价相比，对其政策落实情况的评价存在明显差距，有待加大政策落实的力度。

“棚户区改造是一项十分复杂的工程，其中涉及资金、土地、拆迁等多个因素”，中国国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲在接受中新社记者采访时指出，70%以上的民众满意度实际上意味着这个政策的实际执行情况不错。

自 2008 年以来，中国实施了多轮大规模的棚户区改造，改造范围从国有工矿、煤矿、林区、垦区等扩展至城中村、老旧小区等领域。官方数据显示，截至去年底，中国累计共改造各类棚户区住房约 2080 万套，农村危房 1565 万户，一大批民众“出棚进楼”，住房条件得到极大改善。

从官方的一系列部署中不难发现，未来几年中国仍将以更大的力度推动“棚改”。中国国务院总理李克强曾多次提及，在改造棚户区、城市和农村危房方面还要加大力度。根据国务院 6 月做出的部署，2015-2017 年，中国计划改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1060 万户，并加大棚改配套基础设施建设力度。

这一目标相对过去 8 年的棚改完成情况来说，显得雄心勃勃。而且专家指出，棚改已实施多年，目前待改造的地块大都属于商业开发价值小、资金筹措难、拆迁安置难的“硬骨头”。

任兴洲解释称，以往集中连片的棚户区很多，由于其占地面积较大，在修建楼房安置棚户区居民之后，随着容积率的提升，可以腾出一部分土地进行商业开发，重新“招拍挂”。这样土地出让收入可以弥补一部分建设、拆迁资金的缺口。但现在这样土地富余越来越少，“地腾不出多少，钱就更为紧张”。

国家统计局的调查显示，有 45.2% 的受调查民众认为棚户区改造过程中最为突出的问题是改造周期长。

民众对这一问题的反映最为强烈。任兴洲表示，这很大程度上受到了“拆迁难”的影响。“有时一个项目遇到少部分‘钉子户’不愿搬走，地方政府需要细致耐心地做工作，这也导致拆迁—建设—回迁的周期拉长，带来一些民众的不满”，任兴洲说，而且这个过程中往往涉及到司法部门的介入，由于司法程序复杂、周期长，又让一些地区的棚改项目时间进一步延长。

针对这个问题，越来越多地方开始提高货币化安置的比例，一些城市中 30% 至 40% 的民众接受货币化安置。特别是在一些房地产开发过量的三、四线城市，使用这一方式还能有效帮助当地的楼市消化，优化住房资源的配置。

（来源：中国新闻网）

政策利好燕郊二手房量价齐升 河北三河地税积极应对

“一进大厅看到那么多人，以为要排很长时间，没成想 20 来分钟就办完了过户手续，真快！”前来三河二手房办税厅办理过户手续的李亚飞边向窗口工作人员递着银行卡，边说。

据悉，今年六、七月份以来，三河燕郊二手房交易量出现井喷，前来过户核税的纳税人急剧增多，李先生便是其中的一位业户。究其原因，一是受京津冀一体化、北京市政府东迁、北京城铁直达燕郊和打通进京“断头路”等因素影响，燕郊房价迅速上涨，一手房价直逼 18000

元,二手房接近 13000 元,很多购房人转投二手房,造成交易量激增;二是受“5 改 2”政策影响,原来已经签订协议未办理过户手续的买卖双方,部分业主担心房价变动过高造成毁约,急于办理过户业务。据统计,四月份新政施行后当月办理 750 户,到七月份竟激增到 2000 户。

为规范房产交易业务办理秩序,让纳税人能在短时间内缴税过户,三河市地税局主动作为,积极应对。在东西两市区的办税服务厅和三河市区二手房征收厅各增设 2 个业务窗口,使办理窗口由原来的 5 个增加到 11 个,市内实行同城通办,全面受理燕郊二手房业务。另外对预约排号系统进行升级,采取电话自动接听与挂机短信相结合的方式受理电话预约,同时预约不仅限于一周业务,保证所有纳税人都能够预约到号。现今办理的二手房过户核税由原来每天 70 笔增加到近 200 笔。

“现在处于征管系统与金税三期双轨并行阶段,做每一笔业务都要同时在这两套系统中分别进行,为了缩短办税时间,二手房过户窗口工作时间只进行征管系统中的业务操作,晚上再派专人加班进行数据信息的补录。”燕郊二手房征收厅主任胡卫娟边指导窗口人员录入数据边说。

三河市地税局为节省纳税人等待时间,还在东西两个征收大厅和二手房交易大厅设置导税员,对业务办理进行全程引导,在正常办理电话预约业务的同时,对离婚、赠与、继承以及外地购房人在本地短期停留急于办理业务的,该局急事急办、特事特办,加班加点办结。“5 改 2”新政实施以来,该局共办理燕郊二手房交易 5507 笔,入库税款 20683 万元。目前,三河市二手房过户缴税秩序良好,进一步保障了当前二手房过户形势的需求。

(来源:中新网)

房山高教园板块被引爆 首创提前布局京西南价值洼地

楼市回暖,京西南板块价值洼地效应也日渐凸显。继大兴区多宗宅地遭“疯抢”之后,房山区良乡高教园区两宗地再遭房企热捧。其中,良乡高教园区西部生活区东区地块商品房居住部分折合楼面价高达 2.1 万元/平方米,而这一价格也直逼当前区域内在售项目的成交价。

据亚豪机构统计数据显示,良乡板块在售项目包括首创紫悦台、五矿铭品、北京城建胜茂傲山等数十个项目,售价在 22000 元/平方米-27000 元/平方米左右。

业内人士分析称,从各个项目的售价来看,良乡板块特别是高教园板块仍属价格洼地。该区域规划完善,产业集中、交通发达、配套齐全,价值洼地效应凸显,各大房企看中的正是该区域未来的发展潜力和价值空间。

据了解,高教园板块汇聚了众多产业和学府,集产学研一体化的高科技产业带正式形成,未来发展潜力和空间巨大。目前,该区域的学院区内已有北京理工大学、首都师范大学、北京工商大学等六所院校入驻,未来还将会有更多所高校汇集于此,最终学生规模将超过 10 万

人。此外,园区东侧正在建设投资总额达 400 亿元的中核、航天科技园,未来这里将有 8 万常驻人口。这些高素质人才大量汇聚,将拉动高教园区经济快速发展。

而在各大房企争抢高教园板块之前,首创置业早以敏锐的视角,布局京西南这块价值洼地,并不断深耕,实现五盘联动。首创·紫悦台,作为首创置业在 2015 年重磅推出的悦系高端产品,在产品设计、园林规划、户型构造上都采用高标准、高要求,不仅为居者呈现了一个高品质的健康人文主题社区,还填补了区域高端住宅空白。

据悉,目前项目首推产品已售罄,新品正在加推销售中,在售产品为 83 平方米两居和 94 平方米小三居。

(来源:中国经济网)

房地产逆袭短期无望 投资恢复仍需时日

经历了一年半的下行之后,中国的住宅投资增速开始回升。根据国家统计局最新统计数据,1-7 月份房地产开发投资中,住宅投资 35380 亿元,同比增长 3.0%,增速比 1-6 月份回升 0.2 个百分点,为 2014 年以来的首次回升。

国家统计局投资司高级统计师李皎认为,销售市场好转给房地产开发企业提供了有力的资金支持,将提振企业开发建设的信心。统计局数据显示,今年 1-7 月份,全国商品房销售额 41171 亿元,增长 13.4%,增速提高 3.4 个百分点。其中,住宅销售额增长 16.8%。

不过,这一次的销售增长并没有带来房地产开发投资的迅猛逆袭,今年前七个月,全国房地产开发投资同比名义增长 4.3%,仍处于历史低位。瑞银中国首席经济学家汪涛认为,中国的房地产市场已经过渡到了温和增长的新常态。

汪涛判断,如果房地产销售能够持续目前较好的态势,新开工面积可能从明年二季度左右开始转为正增长,我们预测明年全年为零增长,今年则是下跌 10-15%,而在建面积和在建规模会持续下行,还需要两年左右的时间,房地产投资才会有明显的回升。

房价回暖

随着房地产销售的好转,市场乐观情绪正在溢出。汪涛认为,今年下半年房地产对经济带来的下行压力已经没有我们此前想象的那么大了。

今年上半年房价的分化一直在持续。根据中国指数研究院的监测数据,如果将上半年房价走势分成两个阶段,4-7 月百城房价持续上涨的态势更加明显,同时地区和城市的差异也在加大。数据显示,一线城市房价涨幅较大,整体上涨 5.17%;二、三线城市各下跌 0.75% 和 1.25%。中国指数研究院指数研究总监白彦军表示,下半年房企推盘节奏将会有所放缓,整体成交量趋于平稳。

而中国的一二线城市正在出现明显的分化。根据中国指数研究院数据显示,一线城市中,深圳的房价涨幅较大,环比增长高达 9.73%,而同期北京、上海房价环比仅增长 1.49% 和 1.16%,

