

内部参考

2015 年第 20 期

总期第 52 期

每周观察

【本期摘要】

I、当站在“互联网+”风口的众筹撞上处于水深火热的房地产，似乎行业性的改造已在所难免。郁亮、张玉良、任志强、潘石屹、冯仑……这些响亮的名字加起来几乎就是半个中国的地产界。5月29日下午，黄浦江畔繁华的陆家嘴一如往昔，而在云雾缭绕的金茂大厦内，平安好房正集结着国内房地产的大佬们画着一个名叫“众筹”的大饼。

II、1971年，杜塞尔多普以“寻求共赢”的理念，说服了澳大利亚新南威尔士州政府和澳洲证交所，从而诞生了全球第一只商业地产信托 General Property Trust (GPT) 通用物业信托，即我们现在所说的 REITs (Real Estate Investment Trusts)。REITs 体现了长期共赢、税务激励和全民参与的精神和内涵。了解杜塞尔多普的“寻求共赢”创新理念，以及全球第一个 REITs GPT 诞生和发展的历史，都具有重大意义。

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2014.06.01

目录

政策导读	1
习近平：要规范有序地推进农村土地流转.....	1
央行：2015 年将继续实施稳健的货币政.....	1
银监会主席：允许房地产开发贷款适当展期.....	2
“公私合营” 盛宴开席 国家发改委叫卖 2 万亿项目.....	3
北京公积金再放水 二套房首付比例最低 30%.....	4
产业聚焦	6
报道称住房体制改革第二次改革方案或年内出台.....	6
北京挂牌出让四宗地 前 5 个月仅供地 26 宗.....	6
楼市“限外”有望全国松绑 或是限购取消前奏.....	7
传 QDII2 即将试点 中国个人可跨境投资房地产等.....	9
北京 5 月商品住宅成交 5160 套 创年内新高.....	9
北京酝酿保障房全部精装修交房 将推装配式装修.....	10
前沿视点：互联网+	14
平安之门 以众筹为名引发的一场地产狂欢.....	14
国企改革	17
顶层方案出台渐近 地方国资国企改革风起云涌.....	17
国企改革顶层设计即将落地 进程将进一步加速.....	19
广州版国资国企改革方案出炉 竞争性企业 5 年内全上市.....	20
京津冀一体化	22
京津冀公积金新政 6 月全落地 为楼市升温添柴.....	22
华夏幸福创新实践固安打造京津冀一体化产业新城.....	24
行业动态	26
建行、绿地牵头设千亿规模 PPP 轨道交通基金.....	26
“万万”能与不能？第一场成都约会中的誓言与未来.....	26
万科与民生电商推“万民宝” 首期广州试水.....	29
许老板的“大上”策略 恒大 31 亿入厦门豪夺集美地块.....	29
泰禾集团设立金控平台子公司已完成注册.....	31
融创中国宣布终止收购佳兆业 28 日起复牌.....	31
复星国际：网商银行获准开业有助提升综合金融能力.....	32
金融街为北京未来科技城 8.82 亿融资提供担保.....	33
人生 X 计划发布 远洋二度牵手京东开启“抢房季”.....	33
千呼万唤始出 20 万+ 中粮瑞府地王到楼王的“步步惊心”.....	35
名企研究	38
名企研究---绿地集团（二）.....	38
绿地集团真的能挑战“万科魔咒”吗？.....	42
视野延伸	45
全球第一只商业地产信托(REITs)的成功启示.....	45

政策导读

习近平：要规范有序地推进农村土地流转

国家主席习近平近日在讲话中表示，要实行最严格的耕地保护制度，依法依规做好耕地占补平衡，规范有序推进农村土地流转。

习近平指出，土地流转和多种形式规模经营，是发展现代农业的必由之路，也是农村改革的基本方向，土地流转实践中要防止一些工商资本到农村介入土地流转后搞非农建设、影响耕地保护和粮食生产等问题，且要因地制宜，不搞大跃进，不搞强迫命令，不搞行政瞎指挥。

他指出，耕地占补平衡政策是对工业化、城镇化建设占用耕地不断扩大的补救措施，要坚决防止耕地占补平衡中出现的补充数量不到位、补充质量不到位问题，坚决防止占多补少、占优补劣、占水田补旱地的现象。

习近平称，要像保护大熊猫一样保护耕地，在农村土地制度改革试点中要把好关，不能让一些人以改革之名行占用耕地之实。

国务院总理李克强亦作出批示，要加强耕地占补平衡规范管理，把握好经济发展与耕地保护的关系，提高土地使用效率；同时，加强对地方的指导，规范有序探索和推进土地流转，发展多种形式适度规模经营。

（来源：观点地产网）

央行：2015 年将继续实施稳健的货币政

27 日下午，央行发布的 2014 年年报显示，2015 年将继续深化金融改革开放切实维护金融稳定，进一步增强在国际金融领域的话语权。

报告指，中国 2015 年 M2 增速可能在 12% 左右，能保持 7% 左右的经济增速。而全球经济 2015 年仍可能面临较大风险，存在全球性通缩和国际油价大幅波动风险。

未来一段时期，中国经济增长仍面临一定的困难，经济增长下行压力加大，但仍将处于合理区间；就业将保持大体稳定，居民收入继续增加，物价有望维持低位波动。

央行表示，2015 年将继续实施稳健的货币政策，计划实现货币信贷和社会融资规模合理增长。

一是综合运用多种货币政策工具，加强和改善宏观审慎管理，优化政策组合，保持适度流动性，实现货币信贷和社会融资规模合理增长；二是盘活存量、优化增量，支持经济结构调整和转型升级。

三是进一步推进利率市场化和人民币汇率形成机制改革，提高金融资源配置效率，完善金融调控机制。

四是完善金融市场体系，切实发挥好金融市场在稳定经济增长、推动经济结构调整和转型升级、深化改革开放和防范金融风险方面的作用。

五是深化金融机构改革，通过增加供给和竞争改善金融服务；六是有效防范系统性金融风险，切实维护金融体系稳定。

央行行长周小川表示，中国人民银行一直把维护金融稳定放在突出位置，坚决守住不发生系统性区域性金融风险的底线。

（来源：观点地产网）

银监会主席：允许房地产开发贷款适当展期

综合媒体报道消息，中国银监会主席尚福林近日表示，银行不良贷款快速增长的态势，预计还将持续一段时期；其中，地方融资平台潜在信用风险较为突出，而房地产市场调整致该领域金融风险上升。

报道还称，尚福林本月初表示，一季度银行新增不良贷款已达去年全年增量的 56%；部分行业和地区持续承压，不良贷款加速暴露。信用风险扩散蔓延有所加快。房地产市场的调整可能造成部分房地产抵押品价值缩水。

尚福林要求，各银行业金融机构要积极配合地方政府进行债务甄别认定，分类处置存量债务。由地方政府“承担偿还责任”的债务，要督促地方政府足额纳入预算管理；对地方政府“或有债务”，一旦发现平台偿债能力出现问题，要第一时间与政府沟通，将其转化为现实债务，并纳入预算管理。

他又提出，要加强房企资金链断裂风险防范。根据项目的实际进展情况和现金回流情况，在确保贷款分类科学准确的前提下，允许对房地产开发贷款适当展期。

尚福林表示，非标债权业务总体规模仍在扩大，而非标债权业务因资本和拨备计提不足，期限错配程度较高，风险脆弱性较大。

数据显示，今年一季度末商业银行信用风险继续上升，银行不良贷款余额 9825 亿元人民币，较上季末增加 1399 亿元；不良贷款率升至 1.39%，创 5 年新高。

（来源：观点地产网）

“公私合营” 盛宴开席 国家发改委叫卖 2 万亿项目

盛夏还未至，中央已开启了一场“公私合营”的 PPP 盛宴。

5 月 22 日，国务院转发财政部、国家发改委、人民银行发布的《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发【2015】42 号文），要求各级政府通过资本市场和开发性、政策性金融等多元融资渠道，吸引社会资本参与公共产品和公共服务项目的投资、运营管理。

随即在 5 月 25 日，国家发改委官网首度发布 PPP 项目库。PPP 推介项目包括基础设施、养老项目、旅游开发、保障房等类型，共计 1043 个，总投资 1.97 万亿元。

5 月 17 日，财政部、住房城乡建设部等六部门印发《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》，并要求各地区从 2015 年开始组织开展公共租赁住房项目 PPP 模式试点和实施工作。

房地产领域也迎来了 PPP 项目的重大利好。根据六部门通知，包括财政贴息贷款、开发贷优惠、土地以租代售等在内财政政策、税收政策、土地政策、收购政策、融资政策尺度大开，对社会资本参与公共租赁住房给予史无前例的政策支持。

撬动数万亿民间资本

权威人士认为，在外需不足的情况下，投资对经济增长具有关键作用，这就要求投资本身有可持续性，解决好投什么、钱从哪里来的问题。实体经济和重大建设项目缺乏资金保障，所以财税、金融、投融资体制改革必须整体推进，特别是要打通投融资渠道，挖掘民间资金潜力，让更多储蓄转化为投资。

“PPP 模式就是通过财政资金作为杠杆，撬动民间资本投入到基础设施等项目中。”国际金融投资家联合会执行主席孙飞在接受中国房地产报记者采访时表示。

“开展基础设施和公用事业的特许经营，是一项重要的改革和制度创新，有利于扩大民间投资，激发社会活力，增加公共产品和服务供给。”国家发改委秘书长李朴民称，“近年来，针对经济下行压力加大、传统增长引擎动力下降的情况，国家积极采取有力措施，充分发挥投资对稳增长的关键作用，促进经济平稳健康发展。”

在国家发改委 PPP 项目库中的养老产业、旅游以及旧改项目，“这些是国家急需发展的领域。伴随着我国人口老龄化的加剧，有些城市养老公寓出现一床难求的局面。以北京为例，还有大量的城中村待改造。旅游开发也是当前重点发展的领域。”孙飞分析道。

《人民日报》5 月 25 日在《五问中国经济》一文中分析，当前经济风险总体可控，但对以高杠杆和泡沫化为主要特征的各类风险仍要引起高度警惕。我国广义信贷和 GDP 之比是 176%，比 2008 年上升了 63 个百分点。高杠杆企业主要来自产能过剩行业、房地产行业、部分国有企业，要高度关注这些行业和地方政府债务增长的情况。

中国作为发展中国家大量基础设施还不完善，公共产品的提供还有很大空间。“引导民间资本向这些领域投资，不但能够起到稳增长的作用，同时可以防范资金过度集中在某些领域从而引发产能过剩风险。”孙飞表示。

公租房也赶这波潮

在《五问中国经济》一文中，“权威人士”表示，楼市正面临痛苦的去库存化阶段，有效消化房地产市场库存，既关系到启动需求，又关系到化解风险。

2015年即将开展的公共租赁住房项目PPP模式试点，鼓励社会资本组建公共租赁住房项目公司，通过“承租人支付租金”及必要的“政府政策支持”获得合理投资回报。另外规定，存量商品住房项目，符合公共租赁住房条件且手续完备、债务清晰的停工未完工程项目，以企业为主建设管理的公共租赁住房项目，均可采用PPP模式投资建设和运营管理。

“社会资本参与公共租赁住房运营，既是刺激投资，同时也增加了存量房的消化，这也是一种消费需求。”孙飞认为，“公租房的建设与运营，其中有政府信用作为担保，这类投资虽然伴有公益性质，但是风险是很低的。”

在支持社会资本参与公共租赁住房运营的政策组合拳中，财政部负责落实财政贴息贷款；税务部门免收各项行政事业性收费和政府性基金；国土部门对于新建公共租赁住房用地，可以规划建设一定比例建筑面积的配套商业服务设施用于出租和经营，增加了企业的盈利空间；鼓励银行机构在开发贷款中单设公共租赁专项项目，独立核算；另外，支持项目公司发行企业债券，适当降低中长期企业债券的发行门槛，以及支持以未来收益覆盖融资本息的公共租赁住房资产REITs。

运用PPP模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理，有利于转变政府职能，提升保障性住房资源配置效率；有利于消化库存商品住房，促进房地产市场平稳健康发展；有利于提升政府治理能力，改善住房保障服务。

在公共产品的供给中引入PPP模式，则意在用民营资本填补地方债务危机的空白。孙飞建议，对于一些地方财政赤字比较严重，或负债已经比较多的情况下，这些地区还是要注意投资风险防范。

（来源：中国房地产报）

北京公积金再放水 二套房首付比例最低 30%

29日晚间，北京住房公积金管理中心正式发布公告称，自2015年6月1日起，对于在北京市住房和城乡建设委员会房屋交易权属信息查询系统中显示无房的借款申请人，执行首套自住住房贷款政策，最低首付款比例为20%，贷款最高额度为120万元。

同时,对于在北京市住房和城乡建设委员会房屋交易权属信息查询系统中显示有 1 套住房,并已结清相应住房公积金个人贷款(含住房公积金政策性贴息贷款)购买第二套普通自住住房的借款申请人,执行第二套住房贷款政策,最低首付款比例为 30%,贷款最高额度为 80 万元。

公告还补充,购买第二套普通自住住房贷款的发放对象,不再限于现有人均住房建筑面积低于北京市统计局最新公布的城镇居民人均住宅建筑面积的缴存职工家庭。

北京中原分析师张大伟对此表示,北京公积金的政策全面改变为认房不认贷,对过去结清的贷款不计算,这对于北京市场来说,大部分改善型需求都有使用公积金的可能性。

数据显示,截至 2014 年底,北京市累计发放个人住房贷款 75.41 万笔 3069.27 亿元,贷款余额 1871.81 亿元,同比增长 7.0%、11.2%、9.3%。个贷率(年末个人住房贷款余额与年末住房公积金缴存余额的比率)为 74.2%,比上年同期减少 5.4 个百分点。

产业聚焦

报道称住房体制改革第二次改革方案或年内出台

据媒体日前报道，住房和城乡建设部已经会同国家发改委，准备拟定“进一步深化住房体制改革”的初步实施方案，按照工作安排，有关部门将在2015年研究提出“深化住房体制改革实施方案”。

根据深化经济体制改革的总体要求，“进一步深化住房体制改革”的初步实施方案，在对过去将近10年房改的效果进行总结评估的同时，将根据形势变化，对住房政策的基本方向、房地产市场的价值取向、住房保障体系构建等，做出新的调整和定位。

该报道称，对商品住房消费、住房保障之间的关系进行准确界定和适当调整，以适应当前住房消费市场、住房保障领域工作的新变化，是该方案十分重视的方向所在，其目的在于既保障居民的基本住房权利，又能使市场规律在住房市场的发展过程中发挥主导作用。

此外，在“进一步深化住房体制改革实施方案”的初期研究准备中，住房保障体系的重新调整，也被列为重要的内容方向之一。还可能对公积金制度进行完善。

回顾历史，1998年，国务院颁布23号文，即《国务院关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》，提出从1998年下半年开始，停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化。第一次房改拉开大幕。

