

内部参考

2015 年第 27 期

总期第 59 期

七月中，  
处，正也，  
暑气至此而止矣。

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2015.07.20

# 每周观察

## 【本期摘要】

I、北京的“非首都功能”火了，究竟哪些非首都功能要被疏解，北京市发改委主任卢彦进行了权威解读。据悉，北京《新增产业的禁止和限制目录》正进行修订，全市将有 55% 行业被禁限，在城六区，该比例为 79%。另外，国家正在编制京津冀十三五规划；将京津冀作为整体统一编制五年规划，尚属首次。

II、7 月 18 日，北京市委组织部公布了最新一批重要人事任免名单，涉及 45 名局级干部。其中，随着金隅、首开两大房企董事长卸任，包括城建、首创、住总在内的京城地产界的五大国企“一把手”，一年间相继易人。

# 目录

---

政策导读.....	1
住建部回应棚改影响楼市库存：提倡货币化安置.....	1
北京发改委主任：城六区 79%行业将被禁限.....	1
楼市政策大基调不变 限购“尺度”难放松.....	3
房地产税改革框架已定 将抑制投机.....	4
产业聚焦.....	6
国开行成稳增长主力 1.3 万亿主投棚户区改造等领域.....	6
一线城市房价加速上涨 三四线下跌可能性增加.....	8
北京北五环外房价迈过 10 万 同区域 5 万内恐难再现.....	8
房山两宗地 47.48 亿成交 北京目前暂无地可售.....	10
斥资超百亿京沪连出手 金融街飙地.....	11
多家银行推出公积金或工资等多种形式办无抵押贷款.....	13
“以房养老”在广州落地 500 万房产月入 1.5 万元.....	14
2015 或全面放开二胎 新政策对楼市五大影响！.....	14
前沿视点：互联网+.....	16
住建部“触网”摸索地产新生态 欲打造“互联网+房地产”.....	16
国企改革.....	19
习近平亲自为国企改革“放风”，顶层方案推出时机已经成熟.....	19
混合所有制改革不等同于“私有化” 国企民企将互利共赢.....	20
京津冀一体化.....	22
京津冀十三五规划：四类非首都功能将分三阶段疏解.....	22
京津冀调整定位 建以首都为核心世界级城市群.....	26
行业动态.....	29
金隅首开董事长卸任 京五大国企地产“一把手”均易人.....	29
万科转型焦虑：管理“失控”的隐忧.....	30
许家印 18 亿港元护盘底气：恒大多元化扩张渐入佳境.....	31
品牌房企业绩完成近五成 下半年将大力推新盘.....	33
视野延伸.....	36
借力互联网金融 龙头房企纷纷探路类 REITs.....	36
中国资本进军海外楼市呈爆发式增长.....	37

## 政策导读

### 住建部回应棚改影响楼市库存：提倡货币化安置

住房城乡建设部住房保障司副巡视员刘霞在回应“棚改危改新建对楼市库存造成压力”时表示，住建部从上半年始终是通过各种方式来大力推动棚改货币化安置工作。

住建部相关官员作客中国政府网谈进一步做好棚户区改造等有关工作。

刘霞介绍，棚改安置有两种方式：一是实物安置，一种是货币化安置。

她表示，这两种方式具体选择哪种是由两个因素决定：一是老百姓的意愿，是选择实物的还是货币化的取决于自己的意愿。

另外和房地产市场也有关系，如果房地产市场有足够的存量住房，能够满足棚户区居民的住房需求，与需求相匹配，那就可以不新建安置房，直接通过货币化方式解决。

她表示，这几年随着房地产市场的快速发展，有些城市可能存量就比较大了，这样如果能将两者有效衔接的话，一方面能够满足老百姓自愿自主的需求，另外也能消化存量。

今年政府工作报告也明确提出，将一些存量房转化为安置住房。这样至少有几个好处：一是去库存，对老百姓来讲最好的方式就是可以自愿选择，可以满足多样化的需求，另外也可以享受更好的居住环境和物业服务，这也是符合老百姓意愿的。

刘霞说，住建部从上半年始终是通过各种方式来大力推动棚改货币化安置工作。

现在提倡的棚改货币化安置，具体包括三种方式：第一种方式是政府搭建平台，居民与开发企业直接对接选房；第二种方式是政府从开发商那里购买合适的商品房作为安置住房。第三种是老百姓拿到钱自主选择。这些方式都可以有效地满足老百姓多样化的需求，同时对促进房地产市场也有好处。

她最后指出，2015年到2017年改造1800万套棚户区，也更加强调货币化安置的方式。

（来源：中国新闻网）

### 北京发改委主任：城六区79%行业将被禁限

北京的“非首都功能”火了，究竟哪些非首都功能要被疏解，北京市发改委主任卢彦进行了权威解读。据悉，北京《新增产业的禁止和限制目录》正进行修订，全市将有55%行业被禁限，在城六区，该比例为79%。另外，国家正在编制京津冀十三五规划；将京津冀作为整体统一编制五年规划，尚属首次。

**“动批是典型的非首都功能”**

卢彦表示，一般说来，凡是不符合首都城市战略定位的功能都可以认为是非首都功能。归纳起来，主要包括以下四类：一般性制造业、区域性物流基地和区域性批发市场、部分教育医疗等公共服务功能以及部分行政性、事业性服务机构。

他举例说，以医疗卫生为例。全市 88 家三级医院年诊疗人次超过 2 亿人次，儿童医院、天坛医院等全国知名医院中，来自全国的患者就诊比例超过 70%，周边省份就医患者占到 56%，其中河北占到 1/4。

再比如，北京还存在着众多的区域性批发市场，具有聚人多、占地多等特点。以动物园服装批发市场群为例，9 大市场、30 多万平方米经营面积、3 万多从业人员、日均人流量 6 万-7 万人、高峰时达 10 万余人，主要辐射华北、东北和西北地区。既是堵点，也是典型的非首都功能。

据悉，在具体的疏解过程中并不会采取“一刀切”的方式，会综合考虑承接地的发展水平等因素，对存量进行有序疏解。

非首都功能疏解有无时间表？据悉，备受关注的教育和医疗功能疏解主要有三个时间节点，到 2017 年，疏解的项目要取得实质性进展；到 2020 年，已经确定的教育和医疗项目要基本完成疏解；到 2030 年，按照规划纲要的要求，这些公共服务的资源配置要更加均衡和有效。

### **城六区近 8 成行业禁限**

据了解，去年 7 月，北京出台了《新增产业的禁止和限制目录》，首次对明显不符合首都城市战略定位的行业严格禁止准入，对部分行业做出了区域限制、规模限制和产业环节、工艺及产品限制。

卢彦介绍，《目录》发布近一年来，严控增量效果正逐步显现。新设户数方面，东西城的“批发和零售业”降幅为 45%；朝海丰石四区的“居民服务、修理和其他服务业”、“批发和零售业”降幅均在 20%以上。劳动密集型行业新设企业方面，制造业下降 26%、交通运输仓储和邮政业下降 8%。

卢彦介绍，北京正落实《京津冀协同发展规划纲要》要求，按照从严、从紧原则，修订新增产业的禁止和限制目录（2015 年版）和实施细则。下一步，按小类计，全市层面受到禁限的行业占全部国民经济行业分类的比例由 32%提高到了 55%，增加了 23 个百分点。朝阳、海淀、丰台、石景山将执行与东城、西城一样严格的禁限措施，受到禁限的行业占全部国民经济行业分类的比例将从 42%提升到 79%。

另外，据悉，国家层面正在着手编制京津冀十三五规划，把京津冀作为整体统一编制五年规划，这是首次。

不过，除了国家层面的区域五年规划，京津冀三地还有各自的五年规划，而国家层面的十三五规划，将作为三地编制本地五年规划的指导。

### **焦点：五个领域具体如何疏解？**

据悉，北京正系统研究、分类制定产业、市场、教育、医疗、行政事业单位等领域存量疏解方案，落实责任主体，加快推动落实。

第一，坚决退出一般性产业特别是高消耗产业。对高能耗、高水耗、有污染的项目，就地清理淘汰；对有条件通过结构调整、技术改造，进而符合首都城市战略定位的项目，转型升级一批；对有经济带动作用的产业项目，通过区域对接合作，转移疏解一批。

第二，疏解区域性批发市场。动物园、大红门、西直河等市场商户正在向廊坊永清、保定白沟、沧州黄骅等地疏解，助力河北打造全国现代商贸物流基地。比如，永清-西城物流园已确定由平安银行、华融金晖公司等企业合作共同推进建设。白沟大红门国际服装城(二期)已试营业。西直河建材市场已拆除面积 162 万平方米，复垦土地和绿化建设 2045 亩，市场商户已转移疏解到河北香河、易县等地。

第三，疏解教育、医疗等部分公共服务功能。全市 88 家三级医院中有 67 家集中在城六区，89 所在京高校中有 64 所整体或部分集聚在城六区。要积极创造条件，形成共识，把过于集聚的优质公共服务功能辐射到更广泛的地区，既从空间上均衡了布局，同时又惠及当地更多的人民群众。建筑大学、城市学院疏解正在加快推进。天坛医院整体迁建工程主体结构已于 5 月 28 日封顶。同仁医院亦庄院区、北大[微博]第一医院大兴院区等项目有序实施。朝阳医院、天坛医院先后与河北燕达医院签订合作协议，派驻专家团队，共建脑科等诊疗中心，燕达医院门诊住院数量增长了近一倍。北京辖区约 50 家医疗机构已与河北省 60 余家三级医院开展了多种形式合作。

第四，推动部分市级行政事业单位疏解。行政功能疏解对带动其他功能疏解具有示范带动作用。聚焦通州，加快规划建设市行政副中心，这方面工作也在积极稳妥、抓紧推动。

(来源：新京报)

## 楼市政策大基调不变 限购“尺度”难放松

二季度北京楼市的迅速回暖，离不开相应政策的激励。在“9·30”、“3·30”、降息降准等利好的刺激下，二手房率先回暖，新房市场也迎头赶上，成交量出现上行。

那么，在市场回暖的背景下，下半年北京楼市政策是否仍有调整的可能性？

### 政策大基调不变

上海市限购令的定向宽松再次引发了一线城市放开限购政策可能性的讨论。日前，上海市政府为促进人才创新创业，明确达到上海市居住证积分标准且符合个税缴纳额度等条件的非沪籍人员，将有资格在上海购房。

不过，业内普遍表示，一线城市持续限购的核心仍将是坚定的。

就在今年 3 月份，北京市市长王安顺强调，北京暂不考虑放开“限购”。这也意味着下半年北京楼市政策的大基调并不会变。

“北京市政府正在调整土地供应结构，对于人口流入也从严把控，在这一背景下，北京楼市又继续回暖，下半年不大可能有更为激进的楼市政策出台。”北京市房协秘书长陈志表示，“如果有，也可能是国家层面的政策从宏观层面上影响北京市场。”

据亚豪机构统计数据显示，2015年上半年，北京土地市场新增土地供应仅33宗，这一数字也创造了近8年来的新低。

### “尺度”放松可期

虽然楼市政策的主基调不会发生质的变化，但在不少业内人士看来，北京楼市政策依旧存在微调的可能。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，目前整个楼市基本面已经好转，一线城市下半年楼市将会继续稳定上行。在这种背景下，一线城市楼市限购仍有微调可能。比如最近上海对人才类和非沪籍单身购房者定向调整购房政策，北京也对外籍人士调整购房政策，这是一个趋势。

伟业我爱我家副总裁胡景晖表示，全面取消限购的可能性很小，尤其是上半年伴随交易量回暖，房价上涨较为明显的上海和深圳，限购取消的可能性更小，但是尺度适度放松仍可期待。

同时，在不少业内人士看来，北京和上海此前均表态不解除限购，但有可能会对限购的执行层面加以调整。例如北京居住证办理的放松、通州的积分落户等，将会为楼市增加具有购房资格的客群规模。

（来源：新京报）

## 房地产税改革框架已定 将抑制投机

在沉寂了一段时间后，房地产税改革思路逐渐明晰。

据悉，房地产税改革主体框架已基本确定，正在全国人大、财政部内部征求意见并不断完善。

据了解，房地产税是一个综合性概念，即一切与房地产经济运动过程有直接关系的税都属于房地产税。

目前，房地产税在中国包括房地产业营业税、企业所得税、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税、土地增值税、投资方向调节税、契税、耕地占用税等。