广州房价环比为-0.23%；在二线城市中，东莞、惠州的房价环比各增长 2.25%和 1.23%，而昆明房价环比为-1.66%，其它二线城市房价环比基本都在正负 0.5%之间。“除了与货币、信贷有直接关系外，人口流动也是影响房价的一个根本性因素。”宏源证券首席分析师范为对经济观察报表示，“由于人口大规模地流动，未来房地产市场‘冰火两重天’的结构仍会一直存在。”

范为认为，深圳作为一个新经济体，在互联网+、高端制造业等领域发展迅猛，从去年下半年开始的股市狂热，也催生了许多新的购买力，助推了房价的大幅上涨，“同时，深圳房价的急速上涨，也得益于大规模外来人口的涌入”。

此前“3·30新政”施行之后，深圳鼓励先卖房再买房，使得深圳率先进入以存量房为主的市场，其新盘相对于北京、上海等一线城市来说也非常集中，价格涨幅较为明显。

有分析人士认为，广东惠州在之前经历过的房价大涨和大跌，与深圳的投资客流动有关，投资客到东莞、惠州等地购房，引起了当地房价的较大波动。“目前，深圳的周边地区尚没有形成像京津冀那样的一体化连带区域，如果政府没有相关联动政策出台，惠州的房价可能不会很快企稳。”范为对经济观察报表示。“未来不仅是投资客，包括一些潜在刚需，也会逐渐向周边扩散，这个过程虽然缓慢，但这种趋势肯定会延续。”白彦军指出，目前从整体上来看，由于房地产开发企业库存压力较大，价格存在下行风险，但总的库存量一直在降，下半年房价持续回暖的可能性依然较大；另外，下半年房价仍然会继续分化，一线城市比热点二线城市分化趋势更为明显，但一线城市房价的涨幅可能会趋缓。

投资恢复仍需时日

自 2014 年下半年以来，随着限购、限贷等调控手段的逐渐退出，以及保障房建设、不动产统一登记、房地产税立法、土地制度改革等长效调控机制的逐步建立，中国房地产市场化水平将会有进一步提升。整体来看，未来的房地产市场调控手段将更趋于长效、稳定。

国家统计局数据显示，今年 1-7 月份房地产开发投资中，住宅投资 35380 亿元，同比增长 3.0%，这是经历了一年半的下行之后，首次回升。李皎认为，住宅投资占全国房地产开发投资的比重超过三分之二，其增速回升将对下一步全国房地产开发投资产生拉动作用。

尽管官方态度较为乐观，但是，房地产销售的强劲趋势，并没有带动房地产投资的迅速增长。白彦军认为，由于受政策环境变化和国家宏观经济转型等因素影响，现在中国房地产市场已告别了过去高速增长“黄金时代”，房地产投资将逐步进入平稳、理性增长的新常态。

“从房地产的风险和收益的配比来看，目前，房地产应该还是一个利好的投资方式，但是不能说有超配的盈利空间。”范为告诉经济观察报，“在未来的资产配置里，股市的钱肯定不能再超配了，应当部分转移到地产。特别需要注意的是，在美元加息预期或美元即将进入加息周期的大背景下，实物资产特别是房地产还会是一个比较好的配置资产。”

然而，由于目前房地产开发的盈利模式受到了很大挑战，房地产行业净利润逐渐下滑的状况，已使不少中小企业倍感压力。

随着竞争加剧和赚钱效应的减退，开发商在投资上还在收缩，甚至退出或转型。截至 8 月 11 日，沪深两市共有 21 家房企公布了年中业绩，其中有 12 家出现净利润下滑，多家房企净利润下滑幅度超过 50%。对此，有房地产开发商就认为，目前中国房地产投资增幅不明显的主要原因是由于房地产市场尚处于去库存时期。

中原地产分析师宋会雍对经济观察报表示，“尽管销售强劲，但尚未完全化解最近一两年来突出的库存难题。”

范为指出，“房地产市场存在两个拐点：一是销售拐点；二是投资拐点。”从历史数据来看，销售端到投资端大概有 6-8 个月的周期，之所以出现滞后，是因为房地产市场存在去库存效应，即在上一波房价下跌之后，当时的投资尚未停止，等完成这部分投资后就会变成库存，所以开发商必须要在房价已经反弹了大约半年时间、库存基本得到了消化之后，才会有新的开发信心和动力。“下半年投资的趋势可能会逐渐企稳，短期来看还存在库存压力，投资不会很快得到大幅增长。”白彦军对经济观察报表示，“投资一直都是正增长，只不过增速在萎缩，从历史研究数据来看，一般在三季度末、四季度初投资增速可能会趋于明显。”

值得注意的是，目前部分一线城市以及部分二线城市存在库存不足的情况，但大部分城市仍面临着较大的库存压力，由此可见，下半年房地产行业的城市分化愈趋严重。

对此，汪涛在接受经济观察报采访时表示，“房地产的建设不仅关系到房地产的投资，还关系到大宗商品、建筑材料、工程机械、交通、能源等各个方面。目前在大部分城市库存比较高的情况下，即使出现销售回暖的良好态势，但开发商应该会继续去库存，降低新开工规模。”“但是，如果房地产销售目前这种比较好的态势，能持续下去的话，新开工可能从明年二季度左右开始转为正增长”，汪涛认为，现在对房地产开发商来讲，应该是在有限的范围内，找到适合利润增长的空间去布局，而后获得增值利益。

这意味着，开发商在从普遍机会向有限机会转变的过程中，需要做更精细的投资测算和选择，在投资决策方面可能会表现的更加科学和理性。

随着房地产投资的回升，为中国经济下半年的稳增长释放了积极信号。但是汪涛强调，“短期内房地产投资不会出现明显回升，这也将成为影响中国经济全年增速的重要因素。”

（来源：经济观察报）

前沿视点：互联网+

中国房地产从来没有暴利过 房企+互联网转型

在今天的房地产市场转向“下半场”之际，地产从业者对于楼市的看法或一致或迥异，大佬之间观点的交锋从未停止过。在8月11日-14日举行的博鳌房地产论坛上，业界大咖齐聚，激辩楼市走向，多数开发商及专家依旧看多楼市，但也有专家对发展前景不甚乐观。部分嘉宾认同房地产结束了高增长及暴利时代，走向平稳发展时期，任志强则认为开发商从来没有暴利过。另外，房地产商未来的定位及走向也得到了激烈的讨论，多个开发商转型互联网+服务商，并取得了不俗的成绩，这也成为了房企转型方向之一。

看多 or 看空？大佬激辩楼市走向

对于房地产未来走势，多数地产大佬表示乐观，但也有专家持谨慎态度。中国房地产协会原副会长朱中一谈到，在信贷政策和住房公积金政策的支持下，自住性、改善性住房需求还会继续释放，今年的销售量肯定会好于去年，除一线城市和部分二线城市的房价温和上涨外，多数城市的房价会总体稳定。

首创置业(首创禧瑞都芭蕾雨·悦都)原董事长刘晓光表示，对于房地产我肯定看多。我认为现在的房地产已经是软着陆了，一个是我们的真实需求在这里摆着，另外很重要的一条，只要人民币对自己是贬值的状态，房地产就是最好的保值产品。

著名经济学家、央行货币政策委员会委员樊纲则认为，想要房地产再像过去那样火爆，那肯定是不可能了，那也叫过热，不是正常的增长，所以我说不用看多看空，希望它平稳增长。

中国农业银行向松祚则持不同的观点，他认为，过去十多年，中国房地产行业狂飙突进，取得了伟大的成就，但也出现了许多问题，房地产行业的高杠杆、高负债问题普遍。我们要深刻反思行业的状况，高度重视金融风险，否则后果将不堪设想。

房地产告别高增长时代 任志强：房地产从来就没暴利过

虽然房地产市场近来持续回暖，但大家一致认可的观点是，房地产结束高增长时期，进入平稳增长阶段。朱中一演讲时提到，我国的房地产业经过了十几年快速发展后，高增长、高利润的时代已经过去，今后将进入按需求开发的时代。

五矿地产总经理何剑波表示，行业的转变致使暴利早已不存在，五矿地产这么多年，特别好的项目有过40%的毛利，但这几年下来，基本上毛利也就是20%多、30%多。对很多行业来说，在它快速成长期，供不应求的时候，利润率都是比较高的，但是进入一个平稳发展阶段，利润肯定很快就下来。企业在经营的过程中肯定也是有赚有赔的，综合下来不见得是暴利，不能因为某一个阶段或者某一个项目利润高称之为暴利，就把整个行业抹黑了。

在任志强看来，房地产从来就没有暴利过。他分析称，之所以老百姓都认为中国房地产出现暴利，是因为把土地的暴利部分加到房地产商手上了。从万科的第一份上市公司年报来看，那时候的平均利润率年化只有 8% 左右，2004 年全国经济普查，全国所有的房地产公司利润是 6.4%。2010 年经济普查，在 29 个行业中房地产业利润率排在第 18 位，你能说它是暴利吗？显然不是。

刘晓光也认为，地产多数是 16% 左右的净资产收益率，可见这一行业并不是暴利。下一步市场经营策略越来越炉火纯青，朝着大规模、规范化、专业化方向发展，要想取得暴利的机会也越来越少。