在2009年前后，住建部即启动过对“二次房改”的前期调研工作。时任住建部副部长的齐骥牵头，住房改革与发展司、房地产市场监管司、住房保障司、公积金监管司、政策研究中心等，也抽调人力，组成了一个研究小组，对进一步深化住房体制改革的有关问题进行研究。

2014年，住建部课题《住房更新与住房利用机制研究》也正式结题，住建部住房改革与发展司司长倪虹亲自参与了课题的结题审定工作，从而使这份课题报告颇具官方色彩。

（来源：观点地产网）

北京挂牌出让四宗地 前5个月仅供地26宗

26日，根据北京市国土局网站统计，截至目前，2015年前5个月北京仅新增土地供应26宗，这一数量也创造了自2009年以来近7年的同期新低。

据悉,正在挂牌出让的4宗土地均位于大兴区,其中两宗商服用地分别位于黄村、采育,而两种宅地则分别位于庞各庄与瀛海。从具体地块情况来看,由于大兴区的成熟板块黄村与天宫院都已近开发完毕,土地出让开始转向更为偏远的采育、庞各庄、瀛海等板块。

据了解,本次挂牌的大兴区新城北区DX00-0301-6001地块的起始楼面价为8171元/平方米。从历史成交来看,该区域商业地块成交也曾创出高价,2014年4月泰禾取得的两宗黄村多功能用地楼面价就高达20000元/平方米左右。

另外,采育镇本次推出的01-0044地块为综合性商业金融服务业用地,起始楼面价6286元/平方米。该区域曾于2013年出让3宗住宅及商业金融用地,最高楼面价为9376元/平方米。

从两块宅地情况来看,瀛海镇地块虽然面积较小(规划建筑面积仅1.9万平方米),但是容积率较低仅1.40,可以开发为洋房、叠拼类产品,因此也会吸引部分主打别墅产品的开发企业。目前瀛海区域仅瀛嘉汇一个项目在售,均价25000元/平方米左右。

庞各庄地块规划建筑面积在26.62万平方米,地块规模较大,且容积率也较低在1.68左右,目前起始楼面价格为9540元/平方米。

楼市“限外”有望全国松绑 或是限购取消前奏

楼市政策又有松绑传闻。北京商报记者从房地产机构、开发商处获悉,针对境外人士在国内购买房屋所设定的“限外”政策即将松绑。这被看做是降息、公积金贷款首付比例调整等系列政策的延续,或将成为“限购”政策取消的前奏。不过,对于“限外”取消的实际影响,业内人士则表示,单一限外政策不足以对海外热钱形成利益驱动,但对于北上广深等一线城市的高端项目而言,或将起到释放购买力的作用。

“限外”或将取消

上周末,有市场传闻称,此前由国家住建部和国家外汇管理局共同规定的,对于境外个人在国内购买住房的限制条件即将被取消。

按照2010年11月4日住建部和国家外汇管理局共同下发的《关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》规定,境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房;在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。

对于上述条件即将被取消的消息,北京商报记者向国家有关部门予以求证,但截至发稿时未获得回复;而部分机构人士和开发商则透露:“该消息传了很久,据传最快6月落地。”

已现首个取消城市

据悉，上述“限外”政策在出台之初是作为《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》的落实细则的一部分。而如今，对于境外人士购房的限制取消也被看做是年初以来国家相关部门对楼市调控政策松绑的延续。

亚豪机构市场总监郭毅分析，从去年的“9·30”到今年的“3·30”政策，接连颁布的宽松房地产调控政策拉动了楼市的复苏，而市场仍需要政策进一步松绑的实际情况为取消“限外”提供了可能。

“从2015年以来，全国已经有百个城市发布了不同力度的公积金松绑政策，可见市场对于政策松绑的需求仍然强劲。”中原地产首席分析师张大伟表示。

实际上，虽然在全国范围“限外”取消仍停留在传闻层面，但是国内已经出现了率先取消的城市。5月6日，广东省江门市住建局召开新闻发布会宣布取消实施了三年多的购房“限外”政策，以加快消化当地楼市库存。

豪宅或成需求释放点

对于“限外”政策取消的作用，业内人士向北京商报记者表示，江门市由于是侨乡，政策的取消在当地取得了立竿见影的效果，而对于绝大部分城市而言，其放松效果影响实则有限。不过，业内人士也普遍认为，即便楼市基本面不会受到政策动摇，但豪宅或成为例外。“从价格上看，与香港等城市相比，内地一线城市的价格仍然较低。所以未来局部市场将会受到取消限外的巨大影响。”张大伟如是判断，尤其是在境外投资较为密集的一线城市，其需求会得到相应释放。北京商报记者 钱瑜 阿茹汗

北京公积金放宽首套房认定标准

市场企盼已久的北京住房公积金新政终于落地。根据新政，自今日起，首套房公积金贷款最低首付款比例为20%，贷款最高额度为120万元；对于已结清首套房公积金贷款购买二套房的，最低首付款比例为30%，贷款最高额度为80万元。

此次北京市公积金新政的最大亮点在于对首套房和二套房的认定。首套房认定标准为名下无未还清的贷款记录和北京市无住宅，取消对已结清贷款记录及提取记录的认定；二套房认定标准为名下有一套未结清的贷款记录或北京有一套住宅，取消人均31.31平方米的面积限制。在贷款金额方面，首套均可申请贷款120万元，取消90平方米的面积限制；二套房依旧是最高申请80万元。贷款成数方面，首套可贷八成，取消90平方米面积限制；二套房可贷七成，相比之前二套房贷款最低首付至少降低了一半。

提高贷款额度，放宽认定标准，会降低购房成本，促使购房者积极入市。严跃进分析认为，在持续利好政策的影响下，北京6月市场将延续升温的态势。

（来源：北京商报）

传 QDII2 即将试点 中国个人可跨境投资房地产等

5月31日,据证券时报报道,在国务院明确批复将择机推出合格境内个人投资者(QDII2)后,相关部门的准备工作已经接近尾声。合格境内个人投资者境外投资试点管理办法将很快发布,首批试点 QDII2 的城市共有六个,分别为上海、天津、重庆、武汉、深圳和温州。

另据报道,这一最新的举措不像现在只能从少数政府批准的外国共同基金中挑选投资对象,而是将允许个人直接购买海外股票、债券和房地产。

据了解,QDII2 是指在人民币资本项目不可兑换的条件下,有控制地允许合格的境内个人投资境外资本市场的股票、债券等证券投资业务的一项制度安排。

居住在试点城市年满 18 岁的境内个人,只要个人金融净资产最近 3 个月日均余额不低于 100 万元人民币,通过境外投资和风险能力测试、无重大不良记录且没有经司法裁决未偿还债务者,可以申请 QDII2。

QDII2 和之前的合格境内机构投资者(QDII)最大的区别是,个人投资者可直接获得 QDII 额度,再自行决定所投资股票,而 QDII 个人投资者只能购买银行和基金等相关理财产品,间接投资海外。

近日外媒报道亦指中国计划进一步放松资本管制,允许个人直接投资海外金融资产,旨在为人民币寻求官方储备货币地位。报道引分析人士称,放宽对海外金融投资的控制将有助于人民币满足国际货币基金组织(IMF)的要求,即任何官方储备货币都“可自由使用”。IMF 将在今年决定是否接纳人民币。

(来源:观点地产网)

北京 5 月商品住宅成交 5160 套 创年内新高

据亚豪机构统计数据显示,截止 5 月 28 日,扣除保障房及自住型商品房后,北京纯商品住宅共成交 5160 套,成交面积 59.85 万平方米,相比 4 月,成交套数、面积分别增加了 13.2%和 18.8%。至此,5 月纯商品住宅成交量已创下年内新高。

数据显示,2 月是北京纯商品住宅交易的最低谷,当月仅签约 2183 套,3 月小幅反弹至 3525 套,4 月又进一步拉升至 4560 套,5 月前 28 天,北京纯商品住宅成交又站稳 5000 套大关,达到了 5160 套,创下年内新高。

在成交套数创新高的同时,成交均价也站上了高点。据亚豪机构统计数据显示,截止到 5 月 28 日,5 月纯商品住宅整体成交均价为 28478 元/平方米,与去年 5 月相比上涨了 18%。

改善型需求成为成交主力。数据显示,5 月成交的纯商品住宅中,户型面积在 90 平方米以下的中小户型占比降至 42.9%,创“930”后新低。

与此同时，户型面积超过 90 平米的中大户型的市场占比有所增加，其中上升最明显的为 90-120 平米的产品，市场占比同比去年 5 月增加了 6.2 个百分点，200-300 平米住宅产品的市场占比增幅位居次席，增加了 3 个百分点，增幅居第三位的面积段是 150-200 平米，市场占比上升了 1.9 个百分点。

北京酝酿保障房全部精装修交房 将推装配式装修

保障房再推精装修交房，能走多远？

北京酝酿保障房全部精装修交房，经适房、限价房将推装配式装修，安置房、自住房将提供菜单式装修

将来包括自住房在内的保障房，购房人在入住时，有可能会告别毛坯房，拿到手的将是精装修的房屋。记者昨日从北京市住房保障办公室了解到，北京正在酝酿保障房全面推行精装修交房的政策。这意味着，北京有可能在全国率先推行实施精装修的交房标准，精装修或将成为交房的“标配”。实际上，北京早先也曾推过精装房但多不顺利，今日再推，未来之路能走多远？

推行精装修交房多年难成

无论是保障房，还是商品房，这些年来，大部分买房人拿到手的房子，都是没装修的毛坯房。

而在清华大学建筑设计研究院建筑产业化分院副院长宋兵看来，这并非正常现象，“在国外，根本就没毛坯房这个东西。”他认为，住房是一种产品，而毛坯房则是没完工的半成品。一个半成品就交付给了购房者，显然很奇怪。

其实，在 1998 年中国房改实施时，国务院就下文要求住宅成品交房。此后建设部也曾提出分步实施，逐步取消毛坯房。

而在北京，2008 年出台的《北京市廉租房、经济适用房及两限房建设技术导则》中曾明确，廉租房和经适房装修要一次到位，限价房也宜装修一次到位。而后出台的公租房建设技术导则中则强制规定，公租房要实施装修一次到位，实现租户拎包入住。

而实际情况却是，目前北京只有公租房全部实行了精装修交房。毛坯房交房仍是大多数。

“精装修总是出现质量问题”、“很多地方都不满意，还是要砸了重新装”，似乎购房者对于精装修并不“感冒”。

精装修亟待建立标准体系

对于其中原因，宋兵认为，这是因精装修缺乏标准体系，对于房屋的土建、防水等基础工程，国家有明确标准。而装修则缺乏国标。因此推行精装修，最迫切的是将标准体系建立起来。

“拿 1000 元/平米的精装标准来说，虽然这个价格很便宜，但如果钱都花到位了，装修品质是相当高的。实际情况是，是不是完全按照 1000 元/平米的标准做了？”宋兵说，如果是过分的要在装修里赚钱，而降低装修标准，那百姓自然不会买账。

而开发商也有顾虑。“精装修交房涉及面比原来多多了。装修的队伍和建筑主体施工的队伍是两个体系，主体施工队伍是成建制和体系的，装修队伍往往是游击队，早期装修质量得不到保障的情况下，开发商为避免麻烦，往往选择毛坯交房。”一位开发商告诉记者。

北京市住建委相关负责人也坦言，受销售价格、装修标准不明确、居民自主装修意愿强烈等因素影响，精装修交房的推行并不会顺利。

传统装修的建筑垃圾之困

多年推行不顺，为何如今北京再推精装修交房？

市住建委相关负责人说，毛坯交房、自主装修的弊端一直存在。尤其是在当前节能减排的发展趋势下，这成为主管部门必须直面的问题。

首先是资源浪费，装修的人都知道，装修第一步是砸墙砸地改水电，如果是非专业装修队伍，这些工序对房屋质量影响很大，比如将承重墙拆了，房屋结构任意改动，这将造成房屋结构安全不可控，房屋整体寿命受损。

同时，还会造成很大浪费。装修行业内的测算显示，装修过程中，每户大约会产生两吨建筑垃圾，以每年全国住宅供应量 600 万到 700 万套计算，一共会产生 1000 多万吨的建筑垃圾。“一辆 130 卡车，一卡车才能拉两吨左右。”

此外，几乎所有小区，在入住一到两年里，都是一个装修的骚扰期，居民每天都会被刺耳的装修噪音所困扰。

而这些问题，精装修交房都可以避免。

这位负责人说，近年来，由于房地产市场回落，开发商们更注重提升房屋品质，商品房精装交房的比例加大，且公租房已竣工并完成装修的约 1 万多套，得到承租家庭认可。同时，北京关于住宅装饰工程的设计、监督、验收等管理规范也已出台。这些都是重新推行精装修交房的有利因素。

装配式装修解决标准化难题

在专家看来，居民的个性化装修需求，装修质量以及装修价格，是精装修交房最关键的三大因素，也是决定北京此次推行精装修是否成功的关键。

“拎包入住并不是说的那么简单。”双合家园的公租户盖淑敏说，她入住的公租房，虽是精装修，但一些配置还有待健全，应更加考虑到住户生活需求。“比如房子没阳台，也没安装晾衣架，但又不让我们自己钉衣架，洗过的衣服没地方晾。”

“最难的是个性化，这些年主要卡在这里。”北京市住建委这位负责人坦言。

他介绍，一旦保障房精装修交房政策出台，肯定会配套详细的操作方案。经适房、限价房会按照现行公租房装修标准，实施装配式装修。

记者日前来到北京市保障房建设投资中心位于常营的一处正在装修的公租房项目。所谓装配式装修，就是装修的各种部件，如隔断墙、地板、墙面、橱柜、卫浴等，都是工厂生产的成品，现场装配，不需要时可直接卸下。

“通常家庭装修，一般3个工人要干上1个月，而用装配式装修，6个工人干6天，一套房子就能装完。”北京市保障房建设投资中心安全质量技术部部长伍孝波说，装配式装修不用水泥、沙子等，每平方米房屋能减重150公斤，不但减少了资源浪费，还会提高抗震能力。

菜单式装修对接个性化需求

市住建委这位负责人表示，棚户区改造安置房、自住房将采用菜单式装修，由开发商提供不同档次的菜单。

“菜单要提供到很详细的程度，分档提供。所有户型、所有档次的样板间都要做齐，不同菜单须有样板间。且建材也须明确公示。”这位负责人说，由于保障房多是在建设时就已确定了购房家庭，因此开发商在内部装修设计阶段，就要将设计方案提前和百姓对接，了解个性化需求。

他透露，在具体实施过程中，会首先提供一个精装修的基本配置。“在这个基本配置中，开发商要把使用的品牌告知百姓。”

