

内部参考

2015 年第 7 期

总期第 39 期

# 每周观察

## 【本期摘要】

I、过去一年全国房地产投资增速明显放缓，在中国经济结构调整期，如何保证房地产市场的平稳健康发展，如何处理好“放”与“管”的关系，实现管理方式转变，住建部在中国房地产市场调整期面临着较大的挑战。如何有效挖掘棚户区改造的巨大潜力，解决住房这一民生问题，如何创新融资机制和安置方式，在加快棚改进度的同时，完善棚改工作机制，是住建部在2015年必须啃下的“硬骨头”。

II、一个企业创新有很多，业务创新、产品创新等等，但是在企业管理机制上创新可能是更根本的。二十多年前王石说了一句话，叫人才是万科的资本。那时候中国缺的是钱，把人才当做资本一样对待，毫无疑问可以吸引很多人。这几年，万科遇到新的冲击跟挑战，在全球互联网时代发现，好像别的资源都还可以找到，人才就成了万科的唯一资本。对于这样的变化，万科在这三个认识阶段后面，代表着万科三种不同的做法。

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2014.03.02

# 目录

<b>政策导读</b>	1
中央政治局：经济政策更注重预调微调和定向调控	1
住建部 2015 政策扫描：保持房地产市场平稳健康发展	1
农业部：5 年在全国完成土地确权登记颁证	2
住建部齐骥：金融机构会对棚改提供更多支持	3
《不动产登记条例》3 月 1 日实施 启用新版登记簿	3
33 个县区拟试点农村集体经营性建设用地入市	4
<b>产业聚焦</b>	6
推进棚改与保障住房将成今年两会重点	6
央行自 3 月 1 日起降息 0.25% 长期贷款成本获降	10
央行宣布 5 家上市城市商业银行获批可定向降准	11
国家统计局：1 月 70 城房价略有下降 分化明显	11
统计局：2014 年居民人均收入增速超人均 GDP	12
3 月起北京住房公积金贷款利率下调 0.25%	13
北京将启动合作型保障房分配 购房人仅承担建设费	14
北京养老地遇冷 金地联合体 13.8 亿摘顺义商用地	14
多项目酝酿节后提价 积分落户预热通州楼市	16
中国最大鬼城逆袭：郑东新区房子均价超 1.5 万	18
西安市市辖区将实行积分落户	22
澳大利亚：将对外国购房者征税及不动产登记	24
<b>国企改革</b>	26
“新常态”两会：五大改革有望提速	26
中央企业“四项改革”试点陆续启动并取得进展	28
部分地产央企酝酿合伙人制度 云端已现混改窗口期	29
西城区国资系统企业净资产增长近 7 倍	32
<b>京津冀一体化</b>	34
京津冀战略今迎一周年 三大方向突破在即	34
天津将加快京津冀交通一体化建设 打造交通惠民工程	38
<b>行业动态</b>	39
学万科、保利造“秘密花园” 金地推核心员工跟投计划	39
金融街拟 2015 年海内外新增融资总额不超 236 亿	41
碧桂园今年 70% 销售来自库存 拟分拆酒店业务上市	41
绿地全球会员平台成立 以互联网思维促企业转型升级	42
万科广州天河包村屋做出租公寓	43
链家、德佑成就伟大平台？大鱼小鱼行业洗牌变局	44
<b>视野延伸</b>	47
2015 房地产“不喜不悲” 将与互联网深度融合	47
郁亮：万科事业合伙人的三个做法	48

## 政策导读

### 中央政治局：经济政策更注重预调微调和定向调控

中共中央政治局召开会议称，中国经济发展进入新常态，经济发展基本面没有改变。

此外，会议还强调，要稳定和改善宏观经济调控政策，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，坚持区间调控，更加注重预调微调和定向调控。

在完成今年经济社会发展主要预期目标和任务上，关键是稳和进相互促进，要着眼于实现经济中高速发展和迈向中高端水平，坚持稳政策稳预期促改革调结构，推动经济发展调速不减势，量增质更优。

该会议还审议《关于巡视 31 个省区市和新疆生产建设兵团情况的专题报告》。

会议称，党的十八大以来，中央巡视组巡视了 66 个地区和单位，实现对 31 个省区市和新疆生产建设兵团全覆盖，工作成效显著。全党要清醒认识反腐败斗争依然严峻复杂的形势，深刻认识全面从严治党的重大意义，担负起管党治党的责任。

巡视工作必须做到利剑高悬、震慑常在，用最坚决的态度减少腐败存量，用最果断的措施遏制腐败增量。要把巡视监督作为党风廉政建设和反腐败斗争的重要平台，作为上级党组织对下级党组织监督的重要抓手，作为党内监督和群众监督结合的重要方式，为全面从严治党提供有力支撑。

### 住建部 2015 政策扫描：保持房地产市场平稳健康发展

过去一年全国房地产投资增速明显放缓，在中国经济结构调整期，如何保证房地产市场的平稳健康发展，如何处理好“放”与“管”的关系，实现管理方式转变，住建部在中国房地产市场调整期面临着较大的挑战。如何有效挖掘棚户区改造的巨大潜力，解决住房这一民生问题，如何创新融资机制和安置方式，在加快棚改进度的同时，完善棚改工作机制，是住建部在 2015 年必须啃下的“硬骨头”。

2015 年政策扫描

- ◆保持房地产市场平稳健康发展
- ◆深入推进工程质量治理、城市基础设施建设和农村生活垃圾治理三项工作
- ◆大力提高建筑业竞争力，实现转型发展
- ◆加强城市设计工作

- ◆下力气治理违法建设
- ◆狠抓建筑节能
- ◆推进城市洁净工程
- ◆全面启动村庄规划

#### 政策点评

棚户区改造工作对民生托底、经济增长、房地产市场稳定都具有重大现实意义，2015年是全面推进新一轮棚改工作的关键之年，在棚改机制完善方面值得有所期待。为实现廉租房、公租房并轨运行，共有产权住房的探索将在试点中总结经验，完善保障房制度。

在建筑节能方面给出了明确任务，要求2015年全国新增绿色建筑3亿平方米以上，完成北方居住建筑的供热计量及节能改造1.5亿平方米。未来建筑设计和项目审批都必须符合城市设计要求。

住建部将治理违法建筑作为2015年需要重点突破的工作之一，从维护城市规划权威性的高度下功夫清除和防治违法建设。另外，工程质量治理行动及农村生活垃圾五年专项治理行动将在2015年继续落实。

值得注意的是，在历年来备受关注的房地产市场宏观调控方面，住建部的调控之手已经转向，住建部部长陈政高在部署2015年重点工作时仅提到一句，“准确把握房地产市场运行中出现的新情况、新问题，积极应对，促进房地产市场平稳运行”。

## 农业部：5年在全国完成土地确权登记颁证

农业部新闻办公室2月27日召开新闻发布会。会上，农业部农村经济体制与经营管理司司长张红宇透露，在去年进行3个整省和27个整县试点的基础上，中央今年将再选择9个省区开展土地确权登记颁证的整省试点工作。

根据部署，湖南、湖北、江西、江苏、甘肃、宁夏、吉林、河南、贵州等9省区今年将被纳入土地确权登记颁证试点范围。

据介绍，农业部从2009年开始开展土地承包经营权确权登记颁证试点工作，目前已进行了四个阶段：2009年至2010年以村组为单位，以8个村为试点，探索整村推进；2011年至2013年以乡镇为单位，在数百个县开展试点；2014年以县为单位，首次在3个省份开展整省试点；目前已进入到第四个阶段，新增9省份纳入到“整省推进”的试点中来。

截至去年底，中央安排及地方自行推进的全国开展土地承包经营权确权登记颁证试点县数已达1988个，涉及1.3万个乡镇、19.5万个村，3.3亿亩承包耕地。

“到目前为止，没有一个村、一个县因为开展土地确权登记颁证的试点工作引发了社会冲突。从总体上看，效果是好的。”张宇续称

农业部表示，将用 5 年时间在全国范围内完成土地确权登记颁证工作。

## 住建部齐骥：金融机构会对棚改提供更多支持

中国住房和城乡建设部副部长齐骥表示，2011-2014 年，全国已经累计开工建设各类保障性住房和棚户区改造安置住房 3200 万套，基本建成了 2000 万套以上。

根据计划，今年将新开工建设保障性安居工程 700 万套，基本建成 480 万套。同时，今年以国家开发银行为主的金融机构，还会为棚户区改造提供更多资金支持，而中央财政也会对保障性安居工程的中央补助给予更多支持。

据齐骥介绍，从今年开始如果每年再改造 500 多万套棚户区，以后几年仍然需要每年改造几百万套。

“为进一步加强棚户区改造工作，中国国务院于去年年中发文要求，确保用地供应，落实好税费减免等财税支持政策，并加大金融支持力度，进一步发挥开发性金融作用。”

相关数据指出，过去四年，中央财政和中央预算内投资共为保障性安居工程累计安排了 7100 亿元的补助资金；同时，还发行了 7000 多亿元的企业债券，专项用于保障性安居工程的建设。

值得一提的是，金融机构累计向保障性安居工程建设发放 1.6 万亿元贷款，其中国家开发银行发放 8800 多亿元。

不过，他也指出，随着棚户区改造的深入推进，遇到的困难越来越多，包括不少剩下的棚改项目是难啃的硬骨头，改造成本大，安置更困难；地方也反映棚改资金存在困难。

“今年以国家开发银行为主的金融机构，还会为棚户区改造提供更多的资金支持。中央财政，不论是财政部还是发改委，也会对今年保障性安居工程的中央补助给予更多的支持。”他另外表示，还需要动员社会力量推进棚改任务。

## 《不动产登记条例》3 月 1 日实施 启用新版登记簿

自 2015 年 3 月 1 日起，《不动产登记暂行条例》将正式施行。此后，包括集体土地、房屋建筑所有权等在内的十类不动产将在全国范围内进行统一登记。

据悉，成都、青岛、广州、杭州、厦门、济南、武汉等 15 个城市居民的“房产证”（中华人民共和国房屋所有权证）将陆续换发成“不动产证”（中华人民共和国不动产权证），包括《不动产登记簿》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》等。

按照《不动产登记暂行条例》的规定,《不动产登记簿》记载了不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况;不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况;以及涉及不动产权利限制、提示的事项和其他相关事项。

国土资源部不动产登记局常务副局长冷宏志介绍,2015年会有更多的地区能够完成职责和机构整合,陆续开始启用新的登记簿和新版证书,力争到2015年年底,全国全面颁发新版证书。冷宏志表示,目前全国有30多个市(州)、70个县(市、区)完成了职责和机构整合工作,基本具备了启用新的登记簿和新版证书条件。

他说,但考虑到上述地区还要进行业务流程再造、登记系统对接、统一窗口设置等必要的技术准备,也需要一段时间的磨合。启用新的登记簿和新版证书的原则是“成熟一个,启用一个”,3月1日《条例》正式实施时,有一部分地区能够开始启用新的登记簿并颁发新版证书。

据其介绍,我国不动产实行“属地登记”制度,具体的不动产登记工作主要在市、县。而职责和机构整合完成是实施不动产统一登记的前提条件。因此,他表示,《条例》实施后,无论是依法颁发的新版证书;还是因没有完成职责和机构整合,不具备颁发新版证书条件,继续颁发的各类旧版证书;以及《条例》实施前,也就是分散登记时已经依法颁发的各类证书,都继续有效。

“新版证书和旧版证书在一段时间内并行使用。”冷宏志强调,不动产登记机构要坚持“不变不换”和方便企业群众的原则,也就是权利不变动,簿证不更换,等到依法办理变更、转移等登记工作时,逐步更换为新的不动产登记簿证。“各地不得强制要求当事人更换不动产权证书和登记证明,不得增加企业和群众负担。”

(来源:观点地产网)

## 33 个县区拟试点农村集体经营性建设用地入市

25日消息,北京市大兴区、天津市蓟县等33个试点县级行政区域,拟暂时调整实施土地管理法等有关集体建设用地使用权不得出让等规定,允许农村集体经营性建设用地入市,同时提高被征地农民分享土地增值收益的比例,对宅基地实行自愿有偿的退出、转让机制。

上述消息来自全国人大常委会审议的《关于授权国务院在北京市大兴区等33个试点县(市、区)行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定(草案)》的议案。调整将在2017年12月31日前试行。

国土资源部部长姜大明在对该草案做说明时指出,试点行政区域只允许集体经营性建设用地入市,非经营性集体建设用地不得入市。入市要符合规划、用途管制和依法取得的条件。

入市范围限定在存量用地。同时建立健全市场交易规则、完善规划、投资、金融、税收、审计等相关服务和监管制度。

姜大明还介绍了改革试点的“风险管控”措施。“试点行政区域将合理提高被征地农民分享土地增值收益的比例。国务院有关部门将通过推行征地信息公开、完善征地程序等方式，加强群众对征地过程的监督。”

“试点行政区域在现阶段不得以退出宅基地使用权作为进城落户的条件，宅基地退出实行自愿有偿，转让仅限在本集体经济组织内部，防止城里人到农村买地建房，导致逆城市化问题。”姜大明强调。

根据草案，33个试点县市区分别是：北京市大兴区、天津市蓟县、河北省定州市、山西省泽州县、内蒙古自治区和林格尔县、辽宁省海城市、吉林省长春市九台区、黑龙江省安达市、上海市松江区、江苏省常州市武进区、浙江省义乌市、浙江省德清县、安徽省金寨县、福建省晋江市、江西省余江县、山东省禹城市、河南省长垣县、湖北省宜城市、湖南省浏阳市、广东省佛山市南海区、广西壮族自治区北流市、海南省文昌市、重庆市大足区、四川省郫县、四川省泸县、贵州省湄潭县、云南省大理市、西藏自治区曲水县、陕西省西安市高陵区、甘肃省陇西县、青海省湟源县、宁夏回族自治区平罗县、新疆维吾尔自治区伊宁市。

## 产业聚焦

### 推进棚改与保障住房将成今年两会重点

又是一个3月开启，中国又将进入“两会时间”。

“两会时间”紧密联系着中国现实和未来的发展走向，尤其是在2015年这个涵盖“关键之年”“开局之年”“收官之年”的两会，其意义更为特殊。在海内外无数双耳朵的聆听、无数双眼睛的注视中，它的每一声滴答都可能成为热点、看点。

毫无疑问，“两会时间”里，“两会看点”会有很多，但能让两会最终成为一次高效、成功、圆满盛会的，有一个很重要的关键点，那就是看这些“看点”里到底有多少推进改革、发展、稳定的叫得响、立得住、群众认可的硬招实招，是否把改革方案的含金量都充分展示出来，让人民群众有更多获得感。“关键之年”“开局之年”“收官之年”的两会无疑任务是艰巨的、步伐是关键。但是，步点越关键、难点问题越多，就越需要凝聚起所有人的智慧，越需要人民群众实实在在的全力支持、参与。只要我们能将“两会看点”变成百姓的“获得亮点”，让人民群众从两会上进一步激发对美好生活的无限向往，今年的两会就一定能汇聚起磅礴的力量，在实现中国梦的伟大实践中写下辉煌的篇章。

#### 5个法治“关注点”

2015年是我国全面推进依法治国的开局之年。由于在2014年有一系列司法改革重拳出击以及“呼格案”等特殊的印记，“法治”成为中国百姓的一个热频词，也让人们对今年两会上的法治建设进程有着特别的关注。

#### 修法遏制地方“红头文件”滥发

今年两会最大的一个法治关注点无疑是人代会上将要审议立法法修正案草案。

这个草案，涵盖扩大地方立法权、发挥人大在立法中的主体作用、界定政府规章权限范围等很多方面，而长期以来被百姓俗称为“红头文件”的地方政府规章能否因此遏制住滥发的势头，备受关注。

根据草案规定，没有法律法规依据，地方政府规章不得设定减损公民、法人和其他组织权利或者增加其义务的规范。那么，一旦修法通过，一些带有摊派性质、侵犯权益的“红头文件”该何去何从，值得关注。

#### 继续“打虎灭蝇”

每年的两会上，两高报告中都会用相当篇幅提到依法惩治贪污贿赂犯罪的情况，人们也会很自然地数出有多少“虎”多少“蝇”被绳之以法。中央领导同志和中央纪委多次强调，



反腐永远在路上。在今年的两会上，两高报告中又会给公众交出怎样的一份“打虎灭蝇”成绩单以及下一步又将有怎样的法律举措配合、推进中央“打虎灭蝇”的行动，值得关注。

### **防范“呼格案”重演**

2014年，“呼格案”、念斌案重审引发了人们对冤假错案的持续关注。

冤假错案是司法痼疾。2014年，在中央政法委出台切实防止冤假错案的规定后，最高人民法院、最高人民检察院分别制定改革措施防范冤假错案，国家安全部、司法部下发贯彻落实通知，建立了督促落实机制。