与此同时，记者了解到，目前国外一些发达国家的房地产税收入占地方税收的70%以上，而中国只占8%左右。

“当前，房地产税费繁复，再加上房地产税收主要在建设和交易环节，保有环节几乎没有税收。另外是房地产交易环节税收重在调节卖方，容易偏离调控方向。”优品金融研究所研究员李玉麟在接受《中国产经新闻》记者采访时表示。

对于现行房地产税费内容繁复问题，也有业内观察者指出了其弊端，短期来看，短期内能产生一定效果。但从建立长效机制来看，税收政策调整频繁，出台较为仓促，应急色彩浓厚，缺乏顶层设计。另外，还存在制度建设滞后、保有环节改革进展缓慢等问题。

基于业内人士的分析可以得出，在当前的情况下，房地产改革需要重新整合，设计房地产税成为一种必然趋势。

国务院发展研究中心研究员倪红日近期公开表示，房地产税改革要把现有的房产税和城镇土地使用税合并起来，已确定无疑。

虽然目前房地产税改革的框架正在征求意见中，不过，业内已经开始了对于改革后的房地产税究竟会带来哪些“实惠”进行预测。

李玉麟表示，房地产税改革将会提高投机炒房成本，抑制投机需求。另外，减轻销售转让环节税费负担，降低开发建设成本。使地方有长期而稳定的财政收入来源。总的说来，有利于房地产业稳健发展，形成良性循环。

对于改革后的房地产税，也曾有媒体指出，“房产税6大益处不服不行”。严厉打击炒过房的和将要炒房；房产税弱化房地产投资属性；房产税开征将直接抑制房价；地方利益保障防止过分依赖土地财政；房产税有助于调节贫富差距；房产税开征保障房地产业健康发展。

除了重新整合房地产税，也有业内专家公开表示称，立法框架建立起来之后，具体征收时，地方应有一定的自主权，也就是说，税率或由地方决定。

李玉麟认为，考虑到我国的房地产市场有明显的区域性，东中西部以及大中小城市的房地产市场发展水平不一样。同时，也是借鉴国外经验。因此，未来房产税的征收要因地制宜，考虑地区差别，给地方政府比较大的自主权，根据地方的情况作出决定。

那么，未来我国的房地产税改革的具体方向如何？

李玉麟告诉记者，房地产税主体税种或由房产税、城镇土地使用税合并。在房地产相关税费负担总体不变的前提下，适当提高保有环节税负，降低建设、交易环节税费负担。

“以房地产的评估值为征税基础，土地增值税、契税等税种暂不纳入房地产税；房地产税将作为地方税种，给地方一定的征税自主权，根据当地的具体情况自主确定具体税率。另外，今年将配合做好房地产税立法工作，加快房地产税立法并适时推进改革。”李玉麟说。

（来源：中国财经报网）

## 产业聚焦

### 国开行成稳增长主力 1.3 万亿主投棚户区改造等领域

今年上半年，中国经济成功实现“保七”目标，其中政策性金融机构功不可没。

7月16日，国家开发银行相关人士在银监会组织召开的首场银行业例行新闻发布会上表示，面对严峻复杂的经济形势和艰巨繁重的稳增长任务，国开行上半年发挥开发性金融优势，聚焦国家战略重点，新增发放本外币贷款超过1.3万亿元。

根据央行此前公布2015年上半年金融统计数据报告，6月末，我国本外币贷款余额94.43万亿元，上半年新增本外币贷款7.64万亿元。简单计算，上半年仅国开行新增发放的本外币贷款就超过全行业的1/6。

据悉，国开行的信贷主要投放于棚户区改造、铁路、水利、新型城镇化、扶贫开发、“一带一路”等重点领域和重大发展战略上。

今年4月份，国务院批复国开行深化改革方案，明确了该行开发性金融机构定位和相关政策支持，要求国开行充分利用服务国家战略、依托信用支持、市场运作、保本微利的优势，进一步发挥开发性金融在重点领域、薄弱环节、关键时期的功能和作用。

据悉，国开行的改革其中重要一项就是“国家为国开行注资以补充资本金”。同时，也要求该行进一步强化以资本充足率为核心的资本约束机制，按照10.5%的资本充足率标准进行监管。

该行2014年报显示，截至2014年末，国开行资本充足率为9.06%，核心一级资本充足率和一级资本充足率为6.77%，这与监管的要求还有一定差距。关于国开行的补充资本金一事，该行首席经济学家、业务发展局局长刘勇在答记者问时表示，“这由人民银行主导，未来人民银行会有消息公布。”

#### 信贷主投四大领域

国开行公布数据显示，该行的信贷主要投向棚户区改造、铁路、水利、新兴城镇化等领域。

棚改方面，今年上半年，国开行共发放棚户区改造贷款4198亿元，占上半年人民币贷款发放的39%，超过2014年全年发放额。

相关人士介绍，该行重点加大对中西部和东北地区采煤沉陷区、国有工矿、林区、垦区、资源枯竭型城市、三线企业集中地区棚改的信贷倾斜力度，中西部和东北地区发放棚改贷款占比达65%。其中，向黑龙江“四煤城”采煤沉陷区承诺棚改贷款150亿元，并实现首笔贷款发放。



铁路方面,2011年以来,国开行已连续4年保持每年铁路贷款发放1000亿元以上。2015年,国开行计划继续安排发放1000亿元贷款支持铁路建设,今年上半年完成发放678亿元,同比增加55亿元。

水利方面,国开行表示已在全国172项重大水利工程中,率先完成广西大藤峡水利枢纽、新疆阿尔塔什等19项重大工程的评审承诺,实现贷款发放944亿元。截至今年6月底,国开行水利贷款余额3525亿元,累计发放5794亿元,占全部水利建设融资的近50%,实现全国31个省(区、市)全覆盖。

新型城镇化建设方面,国开行今年上半年共发放城镇化领域贷款7290亿元,占同期全部人民币贷款发放的68%。截至6月底,国开行城镇化领域贷款余额达到5.13万亿元,占全部人民币贷款余额的75%。

### **地方置换债购买量不大**

国开行也表示,作为我国对外投融资合作主力银行,该行不断加大力度,全力服务“一带一路”战略。

数据显示,截至2014年底,国开行与“一带一路”沿线国家签约超过1373亿美元,在“一带一路”沿线国家融资支持项目超过400个,涉及能源、矿产、交通基础设施、产业园区、装备制造、农业等领域,贷款余额约占该行国际业务总额的近三成。

刘勇在答记者问时还表示,亚投行和丝路基金的成立,对于国开行“合作远大于竞争”。至于合作方式,他表示:“我们是投贷结合,丝路基金和亚投行做的一部分是投资业务,我们和他们合作,希望他们做投资,我们来做贷款,或者我们三家与其他的国际组织合作在一起,做国际结算贷款。也有一些项目可能是国开行拿到后,分销给亚投行、丝路基金或其他组织”。

对于地方政府债务置换,刘勇也表示,该行积极支持,但是受债券投资额度的限制,这方面投资不是特别大。他还呼吁,希望地方政府置换债能够市场化发行,因为地方政府发债的利率和国债利率趋同,不能体现信用风险的溢价。

同时,刘勇还建议,应尽快确定置换债的具体项目和具体额度,“最近有消息说共有3万亿的额度,这会对市场产生很大的影响,对国开行的债券发行也会产生一个挤出效应”。他透露,国开行目前平台贷款余额3000亿元,属于政府债务的1700亿元,利率严格按照央行规定没有上浮。

(来源:21世纪经济报道)

## 一线城市房价加速上涨 三四线下跌可能性增加

国家统计局公布6月份全国70个大中城市的房价统计数据，6月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有27个和42个，比上月增加了7个和5个。业内人士认为，一线城市房价已现加速上涨，而三、四线下跌可能性增加。

记者从6月份全国70个大中城市的房价统计数据中发现，房价环比涨幅加速，新建商品房住宅价格平均环比涨幅高达0.17%，二手房指数涨幅更是达到了0.33%，创造了最近两年的最高环比上涨。

其中，二手房中六成城市房价环比上涨。6月份新建商品住宅价格环比上涨城市数量为27个，较上月增加7个，价格环比下降城市较上月减少九个至34个；6月二手住宅价格环比下降城市为20个，较上月减少8个，价格环比上涨城市数量增加5个至42个。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，6月全国房价持平和上涨的城市进一步增多，尤其是大中城市二手住宅市场的复苏势头更加强劲。这与3月份以来，关乎楼市的利好政策不断，大中城市交易量的持续上涨是分不开的。而一线城市上涨依然较大，其中，新建商品房住宅深圳环比涨幅达7.2%，广州上涨1.6%，北京上涨1.6%，上海上涨了2.4%。

### 预测三、四线下跌可能性增加

中原地产首席分析师张大伟介绍说，未来政策刺激效果集中体现在一、二线城市，而三、四线则越来越差。一、二线价格上涨也会导致后续经济出现大问题，“市场资源过分的集中在一、二线，目前大部分企业已经转向一、二线拿地，导致地王频繁出现，而三、四线的价格下跌的可能性反而增加。”

其预计，可能不敢再出利好房地产的全面政策，因为一、二线已经有大涨的风险。而三、四线对刺激免疫。

“从城市来看，由于各地供求关系迥异，城市间的分化也越来越大。北京、上海、广州、深圳等一线城市，在新增供应相对紧张，需求旺盛，尤其是改善型购房需求旺盛的情况下，新房和二手的房价涨幅领跑全国。供求关系相对合理的部分二、三线城市，楼市也逐步走出阴霾，随着交易量的回升，房价止跌回稳，并呈现稳中有升的态势。但是，一些前期供应量太大，而本地购房需求又较为匮乏的三、四线城市，交易量难有起色，在短期内房价也难以摆脱持续下跌的困境。”胡景晖表示。

（来源：广州日报）

## 北京北五环外房价迈过10万 同区域5万内恐难再现

北京地价和房价比肩上行。大兴五环外的地价超过3万，而北五环外的某公寓更是以超10万元/平方米的单价实现成交，成为北京楼市历史上五环外公寓项目成交单价首次“破10”，

也标志着五环外楼市正在加速进入 10 万+时代。在房价和地价的双重推动下，位于海淀的金隅翡丽洋房两小时内基本售罄，4.3 万元/平米的售价仅和海淀北部成交地块的楼面价持平。业内人士认为，在这场全市范围的涨价潮席卷下，曾经的洼地价格难再有，这种预期带动了近期入市的金隅翡丽等项目重现日光行情。

### 五环外房价进入 10 万+时代

近日，位于五环外奥森北侧的公寓住宅项目紫御华府成交了一单 4000 万房源，单价超 10 万元/平方米。这是北京房产史上五环外楼盘成交单价首次超过 10 万元/平方米，但不是第一次和“10 万+”触电。

被称为豪宅元年的 2015 年，正在将 10 万元/平方米的战场从内城移向五环外。5 月 21 日，北五环外的润泽御府一批新房源取证，均价达 10.58 万元/平方米；5 月 30 日，中粮瑞府取证，价格最高超过 20 万元/平方米。而下半年，入市价格铁定超 10 万元/平方米的五环外项目还有远洋刘娘府项目、保利首开天誉等排队入市。

一切迹象表明，除了南城，其余三大方位的五环外楼市正在快速进入 10 万元时代。

最近的土地市场表现无疑坐实了这一趋势。溢价率高达 48.93%的海淀中关村永丰产业基地地块，尽管地处五环之外，且周边配套远逊于四环核心项目，但以其 4.3 万元/平方米的高楼面价来算，未来售价有望直接突破 10 万元/平方米。

“五环外楼市全面进入 10 万元时代已成为一个既定事实，而其背后则是土地供应稀缺导致的地价飙升。”业内人士认为，从目前来看，孙河、东坝、海淀、亦庄等区域已成为突破口，并将带动五六环区域由点及面地进入 10 万元时代。