伍孝波透露，由北京市保障房建设投资中心建设的焦化厂定向安置房项目，就计划提供菜单式装修服务，该项目用于天坛周边简易楼居民的腾退安置。“我们打算做出7个样板间，不但分不同档次，还分不同风格，比如年纪大一些人喜欢的古典风格，年轻人喜欢的现代风格等。”

装配式装修成本节约超三成

对于装修质量的管控，市住建委这位负责人说，精装修交房会把实施方式逐渐向工业化内装方式转变。“传统的装修需要施工作业，质量除了建材，靠的是工人的技艺。人工环节越多，就越容易造成质量不可控。而装配式装修，墙、地、整体厨卫都是工业产品，对工人的要求更低了。”

今后政府还将设立一个保障房精装修的施工企业名录，有资质、信誉好的企业才能进入，承接保障房精装修工程。

对于质量，伍孝波深有体会。“我们最初几个公租房项目，采用的是传统装修方式，但实际使用时，报修率已让我们无法忍受，达到户均0.39，也就是每户平均3个月就要保修一次。而后的项目采用装配式装修，户均报修率降到0.1以下。”

这位负责人表示，今后土建在主体设计时，也要把装修考虑进去，这将更加确保房屋建筑和质量。今后，精装修房屋出现问题，那么找的就是开发商了。政府会要求开发商做好后续服务。装修保质期肯定会优于传统方式。

市住建委这位负责人表示，对于在土地招拍挂时就提前定价的限价房、自住房等，会在定价时，就将装修费用计入，“基本定价是带装修的成品房，计入的是基本装修配置的价格，不同百姓的个性化选择增项则各自与开发商商议。”

目前北京公租房的精装修造价每平米约为 700 元，如果经适房、限价房按此标准装修，价位应该差不多。以一套 60 平米房屋计算，总装修款约 4 万元左右。

而定向安置房和自住房采用同类装修方式。目前，每个区县在拆迁补偿中对安置户有一定装修补偿，多数在 1000 元/平米左右，如按照这部分装修补偿进行装修，则装修标准要比经适房和限价房更高。100 平米的房屋装修费用约在 10 万元。

伍孝波也表示，从他们的实际操作看，装配式装修要比普通装修节约成本 30%以上。

（来源：新京报）

前沿视点：互联网+

平安之门 以众筹为名引发的一场地产狂欢

29 日下午，黄浦江畔繁华的陆家嘴一如往昔，而在云雾缭绕的金茂大厦内，平安好房正集结着国内房地产的大佬们画着一个名叫“众筹”的大饼。

郁亮、张玉良、任志强、潘石屹、冯仑……这些响亮的名字加起来几乎就是半个中国的地产界。星光熠熠的背后，由平安好房及万科、绿地等数十家企业共同发起的中国房地产众筹联盟正式成立。

据透露，联盟的发起还要追溯至今年 3 月平安好房 CEO 庄诺和冯仑的一次会谈。当时双方深感 P2P 市场因无序而陷入混战，故而希望在房地产众筹方兴未艾之际开始建立起行业标准。

在“互联网+”的风口上顺势而为，平安一手主导的众筹显然已描摹成互联网金融的一片蓝海。而当站在“互联网+”风口的众筹撞上处于水深火热的房地产，似乎行业性的改造已在所难免。

庄诺称，“国内地产业已从黄金时代走入了白银时代，轻资产是未来的方向，地产众筹是要让买房者成为微开发商，实现地产商和投资者的双赢。”

值得注意的是，有别于以往更偏向于营销操作层面的“众筹买房”，平安此次推出了“众筹开发、众筹建房”概念，该举措也被不少开发商视作是应对白银时代的一根“救命稻草”。

娶媳妇凑份子

虽说“三个女人一台戏”，但当任志强、潘石屹、冯仑三个“好基友”同台亮相房地产众筹联盟成立论坛上时，一场激烈的碰撞在毫无编排的情况下自导自演。

据观点地产新媒体现场观察，素有“段子手”之称的冯仑可谓是全面发挥，交锋的第一个导火索就在于房地产众筹概念的理解上。

冯仑戏谑地解释道，“众筹好比任志强要娶媳妇，我们都去凑份子，我们就是闹洞房，闹完了我们就走了。一个好事大家都来，但是你不能全占了，你要跑到洞房上了床那是耍流氓。”

话音刚落，心直口快的任志强自然不会放过反驳的机会，“你要结婚的话，我们最多凑个数，也不能给你去众筹，众筹就得分一杯羹。”

“它是把你固定的消费资金用提前支付的方式变成为你的消费而提供的建设资金和投资，由于提前支付了，你就占有一定的股份，获得利润的时候，你也分一点。”

值得一提的是，向来喜欢“炮轰”的任志强，对于房地产众筹倒是“怜香惜玉”，言辞中不免温和，与大谈房地产市场时的忿忿不平截然不同。

任志强称，众筹的产生最主要原因是资本市场不开放。“如果资本市场充分开放的话，大家都可以购买房地产基金，可以分享这十几年房地产行业给经济带来的红利，也许就不需要用众筹的方式。”

因而，众筹在解决中间环节和通过减少环节而降低价格提高收益的情况下，变成了一个重要的手段，而平安能够想出这样的方式主要在于六证齐全。

随即，任志强的此番言论也遭到潘石屹“调戏”。潘石屹笑咪咪地说道，“任总讲得真好，这是他讲得最好的一次，因为他只懂房地产，不懂互联网，结果他还真是透过现象看到了一点本质，我觉得他还可以再往深入看一点，可能会发现更有意思的事情。”

显然，对平安好房来说，有意思的不在“众筹”概念本身，而在于其对传统房地产开发颠覆的企图。

观点地产新媒体现场获悉，平安好房所推行的地产众筹模式主要是以项目形式，联合开发商推出系列房产众筹产品，直接让投资者介入楼盘前期开发，投资者的收益主要体现在前期众筹的标的价格与楼盘的销售售价的价差。

首个项目已敲定为碧桂园的上海嘉定项目，庄诺透露，该项目以“一平方米”作为众筹单位，投资者可以购买任意份数，在楼盘完成后，就拥有了某一套楼房整体或者部分的权益。之后，投资者可以选择众筹权利转为产权，直接拥有该套住房，或者是委托开发商卖房后转成收益权。

碧桂园联席总裁兼执行董事朱荣斌会上介绍，碧桂园会通过客户参与设计，实现“你所想即你所得”。认购项目众筹金融产品者，不但可以参与到项目开发的全过程，还可以获得份额转让、优惠购房和项目分红等多重收益。

众筹解救房地产？

对于当前处于水深火热的房地产市场来说，每一次风口上的尝试似乎都有着“救命稻草”的意味。

在房地产传统开发模式中，融资和销售环节对开发商来说，无疑是最为头疼的。比之于开发商为“找钱”忙得焦头烂额，市场上的闲钱却不在少数。

以至于潘石屹开玩笑地说，“现在市面上到处都是钱，目前的一些金融产品仔细一看都是骗子，可是这个市场上因为钱太多了，骗子都不够了。”

地产众筹模式的推出显然是看到了传统开发模式的“短板”，在该模式中房企通过众筹降低融资成本，消费者通过众筹则实现对房子的个性化需求与降低购房成本。对开发企业而言，这无疑是最乐意看到的。

不过，世上没有无因之果，房地产企业如今之所以能以前所未有的胸怀去主动拥抱“互联网+”，怕也是行业式微的被逼无奈。

冯仑在成立仪式上就说到，“世上只见新人笑，哪闻旧人哭，新经济都在笑，传统行业有一些悲泣甚至有一些哀叹。”

其透露，早在半年前，行业中的部分企业已经同平安以及平安好房探讨如何借助平台优化房地产开发、销售、服务的产业链。

针对地产众筹模式，冯仑也在现场给大家算了一笔账。“现在融资的成本大概 10%左右，这部分资金通过众筹可以节省，另外传统的营销费用大概占 3%到 5%，再加上其他一些费用的节省，在最终客户拿到产品时感受到的实惠大体上是 20%到 30%。”

通过众筹将资金前置用作开发减少融资成本，同时锁定客源，看似完美无瑕的地产众筹模式是否真的能解救房地产呢？

万科副总裁张海给出的答案是“感觉很有压力”。在张海看来，地产众筹模式的尝试意义可能更大于实质内容，通过众筹，客户和开发商的界限会越来越模糊，开发商的“卖艺”和“讨好”也就随之消失。

有市场人士便强调，对照这几年很多三四线城市房地产开发和销售遇到的问题，市场风险已经表现出来。小散户参与开发投资，如果遭遇市场风险的话，可能就血本无归。所以这种方式对房地产的融资模式是锦上添花，但是不足以颠覆房地产的开发模式。

冯仑自身也对包括观点地产新媒体在内的媒体表示，未来的整个市场在进入到下一步发展中，细分市场是越来越重要的一个领域。细分市场是一个改善，但它不是所谓的颠覆和逆袭。“儿子娶媳妇不一定把爹就逆袭了，爹早就娶过媳妇了。”

作为金融层面的众筹，自然也承载着任何投资都与生俱来的风险。对众筹来说，最重要的依然是信誉。

“一旦一次众筹的信誉没有了，就再也不会有人相信你，给你众筹了。就像私募基金，在国外来说私募基金只有一次机会，你要是不能把大家的钱最后增值，你就彻底没戏了。”任志强称。

因而，在风险防范方面，平安好房也“留了一手”。在宣布众筹联盟成立的同时，平安好房还联合大华基金宣布成立中国第一支地产众筹基金，规模达 50 亿元，将为地产行业在“互联网+住房”新领域中，探索新型合作模式及机会，提供资金支持。

（来源：观点地产网）

国企改革

顶层方案出台渐近 地方国资国企改革风起云涌

方案出台渐行渐近

自去年 10 月国务院国企改革领导小组成立以来，国企改革进程提速。从近期政策动向看，业界期盼的顶层设计方案出台渐行渐近。

5 月 15 日至 16 日召开的 2015 年全国经济体制改革工作会议，将深化国企国资、重点行业、非公经济等改革议题放在突出位置。18 日，国务院转发发改委《关于 2015 年深化经济体制改革重点工作的意见》。《意见》细化了今年国企国资改革重点任务，首次明确深化国资国企改革的“1+15”个方案。25 日国务院国资委发布《2015 年度指导监督地方国资工作计划》提出四大方面 25 项措施指导推动地方深化国有企业改革。

“从近期文件看，信息量很大，透露很多改革信息，很多任务明确，政策开始明朗，部署进一步明了，可以说国企改革一系列文件出台时间正在临近。”中国企业研究院首席研究员李锦表示，国资委出台的今年指导地方国资工作计划，是第一次在网上公开。尤其是明确国资委管资本的功能，突出员工持股与职业经理人这两个亮点，强调在稳妥有序基础上，防止国有资产流失。这些文件必然对地方国资改革产生引导、指导与推动作用。在十八届三中全会后，国企改革呈现三个阶段，即初期探索、制度制定与纵深推进三个阶段，从近期动态看，国企改革已进入制度制定阶段，随着一系列制度公布，便进入纵深推进阶段。

地方国资国企改革风起云涌

自十八届三中全会以来，地方国资国企改革竞相展开。目前，多数省区市已出台当地的国资国企改革方案，部分地方政府和国企已有实质性动作。

“在出台北京市国资国企改革意见的基础上，目前市属国资国企改革实施规划及包括分类改革在内的配套文件正在制定过程中，有望今年出台。”一位知情人士对中国证券报记者表示，实施规划及配套改革意见将提出改革目标、路径和具体安排，从而促进改革方案落地。北京市属国企改革已动作频频。近期，首旅酒店、首钢股份均因重大资产重组事项先后停牌。

作为改革先锋的上海，国企改革破冰案例频出。4 月 29 日，上实发展推出增发方案，计划以 11.7 元/股的价格，非公开发行不超过 5.13 亿股，募资总额不超过 60 亿元。此次改革将有效缓解上实集团存在的同业竞争问题。上海国资旗下的光明食品集团一系列大手笔资产运作，成为上海国资改革的标杆。5 月 20 日，光明食品集团旗下的海博股份与农工商房产重大资产重组顺利获得证监会审核通过，农工商地产将被注入到海博股份。光明食品集团

新闻发言人潘建军透露，光明食品集团改革方案内容之一就是证券化，通过证券化提高混合经济比重，海博股份重组是光明食品集团提高资产证券化率的重要一步。

作为国企重镇，黑龙江省国资委日前出台的《省国资委出资企业分类监管的实施意见》提出，将省国资委 17 户出资企业分为商业类、公益类，其中商业类企业细分为商业一类、商业二类。针对不同类别企业，在股权结构、法人治理、选人用人、布局调整、薪酬管理、业绩考核、监事会监督和国有资本经营预算等八个方面分类施策。通过实施分类监管，将进一步完善国资监管体制，增强黑龙江省国有经济活力和效率，提高国有资本流动性。

业内人士认为，随着国企改革“1+N”顶层规划落地，各地国资国企改革将不再有后顾之忧。下半年，将是各省区市国企改革方案实施细则加快落地的阶段。其中，最先发布国企改革 20 条的上海及已发布国企改革方案实施细则的广东和江苏，是现阶段最值得关注的三个地域。

国资证券化和员工持股成市场红利

目前，国企在 A 股上市公司中占据举足轻重的地位。截至 5 月 22 日，A 股共有 2713 家上市公司，其中地方国有企业 642 家，中央国有企业 332 家，总计 974 家，占全部 A 股上市公司比例达 36%。从市值看，截至 5 月 22 日，A 股全部上市公司总市值达 67.3 万亿元，其中地方国有企业 12.9 万亿元，中央国有企业 21.9 万亿元，总计 34.8 万亿元，占全部 A 股上市公司市值比例达 52%。

安信证券报告认为，国企改革将使 A 股上市国企迎来估值和盈利的双重利好，国企改革相关股票将持续受资本市场追捧。据估算，目前全部 A 股市盈率大约在 27.6 倍，其中国有企业市盈率约为 22.9 倍。除去国有企业以外的全部企业市盈率达 35.4 倍。可见，A 股国有企业估值明显处于较低位。伴随混合所有制改革，更多活力注入国有企业中，行业整体 ROE 水平将提升，国有企业盈利能力将向私营企业看齐。针对省级国有企业投资机会，以资产证券化为核心，在紧跟可能整体上市和资产注入的相关标的基础上，对未来各地公布的国企改革方案细则所涉及的组建国有资本投资公司试点的标的要牢牢把握。

“在国企改革大潮中，伴随相关政策逐渐落地，国企员工持股将进入新阶段。”信达证券分析师胡申认为，在政策障碍不断扫除背景下，国有上市公司员工持股会呈井喷态势。已推出持股计划上市公司较好的示范作用，在政策鼓励和成功案例双重驱动和引导下，未来几年国有性质上市公司员工持股计划将遍地开花。