在今年的两会上，政府工作报告和两高报告中，有关防范冤假错案的措施会有哪些新的部署，值得关注。

### **狠刹“提钱出狱”**

减刑、假释本是激励入狱者“重新做人”的制度设计，但实践中有时异化为刑罚执行腐败的“后门”，成为有权、有钱者的“福利”，被群众怒斥为“提钱出狱”。

2014年初，中央政法委出台严格规范减刑、假释、暂予监外执行防治司法腐败的改革措施，中央政法各单位也分别发出实施办法并开展专项治理。

在今年的两会上，代表委员们将对规范减刑、假释、暂予监外执行提出怎样的建议对策，两高报告中将宣布怎样的遏制举措，值得关注。

### **推进“阳光司法”**

2014年，司法公开力度之大，确实让大家感受到了阳光：全国3000多家各级法院的裁判文书在“中国裁判文书网”上接受公众监督。中国审判流程信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公开与查询平台、执行案件信息公开平台等陆续建立开通。检察机关建立不立案、不逮捕、不起诉决定书等终结性法律文书公开制度；案件信息公开系统也已于去年9月面向社会开放。

但是，司法不公、不透明甚至司法腐败的现象并没有消除，而推进司法改革、实行“阳光司法”是治病根本。因此，在今年的两会上，司法改革到底会迈出哪些新的步伐，尤其是在建立防止司法干预的“防火墙”“隔离带”等方面如何见实招，值得关注。

### **5个民生“关心点”**

2015年是十二五规划的收官之年。在2015年的两会上，又将有哪些民生政策契合百姓的“关心点”，值得好好展望和期待。

#### **就近看病、在家养老**

2014年，医药卫生、养老体制改革持续有新动作：县级公立医院改革试点覆盖全国50%以上的县（市）；加强乡村医生队伍建设；养老“并轨”改革落地；确定了深化改革加快发展养老服务业的任务措施。

●新看点：很长一段时期以来，“就近看病”是百姓的热盼，“在家养老”更是家庭理想。“就近看病”需要合理把控公立大医院规模，优化医疗资源布局，完善分级诊疗、双向

转诊。而“在家养老”需要政府扶持并畅通居家养老的路径，支持提供助餐、助浴、助洁、助急、助医等上门服务。从2014年国务院常务会议部署来看，今年的两会上“就近看病”“在家养老”应会有较到位的政策支持。

#### 扩大就业、增加收入

就业是民生之本，收入是民生之源。

2014年，整体上看，就业形势良好，居民收入增速超过了经济增速。不过，七八百万高校毕业生的就业问题，创业带动就业问题，职工工资正常增长机制以及增加低收入者收入问题，依旧摆在桌面上。

●新看点：财政部部长楼继伟不久前透露，2015年将落实就业优先战略，根据就业形势的变化，落实完善政府促进就业创业的财税政策。鼓励创业带动就业，提高职业培训质量。2015年是我国收入分配改革的提速之年，包括国企薪酬改革、公务员工资改革、工资集体协商等一系列政策都将加强改进和落实。事关“民生之本”“民生之源”的具体政策，将在今年的政府工作报告中如何体现，值得关注。

#### 推进棚改、保障住房

数据显示，2014年我国城镇保障性安居工程新开工740万套，基本建成511万套，超额完成年初既定的新开工700万套以上、基本建成480万套目标任务。而自2010年国家实施大规模棚户区改造以来，到2014年底全国累计改造棚户区约2100万户，一大批住房困难群众出棚进楼，改善了住房条件。

●新看点：两会前从权威部门透露的信息显示，2015年我国将创新机制推进保障性安居工程建设，保障性住房要逐步从实物保障为主转向建设和租赁补贴并举，引导社会资本参与保障性住房的建设和运营管理，支持完成全年开工700万套、基本建成480万套的任务，其中七成甚至更多一点是棚户区改造住房。

#### 公平考试、透明招生

取消重大体育比赛获奖者、省级优秀学生、奥赛获奖者等6项全国性高考加分项目；高校自主招生不得联考，考核统一安排的高考结束后、高考成绩公布前进行；京沪两地实施免试就近入学、划片入学，推进义务教育学校校长交流轮岗……2014年，我国深化考试招生制度改革，出台改革总体方案和4个配套文件。

●新看点：我们能否少受到“教育不公”的困扰？公平考试、透明招生在今年两会上能得到多大的政策支持？从2014年以来本届政府稳步推进考试招生制度改革来看，公平发展教育事业仍将是政府2015年在教育建设上着力的方向，公平考试、透明招生的前景是光明的。

#### 防治雾霾、留住蓝天

2014 年底的中央经济工作会议提出，我国环境承载能力已达到或接近上限，必须顺应民众期待，推动形成绿色低碳循环发展新方式。这为我国处理经济增长和资源生态环境之间的关系指明了方向，也给大家防治雾霾、留住蓝天的渴望带来了希望。

●新看点：2014 年的两会上，政府工作报告中“我们要像对贫困宣战一样，坚决向污染宣战”的誓言让人们看到了防治雾霾的希望。2015 年，本届政府无疑会以更重的篇幅阐述建设生态文明的决心，“两会蓝”或许也会成为代表委员热议的话题，但我们更希望听到、看到更具体、更科学的环保落实方案以及督察、严惩环境违法行为的“铁拳”。

#### 5 个改革“关键点”

2015 年是我国全面深化改革的关键之年，在一些“关键点”上的部署尤其值得期待。

#### 换挡调速

2014 年中国经济承受了不小的下行压力，不过，国家统计局发布的宏观经济数据显示，2014 年中国经济在新常态下的运行处在合理区间，同时结构更趋优化，动力更加充沛，展现出良好的韧性、充足的潜力和较大的回旋空间。

●新看点：在保增长、调结构的总基调下，中国经济将继续换挡调速，但经济体制改革却会快马加鞭，围绕处理好政府和市场的关系这一核心问题，着眼制约经济发展的重要领域和关键环节，将会继续打出一系列改革重拳，确保中国经济快车换挡不失速。

#### 简政放权

2014 年行政审批制度改革深入推进，国务院累计取消下放近 800 项行政审批等事项，推动建立政府“权力清单”“责任清单”“负面清单”和企业服务“一张网”，修订政府核准的投资项目目录、创新重点领域投融资机制鼓励社会投资。

●新看点：从 2014 年中央经济工作会议精神和国务院常务会议传递的信息来看，本届政府在 2015 年将继续围绕着审批制度改革释放简政放权的强烈信号，重点将是规范和改进政府行政审批行为，减少企业和群众为审批跑腿，同时继续全面清理非行政审批事项。

#### 价格改革

2014 年国务院抓住有利时间窗口，陆续放开电信业务、非公立医院医疗服务等 26 项商品和服务价格，放松铁路运价管制，推行居民生活用水、用气阶梯价格制度。

●新看点：打破行业垄断壁垒，实行公开透明的市场化定价，是本届政府这轮价格改革的重头戏，形成更加符合市场规律、更加灵敏的价格机制将是在 2015 年价格改革继续努力的方向。

#### 解决“融资难”

2014 年，“融资难”“融资贵”问题困扰着很多企业尤其是小微企业。在经济下行压力加大、企业经营困难的关键时刻，解决好“融资难”“融资贵”问题，对帮助企业转型升级、稳定宏观经济形势起到非常重要的作用。

●新看点: 今年的两会上本届政府必将进一步采取有力措施、缓解企业融资成本高问题。解决“融资难”“融资贵”问题最终必须从制度入手, 通过改革来找办法, 因此有关引入新的民营银行、对现有银行考核机制做调整、增加存贷比指标弹性、改进商业银行绩效考核机制等措施值得关注。

#### “一带一路”

一端连着历史, 一端指向未来; 一端系着中国, 一端通往世界。这是一条穿越时空的彩练, 神奇而瑰丽——中国倡导的“丝绸之路经济带”和“21 世纪海上丝绸之路”, 在 2014 年已经不是一个概念, 而是一系列政治、经济、文化行动, 并迅速成为中国经济的一个新增长极。

●新看点: 去年的《政府工作报告》明确提出, 抓紧规划建设丝绸之路经济带、21 世纪海上丝绸之路。2015 年, “一带一路”建设将作为开创我国对外开放水平新局面的核心举措, 应会从政策到基础设施, 从贸易投资到融资平台, 从环境保护到人文交流等各个方面全面深化, 围绕着它的一切都值得关注。

## 央行自 3 月 1 日起降息 0.25% 长期贷款成本获降

中国人民银行 2 月 28 日发布通知称, 自 2015 年 3 月 1 日起, 将金融机构人民币贷款和存款基准利率各下调 0.25 个百分点。此次央行采取对称方式下调存贷款基准利率。

具体而言, 一年期存款基准利率将由 2.75% 下调至 2.5%, 一年期贷款基准利率由 5.6% 下调至 5.35%。同时, 央行表示将结合推进利率市场化改革, 将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍。

央行解释称, 此次调整是根据当前经济基本面的运行态势进行的适度微调, 重点是继续引导社会融资成本下行, 稳健的货币政策取向并未改变。同时寓改革于调控之中, 扩大存款利率浮动区间, 更充分地发挥市场在资源配置中的决定性作用。

对于购房者而言, 此次贷款利率下调无疑是利好。以首次购买一套总价 100 万元的房子为例, 贷款 20 年的每月还款由 5075.78 元降至 4974.7 元, 贷款 30 年的每月还款则由 4264.6 元降至 4151.9 元。

市场普遍认为, 降息降低了开发商的长期贷款成本, 缓解了开发商紧张的资金压力; 对于贷款的购房者来说, 降息又令他们负担的还款额有所降低。不过, 今年上半年房价不会出现太大的变动, 此次降息对楼市最大的影响是促进成交量。

据了解, 这也是 2015 年以来央行进行的首次降息。2014 年 11 月 22 日, 央行宣布将一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%; 一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%。

在降息的背后，是中国经济增长放缓所面临的通缩压力。最新的数据显示，2014 年全年经济增速放缓至 7.4%，为 25 年来最低水平。同时，1 月份 CPI 同比上升 0.8%，为 2009 年以来的最低升幅。此前市场多预测央行将在春节后降息，而央行此次降息符合公众预期。

## 央行宣布 5 家上市城市商业银行获批可定向降准

央行从 2 月初宣布定向降准以来，目前获批定向降准的上市城商行共有 5 家(包括在香港上市的银行)，实行较低存款准备金率。

获批定向降准的 5 家上市城商行包括有北京银行，盛京银行，南京银行，重庆银行和徽商银行。

其中，北京银行 2 月 11 日率先宣布，获批下调存准率 1 个百分点，自 2 月 16 日起执行 16.5% 的存准率。盛京银行亦公告称，收到人行沈阳分行通知，该行符合审慎经营要求且小微贷款占比达标，获批定向降准。

2 月 4 日，央行在官网宣布，自 2015 年 2 月 5 日起下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。

同时，央行表示，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度，对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率 0.5 个百分点，对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率 4 个百分点。

央行称，将继续实施稳健的货币政策，保持松紧适度，引导货币信贷和社会融资规模平稳适度增长，促进经济健康平稳运行。

随后，央行多家中心支行收到通知，对当地符合条件的城商行和非县域农商行实施定向降准；目前，重庆、江苏、山东、浙江、北京等地央行中心支行已向当地金融机构下发文件。

其中，浙江省有 23 家法人银行金融机构从 2 月 16 日起额外享受下调人民币存款准备金率 0.5 个百分点，包括杭州银行、温州银行、嘉兴银行、湖州银行、绍兴银行、金华银行、台州银行、浙江泰隆商业银行、浙江民泰商业银行、萧山农村商业银行等等。

## 国家统计局：1 月 70 城房价略有下降 分化明显

国家统计局 2 月 17 日发布 2015 年 1 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，有近 90% 的城市略有下降。

具体数据来看，1月份，70个大中城市中，环比价格下降的城市有64个，上涨的城市有2个，持平的城市有4个。环比价格变动中，最高涨幅为0.3%，最低为下降1.7%。

同比去年同月，70个大中城市中，价格下降的城市有69个，上涨的城市有1个。1月份，同比价格变动中，最高涨幅为0.8%，最低为下降10.5%。

二手住宅方面，70个大中城市中，环比价格下降的城市有61个，上涨的城市有6个，持平的城市有3个。环比价格变动中，最高涨幅为0.6%，最低为下降1.9%。

同比价格下降的城市有67个，上涨的城市有3个。1月份，同比价格变动中，最高涨幅为1.5%，最低为下降13.9%。

国家统计局分析，1月数据反映不同城市房价分化明显。房价环比持平 and 上涨的城市主要集中在一、二线城市；房价降幅大于0.5%的城市主要集中在三线城市。

其中，一线城市房价初步呈现止跌回稳态势，北上广深新建商品住宅价格环比综合平均连续两个月微涨，二手住宅价格环比综合平均连续四个月微涨。

而二线城市房价环比综合平均仍然下降，但降幅缓慢收窄。另一方面，三线城市房价继续下降，且降幅略有扩大，1月份三线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均降幅均比上月扩大0.1个百分点。

## 统计局：2014年居民人均收入增速超人均GDP

国家统计局2月26日发表《2014年统计公报》披露，去年全国居民人均可支配收入增幅跑赢中国GDP。

国家统计局副局长谢鸿光分析称，初步核算，2014年我国国内生产总值同比增长7.4%。跟过去的高速增长相比，尽管增速略有放缓，但既没有“掉挡失速”，又蕴含着更高的含金量。

同时，全国居民人均可支配收入比上年名义增长10.1%，扣除价格因素实际增长8.0%，比人均GDP增速高1.2个百分点。农村居民人均可支配收入实际增速快于城镇居民2.4个百分点，城乡居民收入倍差比上年缩小0.06。

谢鸿光指出，就业在经济放缓情况下不减反增，全年城镇新增就业1322万人，农民工总量比上年增长1.9%。物价水平较为稳定，全年居民消费价格同比上涨2.0%，低于年初预期目标。

进出口平稳增长，全年货物进出口总额264334亿元，比上年增长2.3%，贸易顺差23489亿元。

同时，产业结构优化，转型升级态势明显。工业向高端化转型演变。高技术产业、装备制造业增加值比上年分别增长 12.3%、10.5%，增速分别比规模以上工业快 4.0 和 2.2 个百分点。

在工业化、信息化以及居民消费升级的多重因素推动下，服务业增长强劲。第三产业增加值同比增长 8.1%，增速比第二产业高 0.8 个百分点，占国内生产总值的比重比第二产业高 5.6 个百分点。

谢鸿光还指出，去年世界经济复苏疲弱的“亚健康”状态依然持续，经济金融风险上升，大国博弈和地缘政治风险加剧，国际大宗商品价格持续走低。国内经济仍处在“三期”叠加的阵痛期，产能过剩矛盾突出，工业生产价格持续下降，企业生产经营困难等问题比较严峻。

此外，他还表示，产业结构优化，转型升级态势明显，工业向高端化转型演变，高端制造业和现代服务业的快速发展表明，中国经济正处在向中高端演化的过程，并将持续这一过程。经济进入新常态以来，受国内资源环境以及外部压力影响，投资和出口的拉动作用渐显乏力，消费在经济发展中的作用则逐渐增强。消费驱动型经济模式初步显现，表明中国经济增长需求结构趋于优化。

对于 2015 年，谢鸿光认为，新的一年是全面深化改革的关键之年。尽管所面临的困难和问题仍然不少，但坚信只要锐意改革，积极创新，不断推进结构调整和转型升级，努力培育好经济社会发展中的新动力、新模式、新结构，中国经济必将行稳致远。

### 3 月起北京住房公积金贷款利率下调 0.25%

在央行宣布下调金融机构人民币存贷款基准利率并扩大存款利率浮动区间后，北京住房公积金管理中心下发通知称，即日起也调整该市住房公积金存贷款利率。

根据通知，北京个人住房公积金的当年缴存年利率维持在 0.35% 不变，上年结转年利率由 2.35% 下调至 2.10%。同时，个人住房公积金贷款各期限档次利率也进行相应调整。其中 1-5 年(含 5 年)的年利率将有 3.75% 下调至 3.5%；5-30 年(含 30 年)的年利率将由 4.25% 下调至 4.00%。

北京住房公积金管理中心称，2015 年 3 月 1 日(不含)以前发放的，期限在一年以内的个人住房公积金贷款，3 月 1 日后仍执行原利率，不分段计息；期限在一年以上的个人住房公积金贷款，3 月 1 日后仍执行原利率，自 2016 年 1 月 1 日(含)开始，执行调整后的个人住房公积金贷款期限档次利率。

而 2015 年 3 月 1 日后发放的个人住房公积金贷款，执行调整后的个人住房公积金贷款期限档次利率。对于不同还款方式的个人住房公积金贷款，分别依据相应的还款公式确定新的月还款额。

此外，北京住房公积金管理中心也对住房公积金支持保障性住房建设项目贷款利率作出调整，试点项目贷款的年利率将由 4.675% 下调至 4.40%。

据悉，央行此前 2 月 28 日决定，自 2015 年 3 月 1 日起，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍。

市场分析指出，截止目前 1 次降息、1 次降准，预计还有 5 次降准、2 次降息。通货紧缩是头号敌人，只有不断的量宽(降息降准)才能缓解实际利率过高经济收缩的恶性循环。春节是惯常的涨价高峰，但 2 月份物价可能只有 1%，说明当前通缩形势比想象严重，降息势在必行。