### 洼地效应引发周边新盘“日光”

高价房的全面外溢令置业者加快了入市步伐，而一小撮尚维持既定价格的新盘，则因为强烈的价格优势成为置业者争夺对象，近期入市的金隅翡丽便是如此。

6 月 27 日，位于海淀的金隅翡丽在开盘两小时狂销 3.2 亿元，当天热销 71 套，建筑面积 7892 平方米，基本实现日光。据悉，金隅翡丽此次主推 61-132 平方米的六层电梯洋房，涵盖刚需到改善全产品段，因此大获追捧。

除了产品之外，价格对置业者的刺激则更为直接。据了解，金隅翡丽此次开盘均价为 4.3 万元/平方米左右，这一价格与两个月前成交、同在海淀北部的永丰地块楼面价持平，此时，距离金隅翡丽 4 公里以外的紫御华府成交了一套单价 10 万+的房源；而同一纬度、距离其 5 公里左右的润泽御府新房源均价达到 10.58 万元/平方米。

“同样的区位，同样的高端产品定位，如此巨大的价格落差，在市场上可用‘可遇不可求’来形容，这也是该项目能实现开盘日光的底气所在。”业内人士表示。据了解，金隅翡丽下半年还将继续加推 203-239 平方米的叠拼，这一低密产品在海淀近乎绝迹，而据金隅翡丽负责人透露，叠拼产品价格预计在 5 万元/平方米左右，非常具有竞争力，稀缺的产品形态和极具优势的价格表现，预计届时会重演开盘日光的行情。

### 同区域 5 万内价格恐难再现

在这场席卷整个楼市的涨价潮冲击之下，曾经的洼地正在逐渐消失。“严格来说，并不是消失，而是价格标准提高，比如当前海淀 4.3 万元/平方米是洼地，但今后的洼地可能在六七万甚至更高的水平出现。”一位资深业内专家表示。

事实上，在 2015 年初，毛大庆就曾发出“北京以后五环到六环的房子都是 8 万到 10 万”的言论，而今，时隔不过半年，这一预言已开始兑现。

这一结果是土地传导的体现，近期入市的 10 万+楼盘全部是 2013-2014 年地王项目，而这批地王，大部分处于五环外，从目前这批高价楼盘的推盘周期来看，其对楼市的推涨作用才刚刚开始。“豪宅新盘大增，竞争空前，所有项目都采取‘低开’策略，也就是说，当前的这批豪宅价格还处于低位。”业内人士分析，在未来“高走”趋势下，还将有更高的房价出炉，而那时其对市场的推涨作用才真正开始。

在这种趋势之下，市场对价格的心理底线正在被迫抬高。“这个项目卖 3.5 万的时候，嫌贵，但今天来看，即便是 4.3 万，也是不会再有的低价了。”在金隅翡丽销售中心，一位客户如是说。对于大部分刚需、改需客户而言，最佳选择已不是“等”而是“抢跑”。

（来源：京华时报）

## 房山两宗地 47.48 亿成交 北京目前暂无地可售

7 月 16 日，房山两宗带有住宅性质的地块进入现场竞价阶段，恒大、天恒各摘一地。其中，房山地块是恒大自 2013 年 7 月进京以来拿下的第 6 宗地。两宗地共为北京带来 47.48 亿元的土地收入。至此，北京上一轮集中供应的土地已经消化完毕，目前北京土地市场暂时出现无新地出让的局面。

其中，房山区拱辰街道 16-03-04、16-01-05 等地块位于良乡高教园区西部生活区西区，建筑规模约为 17.64 万平方米。恒大以 15.7 亿元摘得，这是恒大在北京拿下的第 6 宗地。

招标文件显示，该宗地中的居住部分全部建设为“自住型商品住房”（最大套型面积 90 平方米），销售价格 17500 元/平方米。

中原地产首席分析师张大伟表示，该宗地只有 03-08 地块是可售的商业用地，有 6128 平方米，对于房企来说，未来所有成本必须控制在 5000 元/平米以内。

据统计，自 2013 年 7 月首次进京以来，恒大已耗资 189.45 亿元斩获北京沙河、豆各庄、东坝、来广营、黄村 5 宗地块，土地面积超过 98 万平方米，总建筑面积超 130 万平方米。

另外一宗成交的地块为房山区拱辰街道 16-01-07 等地块，位于良乡高教园区西部生活区东区。根据招标文件，该宗地建筑规模约为 22.6 万平方米，该宗地须配建建筑规模 5.7 万平方米的“限价商品住房”，房屋销售限价为 12500 元/平方米。另外，该宗地设定合理土地上限价格，当竞买报价达到合理土地上限价格时，则不再接受更高报价，转为在此价格

基础上通过现场竞报“限价商品住房”的方式确定竞得人。天恒最终以 31.78 亿元的价格和现场竞报“限价商品住房”面积 1.4 万平方米的代价摘得。

“商品房部分的楼面价高达 2.1 万元，其中商品房住宅部分的楼面价在 2.5 万元以上。未来售价预期将在每平方米 3 万元以上，而目前区域内在售的商品房住宅售价只有 2.3 万/平方米，北京土地市场继续面粉贵过面包。”张大伟说。

值得一提的是，在昨天的两宗地成交之后，北京土地市场暂时无地可售。

## >>分析

### 供地减少商品房市场持续高端化

根据中原地产统计，今年以来，截至目前，北京合计已经供应了 21 宗含住宅性质的用地，合计建筑面积高达 390 万平米，但其中因为配建的保障房、公建，以及开发商竞配限价房、自住房导致商品房部分的供地稀缺。在这 21 宗土地中，未来可售的商品房住宅用地仅 62 万平方米，能建约 5000 套商品房住宅。“按照这样推算，2015 年全年供应的商品房住宅可能只有万套，而北京正常的商品房住宅年需求在 5 万 B8 万套。”张大伟告诉记者。

另外，张大伟还表示，企业对土地的需求明显上涨，而土地供应的减少，使商品房市场持续高端化。2015 年上半年北京的商品房供应创造了历史新低，只有 1.46 万套，而且因为商品房住宅土地供应少，未来商品房市场的高端化趋势已经明确。

（来源：京华时报）

## 斥资超百亿京沪连出手 金融街飙地

7 月 15 日，金融街控股（000402）转战京沪两个一线城市，一天内砸下约 106 亿元拿地。按今年 160 亿元拿地额度，接下来金融街还要在市场再斩获约 54 亿元的新项目。

除此之外，金融街近日在资本市场也动作频频，刚从境外获得 15 亿元融资，又公布了 90 亿元的再融资计划。

不过，业内人士分析，金融街的一连串动作背后，是业绩下滑及其对战略布局的重新考虑。

据金融街 2014 年年报显示，公司去年的销售额同比下降了四成多。从地区贡献看，天津和重庆区域的业绩分别下滑了 45.5% 和 26.1%，惠州业绩下降幅度更是高达 55.8%。不过，金融街去年在北京地区的收入则为 169.3 亿元，逆市增长了 57.9%。

“地区业绩的差异，使金融街在加快三四线城市去库存的同时，下决心斥重金重返一线城市。”全国房地产商会理事李骁指出。

### 豪掷百亿布局一线

7 月 15 日下午，与万科、碧桂园等实力房企经过 40 多轮激战后，金融街以 17.6 亿元的价格拍得北京丰台花乡四合庄商业地块，溢价率 36%。

就在竞得北京丰台地块的前几个小时，经过与华润、龙湖的激烈争夺，金融街以 88.15 亿元的价格拍得了上海火车站北广场三幅商住用地，成为今年上海的总价地王。

虽然这并非金融街在上海的第一个项目，但却是金融街第一次在上海土地市场公开拿地。

去年 2 月份，金融街以 52.32 亿元的价格收购了 SOHO 中国在上海静安区和上海虹口的两个项目。据金融街公布的数据，在上海四川北路的海伦中心的总投资额约 36.9 亿元，目前仍为在建状态。

“一线城市比较安全，是房企的避风港。在三四线楼市增长乏力甚至下滑的时候，一线楼市仍在增长。金融街希望通过在一线城市的投资，为公司长久发展获得更多的筹码。”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成表示。

实际上，金融街加速布局一线的趋势早在去年已露端倪。去年，金融街先是南下广州完成首次布局，随后又在北京拿下昌平北七家地块。

“2015 年，公司计划新增权益投资额约 160 亿元。”金融街在 2014 年年报中称。按年初的计划，接下来金融街在土地市场至少还要继续斩获约 54 亿元的新项目。而为了支持一线城市的扩张，金融街此前已经筹集了充足的弹药。

据金融街的公告显示，公司 6 月 25 日刚刚在境外完成了一笔为期三年、总规模 15 亿元债券的发行，票面年利率只有 5.55%。

在境外成功募得资金一周后，7 月 3 日金融街披露，公司正在筹集总规模达 90 亿元的公司债。这笔期限长达 10 年的债券分为固定和浮动利率两种；受国内股市震荡影响，金融街表示，债券将视市场情况采取一次或分期发行的方式来募资。

克而瑞研究中心副总经理林波认为，房地产国企在市场高速发展时期虽然步伐缓慢，但随着市场进入成熟期，国企在融资方面的优势开始显现出来。“能拿到更便宜的资金，意味着比别人多了一成胜算。”林波表示。

### **业绩承压**

“在一线城市这么用力，大有下决心扭转局势的味道。”一位不愿具名的分析师如此评价金融街的举动。

上述分析师表示，这与金融街的业绩下滑有直接关系。从公司去年运营的情况来看，无论是销售额还是利润率，都出现了较大幅度的下滑。

根据金融街官网披露，金融街目前开发的项目分为商务地产、旅游地产和住宅地产三大类，所在城市为北京、天津、上海、惠州、广州、重庆。

金融街 2014 年年报显示，去年全年公司营业收入 220.3 亿元，总资产 875.8 亿元。去年金融街的销售签约面积约 60 万平方米，同比下降三成；销售额 130 亿元，同比下降 42%。从区域情况来看，除北京的收入较 2013 年出现增长外，天津、重庆几个区域均出现下滑。

据年报披露的数据，该公司去年开发业务的营业收入为 207.8 亿元，毛利率为 28.55%，较 2013 年下降了 7.43%。

“房产开发业务毛利率下滑的主要原因，是受项目营业成本上升以及销售价格下滑影响，部分项目毛利率较低。”金融街方面解释称。

“2015 年公司总体的经营思路为调整结构、提高效率、稳定业绩。”按照金融街在年报中披露的信息，在加快三四线城市存货去化速度的同时，公司将通过完善业务布局来促进业绩的稳定发展。

李骁认为，加大一线城市布局，正是金融街稳定业绩的重要举措。对此金融街方面表示，公司将重点关注人口吸纳力强、供求关系健康的一线城市，和这些城市的热点区域。

（来源：华夏时报）

## 多家银行推出公积金或工资等多种形式办无抵押贷款

多家银行推出用公积金或工资等多种形式办理无抵押贷款，借款人只需满足正常缴纳社保和公积金、有稳定的收入来源、个人征信记录良好等条件。

在今年几次降息之后，无抵押贷款的利息也随之降低，导致借款人贷款的成本降低。在非交易类贷款整体成交量略显下滑的情况下，无抵押贷款的需求量却依然在市场里“炙手可热”，并且无抵押贷款的形式也在不断丰富。从去年开始，各家银行开发推出了利用公积金或工资等多种形式办理无抵押贷款，多样化的产品以及多元化的办理方式为借款人办理贷款提供了不少便利。

要想利用公积金贷款，一般只要满足正常缴纳社保和公积金、个人信用记录良好等条件即可。

比如，北京银行的“金贷宝”，就是利用借款人缴纳的公积金额度来确定贷款额度。只要连续缴存公积金 1 年以上、年龄在 25—50 周岁、征信记录良好即可申请。同时，公积金缴存时间越长、缴存越多，可贷金额越高，最高贷款额度 100 万元，最长期限 5 年，并且可以用于装修、购车等 10 种用途，1—3 个工作日就可完成放款，十分方便。