（来源：中国证券报）

国企改革顶层设计即将落地 进程将进一步加速

十八届三中全会提到积极发展混合所有制、完善国有资产管理体制、推动建设现代企业制度等，为国企改革指明了方向。之后国资委带头积极推进国企改革，目前央企四项方案试点正在运行，第二批试点央企名单预计将公布；同时，各地国资委均发布相关政策或建立试点，国企改革进行如火如荼。顶层设计方案虽尚未公布，但是5月份《关于2015年深化经济体制改革重点工作的意见》明确提及“出台相关指导意见”，国联证券分析师张晓春认为顶层设计方案将很快与市场见面，国企改革的进程将进一步加速。

国企改革的核心框架是理顺两个关系。张晓春认为这一轮的国企改革可以从两个方面去理解：一是正确处理政府与企业的关系，二是如何处理企业与市场的关系。处理政府与企业的关系主要体现为以下两点：将国资委的管理企业转为设立国资运营中心或国有投资公司管理资本为主，提高国企收益上缴比例。处理企业与市场的关系则包括打破行业垄断，发展混合所有制破除国有股权比重过高局面，提高经营层面的市场化程度如建立职业经理人制度、股权激励等。

国企分类的前提下，通过资产证券化发展混合所有制。发展混合所有制首先需要对企业进行正确分类，许多省份方案中将国企分为公益类、特定功能类与竞争类，并对不同类别国企提出不同目标。同时需要充分利用资本市场：国有控股企业整体上市之后，在二级市场买卖股权实现所有制多元化。通过资本市场完成的好处是能够合理为国有资产定价，防止国有资产贱卖，造成国家损失。国有控股企业的整体上市，被称为国有资产证券化；各地方政府国有资产上市的比例称为证券化率。当前很多省份提出自身的证券化率目标，如广东省2018年证券化率目标为60%，湖北省2020年证券化率目标定为50%。和当前平均约30%的证券化率水平相比，提升空间较大。

国企改革试点公司与顶层设计方案带来主题性投资机会。。国企改革虽然在短期内难以明显改善公司业绩，但是预期的改善能够为股价上涨提供动力，进而具有一定的投资机会。第一批试点公布以来，部分央企已经有所行动，相关的股票也已经被市场作为概念股追捧。同时，第二批试点也即将发布，相关的概念股标的将有所增加，同样具有投资机会。

顶层设计方案尚未公布，导致部分试点公司未能有所行动，国联证券认为顶层设计方案出台后，相关试点公司将加快国企改革步伐，带来投资机会。

（来源：中国商网）

广州版国资国企改革方案出炉 竞争性企业 5 年内全上市

日前，广州市国企改革的纲领性文件《中共广州市委广州市人民政府关于全面深化国资国企改革的意见》（下称《意见》）印发。

《意见》提出了全面深化国资国企改革的总体要求，以发展混合所有制经济、优化国有资本布局、完善现代企业制度和国资监管体制为重点，凝聚共识、协同推进，全面深化国资国企改革，推进国资运作市场化、证券化、社会化、国际化，增强国有经济活力、影响力、控制力和抗风险能力，促进国有经济与其他所有制经济共同繁荣。

关键词 机制

建立企业负责人退出机制

将建立企业领导人退出机制，对连续两个年度考评结果为不胜任的，或任期内未实现国有资产保值增值且无重大客观原因的，须对企业领导班子进行调整。属经营失误造成连续三年新增亏损的，对有关领导人员坚决予以免职、解聘。

广州将深化市属企业负责人薪酬制度改革，建立科学的绩效评估机制。

“股权激励”列入了《意见》中，提出将出资人、企业、经营层、职工的短期利益和长期发展动力结合，探索建立持股经营、技术入股、增量奖励、期股期权等中长期激励机制。

关键词 重组

市属企业 2017 年调整至 30 户

到 2017 年，市属企业调整至 30 户左右。市属经营性国有资产的 80%集中在战略性新兴产业、先进制造业与现代服务业、基础设施与民生保障等关键领域和优势产业，集中到前 20 户大企业集团。

加大整合重组力度，鼓励企业通过证券市场、产权市场，开展跨地区、跨所有制的开放性联合重组。加大力度对市属企业实施动态整合重组，形成企业优胜劣汰制。

到 2016 年，市属企业国资收益上缴公共财政比例提高到 25%，2020 年提高到 30%，国有经济发展成果更多地用于保障和改善民生。

关键词 金融业

打造若干国资金融控股平台

国资金融业也被提及。广州将推动国资金融产业跨越式发展，围绕广州主导产业及战略性新兴产业的金融需求，加快发展银行、证券、信托、期货、保险、小额贷款、股权交易、融资租赁、担保等业务，大力发展汽车金融、商贸金融、航运物流金融、科技金融、文化金融，提升国资金融产业对广州区域金融中心建设和打造现代金融服务体系的贡献水平。打造若干国资金融控股平台。加快市属银行、证券公司和融资租赁公司发展，通过增资扩股，引进战略投资者，优化股权结构，增强资本实力，实现快速扩张和上市。

记者获悉，广州国资委正推动国资金融业加快发展，实施“232”战略，促进 2 家金融控股平台、3 家银行、2 家证券公司做强做大。

关键词 上市

竞争性领域企业拟全部整体上市

混合所有制是国企改革的重点，意见提出广州国企改革的主要目标，即混合所有制企业成为市属企业主要形式。至 2020 年，竞争性领域的市属企业全部实现整体上市或至少控股一家上市公司。

在纲领性文件中明确提到国有资产证券化水平，这意味着上市将成为混合所有制改革的主要方式。在今年 2 月举行的广州国资监管工作会上，广州市国资委透露了广州今年国企的上市计划，打造越秀金控、广州金控、广州银行、广州农商银行等 5 个金融上市企业；选择 20 户左右中等企业通过 IPO 上市或新三板上市。

关键词 混合制

允许混合所有制企业员工持股

规范有序发展混合所有制经济。除极少数承担国家政策性职能的企业和国有资本运营（投资）公司保持国有独资外，其他竞争性企业按照企业实际确定国资持股比例；负责基础设施和功能区域开发建设、提供公共服务和保障改革民生的准公益性企业，可保持国有独资或国有绝对控股；战略性新兴产业、先进制造业和现代服务业中的重点骨干企业，可保持国有绝对控股或相对控股；一般竞争性领域的国有企业，按照市场规则有序进退、合理流动。

积极引入非国有资本，有序发展各类资本交叉持股、相互融合的混合所有制经济。允许混合所有制企业实行员工持股。

（来源：南方网）

京津冀一体化

京津冀公积金新政 6 月全落地 为楼市升温添柴

29 日，北京出台关于住房公积金个人贷款政策有关问题的通知，从 6 月 1 日起，二套房公积金贷款最低首付比例降至 3 成，公积金贷款认定实行认房不认贷。天津市决定从 5 月 25 日起对个人住房公积金贷款政策进行调整。此外，4 月河北省也率先公布提高公积金最高贷款额度，将之前的最高 40 万贷款额度提高至 60 万元，并要求在 5 月全部落实。目前京津冀三地公积金新政已全部公布，在 6 月将全部实现政策落地，无疑为京津冀楼市猛添一把“薪柴”。

河北率先公布公积金新政 5 月已实现政策落地

早在 4 月，河北就率先公布将要调整公积金相关政策，4 月 21 日，河北省住房和城乡建设厅副厅长王舟对媒体表示，河北省将提高公积金最高贷款额度，将之前的最高 40 万贷款额度提高至 60 万元。对于各地执行新政的时间，则由各地住房公积金管理委员会自主决定，并且要求在 5 月全部落实。

据中国经济网记者近期了解，进入 5 月份后，石家庄、张家口等地已悄然落实，提取和贷款政策都做出了相应的调整。据石家庄市公积金管理中心相关人士介绍，按照《指南》的规定，住房公积金贷款额度按照所购房产价值、借款人及其配偶公积金账户余额和缴存时间、借款人还贷能力几种方式综合测算，不高于以下三种测算方式的任何一种方式计算的贷款额度，且最高额度不超过 60 万元。记者从张家口市住房公积金管理中心也了解到，住房公积金再次下调金融机构人民币存贷款基准利率 0.25 个百分点，下调后，5 年(含)期内的住房公积金贷款年利率由原 3.50% 调整为 3.25%；5 年期以上的住房公积金贷款年利率由原 4.0% 调整为 3.75%。

天津首付款比例最低两成 7 月起将调整公积金缴存基数

继河北新政落地后，天津市在 5 月最后一周也出台了公积金新政，于 25 日起对个人住房公积金(组合)贷款政策进行调整，降低首付款比例，提高贷款最高限额。

新政主要涉及两个方面，一方面降低首付款的比例。原来天津规定，职工家庭购买首套自有住房的，90 平方米以下的首付款比例是 20%，90 平方米以上是 30%。这次新政首付款比例统一调整为不低于购房价款的 20%，取消原来 90 平方米面积的规定。购买第二套以及其他符合天津购房条件自有住房的首付款比例由不低于购房款 50% 调整为不低于 30%。另一方面，提高贷款额的最高限额。职工本人申请公积金贷款的最高限额统一上调至 60 万元，职工及配偶双方共同申请最高限额统一调整到 80 万元。

29日天津市住房公积金管理中心正式对外宣布：经市住房公积金管理委员会审议通过、市政府批准，2015年7月1日起对住房公积金缴存额基数进行调整，缴存基数不得低于本市2015年最低月工资标准1850元，最高不得超过19230元。

北京抓住5月“尾巴” 二套房首付最低降至3成

备受关注的北京公积金贷款新政，也抓住了5月的“尾巴”，终于出台。29日，北京住房公积金管理中心发布关于住房公积金个人贷款政策有关问题的通知，从6月1日起，二套房公积金贷款最低首付比例降至3成，公积金贷款的认定实行认房不认贷。

此次新政放宽了首套房认定的标准。对于在北京市住房和城乡建设委员会房屋交易权属信息查询系统中显示无房的借款申请人，执行首套自住住房贷款政策，最低首付款比例为20%，贷款最高额度为120万元。关于二套房的公积金贷款首付，也按照国家的相关要求下降。对于在市住建委房屋交易权属信息查询系统中显示有1套住房并已结清相应住房公积金个人贷款(含住房公积金政策性贴息贷款)购买第二套普通自住住房的借款申请人，执行第二套住房贷款政策，最低首付款比例为30%，贷款最高额度为80万元。此外，新政中对于二套房贷的现有住房面积认定也有所放宽。购买第二套普通自住住房贷款的发放对象，不再限于现有人均住房建筑面积低于北京市统计局最新公布的城镇居民人均住宅建筑面积的缴存职工家庭。

京津冀三地新政落地为楼市猛添柴

据相关媒体报道，对于此次调整公积金贷款政策的目的，北京住房公积金管理中心相关负责人表示，主要目的是落实央行、住建部、银监会下发的通知要求，支持缴存职工自住和改善性住房需求，进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用。

业内人士认为，在经过2014年的深度调整后，无论是开发商、中介机构还是购房者，面对新政都显得更加理性。从目前形势来看，执行公积金利率等已降至历年最低，营业税减免、贷款额度提升等多方面政策也已达到历史最宽松时期，而对于后期房地产政策，目前还不明朗。

中国经济网记者认为，新政不是为了刺激，而是解开了刚需和改善性需求的一些束缚，此次京津冀的公积金新政对房地产市场是一个非常大的利好，同时一线城市成为楼市复苏的领头羊，政策刺激或将点燃下半年的房地产市场，进入6月后，形势将更加明朗。

(来源：中国经济网)

华夏幸福创新实践固安打造京津冀一体化产业新城

“当今世界，创新是经济社会发展的动力源泉和不熄引擎。创新中国，是经济发展新常态下的大势所趋和必由之路。创新驱动发展，也是京津冀协同发展的根本动力。”河北省人民政府省长张庆伟在5月17日固安创业大厦举办的“2015 创新中国峰会”上表示。

随着创新驱动升级为国家战略，“大众创业、万众创新”成为中国经济增长的新引擎，“创新”对于中国任何一个城市来讲，都具有特殊的重要性和紧迫性。

天安门正南 50 公里：固安打造创新驱动产业新城

多年来，我国始终把创新摆在优先发展的重要位置，坚定不移地走创新驱动发展之路。近日，《京津冀协同发展规划纲要》出台，京津冀一体化不再是“说一说”，作为重大国家战略，河北省人民政府省长张庆伟在17日峰会上表示，围绕构建协同创新共同体战略目标，京津冀三地协力同心、统筹谋划，一个引领全国、辐射周边的创新发展高地正在加速形成。

据了解，河北省省级以上工程技术研究中心和重点实验室有 289 个，产业技术研究院 18 个，拥有国家级开发区 11 家，其中高新技术产业开发区 5 家，省级以上孵化器 53 家。其中，包括清华大学固安中试孵化基地和国家级创新产业集群等建设，均作为重要的科技研发和转化推广基地。

“固安尽管只是一个县域城市，但它在引进创新技术产业方面所展示的战略布局思考和眼光，对于企业在发展过程中所需的金融、环境、平台等方面的支持，以及在企业落户方面所提供的各项服务等，都远远超乎了我们的预期，因此我们选择将源自清华的这项 OLED 照明技术的产业化基地落户于此。”17日，源自清华大学前沿创新技术的新材料项目——北京朗晟科技有限公司宣布入驻固安产业新城，该公司副总经理胡永岚在谈及为何选择固安是做出了上述表示。

当天，还有来自清华大学 XIN 中心、清华大学重大科技项目(固安)中试孵化和中国航天科技集团的多个科技成果转化项目签约落户固安。在各界人士的见证之下，距离北京天安门正南 50 公里的固安产业新城，正在借助市场的资源配置力量，以创新为驱动，展开一场放眼全球的技术商业化实践。

作为京津冀协同发展的桥头堡，固安产业新城深刻把握了时代的脉搏，立足自身优势，从产业发展的需求出发，整合全球创新资源，搭建创新服务平台，引“资”引“智”，实现创新技术同产业、同现实生产力的对接。

固安吸引力背后：华夏幸福的创新实践

“我们公司离这儿开车只有五分钟，是两年之前创立的，做生物化学方面的创新。”德益阳光生物技术有限公司的总经理刘宏宇在峰会讨论环节介绍称，他们之前是在美国，后来到了北京，现在最终到了固安。

一系列高精尖的产业、企业、机构的进驻，让人们不禁好奇，固安作为京津冀一体化的县域经济体，何以具备如此强大的吸引力？谈及固安吸引他们的地方，刘宏宇表示，就是这里的资源和机会，当然还有它的连接性以及潜力，对世界的连接性和潜力。作为众多创客之一，刘宏宇可能代表了很多企业说出了自己选择创业环境的心声。