## 北京将启动合作型保障房分配 购房人仅承担建设费

今年，北京将试点的四处合作型保障房项目，近期将陆续启动分配。记者从市住保办获悉，该类住房面向本市保障房备案家庭，收入更少的经适房家庭会优先分配，而购房人仅需承担建设费用。

据市住保办介绍，今年北京将通过多种方式基本实现既有备案家庭的住房解困目标。统计数据显示，去年北京已公开配租配售保障房 4.2 万套，春节前也已经再启动分配 1.7 万套。目前经适房、限价房备案家庭尚有 6 万户左右。

今年，北京将试点合作型保障房，合作型保障房就是政府提供土地，保障家庭只承担建房的费用。石景山区南宫、五里坨、丰台区高立庄、通州土桥这 4 个项目都已经开工，可以提供约 5000 套房源。其中石景山区南宫项目已经结构封顶，区政府正在进行家庭负担费用测算，工作完成后将面向社会公布房源信息，启动分配。

此外，石景山区和丰台区已经启动预登记公告程序，先调查被保障家庭的意向等。合作型保障房针对的购买对象将是廉租房、经适房、限价房备案家庭，同时根据家庭收入会有个排序，收入更少的经适房家庭会优先分配。

## 北京养老地遇冷 金地联合体 13.8 亿摘顺义商用地

春节气氛渐浓，北京土地市场似乎也步入放假节奏，地块热度明显下降。

2 月 12 日，北京土地市场冷淡收场，仅有顺义区一宗商业地块略受关注。据悉，当天北京国土局推出了四宗地块，分别是平谷区的两宗养老设施用地和顺义区两宗商业用地，总土地面积是 36.88 万平方米，起始价格总计 18.01 亿元。



值得一提的是，当天北京土拍现场并不怎么“热”。对此，北京亚豪机构市场总监郭毅接受观点地产新媒体采访时指出，今天出让的四宗地块位置都不是太好，“地块本身的位置条件、规划要求等方面的先天条件欠佳，开发商的热情也不是很高，参与的积极性也不高”。

据了解，当天最受欢迎的地块是面积最大的顺义区顺义新城 26 街区 SY00-0026-6001、6003 地块。截止现场拍地前，北京土地储备中心网站已有四次报价，最高报价是 13.645 亿元，参与现场竞拍的开发商有龙湖、远洋、首创、金地旭辉永同昌 K2 联合体。

不过，该地块的实际竞拍只有两轮。最终，该地块被北京旭辉兴胜置业有限公司、北京金地兴业房地产有限公司、北京永同昌房地产开发有限公司和 K2 地产旗下北京石榴海房地产开发有限公司联合体以 13.8 亿元抢得，溢价率 2.6%。

对于该地块，郭毅对观点地产新媒体分析指出，顺义新城地块的位置还算是好，地块周边本身的配套条件均比较好，“当地居住人口密度相对较高，因此这宗地块较吸引开发商”。

此外，顺义区还有一宗出让地块为顺义区赵全营镇板桥村 F2-01F3 其他类多功能用地地块，总占地面积是 38524.3 平方米，其中建设用地 17277.4 平方米，建筑面积是 3455 平方米，起始价为 2.2 亿元。最终，该地块被首创旗下北京郎园置业有限公司以底价成交。

针对这宗地，郭毅认为，赵全营地块周边有不少高端住宅项目，而就在这宗地块旁边首创有项目，因此，公司可以将这宗地块作为原有项目的组成部分共同配套开发。

另外，值得一提的是，不同于 2 月 3 日首创拿下的养老设施用地，开发商对 2 月 12 日平谷区推出的两幅养老设施用地显得有点兴趣缺缺。

就在正式展开现场拍地前，仍仅有中弘一家开发商网上报价。最终，在无人竞争的情况下，中弘控股股份有限公司旗下子公司北京中弘弘庆房地产开发有限公司连续底价拿下北京该两宗地块，总成交价是 3.16 亿元。

资料显示，这两宗地块分别是平谷区夏各庄新城 2 号 2-02 地块和夏各庄新城 2 号 2-15 地块。其中，夏各庄新城 2 号 2-02 地块计划在报价达到上限价格之后，通过现场竞报异地建设保障房面积的方式确定竞得人，保障房建设单价标准仅为 10000 元/平方米。

而另一宗养老设施用地平谷区夏各庄新城 2 号 2-15 地块 A61 地块，是北京市第一次公开出让的专门机构养老设施地块，规划建筑面积是 27727 平方米，出让起始楼面价约为 2885 元/平方米。

对此，郭毅向观点地产新媒体指出，此前首创所拿的包含养老设施用地的地块中，仅有一小部分的养老设施使用用地，大部分仍是以商品住宅用地，地块的开发前景还比较好。“但是，今天所拍的平谷区两宗地块基本没有可售的商品房部分，开发的投资回报周期就比较长，企业的兴趣不大”。

此前万科北京区域 CEO 毛大庆也曾表示，养老设施用地的地块位置比较偏远，医疗配套的瓶颈明显，北京市近年来在为养老产业做土地储备，但受制于周边配套资源，开发企业目前的积极性并不高。

总体上，郭毅回应观点地产新媒体认为，2015 年以来，北京土地市场整体溢价水平的走低显示出开发商拿地态度上发生的转变，由去年的“豪掷千金对赌后市”到今年的“谨慎乐观只拿好地”。

据其分析，尽管房企战略布局转向一线城市，但迫于业绩和资金压力，房企在土地市场上依然执行较为谨慎的拿地策略，盲目追涨的情绪已明显削弱，部分开发限制较多、开发成本较高的地块将遭遇“冷场”局面。

而亚豪机构统计数据显示，截至 2 月 12 日，2015 年北京土地市场已成交 21 宗经营性用地，土地出让总金额 429.13 亿元，与去年同期相比小幅上升 26 亿元。

据了解，虽然成交地块数量相比去年同期增加了 2 宗，但其中只有 4 宗地块达到竞拍设置的上限价格。事实上，今年北京土地的溢价率远远低于去年同期。数据显示，截止目前，2015 年北京 21 宗经营性用地的平均溢价率仅 21%，而去同期的平均溢价率则高达 71%。

（来源：观点地产网）

## 多项目酝酿节后提价 积分落户预热通州楼市

试点积分落户的消息给通州楼市带来了新的“兴奋点”。虽然积分落户的具体执行细则尚未出台，但通州多个住宅项目已经出现涨价预期。

试点积分落户的消息给通州楼市带来了新的“兴奋点”。

不久前，北京通州等 62 个城市（镇）被列为国家新型城镇化综合试点地区。根据方案，通州将推进积分落户政策，根据设置的各项指标累计积分，达到一定分值的可以申请落户。

春节期间，《华夏时报》记者走访通州在售住宅项目发现，虽然积分落户的具体执行细则尚未出台，但通州多个住宅项目已经出现涨价预期。

中原地产市场研究部总监张大伟表示，“通州区域在 2010 年经过一波非理性上涨后，近几年该区域并没有出让太多的住宅用地，尤其是高价地，随着政策、市场以及地铁等多项利好政策进入实施阶段，今年通州区域会出现恢复性上涨。”

### 多个项目拟涨价

据记者走访了解，目前通州的在售住宅项目数量不多，主要有东亚印象台湖、合生滨江帝景、华业东方玫瑰以及润枫领尚、玉兰湾等几个老项目，三月份即将入市的项目中也没有纯新盘。

在东亚印象台湖售楼处，记者看到，虽然在春节期间，但仍然有不少客户前来咨询，售楼处销售人员告诉记者，目前该项目还没有接到购房增加积分的通知，具体将由哪些部门负责现在也不清楚，但项目销售自去年下半年开始好转，预计价格也将会上调。

“东亚印象台湖是目前通州在售项目中单价相对最低的，主要为紧凑户型，总价也较低；此外项目基本封顶，春节过后将以现房标准出售，因此售价也将提高。”该项目负责营销的工作人员对记者表示。

据了解，2014年东亚印象台湖项目销售完成量在六成左右，计算折扣等优惠政策后，实际出售均价在21000元/平米，目前整个项目库存量不大，预计在2015年将消化剩余大部分房源。

通州另一热点项目合生滨江帝景目前仅余400多套房源，项目相关负责人对记者表示，今年计划全部放出，售价预计将提高。

“市场现在出现了量价齐涨的趋势，项目很可能分三次提价，每次上调2个点，具体提价时间根据市场而定。”该项目的一位负责人表示。

不过，由于去年开发商整体采取跑量去库存的策略，通州住宅项目一直处于价格“洼地”，推出的优惠政策比较多，如该区域售价相对较低的东亚印象台湖分别推出9.3折、9.5折的优惠力度，而合生滨江帝景还在春节期间推出起价23000元/平米、开年团购补贴5000元/平米等优惠活动。

据记者观察了解，目前通州在售住宅项目均价在23000元/平米左右，几个新项目如首开万科台湖新城、泰禾一号等由于拿地成本较高，在目前的价格基础上，仍然有涨价空间。

### **积分落户刺激需求增加**

虽然通州积分落户细则还未出台，但多位业内人士认为，通州积分落户试点的政策效应对今后保持通州楼市稳定的意义更大。

“通州区域的一手房从去年9月到今年1月份，每个月均突破了一千套左右，这比之前四五百套的均值翻倍；二手房成交量也出现了30%—50%左右的增幅，与全市增幅水平相当。”张大伟表示。

合生创展华北区营销总监刘芸岐对记者表示，“目前通州积分落户试点方案提出后，确实改变了购房者的心理预期，之前处于观望、担心降价的客户开始出手，这其中大部分是改善型需求的客户。”

亚豪机构市场总监郭毅分析认为，通州积分落户试点的政策更多是配合通州新城产业配套，其中具体影响到的人群主要还是与落地到通州区域的企业员工和居住人群。

根据要求，2015年至2017年通州将安置6万外来人口转京籍，相当于每年有2万个指标，这放到全北京市每年新增京籍人口数量来看，占到很大一部分比例，对通州楼市的需求增量也影响较大。

郭毅认为，“每年2万个指标中，除去租房客户，实际上每年有1万的购房需求，平均每月有1000套的购房需求，这相当于每月通州的房屋去化量都要按照现有最好销售月份的销售量。”

张大伟分析，积分落户政策将主要吸引中高端人才进入北京落户，而对于通州市场来说，现在新建住宅供给量萎缩，有限的房源会面对增加的需求，供给结构矛盾比较突出。

实际上，目前通州楼市住宅土地的供应比例较低。数据显示，2013年，通州住宅土地供应在全市比例只有7%，到了2014年只有5.6%左右，从2013年到现在，通州住宅用地只出让了3块，其中住宅部分还全部用于保障房、回迁房包括自住房。

## 中国最大鬼城逆袭：郑东新区房子均价超1.5万

周定友每次出入郑东新区管委会办公楼，看到门口的商务外环路如织的车流以及周边日渐繁荣的新区，偶尔还是心生波澜。

他曾是日本设计师黑川纪章设计事务所规划部的副主任，同时也是世界级城市规划大师黑川纪章的中文翻译。2001年8月的一天，黑川纪章设计事务所收到郑州市规划局来函，受邀参加郑东新区的概念规划。在黑川纪章的带领下，周定友和自己的同事，用铅笔、制图软件，一条条道路、一座座写字楼，绘出了郑东新区的蓝图。2001年底，随着黑川纪章的概念规划方案在激烈竞争中脱颖而出，周定友则留了下来，担任郑州市规划局副局长，以方便黑川纪章方面与郑东新区的规划对接，目前任郑东新区管委会副主任。

十多年弹指一挥，他见证了郑东新区从草图走入现实，从芦苇遍地到高楼林立，也从过去饱受质疑的“中国最大鬼城”，成长为建成区突破100平方公里、人口突破100万人、全口径税收突破135亿元的成熟城区。

郑东新区的逆袭，在鬼城、空城日渐增多的当下，颇具典型意义。

### 回应质疑

在郑州，以南北向的中州大道为界，

不仅是新老城区的分界线，也是房价的分水岭。中州大道西侧，是郑州市老城区，每平方米房价大多在1万元以下。中州大道的东侧，即郑东新区，这里已经很难再找到1.5万元以下的房子。

入住郑东新区几乎是一种社会地位的象征。这意味着更高的个人收入水平、更好的生态环境、更完善的基础设施。当然，还有大把的金融机构和世界五百强公司，在河南这个农业大省，这意味着更好的就业机会。“一个城区是不是有人气，看学校好不好。”周定友说，郑东新区成立之后，他们在全省范围内招聘老师，目前除去大学，这里的老师多达3000人，共有70余所公办中小学、幼儿园建成招生，在校学生超过5万人。

而在郑东新区建设之前，该区域的总人口也不过5万人。2001年10月，彼时还是黑川纪章设计事务所规划部副主任的周定友，奉黑川纪章之命前来郑州搜集资料。“那是我第一

次来郑东新区这边，过去那个军用飞机场还没拆，跑道已经老化，停放着一些锈迹斑斑的军用飞机。机场旁边，有大片半人高、望不到边际的芦苇，非常荒凉。”

自 2003 年郑东新区的建设正式起步，到现今，只有 12 年的时间。这期间，周定友亲历过太多外界对郑东新区的质疑，其中 2009 年到 2013 年期间，质疑声最盛，也曾被一些媒体称为“中国最大鬼城”。

彼时面对这种质疑，周定友表示，我们只能埋头干活，把成绩干出来再说，“现在成绩的确出来了，整个河南最好的新城，应该就是郑东新区了。”

郑东新区管委会提供的数据显示，2014 年，郑东新区全口径税收完成 135.8 亿元，同比增长 14.5%，其中公共财政预算收入、地方税收收入、新增固定资产投资规模，三项数据均位列郑州市第一。

重庆市长黄奇帆对鬼城有一条评价标准：凡是一个地方有 100 平方公里的城市建成区，每一平方公里在 5000 人以下的，就是 100 平方公里的空间 50 万人以下，一定是空城、鬼城，闭着眼睛都可以这么判断。合理的就是一平方公里 1 万人，100 平方公里就是 100 万。

截至 2013 年底，郑东新区 100 平方公里左右的建成区内，共有人口 103 万，在郑州市 16 个县区中，仅次于金水区。

### 一张蓝图绘到底

借势，周定友认为这是郑东新区得以崛起的关键之一，“2000 年前后，河南省的城镇化率排在全国倒数后两位，随后提出的郑东新区，算是恰逢其时。”中国彼时的城镇化率不过 30%，而河南作为全国第一人口大省，与全国水平相比还差上 10 个百分点左右。

同年 6 月 28 日，时任河南省长的李克强在郑州市调研时指出：一定要增强郑州中心城市功能，加快全省城市化进程。三个月后，他提出要加快开发郑东新区，以进一步扩大城市规模，拉大城市框架，培育新的经济增长点。

当时 107 国道以东的郑州军用机场搬迁重建，郑州市曾设想对迁址后的老机场用地重新筹划利用，主要面向港澳地区招商引资，规划了一个十几平方公里的“港澳新城”。这个方案很快被否决。“我们给克强同志汇报以后，他明确提出两句话，郑东新区的规划建设要高起点、大手笔。”什么是高起点、大手笔呢？时任郑州市委书记的李克在与时任郑州市长陈义初商量以后，“干脆国际招标”。

2001 年 8 月，郑东新区开始对外征集方案。为此，郑州市与国家建设部专家联系，询问“世界上最有名的设计单位有哪些”。最终进入角逐的，除了黑川纪章设计事务所，还有澳大利亚 COX 集团、美国 SASAKI 公司、法国夏氏事务所、新加坡 PWD 集团以及中国城市规划设计院。

2011 年底，黑川纪章的概念规划方案获得以建设部总规划师陈晓丽为评审组长的国内外权威专家的多数投票，最终入围。“做郑东新区概念规划时，黑川纪章 60 多岁。可以说，当时的规划方案积聚了他一生的经验和成就。他在互联网上的自我介绍中，提到的国外城市

规划作品不多，其中郑东新区是比较得意的一个。”周定友介绍，黑川纪章的设计思想以新陈代谢为主，这反映在郑东新区，包括九宫格和如意形象等传统文化在规划中的应用，以及大面积绿地、流动的水系和城市各个功能区的组团式发展等元素的融合，最终使得郑东新区成为一个有生命的城市。

郑东新区规划之初，李克强即提出，城市发展要一张蓝图绘到底，规划方案形成后，可以通过法律程序固定下来，在建设过程中，一定要服从规划，任何单位和个人都不能自行其是。

当黑川纪章的规划方案通过后，郑州市人大常委会通过决议，以地方法规形式对规划方案进行确认，并报国务院备案，以法律形式确保郑东新区的建设能够一张蓝图绘到底。

“郑东新区如果说有我的功劳，那就是我能守住，按照规划来建设。”2012年10月，十多年未接受媒体采访的李克首次受访。他在3万多字的发言中，200多次提到“规划”二字，“有人说，我有钱我就盖高，你怎么不让我盖高呢？有人说我钱不够，你为什么偏让我盖120米？但我们就是要统一高度。黑川先生跟我讲过，他说一座大城市一定要有它的标志，标新立异的东西。比如说悉尼歌剧院、埃菲尔铁塔。他在郑东新区CBD区域设计了一个建筑群，一个地标。如今看来，不管从天上看，还是从地上看，冲击力都很强。”