未来房地产企业转型方向之一：互联网+服务业

在激辩楼市走向的同时，与会开发商更是深入探讨了未来房企的转型方向。近年来多个开发商已经意识到存量市场的巨大空间，包括万科、花样年、北大资源等房企已经开始向互联网+服务商方面转型，为存量市场提供多元化的服务来获利。

搜淘总裁宴利庭谈到，现在是移动互联网时代，不光是提供信息，更重要的是连接服务、连接人。房地产第一个阶段的属性偏重于制造业，现在偏重于服务业，这是一个变化。房地产和互联网+相结合，这给房地产行业带来了巨大的机会。

作为市场嗅觉最为灵敏的龙头房企，万科在 2013 年就提出，从“房屋建造销售商”转型成“城市配套服务商”。今年 4 月，万科又推出了社区服务商 2.0 版本“V-LINK”，再定义社区服务商新标准，致力于构建客户真实体验的移动互联社区。

同样作为转型先行者的花样年也取得了不俗的成绩，2014 年 6 月 30 日，花样年旗下彩生活服务集团在香港联合交易所主板成功上市，开启了双资本平台时代。在论坛上，花样年集团董事局主席兼首席执行官潘军提到，花样年现在已经不把自己看成是一个开发商了，互联网时代到来之后，房地产行业应该转回本质的服务行业。开发环节只是一个手段，而不是目的。最终的盈利点是跟随着用户的需求来变的，我相信这个是行业转型的一个趋势。

近几年，随着“资源整合型城市运营商”定位的提出，北大资源集团在互联网+服务商的道路上也走得更深更远，北大资源集团的副总裁兼首席品牌官衡东妮在会上谈到，社区服务的春天已经来临，北大资源有教育、健康、文化等方面很好的资源，所以我们提出 O2O 的模式。线下服务跟实体要加线上服务的手段相结合，互联网技术为开发商运营服务插上了翅膀。

（来源：中国新闻网）

国企改革

央企地产整合：巨无霸如何摆脱“大而不强”

12 年前，国务院国资委成立时共有 196 家央企，历经重组整合后，目前已缩减至 112 家。央企重组先后经过了自愿重组、国资委主导、“成熟一家重组一家”3 个阶段。

伴随这一轨迹，全国楼市一度“野蛮生长”，不少涉房央企曾赚得盆满钵满，甚至不惜巨资争抢“地王”，助长了房价的非理性上涨。为此，国资委向 78 家涉房央企举起了红牌，仅保留 16 家央企涉足房地产。

虽然如此，不少被要求“退房”的央企至今仍在搞房地产，但如今楼市进入“白银时代”，涉房央企也出现了明显的分化。《每日经济新闻》记者注意到，个别央企近来动作频繁，试图在产业链整合、平台集中化或整体上市方面大施拳脚，引领新一轮央企变革的大幕。

地产央企分化

7 月初，上海证大披露了一项价值 35.13 亿元的资产收购公告，标的资产是从中冶地王 1 号地块中拆分出来的 11 幅小地块，交易对手即为赫赫有名的中冶集团。

中冶集团正是国资委旗下指定开发地产的 16 家央企之一，具体执行者为其子公司中冶置业。2010 年，中冶置业曾以 200 亿元一举拿下南京下关 1 号城改地块，成为当时的全国“地王”。据媒体报道，因“地王”一事国资委还曾介入调查过该项目。

但从去年起，上述南京“地王”却成了中冶集团的一个烫手山芋，试图早一点甩掉，但限于地块太大，最近才传出分割转手。

早些年，很多央企曾经羡慕国资委给予中冶等央企地产身份，可以名正言顺地搞房地产，而他们似乎只能“暗渡陈仓”。

2005 年，国资委出于央企做大做强的考虑，要求央企在规定时间内完成主辅业分离，将辅业剥离出去，在房地产业务上，仅圈定了中建、保利、华侨城、中房、中粮、中铁、中铁建、电建、五矿、中冶、葛洲坝以及境外的华润、招商局、港中旅与南光等 16 家央企。

按照国资委的计划，2008 年北京奥运之后将重启停滞 4 年之久的央企房地产重组一事。但上述计划还未来得及实施，就赶上了席卷全球的金融海啸，稳定经济成为国资委眼中比退出房地产更要紧的事情。

2009 年，各地房价短期内触底反弹，部分城市甚至出现报复性上涨。在各地的土地竞拍会上，央企巨头携巨资吓退了不少地方企业，一时间“地王”频现，这也成了房价上涨的推手。

针对当时那一轮房价暴涨，国资委在 2010 年重申了 78 家央企必须退出房地产，银监会也将部分央企列入了限贷名单，但部分央企动作较为迟缓。至今，部分本该“退房”的央企旗下仍有房地产资产。

如今随着楼市进入“白银时代”，地产央企分化加剧。记者观察到，在上述 16 家央企中，只有招商局、保利、华润、中粮、中建、中铁等地产业务表现较为活跃，市场占有率相对较高，其他涉房央企凭借在各地掌握的资源优势，只是零星地开发一些项目。

“中房”品牌去还是留

早些年，中房集团曾是国内著名的房地产开发品牌，最辉煌时各地国资房地产公司均以挂着中房集团分公司的招牌为荣，比如中天城投的前身名为“中房集团贵阳公司”，至今仍在册的还有中房集团成都公司等。

熟悉中房集团的重庆大学房地产 MBA 教育中心一位资深教授介绍说，“上个世纪 90 年代，中房集团几乎在各地都有分公司，很多分公司的控股股东是地方建委，他们愿意挂着中房的牌子，主要是中房集团原本直属于建设部，可享受政策等优惠。”

新世纪以来，中房集团旗下一度曾控制着中房地产和中房股份两大上市平台，这让不少房企羡慕不已。

不过，世事难料。2010 年，国资委将中房集团并入以建筑为主业的中交集团，这让原本的平行关系变成了上下级关系。2013 年，中房集团退出中房股份，将所持的全部股份转让予“汇金系”，旗下只剩下中房地产一家上市平台，寄望于中交集团注入优质地产资产。

7 月 10 日，中房地产控股股东中住地产被无偿从中房集团划转至中交地产名下，从而间接控制了中房地产 53.3% 的股权。而中房集团旗下的中国城乡建设有限公司则被划入中交地产。

实际上，中房集团当前地产业务核心就是中房地产。在业内人士看来，中交集团将中房集团进一步边缘化，未来“中房”品牌的去留仍是一个问题。

今年上半年，中房地产实现营收 3 亿元，同比下滑 33%，实现净利润 2258.5 万元，同比下滑 73%，加权平均净资产收益率为 1.33%，同比下降了 3.78 个百分点，这主要是由中房地产开发项目“青黄不接”，销售结算减少所致。《每日经济新闻》记者注意到，中交地产旗下有 12 家子公司，除了地产开发与物业公司之外，还有中交鼎信基金，在建地产项目达 20 个，其中不少项目属于一二级市场联动的大盘。

上述业内人士指出，目前中交地产借助母公司基建优势，在各地越做越大，但中房地产近些年业务拓展步伐较小，如果不实施重组，其本身与中房地产面临更严峻的同业竞争，重组上市合乎发展逻辑，且中交集团也希望打通基建、地产等产业链。

如今，中交地产已是绿城中国的第一大股东。今年 7 月初，绿城中国披露了公司新的董事会成员，其中“中交系”占 4 个席位，分别为朱碧新(中交集团总法律顾问、绿城中国董事会联席主席)、孙国强(中交地产董事长、绿城中国执行董事)、李青岸、刘文生。

3 个月前，中交地产刚进行管理层“换血”，时任中交副总裁的朱碧新要求中交地产加快推进房地产板块整合进度，尤其是与绿城的融合。

业内人士曾猜测，中交地产要打造“A+H”资本平台，但至今中交方面并无相关的公开表态。

大了之后如何做强

今年 3 月以来，业内疯传保利集团旗下保利地产、保利置业将要整合的消息，引来资本市场高度关注。

据多家媒体报道显示，保利地产、保利置业主要负责人曾对外表达了两个资本平台将进行整合的相关说辞，但并无具体时间表。

目前，保利地产仍在全国频繁拿地扩张，还斥资 5 亿元参与粤高速定增、拟控股上置集团等资本动作。今年上半年，保利地产实现营业收入 425 亿元，同比增长 25%；实现利润总额逾 81 亿元，同比增长 39.45%。

相对于保利地产，保利置业扩张步伐较小一些，从今年以来的公告来看，其并未披露拿地事项，同时近日公告预计上半年利润同比下滑 90%，其原因是收入减少，销售毛利率下降，投资物业重估收益减少。

与“保利系”相比，“中建系”去年就在加速推进中建地产与中海地产的合并步骤。今年 3 月，中海地产公告称，公司控股股东中国建筑拟将其持有的 30 个相关物业注入中海地产，对应的支付对价为 338 亿元。

