

内部参考

2015 年第 26 期

总期第 58 期

七月中，
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

2015.07.13

每周观察

【本期摘要】

I、11 日闭幕的中共北京市委十一届七次全会表决通过了《中共北京市委北京市人民政府关于贯彻〈京津冀协同发展规划纲要〉的意见》。北京将聚焦通州，加快市行政副中心的规划建设，在 2017 年取得明显成效；“控”与“疏”双管齐下，严控新增人口，2020 年人口控制在 2300 万以内，中心城区力争疏解 15%人口……

II、最后一战瀛海地块楼面价摸高 3 万，5 环外房价进 5 万时代。6 月下旬开始，大兴集中推出多个地块，使断顿 50 多天的北京土地市场掀起小高潮。6 月 25 日，同样位于大兴瀛海镇姜场村 02-1-1 地块旭辉地产经过 72 轮厮杀、突围 12 家房企才得以拿下，总价 2.25 亿元+配建 12600 平方米自住房。

目录

政策导读.....	0
北京将在通州 建行政副中心.....	1
不动产登记推进 国土部全面调研 15 试点城市.....	2
北京市住建委：新建小区商品房保障房不得“隔开”.....	8
住建部：加快公租房分配入住 更大规模推进棚改.....	9
产业聚焦.....	11
西城再与保定签协议 动批或多地疏解.....	11
京今年保障房开竣工均过半 累计分配 2.3 万套.....	13
北京新建保障房 摇号选物业.....	14
5 环外房价进 5 万时代 地产商上演“抢”地记.....	15
上半年北上广深房价普涨 北京土地供应创新低.....	17
北京通州房价进入 3 万元时代 同质化竞争现隐忧.....	19
凭无房证明可提公积金 广州拟将提取条件简化.....	21
京别墅市场成交井喷 港资房企坦言竞争“很残酷”.....	22
前沿视点：互联网+.....	24
“互联网+”带来机遇 社区服务蓄势商业变革.....	24
国企改革.....	26
央企高管全面限薪：月收入 8000 元.....	26
国企改革方案下半年密集发布 将以混合所有制为主线.....	26
京津冀一体化.....	28
北京市委全会通过贯彻《京津冀协同发展规划纲要》的意见.....	28
京津冀交通 生态加速一体化.....	31
行业动态.....	34
万达：下半年计划完成 6 项并购以及设金融集团.....	34
保利置业上半年新开工面积降超四成.....	35
多次转型难力挽狂澜 冯氏万通谢幕.....	35
绿地集团加快布局大金融产业.....	37
名企研究.....	39
名企研究—首开控股（三）.....	39
通州行政副中心建设提速 首开已布局.....	40
视野延伸.....	41
10 亿投建珠宝主题购物中心 华远地产玩跨界.....	41
警惕福利分房借保障房名义复活.....	41

政策导读

北京将在通州 建行政副中心

11 日闭幕的中共北京市委十一届七次全会表决通过了《中共北京市委北京市人民政府关于贯彻〈京津冀协同发展规划纲要〉的意见》。其中，涉及京津冀协同发展的一些重磅信息首次向社会披露：北京将聚焦通州，加快市行政副中心的规划建设，在 2017 年取得明显成效；“控”与“疏”双管齐下，严控新增人口，2020 年人口控制在 2300 万以内，中心城区力争疏解 15%人口……

政府带动企事业单位外迁

11 日闭幕的北京市委全会提出，北京将聚焦通州，加快市行政副中心的规划建设，在 2017 年取得明显成效。坊间传说多时的将通州建成行政副中心之举，终于尘埃落定。

一些专家指出，行政副中心的迁移，是北京落实京津冀协同发展规划、破解首都大城市病、实现功能疏解的关键和标志性动作。

中国城市规划学会华南城市规划院院长胡刚表示，这是落实好中央对北京政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心“四个中心”定位的务实之举。将政府的部分行政功能从过度拥挤的中心城区疏解出来，不仅能够通过资源和服务的流动，带动远郊新的副中心真正建设起来；同时，在涉及巨大利益调整的疏解问题上，政府率先带头，也会给央企、事业单位等起到表率 and 带动作用。

北京市社会科学院副院长赵弘表示，建设行政副中心要认真总结北京中心城发展的经验教训，一是进行前瞻性规划，把轨道交通建设提早谋划，做到规划引领人口产业布局，防止在副中心“摊大饼”，要留下永久的农田、绿地，预防新的“城市病”，而不是等人来了资源到了再建设；二是尽快疏解北京公共服务资源，增强副中心服务能力，争取在 2017 年取得明显的进展；三是按照跨区域的战略思路，谋划通州副中心与燕郊、大厂、香河、武清、宝坻等河北和天津区县的联动发展。用一张蓝图，把通州打造成京津冀协同发展的先行区、先导区。

