

内部参考

2015 年第 5 期

总期第 37 期

# 每周观察

## 【本期摘要】

I、住建部、财政部、央行联合出台新规定,放宽职工提取住房公积金支付房租的条件。取消房租支出占家庭收入比例的限制,不需提供完税证明和租赁合同备案,也无需租金发票,只需职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在缴存城市无自有住房且租房的,可提取双方住房公积金支付房租。

II、随着房地产行业从黄金时代转向白银时代,将有越来越多像上海证大这样的中小房企,不得不退出地产江湖。有些是出现资金问题被收购,有些是主动转型或转行。不无夸张地说,上海证大或许将开启一股中小房企从房地产撤退的浪潮。

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2014.02.02

# 目录

<b>政策导读</b>	1
中央 1 号文件：稳步推进农村土地制度改革试点	1
国税总局：2015 营改增试点扩大至不动产	1
三部委：公积金提取条件放宽为连续缴 3 月	2
公积金改革：放宽提取标准后还能做什么？	2
全军严查房产腐败：禁止军以下部队空房出租	4
国土部：2014 年全国供地 61 万公顷 为近 3 年最低	6
财政部：2014 土地出让金 4.26 万亿元 同增 3.2%	7
住建部喊话以租代售去库存 开发商将做“包租公”	8
王安顺：加快城市副中心建设 提建筑质量拒绝腐败	10
北京不动产登记已有初步方案 目前尚待审定	12
北京公积金连缴 5 年可贷款限制取消:从未设 5 年之限	13
北京将出台“学区房”指导意见 规范居住年限	14
北京简化房产赠予手续 直系亲属仅需关系公证	14
<b>产业聚焦</b>	16
财政部：楼市调整影响 2014 年财政收入增速回落	16
房地产今年有望“营改增” 房企税负成本料下降	16
中国棚改释放新信号：鼓励货币化安置方式	17
楼市四大“暴风眼” 地方政府为“救市”火力全开	19
公积金政策接连放宽 业内：刺激住房消费积极入市	20
<b>国企改革</b>	22
国资委：积极推进国企改革	22
信息公开是国企改革重要一步	23
上海明确推动国企整体上市 发展混合所有制	24
<b>京津冀一体化</b>	25
环渤海地区发展的新思路与新途径	25
京津冀探索打破医疗服务区划限制 加速发展一体化	29
<b>行业动态</b>	31
万科最高报价失手 绿地 45 亿意外竞得北京昌平地块	31
72 小时佳兆业“生死时速” 改变郭氏地产财富的命运瞬间	32
暂别高毛利时代 金融街去年净利增速放缓至 5%	34
绿地拟投 300 亿在大马建楼 内地房企搅动东南亚	35
招商局置地设合营公司发展南京地块 将注资 32 亿	36
<b>视野延伸</b>	38
证大退出地产：中小房企开启撤退潮？	38
房企进利润下滑通道，三招式转身玩金融谋新路	39

## 政策导读

### 中央 1 号文件：稳步推进农村土地制度改革试点

中共中央、国务院近日印发了《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》，提出要稳步推进农村土地制度改革试点。

《意见》指出，在确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的前提下，按照中央统一部署，审慎稳妥推进农村土地制度改革。

同时，分类实施农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点。制定缩小征地范围的办法。建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益。

《意见》强调，要完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。赋予符合规划和用途管制的农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股权能，建立健全市场交易规则和服务监管机制。

另外，要依法保障农民宅基地权益，改革农民住宅用地取得方式，探索农民住房保障的新机制。加强对试点工作的指导监督，切实做到封闭运行、风险可控，边试点、边总结、边完善，形成可复制、可推广的改革成果。

（来源：观点地产网）

### 国税总局：2015 营改增试点扩大至不动产

国家税务总局 1 月 28 日表示，2014 年推进营业税改征增值税试点已合计减税 1918 亿元，下一步将继续推进营改增扩围，今年力争扩大至建筑业和不动产、金融保险和生活服务等行业。

2015 年 1 月 9 日，房地产业、建筑业有望率先同时推行营改增，最快于今年 3 月份开启增值税时代，税率定于 11% 的可能性最大。

就税率的设定，有业内分析称，建筑业的税率应在 11% 的水平，实际税负相当于 2.5% 的原营业税税负，因此税负基本不会加重。若房地产业的增值税税率设为 17%，实际税负会加重，相当于 7.5% 的原营业税税负。

据了解，“营改增”自 2012 年 1 月 1 号开始试点至今，历时近三年，范围已经覆盖交通运输业、部分现代服务业、铁路运输、邮政服务业、电信业等行业。

数据显示，截至 2014 年底，全国营改增试点纳税人共计 410 万户，其中一般纳税人 76 万户，小规模纳税人 334 万户。全年有超过 95% 的试点纳税人因税制转换带来税负不同程度下降，减税 898 亿元；原增值税纳税人因进项税额抵扣增加，减税 1,020 亿元。

税务总局介绍，2015 年营改增力争扩围到建筑业和不动产、金融保险业、生活服务业，这些行业将增加 800 万户试点纳税人，户数是目前的两倍。

（来源：观点地产网）

## 三部委：公积金提取条件放宽为连续缴 3 月

住建部、财政部、央行联合通知，职工连续足额缴存满三月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租房的，可提取双方住房公积金支付房租。

根据通知，租住公租房可按照实际房租支出全额提取；租住商品房，各地根据当地租金水平和住房面积确定提取额度。

据了解，公积金管理中心不接受个人办理提取业务，需要通过租房提取公积金的职工要在开具发票后，将租房发票以及租房合同原件交给所在单位相关部门并填写公积金提取表，待审核通过后查询自己银行账户余额即可安排提取。

1月4日消息，广州住房公积金管理中心宣布，5年期以上贷款利率由4.5%下调至4.25%。反映到房贷，降息带来的房贷月供减少从今年1月1日起施行。据了解，2014年11月22日，央行宣布下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，5年以上贷款利率从6.55%降至6.15%。

除了广州以外，北京市住房公积金管理中心近日也下发新政，从2015年1月1日起，为买首套购房者放宽贷款政策，首套房90平米以下最高可贷120万元。

而1月4日，国管公积金中心网站发布通知，和市管公积金一样，购买政策性住房或套型建筑面积在90平方米及以下的首套自住住房，贷款最高额度调整为120万元。这一次额度调整，较去年执行的政策提高了40万元。

## 公积金改革：放宽提取标准后还能做什么？

28日，住建部、财政部、央行联合出台新规定，放宽职工提取住房公积金支付房租的条件。取消房租支出占家庭收入比例的限制，不需提供完税证明和租赁合同备案，也无需租金发票，只需职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租房的，可提取双方住房公积金支付房租。

公积金新规“一箭三雕”与三个问号

眼下公积金陷入了封闭的属地管理,这易带来腐败等问题。在此情境下,对应的体制改革不能原地不动。

公积金作为提高居民居住水平的互助性基金,在现实中发挥了不少作用,但无可否认它眼下存在很多积弊,积弊之一就是提取使用条件限制过严。近年来,虽然多地在探索放宽提取条件,但国家层面的动作不多。因而对三部委放宽提取条件的做法,舆论高度关注。

尽管这次新规只是围绕租房,但我以为此举“一箭三雕”:其一,纠正了不合理规定。现行《住房公积金管理条例》(下称《条例》)第24条规定,职工房租超出家庭工资收入的规定比例的,可以提取职工住房公积金账户内的存储余额。据住建部官员透露,有的地方规定比例高达30%。这显然会影响职工权益。而这次新规定取消房租支出占比的限制,也是种纠偏。

其二,有利于弥补楼市“短板”。长期以来,中国楼市一条腿长一条腿短,商品房买卖市场以火箭的速度发展,而住房租赁市场却如老牛爬坡。结果是,房租价格水平这几年快速上涨,“逼”着一部分人去买房。而新规显然有利于推动住房租赁市场发展,让这两个市场更趋均衡。不久前,住建部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》,指出开发商可自行经营租赁。当公积金政策支持居民租房,开发商就有动力把部分商品房转化为租赁房,过剩的商品房也会被消化一部分。

其三,能让公积金缴存者真正受益。长期以来,繁杂的提取条件限制,造成很多职工提取住房公积金支付房租困难。此次放松提取条件后,就没那么多条条框框限制职工权益,公积金的公平性得到了一定体现。

不过,对此次公积金新规定,仍有三个问号有待打开:首先,居民租房提取公积金之后会不会影响以后买房贷款?有人对此担心,期望相关部委对此作出明确解释。其次,究竟是对公积金规定动“小手术”,还是修改《条例》动“大手术”?不久前,有媒体披露该条例已完成修订,试问新条例到底何时出台?

还有,改革制度的同时是否改革体制?相关部委出台新规及《条例》修订完成,这是制度改革的动作。但这还不够,还应改革公积金管理体制。目前,从住建部到省市县级的公积金管理部门,只是松散的指导管理关系,公积金陷入封闭的属地管理。这带来高成本、腐败等问题。在此情境下,对应的体制改革应与制度革新同步迈进。

不能只打房租提取“政策补丁”

除了购买贷款、支付房租之外,诸如物业费、购房契税、专项维修资金等也与居住、购房事宜密切相关,也应列入提取的范围之内。

放宽职工提取住房公积金支付房租的条件,对于缓解低收入群体租房经济压力无疑是个好消息。公积金支付房租是公积金主要用途之一,但提取难由来已久,如广州2013年房租提取率仅为1%,突出反映在提取的条件苛刻、审批繁琐。此番的新规,有效破除了审批的管控,放宽了条件,简化了手续,只需要证明本人及配偶无房即可提取公积金,基本可以满足租房者提取的诉求。

与公积金提取难相对应的是各地公积金沉睡,大量资金囤积,一方面面临着资金贬值风险;另一方面对于一部分无需购房者,公积金成为能看不能吃的“画饼”,限制职工的消费能力,不利于改善和提高生活水平。

坦率来说,放宽公积金支付房租的提取条件,只是破解其中的一个弊端。即便是按照公积金的“住房”定义,满足保障要义,除了购买贷款、支付房租之外,还有诸如物业费、购房契税、专项维修资金等与居住、购房密切相关,事实上也应当列入提取的范围之内。

尤其重要的是,公积金是个人的财产,虽然有一定的强制性、互助性,但是相关的管理应当属于委托管理的性质,不能等同于行政资源的管控,要在兼顾公积金的保障特性的前提下,充分赋予居民的选择权,通过有效的选择来实现权益的对等,以及保障的实质化。比如,可设立公积金返还机制,缴费至一定的年限,可申请按比例返还部分,视同居民解决与住房相关的问题。同时,公积金返还与贷款有排他性,即申请贷款不得申请返还,而申请返还者在一定期限内不得申请贷款。通过弹性的选择,把更多决定权放给居民,一揽子解决提取难题,不仅可以减轻管理的压力,还有可以有效规避账户贬值的风险。

三部门有关提取公积金支付房租的“新规”,虽然是对《条例》的部分修改和完善,有一定的针对性,但是这种打补丁的方式,既不是对该法规程序上的修改,也没有扭转公积金管理思路上的积弊,还属于头痛医头、脚痛医脚的治标之举。公积金制度需要顺应时代的发展,满足法治的要求,推动立法的顶层设计,屡屡爽约的《住房公积金管理条例》修订进度公开应当跟上舆论期许的节奏。

(来源:中新网)

## 全军严查房产腐败：禁止军以下部队空房出租

近日,军队停止了军以下作战部队空余房地产租赁项目,并对其他项目的租期和经费严加管理。十八大以来,军队屡次出拳整顿和规范基建营房领域。此前已经开展“两项普查”工作并对房地产转让、经济适用房使用等予以规范。专家在接受北京青年报记者采访时表示,基建与房地产领域较易滋生腐败,针对于此屡出新政是从严治军的表现。

### 发布

#### 停止军以下作战单位空余房地产租赁项目

总政治部、总后勤部、军委纪委日前联合印发《关于进一步从严规范空余房地产租赁管理有关问题的通知》,要求全军依法加强空余房地产租赁管控。根据要求,军以下作战单位今后将不能对空余房地产进行租赁。

据北青报记者向知情人士了解,所谓空余房地产,指的是归部队所有,属于国防设施的组成部分,但由于种种原因暂时闲置的房屋。

按照通知要求，停止各级机关军事行政区空余房地产租赁项目，停止军以下作战部队空余房地产租赁项目，严禁出租新建、扩建、翻建房屋，严禁出租未按规定纳入集中储备的空余房地产，防止和纠正乱铺摊子、乱上项目、擅自扩张租赁规模范围等行为。