而要想通过借款人的工资流水申请无抵押贷款，一般只要借款人个人征信记录良好，月收入在规定限额以上即可申请。目前推出工资贷的银行有平安银行、兴业银行等。

以平安银行的“新一贷”产品为例，它是向拥有“连续稳定工资收入的受薪人士”或“连续稳定经营收入的自雇人士”发放的，以认定的月均收入作为主要贷款金额判断依据，具有 4000 元以上月收入即可申请（一线城市不低于 5000 元），用于个人或家庭除购买住房以外其他消费或经营用途的无担保人民币贷款业务。平安银行承诺 3 个工作日内、最快 1 天放款，无需任何担保，仅凭个人信用，贷款额度人民币 1 万元—50 万元，贷款期限 12 个月、24 个月、36 个月任选，优良职业更可长达 48 个月。

（来源：人民日报）

## “以房养老”在广州落地 500 万房产月入 1.5 万元

在经历了一年的酝酿后，“以房养老”在广州落地。日前，该市两户老人率先签署了合约，拿自己的房子做抵押，按月领取养老金。按照方案，一套 500 万元的房产，老人可每月领取养老金 1.5 万多元。

以房养老，就是老人将拥有的房屋抵押给保险公司，继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处分权，并按照约定条件领取养老金直至身故。老人身故后，保险公司获得抵押房产处分权，处分所得将优先用于偿付养老保险相关费用。“以房养老”于去年正式推出后，广州的潘女士、张先生就主动联系了目前唯一一家推出该产品的幸福人寿公司，成为该市首批签约者。

在谈及为何选择这个产品时，张先生表示，他的女儿在国外生活，自己的房子没有传承的需要。同时，张先生夫妻两人每年都有不少的自费用药支出。“希望能住在自己的房子里，同时把不动产变成可以支配的‘活钱’，改善生活品质；在身体条件还不错的情况下，还可以经常外出旅游散心。”

幸福人寿方面向记者介绍，此款产品设计原则是“保本微利”。至于多大的房能拿到多少养老金，由于各地房价差异巨大，不是按房屋的面积和地段估算，而是根据老人与保险公司共同选择的国家认可的第三方评估机构评估的房产价值进行估算（养老金费率表已在保监会网站公布）。以 65 周岁男性，房产有效保险价值 500 万元为例，老人每月领取养老金为 15155 元，直至去世。

将来房产增值的因素也被考虑了进去。保险公司在评估抵押房产价值时，已对价值增长部分调增养老金，提前把给付投保人房产预期增值收益因素考虑在内；其次，保险公司不参与分享房产增值收益，如果将来房价上涨，抵押房产价值的增长部分将全部归属投保人。

对此，社会上看法不一。有网友简单算了一笔账，以每月 15155 元来计算，要拿 27.5 年才够 500 万元。也就是说，从 65 岁开始拿，要活到 92.5 岁才能全部回本，这还没考虑房价增值的因素。据此算来，不少人认为不如直接将房子卖了合算。

而网友“@李欣晓月”则提出：“有人说卖了房子利息也差不多，可是卖了房子你住哪儿啊？既然有这样的保险出现，就一定有它存在的道理。”

（来源：人民网）

## 2015 或全面放开二胎 新政策对楼市五大影响！

2015 全面放开二孩政策迎来最新消息，全面放开二胎有望落实！2015 年 7 月 13 日是第 26 个世界人口日，卫计委也在该日首次透露正在抓紧制定全面放开二孩的相关规定。非单



独家庭也将有望获得二孩许可。此项二胎新政策如果成行，将对房地产市场带来怎样的影响呢？

全国多地单独二孩政策相继迎来实施一周年多了。根据卫计委的数据，目前我国单独二孩政策实施平稳有序。2014年7、8月份，全国每月申请量达到15万对左右，目前稳定在每月8-9万对。截至2015年5月底，全国有145万对夫妇提出再生育申请，139万多对办理了手续。全面放开二孩政策实施后，非单独家庭生育二孩将被允许，对许多家庭来说，这是非常好的消息。

假设全面放开二孩政策实施，对全国楼市有什么影响呢？以后我们所居住的房屋会有怎样的变化？我们需要规避哪些购房潜规则？房天下小编一一为大家说一下。

### **2015 全面放开二胎政策对房地产的五大影响：**

#### **1、全面放开二孩政策对房地产影响之一：四房才是刚需**

在现在的房产市场里。两房的刚需属性已经得到肯定。对部分购房者来说，三房也属于刚需范畴。按照现在的家庭构成，三房刚好符合家庭居住需要：父母一间、孩子一间、老人一间。如果不需要老人来带孩子，父母一间、孩子一间，还有一间作为书房或者休闲房间，也是刚需范围。但是如果生了二胎。三房肯定是不够住的。孩子小时候尚且可以用上下床过渡。但如果孩子长大，哪怕性别相同，还是需要一定的个人空间。那个时候：父母一间，孩子一人一间，老人一间，想要三代同堂，四房才是刚需产品。

#### **2、全面放开二孩政策对房地产影响之二：五房成为改需**

四房变成了刚需，那么相应的，五房将会变成改需产品。多出来的房间可以作为书房、健身室、对大多数两孩家庭来说最主要的，还可以作为儿童娱乐室，保证儿童的健康发展。

#### **3、全面放开二孩政策对房地产影响之三：保姆房会列入开发范畴**

二孩家庭，只靠父母两个孩子照顾是非常辛苦的。以后的两孩家庭请保姆可能会成为常态。目前市面上就有许多高端产品将保姆房纳入设计范围，相信全面放开二孩政策以后这个范围会更广。

#### **4、全面放开二孩政策对房地产影响之四：三房的市场被大大挤压**

二孩政策普遍放开后，房产市场上三房的位置将非常尴尬。作为过渡性的首套房呢，三房总价比两房高，不划算。作为改需产品呢，三房可能以后不会满足家庭的居住计划。有条件的家庭都会购买四房、五房，一步到位。如此左右不逢源，三房会被市场淘汰吗？这也不会，毕竟市场需求千变万化，而且三房也可以往小四房发展。

#### **5、全面放开二孩政策对房地产影响之五：学区房地地位更加不可动摇**

对二胎家庭来说，两个孩子的教育将成为重中之重，而且也将花费父母大量精力。如果孩子能入读较好的学校，将会大大减轻父母压力。所以，全面放开二孩政策后，全国各地学区房的地位将更加不可动摇，学区房及入读名额的争夺也将愈发激烈。需要各位家长未雨绸缪。（来源：房天下）

## 前沿视点：互联网+

### 住建部“触网”摸索地产新生态 欲打造“互联网+房地产”

住建部正在摸索以减少行政环节、降低交易成本为目标的“互联网+”

“你们微信的生活缴费页面，里面除了‘水、电、煤’外，加上‘房’、‘公积金’的可行性有多大？”在北京的一家茶馆里，郑冰向对面的腾讯中层骨干问道。

这位腾讯中层告诉他，一切都有可能。一个平台产品好不好，关键是要考虑是否以人为核心，使用者赢了，平台就赢了。这句话，郑冰最初还没有完全体会其中的意思。

郑冰是住建部的一名局级官员，是该部委正在起草‘互联网+房地产’行动方案参与者之一。

过去的一年半时间里，房地产行业生态环境发生了自发性调整，全国一刀切的调控已成过去，3600万套保障房任务也陆续完成，市场自身规律导致的起落将成为楼市常态。

位于北京市海淀区三里河路9号的住建部也悄然发生变化。在曾经很长的一段时间里，这个机构的行政任务直接挂钩“房价”，但越调越高的结果，使得其成为很多人的抨击对象。

现在，住建部正在摸索下一步行政改革的方向，比如过去由自上而下的楼市调控，变成现在分类调控，再比如以减少行政环节、降低交易成本为目标的“互联网+”。

6月，郑冰约了在国家旅游局工作的老同学，准备请教互联网知识。这位老同学一直从事在线旅游管理研究工作，对O2O很有研究。

选择从这里开始，还有一个重要的原因。此前两天，国务院第四督查组到国家旅游局听取“互联网+旅游”专题座谈会汇报。这个督查组由国务院副秘书长王仲伟带队，督查的主要内容是针对国务院重大政策措施落实情况，其中一项就是检查国务院总理李克强在年前给各部委布置的任务：推动“互联网+”融入老百姓吃、穿、住、行、医、教、养老等领域。

老同学告诉郑冰，旅游行业和房地产行业不同，互联网+旅游实践起步早，从2000年携程线下发卡到如今全国在线旅游市场规模约3000多亿元，而且旅游票务渠道多，线上交易成本低。

郑冰向老同学咨询去哪儿网、途牛网、携程网等网络公司的大数据模式。当听到去哪儿网利用大数据，帮助消费者规避“零负团费”陷阱，他就马上追问这种模式可否用到房地产领域。

因为如果全国个人住房信息联网引入平台准入机制，对问题开发商和楼盘进行“技术筛选”，或者利用大数据将犯罪嫌疑人房产资产单列，帮助购房者降低可能存在的交易风险。

老同学建议，郑冰还需要多联系几家互联网企业，摸清门路。

接下来的一个月，郑冰在老同学安排下利用节假日，见了阿里巴巴[微博]、百度[微博]、腾讯、京东商城[微博]等互联网公司的骨干管理者。他说，冲击更多的是思维理念。

“搞互联网+房地产，最终能对百姓提供什么样的价值？又能给政府管理带来什么价值？我们要做的互联网+房地产和之前房产经纪公司有什么不一样？我们要做的是类似于城市独立的信息系统还是美国MLS系统(房屋共享系统，由海量经纪人提供房屋详细数据，提供真实有效的房源和价格体系)？其实这些我也没有完全理出头绪，但通过互联网降低房地产交易成本方向是对的。”

郑冰最近碰到一个案例：某企业人事职员李明，因公司人事调整，需进行住房公积金二次开户。李明和几位同事准备分头跑窗口，结果又因材料、排号、政策变动，一个月过去了仍未果。

郑冰思忖：“全国这么多人使用公积金，为什么我们就不弄全国公积金APP呢，缴纳公积金和房屋交易支付为什么不能像购买电费一样呢？”

最近郑冰又开始探索利用互联网对房地产交易进行重构，从而提升房地产交易效率，目前房地产交易流程是，从房屋颁发预售证到网签，普通居民购买房屋需要半年，在他构想中，除了看房、成交等非标环节，公积金提取、购房资格审核以及网签等手续可以用互联网工具缩短到2周左右。另外，他住建部的同事也提出可以建立房屋定价系统等，让信息公开透明化等等。

当链家一位高管听说住建部也准备做房地产交易“互联网+”，一下子就懵了，“你们系统经过互联网技术处理后，能够查询到房源、户型和片区位置吗？模式和我们一样吗？”

很显然，住建部的计划跟链家目前实施的战略在形式上十分类似。按照链家董事长左晖布局，链家要做成类似电商领域的京东，并在全国20个城市不停地并购和扩张，背后是拥有更多城市的房产交易数据，目前链家内部系统已经拥有近1000T的房屋详细数据，包括楼层、户数、建设时间、业主家庭资产状况和投资态度等。而住建部的全国房地产信息联网系统尚未真正铺开，目前已掌握了全国44个城市的房屋信息情况。

郑冰突然体会到了前述腾讯人员的语义，笑道，“我们不是链家的竞争对手，前段时间听过左晖的演讲，你们做的比我们好多了，现在看来，互联网+房地产模式技术难度并不大，关键是人、组织系统和定价系统，我们是政府机构，没有商业绩效考核，所以很多事情推动会非常艰难。但住建部和环保部是被督察组单独约谈过的，督察组说我们工作含金量低(行政权利下放才2项)，我们必须转变。”

“部里正在起草‘互联网+房地产’行动方案，不久后你就能看到住建部推出‘互联网+房地产’模式，其中包括‘互联网+公积金’，也包括‘互联网+房屋’，‘互联网+交易’等。”郑冰说。

不过，房屋是大宗商品，涉及居民资产因素等多方面因素，交易过于复杂。所以建设部对“互联网+房地产”行动方案的起草仍十分谨慎。郑冰说，“毕竟我们缺乏互联网基础，还涉及到房地产信息安全，但这项任务肯定要推。”