在当前国家鼓励创新驱动、转型发展、建立创新型国家的大环境下，华夏幸福作为中国领先的产业新城运营商，通过探索创新，以“政府主导，企业运作、合作共赢”的市场化运作，使得固安显现出的愈发强大的技术商业化实践能力。运用环境、体制、金融、产业等多种创新方式，以市场化行为形成与创新技术的产业化对接，帮助创新技术实现商业化。

此外，创新应当是面向市场的，应当以市场为导向的。峰会上，太库科技 CEO 黄海燕表示，固安并不只是一个产业基地，她觉得固安应该成为一个巨大的市场，一个智能城市，会有很多的激励政策，也需要技术的支持，通过创立新平台，吸引人才和投资。

此前不久，华夏幸福宣布，与专注于孵化器运营管理和科技企业培育的专业机构太库科技达成战略合作，在共建产业创新新模式、孵化器运营、B2B 创新服务能力建设以及具体产业化项目落地等方面全面展开合作。

黄海燕表示，借力太库科技遍布全球的孵化器网络，以及在市场创新创业资源整合与配置方面的能力，华夏幸福将真正走通“全球技术、华夏加速、中国创造”的创新发展模式，为旗下固安等产业新城找到创新驱动发展的引擎，并形成自身独特的创新竞争力。

行业动态

建行、绿地牵头设千亿规模 PPP 轨道交通基金

由建行总行、绿地集团牵头发起，国内首支千亿规模的中国城市轨道交通 PPP 产业基金签约诞生。

该基金当前以绿地集团签约的城市轨道交通项目为主要投资对象。基金按总规模为 1000 亿元实施分期发行，首期规模 240 亿元。

由建行为总协调联络方和战略合作方，绿地控股集团、上海建工和建信托为三方发起人，多家金融机构为战略合作方。合作方包括太平洋资产管理、中国人保资产管理股份、平安资产管理、太平资产管理和建信人寿保险等。

有分析师指，1000 亿元基金预计可带动约 3000 亿元的轨交投资，因此这个产业基金有望一举抢占境内总里程达 6000 公里的轨道交通市场中一大块份额。

同时绿地集团作为发起人之一，将优先向轨道交通基金推荐符合轨道交通基金投向与偏好的投资项目，同时如轨道交通基金所投的项目涉及周边物业开发，绿地集团将享有优先选择权。

绿地集团董事长、总裁张玉良表示，绿地发展地铁产业，既符合各省稳增长促改革调结构的经济总体需求，又充分满足各地惠民生等需求，得到了各地政府部门高度重视。

以及上海建工将享有施工总承包资格的优先选择权，发挥其专业优势，严控项目施工质量、施工进度以及施工安全。建信信托将充分发挥其在行业的优势地位和专业领域具备的丰富实际操作经验，实现轨道交通基金更高效地投融资运作。

“万万”能与不能？第一场成都约会中的誓言与未来

就在近日，“万万”高调誓言合作后，成都万科、成都万达已开始紧锣密鼓地开始其第一场约会，联手推出面向成都项目的联合营销。

5 月 28 日，成都万科官方消息显示，自即日起，在成都锦华万达广场、金牛万达广场消费可抵万科、万达在售项目的房款。其中，消费者可以凭消费小票抵 6.1 倍房款，最高可抵 1 万元。

来自成都万科消息称，这场名为“万有引力”的活动时间为5月28日-6月1日。而观点地产新媒体就获悉，此次成都万科联合万达推出的“万有引力”活动，将促销双方目前成都市场的在售项目。

包括有，万科方面的金色乐府、公园5号、汇智中心、金色城品、金域名邸、金域缙香、金色城市、五龙山别墅，以及万达方面的蜀都万达广场、青羊万达广场等项目。

显然，如今这一场正式展开的联合营销活动亦标志着万科与万达“闪婚”后的首度亮相。

第一场“万万约会”

不过，在市场人士看来，万科、万达这次双方联手仅推出象征性的1万元购房优惠，还不一定能完全验证未来双方婚姻一定美满。

事实上，就成都市场而言，房企联合营销的尝试并非首例。5月13日，绿地集团、蓝光地产便宣布联合举办“成都首届蓝绿商交会”，对旗下商业资源推出专项优惠政策及福利权益。

因而，有市场人士指出，单纯的联合营销应该不是两家千亿房企的合作目标，它们合作更大的目标应该是发展社区商业。

据介绍，成都万科与成都万达日前已举行合作洽谈会议，基本确定三大方面的战略合作框架协议。其中，双方将联合拿地，成都万达也将开发万科金色乐府的商业部分；其次，联合在成都进行品牌推广；第三，双方将就物业管理进行合作。

资料显示，万科金色乐府是成都万科最大的综合体项目，集大型商业、超甲级写字楼、高端住宅于一体，仅商业面积就超过30万平方米。至今，该项目的商业部分仍未开工。

具体到此次“万有引力”活动细则，观点地产新媒体查询后被告知，消费者在锦华万达广场、金牛万达广场消费满61元后，可换取最多两张电影票；同时，也可在金牛万达广场参与“海洋球全家夺宝项目”、DIY体验活动等。

而成都万科相关人士就表示，“万有引力”是万科与成都万达启动最快的合作部分，主要目的是希望打通双方的业主体系，以后会陆续推出其它合作。

不过，观点地产新媒体咨询“万有引力”活动的预期目标时，上述人士并未给予回答。

对此，四川中原战略发展部首席分析师向维对观点地产新媒体表示，“万有引力”活动现在还更多的是停留在营销层面，“万万”后续的合作还有待观察。

但仅就营销效果而言，愿意获得房款优惠的群体以自住性需求居多，投资性需求较少，因此该次合作成都万科获益相对较大。

不过，他也认为“万有引力”的购房优惠最多仅1万元，和普通看房团的优惠并无差异，对于项目促销并没有多大帮助。也许，未来“双方的根本目的，是利用对方的客户资源来达到促进项目去化。”向维如是指出。

成都合作的背后

也许，在联手促销的背后，市场更关注的或许是，万科、万达作为房地产销售规模过千亿元的大型开发商，联手后未来能否顺利应对房地产市场变化所带来的压力与风险。

其中，万科于 1999 年进入成都市场，一度领跑成都楼市销售行列。不过据观点地产新媒体了解，在 2013 年前后，万科的地位已开始受到其它后进者的挑战。

成都透明房产网的统计数据显示，2012 年，万科以销售备案金额 52.07 亿元排名成都第二，仅次于保利地产 71.88 亿元；2013 年，蓝光地产、保利地产分别以 112.94 亿元、104.62 亿元分列一、二名，龙湖、绿地、华润置地、和记黄埔紧随其后，销售额从 64 亿元到 40 亿元不等，万科排名第七。

2013 年底，万科集团原战略投资营销运营管理部总经理张晋元空降成都，担任新的成都万科总经理。上任后，张晋元启动大规模的“365 天售楼部不打烊”策略，通过楼盘联动、整合产品系等动作。最终，2014 年万科实现备案金额 57.87 亿元，位居成都市场第三，但较第二名蓝光地产仍有近 20 亿元距离。

就此，四川中原战略发展部首席分析师向维告诉观点地产新媒体，成都万科的住宅项目多采用精装房方式出售，价格比周边高出一截，这是其早前销售缓慢的一大原因。“成都购房者对价格比较敏感，对精装房、绿色建筑等并没有明显的偏爱。”

向维继续称，过去除了精装房，拿地成本较高亦是成都万科销售缓慢的另一个原因。“目前成都的宅地基本包含 20% 以上的商业比例，万科在成本上受到了相当大的困扰，基本拿不到低价地。”

据了解，过往成都万科陆续开发出有魅力之城、建设路钻石广场等商业项目，但鲜有与运营情况相关的报道。因此，此次成都万科选择与成都万达合作，被市场人士广泛认为是为解决商业地产运营难题。

成都第一太平戴维斯华西区商铺部高级助理董事邓耀华在接受观点地产新媒体采访时认为，万达与万科分别在商业综合体、住宅方面有独立的开发实力，因此合作应该是优势互补，预计未来社区商业是其合作重点。

邓耀华表示，万达在商业地产的优势在于对租户的把控性，以及项目的模式化，这恰是社区商业的核心要素。“合作对万科会有很大的帮助，通过和万达在社区商业的合作，双方可以把重要的业态、商户资源有机结合在一起，在开发的前端便已经有明确的发展方向。”

对于万达而言，邓耀华则认为，万科拥有非常广泛的住宅平台，如果万科在全国范围内拿出重要项目进行合作，那万达获得的社区商业发展空间也相当可观。

“社区商业体量较小，功能性强，业态/租户组合相对简明，租金收益稳定，其产品自身具有模式化开发的一切特征。两强的合作已带来规模效应，如能在未来开拓出一个优质社区商业的开发、招商及营运模式，甚至可以将该部分资产打包。”邓耀华如是称。

万科与民生电商推“万民宝” 首期广州试水

28日，民生电商旗下的投融资平台民生易贷正式推出“民生e房”，并与万科合作上线首期项目“万民宝”。

该项理财产品将率先在广州万科云城项目试水，参与该理财产品，除了可以享受4.5%年化收益以外，还可享受购房优惠。

万科云城买家只要参与“万民宝”理财，即可享有预期年化4.5%的金融收益，如果成功签署购房合同后，更可获得上述专属理财金额1%的预期年化收益馈赠。另外，还可享受优先选房权以及全额房款的9.8折和5000元抵20000元购房券的购买权。

“团购购房优惠和理财金融服务只是合作的第一步，双方要深度拥抱，共同培养用户粘性。”广州万科总经理唐激扬表示，白银时代房地产企业与银行金融业跨界联姻，意味着双方优势资源的相互整合。

中国民生银行地产金融事业部(广州)总监屈岚表示，民生银行联手万科，不仅能够让客户做到“购房理财两不误”，今后还可以借助万科的社区资源，让银行的储户享受到“家门口的银行”服务。

民生易贷总经理任洪文则表示，民生e房要打通房地产行业各环节融资需求，包含房地产开发企业融资和置业者融资，进而以互联网金融手段将开发商和置业者进行直接撮合。

资料显示，民生电商是国内第一家与商业银行形成对应关系的电商，由民生银行股东出资注册，这样只要银行股东结构不出现大的变动，就仍对电商平台具有掌控力。

许老板的“大上”策略 恒大31亿入厦门豪夺集美地块

经过近半年的断供，5月27日上午，厦门土地市场终于迎来年内首次纯商住用地的公开拍卖。土地断供以及近期楼市持续回暖，让此番竞拍现场“硝烟弥漫”。

最终在这场竞拍中，古龙地产、恒大笑到了最后。其中恒大成了当天最大的赢家，不仅仅是因为其获得的集美区地块被市场普遍看好，也因为这是其首次进驻觊觎已久的厦门市场。

据观点地产新媒体了解，率先进入竞价环节的是翔安区13-12B片区翔安大道与洪琳湖东二路交叉口南侧地块，土地面积8792.74平方米，用途为城镇住宅、批发零售用地(商业)，建筑面积2.55万平方米，起始价2.03亿元，楼面价7960.78元/平方米。

翔安区地块毗邻区政府、区人民法院，周边生活配套成熟，吸引了联发、中骏、禹洲、东区、融侨、古龙房企参与竞价。地块的争夺主要在禹洲、古龙之间展开，最终古龙略深一筹，以3.2亿元获得地块，楼面价1.25万元/平方米，溢价率57.64%。

相比于翔安区地块，紧接着拍卖的集美区地块显然更受关注。包括华润、金地、中骏、禹洲、东区、世茂、恒大、万科、融侨、中航在内的 10 家房企均出现在竞价名单上，其中恒大此前尚未正式进入市场。

资料显示，集美区地块位于集美新城片区博知路与文竹路交叉口东北侧(规划路)，土地面积 7.08 万平方米，用途为城镇住宅、批发零售用地(商业)，建筑面积 20.82 万平方米，仅起始价便高达 17.69 亿元，楼面价 8495 元/平方米。

竞价伊始，中骏首先叫价 18 亿元，随后世茂、中航、万科、华润、恒大相继给予回应，现场顿时陷入“乱战”。此后，部分房企随着价格提高陆续退出，仅剩中骏、恒大、禹洲、中航继续叫价。

值得一提的是，中航、恒大在现场表现出拿地非常强烈的意愿。竞价的最后阶段，这两家相互间的叫价，恒大更是“豪爽”地多次加价 2000 万元。

最终，经过百余轮竞价，恒大以总价 30.94 亿元竞得集美区地块，楼面价 1.49 万元/平方米，溢价率 74.9%。

对于恒大高调拿地的举动，新景祥投资控股有限公司事业三部总经理林文英表示并不意外。她对观点地产新媒体表示，厦门可以说是房企必争的市场之一，加上这几年住宅类地块的供应量不大，有多家大型开发商一直在谋划进入厦门。

观点地产新媒体了解到，目前包括阳光城、龙湖、古龙、中骏、厦商等多家房企在厦门都面临土地储备告罄的尴尬局面。而自 2010 年以来，厦门供地便逐年呈下降趋势，2014 年土地成交量更是创下五年最低。在此情况下，2014 年该市的商住用地最高成交单价屡被刷新，岛内外的楼面价均已破万。

林文英介绍称，恒大获得的集美区地块位于集美新城区域，在岛外各区中属于规划、落地性都很强的片区，楼面地价也是岛外最高的。加上地块周边有景观资源，预计会有不错的发展价值。

不过，仅从楼面价看，恒大拿地的楼面价近 1.5 万元/平方米，而 5 月 18 日-5 月 24 日集美区的商品住宅成交均价仅为 1.8 万元/平方米。对此林文英认为，近期厦门的楼市环境开始转好，预计未来两个月房价也会处于上涨通道，恒大或许看中的是厦门发展潜力。

“厦门自贸区、海西城市一体化的利好，以及地铁等配套设施的逐步落实，厦门在发生跃进式的发展，奠定了其未来城市繁荣的基础。”林文英预计，恒大的项目今年底或明年中入市，到时还是有比较乐观的利润。

另外，对于恒大而言，厦门拿地或许只是其规模扩大的一小部分。今年 1-4 月，恒大已经先后现身成都、重庆、西安、郑州等城市的土拍现场并成功夺地。4 月份，恒大董事局主席许家印在布置全年工作时更是提出，要在 48 天内“大上 100 个项目”。

据观点地产新媒体不完全统计，仅5月份，恒大便先后在南宁、湘潭、柳州、汕头、厦门获得土地。其中5月21日，恒大拿下汕头市濠江区地块，总用地面积16.63万平方米，实现首次进军汕头房地产市场。

（来源：观点地产网）

泰禾集团设立金控平台子公司已完成注册

28日，泰禾集团股份有限公司公告透露投资设立泰禾金控(平潭)集团有限公司的进展。

公告称，第七届董事会第三十次会议及2014年年度股东大会审议通过了《关于与泰禾投资共同投资设立金控平台子公司的议案》，同意公司与控股股东福建泰禾投资有限公司，以10亿元现金出资方式在中国(福建)自由贸易试验区平潭片区投资设立泰禾金控(平潭)集团有限公司，公司持股80%，泰禾投资持股20%。