周定友一直在负责郑东新区的具体规划工作，他坦承，自己在技术上未遇到太多难题，而部分权力部门试图突破规划，让其感觉棘手，“我们能挡住的，就自己来。挡不住的话，就去找领导。不管是李克省长，还是后来的三任市委书记，面对这种问题都是一句话，‘按规划执行’。”

### 从政府到市场

规划只是一张美好的蓝图，从蓝图走入现实，起步之艰难在所难免。“12年前的郑东新区就是一张白纸，基础设施严重匮乏。下雨天，我们带客商前来参观，来的时候那条土路还能走，回去的时候已经过不去车了。”周定友回忆，郑州市政府只得通过土地滚动开发的形式，以财政担保和土地抵押，向金融机构融资。

另外，他们又不得不采取一些行政性强制手段，“比如说，控制老城区的新建项目，凡是新开发的项目到东区来，高层建筑超过一百米的，到东区来。”

以郑州市中级人民法院搬迁为例，该院彼时已经在郑州市区选好位置，后来被要求搬到郑东新区。“虽说当时他们不太乐意，但还是搬来了，位置就选在金水路上，整个郑东新区最好的地段。现在他们倒是高兴坏了。”周定友说。

在一块150平方公里的空地上再造一座城市，投资力度如此之大，不可能完全依靠行政主导，这也是李克所强调的——郑东新区以市场运作为主，政府只在基础设施上投资。“当时的社会舆论并不看好，本地的房地产开发商也不看好。即便他们进来了，干活也是拖拖拉拉，担心一片空地上建好的房子卖不出去。”周定友清楚地记得，投资信心的树立，还是源于外部，“那些外地的开发商，绿地、绿城、顺驰这样的，最早来郑东新区投资。它们经历

过上海、杭州那种城区从无到有的发展阶段，对郑东新区的出色规划和它在中原地区的区域优势，都有一定的研判能力和乐观前瞻。另一个因素是便宜的地价，每亩地几十万元，每平方米的房子，成本也就一千多块，那时郑州市的房价还只有两千多块。”

这些外地开发商过硬的产品质量和品牌影响力，逐步把信心向外传导，更多的资本开始流入郑东新区。作为河南省省会，郑州市的发展势头没有让这些投资者失望。郑州市 GDP 在 2012 年突破 5000 亿元，2013 年突破 6000 亿元，位列全国 300 个地级以上城市第 19 位。而整个河南的 GDP 总量已经跃升至全国第五、中部第一。

同时，正处城镇化快速发展阶段的河南，也为郑东新区提供了可观的人口净流入。数据显示，郑州市区流动人口 300 多万，且每年以 25% 的速度递增，城区人口密度仅次于广州，居全国第二。而当前城镇化水平不足 45% 的河南，约有 1600 多万人口，是处于半城市化状态的农村籍市民，这些都将是郑州做大的人口红利。

随着城市规模的成长，郑州市尤其是郑东新区的房价，也从每平方米 2000 多元，蹿升至每平方米 1.5 万元以上。周定友表示，郑东新区的行政之手早已转换角色，“以房地产开发为例，过去我们四处求人过来拿地，现在则是各方争抢着竞拍土地。那好，政府就制定一个土地基准价，负责为各方打造一个公正、公平、公开的平台，剩下的交给市场。”

### 新挑战

房地产一直是郑东新区主要的发展引擎，一度占据着财政收入的 70% 以上，同时也是郑东新区人口净流入的主要驱动力，这种模式的不可持续性可以预见。因此，郑东新区的产业培育也在同步进行。

2008 年前后，郑东新区的产业定位为 8 个方向，其中金融业尤为重要。早在 2003 年时，时任河南省委书记李克强对郑东新区未来发展提出了“城市建设与产业发展必须协调一致，实现双轮驱动”的要求。随着郑东新区完成“三年出形象，五年成规模”的目标任务，到 2008 年 3.45 平方公里的 CBD 区域已吸引多家金融机构聚集。

2011 年，《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》（国发〔2011〕32 号）明确提出“加快推进郑东新区金融集聚核心功能区建设，适时申请开展电子商务国际结算业务”。

“这是国务院层面首次将郑东新区和金融的关系提了出来，我们将此理解为国家战略，因此也将郑东新区定位为中原经济区的金融中心。”郑东新区金融服务局局长卫志刚表示，从金融业在郑东新区财政收入的占比来看，2012 年是 5%，2013 年是 15%，2014 年将近 20%，目前金融业在全区 GDP 占比达到一半左右。

“早期，大家不愿意来这边。就像央行河南分行、农行河南分行，都是我们给他们在郑东新区盖了新的办公楼，把他们的旧楼置换过来，另外还需要省领导反复给他们做工作，给出一些优惠条件，比如低价卖地、给他们援建置业小区之类的。”卫志刚介绍。

针对一些规模较大的金融项目，郑东新区在招商引资过程中更是不敢松懈。以占地 138 亩的民生银行 (9.23, -0.04, -0.43%) 战略研发服务基地为例，该项目将为郑东新区带来一万个就业岗位，相当于郑东新区目前金融从业岗位的一半左右。

去年 6 月 24 日，中国民生银行与郑州市就这一合作项目达成合作。据郑东新区金融服务局政研组工作人员徐佳佳介绍，仪式筹备期间，郑东新区各部门通力合作，仅用 12 个昼夜完成民生银行战略研发服务基地一期项目 138 亩用地地上附属物清点、树木砍伐、沟渠回填、土方清运、坟茔迁移、临时建筑拆除、围墙圈建等一系列前期工作。

“我们每天都会给民生银行那边发送基地现场清理的照片，几乎是一天一个样。他们对我们的办事效率还是很认可的。”卫志刚表示，该项目已经开工建设。

郑东新区目前已累计入驻各类金融机构 226 家，人民银行、河南证监局等机构，汇丰、渣打、东亚等多家外资银行，中行、农行、工行、民生、广发等 12 家全国性银行省级分行，中国人寿、中国人保等 20 余家保险机构以及中原证券、中原信托、郑州银行等本地法人金融机构均汇聚于此。

卫志刚认为，金融机构与郑东新区之间，本就是一个双向选择的过程。“郑东新区的金融业从无到有，并非强行聚集而成，其中原因是多方面的，其一是前面提到的国家战略和产城发展的定位；其二是区位优势，距离老城区仅隔一条中州大道，而且区内有高铁站，交通出行便利；其三是河南本身经济实力较强，并且拥有中原经济区这么一个广阔的发展腹地。”

“郑州市的金融机构现在很多在努力往这边搬，但土地资源却是不可再生的，尤其是在 CBD 这片。因此，我们进一步细化规定，金融机构的省级以上分支，才可以过来拍地，不像过去那样谁想拍就能拍了。”卫志刚介绍，产业的腾笼换鸟也在悄然进行，“过去这边的写字楼每平方米的租金只有七八毛，现在涨到 2 块 5 到 3 块，比市区平均水平高出 5 毛左右。跟那些金融机构相比，盈利能力一般的小公司肯定扛不住，他们都开始陆续往外搬。”

2012 年底，郑东新区规划控制扩大至 370 平方公里，比周定友铅笔下的郑东新区，多出 220 平方公里。显然，这对郑东新区的产城融合又提出了新的挑战。

(来源：经济观察报)

## 西安市市辖区将实行积分落户

省长娄勤俭主持召开省政府今年第 3 次常务会议，审议并原则通过省政府关于进一步推进户籍制度改革的意见、陕西省大气污染重点防治区域联动机制改革方案、陕西省实施《无障碍环境建设条例》办法等。

建制镇和小城市，取消落户限制；西安市市辖区将实行积分落户制……



省政府关于进一步推进户籍制度改革的意见中说,户籍制度改革将尊重城乡居民自主定居意愿,不强迫落户;因地制宜,实施差别化落户;统筹推进户籍制度改革和基本公共服务均等化。

西安市要在6月底前完成户口一元化管理

2020年,我省目标是实现累计1000万农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。

2015年,全省将实现统一城乡户口登记。取消农业户口、非农户口的性质划分,户口统一登记为“居民户口”。

目前我省除西安市外的其他市,已经实施了户口一元化登记管理。《意见》提出,西安市要在2015年6月底前完成户口一元化管理。

在户籍管理上,我省将完善居住证管理机制。我省居住证制度实施两年来,已累计制发居住证270万张。健全人口信息管理。2015年,将建成覆盖全省人口、以公民身份号码为唯一标识、以人口基础信息为基准的陕西省实有人口服务管理信息系统。

按照《意见》,我省将调整户口迁移政策,将分为三类地区,实行差别化落户政策。副省长、省公安厅厅长杜航伟说:“我省政策这一次大为放宽。”

在社区、居民小区设集体户

改革后,社区将及时对落户农业人口纳入社区服务管理,在社区、居民小区设立集体户,为既无自主产权住房,又无法在实际居住地落户的迁入人员,解决在实际居住地落户住址问题。

另外,农村集体收益分配权以集体经济组织成员资格为依据,户口迁移与收益分配无关。进城落户农民是否有偿退出土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权,要在尊重农民意愿的前提下开展。现阶段,不得以退出“三权”作为农民进城落户的条件。

娄勤俭说,各级公安机关要严肃查处违法登记制度和侵害群众利益事件,杜绝违法违规办理户口。

专家解读

给优秀外来人口落户西安的机会

积分落户制度,已被认为是破解特大城市落户难题的务实之策。国务院有关户籍改革的意见中说,城区人口300万至500万的城市,可结合本地实际,建立积分落户制度。目前,上海、广州、深圳等超大城市,均已执行积分落户政策。

西北大学城市与环境学院教授、博导刘科伟分析,这个政策本身仍然是限制落户政策,目的是控制大城市人口规模。它不是一个普惠性的政策,但从另外一个层面来讲,给优秀的进城务工人员 and 高端人才开了一个口子,让他们有机会真正融入城市生活。

从各地积分落户的指标设置来看,无论是社保年限还是文化程度、稳定的住房和就业等,都遵循两个原则:一个是减少财政支出负担,一个是吸引最优秀的人才。落户之后,一个颇为现实的问题是,能否真正将落户和公共服务配套起来。

在社区、居民小区设集体户，是一种创新做法，更多考虑了为特殊人群落户提供方便。

省社科院研究员、社会学专家石英说，城乡户口统一登记，消除的是户籍歧视。这次将农民工进城落户与土地承包经营权、宅基地使用权等剥离，更有利于打消农民进城的顾虑，调动他们进城落户的积极性。

我省将分为三类地区实行差别化落户政策

一类地区：建制镇和小城市。取消落户限制。

二类地区：除西安市以外的市辖区。在我省市辖区(西安市市辖区除外)，符合下列条件之一的，本人及其共同居住生活的家庭成员均可在当地申请登记常住户口。1. 有合法产权住房；2. 有稳定住房(含租赁、租借、寄住)、连续居住1年以上；3. 有合法稳定就业、首次缴纳城镇企业职工基本养老保险。

三类地区：西安市市辖区。建立积分落户制度。具体办法由西安市政府制定，报省政府备案。

西安市市辖区积分落户会有啥指标

政策调整的原则是全面放开小城市和建制镇；放宽除西安以外的市辖区；改革西安市市辖区落户政策。

据悉，西安市要以合法稳定就业、合法稳定住所(含租赁)、参加城镇社会保险年限、连续居住年限、文化程度、专业职称(职业技能)、个人诚信记录等为主要指标，合理设置落户积分分值，建立积分落户制度。

## 澳大利亚：将对外国购房者征税及不动产登记

澳大利亚国库部长霍基表示，将向在该国购买住宅地产的外国人征收新费用，每年可带来约2亿澳元的收入。外国买家购买价值100万澳元以下的房产，投资者还必须支付至少5000澳元的购房申请费；购买房产的价格每增加100万澳元，须增缴10000澳元费用。

其称，将对外国人购买不动产的情况进行登记，违法者将被处以最高达房产价值四分之一的罚款，并可能被强制出售所持物业。

不过，对此，澳大利亚地产界业内人士并不看好，有业内人士直言，这项新措施将给澳大利亚房地产市场带来极大的打击，应该取消。

事实上，早在2005年，澳大利亚政府曾执行过一项政策，即给房地产投资征收2.5%的税收，此项政策在执行一年后，不得不取消。

另据了解，在去年年底，澳大利亚政府还公布了有关加强监管外籍人士在澳买房规定的若干建议。据称，此举旨在抑制房价大幅上涨，缓和澳大利亚民众日益加剧的愈发买不起房的担忧。

消息称，澳大利亚外国投资住宅房地产众议院经济委员会，提出 12 条修改意见，如任何人若违反当前限制将受重罚、修改移民法以及向该国海外投资监管机构提供更好的资源等。

澳大利亚房价近年来迅猛上涨，悉尼和墨尔本的涨势最凶。虽然处于纪录低位的利率在一定程度上助长了房价的飙升，但有证据表明外籍人士特别是中国大陆人士买房参与率的上升也助推了房价的上涨。

# 国企改革

## “新常态”两会:五大改革有望提速

2015 年全国两会召开在即，这是“新常态”概念提出后的首次全国两会。此次两会将明晰一些重点经济改革的时间表和路线图，财税、金融、国企、价格、收入分配等改革有望提速，而随着这些改革的落地，老百姓的生活也将迎来积极变化。

### “营改增”试点将扩容 职工涨工资空间或增大

“今年要进一步深化财税金融等重点改革，在强实体、促创新、惠民生、防风险等方面更大发力。”近期，国务院总理李克强召开专家学者和企业界人士座谈会，透露了一些今年将重点推进的改革事项。

作为经济体制改革的重点，财税改革自 2014 年来动作频频：新《预算法》正式实施，铁路运输、邮政服务业、电信业先后纳入“营改增”试点，成品油消费税连续三次提高，电池、涂料纳入消费税征收范围，煤炭资源税在全国范围内实施从价计征。

今年财税改革将继续提速。以财税改革重头戏“营改增”为例，目前只剩下生活性服务业、建筑业、房地产业和金融业这四大行业尚未纳入。按照国务院提出的“力争‘十二五’期间全面完成营改增改革”的要求，预料今年两会将明确提出“营改增”扩围至上述四大行业的任务。

“营改增”解决了重复征税的问题，将带来巨大的减负效应。数据显示，2014 年“营改增”全年减税 1918 亿元。而“营改增”在扩容后，更多行业和企业负担将得到减轻，从而有利于扩大投资和消费需求，进而带动就业，也为企业给职工涨工资提供了余地和空间。

### 存款保险制度将落地 储户存款获更好保护

2014 年，金融改革“风生水起”，取得不少进展，包括创新货币供给工具，批准民营银行，提高利率市场化，将人民币存款利率浮动区间上限由基准利率的 1.1 倍扩大至 1.2 倍，同时，还简化了存贷款基准利率的期限档次。

今年，金融改革有望乘势而上，备受瞩目的存款保险制度在 2015 年落地实施，几乎已成定局。目前，国务院常务会议已经审议通过了《存款保险制度实施方案》、《存款保险条例（征求意见稿）》，制度出台前的各项准备工作已经就绪。

根据规定，存款保险实行限额偿付，最高偿付限额为人民币 50 万元。据测算，这一限额能够为全国 99.6% 的存款人提供全额保护。也就是说，存款保险制度实施后，老百姓需记住“存款有风险”，但也不必过分担心，在这一新的制度下，普通储户的存款安全仍会得到

很好的保障。

随着这一重要制度的“瓜熟蒂落”，金融改革其他方面的内容，包括完善人民币汇率市场化形成机制、建立巨灾保险等将获得更多关注。今年两会预计将进一步明确这些金融改革的时间表。

### **国企改革方案呼之欲出 民众将享更多国企红利**

“国有企业要紧扣提高活力和竞争力深化改革，在看准的领域抓紧‘破题’，努力走在创新发展、升级发展的前列。”李克强在上述座谈会上的这句表态，在外界看来释放出今年国企改革将提速的信号。

去年以来，国资委在中央企业启动“四项改革”试点，同时，地方版的国企改革也不断推进，据中新网记者不完全统计，目前至少已有上海、甘肃、山东、江苏、云南、湖南、重庆、天津、四川、湖北、江西、山西、青海、北京、广东、青海、河南、辽宁、广西、宁夏、黑龙江等 20 多个省份明确出台了国资国企改革方案，推进混合所有制、提高国企红利上缴比例成为各地方案的标配。

但是，“国家版”的国企改革总体方案尚未出台。市场普遍预计，国企改革将在今年两会上被重点着墨，且总体方案有望在两会后出台。

可以预期，随着顶层设计完成，2015 年国企改革将进入关键的实施年。随着更多民资的进入，以及更多国企红利用于民生支出，民营企业、普通民众将享受到更多国企改革红利。

### **价格改革将加快 商品和服务或更实惠**

今年 1 月份 CPI 仅上涨 0.8%，延续了 2014 年来的低通胀格局。物价保持低位，也为中国推进价格改革提供了良好时间窗口。今年价格改革有望迈出更大步伐。