（来源：经济观察报）

## 国企改革

### 习近平亲自为国企改革“放风”，顶层方案推出时机已经成熟

备受关注的中国新一轮国企改革大局已定，具有历史意义的变化就要发生。”中国企业研究院首席研究员李锦 7 月 18 日在接受记者采访时表示。

7 月 17 日，中共中央总书记习近平在吉林省长春市考察调研。两个考察点“长客股份”和“长春一东”均为国有企业，习近平还就国企发展做出重要指示。

在长春一东，习近平指出，“中国梦具体到工业战线就是加快推进新型工业化。把制造业搞上去，创新驱动发展是核心。我们要向全社会发出明确信息：搞好经济、搞好企业、搞好国有企业，把实体经济抓上去。”

李锦认为，习近平提出“我们要向全社会发出明确信息”，这是他亲自为国企改革放风，态度十分鲜明。这意味着资本市场稳定后，中国将不失时机地揭开全面深化国企改革向纵深发展的大幕。

在两家企业考察过程中，习近平反复强调，国有企业是国民经济发展的中坚力量。对国有企业要有制度自信。深化国有企业改革，要沿着符合国情的道路去改，要遵循市场经济规律，也要避免市场的盲目性，推动国有企业不断提高效益和效率，提高竞争力和抗风险能力，完善企业治理结构，在激烈的市场竞争中游刃有余。

值得注意的是，人民日报 7 月 15 日报道称，国企改革顶层设计行将出台。“目前的顶层设计方案包括了混合所有制改革、员工持股、国资委的职责、央企的划分等内容。这意味着国企改革将加快进程。”

李锦认为，在国企改革顶层方案即将出台之际，习近平的系列讲话透露出很多信号：党中央对国企改革的重要性已经确定，不仅重视道路、制度、规律及重大问题，而且国企改革的思路也已经明确。“搞好企业是搞好经济的关键，搞好国企又是搞好企业的关键，说明搞好国企是经济发展核心中的核心、关键中的关键。”

“当全社会把目光还停留在资本市场的时候，总书记传递出一个重要信号，那就是要发展实体经济，这是一个重要的趋势转变。资本市场的发展是为实体经济服务的，经过前一阶段的波动，当下资本市场已经稳定，迫切需要走向实体经济、走向国企改革。发展资本市场的落脚点是实体经济，检验资本市场的成败也在于实体经济。”李锦分析。

关于“对国有企业要有制度自信”的提法，李锦认为，前一阶段国企为资本市场的稳定发挥了重要作用便是证明。国企是上市公司的中坚力量，能够调动它们是制度的优越性。这说明中央将继续坚持“两个毫不动摇。”即“必须毫不动摇巩固和发展公有制经济，坚持

公有制主体地位，发挥国有经济主导作用，不断增强国有经济活力、控制力、影响力。必须毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展，激发非公有制经济活力和创造力”。

“总书记还提出也要避免市场的盲目性，这其实是表明当市场信号不准确、市场具有盲目性的时候，就应当发挥政府的主动性。”李锦说。从今年召开的中央全面深化改革领导小组会议可以发现，中央对国企改革的部署已经基本完成，推出顶层方案时机已经成熟。

李锦分析，5月5日召开的深改小组第12次会议提出了改革“三个有利”的标准（对全局改革有利、对党和国家事业发展有利、对本系统本领域形成完善的体制机制有利）；6月5日召开的第13次会议审议通过了《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》、《关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》，这是为国企改革提供保障，“大军未动、保障先行”，这不是一些人认为的倒退，而是对国企改革的严格要求和规范；7月1日召开的第14次会议是一个缓冲期，通过了《关于推动国有文化企业把社会效益放在首位、实现社会效益和经济效益相统一的指导意见》。“可以预计，后续的深改会议会对国企改革进行进一步部署。”

## 混合所有制改革不等同于“私有化” 国企民企将互利共赢

伴随着国资国企改革政策的逐渐明朗化，2015年是国企改革全面落实的一年。德勤发布《聚焦混合所有制改革》报告指出，混合所有制改革不等同于“私有化”，即便改革过程中或许会出现“国进民退”或“国退民进”的现象，也应意识到混合所有制改革是国资优化布局的手段。部分省市规定对竞争性国企的国有股权比例不设下限，但这并不意味着会放弃国有控股。

德勤指出，国家推动本轮国企改革的根本目的，是在改革进入深水区、利益和思想日益多元化的社会大背景下，进一步增强国有经济整体的“活力、影响力、控制力”，并希望通过混合所有制引入不同社会资本、灵活的市场应对机制和管理体制创新，激发国企的活力和竞争力，同时带动非公有制经济的发展。

本轮国企改革的最大特点是对国有企业进行分类监管，不同类别的国有企业具有不同功能定位和发展目标。德勤指出，国企分类也是混合所有制改革的前置措施，处于充分竞争行业或领域中的国企，将首先进行混合所有制改革。因此，国企在考虑是否进行有关改革时，应先行注意自身企业或企业某些业务板块的功能定位和所属类别，确定企业或企业部分业务是否在可能的负面清单之内，甚至属于禁止、缓行或谨慎操作之列。

目前，无论是国有企业还是非公经济都对混合所有制改革存有疑虑，国企担心国有资产流失，非公经济则担心没有话语权。德勤认为，若要消除此等疑虑，顺利完成混合所有制改革，必须让改革过程公开透明，合法合规，规范国有资产评估，完善定价机制，严格操作流程。

德勤企业并购融资顾问部合伙人袁毓东表示，在当前混改起步阶段，“国强民弱”的局面很正常，不过这只是短期的现象。从长远角度看，两者的混合发展必定会互利共赢，这也是目前很多民企选择进行混改的重要原因。

（来源：人民网）

# 京津冀一体化

## 京津冀十三五规划：四类非首都功能将分三阶段疏解

涉及制造业、批发市场、部分教育医疗和行政事业单位等将分类制定方案高校、医院疏解“时间表”出炉 京津冀十三五规划将统筹编制。

包括制造业、批发市场、部分教育医疗和行政事业单位等四个领域，作为非首都功能的疏解重点，将分类制定疏解方案，并分近、中、远三个阶段进行疏解。此外，国家正在统筹编制京津冀三地的十三五规划，并将于各自的规划相衔接。

市发改委主任卢彦向媒体介绍了本市疏解非首都功能的具体措施。同时向公众展望了疏解后的北京将有怎样的“华丽变身”。

卢彦介绍，市委全会根据《京津冀协同发展规划纲要》要求进行了全面系统的部署，要求方法上控增量与疏存量一体两翼相互促进、手段上市场与政府两手用力、目标上疏解与提升同步推进。

此外，市发改委副主任刘伯正介绍，目前国家已经在着手编制京津冀三地的“十三五规划”，跨越了省级行政区，把京津冀作为整体编制规划，这是率先也是首创。同时也将指导三地各自的十三五编制。

### 非首都功能疏解 将紧盯四大领域

疏解非首都功能主要包括一般性制造业、区域性物流基地和区域性批发市场、部分教育医疗等公共服务功能以及部分行政性、事业性服务机构。

以医疗卫生为例。全市 88 家三级医院年诊疗人次超过 2 亿人次，儿童医院、天坛医院等全国知名医院中，来自全国的患者就诊比例超过 70%，周边省份就医患者占到 56%，其中河北占到 1/4。

再比如，本市还存在着众多的区域性批发市场，具有聚人多、占地多等特点。以动物园服装批发市场群为例，9 大市场、30 多万平方米经营面积、3 万多从业人员、日均人流量 6-7 万人、高峰时达 10 万余人，主要辐射华北、东北和西北地区。既是堵点，也是典型的非首都功能。

发改委相关负责人介绍，目前上述四个领域的疏解方案正在制定中。

卢彦表示，目前，按照要求，市发改委已制定完成 2015 年推动京津冀协同发展重点项目，正在抓紧制定 2015-2017 年工作要点，启动编制本市推动京津冀协同发展实施规划。从近期、中期、远期三个时间节点上谋划好疏解非首都功能工作。

### 控制增量 东西城“批发和零售业”减少近一半



去年本市制定出台了《新增产业的禁止和限制目录》，明确了新增产业和功能的底线。作为全国首个以治理“城市病”为目标的产业指导目录，在全国是个创新，是北京打响了治理“城市病”的攻坚战。

《目录》首次对明显不符合首都城市战略定位的行业严格禁止准入，对部分行业做出了区域限制、规模限制和产业环节、工艺及产品限制。按种类统计，涉及全市层面的有 147 项，占《国民经济行业分类》432 项的 34%。涉及核心区的共有 322 项，占 75%；拓展区的有 194 项，占 45%；发展新区的有 148 项，占 34%；生态涵养区的有 285 项，占 66%。

卢彦介绍，《目录》发布近一年来，严控增量效果正逐步显现，初步扭转了“招”和“聚”的虹吸态势。全市新增固定资产投资项目审批严格按《目录》执行。

中心城区未批准建设展览类设施、酒店、写字楼等大型公建项目。全市依据《目录》不予办理新设立或变更等登记业务达到 6900 余件。《目录》对本市空间结构优化、产业结构提升发挥了较为明显的调控作用。新设户数，东西城的“批发和零售业”降幅为 45%；朝海丰石四区的“居民服务、修理和其他服务业”、“批发和零售业”降幅均在 20%以上。劳动密集型行业新设企业、制造业下降 26%，交通运输仓储和邮政业下降 8%。

卢彦表示，目前，市发改委正落实《京津冀协同发展规划纲要》要求，按照从严、从紧原则，修订新增产业的禁止和限制目录(2015 年版)和实施细则。

一方面，整体从严。按小类计，全市层面受到禁限的行业占全部国民经济行业分类的比例由 32%提高到了 55%，增加了 23 个百分点。二是突出重点。朝阳、海淀、丰台、石景山将执行与东城、西城一样严格的禁限措施，受到禁限的行业占全部国民经济行业分类的比例将从 42%提升到 79%。

卢彦表示，依据《目录》严控增量，既为优化提升首都核心功能腾出了空间，也为京津冀协同发展留出了更多空间。河北、天津也分别按照产业功能定位，出台了本省市禁止和限制的产业目录，有效促进了三地产业合理布局和分工协作。

此外，本市还将科学划定生态保护红线和城市增长边界，确立生态红线区、集中建设区和限制建设区。严格控制城乡建设用地总量规模，争取实现“负增长”。

#### **疏解存量 四大领域分类制定疏解方案**

目前，本市正系统研究、分类制定产业、市场、教育、医疗、行政事业单位等领域存量疏解方案，落实责任主体，加快推动落实。

#### **一般性制造业 2017 年清退 1200 家污染企业**

卢彦介绍，本市要坚决退出一般性产业特别是高消耗产业。经过多年积累，北京在制造业方面形成了“大而全”产业体系。制造业 39 个大类中，本市有 35 个。13 个工业行业还存在比较突出的聚人多、占地多、高能耗、高水耗、高污染(“两多三高”)问题。

对于不符合首都城市战略定位的一般性制造业，总体考虑要实施更严格的用水、用工、用能、用地、排放、技术含量等标准，区分情况、分类处理。具体思路，可以归纳为“三个一批”。

一方面，绝不“甩包袱”，对高能耗、高水耗、有污染的项目，就地清理淘汰。本市确定到 2017 年要退出 1200 家污染企业，实现重点工业污染行业调整退出目标。截止到 2014 年底，已累计退出污染企业 680 家；今年上半年又退出 185 家。

另一方面，是对有条件通过结构调整、技术改造，进而符合首都城市战略定位的项目，转型升级一批。比如，随着四大热电中心“煤改气”任务完成，保障城市运行的供热、供电相关产业将完成转型升级。

此外，对有经济带动作用的产业项目，通过区域对接合作，转移疏解一批。比如，为助力河北建设产业转型升级试验区，发改委将积极推动一般制造业以及高端制造业生产环节向河北转移布局。

截至目前，北京地区向河北转移的工业项目超过 80 个，总投资超过 1200 亿元，达产以后能形成 2500 亿元的产能。北京现代四工厂 4 月已在沧州黄骅正式开工，2016 年投产后，预计年产小汽车 30 万辆，发动机 20 万台。首钢京唐二期将于近期开工，为曹妃甸协同发展示范区再次助力。