对于新增和续租项目，《通知》也作出要求，租期一律不得超过5年。现有违规项目一律先停后改、逐项纠治。此外，租赁范围用途不符合规定的，全部停止出租；未使用制式合同或签订“阴阳合同”的，一律废止原合同，签订新合同；未按规定要求报批的，出租单位要问责并写出检查报告，上一级机关纪检部门出具审查意见，严格按照租赁管理规定履行报批手续；违规利用社会资金搞建设的，全部重新评估租赁价格，重新确定租赁期限，重新审批；未及时领取租赁许可证的，限时申领办理。

此外，《通知》要求严格管控租赁经费。采取公开招租、公平竞价、公示结果的方式，确保招租程序阳光透明；严肃惩处“阴阳合同”“账外设账”等转移隐匿出租收入行为；严格把住经费使用关口，支出必须全部纳入年度预算安排，按照规定开支范围进行管理。

北青报记者查询1990年颁发的《中国人民解放军房地产管理条例》了解到，军队房地产是国防设施的重要组成部分，权属统归于军委、总部。其产权产籍由各级后勤基建营房部门归口管理。军队房地产在保证战备和部队住用并保守军事秘密的前提下，可以对空余房地产依法进行开发经营活动。《条例》写明，凡利用军队空余房地产开展经营业务，都必须纳入军队房地产管理部门归口管理。北京大学廉政建设研究中心副主任庄德水在接受北青报记者采访时表示，空余房地产租赁项目较为容易形成“小金库”。

## 盘点

### 十八大以来出了哪些管基建营房的新政？

十八大以来，部队屡次针对基本建设项目和房地产资源出台新的规范政策。

开展“两项普查”摸清底细

据解放军报消息，自2013年3月开始，全军开展了基本建设项目和房地产资源普查(简称“两项普查”)。

据知情人士向北青报记者透露，他所在的单位已经普查完毕，基本建设项目和房地产资源情况一一登记在册。基本设施建设包括军用机场、码头等。该人士表示，这是基建营房领域的一次摸底。

报道称，“两项普查”自2013年3月开始，计划2014年年底结束。经北青报记者查询公开报道，目前尚未有关于普查结果的消息披露。

“两项普查”工作领导小组办公室负责人在接受采访时曾表示，这次普查重点是严格按照政策规定，控制土地转让、房地产出租，从严控制楼堂馆所建设，清理不合理住房，不断完善军队人员安置住房保障制度政策。

规范房地产转让收入的使用

2014年2月，总部颁发《军队房地产转让与工程建设项目同步报批管理办法》，推出强化军队房地产转让与工程建设管理新举措。根据《办法》，房地产转让必须严格控制，转让收入必须按照有关规定及时、足额上缴。工程建设必须标准严格、程序规范。要求使用房地产转让收入的建设单位必须依据批准的立项文件、房地产转让协议、部队的任务编制和建设标准，编制工程建设项目设计任务书。

#### 1月启动清理违规经济适用房

除了近年部队进行的违规住房清退工作外，1月，在部队经济适用住房建设项目领域，一次新的排查和清理正在展开。

解放军报报道称，经中央军委主席习近平批准，总政治部、总后勤部、军委纪委日前联合发出通知，决定利用两年时间，在全军和武警部队组织开展经济适用住房建设项目专项清理整治，旨在妥善解决住房建设管理中存在的遗留问题，彻底纠治住房方面的腐败问题和不正之风。

#### 解读

##### 严管基建和房地产领域体现从严治军

专家在接受北青报记者采访时表示，基本建设项目和房地产领域是腐败问题高发领域之一。这也是军队反腐败和从严治军的一个重要着力点和突破口。

2013年，解放军报沈阳军区分社曾刊文指出，随着市场经济发展和房地产业繁荣，军用房地产不断升值。各类利益交织，加之管理粗放，专业性强隐蔽性高，致使个别军用房地产权属单位出现变相开发、隐情不报、多用少报、擅自出租等问题，军产权益蒙受损失。

海军军事学术研究所研究员、海军大校张军告诉北青报记者，在房地产租赁等方面容易发生违规违纪，如今出台的规范政策是从严治军的表现。与此同时，这也体现出军队的主要精力应该在作战上，其他活动不能影响到军队抓战备抓训练。此外，租赁活动可能产生纠纷，或出现违规违纪现象，有损于部队形象。

北京大学廉政建设研究中心副主任庄德水告诉北青报记者，军队的反腐应该把基建与房地产相关领域作为突破口。首先，应该完善决策、招投标、管理和使用各个环节的要求与制度。其次，对已经违规投入使用的实行清退。这也正是部队正在进行的工作。

（来源：北京青年报）

## 国土部：2014年全国供地61万公顷 为近3年最低

2日，据国土部近日发布的《2014年国土资源主要统计数据》显示，2014年全国国有建设用地批准面积为近3年同期最低水平，供地结构出现变化。

具体来看，2014 年全年共供应建设用地 61 万公顷，同比下降 16.5%。其中，工矿仓储用地 14.7 万公顷，同比下降 29.9%；房地产用地 15.1 万公顷，同比下降 25.5%；基础设施等其他用地 31.1 万公顷，同比下降 1.9%。

数据还显示，全国 105 个主要监测城市综合、商业、住宅地价同比增速持续放缓，工业地价同比增速温和上升。

截至去年第四季度末，全国 105 个主要监测城市综合、商业、住宅、工业地价分别为 3522 元/平方米、6552 元/平方米、5277 元/平方米和 742 元/平方米，同比增速分别为 5.16%、3.90%、4.85%和 6.03%。

## **财政部：2014 土地出让金 4.26 万亿元 同增 3.2%**

2014 年 1-12 月，全国累计一般公共预算收入 140350 亿元，比上年增加 11140 亿元，增长 8.6%。

其中，中央一般公共预算收入 64490 亿元，比上年增加 4292 亿元，增长 7.1%；地方一般公共预算收入(本级)75860 亿元，比上年增加 6849 亿元，增长 9.9%。一般公共预算收入中的税收收入 119158 亿元，同比增长 7.8%。

具体分布上，国内增值税 30850 亿元，同比增长 7.1%，扣除营改增转移收入因素后增长 2.5%。企业所得税 24632 亿元，同比增长 9.8%。分行业看，工业企业所得税 7837 亿元，增长 5.6%；金融业企业所得税 7529 亿元，增长 20%；房地产企业所得税 2961 亿元，增长 3.9%。

此外，2014 年全国一般公共预算收入增长 8.6%，比 2012、2013 年分别回落 4.3 个和 1.6 个百分点。

对此，财政部称，主要影响因素：一是工业生产、消费、投资、进出口、企业利润等指标增幅均不同程度回落，增值税、营业税、进口环节税收、企业所得税等主体税种增幅相应放缓。二是工业生产者出厂价格(PPI)持续下降，影响以现价计算的财政收入增长。

三是房地产市场调整影响扩大，商品房销售额明显下滑，与之相关的房地产营业税、房地产企业所得税、契税、土地增值税等回落较多。四是扩大营改增试点范围等政策，在减轻企业负担的同时，对财政形成减收。

最后，1-12 月累计全国政府性基金收入 54093 亿元，比上年增加 1825 亿元，增长 3.5%。其中，中央政府性基金收入 4097 亿元，比上年减少 141 亿元，下降 3.3%；地方政府性基金收入(本级)49996 亿元，比上年增加 1966 亿元，增长 4.1%。其中，受房地产市场调整影响，国有土地使用权出让收入 42606 亿元，同比增加 1340 亿元，增长 3.2%。

## 住建部喊话以租代售去库存 开发商将做“包租公”

供大于求、库存消化困难是整个楼市的现状。减库存减压力，2014年年底虽然多数开发商貌似打了一个好仗，但对于已经到来的2015还是倍感压力，当然，压力很大的不仅仅是开发商，还有政府。近日，住房城乡建设部印发了《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》(以下简称《意见》)。其中，最引人关注的一点就是，鼓励开发商出租存量房源，发展住房租赁市场。《意见》的出台无疑向大家传递了一个信息：政府正在想办法解决存量房源。开发商可选择适合出租的商品房存量房源向社会出租或改造成公租房，这可能会成为今后消化商品房存量的一种重要渠道。然而，开发商当房东出租房源获利真的可行吗？

### 存量房出租，可行吗？

其实前几年的时候，上海、北京、广州等大城市就有以租代售的成功案例。2013年，上海市便在长宁、嘉定两区试行政府代租存量房源来扩大公租房供应量。

许多购房者与房地产开发公司签订了“以租代售”的房地产买卖合同，这类契约包括几种情况：1. 购房者按月或者按年向开发商缴纳房屋租金，在租金达到一定的数额后，购房者所购置的房屋产权归购房者所有；2. 契约规定购房者向开发商一次性缴纳一定数额的房价款

后，购房者将其所购置的房屋在一定期限内委托开发商经营，开发商以经营该房屋的所得抵扣房价款；3. 购房者与开发商之间签订房屋租赁合同，合同约定开发商将其所开发的房屋出租给购房者，如果购房者在租赁合同规定的期限内履行了合同的规定，则在租赁期限届满后，购房者取得承租房屋的产权；4. 其他以租代售的情况。

购房者一旦与开发商签订了“以租代售”的房地产买卖合同，以租代售的房屋的产权即归购房者所有，购房者所支付的房价款即归开发商所有，房屋的产权在契约法律意义上即转归购房者所有。当然，根据我国房地产法律规定，房地产买卖行为是要式法律行为：即购房者与开发商之间必须履行法律规定的买卖合同登记手续后，购房者才能取得以租代售房屋的产权。因此，购房者在签订“以租代售”的房地产买卖合同时，必须到房地产行政主管部门办理产权过户登记手续(预售的房屋应当办理预售备案登记手续)。

办理了预售登记手续和买卖登记手续的“以租代售”房地产买卖合同，是合法有效的契约，双方必须严格遵照执行，任何一方违反契约的规定都应当承担法律规定或者契约规定的违约责任，一方违约给他方造成损失数额超过违约金的，超过的部分，违约方还应当承担赔偿责任。

### 观点一多数开发商认为操作困难很大

对于“以租代售”，郑州大多数开发商认为，这一做法看似美好，但实际操作起来会有不少困难。

大多数认为，房地产开发商暂时没有将其持有的房源向社会出租的举措，对这一政策持谨慎的观点。某上市企业郑州营销总监告诉记者，从开发商角度看，考虑到企业的贷款融资

问题、运营管理成本以及出租房源的回款速度和收益率问题，目前将持有房源向社会出租是不太可能的。“要开发商变房东实际操作起来会很困难，出租房源不可能为毛坯，要将毛坯商品房装修后再出租，对于开发商来说是二次投资；而等到再出售之时，房源的价值很可能会打个折扣。”

星联置业副总经理李涛也表示：“住建部这一举措无疑是为了尽快降低高库存，其初衷也是为了救市，但对于开发商来说，最大的阻碍还是资金问题。大部分开发商拿地、开发、建楼的资金来自抵押贷款，需要尽快卖出房源回笼资金来帮助资金健康运作。而租赁房装修的资金筹措起来比较困难。”

有专家认为，国内住宅出租的收益率在 2%左右，即使是商业地产的投资回报率也才 4%-5%，国内的高房价和较低的出租回报率，再加上房产税、所得税、物业管理运营成本等问题，就决定了开发商不会以出租持有房源的方式来解决去库存的难题。

还有开发商认为，目前存量房大多位于配套不完善的郊区，出租户看好的市区存量房源比较缺乏。郊区存量房出租市场是否有需求也很难说。

### **观点二 租赁市场大有潜力 房企可以考虑操作**

就郑州市场而言，目前住宅过剩，供大于求，而城市源源不断拥入外来人口。其中，绝大部分人买不起房子，再加上众多城中村改造拆迁，造成郑州的租赁市场大有潜力。

在郑州，无力购房的“夹心层”有几种人群，如刚来郑州打拼的年轻一代，他们收入不高、不是本地户口。另外还有为下一代准备婚房的低收入老年群体。

其中矛盾最突出的人群集中于青年人才，他们的收入条件不符合经适房、廉租房、公租房的条件，或者符合公租房的条件，但房源离工作地点太远。针对这部分人，有专家表示，如果将来能有一部分的开发商实施“以租代售”，采取长期租赁的模式，可以让“夹心层”体面地住上房子，并且可以解决很多相应的社会问题。

更有些二手中介公司表示，在郑州有很多的空置房源，他们也在寻找合适的开发商尝试合作，但要求房源周边必须要有产业支撑、交通支撑，具有适宜租房的地段优势。

### **观点三 “以租代售” 存在一定的风险**

业内人士表示，一般房企做促销时，会与购房者签订合同，租住几年后，购房者可买也可放弃，看似合理，但其中仍有风险。比如，入住前需要装修，住几年后，如果房价下跌，购房者不选择买房，则损失了装修费。如果房价略有上涨，但是仍不及装修成本，购房者不论买房与否，都不是最佳选择。