上述披露事项的出炉，意味着“中建系”早在 2013 年就开始启动的中国建筑拟将旗下房地产事业部、中建地产及中建国际运营的房地产业务注入中海地产画上了一个句号。

以成都为例，中海地产成都公司与中建地产成都公司均已实现合并，原担任中建成都总经理的雷越姝(微博 博客)，现任合并后中海成都总经理。

近日，更受关注的应属招商局地产整合。据了解，停牌 4 个多月的招商地产拟被控股股东招商局蛇口工业区公司换股吸收合并，计划在深交所申请上市。

实际上，招商地产旗下还有招商局置地这一资本平台，这意味着招商局集团未来将旗下整个地产板块整合在一个资本平台上，实现地产平台集中化运作。

北京某地产机构高层分析说，在整个央企改革的背景下，已诞生以及即将诞生的地产央企“巨无霸”如何有效整合公司业务、人力、文化，避免“大而不强”，甚至发生内耗，尤其是在楼市白银时代，如何从重资产转型轻资产，创新地产央企商业模式十分重要。

(来源：每日经济新闻)

京津冀一体化

宝坻成京津冀发展重中之重 曾因“空城”别墅受关注

曾因“空城”京津新城受到关注，现为京津冀协同发展“重中之重”

【区域·城市】看天津宝坻如何变“宝地”

从北京向东驱车约一个半小时，就到了天津宝坻区。这里曾被媒体广泛关注，皆因号称“亚洲最大别墅区”的京津新城一度被冠以“空城”之名。如今，表面看起来，这里一如平常，但在背后，一个深入推进京津冀协同发展的长远规划已经完成并开始实施。

“宝地”计划

7月27日，《中共天津市宝坻区委关于实施“六大工程”深入推进京津冀协同发展的意见》（下称“意见”）正式通过。

在当地官员眼中，意见是宝坻区借势京津冀协同发展国家战略的“顶层设计”。

《中国经济周刊》记者了解到，宝坻区对于未来的功能定位十分明确，分别是京唐秦发展轴活力新城、北京非首都功能疏解重要承接地、科技绿色产业重镇、国家级生态保护与建设示范区。

宝坻在京津冀协同发展中将扮演什么角色？天津市委代理书记、市长黄兴国表示，京津冀协同发展，天津是重点，宝坻则是重中之重。而天津市宝坻区委书记陈浙闽也表示，要充分认识到宝坻在京津冀协同发展具有重要的战略地位。

中央政治局审议通过的《京津冀协同发展规划纲要》提出了“一核、双城、三轴、四区、多节点”的空间架构。宝坻位于京津双城联动的前沿、京唐秦发展轴的重要节点和中部核心功能区的核心，是京津冀协同发展绕不开的战略要冲。“尤其是在京唐秦发展轴上，宝坻与北京、唐山、秦皇岛并列为四大重要节点，肩负着打造京津冀地区产业转型升级发展带和城镇聚集轴的重任。”陈浙闽坦言。

在外界眼中，改革开放以来，宝坻一直在研究如何利用好京津唐“金三角”中心的独特区位优势、利用毗邻首都的优势来发展自己，虽然有一些突破和进展，但主要由于时机尚未成熟，这一优势未能转化为加快发展的成果。

近年来，随着北京“大城市病”日益凸显，其对周边要素已由“虹吸”阶段转为“外溢”阶段，如果说过去的积极性是单方面的，现在的积极性应该是多方面的；过去是大树底下不长草，现在是大树底下好乘凉。

陈浙闽表示：“特别是这次，中央把有序疏解北京非首都功能作为协同发展的核心任务，提出了明确要求，为我们更好地承接辐射注入了一针‘催化剂’。同时，随着京唐、京滨高

铁的规划建设，将打破长期以来制约宝坻发展的交通瓶颈，拉近与周边大城市的时空距离，促进人流、物流、资金流加速集聚。”

《中国经济周刊》记者在宝坻实地采访中发现，在宝坻，相关产业并未形成集约效应，集群发展的问题也尚没有破题，特别是高端产业所占比重较低。对此，陈浙闽认为，唯有把宝坻产业体系纳入协同发展版图，按照资源互享、功能互补、融合互动的原则，主动承接北京产业转移，着力集聚高端要素，打造产业升级版。同时，注重把京津的服务需求变成宝坻的产业优势，积极发展都市型农业和旅游休闲、健康养老等产业，建设服务京津的“菜篮子”、“米袋子”和休闲养生目的地。



在京唐秦发展轴上，宝坻与北京、唐山、秦皇岛并列为四大重要节点。

“新城”的未来

天津宝坻自古商贾云集，物阜民丰，明清时被誉为“畿东大邑”，并享有“京东第一集”的美誉。京津新城位于宝坻区中南部，是2006年国务院批准建设的天津市11个新城之一。京津新城工作委员会党工委书记刘俊海告诉《中国经济周刊》记者，“京津新城的城市定位也很明晰，是以地热综合开发为特色，重点培育旅游度假、温泉疗养、文化教育、会议会展、

现代金融服务、总部经济等新兴产业，将建设成为京津冀都市圈的现代服务业基地和生态宜居新城。”

在外界看来，由于地处京津之间，新城自设立以来，就被赋予了广阔的想象空间。

据介绍，按照天津市政府 2009 年 1 月批准的《天津市城乡总体规划》，截至目前，京津新城已开发约 19 平方公里，累计完成建筑面积约 370 万平方米。

自 2002 年起，京津新城依托区位、生态、地热等资源优势，通过先期引进了合生创展集团，打造了以温泉旅游为特色的珠江温泉城项目。在此基础上，从 2006 年开始，依据国务院和市政府批复的规划，全面转入城市建设阶段。

“目前城市建设已初具规模，并形成了以旅游度假、温泉疗养、文化教育等为特色的产业格局。”刘俊海如是说。按照天津市委市政府对于宝坻“盘活搞旺”的指导思想，“目前我们正在调整京津新城城市规划和土地利用规划，突出科技服务业引领，旅游产业为依托，在大力压缩房地产项目规模的前提下提升产城融合水平。”

京津新城的区位优势明显，地处北京、天津、唐山三座城市之间。然而，由于毗邻大城市，境内有天津市饮用水水源地尔王庄水库，以及潮白河、青龙湾两大水系，所以，生态保护尤为重要，工业发展受到限制。

数年前，京津新城提出服务京津、发展低碳工业、建设生态宜居城。锦绣香江、京津新城、大学城、九园低碳工业园、中关村科技城等众多项目如雨后春笋，纷纷扎根宝坻，一条有别于周边地区的发展之路渐渐明晰。

然而前几年，与其他一些区域借助大型工业迅速发展起来相比较，京津新城的发展脚步却显得缓慢。

“发展缓慢的原因与历史有关，也与当地政府不忍破坏难得的生态环境有关。”当地一位政府官员向《中国经济周刊》记者表示。

保护生态环境成为京津新城的首要任务，污染企业自然被拒之门外，如何找准保护生态环境与经济发展之间的平衡点？

在外界看来，依托京津新城独有的区位优势，借力区域型合作经济或许给宝坻经济带来了发展的契机。继“长三角”“珠三角”之后，环渤海经济圈的概念被提出。随后，京津新城准确定位，推出错位发展、服务京津的理念，打造以金融服务、商贸物流、休闲旅游、会议会展、文化教育为特色的现代服务业基地，建立绿色、生态、安全农产品生产基地和生态宜居城市。

在工业发展方面，京津新城提出拒绝污染企业，建设低碳工业园区的工业发展之路，九园工业园应运而生。目前，日立电梯、霍曼门业、邓禄普纺织、比克能源、大连实德塑钢型材、天拖农机产业园等一大批低碳环保企业陆续入园并相继投产。

7 月中旬，记者驱车进入园区看到，宽阔干净的道路绿树成荫，没有高耸的烟囱、横流的污水，整齐划一的现代化工厂安静地矗立在蓝天白云下。

“限制工业发展”曾掣肘京津新城经济发展。但转变思路之后，曾经的短板反而变成了优势。刘俊海告诉《中国经济周刊》记者，“生态环境也是招商的优势、招商的渠道，正是由于不能发展工业，使我们有了与众不同的生态环境，那我们就必须利用这个优势、这个渠道，加大招商引资的力度。”

熟悉京津新城招商引资情况的一位当地官员告诉记者，“随着京津冀一体化步伐的加快，我们将承接与吸引更多的低碳型企业、科研院所、金融企业等到宝坻落户，目前与部分企业、学校正在洽谈落户事宜。”

变身体闲之都

根据宝坻区政府远期规划，京津新城将建成生态居住区、教育物流区、高新技术园区、涉外旅游活动区、跨国公司区域总部、对外交流与合作岛等板块，未来居住人口将达到数百万。

独有的原生态自然环境，加上越来越多的企业入驻，高端配套产业的升级，京津新城相继引进香江地产、合生创展等知名地产商，已建成锦绣香江等住宅社区。越来越多来自京津地区的人群选择到京津新城置业。

由香江地产打造的锦绣香江项目有关负责人告诉《中国经济周刊》记者：“之所以选择京津新城片区，最主要的原因是这里的自然生态环境以及背靠京津两大直辖市的区位优势。开发之初，锦绣香江即定位于生态教育大盘，打造‘老有所乐、中有所享、幼有所教’的多层次居住社区。”