去年，丰台区成功推动新兴际华集团下属的凌云建材化工公司搬迁到河北邯郸武安工业区，这是本市首个整体搬迁的央企制造业项目。

#### **动批、大红门等商户向河北疏解**

在疏解区域性批发市场方面，卢彦介绍，动物园、大红门、西直河等市场商户正在向廊坊永清、保定白沟、沧州黄骅等地疏解，助力河北打造全国现代商贸物流基地。

比如，永清-西城物流园已确定由平安银行、华融金晖公司等企业合作共同推进建设。白沟大红门国际服装城(二期)已试营业。西直河建材市场已拆除面积 162 万平方米，复垦土地和绿化建设 2045 亩，市场商户已转移疏解到河北香河、易县等地。

#### **加快规划建设通州行政副中心**

卢彦说，在推动部分市级行政事业单位疏解方面，行政功能疏解对带动其他功能疏解具有示范带动作用。聚焦通州，加快规划建设市行政副中心，这方面工作也在积极稳妥地抓紧推动。可以说，运河当年漂来了北京城，见证了“聚”的历史。今天，又迎来了市行政副中心，参与了“疏”的进程。

#### **高校、医院疏解“时间表”出炉**

市发改委副主任刘伯正表示，按照规划纲要的要求，部分高校和医院的疏解将分三个时间节点。到 2017 年，需要疏解的项目要取得实质性进展，要有工作进度、有工作内容。到 2020 年，已经确定的教育和医疗的疏解项目要完成疏解任务。到 2030 年，按照纲要要求，公共服务资源的配置更加均衡更加有效。

相关负责人表示，城六区公共资源的疏解还是要看条件的成熟程度。比如，有的高校其实不是纲要出台后才要疏解，而是学校自身发展的需要。比如，目前的昌平的沙河校区、房山的良乡校区，都已经聚集了很多高校。纲要的实施将加速疏解进程。

卢彦介绍，全市 88 家三级医院中有 67 家集中在城六区，89 所在京高校中有 64 所整体或部分集聚在城六区。要积极创造条件，形成共识，把过于集聚的优质公共服务功能辐射到更广泛的地区，既从空间上均衡了布局，同时又惠及当地更多的人民群众。

目前，本市正通过整体或部分搬迁、交流合作等方式，统筹推动市属高校、医院向中心城区外疏解，促进教育资源合理布局、优质医疗资源均衡配置。建筑大学、城市学院疏解正在加快推进。天坛医院整体迁建工程主体结构已于 5 月 28 日封顶。同仁医院亦庄院区、北大第一医院大兴院区等项目有序实施。朝阳医院、天坛医院先后与河北燕达医院签订合作协议，派驻专家团队，共建脑科等诊疗中心，燕达医院门诊住院数量增长了近一倍。北京辖区约 50 家医疗机构已与河北省 60 余家三级医院开展了多种形式的合作。

### 展望 插上“互联网+”和“绿色低碳”翅膀

做好有序疏解非首都功能的“减法”，将换取经济结构和空间结构优化的“加法”。用严控产业增量、划定发展边界的“除法”，将换取创新活力持续释放、资源环境不断改善、人民群众获得感显著提升的“乘法”。

从产业角度看，作为全国科技创新中心，通过有序疏解非首都功能和非优势产业，就像“剥白菜帮”一样，留下的是代表国家参与国际竞争的高端产业；留下的是能够为“四个服务”助力添彩的品牌企业；留下的是引领时代潮流、展示北京创新、创造活力的新型商业模式。实现上述目标，要为北京的产业插上两只腾飞的翅膀。

一是插上“互联网+”的翅膀。比如，大力发展电子商务，目前，全市网上消费已占社会商品零售总额 15% 以上。APP 营销、移动支付、个性化定制已成为新的消费潮流。比如，京津冀三地正在努力打造以“中关村数据研发—张北数据存储—天津数据装备制造”贯通的“京津冀大数据走廊”。

二是插上“绿色低碳”的翅膀。通过政策倒逼，运用价格杠杆引导高耗水、高耗能企业调整转型、有序退出，促进绿色低碳发展。

从环境角度看，通过功能疏解和协同发展，将使京津冀地区环境得到改善、生态得到修复，北京的天将更蓝、地将更绿、水将更清。

比如，在大气治理方面，本市将加大压减燃煤力度，2016 年，全面建成四大燃气热电中心，新增清洁供热能力近 1 亿平方米，规模以上工业企业基本实现生产用能清洁化；2017 年，燃煤总量控制到 1000 万吨以内，全市 PM2.5 年均浓度比 2012 年下降 25% 左右。

再比如，在水环境建设方面，到 2020 年，中心城区污水处理率将达到 99% 以上，新城污水处理率将达到 95% 以上。到 2016 年，完成 1460 公里河道治理，恢复河湖水系，改善水体水质。

在交通出行方面，到 2017 年，高速公路断头路全部消除。到 2020 年，公交专用道超 500 公里，市郊铁路超 800 公里，城市轨道交通近 1000 公里，步行绿道、高速公路超 1200 公里，京津冀城际铁路超 1300 公里。

（来源：法制晚报）

## 京津冀调整定位 建以首都为核心世界级城市群

京津冀三省市近期分别审议通过本地贯彻落实《京津冀协同发展规划纲要》的实施方案，三地新的功能定位随之明确。在此基础上，京津冀协同发展路径也日渐清晰，即优化首都核心功能，强化京津双城联动，通过提升打造区域性中心城市、重要节点城市，打造现代化新型首都圈。本报记者近日独家获悉《规划纲要》核心内容，特继上一期“再造新北京”专题之后，再推“京津冀协同发展之构建有机共同体”，深度解读“一盘棋”之下的京津冀新格局。

《规划纲要》明确了京津冀三地的具体功能定位：北京为全国政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心；天津为全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区和改革先行示范区；河北为全国现代商贸物流重要基地、产业转型升级试验区、新型城镇化与城乡统筹示范区、京津冀生态环境支撑区。

### 京津冀三省市功能定位即将明晰。

7 月 17 日，一位接近《京津冀协同发展规划纲要》（以下简称《规划纲要》）编制的专家对 21 世纪经济报道介绍，“《规划纲要》提出要坚持‘一盘棋’思想，科学确定三省市功能定位，增强整体性，立足各自特色和比较优势，着眼长远，体现三省市在疏解北京非首都功能、推动协同发展中所扮演的角色和肩负的责任，服从和服务于区域整体功能定位。”

该专家进一步介绍，《规划纲要》明确了京津冀三地的具体功能定位：北京为全国政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心；天津为全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区和改革先行示范区；河北为全国现代商贸物流重要基地、产业转型升级试验区、新型城镇化与城乡统筹示范区、京津冀生态环境支撑区。

“这意味着争论了多年的京津冀三地功能定位有了定论。”中国社科院工经所研究员、中国区域经济学会秘书长陈耀对 21 世纪经济报道分析，值得关注的是此前京津两地竞争的北方经济中心概念并没有出现。

### 北京是核心

“《规划纲要》近期的一个主要目标是疏解北京的非首都功能，缓解北京的‘大城市病’问题。”前述专家分析，这就需要统筹三地的功能定位。

他分析，当前三省市之间发展定位衔接不够，京津部分功能交叉，存在一定程度的同质竞争，区域内城镇、交通、产业等布局不合理、城镇体系结构失衡，京津两极过于“肥胖”，

周边中小城市过于“瘦弱”，不同规模城市没有形成合理分工和分布布局，城市群规划结构存在明显断层。

为此，国家提出北京是京津冀协同发展的核心。具体而言，建立以首都为核心的世界级城市群，疏解北京非首都功能，优化首都核心功能，强化京津双城联动，近中期通过对北京、天津、石家庄沿线中小城市的改造和建设，提升区域性中心城市功能，培育一批积聚能力较强的重要节点城市，打造现代化新型首都圈。

陈耀分析，北京和天津的功能定位中都没有提“经济中心”，这是因为经济的外延很广，经济中心的概念难以界定。“我认为，现在的处理方式是妥当的。”

“考虑到北京与天津过去的竞争关系，现在国家提北京和天津为京津冀协同发展的主要引擎。”陈耀分析，通过京津双城的联动与全方位合作，加快实现同城化发展，可以发挥对周边地区的高端引领和辐射带动作用，发展壮大石家庄、唐山和保定城市规模，推动由双城联动向多城联动发展。

在北京的“四个中心”功能定位中，“科技创新中心”这一概念引人关注。

为此，国家提出要将北京打造成全国科技创新高地，引导和支持北京积聚和利用高端创新资源，提升自主创新能力，突破一批核心、共性和基础性技术，打造我国技术创新总部聚集地、科技成果交易核心区和全球高端创新中心及创新型人才聚集中心。

### 减少“虹吸效应”

“由于《规划纲要》强调 2020 年之前的目标主要是解决北京的问题，所以河北尽管可以承接京津转移的部分产业和基本公共服务资源，但很难依靠这些在经济和基本公共服务水平上取得突破性发展。”陈耀称。

国务院发展研究中心发展战略与区域经济研究部副部长张永生对 21 世纪经济报道分析，河北在京津冀的格局中处于相对弱势地位，其发展除了靠自身的努力外，还必须减少京津对河北的“虹吸效应”，这就需要从区域层面上去解决问题。

“京津对河北的‘虹吸效应’存在已久，我们需要反思的是，为什么北京没有像上海那样有效地发挥对周边地区的辐射带动作用呢？”张永生说。

陈耀认为，上海对周边地区在不同阶段发挥的影响是不同的，经历了一个由“虹吸效应”向“辐射带动作用”转变的过程。北京现在“大城市病”严重，说明已经到了抑制其“虹吸效应”的阶段，这意味着城市的发展模式需要从过去的资源积聚转向适当扩散。

“北京的‘虹吸效应’之所以存在，主要是由于历史和行政的原因，北京积聚了大量的资源，而且在京津冀地区存在河北的资源向北京单向流动的问题，这就导致京津冀三地之间的差异越来越大。”张永生分析。

根据统计资料，京津冀三地发展水平差距悬殊，公共服务水平落差大。2014 年，河北人均 GDP 仅为北京的 40%和天津的 38%，人均财政收入分别只有北京、天津的 1/6 和 1/5，

城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入分别为北京的 55%和 50%，分别为天津的 77%和 60%。

同时，河北 2014 年的人均财政支出分别只有北京、天津的 30%和 33%，辖区内没有一所“211 工程”高校，2014 年每千人口拥有医疗机构床位数和职业医师数分别约为北京的 1/3 和 2/3，平均受教育年限比京津落后 2-3 年。

“如果要缩小河北与京津之间的发展差距，那么就要通过改革，提高经济要素的流动性，促使要素资源在三地能够多向流动，从而减少‘虹吸效应’。”张永生分析，如果要缩小河北与京津之间的公共服务水平差距，那么除了依靠迁移一部分公共服务资源到河北外，还可以利用互联网手段发展远程的医疗和教育。

值得注意的是，在京津冀地区，环京津贫困带问题突出，目前河北仍有国家扶贫开发重点县 39 个，大部分属于革命老区，其中环首都贫困县 9 个。

“这就要靠京津对河北贫困县的结对援助，提高其自我发展的能力，这种援助在特定时期内是必要的，而且能起到不错的效果。”陈耀建议。

（来源：21 世纪经济报道）

## 行业动态

### 金隅首开董事长卸任 京五大国企地产“一把手”均易人

7月18日，北京市委组织部公布了最新一批重要人事任免名单，涉及45名局级干部。其中，随着金隅、首开两大房企董事长卸任，包括城建、首创、住总在内的京城地产界的五大国企“一把手”，一年间相继易人。

#### 两大房企董事长到龄卸任

北京市委组织部发布近期重要人事任免公告，涉及45名局级干部的集中任免，均为今年5月—7月间发生职务变动的局级干部。

名单显示，此次调整的官员涉及市级部门的人数最多，共计20人。

此外，职务变动的还包括区县7人，国企和事业单位11人，高校7人。

在国企任免名单中，京城两大房企董事长均到龄退休卸任，蒋卫平不再担任北京金隅集团有限责任公司党委书记、董事长职务，刘希模不再担任北京首都开发控股有限公司党委书记、董事长职务；“接班”的均为两公司的总经理。