实际上，今年 1 月国家发改委宣布放开 24 项商品和服务价格，已经拉开了 2015 年价格改革的大幕。国家发改委日前还提出，下一步将进一步放开价格，加快推进天然气价格改革，全面实行居民生活用水、用气阶梯价格制度。

此次两会将进一步明确今年价格改革的重点内容和目标。在更多的价格改革推出后，原先一些政府定价的商品和服务价格将进行市场化定价，像住宅小区停车费价格等一些较为稀缺的服务可能存在涨价空间，但老百姓也不用担心会大幅上涨，因为价格改革不是一放了之，政府仍会进行监管和规范。

事实上，更多的情况是，价格放开之后，由于行业竞争会加剧，多数行业降价的可能性大于涨价，民众会享受到更多实惠的商品和服务。

### **收入分配改革将深入 民众腰包将更鼓**

收入是民生之源。近日，一项约 350 万人次参与的两会网络调查显示，“收入分配改革”成为网民最关注话题的第一位。

自 2013 年《关于深化收入分配制度改革的若干意见》出台以来，收入分配改革呈现各

个击破的态势，央企高管今年开始限薪，养老金也正式并轨，这些改革措施更多着眼于“控高”，谋求缩小收入差距。

在“控高”取得阶段性进展后，今年两会对收入分配改革的布局，预料将偏重于“扩中”、“提低”上发力。

观察可见，收入分配改革在地方层面正加速推进。近期，四川、广东等地出台了“地方版”收入分配改革实施意见，均提出健全工资决定和正常增长机制，建立最低工资标准正常调整机制。据最新统计，2015年来，已有北京、天津、湖南、海南、西藏、广东等多个地区提高了最低工资标准。

随着收入分配改革的全方位深入，中低收入者的腰包将会变得更鼓，收入分配差距也将加速缩小，“橄榄型”的收入分配格局可期。

## 中央企业“四项改革”试点陆续启动并取得进展

新一轮国企改革顶层方案即将推出之际，央企“四项改革”试点取得突破。

近期，中国医药集团和中国建材集团发展混合所有制经济试点方案纷纷获批，并进入正式操作阶段，新一轮央企改革将由此推开。

先试点后推广是新一轮国企改革的关键一步。

去年7月15日，国务院国资委宣布在至少6家中央企业中开展“四项改革”试点。

所谓“四项改革”试点是指：在国家开发投资公司、中粮集团有限公司开展改组国有资本投资公司试点；在中国医药集团总公司、中国建筑材料集团公司开展发展混合所有制经济试点；在新兴际华集团有限公司、中国节能环保集团公司、中国医药集团总公司、中国建筑材料集团公司开展董事会行使高级管理人员选聘、业绩考核和薪酬管理职权试点；在国资委管理主要负责人的中央企业中选择2到3家开展派驻纪检组试点。

不过，宣布之后，试点央企并无动作。

北京一位国资人士告诉澎湃新闻记者，“其实在宣布的时候几大央企并无具体思路，只能通过和国务院国资委沟通来制定改革方案。而另外一些不在试点名单的企业，有的则不知所措，不知道如何去改。”

中国企业研究院院长李锦表示，在国企改革的顶层设计中，某些方面还需要摸着石头过河。以国有资本投资运营公司为例，究竟学习“新加坡淡马锡模式”还是“汇金公司模式”上，意见相持不下。通过试点，就可以探索一条适合国情和国有经济特点的新路。

国务院国资委副秘书长彭华岗也表示，“希望通过试点，发现问题，解决问题，总结经验，完善措施，努力推出一批可推广、可复制的有效作法和典型经验，为全面深化国资国企改革提供强有力的实践支撑。”

截至目前，国务院国资委全面深化改革领导小组已经召开了十九次全体会议。对《关于混合所有制企业实行员工持股试点的指导意见》、《关于加强和改进企业国有资产监督防范国有资产流失的意见》等多个国企改革方案进行了审议。

国务院国资委主任张毅近日在接受《国资报告》采访时也表示，今年要稳妥、规范、有序发展混合所有制经济，规范混合所有制企业员工持股，选择部分企业进行试点，在总结经验基础上稳妥有序开展。同时，加快推进“四项改革”试点，以点带面加快推进改革。

根据批复意见，国务院国资委强调中国医药集团和中国建材集团的“混改”要坚持依法合规，强化企业的市场主体地位，遵循国有资本和非公资本的平等保护和共同发展原则，实现各类股东权益的最大化；纳入试点范围的公司研究制定具体实施方案，并履行相关审核程序。

中国建材集团董事长宋志平在该集团 2015 年工作会议上也表示，全力抓好“双试点”改革的措施落地，重点做好职业经理人制度建设和规范开展员工持股，进一步健全规范运转、协调制衡的法人治理结构，做到蹄疾步稳、改有所进、改有所成、务求实效。

值得注意的是，在中国诚通集团 2 月 2 日召开的 2015 年工作会议上，该集团提出“要以高度敏锐意识，坚定历史担当，争取国有资本运营公司试点，开拓诚通改革发展新局面。”

中国诚通目前是国资委建设规范董事会企业和国有资产经营公司试点企业，这意味着，央企“四项改革”试点有望今年扩容。

从 2004 年起，国务院国资委开始在 7 家央企试点建立规范董事会，目前试点企业已达 74 家。而新一轮央企改革或将延续这种操作思路。

## 部分地产央企酝酿合伙人制度 云端已现混改窗口期

经济观察报从多个独立消息源获悉，今、明两年，多家房地产央企或将通过引入战略投资者或实行高管持股计划的方式实行“混合所有制”改革，其中有部分企业已在酝酿方案。

经济观察报留意到，当房地产企业正式进入下行周期，多家民营房企或地方国企都已通过混改、合伙人计划、多元化等方法，从制度上找到了下一轮增长的发力点。此时的央企若不尝试进一步突破制度的壁垒，则可能在“地产下半场”中失去竞争力。

“像万科的小股操盘，合伙人制度，我们想尝试，”一家央企战略研究部门的负责人直言：“当然我们从酝酿到形成决策到提案到实施，这个周期会比万科长。”

当前正值央企混改窗口期。2015 年 1 月 12 日，国资委主任、党委书记、国资委全面深化改革领导小组组长张毅主持召开国资委全面深化改革领导小组第十八次全体会议。会议审议了《关于进一步加强和改进外派监事会工作的意见》、《关于混合所有制企业实行员工持股试点的指导意见》。

在距离上一次监管层叫停央企员工持股计划 11 年后召开这次会议，被一些观察者视为国资委将重启央企员工持股计划的信号。

### 迫切的激励需求

地产央企的“混改”冲动比外界预想的要强烈。本报从两个独立信息源获悉，国资委正在审核一家央企的 ROE(净资产收益率)，原因是该央企拟通过定向增发，引入战略投资者。

在过去国内房地产行业的“黄金十年”中，地产央企得益于其中长期战略布局、产品结构调整方面的优势，业绩增长较许多民营企业要迅速。其深厚的资金和资源优势也增强了其抗风险能力。然而，随着 2013 年到 2014 年房地产市场回调，及整个行业发展遭遇瓶颈期，地产企业告别了高速增长时期。部分地产央企甚至有业绩掉队的迹象。

一名房地产央企战略研究部门的负责人指出，公司此时需要思考如何有效促进企业发展。“一个优秀的企业一方面在产品上要创新，另一方面在包括激励政策在内的经营方式上肯定也希望改革创新。”该人士说。

事实上，尽管众多央企已高度职业经理人化，但薪酬体系却远未市场化。高管不但需由中央任命，还有限薪要求。2009 年 8 月 17 日，人力资源和社会保障部会同中央组织部、监察部、财政部、审计署、国务院国资委等单位联合下发了《关于进一步规范中央企业负责人薪酬管理的指导意见》，被社会称之为“央企高管限薪令”。该“限薪令”让央企对其高管的正面激励作用不足。

上述人士进一步分析，原来企业发展得好是得益于有效的绩效考核，但当时企业是以住宅开发为主。当以住宅为主的房地产行业处于下行周期，商业地产因为持续的租金收入和资产的保值增值功能，往往成为房企缓冲自身发展困境的重要方式。然而，商业物业的运营周期和资金需求远远大过于住宅开发，该人士说：“地产企业在新的培育领域需要一种创新的激励方式。”

本报获悉，多家央企今年经营分析大会的重点，正是增量结构和存量结构怎么调整，以及持有型物业和新增物业之间关系的问题。

上述人士介绍，当前研究的股权激励方案同时适用于住宅和商业物业。但其特别提到，房地产央企如果能在新的培育领域实施新的激励政策，将有助于促进企业获得新一轮较大幅度的增长。

维持增长，是中国房地产企业这几年最核心的议题。千亿俱乐部中那些龙头房企已率先从战略上谋变。万科、碧桂园分别通过“合伙人”计划和“同心共享”计划给予职业经理人，以保持公司的创造性和团队积极性。绿地经由混合所有制改革释放了巨大的体制能量。万达和恒大发挥民营企业决策迅速的强项，快速占领地产相关或非地产相关的“多元化”领域，从中寻找增长极。

经过 2014 年房地产市场回调，7 家千亿俱乐部成员的销售业绩与第 8 名之间“已出现明显的断层”。随着行业集中度进一步提高，面临制度壁垒的央企可能会被进一步超车。



央企本身在制定内部激励政策方面并不保守。早在 2007 年，中粮地产(中粮万科长阳半岛 中粮祥云国际生活区)就公布了其股权激励计划，向高管团队以及核心骨干授予 308.64 万份股票期权。中粮地产此次股权激励还创造性地提出了激励收益限额制度——三批行权股份中，如果某一批股权激励累计账面收益超过授予时薪酬总水平的 50%，该批剩余的期权将不再行使。股权激励计划的主要受惠者包括四类人：董事会成员、高级管理人员、中层管理人员以及由总经理提名的核心技术人员。

此外，保利地产(保利西山林语 保利新茉莉公馆)、招商地产亦股票期权首次授予计划，采用股票期权作为股权激励工具。其中保利地产的股票期权激励计划首个行权期已实施三次行权，超过 2600 万份股份上市流通。

### 窗口期

地产央企不应错过的，还有当前重要的改革“窗口期”。

按照前述《关于混合所有制企业实行员工持股试点的指导意见》中规定，员工持股改革的企业将在商业一类中选取。所谓“商业一类”，按照国资委对央企的划分，主要是指处于充分竞争领域的企业。地产央企属这一类别。

此外，2014 年 6 月 20 日，证监会已发布《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》，激励大量上市企业启动员工持股计划。据有关媒体的统计，截至 2015 年 2 月 6 日，已公布或实施员工持股计划的上市公司数量已超过 90 家。

而去年 12 月和 2015 年 1 月发布员工持股计划上市公司家数分别高达 26 家和 28 家，上市公司发布员工持股计划呈现高峰期。

资深金融评论人士黄立冲介绍，相对非上市企业而言，上市企业较容易对高管的表现及贡献作出评价。

在房地产企业当中，已有地方国企开启了不同程度的“混改”试验。从 2013 年引入五家投资机构入股到随即借壳上市，上海市国有企业绿地集团被视为上海国资“混合所有制”改革的样本。近日，广州市国有企业越秀地产则公布了从项目入手的“合伙人”计划，规定每间项目公司全体符合资格管理层成员所持的股权总共不超过该项目股权总额的 10%，公司董事、最高行政人员以及发行人层面不参与计划。越秀地产相关负责人还称，高管持股计划尚未有时间表，但一定是趋势。

据本报了解，广州和深圳还有多家地方国企已在酝酿高管持股方案。

### 方案难题

不过，央企面对的监管问题比地方国企复杂得多。

一家央企的高管对本报笑言：“我们现在也不太关注市场行情了，因为关注来没用。我们想做的方案等内部形成统一意见了、上报了、审批了，外界早已是另一番景象了。”其用多个“很难”，形容地产央企混改的过程，表示目前还没有听到哪家地产央企的方案得到主管部门的认可。

前述央企战略研究部门人士认为，地方国企之所以当前比央企的步子迈得比较快，是因为监管上的差异。“地方国企有优势地方在于它的政策窗口灵活。坦白说，只要地方政府、地方国资委愿意支持就可成行。”该人士说：“为什么绿地这些年发展得这么快？一个重要的原因是上海国资委比较开明。如果它们是央企，肯定没那么快。”

监管机构严格谨慎不无道理，高管持股方案的风险首先在于可能导致国有资产流失，应持哪些股，持股价格怎么定，这些问题都备受争议。

据媒体公开报道，《关于混合所有制企业实行员工持股试点的指导意见》中或将提出，国企员工只能对增量进行持股，不能对目前现有的存量资产持股，即只针对重新融资再投资的部分。股权认购价方面，有部门认为应该主张平等，不能以外部价和内部价分别认购。

除了国资流失的问题，企业、尤其是国企，如何将业绩与个人贡献联系在一起才公平合理？在传统观念中，国企的发展与国家政策密切相关，而与高管个人能力及表现联系不大。

一家正在制定高管持股方案的央企的内部人士坦言，从已了解到的信息看，将高管或人才的所有权、期权与国企利润收入衔接的时候会有压力和困难。

黄立冲则直接指出，企业如何将业绩目标量化，与高管的表现和贡献绑在一起，与企业短期利益和长期利益绑在一起。“你要注意我说的是短期利益和长期利益。短期内做出亮丽的业绩是容易的，难在长期来讲如何确保对企业有益，对国家有益。”黄立冲说。

2014年，招商地产酝酿了七年的股票期权首次授予计划终于公布。其采用股票期权作为股权激励工具，行权条件包括每一生效年度前一财务年度扣除非经营性 ROE 不低于 13%，扣除非经营性净利润 3 年复合增速不低于 15%，总资产周转率不低于 20%。

然而，该计划在推出之际便被业界指称行权业绩门槛低而引发争议。分析人士认为，行权条件低将有可能造成国有资产的流失。

“一方面是中央倡导混合所有制改革，另一方面是则反腐倡廉的大环境。”前述央企战略研究部门负责人提醒道。其认为，此时制定股权激励方案，机会与挑战并存。其说道：“央企的方案既做到既符合国有企业管理规定要求，又符合企业发展需要，很不容易。”

## 西城区国资系统企业净资产增长近 7 倍

2014 年区属国有经济发展态势平稳。截至去年底，区国资委所属企业资产总额 2658.6 亿元，同比增长 17.5%；所有者权益 732.6 亿元，同比增长 12.3%；营业总收入实现 577.4 亿元，同比增长 20.5%；利税总额 142 亿元，按可比口径略有增长。2014 年是区国资委成立十周年。十年来，区属国有经济发展取得骄人成绩。国资系统企业资产总额比 2004 年增长了 4.9 倍，净资产增长了 6.8 倍，营业收入增长了 4 倍，利润总额增长了 7.6 倍。特别是首都功能核心区行政区划调整以来，区国资委企业资产总量、净资产翻了一番，利润总额增长了近一倍。

2014 年，各区属企业积极采取多种措施，确保区属国有经济质量实现稳步上升，政府重点项目建设进展顺利。2014 年，由区属企业承担的政府重点建设任务共有 40 项，总投资

达 1289 亿元，主要涉及土地一二级开发、保障性住房建设、历史文化风貌保护及市政基础设施建设等。

2014 年，区国资委进一步深化国资国企改革，持续推进区属企业改革重组。起草完成《北京市西城区关于进一步深化国资国企改革的意见》。实施京都文化公司与金融街集团文化板块资产重组，成立天桥盛世投资集团，有力推动了“文化兴区”战略的实施。华利佳合公司纳入金融街集团管理，加快推动连锁酒店发展和健康养老相关业态的拓展。在混合所有制企业开展员工股权激励试点，同时启动了部分劣势企业国有资本有序退出试点。

2014 年，区国资委创新开展国有资本运营，鼓励企业积极拓宽融资渠道、创新融资方式，支持企业试水境外融资，监督企业做好风险管控和募集资金的合规使用。区属企业累计实现融资超过 500 亿元，其中债券融资 90 亿元，平均利率 6.3%，有效降低了融资成本。

十年来，区国资委深入推进国资监管体系改革，逐步形成了“一二三四五”的国资监管新格局。树立了“一个理念”，即“加强监管、优化服务、突出企业市场主体地位、支持企业履行好社会责任、确保国有资产保值增值”的核心理念。坚持“两新目标”，即“促进国资监管再上新台阶，推动国企发展再上新台阶。”明确了“三个服务”定位，即“服务区域经济社会发展，服务上级重大经济决策，服务企业改革发展稳定。”建立了“四大监管体系”，即“国有资产重大事项管理体系、法人治理结构建设体系、国有资本经营预算管理体系和全面风险管控体系。”构建了“五大服务平台”，即“企业政务服务平台、国有资本投融资平台、对外交流合作平台、人才队伍建设平台和信息化支撑服务平台。”