上述负责人表示：“锦绣香江已经引进红黄蓝幼儿园，香江老年人大学、香江农场、社区的温泉 SPA 也将在近年投入使用，项目与宝坻多个重点中学达成合作，老年人带孩子居住在这里，既可以颐养天年，又可以让孩子接受良好的教育，处于中间阶层的子女，平日在北京打拼，周末和假期的时候可以很方便地与父母及子女团聚，共享天伦之乐。现在一到周末就有很多业主回家，生活气息越来越浓。”

天津锦绣香江于 2007 年首度开盘，项目规划占地 3000 余亩，总建筑面积约 400 万平方米，未来社区总户数将达 2 万户左右，居住人口 7 万人以上。楼盘甫一推出，随即引来周边各地置业者的青睐。

便捷的区位优势，准确的定位，吸引着来自北京、天津、唐山等地追求休闲养生的购房者。全国工商联住宅商会会长聂梅生教授在参观了锦绣香江之后，不惜给出溢美之词：“锦绣香江的创造价值和开发价值提升了整个华北地区的休闲人居水平。”

“随着京津冀一体化进程的加快，京津新城将吸引更多的高科技企业入驻，锦绣香江将为这些企业提供更好的配套支持。另一方面，入驻企业的逐步增多，又进一步支撑起锦绣香江的后续发展。”锦绣香江有关负责人说道。

（来源：中国经济周刊）

冬奥会来了 京张楼市“微刺激”

北京（楼盘）申办冬奥会成功的消息让其所涉及的多个区域房地产市场受到了一定的刺激，张家口（楼盘）市区及崇礼县均出现量价齐升局面。

2008 年夏季奥运会的申办成功给北京楼市带来巨大变革，大量基础设施的兴建和配套设施的完善催生了炙手可热的亚奥板块。因此有分析认为，冬奥会将极大改善京、张两地的公共设施，再造一个冬奥热点区域。不过也有业内人士提醒称，事实上冬奥会对于北京、张家口等地的影响并没有想象中的那么大，希望购房者保持理性。

“这一次北京承办冬奥会的一大特点就是现有基础设施已经比较完善，并不存在需要大规模兴建基础设施的情况，因此其对于北京、张家口楼市的拉动作用也将比较有限。”知名经济学家樊纲认为，目前可能受影响比较大的区域也就是崇礼。“虽然崇礼只负责雪地项目的赛事，其场地也仅需改进即可，但是由于交通以及运动员村等设施的建设，其有关的旅游地产或许将迎来一轮利好。”

本周，记者走访了张家口市区，张家口市下辖、冬奥会场雪地比赛所在地的崇礼县，紧邻北京市延庆县的张家口市怀来县，感受冬奥会对当地楼市的影响。

■ 细看区域

崇礼县

单价暴涨三五千元

如果说申奥的影响之大，崇礼当属第一。当地人吴女士告诉记者：“崇礼的很多楼盘在7月底申奥前就已经停止销售了。申奥成功之前的房价是7000元-8000元/平方米左右，申奥成功之后，全部涨到1万元/平方米以上。”

崇礼的涨幅同样引起了周边城市百姓的关注。家住张家口市区的王女士说：“由于申奥成功，崇礼那边现在房价得1万多，前些天我同事专门去那边看了下。”

对崇礼本地人来说，外地人来崇礼都已经司空见惯了。当地的冀先生告诉记者：“天天从北京来看房的人很多，现在房价也涨得厉害。县城里位置好的，均价1.2万元/平方米，位置稍差的最便宜也得9000元/平方米左右。而在申奥之前，也就7000元/平方米左右。而且一些开发商都声称没房，不打算卖，就是等着涨起来再卖。”

对于冬奥会对崇礼县楼市的影响，张家口市住建局一位不愿具名的负责人表示：“目前来看影响挺大，但是长远不好说。我觉着这跟炒股差不多，有利好消息肯定会涨，但是风声过去之后就不好说了。”

崇礼的房价暴涨，但实际库存有多少？据上述官员透露：“申奥之前，崇礼库存量在4000-6000套之间。崇礼楼市的购房主体是外地购房者。位于旅游区内的公寓式住宅，售价为13000元-14000元/平方米，高端的达到17000元-20000元/平方米。申奥成功后，有些开发商借着机会使劲炒。”

张家口市区

成交量上升 价格小涨

虽然有政策红利以及冬奥会的多重利好影响,但是张家口实际所受的影响仍旧是比较有限的。

“冬奥会带来的基础设施建设利好以及客流量都会涌向崇礼,张家口市区除了到北京的交通得到改善之外并没有得到太多实惠。”当地一名房地产从业人士向记者表示。据了解,7月31日以后,包括崇礼县在内的张家口市大部分楼盘都呈现出量价齐升的态势。不过据当地媒体报道,事实上申奥后虽然销量上去了,但是价格依然只是小幅度上涨。

“申奥成功之后张家口住宅成交量比之前有了明显上升,但是价格却只有小幅度上涨。目前政府有关部门也在对一些恶意炒作、捂盘惜售的现象进行打击。”据《张家口日报》城建版一负责人透露,张家口的投资需求其实是比较少的,申奥成功之后虽然成交量翻倍,不少是工作在北京的张家口人回来购买。

位于张家口城南的奥林第一城的销售人员告诉记者:“项目现在均价5400元/平方米,在张家口算是比较便宜的价格,因为张家口市区均价为7000多元/平方米左右。张家口市区的总体房价在申奥后大体上调500元-1000元/平方米。”

市民酆小姐说:“张家口这边的很多房都已经不卖了,都等着月底再出价。比如市中心较好位置项目,房都停售了。”

根据政府相关部门提供数据显示,今年截至6月底,张家口市新开工商品住房面积达到了209万平方米,全市库存量为3万多套,仅中心城区就尚有存量房近2万多套,去库存化的压力依然较大。张家口市住建局一位不愿透露姓名的官员表示:“申奥成功之前,我们还在研究去存量问题呢。”

一位业内人士表示:“张家口市区的房价一直都比较平稳。从市场来看,买房群体增多,尤其是北京来的,但是价格还不是很明显。其实除了冬奥会的因素,也与城市的定位有关系。大部分外地人来张家口买房都是为了度假,因为确实比一线城市自然环境要好,而且夏天来这还可以避暑。”

怀来县

房价微涨 别墅看房客增多

目前为止,冬奥会对怀来的房价影响不大。怀来的黎先生告诉记者:“怀来现在房价是5500元-6000元/平方米。”当记者问到申奥对县城沙城房价的影响,他表示:“和原来差不多,冬奥会申办成功之后也就涨了100元-200元/平方米,对怀来楼市价格影响不大。大家都听说涨价比较厉害的是张家口市区和崇礼县。”

经常从怀来去崇礼的郝先生告诉记者:“走高速大概是120多公里,如果以后从北京修高速到崇礼,也许会更近。”某开发商负责人告诉记者:“申奥后怀来没怎么涨价,影响最

大的是崇礼，张家口好像也涨了点，但不多。”关于奥运带来的楼市前景，他表示：“怀来发展得看后边规划，如果有高铁，配套上去，估计还能涨点。”

虽然怀来县城的价格并未受到影响，但一些高端住宅的开发商却看好冬奥这个契机。拉斐水岸位于官厅水库不远处，销售人员告诉记者：“别墅是 9000-14000 元/平方米不等，公寓 8000 多元/平方米，含精装修。申奥成功对咱们这边还是挺有影响的，看房的人增多了，成交量也上去了。”对于价格并无多大变化，销售人员这样解释：“由于申奥成功时间不长，所以价格还没什么变动，但是后期会有所调整。预计 8 月底或者 9 月初的时候会有一个涨价，因为我们在 7 月初申奥之前刚调完价格。”她还补充说：“我们每次的价格调整都在 5% 左右，每年都涨三四次。月底可能会因为申奥成功多涨一些，但是现在还没有定下来。”

（来源：新京报）

行业动态

万科：天津海港城拿地时周边并不是危险品仓库

8月12日晚23时30分左右，天津市滨海新区瑞海公司危险品仓库发生爆炸。据天津市政府官方微博消息：截至8月13日晚间19点30分，爆炸事故共造成50人死亡，其中包括12名消防官兵；住院治疗701人，其中重症伤员71人。

天佑塘沽，为天津祈福。我们不会消费灾难，我们只希望在事故发生后，除了祈福，能给大家带来更多的启示和更多的思考。

万科海港城受灾严重 王石第一时间发表态度

事故发生后，爆炸点周边的住宅小区受到不同程度的影响。

从天津蓝天救援队传回的现场资料来看，受灾最严重的小区是海港城。海港城由万科集团开发，距离事故发生地大约500米左右，不到1公里。公开数据显示，万科海港城一、二期均已售罄并交房，共计3370户左右，约上万人；三期于2014年开盘，总规划户数为1304户，部分住户在此次爆炸事故中受伤。

8月13日早上7点45分，万科董事会主席王石发布微博：“滨海突发爆炸，万科滨海两个小区受到冲击，设施和房屋受到伤害。电梯、燃气和供水均已切断。管家微信提醒保持更新，组织力量检测电梯；应急组协助小区受伤人员救援；建筑、设备安全隐患排查，防止二次灾害发生，与业主共命运。”