还有人提出，根据物权法规定，房屋租赁最多仅能签订 20 年合同，剩余年限不受法律保护。这样的长租物业除了转租存在困难以外，最大的问题在于难以继承，而租约超过 20 年之后，又有太多的未知数，虽然开发商可能会在合同中写明“买家”有优先的续租权。专业人士建议，要想快速培育郑州的存量房租赁市场，政府方面应当尽快出台各种政策，如减

税、资金补贴等，并在一手房密度比较大的区域加大市政建设，增加商业、交通配套方面的投入。

（来源：大河报）

## **王安顺：加快城市副中心建设 提建筑质量拒绝腐败**

近日，王安顺分别参加了朝阳区代表团全体会议和通州团分组审议会。王安顺在朝阳团谈产业功能疏解时强调，朝阳要狠抓市场的清理，清理低批次的市场，关停高污染企业。

他在通州团强调，作为北京城市副中心，通州的发展一定要吸取中心城的教训，避免出现新的“城市病”。另外，王安顺告诫通州区的党员干部，要注重工程质量，不要出现腐败，“不能楼起来了，人倒下了”。

### **朝阳**

#### **发展高精尖促进经济提质增效**

在听完朝阳团代表们的建议后，王安顺就产业功能疏解和城乡一体化谈自己的看法。他指出，第一，还是要大力发展高精尖，促进经济提质增效，这也是政府报告中提出来的，目前，朝阳初步形成了以金融、商务等服务业、文化创意产业为支撑的高端产业体系。

作为经济实力较强的区县，朝阳区应该有更大的担当和作为。其次，要巩固总部经济发展的优势。王安顺说，坐落在朝阳总部企业有925个，占全市的23.5%，其中跨国公司地区总部有107家，对全市总部经济收入的贡献位居全市之首。朝阳区要充分利用总部企业的优势，完善服务和支持机制，引导更多的跨国公司把地区研发中心、营销中心和采购中心的职能总部放在朝阳。

#### **拉疏解清单清理低级批次市场**

王安顺表示，加快产业调整，还要进一步优化产业功能，这也是今后一段时间全市工作的重点。从行业来看，朝阳区还有很多家具、建材、加工制造业的低端产业，有形市场仍有两百余家，可以说疏解任务比较重。因此，王安顺指出，在保障疏解这方面，要严格控制增量，坚决疏解存量。尤其是在招商、注册、审批等环节，“在项目的选择上，要慎重，再慎重，多考虑项目带来的交通、空间、人口等因素，绝对不要求全求大。”

王安顺要求，朝阳区要及时总结有效办法和措施，在去年的基础上，进一步拉出疏解清单，狠抓清理低级批次的市场，关停高污染企业，切实推进瘦身健体。

### **现场**

#### **代表反映回迁房门前路难行**

#### **市长拍板“上半年必须解决”**

王安顺来到朝阳区代表团参加全会时，20 多个代表抢着发言。人大代表、朝阳区崔各庄乡书记孙连玉拿过话筒说，“有一个事儿，我很纠结，我本来不想说。”回迁房的安置能否大市政先行，把路都建通了，老百姓再回来居住，使得学校、银行、幼儿园等配套设施齐全。目前，京旺家园的回迁房项目，虽然 6 个村的村民全都入住进去了，但是只有一条路，离机场辅路还差 30 多米没修，路面非常窄，导致人跟车挤着走，经常发生摩擦。孙连玉接着说：“2 万人每天就那么一条路，上下班十分拥堵，就因为立项没批。市长，您能不能帮我们协调哪个部门，解决解决。”

王安顺接过话头说：“这个房子批了，就路没立项，为什么没立项？”听孙连玉介绍完情况，王安顺当即拍板说：“这条路上半年必须解决！”话毕掌声一片。

## 通州

### 提高建筑质量拒绝腐败问题

王安顺提出，城市副中心要比以往的城市卫星城、新城的标准更高，要求今年通州区拆迁、拆违、打非的力度不能减。这是解决人口、解决环境脏乱差等问题的重要举措，实现违建动态清零。同时，今后要确立规矩，即谁建设谁拆除并出拆迁费用。

建筑质量要实行终身负责制，将市政建设的安全质量搞上去。

最后，王安顺告诫通州区党员领导干部：“高速建设时期规模量大，要坚持公开透明，工程监理要跟上，不要出腐败，不能楼起来了，人倒下了”。

### 加快建城市副中心刻不容缓

王安顺表示，中心城区功能产业多、人口聚集，这是城市病的根源，也是制约可持续发展的瓶颈。这一点全市已经形成共识，疏解势在必行、刻不容缓。

中央做出京津冀协同发展的重要部署，北京的核心任务是干什么，就是要疏解非首都核心功能。疏解包括两个方向，一个是功能产业往河北、天津疏解，另一个就是往城市副中心新城疏解。“对于居民疏解到副中心、新城会更现实一些。”

王安顺认为，在当前形势下，加快建设城市副中心的意义凸显，更加刻不容缓。市里对建设城市副中心的支持是坚定的，通州务必要率先把握住这个机遇，尽快看到明显的成效。

### 不能走核心区“城市病”老路

王安顺还表示，城市副中心的建设，要树立一流的标准，也不要刻意地标新立异，建设质量要高，要经得起时间的检验。

随后，王安顺以北京核心区“城市病”的现状举例说，存在居民停车难、最后一公里的服务不足、交通严重拥堵等问题，通州的发展一定要吸取中心区的教训，要有超前布局的意识，实现精细化管理。

“人口疏解要对得住原居民，搬出来，公共服务要更好，更宜居。”王安顺表示。王安顺提到，不仅要有大型公园，小型社区公园的建设也要跟上，如果居民搬迁觉得环境更宜居，有好的学校、好的医院，自然就不想离开这里，真正起到了疏解人口的作用。

他提到，这就需要研究到底城市副中心的人口规模是多大，产业要和人口规模匹配。

### 现场

#### 给两任“一把手”吃定心丸

#### 配套交通不会影响环球影城开业

计划于 2015 年 10 月通车，并于 2019 年建成的环球主题公园项目备受社会关注，但是，通州团代表此前在审议政府工作报告中提出，如此重大的项目并没有进入政府工作报告草案，建议将该项目纳入报告。

列席市人代会的通州区委书记杨斌提到，通州要围绕生态和人口，把城市副中心发展搞上去。其中，要对以道路交通为主的基础设施功能配套提前布局谋划。对此，他建议，要将通州交通的发展置于京津冀大交通、大水务的概念之下。杨斌提出，环球主题公园配套的 4 条轨道交通，建议列入 2020 年发展计划当中。

“是啊，环球影城这么大的项目，配合项目的基础设施建设不提前启动的话，2019 年公园要营业就真来不及了。”通州原区委书记王云峰也紧接着发言。

对于两任“一把手”急切的呼吁，王安顺给他们吃了“定心丸”：“与环球主题项目相配套的交通问题，已经有所考虑，不会影响到环球影城的开业。”

（来源：京华时报）

## 北京不动产登记已有初步方案 目前尚待审定

北京市国土资源局局长魏成林表示，北京的不动产统一登记今年将完成市区两级不动产登记机构职责的整合。不动产统一登记的机构设置目前已有初步方案，还要待市委市政府最后审定。

目前使用的商品房房产证，在房屋买卖、出租、抵押，或是土地使用年限，都不会产生影响。而在将来实施统一登记后，新房会实行新证，而已有的老房，市民也应该可以自愿换领新证或仍使用老证。

此次不动产统一登记后，土地和房屋的登记将统一。将来的“房本”上，就可以登记房屋的产权信息，也包括土地的使用权信息，包括房屋建筑面积、土地使用权分摊面积以及土地使用面积图幅。

并且，魏成林还表示，“房地合一”只是针对登记环节，具体的土地或房屋的政策，仍旧执行原先的政策，也是由原先的部门管理。“而对老百姓会更加方便，办理相关的业务，直接提供一个证就可以了。”

另于1月4日,国土资源部网站发布了《关于贯彻实施〈不动产登记暂行条例〉的通知》。《通知》要求各地加快完成不动产登记职责整合工作,将土地、房屋、林地、草原、海域等登记职责整合到一个部门,并尽快设立统一的不动产登记受理窗口。

具体操作上,各地要严格按照《条例》的要求,在加快推动不动产登记职责整合的基础上,全面履行好不动产登记的法定职责。

## 北京公积金连缴5年可贷款限制取消:从未设5年之限

一则“外地人必须连续在京缴满5年方可贷款的限制取消了”的消息在网络流传,被解读为拉动北漂族购房人购房的松绑政策。记者上午求证后得知,北京从未对外地人员设定5年缴存年限,申请贷款前连续足额缴存12个月及以上即可。

北漂被取消5年缴存限制?

记者查询到,这则消息来源于央视财经的微博。微博原文为:北京住房公积金管理中心发布通知,从1月1日起,购买政策性住房或套型建筑面积在90平方米及以下的首套自住住房,贷款最高额度由80万元升至120万元。申请人一下子多了起来。另外,原来外地人员必须连续在北京缴存满5年方可贷款的限制取消了。

从未对北漂设立5年之限

实际上,“公积金最高贷款额度提高到120万元”的消息,是2014年12月31日由北京市住房公积金管理中心在《北京住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》中所公布的,从1月1日起执行,至今已满1月。不过,在这封通知中,并没有提及外地人员必须连续在北京缴存满5年方可贷款的限制取消一事。

记者就此向北京市住房公积金管理中心求证。相关负责人告诉记者,一直以来,借款申请人在北京申请住房公积金贷款,原则上申请贷款前12个月应足额连续缴存住房公积金,且申请贷款时处于缴存状态,无本地人和外地人之分,更从未对外地人员贷款实行过连缴5年的限定。

12个月认定包括异地缴存

记者了解到,相比以往,1月1日起市住房公积金管理中心在对申请人12个月缴存时间的认定上,不再仅限于北京本地缴存,异地缴存也可以申请贷款。

一方面,在外地缴存住房公积金的北京户籍职工,在北京购买首套自住住房的,可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明,向北京住房公积金管理中心申请贷款。另一方面,曾经在外地缴存住房公积金、在北京缴存不满规定缴存时间的职工,缴存时间可以根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

(来源:北京晚报)

## 北京将出台“学区房”指导意见 规范居住年限

随着“就近入学”成为义务教育阶段的指导原则，集“就学”和“投资”于一身的学区房，备受社会关注。北京要如何遏制“天价”学区房的横空出世？27日，北京市教委新闻发言人李奕，在北京市十四届人大三次会议新闻发布会上说，北京一直在调整学校的布局，通过新建九年一贯制学校、九年一贯对口直升、优质高中名额分配等方式，纵向拓展入学新通道，提速普通校成长为新优质校的进程；通过教育集团、联盟等方式，在不断扩大优质教育资源的覆盖。

李奕说，今年将进一步推动初中校的整合、小学和初中的联动等，为民众提供更多就近上好学校的机会。他强调，家长们要客观认识优质教育资源的分布，原有的学区房边界在弱化。

线联平当天接受媒体采访时同样表示，解决学区房问题的根本办法，是扩大优质学校的服务范围，这需要一个长时间的过程。他说，由于北京各区县人口分布、学校资源等差异较大，很难对学区房制定一个总体规定。

不过他透露，已经和住建等部门启动研究，将对学区房提出一些原则性的指导意见，引导家庭就近解决入学难题；最早将于今年内出台。

针对北京随迁子女入学政策，线联平表示，今年将在坚持“五证”的基础上，细化审核和验证环节，具体政策有望在今年2月发布。

（来源：中新网）

## 北京简化房产赠予手续 直系亲属仅需关系公证

从即日起，北京办理直系亲属间房产赠予时，无需再提供赠予公证，改为提供亲属关系公证。所需资料包括亲属关系公证；购房资格核验通过的结果通知单；契税完税凭证；房产证；赠予人身份证；受赠人身份证、户口本、婚姻状况证明等资料。

所谓直系亲属，即相互之间有一脉相承的血缘关系的上下各代亲属，如配偶、父母（公婆、岳父母）、子女及其配偶、祖父母、外祖父母、孙子女（外孙子女）及其配偶、曾祖父母、曾外祖父母等。直系亲属包括：祖父、祖母；父亲、母亲；丈夫、妻子；子女（包括养子女、继子女、非婚生子女）；弟、妹（包括同父异母或同母异父的弟、妹）；孙子女。

在新手续实施后，以望京一套100平方米的房子为例，赠予公证收费公式是100平方米×26000元（公证处地区指导价）×2%，费用为52000元。而亲属关系公证只需要300元左右，为市民节省了不少开支。

一般而言，赠予要缴纳公证费、评估费、登记费、印花税，赠予住房的受赠人还将全额征收契税，一般为 3%。受赠人再次转让该项不动产时，须按 20% 的适用税率计算缴纳个人所得税。