据悉，泰禾金控(平潭)集团有限公司注册资金到位，并已完成了工商注册登记手续，取得了平潭综合实验区行政审批局颁发的《企业法人营业执照》。公司打定代表为王伟华，住所为平潭综合实验区金井湾片区台湾创业园。

获准营业范围为：对金融业的投资；企业资产管理与咨询；投资管理与咨询；电子支付（以上均不含金融、证券、期货）；贸易经纪与代理。

早于5月22日，泰禾集团宣布，其拟与福建省能源集团有限责任公司等发起设立海峡人寿保险股份有限公司。其中，公司拟以自有资金出资人民币1.5亿元，占海峡人寿注册资本的10%。

对于此次投资目的，泰禾在公告中是如是表述的，“本次公司充分利用互联网背景下海峡两岸金融行业和新兴产业的投资机会，作为发起人参与设立海峡人寿，符合公司以房地产为核心，金融和投资为两翼的战略发展目标，将进一步丰富公司金融业务投资渠道，为公司带来新的利润增长点，确保公司持续健康、快速稳定的发展。”

“同时，通过设立海峡人寿创建两岸保险业交流合作平台、探索福建自贸区金融改革创新路径，促进福建民生建设。”

融创中国宣布终止收购佳兆业 28日起复牌

28日早间，融创中国控股有限公司发公告宣布，终止收购佳兆业。融创称，公司与卖方、要约方、保证人已于2015年5月26日订立《终止协议》，即时终止《股份买卖协议》。

由于股份购买一事不继续进行，股份要约、期权要约、可转债要约亦因此不会如联合公告原本所披露的进行。有关佳兆业要约期于本公告发出之日，即 2015 年 5 月 28 日，结束。

根据《终止协议》，卖方须于 2015 年 5 月 29 日或之前将总数为 11.625 亿港元的款项，即预付款的一半，退还给要约方；而剩下的 11.625 亿港元亦须在 2015 年 12 月 28 日前，连同根据《终止协议》条款计算的利息一并全数退还给要约方。

同时，保证人之一的郭英成先生，已经以主要义务人的身份，就卖方在《终止协议》项下的义务提供个人担保，并就此承担全责，确保卖方完全履行卖方在《终止协议》项下的退款义务。

融创同时宣布，公司所有证券已于 2015 年 5 月 28 日上午 9 时起复牌。

历史资料显示，今年 2 月 6 日，融创与佳兆业刊发的联合公告披露，卖方、要约方、保证人和融创于 2015 年 1 月 30 日订立《股份买卖协议》，据此，要约方同意有条件向卖方收购佳兆业已发行股本中合共 2,529,196,133 股股份。

不过，随着境外债重组受阻、郭英成回归等等问题的出现，融创收购佳兆业也变得愈发困难。如今，随着融创的颁发的一纸公告，其收购佳兆业一事宣告结束。

复星国际：网商银行获准开业有助提升综合金融能力

28 日，复星国际有限公司发布公告宣布，于 2015 年 5 月 27 日，浙江网商银行股份有限公司获得中国银行业监督管理委员会浙江监管局发出的开业批覆。

公告显示，网商银行的核准注册资本为人民币 40 亿元，复星国际全资附属公司复星工业技术将持有其 25% 权益。网商银行自领取营业执照之日起 6 个月内开业，开业后拟以互联网为平台面向小微企业和网络消费者开展金融服务。

复星国际方面表示，网商银行正式获批准开业，将有助于集团进一步深化在“互联网+”环境下的金融生态圈布局，持续提升集团的综合金融能力，强化集团与中国国内其他领先的互联网企业的战略合作，使集团在云端计算技术和大数据分析技术方面获得更广泛的资源和经验。

据了解，网商银行由阿里巴巴集团旗下蚂蚁金服牵头筹建，由上海复星工业技术发展有限公司、万向三农集团有限公司以及宁波市金润资产经营有限公司（银泰集团旗下投资公司）共同设立。

去年 9 月 29 日，中国银监会发布消息称，同意浙江省杭州市筹建浙江网商银行。

彼时，对于浙江网商银行，批复显示，浙江蚂蚁小微金融服务集团有限公司认购该行总股本 30% 股份；上海复星工业技术发展有限公司认购该行总股本 25% 股份；万向三农集团有

限公司认购该行总股本 18%股份；宁波市金润资产经营有限公司认购该行总股本 16%股份。其他认购股份占总股本 10%以下企业的股东资格由浙江银监局按照有关法律法规审核。

金融街为北京未来科技城 8.82 亿融资提供担保

金融街控股股份有限公司 5 月 28 日宣布，董事会审议通过了《关于公司为北京未来科技城昌金置业有限公司债务融资提供担保的议案》，同意公司按持股比例为昌金公司债务融资提供担保。

金融街控股指出，为满足昌金公司经营需要，昌金公司双方股东按各自持股比例对等提供股东担保。为此，公司应向昌金公司提供 8.82 亿元的债务融资担保，授权经理班子办理相关事宜。

2015 年 2 月 12 日，金融街控股公布，公司全资子公司金融街长安(北京)置业有限公司与北京未来科技城置业有限公司成立联合体参与北京市昌平区北七家镇(未来科技城南区)CP07-0600-0049、0062 地块 F1 住宅混合公建用地的挂牌出让活动。其中，长安置业在联合体中占 49%的比例。

2 月 15 日，联合体中标获得上述地块，随后长安置业与未来城公司按照在联合体中的比例，成立北京未来科技城昌金置业有限公司开发运营上述地块。

截至本公告披露日，金融街控股没有为合并报表范围外的公司提供担保，本次为昌金公司提供担保后，为合并报表范围外的公司提供的对外担保总额为 8.82 亿元，占最近一期经审计净资产的比例为 3.64%，占最近一期经审计总资产的比例为 1.01%。

截至本公告披露日，金融街控股对全资/控股子公司提供担保累计余额为 48.53 亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 20.04%，占公司最近一期经审计总资产的比例为 5.54%，上述担保无逾期担保金额、涉及诉讼的担保金额及因担保被判决败诉而应承担的损失金额。

人生 X 计划发布 远洋二度牵手京东开启“抢房季”

近期已经有很多房企纷纷牵手互联网企业，远洋地产也凑上了这波热潮。和其他房企不一样的是，远洋合作的是京东，这也是去年“双十一”之后的第二次合作。

5 月 27 日，远洋地产与京东金融二次合作的发布会上，远洋地产方面对这两次合作戏称，去年是刚刚认识，准备拍拖，今年开始进入热恋期，因此合作也会更深入、更全面。

对比去年发布会上两家公司都是西装革履的正式打扮,今年出席现场的两方人员都穿上了印有统一 LOGO 的黑 T 恤,看上去更加具有互联网的风格。

二度牵手京东

在活动上,远洋地产正式对外公布了“人生 X 计划”。

远洋方面介绍,“人生 X 计划”包括“金融+”、“智能+”、“购物+”、“生活+”、“创业+”、“公益+”六大子计划。

“金融+”作为“人生 X 计划”第一个实施的子计划,远洋将与京东金融一道,为用户提供更加方便、快捷、透明、优惠的置业金融解决方案,帮助用户实现“成家”的人生梦想,给远洋地产住宅开发业务贴上“互联网金融”标签。

据了解,“金融+”计划将从 6 月 1 日正式推出,届时远洋地产将推出全国 13 个城市 24 个项目近万套优质房源,6 月购房用户均可享受远洋地产和京东金融提供的“抢钱、抢房、抢亲”大礼包。

具体而言,包括京东专属筹房优惠折扣、“白居易”首付分期 0 利息、10 万装修打白条等。

“白居易”是京东金融联合远洋地产在互联网地产金融的新布局,通过白条+为购房者提供购房首付分期服务,首付款最长可分期 24 个月,此次远洋地产将为购房者承担 6 个月的分期利息,贴息额将达千万级。

交房后,京东金融还将为业主提供 10 万的装修白条额度。

看上去,京东为此次活动提供的支持力度的确不小,难怪京东金融副总裁姚乃胜在活动上一再宣称,这不仅仅是远洋地产的活动,双方更希望这个活动是具有行业影响力的。

据观点地产新媒体了解,虽然做了这样的活动后远洋会削减部分硬广的宣传,但从总体上来看,公司的营销费用是增加的。

即便如此,远洋依然拿出了上万套房源,背后的原因也非常简单。

按照远洋地产副总裁王福顺的话就是:“去年和京东的一折众筹活动获得了 18 万人次参与的网络关注度,这几乎等同于远洋地产二十年以来收到的客户咨询关注度总量。尽管并未有成功众筹案例出现,但远洋地产获得了极大的关注度,并在 2014 年年末获得了满意的销售额。”

50 亿销售目标

对于远洋和京东来说,评价这次活动的效果也非常简单,一是看京东金融线上金融会增加多少,二是看线下远洋的参与用户量是多少以及最终楼盘的销售额是多少。

为了达到这样的效果,远洋和京东方面做了充分的准备。

远洋方面对观点地产新媒体透露,在全国 13 个城市的 24 个项目中准备了过万套房源,包括北京、天津、青岛、大连等地。

“一般可能都会认为，参与这样活动的房源都是一些尾盘，或者方位不是很好的、需要清理的项目。”远洋地产战略发展部副总经理段涛特别指出，和大众印象不一样的是，这次活动在京东的要求下，准备的房源都是非常好的。

“大概的类型是 80%住宅、20%商业等配套。”段涛表示，这次参加活动的房源大部分以刚需盘为主，豪宅项目并不多：“一是我们的豪宅项目也不多了，二是通过京东参与活动的还是以年轻人人居多，双方合作的基础一定是有一致的目标客户群。”

按照远洋方面透露的信息，参加活动的房源有不同的价格水平，比如北京的总价格是 500-1000 万，而天津房源的总价则是 80-120 万元。

“当然，我们做这个活动最直接的目的就是为了加快销售。”在房地产行业库存高企的当下，房地产企业千方百计去库存已经颇为常见。

远洋方面透露，因 6 月全月和京东合作，远洋希望当月销售套数能达到 3000-4000 套，销售金额超过 50 亿元。

至于京东当面，也需要投入大量的人力物力，仅首付贷款这一项业务，京东就要准备拿出约 5 亿元的资金投入其中。

除了在金融领域的合作，京东和远洋也在探讨其他方面的合作，虽然京东金融副总裁姚乃胜对此并不愿意透露更多，但远洋方面似乎透露出些许蛛丝马迹。

按照远洋的 X 计划，接下来将推出的就是“智能+”，这也不难理解，看一下前不久方兴和腾讯、华远和 360 的合作就可知一二。

“其实我们在智能+的探索早于金融+，但这方面的讨论还不成熟，所以我们觉得要延后发布。”远洋营销部门人士透露。

他表示，现在的家居用品加上智能芯片的成本并不高，但关键的问题是，虽有号称在研究智能家居的企业，但技术水平只能到“点”上，还不能把这些“点”链接成系统。

远洋方面对于当下智能家居的情况毫不讳言，同时也表示，房地产结合互联网一定是未来的趋势，只是时间的问题而已。

千呼万唤始出 20 万+ 中粮瑞府地王到楼王的“步步惊心”

百花齐放才是春。多个楼盘而非单一楼盘轮番成为热门话题，正在成为北京顶豪市场活跃的证明之一。中赫万柳书院、盘古大观、融创农展馆、合生霄 8、龙湖·西宸原著……你方唱罢我登场，或将成为北京豪宅市场的新常态。

5 月 31 日，一直备受市场瞩目的地王项目中粮瑞府，于周天获得住建委预售证。观点地产新媒体发现，在是次获批的 50 栋别墅中，其中 19#住宅楼的 4 栋别墅获批单价超过 180000 元/平方米。而编号为 101 号的别墅，按建面拟售价格更是高达 213427 元/平方米。

中粮瑞府也借此一举成为首个获批单价超过 20 万元/平方米的顶级豪宅。该套别墅总面积为 832.67 平方米，按此计算总价约为 1.7 亿元。

亚豪机构市场总监郭毅在接受观点地产新媒体采访时表示，“现在北京已经不再管制预售价了，开发商报多少就批多少。”而近期流动性明显宽松以及股市套利资金投资房地产，都成为让高端市场腰杆硬起来的重要利好因素。

地王解套时机

除却上文提及的 19#住宅楼，中粮瑞府此次获批的房源均为 400-700 平方米的独栋，获批单价从 84733 元/平方米-99953 元/平方米不等。

据了解，该项目已于 2015 年 5 月 15 日开放了样板间，号称以当代中国建筑为蓝本，把园与府的理念重塑到当代别墅产品中。此前，相关房产电商网站的信息显示，中粮瑞府主推独栋别墅面积为 770-1400 平米，地上两层，地下两层，均价待定，毛坯交房。

种种迹象表明，这个从 2013 年即戴上了地王帽子的项目，正在迎来解套的绝佳时机。

根据亚豪机构数据统计显示，2015 年 4 月北京别墅市场共实现成交 208 套，成交面积 6.37 万平方米，环比分别增长 61%、51%，同比也分别实现了 53%、47% 的增长，同时还创造了今年以来的月度成交新高。再加上公寓豪宅类产品 4 月的成交大涨，北京高端住宅市场已出现全面回暖。与此同时，4 月北京别墅市场成交均价为 35266 元/平方米，环比上涨 7%。

进入 5 月，几个高总价大单的成交，更使北京豪宅市场的营销总们渐渐有了底气。根据中原地产首席分析师张大伟提供的数据，在北京楼市历史上，成交超过 2 亿元的居住类物业合计 5 套，分别在 2010 年、2013 年和 2014 年各成交一套。而今年仅 5 月一个月即成交了 2 套，并且同时创下了 3.1 亿元的最高套总价记录。

资料显示，该两套均为独栋别墅，且整体面积均比较大，两套物业分别为：远洋·LAVIE7#住宅楼，单价高达 103905 元/平方米，总价达 2.18 亿元；另一栋独栋别墅为财富公馆 100 号楼，虽然单价仅为 64233 元/平方米，但其总面积达 4834 平方米，因此成交总价亦高达 3.11 亿元。

郭毅对观点地产新媒体指出，“顶级豪宅的利好一方面是取决于经济基本面，另外一方面是货币政策。虽然目前经济基本面不太好，但是国内宽松的货币政策大背景已经非常明确了，2 次降准 3 次降息让市场流动性更充沛，对顶级豪宅的购买客群——财富阶层来说，他们调配资金的能力更强了。”

同时，新一轮牛市的来临也为房地产带来了新的契机。远洋地产开发事业一部营销总监徐海伦表示，随着本轮牛市的发展，股市会造就一批新富人群，一旦到年底股市出现平缓，房地产是股市获利资金的主要出路之一，改善型产品会从中受益，第四季度北京顶豪市场会出现成交高峰。