这意味着，至此，北京地产界的五大国企城建、首创、住总、首开、金隅“一把手”，在这一年间，相继进行了人员调整。

据悉，今年以来，北京多家国企主要领导集中“换将”。

#### 市政府两重要部门领导易人

此次任免名单还披露了一批原先出现在任前公示名单中、但未提及具体去向的干部归属。如昌平区原区委常委周云帆任中关村发展集团总经理，曾赴内蒙古挂职的通州区委原组织部长郭旭升晋升正局，担任市残联党组书记；市发改委固定资产投资处的女处长杨秀玲则被提拔担任市国资委副主任等。

据悉，市政府两个重要部门的领导也发生了变化。市政府突发事件应急办主任杨战英调任对外联络服务办主任；市政府督察室主任续栋则转任市安监局纪检组长。

此前，被认为是北京“学者从政”的范例、北工大校长郭广生调任市委副秘书长后，留下的职务空缺由52岁的柳贡慧继任。柳贡慧是首都高校圈里年轻的“老资格”，先后在中国石油大学(北京)、北京联合大学、北京信息科技大学当过校领导。

北京经济技术开发区工委也将迎来一位班子新成员，即通州区委常委、宣传部长王杰群，大兴区委常委、组织部长王清旺不再兼任。此前，开发区工委委员王宗刚因涉嫌受贿落马，王清旺短暂接手过相关工作。

另悉，北京股权交易中心正式更名为中关村股权交易服务集团，中心负责人此次也获得了“再次任命”。（来源：新京报）

## 万科转型焦虑：管理“失控”的隐忧

万科物业“慈善车队”被曝围殴援藏志愿者一事，尽管事件真相尚无定论，但万科物业成都公司承认采购考察和活动过程管理的疏漏，显示这家曾以管理著称的开发商的管控体系已和之前不可同日而语。

万科总裁郁亮曾表示：“我相信混乱会产生秩序，而稳定则带来死亡。”万科转型尚未完全成功，但管理上的“失控”却不得不防。这也让人们对万科的未来不无担心：“乱”真的能推动万科更快转型？它会否带来一定的副作用？

自去年起，郁亮对万科进行一次大手术式的改革，推动公司管理架构实现更扁平化，并引发一场人事“大换血”。

新城控股高级副总裁欧阳捷表示，万科曾经是房企规模化时代的代表企业。但规模扩张依赖于高周转，万科的周转率已经达到了极限。像万科这种超大型房企距离瓶颈期越来越近，这迫使它不得不通过改革寻求增长。

他认为，万科是一家专业化思维的企业，如今要向多元化发展，这与原有的管理班底在思维上难免产生冲突，所以更换血液有助于提高团队的创新力，扁平化管理能让权力更好地下放到一线团队，让公司更贴近市场，才能实现转型时期的企业发展需求。

“在去年成功跨过 2000 亿规模的门槛之后，万科战略迅速转变，从规模转向效益，从过去‘做减法’的专业化路线，现在又回归到多元化。”一位上市房企高管表示，在改革的过程中，企业内部管理一定会呈现出“乱”的特点，因为企业的利益分配规则会发生变化，但这种“乱”会倒逼整个管理体系的改变，让其更适应白银时代的发展需要，最终实现“大乱才有大治”。

尽管万科的改革意识强烈，但正所谓“船大难调头”，一家超大型房企的转型难度不言而喻，副作用也很明显，像本次万科物业“慈善车队”事件背后，反映的是万科物业在监管上存在不到位的地方，在万科积极放权与频繁换人的背后，蕴藏着由于“乱”而导致管理质量下降的风险。

“放权的目的是释放区域的主观能动性，但区域有时候和总部的目的性未必完全一致，比如说区域也许更重视利润，这有可能在过度追求利润的同时，不经意间降低了服务的质量，导致客户满意度的降低，如果总部对区域的控制力不够，很可能出现管理风险。”上述房企高管表示，万科在放权的背后，需要总部有更完善的匹配制度，平衡对区域公司的权力约束，并建立完善的事后监督制度，防止管理意外的发生。

过度放权的另一个风险，在于各个区域各自为战，缺少一个灵魂人物推动企业向一个大的方向前进。

上述人士认为，万科的崛起和称王，很大程度上依赖于王石、郁亮等舵手的个人眼光。万科现在的做法是希望总部搭台，由一线公司唱戏，虽然万科的人才体系建设不容置疑，但



灵魂人物的作用也不可小觑。在权力下放后，各区域的掌舵手能否延续王石等人的超前眼光，这仍有待观察。

万科最新公布的销售数据显示，公司在今年1~6月累计实现销售金额1099.6亿元，尽管上半年销售业绩反超绿地，但也被恒大紧追，能否保住“一哥”地位还不好说。更重要的是，与绿地在金融、地铁等领域，以及恒大在体育、快消品领域的跨界扩张初见成效相比，万科的转型并不算清晰。“虽然万科多元化的想法很多，但仍处于不断试错的阶段。”欧阳捷认为，以商业地产为例，万科一度希望以此为突破点，但如今又转向与万达合作，这显示出公司在商业地产的扩张并不顺畅。因此，与绿地等竞争对手相比，万科转型的焦虑感也许会更高。

（来源：每日经济新闻）

## 许家印 18 亿港元护盘底气：恒大多元化扩张渐入佳境

随着前段时间A股出现持续下跌，空头的目标开始将注意力转移到港股市场。从7月6日起，恒生指数在3个交易日内累计下跌2567点，创下今年以来最大跌幅，内房股板块更是满目疮痍。

与万科的百亿回购计划相比，恒大地产董事局主席许家印捍卫股价的决心更为坚决。《每日经济新闻》记者了解到，自7月8日起，恒大斥资超18亿港元回购股票。在许家印的大手笔力挺下，恒大股价成功实现V型反转，成为本轮暴跌中走势最凌厉的内房股。

自2009年上市以来，恒大在资本市场一直是多空双方激辩的对象，有人批评它负债率过高、经营风险高企；也有人盛赞许家印的商业智慧，以及领先的多元化经营策略，恒大股价在多空激战中踌躇前行。

这一次，许家印再度击败了空头，稳定了恒大投资者的信心。

### 18 亿港元护盘

7月8日，对于恒大地产的投资者而言，仿佛亲身经历了香港电视剧《大时代》里的“大奇迹日”。

前一天晚上，A股持续暴跌的消息传到了大洋彼岸的美国，在纳斯达克上市的中概股全线暴跌，带动恒生指数夜间期货大跌700点，市场人心惶惶。7月8日开市后，恒生指数暴跌超1000点，跌幅超过3%，恐慌情绪蔓延至内房股，连中国海外、恒大地产、碧桂园等绩优内房股也录得10%~20%的跌幅。

但抛售恒大股票的空头很快发现，他们遇到了强有力的还击。在巨量买单涌入下，恒大地产股价在半小时内由最高19%的跌幅成功“翻红”，午后涨幅更一度攀升至19%。当日收盘，恒大股价收报于3.88港元，涨幅为3.19%，成功实现V型反转。数据显示，恒大地产当日成交额高达25.2亿港元，排名沪港通标的股第六位，成交量明显放大。

护盘的力量恰恰来自许家印。来自港交所的数据显示，当日恒大斥资 14.75 亿港元回购了 3.74 亿股，占已发行股份的 2.39%，占当天成交金额的 58%，每股回购价格在 3.31 港元~4.48 港元。

随后，恒大反击空头的攻势愈加猛烈。次日（7 月 9 日），恒大斥资 1.5 亿港元回购了 3498 万股，公司股价在当日猛涨 11.34%。7 月 15 日，恒大再度斥资 1.83 亿港元回购股票，恒大股价全面收复了 7 月以来的失地。

香港粤海证券投资银行董事黄立冲表示，一般而言，上市公司回购股份往往是由于管理层认为股价被低估，一旦实施回购，有助于对股价形成强力支撑，推动股价企稳向上，并保护投资者利益，提振投资者信心。

相对于万科的百亿回购计划，恒大护盘的决心更为坚决，操作上也更为便捷。记者注意到，万科的回购计划需要提交公司股东大会以特别决议审议，并需要 A 股类别股东大会和 H 股类别股东大会批准。与之相对，由于许家印持有恒大地产约 65.1% 的股份，其保护投资者权益的动力更强，决策的阻力也更少。

这并非恒大首次通过回购股份稳定股价，资料显示，在去年 1~2 月，恒大地产股价一度跌破 2 港元，公司当时累计回购 16 亿股，涉及资金约 53 亿港元。值得注意的是，自此之后恒大股价走出震荡攀升走势，并在今年 5 月创下 7.85 港元的历史新高。

### 反击的底气

自 2009 年上市以来，恒大地产高速发展的势头丝毫不减。数据显示，2009~2014 年，恒大地产的合约销售额从 303 亿元（人民币，下同）增加至 1315 亿元，年均增幅高达 66.8%。今年上半年，恒大实现销售额 871 亿元，仅次于万科，坐稳上市房企的亚军宝座。

但与靓丽业绩相对应的是，部分外资机构对恒大的挑剔从来没有停止过，尤其是高昂的利息支出与多元化扩张是他们看空恒大的最主要理由，这不仅导致恒大地产的估值长期在内房股板块处于中下游水平，恒大股价也多次受压，甚至在 2012 年遭遇做空机构香橼的“空袭”。

恒大此次大手笔出资护盘，不仅是为了稳定公司股价，更重要的是反映了作为大股东的许家印，对恒大前景充满信心。《每日经济新闻》记者注意到，今年 6 月起，恒大成功在国内发行总额达 200 亿元的境内债，不仅成为首家在境内发债的红筹地产公司，债券的票面利率远低于恒大去年 9% 的融资成本，未来公司的融资成本有望出现大幅下降。

更重要的是，恒大的多元化扩张也渐入佳境。其中，恒大健康产业率先借壳新传媒在港上市，首家互联网社区医院与天津恒大原辰整容医院在 6 月亮相。进入 7 月以来，恒大还宣布分拆足球、文化两大产业在新三板挂牌。值得关注的是，恒大还联手腾讯入主香港上市公司马斯葛，引发业界对两大巨头在房地产与互联网领域跨界合作的猜想。

一位长期关注恒大的基金经理表示，随着恒大陆续将非地产业务分拆上市，这不仅能让新业务都拥有自己的资本平台，有利于拓展融资渠道，同时也能减少恒大地产对新业务的“输

血”，对降低地产业务负债率的作用明显。“恒大的多元化战略符合房企转型发展的需要”，海通证券房地产分析师涂力磊明确指出，如果将恒大与境内其他多元化房企进行对比，前者优势明显。造成公司估值较低的主要原因，在于境外机构比境内机构更加保守，对国内房地产前景与多元化扩张存在不同理解。随着沪港通的开通，恒大的估值逻辑有望发生改变。

许家印此次漂亮的护盘动作，大大增强投资者对恒大的信心。未来随着更多内地资金进入港股市场，在品牌效应带动下，恒大地产有望受到内地资金追捧。

（来源：每日经济新闻）

## 品牌房企业绩完成近五成 下半年将大力推新盘

同去年北京楼市的低迷相比，在今年二季度开始的这场楼市回暖的大潮中，标杆房企在一线城市的表现似乎更加抢眼。以北京为代表，“日光盘”重现，量价齐升；土地市场白热化混战，硝烟再起；房企业绩稳定增长、库存快速去化。这一系列现象已经成为房企上半年业绩的注脚。而下半年，抓住窗口期积极推出新盘、提升利润空间、将成为各家关注的重点。

### 品牌房企业绩完成近五成

今年上半年，多数标杆房企在北京市场上的表现都可圈可点。

据万科北京公司相关负责人介绍，万科上半年签约额达到103亿元。统计数据显示，中海北京上半年签约额为36.86亿元。而据北京中海相关人士透露，随着项目逐步签约，上半年北京公司实现签约额46.22亿元，含认购的销售金额实际达到72.12亿元。同时，据北京保利相关人士透露，截至6月30日，上半年北京公司实现签约额68亿元，认购额达80亿元。

此外，包括龙湖、恒大、首开、北京城建在内的多家品牌房企，在上半年也已经完成或接近完成全年目标的五成。对此，业内人士分析，在上半年政策的频繁刺激之下，前期观望的购房人群正在加速入市，下一阶段市场上行依然可期，预计今年主要房企的销售完成情况都会好于去年。