在直系亲属中，夫妻间的赠予最容易完成。根据国家税务总局及财政部于 2013 年 12 月 31 日发布最新通知，通知摘要：在婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有或另一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，变更为其中一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，双方约定、变更共有份额的，免征契税。

若是非直系亲属间的赠予过户，受赠方再转让房产时，需缴纳 20% 个人所得税，加之 2% 的公证费用，成本不低。所以赠予方式来改变房屋产权，较适用于直系亲属之间。最近几年，北京因实施限购，不少家庭为了获得购房资格会采用赠予的方式处理房产，以便获得购房资格。

（来源：北京青年报）

## 产业聚焦

### 财政部：楼市调整影响 2014 年财政收入增速回落

1月30日,财政部公布2014年财政收支情况。2014年全国一般公共预算收入增长8.6%,比2013年回落1.6个百分点;全国一般公共预算支出增长8.2%,比2013年回落2.7个百分点。

分中央和地方看,中央一般公共预算收入增长7.1%,其中前三季度增长6%,第四季度受部分金融机构上缴国有资本经营收入增加等影响,中央收入增幅回升到11.2%。

地方一般公共预算收入增长9.9%,自2003年以来首次回落至个位数增长,其中一、二、三季度增幅逐季回落,分别为11.8%、10.5%、7.6%,第四季度受房地产相关税收有所回升等影响,地方收入增幅回升到9.5%。

财政部官网刊登文章称,2014年全国一般公共预算收入增长8.6%,比2012、2013年分别回落4.3个和1.6个百分点。主要受到工业生产等指标增速放缓、工业生产者出厂价格下降、房地产市场调整、扩大营改增试点范围等因素的影响。

文中明确指出,房地产市场调整影响扩大,商品房销售额明显下滑,与之相关的房地产营业税、房地产企业所得税、契税、土地增值税等回落较多。同时,扩大营改增试点范围等政策,在减轻企业负担的同时,对财政形成减收。

### 房地产今年有望“营改增” 房企税负成本料下降

国家税务总局新闻发言人郭晓林1月28日表示,今年力争将“营改增”范围扩大至建筑业和不动产等行业。业内人士称,房地产业营改增后的税率预计在11%的水平,企业税负将得到减轻,成本降低,利润空间得到一定提升,但对房企的项目销售和房价影响甚微。

房企税负有望下降

“营改增”自2012年1月1日开始试点至今,历时近三年,范围已经覆盖交通运输业、部分现代服务业、铁路运输、邮政服务业、电信业等行业。税务总局介绍,2015年营改增力争扩围到建筑业和不动产、金融保险业、生活服务业,这些行业将增加800万户试点纳税人,户数是目前的两倍。

目前,我国房地产业营业税税率是5%,建筑业营业税税率是3%。营改增之后,这两个行业的增值税会定为多少,成为业界关注的问题。

普华永道间接税主管合伙人胡根荣表示，建筑业的增值税税率在 2011 年 11 月财政部、国家税务总局联合下发的《营业税改征增值税试点方案》中规定为 11%，房地产行业应该与之保持一致，税率也应该是 11%。中央财经大学税务学院税务管理系主任蔡昌也认为，建筑业和房地产业营改增后的税率预计在 11% 的水平。

财政部财科所所长刘尚希此前曾指出，增值税税率定在 11%，与原来建筑业 3% 和房地产业 5% 的营业税税率相比，表面看似高了，但是考虑到各种抵扣项，实际上税收成本应该会有所降低。

据悉，建筑业和房地产业的营业税目前大约占到全部营业税的 30%，业内人士称，这两个行业实行营改增后，将对建筑和房地产业的发展产生很强的刺激作用。

安信证券研报认为，房地产行业“营改增”涉及各种项如何抵扣、土地增值税如何处理，目前细则还未出台，最终对房企影响还要视各种细项抵扣，土地增值税处理等。总体来说，若按照 11% 测算，房地产企业税负实际上将得到减轻。而中银国际研报指出，地产行业实行“营改增”后，估算带来的减税规模或超 8000 亿元。

对房价影响甚微

不过，多位业界研究人士表示，“营改增”能给房企减负，但对项目销售和房价影响甚微。易居（中国）控股有限公司执行总裁丁祖昱认为，房企销售和房价的涨跌主要由市场决定，而不是成本决定。减税会使房企成本有一定程度降低，但分摊到每个项目后成本下降的幅度其实并不大，而且每个项目所在的区域、自身品质、价格各有不同，对购房者的吸引力会有差异，因此，减税对楼盘销售和价格的影响不大。不过，房企税收成本下降带来利润空间上升，在某些地区销售不达预期时，房企促销和降价的动力会增强。

尤尼泰（北京）税务师事务所房地产部经理赵杰表示，“营改增”对房企影响最大的是分管模式上的差别。因为营业税算法比较简单，增值税有一些具体财务核算的规定，对财务管理水平要求更高。增值税中，财务销项进项的算法不同，最终需要纳税的结果可能就会有差别。如果进项能够取得进项税票，抵扣得多，税负就会降低，否则税负有可能提高。因此，对于房企来说，“营改增”后对财务管理要求明显提高，规范的财务管理是降低成本的重要一环。

（来源：中国证券报）

## 中国棚改释放新信号：鼓励货币化安置方式

近年来，中国大规模实施棚户区改造工程，通过开建新楼盘，以实物方式对棚户区居民进行住房安置。如今，有迹象表明，这一被称为“补砖头”的棚改方式今后或将不再处于主导地位，货币化安置方式将会得到鼓励。

在近日举行的全国棚户区改造经验交流会上,棚改起步最早的辽宁等6个省市代表分别作了经验发言,其中“货币化安置方式”是他们共有的经验。

从辽宁的实践来看,创新型货币化安置,就是政府与棚改居民签订补偿协议,通过市场筹集安置房源、政府组织团购、开发企业让利、棚改居民自住购买。数据显示,2014年,辽宁通过这一方式安置棚改居民4.1万户。

棚户区改造是中国为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项重要惠民工程。

根据住房城乡建设部提供的最新数据,自2010年大规模实施棚改以来,到2014年底中国累计改造棚户区约2100万户,其中城市棚户区1470万户,林业棚户区159万户,垦区棚户区184万户,国有工矿棚户区281万户。

棚户区改造需要巨额资金。作为中国棚改贷款的主力银行,2014年国家开发银行共发放棚户区改造贷款4086亿元,支持了中国30多个省(区、市)棚户区改造,涉及总建筑面积约8.6亿平方米,惠及棚户区居民近875万户。

不过,棚改已实施多年,不少地方待改造的地块都是商业开发价值小、资金平衡难的“硬骨头”,资金筹集难、拆迁难的问题更加凸显。

辽宁省住房城乡建设厅厅长商向东表示,和以往仅由政府支付货币补贴的简单方式不同,如今实施的货币化安置方式,既可以满足棚改居民希望拥有实物住房的要求,又可缓解政府资金不足的问题,还能消化市场待售房,同时实现分散安置,解决集中安置带来的后续管理难题。

在部分地方政府看来,创新货币化安置方式是解决棚改资金筹措难等问题的良方。

2014年,山东潍坊市通过货币化安置方式,打通商品房和保障房的通道,以低于周边房地产市场的价格,为18个棚改项目、3570户居民购买了安置房,实现了妥善合理安置。

内蒙古包头北梁棚户区改造中,当地政府适当提高货币补偿标准,选择货币补偿安置的居民比例达到20%以上。

据成都市副市长刘守成介绍,近年来,在成都中心城区棚户区改造中,居民选择货币化安置的比例逐年增高,从2012年至2014年该比例分别为53%、61%和70%以上。

住房城乡建设部副部长齐骥表示,在当前房地产市场下行压力较大的情况下,不少地方配套资金落实困难,在商品房项目中配建的公租房和依托商业开发实施改造的棚改项目,二者的推进都受到影响。林区、垦区、独立工矿区棚改配套设施建设历史欠账多,资金筹措压力更大。解决这些问题,需要积极创新融资机制和安置方式。

对此,中国社会科学院城市与竞争力研究中心副研究员陈飞表示,相对于实物住房安置而言,货币化安置更加直接、灵活。居民可以相对自由地选择居住区位和住房。同时,它也有利于充分发挥市场机制在住房商品配置中的作用,促进房地产市场的健康发展。

2014年中国全面完成700万套以上的保障性住房开工建设任务,其中各类棚户区470万套以上。据悉,2015年中国还将进一步加大棚户区改造力度,而加大棚改货币安置力度已经被一些地方列入2015年工作计划。

不过,对于货币化安置的风险,陈飞提醒说:“商品性住房后期维护以及生活费用较高,加大了低收入居民的生活成本;拆迁安置的金额确定相对比较复杂、难度较大,货币流向难以控制。”

陈飞建议,要防范货币化安置过程中的腐败和寻租现象,做好资金监管,防止资金筹集、管理和使用等过程中的漏出现象。

(来源:新华网)

## 楼市四大“暴风眼” 地方政府为“救市”火力全开

2015年伊始,地方政府全力火线“救市”,取消限购、减税、购房补贴、公积金新政、普宅标准调整等政策五花八门。中央层面亦配合地方提供政策方便,特别是国家住建部拟定收购商品房转保障性住房政策。地方何以救市冲动强烈,不遗余力?原因在于楼市的四大“暴风眼”。

第一个“暴风眼”是房地产下行严重拖累经济增速,房地产从助跑机变减挡器。此前,房地产开发投资占比全国固定资产投资均在20%以上,且增长速度远超全国固定资产投资,而2014年占比下滑到18.9%,且投资增速远低于固定资产投资。加快产业结构调整及培育新兴经济增长力量是国家层面不可回避的问题。

第二个“暴风眼”是房地产市场结构性过剩,三四线城市库存过高、供应过剩,严重威胁到地方经济发展。三四线城市以及部分二线城市住房供给过剩,而千万人以上的城市中低档住房供给不足。近年来,中西部、西南和东北等区域呈现“供给增加、人口流出”的态势,很多城市(特别是非省会城市)商品房消化周期在2年以上。土地供应量大幅增加,引致楼市潜在供应量居高,中长期去化前景堪忧。

第三个“暴风眼”是金融系统风险加大。房地产市场一端连着银行信贷资金,一端连着土地出让金,而土地出让金背后是政府的财政收入和地方债务的质押资产,加之地方债务清理将是2015年的重头戏,叠加效应值得警惕。佳兆业贷款违约事件表面上看是“个例”,但或许正在打开中国房地产行业系统性风险的潘多拉魔盒。一方面是国内房地产市场的持续低迷,让国内正规金融机构对房地产企业贷款更为谨慎甚至收缩;受早期房地产暴利以及房地产调控政策影响,房地产企业在国内融资很大一部分通过包括信托在内的影子银行实现,融资成本居高不下;而当前一旦遭遇销售不畅,很容易造成资金链断裂及风险暴露。另一方面外部融资环境正在持续收紧,中国房地产企业海外融资成本和融资通道也正在收紧。

第四个“暴风眼”是财税收入下降与地方债务上升。房地产市场走势影响土地出让金规模，而土地出让金又是地方政府财政收入中很重要的一部分，同时也是地方政府债务最主要的质押资产。2015年上半年地方政府财政收入将受到土地出让金规模缩减影响呈现负增长，另外一方面，房地产投资和基础设施建设投资增速放缓将导致地方经济增长承压。

总体来看，人口拐点、城镇化速度下降、社会总库存难以去化3大问题将长期影响中国宏观经济与房地产市场发展，商品房库存量大与潜在供应量高是中国房地产行业将在“底部运行”较长时间的主因，中国房地产市场整体仍然将面临较大的库存消化压力。2015年1月21日，住房和城乡建设部副部长齐骥称，要指导督促商品住房较多的城市出台支持措施，将商品房转化为安置房，促进棚改与利用存量房的有效衔接。住建部文件出台的背景之一，正是贯穿2014年楼市的库存压力并未完全缓解。

（来源：南方都市报）

## 公积金政策接连放宽 业内：刺激住房消费积极入市

长期以来备受诟病的公积金“使用难”问题有望进一步缓解。在去年10月份要求各地放宽公积金贷款条件后，近日，住建部等三部委再次联合发文，宣布放宽职工提取住房公积金支付房租条件。

除此类降低使用门槛措施外，简化缴纳提取流程、提高贷款额度、减少收费类别等，也成为2014年以来各地纷纷放宽公积金政策的主要“招数”。针对一系列公积金政策调整，业内人士分析，公积金政策的放宽与目前房地产“救市”的市场导向相吻合，将有助于刺激租房、买房等住房消费积极入市。

### 降低门槛、提高额度 公积金政策接连放宽

1月28日，住建部、财政部、央行发布通知，放宽租房提取住房公积金条件，不再需要提供完税证明和租赁合同备案，且支取时最低缴存时间缩短为3个月，取消房租支出占家庭收入比例的限制。