十年来，国有经济发展质量和效益不断提高，各项经营指标持续保持良好增长态势，在北京市各区县中连续多年处于领先地位；国有资产结构与布局不断优化，形成了房地产、商贸零售、餐饮、酒店、金融、文化六大板块协同发展的新格局；市场化机制改革不断深入，逐步建立了规范的法人治理结构和有效的运行机制，实施股权多元化改革改制，通过引入战略投资者、实施员工持股、增资扩股等多种途径，企业资本实力进一步增强；国有资本运营能力不断增强，通过借壳上市、股权分置改革、发行公司债券等，最大限度发挥资本的规模效益，国有资本的流动性和增值性显著提高；服务区域经济社会发展的能力不断提升，区属企业承担并完成了大量的城市建设和民生保障任务，在推进功能街区建设、保障性住房建设、历史文化风貌保护及市政基础设施建设等方面充分发挥了国有企业的主力军作用。

未来五年，区国资委将在完善监管体系、创新监管模式、推进国有资产集中统一监管等方面积极探索，在调整产业结构、优化国有资产布局等方面重点突破，力争到 2020 年，区属国有企业均建立完善的现代企业制度，国有经济活力和竞争力进一步提高，在区域经济社会中的带动作用进一步增强，形成适应首都城市特点、具有西城特色的国有经济布局结构和对内合作、对外开放的国资国企发展新格局。

# 京津冀一体化

## 京津冀战略今迎一周年 三大方向突破在即

在去年 12 月召开的中央经济工作会议上，京津冀与一带一路、长江经济带并列作为我国区域发展三大战略，成为 2015 年经济工作重点。

2 月以来，有媒体报道，京津冀发展顶层设计方案《京津冀协同发展总规划》已完成，可能将于本月底正式发布。据悉，《规划》将明确三地区域定位，打造“两核三轴一带”，并将对产业布局、产业转移对象进一步明晰。此外，生态环境保护、交通一体化建设方面将有较大突破。

### 交通一体化率先“起航”

相关部委积极顶层设计，三地各自积极行动。梳理近一年来京津冀三地在交通领域的动作，其一体化“雏形”渐显

新机场、一卡通、一小时交通圈……在京津冀上升为国家战略的“周年庆”之际，京津冀整体规划正在提速，交通一体化成为京津冀协同发展的优先领域，必将率先突破。

去年 10 月末，交通运输部部长杨传堂主持召开部务会议，审议并同意《京津冀交通一体化率先突破任务分工方案(送审稿)》，意味着京津冀协同发展的顶层设计开始临近“落地”。此后在 11 月末，交通运输部副部长冯正霖在“京津冀协同发展论坛”表示，该部正会同有关方面组织编制京津冀协同发展交通一体化规划，将建立京津冀交通一体化实施项目清单，确保交通一体化能够取得真正实效。

“京津冀交通一体化实施项目清单将从基础设施、交通运输、智能交通、港口航道、综合枢纽等领域，特别是在强化各种运输方式衔接、城际轨道交通、运输立体化等难点方面研究制定切实可行的推进措施，对项目清单实行消耗式管理，确保交通一体化能够取得真正的实效。”冯正霖说。

据冯正霖透露，根据中央关于京津冀协同发展的战略要求，将以区域交通运输、资源统一配置和综合利用为主线，以基础设施、运输服务、管理制度、技术支撑和市场培育发展五个一体化为主攻方向，将京津冀地区打造成为我国全面深化交通运输改革的试验区，区域交通一体化的示范区和交通运输现代化的先行区，综合发挥交通运输在京津冀协同发展中的先行和保障作用。

记者梳理后发现，京津冀地区交通一体化进程中，民航业已经先行一步。

国家民航局已经发布《民航局关于推进京津冀民航协同发展的意见》，随后，京

津冀三地机场协同发展战略合作框架协议在北京签署。按照这份意见的规划，民航局会完善北京首都机场服务首都核心功能的保障能力，确保北京新机场在 2019 年建成通航，届时将其打造为大型国际航空枢纽、京津冀区域综合交通枢纽。

与此同时，周边其他机场的定位也已清晰。天津滨海机场将大力发展航空物流，石家庄机场要积极发展航空快件集散及低成本航空。

记者了解到，北京新机场被称为京津冀协同发展“新引擎”，已于去年 12 月 26 日破土动工。根据国家发改委批复，新机场工程投资 799.80 亿元，空管工程投资 41.6 亿元，工期 5 年，计划 2019 年建成运营。

相关部委在积极顶层设计，京津冀三地也各自积极行动。梳理近一年来京津冀三地在交通领域的动作，京津冀一体化“雏形”渐显。

而据北京公交集团相关负责人透露，京津冀正在共同研究交通一卡通互联互通，未来三地交通一卡通将实现互联互通。

河北省交通运输管理部门表示，京津冀交通“一卡通”推行工作将于 2015 年正式启动，计划到 2017 年同步实施交通刷卡互联互通。据了解，目前三地交通主管部门已达成基本共识，将统一京津冀地区“一卡通”的标准。届时，现有的刷卡终端以及卡片都会进行升级。

天津市在经济工作会议上也将京津冀一体化视为发展机遇。按计划，今年天津在完善高速路网方面，打造天津综合交通枢纽，加快启动建设天津到石家庄的津石高速。规划京津“双城”轨道交通，在京津城际运行日益饱和的情况下，加快规划第二城际通道。到 2015 年，京津冀环线高速公路将全线建成通车。

### **环保“协同防治”任重道远**

2014 年 5 月，在京津冀及周边地区大气污染防治协作机制会议上，国务院副总理张高丽指出，要把治理大气污染和改善生态环境作为京津冀协同发展的重要突破口

在京津冀协同发展已上升到国家战略的同时，三地的环境污染压力日益增长，京津冀在环保领域的跨地区合作成为解决问题的必然选择。

河北省社会科学院副院长彭建强介绍说，京津冀三省市同处海滦河流域，地理相连，共处同一个生态单元，在生态环境问题上，三省市任何一方都不可能独善其身，而必须是“同呼吸、共命运”，采取统一行动，实行联防联控。可以说近年加剧的“雾霾一体化”在倒逼推动京津冀协同发展的进程。

为此，2014 年 5 月，在京津冀及周边地区大气污染防治协作机制会议上，国务院副总理张高丽指出，要把治理大气污染和改善生态环境作为京津冀协同发展的重要突破口。新修订的《环境保护法》强调要建立跨行政区域的环境污染、生态破坏联合防治协调机制。

在中央“协同防治”精神的指导下，京津冀开啃“硬骨头”。

在过去的一年里，京津冀建立重污染天气应急管理预案和联动响应机制；水利部组织编制《京津冀协同发展水利专项规划》，提出京津冀地区以水资源保护和水生态修复为重点，偿还生态环境欠账；津冀划定高污染燃料禁燃区，明确煤质要求，减少散煤使用；京津两市签署了“1+5”合作协议，其中特别强调“协同开展污染治理”……

尽管如此，环境治理任重而道远。根据环保部的统计，2014年京津冀区域空气质量平均达标天数仍然不到全年五成，区域13个地级以上城市中十一个排在污染最重城市的前二十位之内，区域内PM2.5年均浓度平均超标1.6倍以上。

面对重污染天气，环保部副部长翟青表示，京津冀环境协同治理在机制、制度建设还处于初期阶段，区域联防联控还有很大的强化空间。对重污染天气要有打持久战的准备。

针对严峻的形势，京津冀三地出台了更有针对性的计划。1月27日，天津市人大第三次会议审议通过了《天津市大气污染防治条例》。这是继北京通过并实施《北京市大气污染防治条例》后，京津冀地区出台的第二部相关地方法规，强调在治理举措上的地区联动。

《天津市大气污染防治条例》专设了区域大气污染防治协作的章节，提出要定期协商京津冀区域内大气污染防治重大事项，根据该地区防治需要，加快淘汰高污染排放车辆；三地政府建立重污染天气应急联动机制，协商采取应对措施；对在省市边界建设可能对相邻省市大气环境产生影响的重大项目，及时通报有关信息；加强与北京河北两地的大气污染防治科研合作，推动三地在节能减排、污染排放、产业准入和淘汰等方面环境标准统一。

在《北京市大气污染防治条例》实施近一年后，北京市人大代表于1月25日开始审议市政府关于条例实施情况的报告。北京去年年均PM2.5浓度下降4%，没有达到5%的目标。对此，北京方面表示将加大财政支持力度，计划投入108.5亿元用于大气污染治理和节能减排，调整退出300家污染企业，同时呼吁京津冀在治理空气污染方面加强合作。

据悉，河北正在研究制定大气污染治理的“加强版行动方案”——《河北省大气污染深入治理三年(2015-2017)行动方案》，有望在3月完成。

### **产业协调发展最核心**

据了解，京津冀将打造“4+N”产业格局，即4个战略功能区和若干个合作共享平台。在京津冀三大率先突破的领域中，产业协同发展最为核心，也是各方利益博弈最激烈的领域。

从各方表态来看，在协同发展中，北京主要是加快疏解非首都核心功能，加快产业转移和人口分流，而天津和河北则是做好被疏解的功能及产业转移的承接与合作。

“京津冀协同发展”在1月23日发布的今年北京市政府7项重点工作中被置于首位。针对京津冀协同发展，北京首要强调，“加快疏解非首都核心功能”。

北京市发改委称，对于不符合首都战略定位的功能和产业，今年将出台一份“疏解”清单，疏解一批制造业、一批中心城区批发市场、一批院校、一批医院，以及若干个行政事业单位。

从产业发展布局上，北京的思路已然明确：原则上不再发展一般制造业，做大做强战略性新兴产业，加快新一代信息技术、生物、新材料、航空航天、高端装备制造业创新发展；大力发展生产性服务业及节能环保朝阳产业。

其实，上述工作思路早已在去年的一系列动作中体现出来。2014 年北京市制定实施了《北京市新增产业的禁止和限制目录》，关停退出了 392 家一般制造业和污染企业，搭建了 30 个产业疏解合作平台，推进了 53 个产业转移疏解项目，拆除了中心城区 36 个商品交易市场，实施了 128 项污染防治和节能技改项目，中关村企业在天津、河北累计设立分支机构 1532 个。

最受关注的莫过于，曾创造大量经济效益、解决数万劳动力就业的北京动物园服装批发市场正式搬迁。

作为动物园服装批发市场的“新家”，河北省在推动京津冀协同发展进程中动力最大，将全面承接京津产业和人口转移。

早在去年初，河北就出台了《关于新型城镇化建设的意见》，提出以保定、廊坊为首都功能疏解的集中承载地和京津产业转移的重要承载地。其中，明确保定将承接北京部分行政、科教、医疗等功能。

“承接合作”也是河北提及京津冀协同发展的关键词。去年，河北完成了多项产业对接项目，北京凌云化工整体搬迁邯郸，北汽集团黄骅整车项目建成投产，与北京共建曹妃甸现代产业实验区，与天津共建涉县天铁循环经济示范区。

河北省省长张庆伟在 1 月上旬召开的河北两会上就表示，“河北配合国家搞好顶层设计，出台推动京津冀协同发展实施意见，梳理出 64 项重点工作，确定了 40 个承接合作平台，签署并实施京冀‘6+1’、津冀‘4+1’战略合作框架协议。”

在部署今年工作重点时，河北提出，推动产业对接协作，抓好北京新机场临空经济区、京冀曹妃甸现代产业实验区、亦庄廊坊产业园和津冀涉县天铁循环经济示范区建设。

天津则是强调借力引进北京部分产业和项目。天津市合作交流办主任张建国去年在天津政务网解读京津冀协调发展情况时就曾表示，“与北京市合作的主攻方向是承接北京非首都核心功能向外疏解，重点是高端制造业的加工环节，区域性、功能性总部基地，以及研发转化、创意设计、商贸物流等生产性服务业项目。”

天津市市长黄兴国在 1 月 25 日召开的天津两会上表示，“深化与北京科技创新合作，加快建设未来科技城、滨海中关村科技园、京津中关村科技城，打造京津国家级创新主轴。”

2 月 15 日，天津市发展改革、统计和行政审批会议上再次明确，在产业领域，编制指导目录和承接产业转移指导意见，完善功能承接平台建设。此外，还将出台实施承接非首都核心功能工作意见，谋划集中承载地和微中心，重点承接总部企业、教育医疗机构、行政事业单位和产业投资项目。

据上证报记者了解，京津冀将打造“4+N”产业格局，即4个战略功能区和若干个合作共享平台。4个战略功能区分别是，曹妃甸产城融合发展示范区、新机场临空经济合作区、张承生态功能区、滨海中关村科技园。

因此，分析人士预计，未来各地的政策着力点都会体现在上述4个战略功能区发展和建设上。

（来源：华夏经纬网）

## 天津将加快京津冀交通一体化建设 打造交通惠民工程

从近日召开的2015年交通运输工作会议上获悉，今年天津交通运输行业将加快推动区域交通一体化，加快推进综合交通、智慧交通、绿色交通、平安交通和美丽交通建设。

### 推进区域公交地铁一卡通行

今年，天津将建立京津冀区域联防联控机制和联合执法模式；推动组建“京津冀轨道交通投资公司”，打造区域轨道合作发展平台；加快三地客运一体化进程，简化跨省客运手续，试行比邻区县公交跨境运营，推进区域公交、地铁一卡通行和长途客运联网售票。

### 3条铁路今年建成通车

在铁路方面，今年天津将实现津保铁路、京津城际延伸线、西南环线建成通车，加快推进京津第二城际、京津城际机场引入线、津石铁路、津蓟市郊铁路、南港铁路、大港港区30万吨级航道、航空物流园区等重点项目。加快京秦、蓟汕、西外环等十项高速公路建设。

### 出台轨道交通票价优惠措施

今年全年，天津将开通、延长、调整60条公交线路和30条支线公交；新增、更新2000部公交车辆，投入200部新型中巴公交车辆；力争上半年实施公交换乘票价优惠政策；新建80公里公交专用道；增设公交停车港湾。值得一提的是，天津将扩大公交信息实时查询范围，实现中心城区100条骨干线路电子站牌全覆盖；研究出台轨道交通票价优惠措施。

### “客运条例”年内实施

今年年内，天津还将颁布实施《客运公共交通安全管理条例》，并做好《港口管理条例》《道路运输条例》《城市交通管理条例》《高速公路管理规定》等地方性法规、政府规章和规范性文件制修订和调研论证。



## 行业动态

### 学万科、保利造“秘密花园” 金地推核心员工跟投计划

继万科推出合伙人跟投制度后,金地也推出了自身版本的核心员工投资项目公司管理办法。

2月12日,金地发布公告宣布,为了更加充分地激励公司项目运营团队的积极性,进一步提升获取土地的质量和项目运营效率,公司参考市场通行做法,推出了核心员工投资项目公司管理的试行办法。

金地表示,新的试行办法将项目运营效益和核心员工个人收益直接挂钩,实现收益共享、风险共担,但不设本金保障和收益保证机制。

#### 金地版跟投制度

根据公告显示,核心员工投资项目的投资人主要分强制投资人和自愿投资人。其中,强制投资人为集团主管投资高管、集团投资部门负责人以及区域公司负责人,区域公司主管投资负责人、区域公司主管营销负责人、城市公司负责人、项目负责人以及项目关键人员。

自愿投资人为除公司董事、监事、高级管理人员和区域负责人之外的集团正式员工,均可自愿参与项目投资。

“公司董事长和总裁不在上述投资人范围内,不参与办法实施员工投资;同时,总裁会议批准投资人的资格,并决定出资额度及自愿投资范围等事宜。”公告如此强调。

据观点地产新媒体查阅,在投资架构上,金地核心员工投资人通过有限合伙企业进行投资,一个有限合伙企业投资一个项目,一般合伙人由稳盛(天津)投资管理有限公司,或集团指定人士或机构担任。

每个投资项目中的所有核心员工投资人合计持有的项目公司股权需小于10%。有限合伙企业不能是项目公司的大股东,不参与项目管理、不向项目公司派驻董事及管理人员、不影响项目的对外合作、放弃项目公司股权的优先购买权,并需办理工商登记和验资。

同时,每个投资项目中的单个核心员工投资人持有的项目公司股权需小于1%。

在出资管理方面,强制投资和自愿投资资金的到位时间为在项目投资决策会后一个月内;公司支付第一笔土地出让金前。

此外,在退出管理上,待项目已销售建筑面积达到拟销售建筑面积的90%的时点,为有限合伙企业退出启动点。由总裁会议有权决定推迟退出启动点,但推迟时间最多不超过一年。

而核心员工投资人的有限合伙企业收益(亏损)的计算与项目IRR挂钩。

对于金地版本跟投制度的推出，东方证券分析师竺静对观点地产新媒体表示，这是当前市场下，企业较为推崇的投资模式。

该投资模式一方面可以将高收益项目给予员工投资，从而起到绑定员工作用；另一方面未来向外开放募集更多资金时，基金的稳定性相对更高、企业发展品牌影响更正面。

#### 助力规模增长

金地版跟投制度办法除为顺应时势的投资模式外，分析还认为，在金地销售缺乏更多增长动力时推行跟投办法，或能对未来规模增长起到一定助力作用。

据金地最新公布1月销售显示，1月金地实现签约面积13.7万平方米，签约金额17.0亿元，其中，签约金额较上年同期的21.2亿元下降19.81%。

事实上，金地1月拿地数量同期也有所增多，分析认为，这也不排除是金地在为员工未来跟投项目进行铺路。

据观点地产新媒体查阅金地去年1月业绩数据，去年同期金地仅增加住宅项目2个，分别为北京顺义19街区项目、苏州宝带路项目。

而其最新公告显示，今年1月金地新增增加住宅项目5个，包括宁波市鄞州区长丰地段YZ13-02-ef地块、青岛崂山区浮山新区F1-5-1项目、金华市江南中学北项目、大连市大城(2014)-28号和29号、长沙市新天地项目，总的支付成本为13.75亿元。同时，5个项目中仅有一个为100%权益拥有项目，其余权益均在50%以下。