8点15分，王石再次发布微博：“一方有难八方支援，唐山万科物业，首批支援滨海人员已经在路上，同时为滨海人民祈福，为万科业主祈福。”

万科成立应急小组 受灾小区属于住宅用地

除海港城外，万科还有两个住宅项目受到波及，一个是金域蓝湾，一个是双子座小区。事故发生后，外界纷纷质疑万科为何将住宅项目建在离危险物如此近的地方，一时间，万科被推上了舆论的风口浪尖。针对这个问题，万科给出了自己的回答。万科称，海港城（清水蓝湾）所在区域为天津港国际物流生活服务区，属于住宅用地。2014年4月，万科获得这块土地的时候，周边是普通的物流仓库，至于后来为什么变成了危险品仓库，并没有人告知万科。

针对此事，万科已经成立事故应急处理小组，北京公司总经理刘肖亲赴天津，万科天津物业、天津地产公司等纷纷参与到救援行动中，尽全力帮助受灾业主度过难关。

先有住宅项目 后有危险品仓储项目

本次爆炸事故是由瑞海国际在滨海新区天津港 7 号的危险品货柜引发的。据悉，瑞海公司拟投资 900 万，将先有物流仓库改造为危险品仓储基地，项目总占地面积为 46226.8 平方米，该危险品仓储基地在 2013 年获得批复建设。

按照国家规定，危险品仓库通常选择较为空旷的地区，远离居民区、供水地、主要交通干线、农田、河流、湖泊等，处于当地长年主风向的下风位。《危险化学品经营企业开业条件和技术要求 GB 18265》中规定，大中型危险化学品仓库应与周围公共建筑物、交通干线（公路、铁路、水路）、工矿企业等距离至少保持 1000 米。但从实际现场来看，瑞海国际天津港 7 号危险品货柜的选址并不符合上述要求。

在危险品仓库周边两公里内，不仅有万科的三个住宅项目，还有天滨公寓，万通新城国际，伴景湾家园等，另外包括两家医院和一个会展中心。值得注意的是，这些项目在瑞海国际项目立项前都已经完成建设或在建，也就是说，这里是先有居民区，后有危险品仓储项目的。

更令人诧异的是，天津滨海新区危险品仓库上一次环评公告发布时间为 2013 年 5 月 24 日，天津环科院对于这样一个不符合要求的危险品仓库做出“环境水平风险可以接受，项目选址合理可行”的结论。

另外，瑞海国际在环评报告风险分析中，针对起火爆炸的可能性做过论证，表示“不会对环境及周边人员产生显著影响。”，然而，这次的事故着实让它“打脸”。

关于瑞海国际的危险品仓库选址是否违规，还有待调查，但有一点我们必须了解，即选房时，除了位置、价格、物业、交通等，周边安全系数也是值得我们考虑的重要因素之一。在选择居住区的时候一定要远离危险品所在区域，如易燃易爆物品聚集地、污染物聚集地、重辐射地区等，如果你家周边有化工厂、垃圾焚烧场、大型变电站等，请一定要提高警惕。

（来源：中房网）

马云和李嘉诚对决楼市未来 你相信谁？

李嘉诚近几年来一直在抛售内地和香港的物业，去年以来，李嘉诚旗下的长江实业已将香港嘉湖银座商场，以 58.5 亿港元的总价整体出售；在内地，他以 60 亿元人民币的底价叫卖其上海陆家嘴开发的首个写字楼项目“东方汇经 OFC”，同时宣布抛售位于广州的西城都荟广场。据不完全统计显示，自 2014 年 1 月份至今，在一年多的时间内，李嘉诚通过转让资产或其他方式套现逾 738 亿元人民币。

春江水暖鸭先知，位于财富金字塔顶端的人总能比一般百姓更多真相，李嘉诚抛售中港物业，虽然他不说明原因，但往往被认为是不看好两地房地产市场。说实在的，搞得我也很悲观。

但令人困惑的是，另一位同样位于财富顶端的新晋富豪马云，最近却与李嘉诚做着完全相反的事情，连续在香港购买豪宅。8月14日，港媒报道马云在香港花15亿港元(约12.38亿元人民币)买下了一座山顶豪宅。这座豪宅房屋面积总计9891平方呎(约1099平方米)，每平方米逾136万港元(约112.2万元人民币)，这个价格创下了全球每平米单价第二高的纪录，同时创下了香港每平方米最贵豪宅的纪录。而之前，马云已经以3亿港元购入嘉里建设位于中半山地利根德里的BranksomeCrest顶层其顶层连泳池特色复式户。当时每平方呎价高达4.23万港元(约每平方米40万港元)，该成交价打破当时香港最高房价纪录。

巧合的是，把豪宅抛售给马云的是李嘉诚的心腹，在电讯盈科里任前副主席的袁天凡和被称为“恒生一姐”的李慧敏。在2000年李慧敏以1.635亿港元(约1.35亿元人民币)买下该豪宅。在这15年间房产升值超过13亿港元(约10.725亿元人民币)。在此之前，该豪宅为比利时领事官邸，是比利时政府在1959年以15.5万港元(约12.79万元人民币)购入。

这相当于马云接了李嘉诚(系)的盘，而在本质上，则代表了两位顶级富豪对房地产市场前景的不同看法，其实说穿了，是对两地经济的不同看法。

两个顶级富豪圈子，他们都掌握了不为人知的秘密，你更相信他们谁的判断呢？

(来源：东方网)

保险资金“入侵”房企 成25家上市房企大股东

近期，保险资金开始频频“入侵”房企，就连大佬万科也没能“逃脱”。7月25日，万科发布的简式权益变动报告书称，前海人寿及其一致行动人钜盛华分别通过深交所集中交易系统买入1.03亿股和4.49亿股公司股份，合计占比为5%。这已经是半个月前前海人寿第二次举牌万科股份，此次举牌后前海人寿及其一致行动人总共持股占万科总股本的10%，仅次于万科的第一大股东华润的14.9%。

成25家上市房企大股东

值得关注的是，万科只是大批被险资举牌的房企之一。统计数据显示，截至今年7月初，在133家A股房企中，被险资进入前十大股东的房企多达25家，占比达到18%。至于保利地产(保利西山林语 保利新茉莉公馆)，其前十大股东中同样也有险资新华人寿的身影。

早在去年开始，包括金地、金融街、佳兆业、华业集团、碧桂园等大批房企，均在资本市场遭到险资大鳄们的举牌或收购股权。其中最受关注的是去年三季度末，有着保险业“黑马”之称的生命人寿接连举牌金地集团。截至去年9月底，经过数次举牌，生命人寿已成为金地集团的第一大股东，在去年三季度增持金地集团股价至29.9%，逼近要约收购线。

安邦保险则紧随其后增持了1亿股，持股比例也提升至18.83%。以生命人寿和安邦保险为首的险资对金地集团的持股已高达55%，高度控盘。今年4月1日，中国平安入股碧桂园，共斥资62.95亿港元持股9.9%，成为碧桂园第二大股东。

如今在地产行业,“险资”被视为“门口的野蛮人”的议论甚嚣尘上。毕竟,对多年来股权结构稳定的上市房企来说,无论是出于财务投资的目的还是想成为实际控制人,险资显然都是一个“外来者”。

房企对“险资”爱恨交加

就房企而言,对险资则可谓又怕又爱。“怕”的是,一旦险资成为第一大股东,房企的实际控制权或将旁落,这难免会引起房企的担忧。有消息称,金地集团与新的大股东生命人寿和二股东安邦人寿就相处得并不愉快。在金地集团 5 月 8 日召开的 2014 年年度股东大会上,当天最重要的议案包括核心员工项目跟投议案、选举丁玮和王俊为独立董事的议案,就均被生命人寿和安邦保险联手否决。而令房企“爱”的是,险资的介入会助力房企令其拥有相对充裕的资金,且资金成本也将远远低于同行,助力房企“强者愈强”。

业界预计,这场房企与潜在资本“野蛮人”的博弈大幕才刚刚拉开。

(来源:广州日报)

房企密集融资囤粮 土地市场或将迎井喷

在连续多年的严厉政策调控之后,今年绑在楼市身上的“紧箍咒”终于有了放松的迹象,由此带来的不仅仅是房地产市场的回暖,还有国内融资窗口的开放。对于资金层干涸已久的国内房企而言,如今最佳的融资时机或已到来。

房企融资转战境内

7 月底,华南龙头房企碧桂园发布公告宣布,将发行 60 亿元的国内公司债券,债券票面利率为 4.2%,债券按票面金额 100 元发行。此次公司债将于上海证券交易所[微博]上市,募集的资金在扣除发行费用后,将全部用于偿还银行借款以及补充流动资金。

鉴于这笔公司债利率比同期限银行贷款利率 5.25%低了足足 105 个基点,评级机构大公国际将碧桂园该笔公司债的信用评级列为 AAA,同时基于发行人规模,将发行人的主体长期信用等级提升为 AA+评级。