这是继2014年10月以来，全国性公积金政策的又一次放松。去年10月份，住建部等三部委曾联合发布通知，要求各地放宽公积金贷款条件，部分城市可适当提高首套自住住房贷款额度，并推进异地贷款业务，取消四项收费内容。

受此影响，去年10月、11月公积金政策在全国各地密集放宽。据中原地产统计，这两个月内，福州、长沙、济南、苏州、南京、武汉等30多个城市先后发布公积金新政，或降低首套房首付比例，或放宽二套房贷款门槛，或简化贷款流程。

今年1月份，作为一线城市的北京，其市管、国管住房公积金政策也均进行调整，公积金贷款最高额度由80万元提升至120万元。这意味着，在基准利率下，与商贷相比公积金贷款120万30年总共可少缴利息三十余万。

公积金政策调整方式各异 对楼市影响几何？

“公积金政策的放宽与目前房地产‘救市’的市场导向相吻合”，上海易居房地产研究院研究员严跃进在接受中新网房产频道采访时表示，盘活各地公积金资源，已经成为缓解商业银行信贷压力、刺激住房消费入市的手段之一。

以北京提高公积金贷款最高额度为例，据“伟嘉安捷”数据统计显示，该政策在1月份实施一周后，北京住房公积金贷款成交量环比上月月初一周涨幅达15%左右。

“公积金贷款额度的提高，将使更多购房者具备买房支付能力。”中原地产首席分析师张大伟认为，与之相比，放宽提取住房公积金支付房租条件则对楼市影响甚微，“低收入人群更希望增加公积金贷款额度、降低使用贷款的难度。”

严跃进则分析，从长远来看，放宽提取住房公积金支付房租条件不仅对租赁市场形成利好，对楼市也有较大影响。一方面，利用公积金可以减少租赁者负担，使其缓冲过度到买房阶段。另一方面，租赁市场的发展将有助于商品房、二手房的“从售转租”，在去化受阻情况下，对楼市消化库存起到正面作用。

（来源：中新网）

# 国企改革

## 国资委：积极推进国企改革

近日，中国国资委主任张毅表示：“2015 年要积极推进国有企业改革，包括准确界定不同国有企业功能，稳妥、规范、有序发展混合所有制经济。”

年初以来，多家券商的研究报告指出，国企改革主题投资机会将贯穿 2015 年，而混合所有制是这一轮国企改革的核心所在。从推进情况来看，最近又有不少亮点。

### 混改亮点之一：员工持股

国资委全面深化改革领导小组日前召开的第十八次全体会议审议了《关于混合所有制企业实行员工持股试点的指导意见》，意味着员工持股将结合混合所有制改革在部分央企中进行试点。

对于国有企业来说，员工持股计划使核心人员更紧密地与公司的利益保持一致，更好地推动上市公司的价值提升。在深化国有企业改革的大背景下，特别是对于竞争领域的国有企业来说，员工持股计划更是实现“整体上市”的重要手段。

此前，国有企业下属的上市公司往往充当融资平台角色，母公司的核心资产并没有投入到上市企业，造成这种“两层皮”现象的一个重要的原因就是激励机制没有理顺。没有合理合法的激励，公司管理层怎么会愿意成为透明公司并接受市场监督？又怎么会心甘情愿地为企业创造价值？

因此，对于国资背景的企业来说，建立与现代企业制度相适应的激励机制后，往往会激发出惊人的力量。较早完成混改以及建立员工持股计划的上海绿地集团就是一个例子，2000 万元起家的企业经过 20 多年发展，如今已经成为中国最大的房地产企业。

据不完全统计，去年 7 月至今年 1 月 20 日，沪深两市近 70 家上市公司公布了员工持股计划，其中不乏多家国企上市公司。可以预期的是，在建立相应的激励机制后，这些国企的基本面将发生变化，有利于上市公司市值的提升。

### 混改亮点之二：基金介入

1 月 22 日，中国信达携手上海国有资产经营有限公司，在上海发起成立信达国鑫国企混合所有制改革（上海）促进基金。该基金的总规模达 200 亿元，旨在为国企改革提供稳定而强有力的资金支持。

据了解，国企混合所有制改革（上海）促进基金成立后，将依托上海国资系统和中国信达的资源网络，围绕混改主题，推动国有企业和社会资源的对接。其投资策略包括协助国有上市公司建立并购基金，配合杠杆融资收购标的企业控股权；或通过认购国有上市公司的增

发股份，为前者提供资金、实现市值增长。此外，基金还计划为上市公司的员工持股计划提供资金支持。

不仅是上海，近期广东、安徽、云南、北京等地也纷纷成立国资改革基金。以北京为例，其于去年底设立了京国瑞国企改革发展基金，募集规模为 400 亿元，参与市属国资国企重大股权投资。这些基金的建立，意味着上海、北京、广东等国企改革重地的混改进程进入提速阶段。

另据报道，上海国资流动平台将于近期启动，其中有若干家企业股权先行划入流动平台之一的上海国盛集团。事实上，各地国资委都有类似的国资整合平台，而从相关股权的“划拨”中往往可以看出一些公司重组的蛛丝马迹，投资者可以关注这方面的动向。

（来源：新浪财经）

## 信息公开是国企改革重要一步

今年，广州市国资委将重点打造“阳光国资国企”。广州市国资委首次明确提出，广州市属国企年内率先“吃螃蟹”，试点主动向社会公开重大信息。这是新一轮深化国资国企改革“广州版本”的重要内容之一。广州市国资委有关负责人指出，推行阳光治理，将倒逼国企自我完善、自我革新、提高管理水平，有利于建立现代企业制度。（2月1日《羊城晚报》）

《企业国有资产法》对国有资产有明确性：国有资产属于国家所有即全民所有。因此，该法规定国资经营情况应主动接受各方监督。早在 2009 年，国资委就已印发《国有资产监督管理信息公开实施办法》，要求各地公开国有资产监督管理的重大信息。从这个意义上讲，国企信息公开既是法定义务，而由于其全民所有的性质，信息披露甚至也理应比上市公司更全面、更公开。

然而，多年以来，公众之于“全民所有”的国企就像雾里看花，作为真正的出资人很难谈得上监督，以致坊间微词不断。一个可资佐证的信息是，随着反腐力度持续加码，去年以来，多家央企的高官落马，窝案频频曝出，涉案金额也远远超过了公众基于曾经“天价灯”事件的想象程度。譬如，广州“白云农工商系列窝案”中，涉案总经理张新华私吞国有资产 2.84 亿元。窝案频发，与一些国企在长期信息不公开之下娇惯出的骄奢淫逸与暗箱操作路数不无关系。

当然，打造“阳光国企”，其要义并不仅仅在于国资国企领域内的重拳反腐。正如财政部财政科学研究所国有经济研究室主任文宗瑜指出的，仿照上市公司的财务信息公开模式，目前来看是较为简单的（国企经营信息公开）办法，因为重点不是披露的内容，而是通过财务预算信息的披露加强对国资的监管，加强社会对国有企业的监督。简而言之，国企信息公开不是目的，目的在于通过有效监督来提高国资的使用效率。

在十八届三中全会《决定》中,多项条款涉及国企制度改革,而无论是其中关于法人治理结构、职业经理人制度,还是企业内部制度改革,都需要以国企重大信息公开为基础和前提。譬如,“强化国有企业经营投资责任追究”,“合理确定并严格规范国有企业管理人员薪酬水平、职务待遇、职务消费、业务消费”,这些改革目标,如果脱离了国企信息公开以及建立在信息公开基础上的公共监督,都很难推进和落地。

更重要的是,之前围绕国企改革是“管人、管事还管资本”,而十八届三中全会的决定,确定了未来我国“以管资本为主”的国资监管路线。既然如此,国企重大信息尤其是财务信息,就更需要仿照上市公司一般全面公开,以便为“管资本”这个核心命题服务。从这个意义上看,信息公开显然是新一轮国企改革出发时要迈出的第一步。如今,广州市属国企要率先“吃螃蟹”,固然可喜,而其他地方以及更高层面的国企信息公开,也需要尽快回到法定义务的轨道上来。

(来源:新华每日电讯)

## 上海明确推动国企整体上市 发展混合所有制

上海市国资委主任徐逸波表示,2015年上海国企改革的重点之一,是推动集团公司整体上市,发展混合所有制。

徐逸波指出,今年上海国企改革重点在四个方面:一是国资流动平台规范运作,实质性启动部分国资流动项目;二是推动集团公司整体上市,发展混合所有制;三是推动国有企业改革转制、创新转型的双轮驱动,为上海建设全球有影响力的科技创新中心发挥作用;四要建立长效的激励约束机制,全覆盖地实行国有企业任期制契约化管理,推动国有企业领导人员薪酬制度改革。

上海市副市长周波则强调,上海混合所有制改革要以上市公司为主要实现形式。

徐逸波也透露称,待国务院国资委出台股权激励相关方案后,上海国资将加快推进股权激励。

根据媒体早前报道,上海已经建立了上海国际集团、上海国盛集团两大国资流动平台,大光明集团、上海电气集团、上海汽车集团等企业将被整体划入。分析认为,上海国资流动平台已实质性启动。

# 京津冀一体化

## 环渤海地区发展的新思路与新途径

环渤海地区人口众多，资源丰富，港口交通、基础设施完善，技术条件良好，具有后发优势，但经济发展也面临严峻问题。在中国环渤海投融资论坛暨项目与资本对接会上，专家们对环渤海地区的发展现状以及如何在金融、交通、农业等领域推动区域经济协同发展阐述了各自的看法。

中国投资协会会长：环渤海地区将进入发展机遇期

关于环渤海经济区的问题，中国早在 20 世纪 80 年代就已经开始讨论。京津冀城市经济圈已经有了 30 年的历史，但是没有很快地发展起来。2014 年 2 月 26 日，习近平总书记在京津冀协同发展工作座谈会上提出把京津冀计划作为国家战略。他指出，京津冀要协同发展，把三股绳拧成一股绳。三地要建立科学长效机制，加强顶层设计，抓紧编制首都经济圈一体化发展的相关规划，明确三地功能定位、产业分工、城市布局、设施配套、综合交通体系等重大问题，国家要从财政政策、投资政策等方面提供一些政策措施予以帮助。2014 年 3 月 5 日，十二届全国人大二次会议上，李克强总理在政府工作报告中首次把加强环渤海及京津冀地区经济群协作列为当年一项重大任务。三地合作有了很快的进展，目前已经签署了三个地区的科技、防治污染、卫生协作、海关一体化、交通建设等合作协议和备忘录。国家也正在编制京津冀协同发展的整体规划。

虽然中央的高度重视引起了国内外各界的关注和广泛热议，但是环渤海地区经济发展面临的问题也十分突出。30 多年来环渤海地区发展缓慢，究其原因，不仅包括区域内陈规难破、市场分割严重、经济发展缓慢等客观因素，也包括行政规划导致互相之间难以有效合作的问题。首先，投融资发展协同存在困难，地区之间的矛盾制约生产要素流动。以北京向河北进行产业转移为例，河北希望北京减少污染项目并增加高新技术产业转移。其次，环境和资源对发展的制约越来越受到关注，这将影响很多新的发展。河北一直是钢铁大省，其发展就受到了防治雾霾等环保措施的制约。

希望各地政府和企业都能抓住这次环渤海地区经济发展机遇期，开展跨区域投融资合作等促进经济发展的措施，发挥联动、共赢、发展的综合效应。

中国社科院金融研究所所长助理杨涛：发展区域投融资合作，需应对金融领域的两个变化

目前，金融改革和创新有越来越多的趋势。在新常态的经济发展环境下，金融要更好地服务市场经济，需要应对以下变化：

第一，金融市场化 and 国际化程度不断提高。从对内开放和对外开放两个层面来看。对内开放，一方面是指金融业和金融机构更多地对民间资本开放，另一方面是指所谓“玻璃门”对民间资本的开放。对外开放则意味着人民币国际化以及金融要素和资本要素的跨境流动。虽然中国资本“走出去”的趋势越来越明显，但内地金融中心距离真正的国际金融中心还有很大差距。

第二，金融结构的优化。首先，重新定义直接和间接融资。直接融资领域中，债券的发展空间越来越大，无论是债券市场的规模还是基于债券的金融衍生品都会推动其发展。民间借贷成为直接融资的重要部分。市场化、自主化、分散化股权来源将成为直接融资创新的主要途径。间接融资领域中，在规范影子银行的同时，应认识到其对间接融资的作用，合理看待影子银行的创新和发展。其次，金融服务对象应以“小微”为主。包括支持小微企业的融资行为和融资需求，支持居民的消费，以及发展面向大众的微财富管理计划。再次，金融资本从规模化转向结构化将是未来的发展趋势。另外，金融功能的发展趋势为网络化、智能化、生态化，我们下一步应推动金融业真正在绿色化和生态化方面有所落实。