此外，在2015年2月12日的北京土拍的会上，金地联合体还13.8亿元的价格摘得顺义商用地。

另值得一提的是，在通过“合伙人”办法助力规模发展方面，万科、保利地产已有先例，且目前看来效果较为明显。

据了解，万科自2014年开始提出了包括合伙人制度等一系新的改革适应市场变化。效果上，万科董秘谭华杰也不止一次向观点地产新媒体表示，新制度得到了社会认可，也取得了比较理想的效果。

例如合伙人制度中的跟投制度解决了很多原来存在的诸多问题，包括投制度使得万科在地价比较高的情况下，很好地控制住了投资规模、降低了财务成本。于2015年，万科还将推出跟投2.0版本。

同时，保利地产的“跟投”模式从投资架构上与金地的员工投资更为类似，因为其也是通过旗下信保基金为普通合伙人即主要投资人，进行资金的募集及项目的投资。

据了解，保利地产旗下信保基金于2010年成立，由信保基金由利地产和中信证券联合成立，各自持有40%权益，余下20%权益则由信保基金高管及其他投资者持有。在投资项目上，往往是由保利地产先拿地，随后引入信保基金作为投资人进行项目的合作开发。截止目前，信保基金已分别投资成都、重庆，到佛山、青岛等多个城市，超30个优质项目。

根据观点地产新媒体之前的报道，信保基金在很大程度上与一般的房地产基金不同，因为信保基金除发起人是保利地产外，其认购人也主要以保利地产集团内部人士为主，所以从资金的募集到投资回报期限，信保基金都更具弹性。

有分析认为，正是的信保基金的加入，让保利地产销售得以快速增长。据早前 1 月 8 日，保利地产公布的 2014 年全年销售显示，2014 年全年公司实现签约面积 1066.61 万平方米，同比增长 0.21%；实现签约金额 1366.76 亿元，同比增长 9.09%。

（来源：观点地产网）

## 金融街拟 2015 年海内外新增融资总额不超 236 亿

金融街控股股份有限公司公告，公司第七届董事会于 2015 年 2 月 12 日召开，通过多个议案。

包括同意提名牛俊杰先生为公司第七届董事会独立董事候选人。

资料显示，牛俊杰，男，1964 年 5 月生，毕业于北方交通大学经济管理专业，获硕士学位。曾任华能精煤公司铁建部工程师、北京创业发展新技术总公司部门经理、北京世纪瑞尔技术有限公司董事长兼总经理。

公告同时表示，同意 2015 年公司海内外新增债务融资总额(包括银行借款及其他债务型融资方式的融资总额)为不超过 236 亿元，2015 年年末资产负债率不超过 70%。

上述新增债务融资担保方式为以公司的土地、在建或建成的项目、项目公司股权等提供抵押，或由其他公司提供担保，或通过控股公司、子公司担保等形式。

新增债务融资决议有效期限自 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止。并同意公司在保证资金安全、依法合规的前提下，利用自有闲置资金购买银行保本型高收益产品。

## 碧桂园今年 70%销售来自库存 拟分拆酒店业务上市

27 日，碧桂园首席财务官吴建斌公开透露，集团去年资金回笼不俗，在 1280 亿元销售当中，已回款约 1060 亿元，集团今年仍有价值 1000 多亿元库存，因此，今年 60%至 70%销售来自该批库存，而 30%至 40%则为新项目。

另外，吴建斌还透露集团现时酒店业务市值约 200 多亿元(人民币.下同)，占集团总市值的 4%。公司计划分拆酒店业务，但仍未研究会否在内地或香港上市。

据其透露，碧桂园去年旗下项目并无减价，主要由于内地政策利好楼市，令到去年在无减价下销售上升，今年亦不会以减价为主清理库存。因集团以刚需客户为主，预期今年销售均价按年平稳。其中，农历新年首六天，每天销售约 3 至 4 亿元。

目前，碧桂园集团主要发展一线城市周边地区，以及三四线城市的中心地区，目前仍有约 600 个符合标准城市仍未进入，集团保持现有发展节奏；内地的经济结构调整不会影响集团发展速度，相信今年仍会有所增长。

此外，碧桂园集团总裁莫斌还指出，集团去年于澳洲销售约 850 套房，套现约 20 多亿元，当中，60%为澳洲当地人。

目前，集团在马来西亚及澳洲均有发展，继续维持海外的销售贡献，不多于集团整体收入 10%，相信海外市场有一定需求，目标维持海外项目毛利率不低于 25%。“今年内地市场受政策支持，相信表现会较去年平稳，将会投入更多精力于国内业务，海外业务则会保持学习心态。”

## 绿地全球会员平台成立 以互联网思维促企业转型升级

绿地集团 GClub 全球会员平台成立，GClub 将运用“开放、互动、极致”的互联网思维，借助移动互联、大数据、云计算等新科技，对绿地旗下产业、产品、客户进行高效整合，促进绿地产业及业绩持续健康增长。绿地集团同时宣布，将进一步全面积极运用互联网思维和手段升级商业模式、培育新产业，助推新一轮转型升级，释放再成长新动力。

进入 2015 年，绿地集团转型升级再掀新高潮，积极拥抱互联网、深度挖掘集团全球产业链及大数据资源搭建新平台、发掘商业新模式，成为最大亮点。

据了解，绿地 GClub 是整合高科技产业与传统行业的会员数字平台，是向会员提供集成无线应用、商旅服务以及不动产、汽车、能源、消费、金融甚至足球俱乐部等全方位资源的 O2O 平台。GClub 计划针对绿地每日数以万计增长的各产业板块用户群，以会员制为核心，以绿地优质产业群为依托，以多样化产品为载体，依靠创新商业模式增强客户粘合度。同时，GClub 还将通过对客户交易数据、行为数据等大数据的分析挖掘，实现精准化、个性化营销，营造鼓励客户持续性消费的商业环境。

绿地 GClub 全球会员平台相关负责人透露，GClub 未来发展规划将分阶段推进：2015 年 6 月底前，GClub 将覆盖绿地集团现有所有大消费产业，如绿地购房业主、在绿地大消费板块购物的消费者、入住绿地旗下酒店的客人、绿地汽车 4S 店的客户、绿地申花球迷均将得到相应 GClub 服务，拥有百万级数量优质会员；2015 年 12 月底前，GClub 将实现为会员提供多家航空公司的里程兑换、各大银行的贵宾服务、遍布全球的高端奢华酒店入住服务、最为细致的医疗保健服务、高水平的各式教育资源等，拥有千万级数量优质会员；未来，GClub

开放平台将接入更多外部顶级平台，以开设绿地品牌馆的方式与之对接，如天猫、京东、1号店、蚂蚁金服等，GClub 将共享导入这些顶级平台数以亿计的客户资源。

绿地集团董事长、总裁张玉良指出，GClub 有望在多个层面推动绿地进一步转型升级。首先是利用互联网平台和思维高效整合绿地全球资源。在全球范围内，绿地集团已形成房地产、酒店、金融、地铁、大消费等全方位的产业集群，绿地依托全球产业布局、百万级优质客户资源，整合全球资源，打造 GClub 全球会员平台，是绿地运用互联网思维、借助移动互联网技术推进转型升级的重要战略之一。其次是充分整合绿地外部广泛资源，形成合力。GClub 通过整合绿地旗下丰富产业及外部异业联盟资源搭建互联网平台，不但能对绿地各产业形成有益补充，更将增加客户黏性，提升绿地集团的整体影响力及业绩持续成长性。

绿地集团最新的五年发展规划明确，绿地将从战略高度出发，接触、参与和分享移动互联网的发展，积极嫁接移动互联网工具，加快产业转型调整，将绿地现有产业提升到新的高度，逐渐形成新的产业增长点。

另据了解，除 GClub 之外，绿地借力互联网、大数据进行转型升级，亦已取得丰硕成果。2014 年，绿地成功实施营销模式转型，将平台化、跨界思维运用于地产营销领域。首先是通过跨界，嫁接互联网与金融，打造全新平台，包括与腾讯合作搭建“绿地微信营销平台”，实现“传统营销模式”向“互联网营销模式”的转型升级；设立“平安绿地好房宝”、“腾讯绿地宝”等互联网理财产品，有力助推产品去化。其次是搭建服务平台，以增值服务抢占市场，如启动海外置业一站式平台，提供海外置业全程服务。

进入 2015 年，绿地更将在全平台、全产业链全面拥抱互联网，加速推动转型升级，如 2 月 8 日，绿地集团正式宣布全面进军“大消费”领域，四大海外直采中心揭牌，通过引入 O2O 概念，连接从自产、直采到直销的全产业链，构筑线上线下全渠道。

## 万科广州天河包村屋做出租公寓

近日，万科在房屋租赁方面又有新动作。在天河智慧城一带工作的梁先生向记者爆料称，每天上班必经过的万科云城近期打出了出租公寓的宣传，而且租金仅 900 元/月起。带着好奇心，记者也在上周末专门到位于天河智慧城板块的万科云城，探一下万科出租公寓的究竟。

到了万科云城，公寓租赁相关负责人没有把记者带入楼盘销售中心，反而带记者走入万科云城旁边的村屋中。步行大约 1 分钟，一栋明黄色的小楼出现在记者眼前。公寓负责人表示，目前万科驿·天河软件园店(又名万科 V 公寓)是万科在租赁方面的一个试水项目，是包下万科云城附近一栋村屋进行了改造，大约能提供近 40 套小户型公寓，以单间为主，兼部分双人房。

记者在现场看到，万科驿入门处设有接待柜台，一楼设有阅读区和餐饮区，还有一个厨房可供住户自己烹饪。二楼到四楼为居住区，顶层将设有放置洗衣机的公共洗衣房，每次洗衣大约需投币 4 元钱。顶楼天台则预计作为晾晒区和公寓住户聚会区，大家可以在上面举行 BBQ 派对。

据公寓负责人介绍，目前万科驿户型从 10 多平方米至 20 多平方米不等，单人间月租 900 元起，较好房型要 1100 元左右，双人间月租则需 1200 元起。房屋内已布置有大床、书桌、衣柜、冷暖空调等设施。

据了解，和普通村屋租赁不同的是，该栋公寓设置有全区监控、维修、网络以及多元主题活动等贴心服务。其中颇受租客关注的安全保障方面，万科驿宣传手册也标明，将对租客实行认证，一客一锁，采取封闭式的刷卡门禁系统，陌生人员来访必须登记。至于未来是否考虑包更多村屋做公寓，相关负责人表示还未确定。

不过，记者留意到，该公寓部分电器和配套使用可能需要额外付款，比如高速宽带 4M 网速要 50 元/月，8M 网速要 70 元/月。洗衣机和冰箱租金分别为 50 元/月和 40 元/月。另外台灯、阅读灯、搁物架灯阅读套餐也需租金 50 元/月。

## 链家、德佑成就伟大平台？ 大鱼小鱼行业洗牌变局

日前，一封号称是链家地产董事长左晖的内部公开信，透露了这家北京二手房老大意欲吞并沪上第二大二手房中介德佑地产的消息，亦将 2014 年以来愈演愈烈的内地中介变革之火，烧到了 2015 年。

3 月 1 日上午，德佑地产也向媒体发出了新闻稿，正式宣布两家企业合并，并将推出新品牌，布局全国市场，强强联手，共同打造万亿级房产 O2O 大平台。

据了解，链家地产成立于 2001 年，现已在北京、成都、上海、杭州、天津、大连、青岛、南京建立分公司，旗下拥有直营分支机构 1000 余家。不过虽然号称布局多个城市，这家已有十几年历史的中介公司最为人熟知的标签，莫过于北京二手房市场的老大。

而同样有十多年历史的德佑地产，拥有近 200 家门店、500 余分行布局沪上，超过 5000 名员工，其在上海的市场份额仅次于领头羊中原地产。

值此行业面临洗牌的变局之际，大鱼吃小鱼、抱团取暖等致使行业集中度趋高的合并动作已不鲜见。链家地产副总裁林倩接受观点地产新媒体采访时表示，此次选择收购德佑地产，链家志在打造房地产服务行业 O2O 万亿级平台。

而谈及合作细节，林倩对观点地产新媒体解释称：“由于两家公司均非上市公司，所以并不打算透露细节。合并后会有短时间过渡期，之后统一使用链家品牌，和链家集团的从属关系与其他城市链家分公司一致。”

## 链家的第二单收购

对比德佑和链家的对外口径不难发现，双方均将“打造万亿级房产 O2O 大平台”作为此次合作的终极目标。

继去年互联网思维在中介行业掀起热潮后，大数据以及 O2O 被各大中介放在了越来越重要的位置。而链家地产无疑在此方面走在了相对传统的同行之前。

林倩向观点地产新媒体总结链家在北京市场的成功经验时即指出，除却注重服务体系外，公司从 2010 年即开始投入大量资源用于 O2O 平台的建设。“目前链家网已成为北京房地产入口网站的第一渠道。同时透过链家网的成交客户，已占链家成交渠道的 30%以上。”

链家因此获得了诸多地产商的青睐，甚至得到房企高层的背书。2014 年北京万科宣布将和链家进行战略合作时，时任北京万科总经理的毛大庆曾对观点地产新媒体表示，链家基本上覆盖了北京 60-70%的二手房市场。而二手房市场背后是巨大的消费者群体和数据库。

“二手房服务多是靠数据库来经营生意，链家的这种视野和数据库是传统地产商所不具备的。”

不难理解，如若建立和保持在京外市场大数据优势，选择收购实力较强的地方性中介，对于自身扩张并不理想的链家来说，无疑是可以快速见效的途径。

事实上，早在 2 月 9 日，链家地产已有一宗非常类似的收购动作。当日成都链家官方微信正式发布“链家地产与伊诚地产合并”的消息，并称“新链家、大平台”正式起航，共同打造房地产 O2O 万亿级大平台。

除了收购说辞上的一致性，被称为西南中介龙头的伊诚地产与德佑地产一样，均为区域中市场占有率较高的企业。可以预见，未来相同性质的收购还将继续出现。

林倩也在回答观点地产新媒体未来是否会在华南甚至全国继续采取合并动作时直言：“会持续扩张，方式未定，有理念相契的对象不排除采类似模式，但这并不是唯一模式。”

## 大鱼小鱼铺路上市

不同于链家和德佑地产的建立 O2O 平台论调，市场有分析认为，链家两次的收购动作，透露了其想要做大规模的迫切愿望，而规模扩张则是为其上市铺路。

在链家收购德佑的消息传出伊始，中原地产首席分析师张大伟即撰文指出，在 2009 年逐渐稳固了北京市场份额并且遥遥领先后，链家全国扩张的心思一直没有改变。

据观点地产新媒体了解，2011 年 8 月，链家地产选择在成立十周年之际宣布启动新一轮扩张计划，争取 2015 年布局 15 个城市，店面规模拟达 2500 家。链家高层还透露，公司正力争与券商合作，寻求在 A 股上市。

彼时，链家地产董事长左晖表示：“为筹备扩张，链家预计将投资 40 亿元以上，资金来源源于现有资金、投资公司注资以及经营收入三部分。”左晖介绍称，2010 年已为链家注资千万美元的鼎晖投资、复地两家战略投资公司，未来仍将有继续深入的战略合作。

张大伟评价称：“遗憾的是链家在北京的成功模式，只是天时地利人和下的唯一城市唯一一次机遇，在其他城市根本没有复制的可能性：2007年当时的行业龙头的突然非市场化退出竞争，给了链家一次弯道超车的机会。”

“在2010年风投入资后，链家随后进入天津、青岛、大连、南京、上海、杭州、成都等城市。但从2010年开始一直到2014年，5年的自身繁殖，并未取得预期效果。”

张大伟认为，在认清了依靠自身成长无法扩大规模后，急于上市的链家地产只能转而寻求合并地区性龙头企业。

事实上，在左晖的公开信中，其亦并不讳言合并带来的规模扩张。“上海是中国最大的市场，我丝毫不怀疑我们会成为这个市场的领导者，这是大概率的事情”。

### 弃小我行业洗牌

相比于收购者可能获得的蛋糕，被收购者需要面对的则是更名换姓、改朝换代。

一位德佑地产高层在向媒体谈及是次收购时表示：“德佑就像是总裁邵非身上的‘肉’，他会轻易舍弃吗？这样做，完全是弃小我，为大局。”