这笔融资堪称碧桂园发展历史上最低成本的融资。碧桂园相关负责人表示,考虑到当前国内融资环境日趋良好,而美元表现强势,汇率波动性较大,公司将适时提高境内融资比重,把人民币与外币债务的比例由去年底的 50:50 调整为 60:40。

梳理发现,除碧桂园之外,将融资重心由海外转向境内如今已经成为行业的新趋势。据《中国经营报》记者不完全统计,仅在过去的一个多月时间里,包括万科、万达[微博]、恒大、龙湖等在内的 28 家上市房企均纷纷抛出了大额境内融资计划,总融资规模近 1500 亿元,不少房企的融资规模都超过 100 亿元,创下历史新高。

其中,恒大地产在 7 月 7 日宣布发行第二批境内公司债券,总规模达到了人民币 150 亿元;两天后,万科也发布债务融资公告,宣布在国内市场发行总额不超过 90 亿元的企业

债券，用于调整债务结构和补充流动资金。7月24日，国内商业巨头万达商业则抛出了150亿元的中期票据发行计划，其拟将所募集的资金全部用于归还金融机构贷款以及用于旗下商业地产项目建设。

“从去年底开始，房企在银行间市场发行债务融资工具就得到了央行[微博]明确的信号支持。此后央行连续降息、降准的货币宽松政策则明显降低了国内资金成本。”国内一家证券机构分析师告诉记者，公司债如今已是各大房企实现境内融资的主要工具，如果央行继续降息、降准，房企公司债发行的规模将继续扩大。

根据中国指数研究院监测的数据，2015年上半年，国内已有54家上市房企发布债券融资预案，计划融资规模达到1800亿元，截至六月底，已有28家企业成功实现了债务融资，融资总额为549亿元。在融资成本方面，上述28家房企债券融资的平均融资成本仅为5.49%，其中公司债平均成本在5%以下。

今年以来在港上市的内地房企海外融资规模也大幅度锐减：2015上半年，共有18家房地产企业通过境外融资平台发行22笔债券，共募集资金约合人民币570亿元，同比缩减了25%。

“随着美国退出QE，美元升值预期强烈，内地房企在海外的融资成本水涨船高。而去年底发生的内地房企债务违约事件，则增加了房企在海外融资的难度。”港股上市房企时代地产主席岑钊雄在日前的年中业绩会上对本报记者表示，内外融资环境的变化是今年上半年国内房企融资井喷的关键原因。

备战土储竞赛？

值得注意的是，房企密集融资的背后驱动力可能并非因为缺钱。在大多数龙头房企看来，此轮国内融资窗口的放开，是优化债务结构，降低企业融资成本的绝佳良机。“通过不断引入低成本的新债，进行整体债务替换，可带来企业整体债务成本的降低，这是企业一个基本的融资策略之一。”碧桂园CFO吴建斌就此认为。

以碧桂园此次发行公司债的利率为例，其4.2%的利息比同期限银行贷款利率5.25%还低了105个基点，相对于境外发债动辄8%以上的利息，其成本优势非常明显。与碧桂园持有类似打算的还有7月份公布发行90亿元企业债的万科。截至今年一季度，万科手头还持有388.9亿元的现金，同时当期持有超过236.3亿元的短期借款和长期借款，净负债率仅为21.13%。万科董秘谭华杰公开表示：“公司资金处于近十年来最好的状态，发行企业债完全是出于调整债务结构和补充流动资金的打算，与企业的流动性没有什么关系。”

即便如此，能够实现大手笔融资的房企仍将有足够的资金为下半年的开疆扩土做准备。受今年一季度房地产市场低迷的影响，今年上半年房企拿地的热情普遍不高。克尔瑞的研究数据显示，2015年上半年，20家品牌房企共计拿地3098万平方米，同比下降了39.4%，合计拿地金额1542亿元，亦同比下降14.2%。在拿地金额增幅方面，除了万科、融创、恒大3家企业为正增长外，其余房企的拿地金额都在同比下跌。

“随着楼市成交回暖以及房企资金面的改善，今年下半年房企土地投资积极性将出现明显反弹。”上海易居研究院研究员亢亚娟认为，尤其是在一线城市，土地市场将面临更加激烈的竞争。

这种趋势其实在6月份已经初露端倪。今年6月份20家品牌房企拿地金额同比大幅增长了86.3%，这是今年以来首次出现同比回升的状况，显示出随着业绩好转，房企下半年投资意愿在迅速提升。

“今年我们的战略有所调整，5月28日集团董事会决定全面进军‘北上广深’等一线城市。”碧桂园相关负责人士向本报记者明确透露了今年下半年的重点拿地方向。最近三个月以来，手握重金的碧桂园已经连续在上海、深圳、广州斩获三个一线城市项目。

而上半年在土地市场上就表现抢眼的万科在进入7月份之后也没有“停手”的迹象：当月万科在土地市场新获取上海、无锡、南昌、贵阳、南通和莆田等地6个项目，共新增建筑面积156万平方米，总地价33亿元，环比增长了54%。

“今年一线城市土地供应普遍有所减少，土地抢夺或更加激烈，资金实力雄厚的一线房企在一线城市将拥有更多先发优势。”华南地区一家中小型上市房企高管告诉记者，随着楼市成交的持续回暖，预期今年下半年的土地市场会面临激烈的竞争局面。

易居房地产研究院发布的最新研究报告显示，今年7月份，国内10大典型城市土地出让金成交均价和溢价率都在同比上升，其中一线城市地价涨幅最为明显。当月四个一线城市土地成交建筑面积为394.8万平方米，成交均价为9205元/平方米，同比上涨了40.1%，当月北京土地市场成交的7宗土地中，有4宗溢价率都在50%以上。

（来源：中国经营报）

视野延伸

人民币三天大幅贬值 4.6% 房地产牛市或终结？

“人民币长期贬值是非常肯定的趋势，每次美元进入强周期，就会看到黄金、资源类商品价格大跌和一个之前走强的新兴经济体泡沫破灭，两年前は巴西、俄罗斯，现在转移到中国了。”

人民币 3 天贬值 4.6% 房地产牛市终结？

持续升值了 9 年的人民币汇率，迎来了罕见的历史大跌。

据中国外汇交易中心最新数据显示，8 月 13 日人民币汇率中间价为 1 美元对人民币 6.401 元，较上一个交易日下跌 704 点。人民币兑美元中间价已连续 3 日大跌，3 天贬值幅度为 4.6%。

尽管 12 日，央行新闻发言人紧急发声，称当前不存在人民币汇率持续贬值的基础。但更多的研究机构 and 业内人士更偏向于，此次人民币贬值并非单次、短期现象。

“人民币长期贬值是非常肯定的趋势，每次美元进入强周期，就会看到黄金、资源类商品价格大跌和一个之前走强的新兴经济体泡沫破灭，两年前は巴西、俄罗斯，现在转移到中国了。贬值周期一般会持续 6~8 年。”房地产金融资深评论人黄立冲在接受中国房地产报记者采访时分析表示。

而对于正在复苏中的中国房地产市场而言，人民币若长期贬值，或将带来不小的冲击：外资离场带来的房价下行压力；持有美元债的内房企面临的汇率“陷阱”，都不容小觑。要知道，过去人民币持续升值的 9 年，亦是中国房地产价格持续上涨的 9 年。

“合理的政策应对很可能是政府尽快并坚决稳定人民币汇率，防止美元债务去杠杆过程形成类似股灾中的强平机制。由此对境内经济和金融市场形成的负面冲击，及时准备预案，并通过货币和财政政策妥善应对。”安信证券高善文 8 月 12 日晚上在“人民币汇率”电话会议中表示。

资本外流

房地产复苏或受创

8 月 11 日，中国人民银行公布人民币兑美元汇率中间价，报 6.2298，较上一个交易日下调幅度达 1.86%，创历史最大降幅。8 月 12 日，人民币对美元中间价报 6.3306，较 11 日的 6.2298 贬值 1008 个基点，再度贬值 1.62%。至 8 月 13 日，已经累积下跌 2848 点，跌幅高达 4.66%。

人民币大幅贬值造成了“多米诺骨牌效应”：中国国债全线下跌、互换利率攀升；澳元、韩元和新加坡元汇率均大跌逾 1%。

8月13日上午,中国人民银行在关于完善人民币兑美元汇率中间价报价的吹风会上表示,将进一步完善人民币汇率市场化形成机制,保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定,仍将坚持实施稳健的货币政策。行长助理张晓慧表示,人民币兑美元汇率有贬值要求,偏差矫正目前基本已经完成,长期看人民币还是强势货币。

中国人民银行研究局首席经济学家马骏也表示,近两日的人民币汇率波动仍在可控范围之内。中国人民银行在必要的时候完全有能力通过直接干预外汇市场来稳定市场汇率,防止出现由于羊群效应导致汇率非理性大幅波动。

不过,人民币大幅度的突然贬值,仍然让市场心有余悸。尤其是处于复苏状态的中国房地产市场,是否会因此而逆转?