区域投融资在宏观层面存在一些问题，这些问题不仅仅是环渤海地区的问题，而且是中国投融资的结构问题，也是未来需要改善的方向。

第一，资金错配与融资结构的不完善。资金错配包括短存长贷和短贷长投两种类型。在债券融资内部，中长期债券的支持作用目前没有得到发挥，但在未来将会是一个重要发展方向。在区域投融资合作当中，应尽量给予长期化的资本而不是短期资本，同时，应充分重视股权资本，这可能是未来该领域的重心。

第二，投资主体的错位与投资模式的低效。政府主导的投资应注重公益性和公共服务性，国有企业的投资可以兼具公益性和商业性，民营企业的投资应更多地专注于投资回报率。区域投资合作要尽量减少硬性搭配，减少面子工程，进一步完善法律法规，提高投资效率。

第三，民间投资环境需进一步完善。由于没有真正认识到市场化的民间资本的重要作用，民间投资问题往往在应对经济的周期性波动时得到重视，在经济过热时被重新搁置。

第四，区域重复投资和低效投资非常严重。对于区域重复投资，国家应制定相应政策，地方可以通过区域投资联盟设立事前约束机制和事后评价机制，抓住不同产业的短板，减少重复建设。另外，政府要慎重制定产业政策和引导政策，起到“搭台”作用。

国家经济普查中心主任汲凤翔：环渤海地区有希望成为新的经济增长极

第一，从人口和土地的狭义统计口径来看，环渤海地区的土地面积占全国土地总面积的 5.4%，是长江三角洲的 2.5 倍，比长三角和珠三角大很多。从人口总量上看，2013 年环渤海地区总人口分别是长三角和珠三角人口的 1.6 倍和 2.4 倍。另外，环渤海地区的城市化率达到 58%，低于长三角和珠三角地区的城市化率。

第二，从经济总量和发展过程看，2013 年，环渤海地区三省两市的地区生产总值占全国 GDP 总量的 25.8%，长三角占 18.8%，珠三角占约 7%。从改革开放到 2013 年，环渤海地

区生产总值平均增长速度达 11%，2013 年为 9.9%，高于长三角地区一个百分点，经济增长速度后来居上。环渤海地区产业结构相比长三角和珠三角地区，第一产业比重较高，第二产业比重基本持平，第三产业差距最大。其主要原因是环渤海地区内发展不均衡，辽宁、山东、河北发展程度相对较低。

第三，从企业的组织结构看，2012 年，环渤海地区企业法人单位占全国企业总数的 23%，少于长三角地区的企业法人总量。从企业所有制类型来看，2012 年环渤海地区国有企业数量占全国总量的 23.3%；私营企业占全国私营企业总量的 23.8%；外资企业占全国外资企业总数的 20%。与长三角和珠三角地区相比，环渤海地区国有企业在企业法人单位中占比较大，而且不乏大型企业和集团。因此需要进一步发展外向型经济，激励私营企业发挥作用，推动区域经济发展。

第四，从经济增长方式看，2013 年环渤海地区进出口总额接近一万亿美元，占全国进出口总额的 22%，远低于珠三角地区同期的进出口总额。财政支出方面，国家对环渤海地区的支持和长三角地区相差不多。2013 年环渤海地区的财政支出是 2.7 万亿人民币，人均财政支出 14000 元，同期长三角地区人均财政支出 10000 元。

国家综合运输研究所所长郭小碚：推进环渤海地区综合交通网的发展

环渤海地区人口众多，运输需求较大，交通比较发达。海上丝绸之路的实施以及城市群的发展，对区域交通的发展提出了一些要求，包括便捷方便，集约绿色，高频次、小批量，以及城市群内的客运、货运相结合，即发展轨道交通解决客运问题，通过高速公路解决区域内货运问题。因此，未来环渤海地区综合交通网的发展应注重两个方面：

第一方面，首先是扩大机场规模。以往机场的规划和改造规模过于保守以至于无法适应航空客运量的大幅增加。另外，选择大规模机场还是若干个机场的问题需要进一步考虑。其次，实行干线机场的扩增和支线机场的新建相结合，提高干线机场的运输能力，增加航空机场的数量。按照国家新一轮的航空机场规划，到 2030 年，包括通用机场在内，全国机场数量要达到 370 个。再次，创新航空组织，合理开支线。打造航空与高速铁路联运的方式，有利于减少天气因素导致的航班延误现象，解决出行问题。加强机场协同发展，调整功能定位，合理开支线。最后，发展通用航空。搞通用航空不仅是为了航空，也是为了发展经济。通用航空可以带动机器制造、设备运营、飞机维护等大批产业的发展，有利于实现经济增长。

第二方面，目前环渤海地区港口规模很大，应进一步拓展相关业务，开拓相关市场，提升对港口的运输市场的服务质量，增强港口竞争力。首先是拓展服务领域，提高服务水平。货运市场由严重供不应求向供需平衡的转变，对供给提出了更高要求。所以要摒弃以量取胜战略，适度控制港口的产能，合理布局港口泊位，提升港口的经营效率，树立服务和效率第一的意识，实现科学和绿色发展。另外，随着产业结构的变化，港口的经营效益基本已经达到顶峰，所以要延伸港口相关产业链，逐步转变港口的增长方式。其次是加强内陆通道运输能力。一要在运输量较大的通道上面超前规划，改建或者新建快速运输通道，因为随着产业

结构的调整，今后运输市场发展最重要的就是时间。与煤炭、矿石等大宗能源商品不同，时间对于白货的运输至关重要。二要在运输量较大的通道上规划建设铁路货运专线，实行客货分开运行，在维持铁路作为中低端客运交通工具的价格的同时提高货运能力。三要加密铁路网，各线路按照实际客流量实事求是地选择合理标准，不盲目追求高速度。四要加强干路的基础运输，降低货物的运输成本。五要在主要运输通道建设高标准服务性铁路。

中国社科院农村发展研究所宏观室主任：需重视影响投资环境的四个重要因素

第一，人居环境。中国幅员辽阔，人居环境南北差异明显。以浙江为代表的长三角地区，凭借合理的植被面积、楼房高度等环境因素，吸引了一些国外的长期居住者。高端人才喜欢在这样的地方工作。与此形成对比的是，北方地区住房用地被大型广场等设施挤占，老百姓不得不住进几十层高楼。这是南、北方态度和观念差异的体现。环渤海地区的人居环境需要改善，因为投资者追求的是人才，而哪个地方更适宜居住，哪里就有人才。

第二，食物的综合成本。现在华北地区农业很差，食物成本很高，这也是一个不利于吸引投资的因素。环渤海地区的发展不应受到自身认识的约束。很多问题其实是认识、体制、技术的问题，所以我们一定要改革。两个值得学习的例子，一是广东云湖，作为大理石的集散中心，云湖本身不产大理石。二是对于水资源短缺问题，应减少使用地下水进行灌溉，学习甘肃省进行节水技术的开发和利用。

第三，国土开发。中国近 150 亿亩的国土面积中，大约 60 亿亩适合人类居住，因此遍地开发是不可行的。那些不适合人类居住的地区即使斥巨资开发，老百姓也很难安居乐业。所以具体而言，一方面，西北地区要重点发展几座大城市。另一方面，东部一些地区仍需进行基础设施投资，进一步便捷商业活动，改善投资环境，特别是让老百姓居住得舒服，真正把人才集中在重要的地区。

第四，农业总部经济。农业总部就是跨区域、跨省的合作社。在环渤海地区发展农业总部经济意味着在整个产业链中形成合理的价值链分工。如果龙头企业能够审时度势，主动进行改造，成为真正的合作社，将带动环渤海地区经济的发展。然而合作社发展并形成一定规模后，龙头企业老板与合作社经理的关系如何处理，也是农业领域投资的一个重大问题。

中国社科院金融研究所所长助理杨涛：寻求发展途径实现增长

由于区域内部发展情况差异大，环渤海地区今后的发展应根据弥补短板、实现增长的思路寻找途径。

第一，京津冀地区的区域金融合作需要在机构上做文章。互联网金融催生了很多金融机构和形式，这些领域的跨区域协调是大有可为的。

第二，实现要素之间的整合。资本要素未来的流动性越来越高，在这种情况下可以考虑行政区划实现在地方的要素整合。

第三，推动服务功能的短板整合，尤其是加大现有农村金融改革的力度。京津冀在城市化发展的背后仍存在短板，而且两极分化比较严重。在这些区域，金融发展主要侧重于城市，农村还急缺金融服务的强化，并且多位于城市和农村的交叉点。

第四，进行金融基础设施的整合。在区域之间尝试打造一体化的企业信用数据，并推动区域金融信息化的建设。

第五，进行金融制度的整合。如果要充分利用天津自贸区的制度红利，京津冀乃至整个环渤海地区就跳出城市的局限，寻求更大的监管机制。

（来源：中国投资咨询网）

## 京津冀探索打破医疗服务区划限制 加速发展一体化

来自北京、河北的医疗机构及相关卫生行政部门 1 日签署医疗卫生协同发展框架协议，为推动京津冀协同发展，打破医疗卫生资源的行政区划限制作出进一步探索。

为推动医疗卫生资源优化调整，实现大区域范围内资源共享，提高配置效率，国家卫计委在《全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015—2020 年）》中提出，在京津冀、长三角、珠三角等具备一体化发展条件的地区，跨区域统筹设置医疗卫生机构。

按照此次北京与河北签订的相关协议，北京将支持河北张家口地区 3 至 4 所基础较好的医院，每所医院 2 至 3 个专科，利用 3 至 5 年的技术支持达到当地领先水平，形成张家口地区的医疗中心。为满足北京和张家口联合申办 2022 年冬奥会的医疗卫生保障要求，北京积水潭医院与崇礼县人民医院签订意向性合作协议，重点加强骨科建设，满足滑雪运动受伤救治及康复需求。

围绕申办 2022 年北京冬季奥运会就医疗保障事项安排和重点项目，北京积水潭医院与崇礼县人民医院签订了意向性合作协议。崇礼县人民医院成为北京积水潭医院对口支持医院，纳入积水潭骨科医联体。积水潭医院将进行重点科室的技术帮扶，传授先进管理理念和医学前沿技术，推广各领域新技术项目，在医疗服务、技术支持、人才培养等方面进行全方位对接帮扶合作，提高崇礼医疗综合管理和服务能力。同时，积水潭医院支持当地创建崇礼县创伤医院，项目建成后，设置床位 100 张，达到二甲医院创伤专科的功能要求及配置标准，主要服务于冬季游客及冬奥期间运动员创伤急救、诊疗、康复理疗等医疗服务。积水潭医院负责崇礼创伤医院的技术支持。双方的合作将极大促进当地运动医学和骨伤病人的救治。

据北京市卫生计生委主任方来英介绍，京津冀地区正着力统筹调整北京医疗资源的京津冀医疗资源布局，推动有条件的医疗机构向北京周边地区发展。自京津冀协作以来，北京通过合作办医、设立分院、整体搬迁、远程会诊、人才培养等形式，已经促成了北京朝阳医院与河北燕达医院、北大三院与承德市妇幼保健院等一批医疗协同项目。其中北京朝阳医院、

北京天坛医院先后与燕达医院签订合作协议，实施共建协作以来，燕达医院诊疗工作量稳步提升。2014年12月，燕达医院门诊诊疗人次达10911人次，较去年同期增长130.82%；出院人次609人次，较去年同期增长311.49%。

他说，除医疗合作外，京津冀在突发事件卫生应急、疾病预防控制、采供血协同发展等方面也签订了合作框架协议，三地联合开展应急演练，加强联防联控、信息共享，朝拓宽领域、深化内涵、健全机制方面迈进，形成了多途径、多形式、多层次合作模式。

（来源：中国数字医疗网）

## 行业动态

### 万科最高报价失手 绿地 45 亿意外竞得北京昌平地块

北京土地市场 1 月收官于昌平区北七家镇中心起步区项目一期用地，1 月 30 日公布的最终结果却让市场颇感意外，该地块被绿地以 45.16 亿元中标。

至此，北京 1 月土地成交 12 宗，土地出让金达 342.28 亿元，创 2014 年 2 月单月来新高。

值得一提的是，在前一天公布的 8 家竞标主体中，包括万科联合体、万科、富力卓越联新极富、金融街、卓越地产与平安不动产联合体等。万科给出报价最高为 47.5 亿元，龙湖紧随其后报价 46.5 亿元，报价 45.16 亿元的绿地仅排第三。

出让结果显示，绿地控股集团有限公司以 45.16 亿元摘得该地块，折合纯土地楼面价 10480 元/平方米，纯住宅部分的楼面价约在 2 万元/平方米，溢价率 26.99%。