据上海资深业内人士薛建雄向观点地产新媒体介绍，德佑地产虽然有十几年历史，但是其快速发展、做大规模则是近5、6年的事情。

“德佑机制比较灵活，往下放权比较大，采取合伙人制度，店长即是员工又是老板，竞争力比较强。”不过薛建雄也指出，正是因为采取了这样的发展模式，德佑近年来亏钱较多。因此亦希望通过跟链家合作来分担亏损。

另外，薛建雄也指出，德佑地产在数据平台方面也较为落后。上述德佑高管亦对媒体提及，在外网方面，德佑地产一直处于弱势，不得不依靠搜房和安居客提供的互联网端口带来的流量来招揽客户。

一方面链家需要做大规模和O2O数据平台，另一方德佑面临亏损且在互联网端口方面输在了起跑线上，如此一来二者的合作就成为水到渠成的事情。

根据林倩对观点地产新媒体的介绍，合并后德佑地产的品牌将不再保留，新公司将成为链家地产的城市分公司。

而在人事方面，根据左晖的公开信，原上海链家的高层都将调离，“对春晖和上海链家同事对公司决策由衷理解和支持表达敬意！在德佑和上海链家合并完成之后，春晖和一些同事将会被调到新的城市”。言下之意，至少短时间内合并后的公司仍由德佑地产来主导工作。

不过针对双方合作前景，中介同行则都持观望态度。张大伟表示，虽然短期可以看到大规模的市场份额增加，但利润率会降低，合并后人员的变化对于新公司也是一大变数。另外，从资本市场的角度，以类似加盟的形式获得的复制，资本市场估值较低。

薛建雄则认为，新公司未来发展取决于将来是一个老板还是两个老板。“一个老板，只需要建立一个平台，后台的信息推广、成本会降低，两个老板大家都抢夺话语权，则会产生内耗。而合并后新公司以德佑的人为主则有这样的隐患。”



## 视野延伸

### 2015 房地产“不喜不悲” 将与互联网深度融合

2015 年的房地产走势如何？京津冀一体化对去库存影响几何？企业如何升级转型才能应对未来市场的激烈竞争？未来哪种地产业态将会成为主流？带着上述问题，新华网专访了中共中央党校国际战略研究所副所长周天勇博士。

#### 2015 年房地产走势：不喜不悲

周天勇表示 2015 年房地产处于分化与融合的状态，从存量上看是供大于求的。不过 2015 年也是刚性需求最高的一年，房地产行业同经济领域的其他行业一样，都面临着转型的问题。

2015 年房地产企业应该有一个守势的心态。原因在于：从存量、刚性需求、不动产登记条例的出台、地产税的征收这些方面对于房地产而言都是向下的因素；而向上的因素是刚性需求的爆发，以及今年两会期间计划生育政策的可能放开也会增加购房需求；中央刺激经济的政策，2015 年经济政策主导是实施货币政策，比如降息，降准，以及对住房公积金的改革，这些都会潜在增加房屋的需求量。此外还有一些特殊的点，例如张北的冬奥会，北京到张家口高铁沿线的房产项目都有一些卖点；农民收入增加之后，土地制度的改革，农民在城里买房的比例会增加，所以对于房产而言有下行的因素也有稳住的因素。

对于 2015 年北京是否有可能放开限购，周天勇认为北京政策很难预测，政府要控制人口增长、解决交通拥挤问题、改善环境，因此采取限购措施，“但从一个学者的角度出发，不管任何城市，是不应当有限购这样的政策的”。

#### 去库存关键：户籍等多项改革促需求释放

“能否减少库存，最关键的因素在于需求。”首先对于京津冀一体化范围内的城市的户籍制度需要逐步放开，人如果进来，那就会有购房需求；无论北京亦或是天津，如果放开限购，那么很多人都会买房。要把京津冀的经济气氛活跃起来，户籍制度的改革以及与户籍制度连在一起的教育制度的改革，再加上限购的放开，会对去库存有助益。去库存的压力也会迫使企业转型。如果没有市场需求，那会是竞争力强的房企销售多一些。例如北京在户籍制度和限购没有放开的情况下，要看企业的商业模式、营销模式、与互联网的结合程度、周边的环境交通设施、性价比等等。其中最重要的是与互联网的接合。

#### 未来地产发展：与互联网深度融合

在未来三十年的时间里，养老地产会快速发展。这是周天勇的判断，但他认为目前养老地产存在两个问题：第一，开发商只是把养老地产当成噱头，没有去真正做养老地产；第二，养老地产实际上是亏损的。对于养老地产的转型，首先要在养老设施上真正靠近老年人，再

有医疗配套服务要到位，还有养老地产的市场是分成高中低三个档次的，房企不应该单独涉猎其中一种；最后小区物业管理也应当向养老型物业转变或者将之外包。

现在互联网对于人们生活的改变已经渗透到地产行业，以后大型的商业地产将会逐渐减少，如何应对未来人民生活方式的变化、工作方式的变化等带来地产的变化？周天勇预测：会产生一些新兴地产，为了保护环境，未来住宅会节能、环保、甚至发电，新能源地产将会是一种发展趋势；另外通过智能家居理念，我们可以远程控制家居。

## 郁亮：万科事业合伙人的三个做法

作为亚布力的一只“菜鸟”，我是第二次参加亚布力论坛，是标准的“菜鸟”。在这样的“大虾”云集的场所，作为“菜鸟”来学习是很有帮助的，同时作为一个演讲嘉宾来说很有压力。好在本届主席沈南鹏先生说这次题目是“市场、法治与企业创新”，有这样的题目我就敢上来讲几句了，谈谈企业微观层面的创新。刚才几位嘉宾都谈了国际化、全球化的很多东西，我们就从微观角度来谈谈，作为企业工作者，在这个微观角度来谈谈创新的问题。

一个企业创新有很多，业务创新、产品创新等等，但是在企业管理机制上创新可能是更根本的。我非常认同沈南鹏说的“最重要的是人”这句话。二十多年前王石说了一句话，叫人才是万科的资本。那时候中国缺的是钱，把人才当做资本一样对待，毫无疑问可以吸引很多人。由于我们在深圳，当时各路英才都要汇聚深圳，汇聚到中国最好的特区。这个时候万科从零开始做大，后来上市了，我们发现有了点钱之后，人才是比钱更重要的东西。所以我们说人才是万科的第一资本，觉得人才不能跟资本等同，应该高于资本。这几年，我们遇到新的冲击跟挑战，在全球互联网时代发现，好像别的资源都还可以找到，人才就成了万科的唯一资本。有好的股东，可以拼爹，有好爹就行。而对于万科这样的公司我们并不掌握垄断资源，我们也没有绝对控股的股东，这时候人才就变成了万科唯一可以依靠的资本。对于这样的变化，万科在这三个认识阶段后面，代表着万科三种不同的做法。

在第一个阶段，人才是资本的时候，我们就吸引各路英雄豪杰汇聚深圳，来参与创业的过程。只要是优秀人才我们都欢迎，所以那时候我们有一句话：“人才是一条理性的河流，哪里有谷地，就向哪里汇聚。”后来我们说人才是第一资本的时候，就启动了职业经理人制度，依靠职业经理能力把企业经营好，来创造价值。做到2008年，万科历史上出现第一次的小问题，出现在哪里呢？那一年万科的增长，无论是规模增长还是利润增长都下降了，这是历史上第一次下降。为此我们管理团队那年没拿奖金，就是因为下降。创造价值是我们的天职，对于职业经理人来说，创造价值是我们的使命。那创造什么价值就成为了要探讨的问题。创造价值只是赚点钱吗？我们在管理内容里面引入这一点。那一年我们全面摊薄净资产

收益率只有 12.65%，而社会平均值在 12% 左右。也就是说我们所谓最优秀的管理团队，创造了多少真实价值呢？后来我们算了一下，觉得自己做得不好，只是没损毁股东价值而已，12.65% 在创造价值上是不应该称为优秀的。所以我们跟董事会谈了一个新的方案，讨论能不能引入经济利润奖，我们追求的东西和股东要求的东西能不能结合在一块。我们创造真实价值部分，分享真实创造的这部分。

于是公司每年请第三方来计算社会平均回报水平，之上的部分才作为奖金来发放，这个做法效果很明显。2008 年 12.65%，到 2013 年就到了 19.65% 的样子，回报率提高了 50%。感觉很不错。但是又遇到问题了，2014 年的时候，我们股票猛跌。以前股票跌价跟我们没关系，赚好钱，赚增值价值就够了。可是真的够了吗？职业经理人的制度，跟股东的诉求到今天再次出现了矛盾，这是我们内部的挑战。

外部的挑战包括什么呢？包括我们尊敬的柳总（柳传志）、马总（马云），偶尔也包括广昌（郭广昌）兄弟，说到职业经理人都是有一点点不屑，但是郁亮除外。不屑在哪儿呢？缺乏承担，缺乏责任的担当，这是很明显的缺失。职业经理人基本上是包赢不包输，赢了是创造出来大家分享，但是输了跟我没关系，最多我拍屁股走人就是了。所以内部遇到了管理者追求的东西、做的东西跟股东之间、增值价值之间出现了矛盾。经过中国职业经理人 20 年的发展，受到了一些质疑。所以一年前我们就来研究如何找到一个新的管理方法来解决这样的矛盾，来回答这样的质疑。我们去了很多地方。我去各个互联网公司，也去了海尔这样的传统公司，马上准备去富士康、美的，我还去了很多国外的公司，KKR、黑石对我影响很大，也包括我们美国的同行。我发现他们里面有一些做法跟我不太一样的。其中最主要不一样的地方是合伙人概念。所以经过一年多的思考、摸索，一年前的 3 月 15 日开始了事业合伙人的尝试，从职业经理人制度升级为事业合伙人。

从职业经理人到事业合伙人之间多了一样东西，如果说职业经理是共创和共享的话，缺少“共担”这两个字。而事业合伙人要求是：共创、共担、共享。你创造了价值当然可以分享创造价值的成果；如果你损毁了价值，应该承担相应的责任。所以把共创、共享发展为共创、共担、共享。具体我们在几个层面来开展工作：

第一个层面，我们把滚存下来的集体奖金，委托第三方买公司股票。不仅要创造真实价值，还要跟股东的利益能够绑在一块，跟他的得失绑在一块。尽管我们没有办法消除资本市场上的波动和资本市场的偏好，没有能力改变它，但是我们应该跟股东同声气、共冷暖，这是我们可以做到的事情，让股东知道我们管理团队和股东之间是紧密在一起的。所以到今天为止万科 2500 多个骨干员工持有了万科百分之四多的股票，虽然很少，但是也是万科第二大股东了。我们的身份转变为职业经理人和事业合伙人二合一，既为股东打工也为自己打工。困扰我们多年的问题——股东跟员工应该谁摆在前面——终于解决了，因为我们身份变得一致了，从利益基础上变得一致了。

光股权激励就可以解决问题吗？还不够。我们有 2500 多名骨干员工，那其他员工怎么办？股权激励这件事，它的基本面可以控制，其他方面的波动不可以控制，跟员工的切身感受离得也比较远。所以我们又采用了和 PE 相似的做法，就是项目跟投制度，我们要求项目操作团队必须跟投自己的项目，员工可以自愿跟投自己的项目，也可以跟投所有的项目。这个制度实施之后有一个非常好的表现，解决了几个问题。首先解决了投资的问题，以前跟发改委一样要批准项目，不好的没什么关系，可以拍屁股走人，万一好了就以拿项目为主。以前开两小时的项目决策会现在五分钟就解决了，他自己都愿意拿钱放在里面，那凭什么我们不让他投下去呢，凭什么我们不同意他投资这个项目呢？

其实大家以前做项目花钱这件事情是有乐趣的，尤其是设计师有品位，房子越盖越漂亮。现在花钱是花到客户身上去了吗？还是花在你设计师的感受上去了？这个事情从来没被讨论过，因为设计师都有个成就欲望，有能力请最好的设计师来做作品，自己再改造，觉得这很牛，所以花钱通常来说是花得比较多的。到今天为止，我们觉得花钱应该花在客户的感知成本上，为他省成本。因为客户的购买力是有限的，如何让他买到性价比最好的产品和服务，这个时候又跟公司股东的意见一致了。

跟投之后我们也发现实名举报比以前多了。万科还是比较严谨的，但是在这个社会上这样的情况还是时有发生。实名举报的多了，一想也有道理，以前损害公司利益的行为跟我没什么关系，我揭发被人发现了我还倒霉，最多匿名举报就不错了。现在损害里有我一份，那就揭竿而起，不再是视而不见了。所以有了这样的变化，事业合伙人的跟投制度是我们的第二个创新。

第三个方面，大公司有很大的毛病，就是部门之间的责权利，再怎么划分边界也有划分不清楚的时候，所以我们成立了事件合伙人。一件事情，比如说给客户省成本这件事情，临时组织事件合伙人参与到工作任务里面去，事情解决就解散，回到各自部门。这样我们就发现有很多东西可以改造，有很多东西可以瓦解，以前都是职位最高的人担任组长，现在可以推选出最有发言权的那个人来做组长，这样的话他对这个事情最有研究，最有发言权，他做组长才可以收到最好的效果。

所以三个层次——上面持股计划、中间项目跟投和底下事件合伙——构成目前我们事业合伙人的三个做法。当然我们还有很多的疑问，就是钱从哪里来，会不会有短期行为的问题。如果纯粹是项目跟投，可能会有短期行为问题，但是我们还有持股计划，第四年才拿第一年的奖金，如果做得不好还要还回去，所以你有短期行为第四年会被发现，会影响你整个股票的表现，连累所有人。所以这些方面我们在改变，我们也在想项目跟投，除了员工之外有没有可能让合作方共同加入进来。我们讨论过，在嘉兴也做了实验，让总包单位加入进来。得知我们的对手要提前一个月卖房子，我们比他晚一个月，这样可能房子就卖不出去了。以前怎么办？以前我们就给总包单位让他加班，给我赶出来，花一笔钱，就是把房子卖掉我们基本上也不赚钱了，因为给了很多赶工费。后来跟总包商量，因为他是合伙人，他说你放心我

一定找最好的人给你干活，还比对手早卖掉房子，可以早拿到钱，他也很高兴。我们正在把项目合伙、事业合伙这件事情，一步步地往前推进跟摸索。

我在想，中国的企业经过 30 多年的发展到今天，我们在管理制度上也需要有新的尝试和探索了。万科这些年做的事业合伙人方面的尝试我觉得还是蛮成功的，所以这里粗浅地跟大家汇报一下我们的做法和想法。

当然借此机会，我还想用两分钟的时间给大家发出个倡议。我希望我们在座的企业家能够把员工的健康纳入管理的内容，这也是万科过去几年变化最大的地方。什么是把员工健康纳入管理的内容呢？大家都在员工福利上花了很多工夫，给工会很多的支持，工资总额 2.5% 作为职工教育经费，还有支持绿色门诊等等。健康纳入管理内容是说，不要把员工健康作为 8 小时以外的活动，不要把员工健康限于工会的负责范围，而应是管理者的工作内容之一。这么说可能说得比较抽象，具体来说三件事情应该做好。

第一件事情，管理层要带头运动。现在很多人反映两个问题，第一个问题是没时间。我想问一下大家，如果你没时间运动，你有时间生病，你认可这句话的话，你难道还没时间运动吗？难道我们企业家只有躺在病床上的时候，才是可以不工作的时候吗？所以我觉得没有时间这件事情更像是个借口，主要是你的重视程度。没时间运动，有时间生病，想想这件事情你就会有时间的。

还有人会说我的关节不行，尤其是膝盖不行。抽时间运动一下，难道这点运动就会把关节用废吗？我们绝大多数人是没有时间把关节用坏的，锈坏的可能性比用坏的可能性更大，所以大家不用担心。我第一次跑七、八百米就整个膝盖疼，但这个春节放假期间跑了一百公里，实际上一点问题都没有，我也是从关节疼开始的。你带头运动，你的员工就跟着你运动了，所以我们把这个列入管理内容，首先是带头运动。

第二件事情，要为员工运动创造条件，创造什么条件？最简单的条件是什么？就是在每个办公场所设置淋浴间。你鼓励大家运动的时候，有淋浴间是必需的。刚开始我在万科内部推广这个事情的时候，很多公司老总跟我反映，他们说我们场所太紧张了。那你都有独立办公室，难道没有员工的独立淋浴间？一定会有的。如果没有独立办公室可以没有淋浴间，这样一看，淋浴间全有了，就给员工创造这么一个小小的便利。

第三件事情，如果想要有更好的效果的话，把员工的健康状况列入管理者的 KPI，员工不健康扣管理者的奖金。既然沈南鹏主席说，我们人是最重要的资源，万科说人才是万科唯一的资本，你损害了资本的健康那罚你钱，这是成立的。员工健康有很多衡量标准，体质健康状况等等都可以解决。万科做了三年，运动不光是跑步，包括太极等等都是很好的运动。三年下来万科整个员工健康状况有大幅的改进，而且员工满意度调查发现员工很满意，这几年万科人均效率更高，人的压力比以前更大，但是还更满意了，唯一的原因就是通过运动感到了快乐和健康。

在羊年新春之际，呼吁各位企业家能在自己新一年的工作计划里，把员工健康纳入自己的管理内容。谢谢大家！

（来源：新浪乐读）