中粮“步步惊心”

虽然头顶着中字头央企的牌子，中粮地产在中小型房企中表现并不突出。反而曾因为地王的枷锁而备受煎熬。

2013年7月23日，中粮地产以23.6亿元购得北京朝阳区孙河乡西甸村HIJ地块，建筑面积8.17万平方米，楼面均价达28881元/平方米。如果扣除成交条件中包括的3.3万平方米配建公租房，该地块的楼面均价将达到48444元/平方米。

2012年以来，龙湖地产、泰禾集团和首开股份，曾先后在上述区域竞得土地。成交地块的楼面价，龙湖地产为20158元/平方米，泰禾集团为28559元/平方米，首开股份两个地块分别为25930/26358元/平方米。而彼时该区域可比项目的售价约在45000-60000元/平方米，因此彼时市场人士以及券商分析师多认为这一项目难以实现盈利。

有分析师曾指出，中粮地产在2012年土地市场低迷时未能购入新项目，而2013年土地市场高涨时购入高价地块，凸显出公司土地储备不足的困境，也反映出公司把握市场节奏的能力不足。

“中粮地产的业务位于北京、上海、天津、南京等10个一二线城市，这些城市已被万科、中海、龙湖等一线房企主导，公司既无开发能力优势，又无资金优势，恐难拿到低成本的项目。”

另外，缺乏资金也一度成为制约孙河地王开发的瓶颈。在拿地当年，中粮地产即发布公告，宣布与中信信诚资产管理有限公司合作开发孙河“地王”项目。2015年4月23日，中粮瑞府项目公司又向中信银行申请了7亿元人民币开发贷款。

此外，观点地产新媒体翻查中粮地产不久前发布的2015年一季度报告，期内该公司营业收入约为6.49亿元，同比下滑33.22%；归属于上市公司股东的净利润约为7193万元，同比增长7.29%。

相关分析师指出，营收下降主要原因是期内商品房销售结算收入较上期减少所致。归属净利增长皆因公司出售金融资产贡献良多。如果扣除非经常性损益，2015年一季度中粮地产归属于上市公司股东的净利润约为-8491万元，同比下滑237.14%。

“目前，中粮地产的营收和净利润正在经历较为严厉的时期。拿了两年的地王项目入市有望改善这一情况。”

名企研究

名企研究---绿地集团（二）

绿地集团是上海市国有控股特大型企业集团，成立于1992年7月18日。创立20年来，绿地集团始终坚持“绿地，让生活更美好”的企业宗旨，通过产业经营与资本经营并举发展，已形成目前“房地产主业突出，能源、金融等相关产业并举发展”的产业布局。作为上海国资系统发展最快、效益最好的企业之一，绿地集团实现了一连串的“绿地奇迹”：以2000万元注册资本金起步，20年后年业务经营收入、资产规模双双突破2000亿元，实现资产近万倍增长，国有资产增值超千倍，年均复合增长率超40%；房地产业务遍及中国24省65市，并走出海外落子韩国济州、澳洲悉尼；17栋“绿地中心”摩天高楼争相拔地而起，其中3幢位列世界排名前十；第二支柱能源产业迅速崛起，煤炭产运销与石油储运销产业链日臻完善，煤矿资源总储量近6亿吨，年产量超1500万吨；金融产业控股城商行，旨在打造金融全产业链；商业、酒店、建筑等产业齐头并进……绿地集团在不断调整、转型中，实现了超常规发展，成为国有企业佼佼者，并成功跻身世界企业500强。

说起绿地集团，人们首先想到的，可能是“房地产”三个字。这自然没错，今年绿地集团成立20年之际，也成为“中国首家以房地产为主业的《财富》世界500强企业”。

然而，“房地产”早已不能概括绿地集团。作为一家世界500强企业，绿地集团“一业特强、多元发展”的发展战略实施多年：第二支柱能源产业迅速崛起，金融产业旨在打造金融全产业链，商业、酒店、建筑、汽车服务等产业齐头并进……综合产业的经营收入已占绿地整体业务收入的半壁江山。

绿地集团董事长张玉良曾感叹说：“多大的产业，做多大的企业。”他这样概括多元发展的原因：这是绿地“做大”、“做久”、“做强”、“做活”的需要。

凭借多年来在房地产业发展中采用的全国化战略、本土化战术，以及“做政府所想，为市场所需”的企业发展哲学，绿地集团坚持“创新驱动、转型发展”，得以迅速介入和发展这些新兴产业。也正得益于多元化，在房地产市场受调控重压持续下行之年，绿地集团却近乎创造“奇迹”。

能源板块销售收入：每年50%的速度增长

2011年初秋的呼和浩特，从准格尔煤田通往铁路枢纽——呼和浩特南站的公路上，各类运送煤炭的车辆排起了长龙。由于铁路运输网络短缺，一条21公里的公路，走上一个多小时也是常事。

但情况很快将得到改观。根据 2011 年 8 月 26 日绿地集团旗下云峰集团与呼和浩特市土左旗政府就投资建设晋丰元煤炭物流园区签署的合作协议，一个包括 6 条铁路线、12 个站台在内的万吨级煤炭铁路集运站今年即将建成，会大大改善当地煤炭运送困局。

“这几年，绿地集团能源板块的销售收入正以每年 50% 的速度增长。”当国家宏观调控背景下，一些以房地产为主业的企业一筹莫展时，绿地集团 2011 年实现业务经营收入超过 1830 亿元，今年的经营目标直指 2300 亿元。张玉良告诉笔者，在房地产主业受调控产生一定影响的情况下，能源产业有力支撑了绿地集团的稳定增长。

其实，绿地集团涉足能源项目，已有 10 年以上的历史。

“以前，绿地集团的煤炭业务，主要以贸易为主，规模小、盈利能力差。为了抵御房地产业风险，2007 年起，绿地集团在规划集团发展战略时，明确将能源产业定位为集团第二支柱产业。”绿地集团执行副总裁、绿地能源集团董事长吴晓晖说，目前，绿地集团旗下的能源集团和云峰集团，在能源产业的发展上，并驾齐驱，已形成了煤炭产运销、石油储运销两条较为完整的产业链。

“想要发展能源事业，如果仅仅停留在诸如煤炭贸易这样的环节上，肯定不行，必须上控资源、下拓网络，在我国重要的能源基地板块中实现战略布局。”绿地集团执行副总裁、云峰集团董事长李权说。

2008 年时，抓住山西省煤炭资源兼并整合重组的契机，云峰集团来到山西找寻商机。经过半年的艰苦谈判，最终成功通过资本运作，控股了山西陆合集团，迈出了真正介入煤炭产业的第一步。此后，云峰集团在山西先后兼并了 18 座煤矿，成为山西省煤炭资源整合的主体企业之一。目前，核准的煤炭资源储量已经达到 3 亿吨，批准的煤炭资源开采面积达到了 28.4 平方公里，形成了年核定总产能为 330 万吨的开采能力。

“绿地集团多年来在房地产业发展中采用的全国化战略、本土化战术，是绿地集团得以迅速介入和发展能源产业的要诀之一。”李权说，和一些城市的房地产开发有异曲同工之妙的是，初涉煤炭产业，云峰采用的也是“借船出海”模式，通过资本运作，绿地集团控股当地企业并为其提供资金和先进的管理理念，董事长、财务、人事等关键岗位，由云峰集团派驻，用的仍是当地企业的生产团队和技术。

布局重点资源城市，向全产业链拓展

抢占煤炭重镇山西，只是绿地集团全国能源布局中的一个起点。

2011 年 2 月 28 日，云峰集团与贵州双龙实业集团在贵阳签署战略合作协议，收购双龙实业集团旗下 2.3 亿吨煤炭资源，获占 55% 股权，合作开发贵州省瓮安县 2.3 亿吨煤炭资源。

“这次我们合作的项目位于黔中腹地的瓮安县，是贵州焦煤和优质无烟煤产区。”李权说，贵州是继山西生产基地后的又一个大型战略性项目，云峰集团将在贵州打造一个“千万吨级”煤炭生产基地。

而落子内蒙古，则是又一次实现绿地集团和当地发展的“双赢”之举。

云峰集团参与的晋丰元煤炭物流园区项目，是一个以煤炭铁路专用线为主线的万吨级煤炭铁路集运站。“对绿地集团而言，是向煤炭产销的关键环节——铁路运输迈出的重要一步，对于当地，则不仅可以缓解运输难题，沿途大量影响市容的简易堆煤厂，在铁路专用线建成后也将全部拆除，能大大提高当地的市容市貌。”

2至3年内，国内煤炭产能极有可能供大于求，面临的主要瓶颈问题是运输。目前，在煤炭运输方面，绿地能源拥有六条煤炭散货船，一刻不停地将煤炭从塘沽港、秦皇岛、曹妃甸，运送到华东、华南地区。在华中地区，通过与武汉、郑州铁路局建立战略合作伙伴关系，也打通了运输渠道。

与此同时，逐步开展煤炭加工业务。绿地能源集团在丹东地区的一家洗煤厂，将国内专家认为不可洗的废弃煤，提质成了精煤，颇受当地一些陶瓷加工企业的欢迎；全新的干馏技术，将粉煤做成了煤球，达到了块煤的指标，厂门口等待出货的运输车辆常常排起长队，产品一下线立刻被运走。绿地集团颇为看好这种依靠技术革新实现的煤炭加工业务。“我们打算先收购一些生产线，并提升其技术含量，然后考虑将这些技术应用到煤炭的产地和使用地。”吴晓晖说。

获取浙江舟山石油项目，则是绿地集团进一步完善石油产业链的一项重要决策。该项目北邻洋山深水港，扼江海联运和长江黄金水道之要冲，加工、仓储、码头一体化程度高，拥有海岸线1100米，已建成3万吨级（兼靠5万吨）码头2座，3000吨级码头1座；拥有土地约450亩，现已建成储罐47座，罐容合计32.25万立方米，是长三角地区石油加工、仓储、物流理想的集散地和油品消费区。

此外，绿地集团还拥有多艘万吨煤炭散货船和油轮，正在上海外高桥建设大型石油仓储基地和码头，并已在宝山罗泾港建成煤炭分筛装置，进一步提高销售产品附加值和贸易盈利能力。

这一切，都显示出绿地集团“产业链一体化经营，供应链一体化建设，市场链一体化运营”的能源产业发展路径。在绿地集团能源产业未来五年发展规划中，将加快培育煤炭、石油两大产业，力争到2015年能源产业板块实现销售收入2000亿元，利润总额80亿元。

从单纯财务性投资，到战略性金融投资

当第一支柱仍然在高速成长、第二支柱已经初具规模的时候，绿地掌门人张玉良已开始为第三支柱布局了。

绿地集团一直没有上市，不能像其他上市房地产企业一样利用股市筹集资金，大部分外部融资都要通过银行等金融机构，反而更知道金融的重要性。

1997年11月，上海新出现了一家证券公司——东方证券有限责任公司，诞生刚刚5年的绿地出资5850万元，拥有东方证券公司5%的股份。这次参股，也成了绿地首次进军金融证券业的尝试。之后，绿地又入股了上海农村商业银行，不过都属于从属性质。

12年之后，国务院的金融改革恰好给了绿地一次机会。

2007年，中共中央和国务院的一号文件要求“大力发展农村小额贷款，在贫困地区先行开展发育农村多种所有制金融组织的试点”，2008年5月，中国银监会和央行联合颁布了《关于小额贷款公司试点的指导意见》。2009年3月，绿地作为主发起人设立了上海奉贤绿地小额贷款股份有限公司，成为上海市金融办批准的首批试点小额贷款公司之一。公司注册资金3亿元，成为当时全国注册资本金最高的小额贷款公司。

3年后，绿地小贷公司累计放款超30亿，上缴利税超5000万，为区域经济的发展发挥了积极的作用，赢得了良好的社会效益。2011年绿地追加注册资本金到5亿元，经不断沟通取得了跨区经营试点的政策突破，率先开设了卢湾分公司，目前长宁分公司也在筹备之中，客户服务辐射面逐步扩展，市场布局继续完善。绿地小贷公司凭借规范的管理运营、高效的客户服务和出色的经营业绩，得到了监管部门、行业和客户的好评。

2011年，绿地金融控股集团成立并正式运营。“除了一般的银行、贷款业务之外，我们还控股了一些典当行和融资担保公司，并设想收购信托公司。”绿地金融控股集团总经理江林根说。

2011年9月，绿地集团与辽宁省盘锦市政府在沈阳签署战略合作备忘录，2012年6月正式上报国家银监会，不久就可以成为盘锦市商业银行第一大股东，拥有大股东地位。在与绿地的合作中，盘锦市希望能够借助绿地资本的力量，将盘锦商业银行推向全国，打造成具有一定竞争力的商业银行。

在张玉良的构想中，“力争使绿地金融投资控股集团在三年内形成拥有控股银行、信托、融资担保、小额贷款、典当、产业基金等完整金融全业务链的金融集团。”

自有酒店品牌发布，一个绿地新版块崛起

2012年5月底，在绿地总部不远的一个酒店里，两个精心打造的自有品牌正在发布。

五星级的铂瑞（Primus）和四星级的铂骊（Qube）两个品牌已经上路，成为绿地新版图中一个组成部分。某种程度上，对绿地来说，这是一个不乏象征意义的信号。

“绿地一直在成长，我们始终在考虑下一个支柱产业在哪儿。当这个集团已经进入世界500强之后，要想更进一步，提前布局新业务是一个必须考虑的问题。”负责新业务拓展的执行副总裁杜启发表表示。

自有酒店品牌的发布，可以看做是绿地商业地产业务的延伸，也可能是一个新业务板块的开始，谁又能说，未来不会出现一个一流的绿地酒店管理集团？

两大酒店品牌目标是发展成为国际知名的民族酒店品牌：“铂瑞”定位为奢华品牌，以商务、会议客和休闲客为目标客群，以一二线大都市和国内著名旅游景区为目标区域，并重点进行高端城市综合体中酒店项目的管理。“铂骊”定位为商务品牌，以商务及会议客为核心目标人群，兼顾单体酒店及综合体中酒店的管理，城市选择范围则拓宽至三四线城市及位于交通枢纽、工业园区、商务园区、度假区的酒店。

未来三年内，国内外绿地自主品牌酒店预计将达 50 家：绿地集团将建及在建的韩国济州岛、天津盘龙谷、苏州绿地中心、成都绿地中心、长春绿地中心、西安绿地中央广场等城市综合体的酒店项目计划引入“铂瑞”品牌；在北京房山、长沙武广新城、呼和浩特等地 25 家所建酒店计划引入“铂骊”品牌。

自 2005 年涉足酒店产业，绿地集团 11 年正式成立绿地国际酒店管理集团，目前投入运营及在建的星级酒店有 60 余家，资产规模逾 200 亿元，项目遍及北京、上海等 18 个省 35 个城市。