据北京国土局挂牌信息，北京市昌平区北七家镇中心起步区海鹳落新村建设项目一期地块，包括 F1 住宅混合公建、A33 基础教育、U17 邮政设施、R2 二类居住、F81 绿隔产业用地，总建筑面积为 43.09 万平方米，地块将配建 9.96 万平方米的“限价商品住房”，房屋销售限价为 1.2 万元/平方米。

另据观点地产新媒体了解，该地块地处昌平奥北板块，周边为大型城市住区、奥北高端别墅区以及未开科技城所环绕，而且周边交通路网完备，基础生活配套较为完善。

周边在售项目均价在 2.6 万元到 2.7 万元/平方米之间，如绿地中央广场·云谷，金色漫香苑，京投银泰·公园悦府，首开国风美唐等项目。而且周边的二手房供应较为旺盛，市场价格区间集中的 2 万元到 3 万元/平方米之间。

以 2 万元/平方米这样接近直接竞品售价的价格中标，在市场人士看来并不意外，该人士称北京土地市场土地价格接近和超过在售物业价格已经成为常态。

上述人士对观点地产新媒体指出，未来该区域还将有多宗土地出让，房企间仍将存在较为激烈的竞争。

在竞标结果公布后，亚豪机构市场总监郭毅在接受媒体采访时表示，在评标过程中，还是要看规划方案是否能更贴近政府要求。

换言之，政府对土地进行招标时，在考虑竞标价格之外，还会考虑更多其他因素。中原地产首席分析师张大伟在微信公众平台上指出，政府在评估和比较投标人的财务及资信本项目后，经过这轮筛选之后在对入围企业进行综合选择。

评选的标准包括当然也是占比最大的部分，即为投标价格总额，占到整体的40%。其余的还包括拟建项目方案说明、企业资质等，甚至还有5%占比是对企业印象打分。

从成交结果看，刨除配建面积之后，地块中剩余可售商品住宅建面约为20万平方米。此外还需要还建约8万平方米回购商业，回购价格为5000元/平方米，剩余可售商业面积约有2万平方米左右。

张大伟还特别指出，昌平地块的出让还将影响2月份区域内另外两宗地块的出让。

## 72小时佳兆业“生死时速” 改变郭氏地产财富的命运瞬间

郭氏兄弟15载创业，一张留有两个空座的照片或将成为最后的留念。

乌衣巷口夕阳斜，难寻旧时王谢堂前燕。岁末的佳兆业处于风雨飘摇之间，多个房源被锁，债权债务违约等多方负面消息四起。

过往成于旧改，现在亦将败于旧改。曾经的“旧改之王”即将谢幕，而地产强人郭氏兄弟的身影亦行将湮灭在行业历史深处。

2014年最后的几日，沉痾绵延数月之久的深圳房企佳兆业迎来了自己的“生死时速”。

### 72小时“生死时速”

从市场最初的第一个融创将全面并购佳兆业的消息传出，佳兆业就注定将经历其自创立以来最为惊心动魄、最为离奇的72小时新闻袭击。

1月27日首先有市场消息指出，融创中国控股有限公司将接手已身陷多重危机中的佳兆业，融创团队十余人已进驻佳兆业总部，正进行产权与债务评估。

1月28日，佳兆业集团控股有限公司自行发布公告称，决定委聘华利安(中国)有限公司为其财务顾问，以就公司的资本架构(包括其境内外债务及其他责任)提供战略建议。

1月29日，融创即将收购佳兆业郭氏兄弟49.3%股份、而深圳另一地产国企华侨城同时接手佳兆业旧改部分资产的传言，已竞相成为各大媒体头条。此刻，自媒体传播圈沸沸扬扬，大有消息坐实之势。

一方面有消息称，融创中国正考虑收购佳兆业股份事宜，消息将于1月27日后的近期公布。另一方面市场亦称，佳兆业高管正与深圳政府官员在龙岗区举行高级别会谈，商讨其在龙岗区两处新建物业项目被禁止销售事宜。

随后，该次会面并未达成任何进展，佳兆业物业项目的销售禁令仍未取消。“会议上根本没有取得进展，”一位佳兆业高管的话被多番转述。

戏剧性的是，一张留有两空位的佳兆业高层留影照片也以迅雷不及掩耳的速度在网络传播。现在，佳兆业的“生死时速”步入高潮。

此时，佳兆业被分食大戏发酵，愈演愈烈的多个不同消息源头均宣称华侨城、万科、华润置地以及融创中国等多家房企将共同介入与收购佳兆业旗下资产。

其中，融创并购佳兆业的“雷声”一直未断。

不过2月1日，融创正式刊出的收购佳兆业目标公司股权及债权的公告却显示出，早前市场所传说的融创并购方案却是“雷声大雨点小”。

### 融创并购的“雷声”

观点地产新媒体翻查昨日融创最新公告，融创仅仅是局部收购佳兆业上海区域部分项目资产。公告显示，融创中国旗下天津腾耀作为买方，以23.74亿元的价格收购佳兆业集团旗下上海新湾收购四家目标公司股权及债权，并各自订立收购协议。

具体收购方案即融创中国旗下天津腾耀收购佳兆业上海新湾分别持有的上海荣湾及上海青湾100%的股权、上海赢湾和上海诚湾51%的股权。

而且，按公告所载，虽然已正式发出收购动作要约，但融创与佳兆业仍需完成须待各收购协议所载条件达成(或获豁免(如适用))后，方可作实。公告称，未来收购事项未必一定会进行。

这与早前市场传出的49.3%股权全购方案显著不同，相比之下，之前融创的收购方案曾一度引起市场轰动。

据观点地产新媒体了解，早前市场消息指，1月30日佳兆业中高层已在惠州博罗开了最后一次高管会议，会上宣布了融创将收购佳兆业事宜。

此时传出的收购方案，就是融创中国将收购郭氏兄弟佳兆业49.3%的全部股权，而市场分析人士已测算出其市场估值约为40亿元。同时，消息指出佳兆业旗下的旧城改造部分，将由深圳房企华侨城接手。

消息并指，在郭氏兄弟49.3%的股权融创收购完成后，佳兆业将会成为融创子公司并更名，未来佳兆业公司将不复存在。此刻，为这则消息站脚的就是，佳兆业上演了告别的最后一幕，佳兆业高层空椅大合影流出市场。

据观点地产新媒体查阅，在这张流传甚广的照片最中间位置，佳兆业管理层专门为创始人郭氏兄弟空出了两个空位。“看客心里各种滋味已是五味杂陈，何况是坐在位置上留影的高层”有行业人士如是解读。

目前看来，所谓融创全购郭氏兄弟49.3%佳兆业股份收购最终并未坐实，但有市场分析人士告诉观点地产新媒体，追本溯源相关全购方案或也曾被双方认真考虑过。

他认为，之所以最终落实的方案与之前有所不同，一方面或是未获得更多政府方面的承诺背书；另一方面亦是孙宏斌团队再三思虑后选择了风险较小的部分资产收购。

其实，对于孙宏斌收购佳兆业股份，早前市场就有分析指，佳兆业深圳区域项目资产风险的一面就是，项目收购交易本身存在不确定性。

这主要是指，佳兆业在深圳区域具价值的城市更新项目都是由政府给予了开发权的项目，一旦项目开发权变更必须政府同意。

现在看来，不管最终佳兆业执行何种方案，仅从眼下融创中国仅收购四个项目来看，相比之前的“分食”传言，佳兆业最终结局尚有待观察。

## 暂别高毛利时代 金融街去年净利增速放缓至 5%

2014 年，对金融街而言，注定是不平静的一年。一边是安邦围猎，一边是金融街自身谋变，随着而来的更是其高毛利时代的逝去。

2015 年 1 月 31 日，金融街控股股份有限公司发布公告称，于 2014 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间，该公司归属于上市公司股东的净利润较 2013 年同期 28.92 亿元上升 5% 以内，盈利金额约为 28.92 亿元至 30.36 亿元，基本每股收益约 0.96 元至 1.00 元。

前一天(1 月 30 日)，金融街公布称，其成功发行了 2015 年度第一期中期票据，此次募集资金已于 2015 年 1 月 29 日全部到账。据悉，该次中期票据发行总额是 28 亿元，发行价格是 100 元/百元，期限是 5 年，票面利率是 4.8%。

值得一提的是，金融街 2013 年归属于上市公司股东的净利润约 28.92 亿元，同比增 27.42%。相对于上一年的净利润增长，2014 年金融街净利增长可谓明显降速。

彼时，便有分析人士对观点地产新媒体表示，金融街 2013 年能实现高毛利率，是因为公司在北京、天津的商务地产曾具有购买低地价项目的优势，不过这一优势正在消失。

据了解，2013 年销售的大部分项目都是商业地产，其中 70% 是北京贡献的，但 2014 年金融街在北京的存货不多。

根据金融街 2013 年年报，该公司毛利上涨的主要原因是 2013 年内结算的北京金融街 E9 和 E2 项目、天津金融街(南开)中心项目、金融街(和平)中心项目及惠州巽寮湾项目毛利率水平较高。

“2014 年能否延续高毛利率则会有一定难度。”相关分析认为，在新进入的市场，金融街会失去低成本拿地的优势，过往高毛率水平或被拉低。

2014 年，金融街在售项目主要位于北京外围，如重庆融景城、天津世纪中心、和平中心等。另于去年，金融街在 2014 年花费 186 亿元布局全国，收购上海海伦广场等项目，并砸重金 80 亿元连下广州四城。

截止 2014 年 11 月，金融街土地储备约 880 万平方米，集中于六个城市，其中 78% 的土地储备位于重点城市。具体来看，北京 250 万平方米，重庆 175 万平方米，天津 116 万平方米。

而在北京，金融街融汇已于 2014 年 3 月份售罄，而进度缓慢的中信城 B/C/D 地块则仅有 37.29 亿元的资金回流，此外月坛中心项目、南宫保障房地块等住宅项目则毛利较低。

就在近日，京西石景山区的金融街长安中心才正式进入招商引流阶段。据金融街相关负责人称，这是金融街商务地产的延续。

实际上，近年来，金融街始终囿于北京金融街狭小地盘，一直在努力西进东拓，并希望其商务地产模式能进一步复制，但至今进展缓慢。对此，有业内便认为，这会进一步影响金融街未来的增长速度。

不过，瑞银证券则比较乐观。该机构预计，金融街 2014 年销售额同比增长 2% 至 230 亿元，而在 2015 年，该公司销售额将恢复 30% 的增长速度。

据该机构分析，金融街 2015 年在上海和广州的项目有望入市销售，因此该公司今年销售额有望获得提振，其中预计其商业地产销售额达 200 亿元，住宅销售额达 100 亿元，总销售额有望达 300 亿元，同比增长 30%。

就在去年 12 月 15 日，金融街方面披露，金融街广州公司明年将有三大项目相继入市。其中，最快入市的项目为番禺金融街·融穗澜湾项目，预计在明年年中入市。

此外，萝岗金融街·融穗御府项目和广钢新城金融街·融穗华府项目，也有望在明年下半年陆续亮相。

## 绿地拟投 300 亿在大马建楼 内地房企搅动东南亚

近年来，碧桂园、富力等中国房企不停搅动新加坡和马来西亚楼市。

“我们很快会在马来西亚投一个 300 亿左右的产业园。”绿地董事长张玉良近日对《每日经济新闻》记者透露。据悉，未来两月后，绿地将在新加坡和马来西亚交界处投资一个面积达 3 平方公里的科技产业创新园区。熟悉绿地的人士向记者透露，马来西亚拿督近日造访绿地总部，目前尚未签约，新的投资已经明确。这一产业园选址与绿地此前在马来西亚的住宅项目相距不远。

这一新项目所在的马来西亚柔佛州新山市，与新加坡隔海相望，近年来频繁出现在中国房企的出海版图上。绿地 2014 年在柔佛州拿地开发住宅项目，碧桂园、富力地产等都在这一带大举投资。

新加坡房地产公司永泰控股副主席郑维荣告诉记者，近年来新加坡房地产市场有多达 30% 的产品卖给了新加坡以外客户，中国内地买家买走了新加坡市场上 8%~9% 的房子。新加坡因为语言、文化与中国接近，中国买家快速增长的趋势仍在持续。

莱坊国际最近一份报告显示，马来西亚新山、澳大利亚黄金海岸等地成为中国超高净值投资者追捧的目的地，其投资收益超过了其他传统海外置业城市。

记者了解到，新加坡近期经济增长趋缓，业内预计房地产需要两到三年才能回暖。新加坡本地开发商纷纷将中国内地客户视为核心资源，与出海的房企短兵相接。

郑维荣透露，永泰控股有多达 10% 的客户来自中国内地。最新的项目嘉御苑专门开发金融支持平台，帮助中国买家在新加坡寻找房地产之外的投资项目。中国内地买家表现不俗的实力，尤其是来自中西部的富裕人群。来自内地的买家有的有意移民，有的仅仅是出于投资不动产的考虑。