一个比较普遍的逻辑是,本币升值有利于吸引外资流入,而贬值则可能导致外资流出。房地产属于投资产品,所以当本币升值时,外资投资房地产的积极性提高,比如1985年广场协议之后几年的日本、1997年之前几年的泰国、2005~2007年的中国大陆,会推高房价。反之,当本币贬值时,则外资出逃,比如1990年后的日本、1997年后的泰国,房价均大跌。

“全世界40%的投资都在中国,而随着美元升值周期到来,人民币贬值是自然的。对房地产而言是负面,因为大量的国际资本和外资(境内居民返程和境外居民投资房地产)将套现退出,转移到现在更便宜的澳大利亚、新西兰等地。这资金流向的趋势是巨大而且深远的。”黄立冲分析认为。

在黄立冲看来,此轮人民币大幅贬值是由于大量印钞挽救股市,以及对于基建和国家政府工程进行大量投入引起的。印钞过度的结果自然是货币贬值。过去几年之所以央行印钞票而不贬值,是因为中国资本项目和贸易项目都是净流入,而现在是资本项目净流出,贸易项目净流入大幅减少。因此,“此轮人民币贬值均不会是短期行为,预计会持续6~8年。”

经济学家何志成则对中国房地产报记者分析表示,人民币大幅度下跌的可能性基本不存在,因为中国政府均不会容许人民币汇率暴跌。预计本次人民币汇率调整是可控、能控的,利大于弊。对于房地产市场而言则是双刃剑,前期借入美元的企业受负面影响大,但流动性宽松预期会加强,房地产市场不会大幅度萎缩,预计下半年平稳运行的可能性大。

人民币贬值 4.6%

海外债成本最高破 18%

eallogic 数据称,今年前7个月来中国企业和银行发行的美元计价债券规模达到570亿美元,创下历史纪录。而内房企受佳兆业违约事件波及,海外发债有所放缓。数据显示,今年6月份,房地产市场合计融资33.25亿美元,相比5月份的65.1亿美元,下降幅度达到48.9%;7月份房企融资额度继续下降,为21.45亿美元。不过,今年前7个月内房企海外美元债依然有着183.1亿美元的数额。

房地产作为典型的资金密集型产业,资金的充裕程度和价格对企业正常运营来说至为关键,在国内贷款难的环境下,海外发债一直备受众多内房企青睐。标准普尔大中华区董事总

经理 Christopher Lee 表示，中国房地产开发商海外债普遍占其债务总量的 20% 甚至更多，而其中很大一部分债务是加有高杠杆且现金流很不稳定。

而现在，这种海外融资方式显然正遭遇着汇率陷阱。

截至 8 月 13 日，人民币已贬值 4.6%，相当于美元债融资成本上升 4.6%。若再加上内房企海外发债负担的承销费等中介机构费用，房企的美元债利率最高已经超过 18%。而且，人民币汇率贬值的势头目前并没有明显刹车，负债端的隐性成本还可能进一步上升。

以五洲国际在今年 6 月发行的一笔 2018 年到期美元优先票据为例，息率为 13.75%，本身已经很高，再加上现在人民币贬值 4.6%，美元债融资成本高达 18.35%。而瑞房在 6 月发行的美元优先可换股永久资本证券，金额为 2.25 亿美元，年利率为 7.5%，似乎成本并不算高，不过，算上人民币贬值 4.6%，该笔债务的融资成本则上升到 12.1%。

更令人担忧的是，从公开资料来看，大部分发行美元债的内地房企并没有为外币进行对冲或者是套期保值，也几乎没有利用衍生工具化解金融风险。

“对于那些拥有离岸美元债的企业来说，突然的贬值只会加重他们的负担。”穆迪投资者服务公司高级副总裁 Ivan Chuang 表示。

花旗银行则发表报告指出，人民币贬值对内房企的离岸债有影响，但不应夸大影响。内房企海外债可能出现更多汇兑损失，但相信对内房企损益表的实际影响较预期轻微，原因是内房企大部分离岸债均为长期，不会即时付款；汇兑损失是非现金性质，而且属非经营性；而且，部分内房企已作外汇对冲。

五洲国际财务总监甄锦燕表示，人民币贬值仅对中国部分分配有一定影响。随着人民币利率下降，未来公司会考虑调整中美负债结构。下半年会再偿还 8 亿至 9 亿美元债务，继续降低负债率。

对人民币的贬值，有远见的业内人士已经开始提前应对。香港一位投行董事告诉中国房地产报记者，“1 个月前，我就把公司 1/3 的现金换成港元”。

还有许多中国房地产开发商，包括恒大地产、保利地产、龙湖地产、广州富力地产等，从今年年初就已经开始发行人民币为主的债券，以对冲汇率变化的风险。根据平均水平，开发商在本土发行人民币债的利率是 5.3%，比美元债超过 8% 的利率还要低。

（来源：中国房地产报）

房地产白银时代掘金之道嘉实携手上海城市

房地产白银时代掘金之道

嘉实携手上海城市地产推出公募行业首款商业不动产 PE

房地产市场告别暴利时代已成共识,这是否意味着作为社会财富和家庭财富重要组成部分的房地产投资已经失去投资价值? 2015 年 8 月,嘉实和上海城市地产携手率先推出公募行业商业不动产 PE,令许多投资者从股市的震荡中渐渐隐退,将目光重新盯上了楼市。

这只商业不动产 PE 以优惠价格获取已建成并投入使用的成熟商业项目,通过物业改造提升价值,最后借助嘉实的公募基金优势,以股权转让、发行 REITs 或者零散出售等多元化退出途径实现价值。作为一款股权投资产品,其收益来源于租金收入与物业资产增值,“固定 浮动”的收益设计使其兼具固定收益产品与权益类产品的投资特性,进可攻,退可守。投资者通过参与资产管理计划持有股权,计划第 1 期的认购起点为 100 万,在短时间内已经认购一空。

8 月,深圳城市嘉实投资管理有限公司(简称“城市嘉实”)宣布成功收购位于上海外滩金融贸易区内的优质物业—世界贸易大厦。此次收购采用承债式股权转让的方式,从交易对手摩根士丹利和上海国盛集团手中合计取得上海盛慧投资管理公司的 100%股权。

投资标的上海世界贸易大厦为上海外滩的标志性建筑,离黄浦区人民广场地铁三线交汇站大约 10-15 分钟步行距离,所在区域汇集众多办公楼项目,为上海传统商业中心。世贸大厦总建筑面积 68182 平方米,为总高 38 层的甲级写字楼,标准层面积约 1600 平方米。

跨界合作打造商业不动产 PE 品牌

嘉实在公募基金行业以多元化和创新著称,较早布局房地产 PE。2014 年嘉实与上海城市地产强强联手,成立了房地产私募基金管理公司—深圳城市嘉实投资管理有限公司,并已获得中国证券投资基金业协会颁发的私募投资基金管理人牌照。这只基金正是双方合作的首单项目。

城市嘉实借助股东方嘉实在金融领域的良好口碑与客户资源,以及上海城市地产在商业房地产领域的投资并购与改造运营优势经验,致力于成为以黑石、凯雷为标杆的专业房地产私募基金管理公司,实现“投、融、管、退”整合创新与跨越式发展。

上海城市地产并非传统房地产开发商,而是专注于商业地产的投资、并购和运营,具备十五年的投资管理经验,以投资一二线城市核心地段的写字楼、商场、酒店为主,在北京、上海、重庆、郑州等一二线城市中心已拥有近百万平方米优质房地产,资产市值达百亿元。

上海城市地产董事长王张兴指出:“上海城市地产多年来的运作模式实质上是以自有资金为主的股权投资,此次与嘉实携手,将借助嘉实在金融投资与管理领域的丰富经验,将上海城市地产过往的投资模式纳入到私募基金投资管理中,扩大投资规模,为投资找到更好的退出渠道。”

作为 REITs 业务的试点单位,嘉实在该领域有着多年的研究与准备,该基金在未来有可能通过“PE REITs”(即私募股权投资 房地产信托投资基金)的接力棒方式,实现退出,从而打通二级市场的间隔,为投资者带来丰厚多元的回报。

弱市淘金,借道房地产 PE 圆商业地产“房东”梦

经过 20 多年发展, 房地产已经和股票、债券等投资方式一样, 成为整个社会财富和家庭财富的重要组成部分。目前, 房地产市场告别暴利时代, 进入白银时代已成为市场共识, 增长方式也从追求增量转变为如何提升存量的价值。嘉实总裁赵学军认为, “‘盘活存量’将是我国未来房地产市场主要增长点和利润来源。”

而在房地产涵盖的各类资产、物业中, 核心城市特别是北京、上海等地的商业地产具有稳定资金回报及可期待的物业升值空间, 是非常好的优质资产。以上海为例, 从静态的地产市场看, 上海写字楼的价格仍处洼地, 未来的价格和租金均有赶超香港的趋势, 现阶段, 陆家嘴甲级写字楼租金不到香港 1/3 甚至 1/4, 并且不少 5A 甲级写字楼的价格只有浦东住宅价格的 1/2。

以往的房地产投资大多是债权型的房地产开发贷款融资信托, 但这种基于新开发房产销售回款的信托的风险越来越大。在这种情况下, 对于投资人而言, 一个能够通过股权享受物业租金和增值的房地产 PE 无疑是一个更佳选择。

(来源: 中国经济网)