商业运营能力的提升，短期内为房地产主业获取项目、规划创新、营销造势各环节形成了有力支持，中长期更将以批量落成的大中型综合体为载体，在提升品牌内涵、产品溢价、杠杆效应和提供稳定现金流等方面发挥强大作用，成为助推主业发展的强力引擎。

根据未来规划，绿地集团还将结合国家“十二五”战略性新兴产业规划，重点通过资本经营方式获取并培育符合国家发展战略导向、与现有产业关联、资本撬动力大、具有良好发展前景和较大发展潜力的新产业，主要方向集中在连锁商业、新材料及节能环保产业、白酒等消费产业、现代农业等。

绿地集团真的能挑战“万科魔咒”吗？

绿地在销售额和上市公司市值全面超越万科的同时，真的能够从容挑战众多房地产商苦恼的——“万科魔咒”吗？

作为中国唯一一家尚未整体上市的大型房企，绿地集团最终成功借壳金丰投资，并很可能在整体市值上一跃成为中国地产界的老大。根据上市预案，绿地集团将向金丰投资注入 665 亿元资产，总股本为 118.4 亿股。即使按金丰投资停牌前的股价计算，绿地集团整体市值也超过 2800 亿元，而这个数字也将绿地推向了地产老大的宝座。

此前坐在这个位置上的万科市值约为 1629 亿元，而年前刚在香港 H 股上市的万达集团目前市值约为 2063 亿元。

刚刚过去的 2014 年，绿地还凭借着房地产业务实现预销售金额 2408 亿元，同比增长 50%，超过万科的 2151.3 亿元从而成为行业第一。在过去的 3 年中，绿地集团的发展速度称得上惊人，2012 年绿地集团销售额为 800 亿元，同年万科的销售额为 1412 亿元；但仅仅两年之后，2014 年绿地集团的销售额就达到了 2408 亿元，比万科的 2151 亿元超出 250 亿元。2012 年、2013 年、2014 年绿地集团的增长速度分别为 38%、53% 和 50%。

实际上，这并不是国内第一个挑战万科的地产公司。在此之前国内数家地产公司都有试图挑战万科成为“地产一哥”的经历，例如 2004 年的合生地产、2007 年的顺驰地产以及 2009 年的绿城地产。

不过，让人感慨的是，这些公司在超过或者将要超过万科的时候，都出现了不同程度的倒退，有的甚至出现倒闭。业内人士甚至对这种无人能超越万科的局面起了一个形象的名字，叫“万科魔咒”。显然，绿地集团不愿意重蹈这一覆辙。

克而瑞研究机构总监薛建雄称，曾经那些试图超越万科的房企之所以最终未能长久发展，主要因为“他们都是学习万科的模式，是万科的学生。”无论是顺驰还是绿城，都是以“建造好房子，提供好产品和好服务”的模式来获取效益。

“他们可能会在某一时间段内依靠激进的方法，快速拿地、建房、销售来超越万科，但产品力、资金能力都不如万科，市场一调整他们就倒下了。”薛建雄说。

不过，绿地对于自己挑战万科魔咒显得十分有信心。绿地集团董事长张玉良明确表示，实现借壳重组上市之后，绿地集团在产业布局方面的定位非常明确：做强“一个”主业，推进“三大”战略。主业即房地产，“三大”战略为“大基建、大金融、大消费”三个重点领域的综合产业。

绿地集团的做法和另一家著名房企万达地产的项目开发方式有相似之处。万达采用整合产业链上下游的方式来获得战略优势，早期万达往往通过完善的商业配套来提高其住宅和办公项目的竞争力，而在商业地产竞争加剧的时候，万达又改变策略，直接以“建造一个城市”的方式来带动项目发展，开始做旅游地产。

不同的模式，让万达地产和绿地集团先后超越了万科成为中国地产界的新巨头。利用国企的优势，多参与一些基建项目并与房地产互动，比如地铁建设和轨交房开发。这才是绿地这种具有国企背景的公司最有优势的地方，显然基建这样的大型工程并不是所有房产企业都可以参与的。显然，绿地集团希望通过这种优势来抗拒市场的风险，挑战“万科魔咒”。

但是在多次大跃进之后，绿地的管理问题没有能够及时跟上，以及绿地对于房地产市场风险的低估依然让绿地尝到了苦果。

据《中国房地产报》报道，绿地在东北遭遇了最严重的问题，《绿地东北铩羽 资金断流东北在建项目全线停工》中称，据沈阳一位知情人士透露，停工源于绿地旗下项目销售状况不理想，周转难以为继，导致资金断流，进而累及整个绿地东北事业部和辽宁事业部所有项目停工。对此，中国房地产报采访绿地东北地产事业部及辽宁房地产事业部，均遭拒。本人也向绿地集团办公室主任王晓东求证此事，在发稿前也未得到他的回复。

而此前，也有报道称，济南绿地业主举债买学区房，却面对的是无法上学的困境，这位家长想要让小孩入读小区的外国语中学，结果却被告之：教育局通知的，说生源不够。今年不招初中生！

而在2014年多地新闻报道：西安绿地国际生态城发生的“质量门”事件，业主集体维权，而这并非孤案，2014年以来，上海、成都、武汉、长沙、南昌、昆山等多地都发生了多起绿地房产业主因为质量问题而集体维权的事件。

“产品质量是企业的生命线，有时候企业被打倒是自己被自己打倒的。”绿地集团董事长张玉良曾经对外这样表示。然而，就在绿地集团在全国各地高速扩张的过程中，其房屋质量问题却在不断涌现。

萝卜快了不洗泥，企业在高速扩张、快速发展过程中，任何一个小小的问题都有可能成为企业发展过程的致命伤。但愿，绿地在快速扩张中能够迅速修复扩张后遗症，不要被所谓的“万科魔咒所击倒”，并且不断地向前走，不断地壮大，让房地产市场有更多的精彩。

视野延伸

全球第一只商业地产信托(REITs)的成功启示

迪克·杜塞尔多普是一位荷兰建筑工程师。1952年他携一个工程合同来到澳洲，不久就成立了澳大利亚的 Lend Lease 公司——即如今已成为地产和基础设施的跨国企业。Lend Lease 建设了包括悉尼歌剧院、澳大利亚广场和 MLC 大楼等在内的整个悉尼一半的天际线。现在世界上每天有 100 万人在 Lend Lease 创造的空间里生活、工作和购物。

Lend Lease 最早由 Civil & Civic 建筑工程承包商起步，进而进入建筑施工和管理，然后开始借钱（Lend）造楼，再出租（Lease）物业，由此，Lend Lease 公司从一个建筑承包商变成了一个地产开发商和管理者。

Lend Lease 的创始人迪克·杜塞尔多普一贯主张以“给予”而不是“索取”的方式创造财富，他关注所有投资人、顾客和员工。杜塞尔多普所说的员工不仅包含高级经理人，还包含普通员工，像文秘和门卫等，Lend Lease 是世界上最早实施员工拥有公司股权的企业。

1971 年，杜塞尔多普以“寻求共赢”的理念，说服了澳大利亚新南威尔士州政府和澳洲证交所，从而诞生了全球第一只商业地产信托 General Property Trust (GPT) 通用物业信托，即我们现在所说的 REITs (Real Estate Investment Trusts)。

杜塞尔多普成立 GPT 的本意是要让那些没有很多钱的普通百姓也有机会投资房地产。他说：“他们无法凭借自己的力量购买澳大利亚广场——但是如果通过资产证券化，他们可以购买其中的一小部分，并在股票市场上交易，这样就创造了之前他们不可能有的投资渠道。”

在 GPT 之前，尽管也有具有税务激励的，让中小投资者购买的小规模物业银团产品（辛迪加），和一些非上市的物业信托，但它们有一个共同的缺陷，即不能流通交易。比如投资非上市的信托，你只能按信托经理人的定价交换（目前国内的所谓 REITs 产品应该最多也是属于这一类），这就是为什么杜塞尔多普根据古代英国的信托法的精神，想到了应该创造一个上市的物业信托，一个大众通用的物业信托 GPT，从而解决每一个人的投资问题。因为之前杜塞尔多普通过 Lend Lease 的员工和机构投资人共同持股，已经开辟了一个先例，但还是不能惠及到每一个普通百姓。

欲将 GPT 上市这个看上去直接明了，并可以解决所有人投资问题的方案，实施起来却是非常不易，原因就是之前没有过。所以杜塞尔多普面临很多的障碍和挑战，他需要获得州政府和澳大利亚证交所的批准。而问题就在于这是一个全新的资产品种，GPT 对于当时人们的思维实在是太超前，市场的反应也不积极，尽管公司采取了积极的宣传，以期建立支持度，

但在经纪圈里没有公司愿意承办发行工作，也没有任何机构投资人表示出兴趣，所有的机构投资人当时都回避 GPT，他们认为杜赛尔多普简直是疯了，并断言他的想法将永远不会落地。

而杜赛尔多普坚信这一概念的好处，面对阻力毫不退却，最终他找到了一条实现和超越的途径：如果经纪公司不感兴趣，Lend Lease 将自己承担和支持 GPT 的上市；如果机构投资人不愿拥有 GPT 的份额，他将依靠公众来购买。最终获得成功，杜赛尔多普摁下了在澳洲股市上市的按钮。他通过两页整版报纸发布广告宣告：拟募集的最小发行量为价值 1 澳元的基金 50 万个单位。当发行交易在 1971 年 3 月底结束时，GPT 获得了 600 万澳元的超购。面对这一结果，杜赛尔多普说：“你可以想象，当我们发现了我们对市场被忽视了的情绪分析获得验证是多么惊喜，即对所有小投资人的正确判断”。

尽管开始时 GPT 的投资人都是以小投资人为主，但不久该基金所产生的出色回报，使大批机构投资人纷纷涌入，最后他们都成了 GPT 的大股东。GPT 的基金不仅顶住了 1974 年澳洲房地产从最高点的暴跌，这主要得益于 GPT 的基金几乎都用于购物中心而不是塌陷的办公楼市场，基金持有人在那一年的收入增长 76.9%；而且到了 70 年代末，GPT 的总资产超过了 2 亿澳元，并创造了一份不会再被打破的红利分配纪录。

到了 1980 年，GPT 的资产得到进一步拓展，除了之前的 8 个购物中心，又增加了一批顶级的商业项目，包括澳大利亚广场、布里斯班河畔中心和悉尼的 MLC 大楼的权益，形成了零售和办公两大市场的战略布局，由此保证了通过这两只臂膀，为投资人获得长期收益和资本增值。

GPT 的战略是如此成功和有效，1988 年，当杜赛尔多普退休而离开 GPT 管理公司的主席位置时，GPT 资金的总资产从 1971 年的 600 万澳元变成了 13 亿澳元，它的投资增长持续超越市场指数走势，年度分配纪录也一直没有被打破。GPT 的成功也吸引了大量的效仿者蜂拥而至，有上市的也有非上市的公司，有一家公司干脆按 REITs 结构进行重组。杜赛尔多普使得 GPT 成为了澳大利亚最大的物业信托，也是最成功的 REITs。除了基金拥有人获得了大量的好处外，GPT 也充分证明了对 Lend Lease 的价值，为公司开发大型地标项目提供源源不断的资金，并获得了来自物业管理的稳定的现金流。后来媒体把 GPT 称为杜赛尔多普的“摇钱树”。不仅如此，GPT 为 Lend Lease 打通了进入资金管理业务的通路，一直到杜赛尔多普把 Lend Lease 通过兼并澳洲第二大的保险公司 MLC 而进入金融业。

杜赛尔多普作为公司创始人的毕生努力，就是不断推进公司的结构改革创新，尽一切可能增加公司价值，使股东利益最大化。从产业链后端的建筑承包商起步，然后通过介入设计和施工，改变了当时澳大利亚的建筑市场规则。

当他后来又看到如果公司需要增加更多价值和创造更多利润，就必须做项目管理后，又使公司变成了开发商——这就是 Lend Lease 公司创立，比开发商再进一步就是成为资金管理公司。所以对于建设澳大利亚广场，杜赛尔多普说“是的，我干得很好，我赚了利润”，

他又说“是的，如果我做了如此好的开发项目，并在未来好多年都能赚钱，我为什么不能通过管理来每年分一杯羹？”——这就是他成立 GPT 的初衷。

公司每上一个新的台阶，都可以极大地提升综合竞争力，获得价值提升的巨大机遇，这对于杜塞尔多普是重要的，因为他认为，作为一个企业，你不仅要一方面扩大股东利益；另一方面，作为你所生活的社会中的一员，你的名誉要令人瞩目和受人尊敬。“公司必须要证明其对于社会的价值，更要强调对于环境和社会影响，而不是直接的经济数据。”杜塞尔多普在 1973 年的这句话至今已成为 Lend Lease 的座右铭。他对包括普通员工和他们家属的呵护，对所有机构和普通投资人的公平共赢的分享理念，以及绝对不能刻意增加公司利润，而牺牲环境和普通投资人利益的毕生实践，至今为人称道。

1976 年，美国国会通过了成立 REITs 的法令，即明确在一个房地产资产包中的利益，在分配给所有利益人时享有 90% 的免税。REITs 体现了长期共赢、税务激励和全民参与的精神和内涵。

当中国的房地产行业在热议公司转型和期盼资产证券化时，了解杜塞尔多普的“发现共赢”创新理念，以及全球第一个 REITs GPT 诞生和发展的历史，具有现实意义。首先，我们要对 REITs 的基本定义有一个清晰的认识。严格地说，国内目前还没有任何一只真正的 REITs 产品，而且如果没有全国人大的立法和国家税务总局的税务优惠，仅仅是由一些开发商和基金公司在那里起劲，真正的 REITs 是不会落地的。第二，我们要清醒地意识到，REITs 倡导的是长期共赢的理念，与目前地产行业的短线思维，或者以为有了资产证券化就和股市一样又多了一条圈钱的路子完全不是一码事。如果我国的商业地产基本面没有得到改善，REITs 还是晚些来吧，不然不知道又要坑害多少中小投资人。

还是回到 GPT，其市值从 1971 年的 600 万澳元变成今天的 70 多亿澳元，投资人超过 45000 个，最大的股东是新加坡的 GIC，管理着超过 167 亿澳元的资产，涵盖购物、办公、物流和产业园。

我们近年组团考察澳大利亚购物中心时，GPT 的购物中心在绿色节能和环保方面所做的努力已走在澳大利亚所有购物中心的前列。今天，GPT 作为一个独立的公司，被列为道琼斯可持续发展指数公司，并获得全球最可持续的地产公司的殊荣。

对于中国众多的房地产企业的转型和创新，包括目前行业正在热议的资产证券化，了解和分享 Lend Lease 的成长历史，特别是对 GPT 这只全球最早的 REITs 的诞生和发展，无疑会得到很多有益的启示。

（来源：新浪乐居）