绿地方面告诉记者，以往出海到韩国济州岛等地的项目买家以中国人为主，但绿地正在将客群范围扩大，争取当地客户。此前出海到旧金山，针对华人买家的万科也提出要逐渐发展当地客户。随着中国移民大军的扩张，出海的房企面临更多竞争。

（来源：每日经济新闻）

## 招商局置地设合营公司发展南京地块 将注资 32 亿

招商局置地有限公司 1 月 30 日发布公告称，其间接非全资附属南京招商房地产与南京奥和、深圳联新及南京博之鑫就成立合营公司订立合作协议。据此，成立注册资本 1 亿元人民币的合营公司以发展南京市土地。

资料显示，该地块由地块 A、地块 B 及地块 C 组成，土地总占地面积约为 9.10 万平方米及最高可发展建筑面积约为 8.016 万平方米，并指定作住宅及托儿等综合用途。

根据合作协议，南京招商房地产及合营伙伴除了认缴 1 亿元注册资本外，预计还按照合营公司的营运资金需要注资 32 亿元，包括收购该等地块的土地使用权转让代价及营运开支，但不包括融资成本。

而南京奥和、深圳联新、南京博之鑫及南京招商房地产各自预计将以现金分别注资约 16.34 亿元、约 9.61 亿元、约 4.16 亿元及约 1.93 亿元，并将持有合营公司分别 51%、30%、12.97% 及 6.03% 股权以及应收合营公司的相应比例股东贷款。

目前，南京招商房地产已向深圳联新授出售股权，日后须向深圳联新购买其所持有合营公司的 9.52% 股权。

另悉，就在 1 月 28 日，招商局置地还公告称，其全资附属公司冠华港与深圳联新订立共同成立一间合营公司的合作协议，用于开发及管理其共同选定物业项目。

根据合作协议条款，冠华港及深圳联新同意成立一间合营公司，分别由冠华港及深圳联新拥有 51% 及 49% 权益。合营公司注册资本初步订为 1 亿元，冠华港及深圳联新将向合营公司认缴的资本分别为 0.51 亿元及 0.49 亿元，即按照各自将持有的合营公司股本权益百分比进行出资。

资料显示，深圳联新于中国成立有限公司，为广州依云房地产有限公司(为招商局置地于中国成立的间接非全资附属公司，并于中国广州从事物业开发项目)主要股东，而深圳联新由平安不动产间接控制。

## 视野延伸

### 证大退出地产：中小房企开启撤退潮？

上海证大的戴志康退出房地产市场，并非偶然。有消息称，接手上海证大地产业务的，是去年曾与绿城中国接洽过的东方资产管理公司。

戴志康以金融投资起家，以房地产发家，以艺术装点自己的商人情怀，后来也成为上海证大的三张名片。其中的投资板块由戴志康的老友朱南松负责。

爱穿月白唐装的戴志康，热衷山水名家卷轴的收藏，多年来苦心孤诣搜罗的藏品有文征明、谢时臣、傅抱石等人的山水图，任伯年的人物画，以及黄道周的书史诗长卷等。戴志康没有想到的是，最艰难时期，他不得不将手中的艺术品评估数亿元作为抵押品进行信托融资。

企业家有艺术和人文情怀，不是错，但证大在地产走了弯路，是因为戴志康算错了两笔账。

**第一笔是理想与现实之间的帐。**戴志康金融投资出身，在股票市场算是百战成名。最大化利用资金杠杆为房地产服务，是其优势。但老戴在部分地产项目上对艺术的偏执化追求，已凌驾于商业之上。他在外滩地王项目上的野心，完全超越了自己的能力。这让人想起宋卫平当年不惜一切代价拿下无锡太湖地王时的状态，宋后来形容自己是“我入魔了”。当“做一个足以流传世人的作品”的情怀，超越了商业价值本身，就会给企业带来无尽的风险。

**第二笔是公司运营的帐。**上海证大旗下产品主要是中高端住宅、购物中心和酒店。其中的低密度洋房和高端别墅，是受 2011 年以来楼市调控影响最大的产品线。而购物中心和酒店尤其是酒店，因资金占用量大，投资回报周期长，要求企业有雄厚的资金实力。

以上海浦东核心区的“喜马拉雅中心”为例。这个由日本矶崎新设计的项目，与北京的三里屯 SOHO 街区（由日本隈研吾设计）存在相同的问题：有很强的设计感，但动线复杂，购物体验感差。开业 4 年来，喜马拉雅购物中心出租率不足九成，年均租金收入不到 2000 万元。酒店入住率仅在七成左右，年均运营收入约 1.7 亿元。

喜马拉雅中心，正是上海证大开发项目回款慢、回报率低的生动写照。从 2008 年金融危机开始，上海证大正常的经营活动对营业收入的贡献一直是负值。在将外滩项目卖给 SOHO 中国之前，上海证大每销售 1 元所带来的净现金是-1.5 元，也即戴志康每赚到的 1 元钱，需花费的成本是 1.5 元钱。

包括房地产在内，很多民营企业决策效率极高，执行力极强，当市场处于上行周期，决策又正确，企业规模迅速扩张。但一旦企业老板决策出现重大失误，就会让公司的资金链立

即陷入非常紧张的境况；而一旦金融机构嗅到风险的味道，就会收缩甚至切断贷款，令激进扩张的企业迅速衰落。

上海证大最终以 0.2 元/股整体出售，令人唏嘘。也许证大是 2015 年第一家退出地产的知名房企，但绝不会是唯一的一家。恰恰相反，一位上海投行人士称，随着房地产行业从黄金时代转向白银时代，将有越来越多像上海证大这样的中小房企，不得不退出地产江湖。有些是出现资金问题被收购，有些是主动转型或转行。不无夸张地说，上海证大或许将开启一股中小房企从房地产撤退的浪潮。

## 房企进利润下滑通道，三招式转身玩金融谋新路

房地产与金融的携手，已是一股正在席卷整个行业的风潮，无论在黄金时代，亦或是白银时代。

再加上房地产企业在 2014 年面对各种新生问题：利润率步步下滑，行业销售归于平淡。不转型，便成仁。

“转型这块我们也在考虑，在慢慢探索，当然对于我们来说还没有那么快。”华南地区一家中型上市房企内部人士如此告诉理财周报记者。

作为天生被赋予金融色彩的资金密集型行业，房地产行业中的公司面对新形态下的竞争环境，得资金者，便得了八分天下。“当前行业发生了很深刻的变化，无论是做转型还是跨界，都需要一定的资金容量。”明源地产研究院资深研究顾问钟洪涛坦陈。

“金融是房地产公司转型的重要风口，房地产涉足金融在 2015 年是大势所趋。”东方证券房地产行业分析师竺劲如是强调道。

资金密集型天性，自建平台

对于资金密集型行业而言，有资金就有了主动权。自然而然，房企定向增发、抑或搭建自主金融平台，成为最直接的方式。

据同花顺 iFind 统计，在 2014 年，共有 16 家上市房企进行了非定向增发，涉及金额逾 303 亿元；在今年截至 1 月 29 日，已有宜华地产、中珠控股（两家公司完成共 19 亿元定增，除此之外，还有 7 家上市房企的定增方案已经得到董事会通过。

“现在整个大环境是融资成本在升高，不论是对上市公司还是非上市公司。因整个社会民间资金对投资回报要求在升高。”中原地产研究中心总监刘渊解释道，在早期，房企资金来源的主力是银行贷款，但银行有贷款额度控制，对风控要求会提高，贷款利率也随之提高，这样一来，开发商整体仍会面临资金来源困境。

“可以说哪家开发商有比较稳定的、低成本的资金来源，那他就会更有竞争优势。”其总结道。

是以，部分资金相对雄厚的房地产开发企业及中介企业，转而自主搭建金融平台。在近期，世联行连续发出融资公告，包括非公开发行业股票及对全资子公司世联小额贷款的投资担保公告。

后者正属于世联行搭建的金融平台，公告显示，世联信贷分别与南方资本、招商致远、华润元大等资产管理公司协议合作。合作中的交易标的，为世联行向其买房者推出的“家圆云贷”业务中产生的贷款债权。

“我们了解到有一些房地产企业也在逐步这么走，只不过主流还是中介机构。这种权益类融资模式属于金融业务的创新。”钟洪涛说道。

“接下来市场竞争越来越激烈，地价在提高，房企资金要求也随之提高，这样地产开发的利润可能会更多流向资金提供方，包括一些房地产投资基金。这样的情况下，谁有钱，谁就能要求一个比较高的回报，开发商利润率就会逐步往下走。”前述人士表示。

除此之外，还有房地产开发商通过自建房地产私募基金，为自身拿地、经营提供资金。业已在房地产私募基金领域浸淫多年的，包括保利地产旗下信保基金、金地集团旗下稳盛投资、复星集团旗下星浩资本、荣盛发展旗下泰发基金等。

“开发商擅长的是建房卖房，市场上还有很多基金想从中找寻投资机会。这种模式里，基金与开发企业合作，可以解决双方的问题。开发商找到了想要的资金，资金找到了值得投资的项目。”刘渊表示，在此过程中，开发商如果建立了自己的基金或者入股基金的话，可为获取资金来源获得比较稳定的渠道。

#### 房企发展急转弯，延伸社区金融

并非所有大型房企都自主建造金融平台。在房企并购重组风潮正劲时，收购金融类公司，成为很多试图告别单纯做地产开发企业的路径。

“每个行业发展到一定程度都会遇到瓶颈。”美联物业全国研究中心总经理何倩茹认为，在当前地产发展周期下，房企就是要通过跟金融类公司合作，延长生命周期。“不然的话，对于发展商来说就永远停留在建房和卖房的地步；对于中介就是永远停留在买卖或租赁，那就没发展了。”

前不久，中天城投发布公告称，旗下全资子公司贵阳金控拟与贵阳高新黔投小额贷款公司进行投资合作，而合作内容，正是产业链扩张的环节。包括产业链贷款、汽车消费贷款、购房装修贷款等消费金融贷款业务。

这是又一家上市房企通过入股金融平台，将业务范围延伸向社区金融，谋求房企发展急转弯形势下的产业链扩张。

在 2013 年底，龙头公司万科入股徽商银行。彼时，万科董秘谭华杰曾公开表示，入股徽商银行是为了满足公司客户在金融服务方面的需求，尤其是社区金融服务上的需求，国内银行业目前的发展趋势或能说明问题。

2014年7月，万科与渣打银行达成合作协议，合建金融数字化智慧社区。此则为万科的第二次金融联姻。

有同样布置的还有首创置业合资成立互联网金融资讯平台，花样年布局社区金融等。

“从整个地产行业来看，从卖方市场变成了买方市场，市场从供不应求变成了供过于求，去化速度比较低，资金成本比较高，也逼着企业不断去转型。”钟洪涛表示，据明源地产研究院统计，当前房地产利润率下滑明显，“这几年行业利润率从16%左右，下降到13%-14%。下滑非常明显，这也是导致企业不断转型和多元发展的重要原因。”

中原地产刘渊同样认为，在接下来的阶段中，融资对房企今后开发运营的重要性会愈发明显，“融资成本的高低基本上决定了整个项目的盈利与否”。

跨界财务投资，入股金融

房地产行业对于金融或者说资金，有着天然的敏感。而房企作为财务投资人入股金融机构，在近几年的趋势中愈发增多。

“房企布局金融主要有两种逻辑：一个是帮助房产销售；另一个就是利用资本优势转型，看好金融业发展前景。”东方证券分析师竺劲总结道。

仅从近期有上市动作的券商而言，便有绿地集团持股刚刚过会的东方证券2.46%股份，泰禾集团持股已过会的东兴证券3.49%股权，新潮中宝持股大智慧正在计划收购的湘财证券3.44%股权（以上股权比例均未包含该地产公司所属集团公司的持股权益）。理财周报记者发现，在大智慧收购方案发布之后，该股在复牌后五日便连续涨停或接近涨停。

在地产行业中，金融手法灵活的公司之一，当数泛海控股。“泛海收购了很多金融行业的子公司，我个人理解是他们看好这个行业。”东莞证券房地产行业分析师何敏仪表示。

“现在很多企业，拿地相对较困难，其实中小房地产企业融资还是很困难。多元化逼迫他们不断去找资金、找出路、联合拿地，或者跨界去发展。”钟洪涛认为。“房地产要有一个金融化的过程。”美联物业何倩茹观察到，国内的房地产金融化相对国外进程较慢，在近几年才开始起步，目前多在探索阶段。

而在竺劲看来，目前房企与金融联姻的模式中，“首付信用贷款是比较创新的（模式），未来会有房产基金众筹。”

（来源：新浪乐居）