尽管去化成效明显，但也并非没有压力。一位资深业内人士就指出：“标杆房企在北京的销售额长期保持稳定增长，但由于市场空间有限且竞争激烈，接下来若想在业绩上有明显突破也同样不易。”

### “有货可卖”助房企发力

尽管品牌房企在上半年的复苏行情中已经占得先机，而真正角力的重心却是在下半年。继上半年品牌房企把重点放在去库存之后，接下来将会加大力度推出新盘、保利润。

据了解，多家品牌房企在下半年除了老项目推陈出新的基础上，均推出了纯新盘项目，以期全方位地吸收市场注意力。

比如，保利下半年重点有两大纯新项目，一是位于东坝和首开合作的高端项目，将打造成北京顶级纯法式城市别墅；二是位于通州的综合体保利大都汇项目，首期将推出商住 Loft 产品。远洋地产在下半年也将有 5 盘入市，包括位于门头沟的远洋新天地、位于房山的远洋春天著、位于通州的远洋悦山水、位于昌平的北七家项目和石景山区的刘娘府项目都将进入市场，这些项目涵盖了自住房、商住 LOFT 等，产品线更丰富，这也将加速远洋的回款。

“市场在今年二季度已经很热了，这和市场上新盘量不足有一定关系，而房企在下半年积极推新，也是希望抓住楼市的窗口期，获得业绩的进一步增长。”一位分析人士告诉记者。

## ■ 北京看台

### 万科 下半年利润欲增 50%

尽管万科总裁郁亮在公开场合多次表示，万科将不再仅仅追求规模增长；而在北京也没有设置具体的销售目标，但上半年的成交业绩仍然看到了十足的动力。“万科上半年实现签约 103 亿元，下半年的重点将会放在回款和利润上。”万科北京公司相关负责人介绍，公司希望下半年的利润与上半年相比，能够达到 50% 的增幅，具体将要从增加内部管控和生产开发等环节寻求，包括招采平台的精细化和金融手段的广泛运用等。

据悉，下半年，万科在北京将会有包括西华府、金域东郡、如园以及位于通州、房山、延庆等的 20 个项目同时在售。据悉，房山长阳和通州台湖将是万科未来在北京的主要阵地。值得一提的是，位于顺义高丽营的观承别墅也将在下半年正式面市，而这也将是万科在北京推出的第一个别墅项目。

### 龙湖产品丰富，火力全开

龙湖好望山的清盘，双珑原著、长城原著等项目的顺销以及西宸原著一期的亮相，使得上半年龙湖在北京市场收获颇丰。据悉，北京龙湖上半年签约达到 28 亿元，完成了全年近 40% 的业绩目标（年度销售任务为 80 亿元左右）。鉴于龙湖在北京习惯采用“上四下六”的打法，龙湖在下半年将会火力全开。

其中，位于孙河的双珑原著在经历了持续热销后，目前存货已屈指可数，预期年内可以实现清盘；在昌平沙河的滟澜新宸长桥墅，项目西区已经售罄，东区在售，这也将是今年的主力项目。

此外，从货量的丰富性来看，龙湖已经为下半年的北京市场做足了准备。据北京龙湖透露，位于西三环樊家村的商业项目将会推出，主打小企业办公；而在东坝的项目，则会以精装学区的城市公寓亮相；此外，西宸原著虽然已经进入顺销期，但还有部分洋房预计也会推出。

“从总体来看，龙湖下半年在北京推出的项目业态分布比较平均，产品组合也比较丰富。”龙湖地产北京公司相关负责人如是说。

### 恒大豪宅、自住房齐推

数据显示，2015 年上半年，TOP20 标杆房企的销售目标完成情况尚好，目标完成率最高的是恒大，达 60%，销售金额 893.6 亿元。在 6 月最后一周，恒大北京、成都等多地的项目同时开盘，总销售金额高达 62 亿元。

进京两年，恒大地产在北京成功树立了“自住房大户”的标杆。由于旗下自住房项目位置均较好，再加上价格优势因此一经入市即受热捧。今年上半年凭借两个自住房，以及恒大领寓、恒大城两个项目的商业部分，恒大在北京签约近 50 亿元。对于年销售 80 亿元的目标，已经完成超六成，这与恒大集团在全国盘面的进度保持了高度一致。而据记者了解，下半年恒大在北京依然货量充足，并且业内关注已久的商品房项目也将陆续推出。

位于东坝的恒大华府，瞄准顶豪，将会在下半年面市；位于来广营的恒大书院，商业部分也将开售；位于大兴黄村的恒大未来城，商办项目将推向市场。自住房项目方面，则将会有位于大兴义和庄的恒大翡翠华庭开盘。

### **华润 5 盘同开 持续发力**

据华润置地披露，2015 年上半年，华润置地累计实现合同销售金额约 370 亿元，同比增长 44.76%。按照全年 780 亿元销售目标计算，目前已达标 47.44%。

事实上，从上半年的拿地开始，华润已经表现出对于一线城市的青睐。年初，华润联合首开、平安联合竞得北京丰台区花乡白盆窑村地块，土地面积 15.57 万平方米，规划建筑面积 41.87 万平方米，总价 86.25 亿元，成为北京新晋总价地王。据不完全统计，上半年华润置地累计拿地金额达到 291.6 亿元，仅北京、上海区域拿地便达 244.72 亿元。

下半年，华润将在北京市场持续发力，5 个项目将会集中在 7 月、8 月面向市场，包括门头沟的悦景湾、大兴的公元九里、门头沟的西山墅、海淀的万橡府、密云的橡树湾。

（来源：新京报）

## 视野延伸

### 借力互联网金融 龙头房企纷纷探路类 REITs

借力于互联网金融的创新，万科、绿地、万达、中信、银泰等龙头房企，纷纷携手相关合作商，推出专属的类 REITs 理财产品。而诸如高和资本这样早就专注于类 REITs 探索的商业地产基金公司，更是持续发力，接二连三地研发、上线类 REITs 理财产品。

大开发商与基金公司交相辉映，让类 REITs 实践成为本年度房地产行业的焦点现象。业内人士表示，作为房地产从业者，对此必然乐见其成，而一款类 REITs 理财产品的成败，关键还在其是否以优质物业作为基础资产。

#### 互联网金融造势

万达作为国内最大的商业地产房企之一，上个月联手快钱联合推出的“稳赚 1 号”一期，投资门槛仅千元，上市即被秒抢。趁热打铁，本月 2 日“稳赚 1 号”二期项目也已开放申购。此外，银泰置地则联手搜易贷发布“银泰租金宝”，将一定期限的租金收益转让给该理财产品的投资人，从而让普通投资人获得直接对接此类保理资产的机会。

相对于这些笨重的龙头房企，以高和资本为典型代表的商业地产基金公司，对于互联网金融的感受与运用，则来个更为敏锐与熟悉，也更早开始类 REITs 的探索与实践。作为中国商业地产基金领跑者，高和资本 5 年前即开始倡导和实践“资产精装修”模式，开始了私募 REITs 之路的探索，并创造了优异的投资业绩。

今年年初，高和资本即通过金融创新，在行业内率先推出类 REITs 理财产品“高和宝”，使得北京核心区域写字楼投资门槛骤然直降，由 1000 万元低至 5 万元。高和宝推出后申购十分火爆，一天之内认购即超 3 倍，在地产金融圈里产生了不小轰动。在“高和宝”一期、二期均取得良好表现之后，高和资本更是上线了互联网金融平台——高和畅。

得益于其对商业地产投资的深刻理解，高和不断研发出新的产品：年初与中投保联合发起类 REITs 产品，产品上线半小时即被抢购一空；6 月推出首付宝，以蓝峰大厦为试点，并促成蓝峰大厦连续 3 个月雄踞北京写字楼现房销冠宝座；7 月又推出租金收益权证券化产品（租金宝），期限可以做到 3 个月到半年。这些产品，切中了行业的核心痛点，并凸显了高和畅独特的“金融+物业销售”解决方案与能力。据悉，高和畅将会是一个开放的平台，接下来将会进一步与更多品牌房企合作。

随着房地产行业进入下半场，以现金流的高周转和低价拿地为核心的传统商业地产开发模式面临极大困难。在这样的行业大背景之下，所有游戏的参与者不得不思考下一步行业的新机会在哪里。业内普遍认为，将是新模式的关键词，其核心在于提升租金和经营现金流，

从而实现物业价值的倍乘和飞跃。要实现增值，有两个能力至关重要：资产运营管理能力和金融创新能力，必须有更便宜的杠杆资源，以及通畅的退出通道。

然而由于交易所 REITs 审批时间太长，不确定性大，无法满足开发商的巨量需求。而移动互联网时代的到来，互联网金融对人们生活各个方面的渗透正在日益加深，也为房地产的金融创新提供了一个全新的通道。“互联网金融类 REITs 与交易所 REITs，是商业物业资产证券化的两个路径。我们预计这两个方向将会比翼齐飞。”高和资本的执行合伙人周以升如是说。

### 基础资产是底牌

那么，如何才能做出一款成功的类 REITs 产品呢？

“衡量一款金融产品的优劣，主要看七个方面：基础资产质量、发起方品牌、期限与流动性、认购门槛、信用条件、风控/增值能力和收益率，我自己将它命名为‘七巧板理论’。”周以升表示。

作为在国际投资银行和国内外房地产私募投资领域有超过 10 年的经验的资深金融人士，周以升个人完成直接投资的房地产项目超过 250 亿元人民币，融资和并购顾问项目金额超过 300 亿元人民币。他认为，“七巧板”中，基础资产是底牌，是核心关键。

从“高和宝”一期、二期，到最近的高和畅“租金宝”，其基础资产均为蓝峰大厦——位于北京东三环地铁上盖的优质写字楼，吸引了国内诸多大型金融机构的品牌租客，尤其是 2014 年，高和蓝峰大厦被誉为京城租金上涨最快的写字楼，整年的租金增幅高达 75%，在过去三个月连续成为北京商业地产现房销售冠军，品牌租客包含中国教育电视台、平安保险、中投基金、泰康人寿以及阳光保险等。

“银泰租金宝”的基础资产杭州银泰城同样不俗——作为目前杭州单体体量最大的“一站式”购物中心之一，杭州银泰城在建筑设计、施工周期、开业入驻等方面屡创业内佳绩，是杭州商业地产领域的地标性建筑物，吸引了国内外众多知名一线品牌入驻，共计签署 200 多份租赁合同，出租率超过 98%。

（来源：中国新闻网）

## 中国资本进军海外楼市呈爆发式增长

世邦魏理仕 7 月 16 日发布的报告称，过去四年，中国资本投资海外商业物业（不包括开发项目及个人住宅投资）的年复合增长率高达 72%，并在 2014 年首次超过了 100 亿美元。

与此同时，海外置业的行为已经从最初的中国主权基金和大型保险公司蔓延到了中型保险公司和企业投资者。相关研究显示，中国的房地产开发商也积极拓展海外市场，以满足日益增长的高净值人士在主要海外城市的住宅资产需求。

报告中还显示，英国、美国和澳大利亚是中资海外置业的重点国家。从 2013 年和 2014 年的数据可以看到，中国流向美国的投资占中国海外投资总额均超过五分之一，当中大多数投资均流向位于主要门户城市的酒店和办公楼资产。如果说流向美国和英国的巨额投资在很大程度上是由于这两个国家的经济规模及它们的国际金融中心地位，那么澳大利亚入选最受欢迎的海外置业国家，则在很大程度上是依赖与中国的贸易关系。2014 年，中国已跃升为澳大利亚第二大海外商业地产买家（仅次于新加坡），悉尼更成为大多数中国投资者的热门投资城市。

报告进一步指出，海外投资风险与机遇并存。许多中国投资者缺乏海外房地产投资的经验，陌生的市场环境和对当地相关法律法规缺乏充分的了解是中国投资者面临的巨大挑战。

此外，海外市场的监管机构可能会对房地产的外国买家提出新的法规限制和要求，以及实施新的政策，使所有市场参与者的投资环境复杂化。近年来，全球房地产市场的强劲表现也会与市场低迷期交替出现在不同地区和不同的物业类型上。

（来源：经济参考报）