此外，专家认为，要警惕房价先行炒作，影响整体大局。近期，通州不少楼盘单价已经从原来的 2.5 万元左右涨至 3 万元以上，燕郊近期有楼盘已经涨到单价 1.8 万元。12 日，记者致电通州和毗邻的河北燕郊、大厂多个售楼处，均被告知目前“预售暂停”，称“接下来售价肯定要上涨，具体涨幅开发商还在研究”。

国际金融论坛城镇化研究中心主任易鹏表示，京津冀协同发展对北京周边的卫星城市房价肯定会有一定的上涨带动，但如果过度炒作上涨预期，把协同发展异化成借北京疏解大搞房地产开发，会导致要素难以流动，削弱产业转移和人口流动的动力，又建成新的“睡城”，缺乏持续长远发展动力。

教育、医疗资源向外疏解

北京市委全会表示，规划纲要中明确了 2300 万的人口控制目标，这是我们必须坚决守住的底线。为此，北京将加大“以业控人”“以房管人”力度，城六区争取下降 15%左右，使人口资源环境与首都城市战略地位相协调，让市民的工作和生活更加便利。

事实上，近年来，尽管北京采取了全国最严格的落户政策，但从 2000 年到 2013 年，常住人口仍增加 857 万人，年均增长超过 60 万人。2014 年末，北京市常住人口 2151.6 万人。专家指出，如果严守底线，在 5 年多的时间内，北京还有不到 150 万人的增长空间，换算下来，每年不到 25 万人。

中国社会科学院城市发展与环境研究所研究员刘治彦表示，人口疏解是首都功能疏解的核心和敏感问题，光靠户籍制度和行政限制调节行不通，必须从城市功能设置这一源头进行引导。只有通过产业、医疗、教育资源的对外扩张，让住在北京郊区的人可以方便地就业、上学、就医，才能吸引人们外迁。

目前，北京一些中心城区内的教育、医疗等公共服务业正在控制规模。东、西城区已严禁再增加医疗机构床位数量，位于二环的天坛医院将整体搬迁至丰台，而位于河北燕郊的燕达医院与北京天坛医院签署协议共建京东地区最大的脑科中心。同时，不少高校也在北京远郊和河北等地建设新校区，中央民族大学、北京中医药大学等都在良乡建设本科新校区，北京化工大学的秦皇岛校区也即将启动开工建设。

（来源：新闻晨报）

不动产登记推进 国土部全面调研 15 试点城市

不动产登记落地是否形成对楼市回暖的对冲也一度引发决策者关注，21 世纪经济报道记者获悉，国土部也对此做了专题性的调研和分析。

调研的主要对象即是全国首批不动产登记联系点。“从实践情况看，重庆、青岛、徐州、泸州等地实施不动产统一登记以来，均未对房地产市场产生明显影响。”国土部不动产登记中心副主任佟绍伟如是介绍。

不动产统一登记自诞生之初便引起社会各界的广泛关注，其被认为和降房价、反腐密切相关。

查看过去一年里不动产登记和楼市的大事表，持有不动产登记降房价观点的市场人士不难找到佐证。

2014 年 5 月 7 日，国土部正式挂牌成立了不动产登记局，这也是建立和实施不动产统一登记制度重要一步，标志着不动产登记已经拉开序幕。此后，不动产登记推进的时间表明确，并在稳步推进中。

相对应的，房地产市场也在 2014 年步入深度调整阶段，不管是成交量、价格，还是拿地、开工等多个指标均显示，楼市进入下行阶段。

此种猜测在 2015 年亦未结束。2015 年以来，中央明确了稳定住房消费，促进房地产市场持续健康发展的基调。从中央到地方，出台了一系列的楼市利好新政，并形成了对楼市的托举。

“但和历史同期的货币政策宽松时期相比，本轮房地产市场回升的幅度和覆盖面较为有限。”中国指数研究院常务副院长黄瑜结合上半年楼市行情如是评价。

甚至有舆论认为，楼市并没像前几年那样在国家层面的鼓励性政策出台后有强劲的表现，是因为不动产统一登记的实施。

上述关联性的猜测，一度导致不动产登记在 2015 年落地难。

21 世纪经济报道记者采访获悉，国土部不动产登记中心也基于此做了深入的调研，“实践证明，不动产统一登记对房地产市场的影响并不明显，”国土部不动产登记中心副主任佟绍伟如是告诉 21 世纪经济报道记者。

下半年以稳住房消费为主

黄瑜也认为，本轮楼市回暖的行情有限，不过多轮利好下，楼市震荡期已经结束，已步入增长周期，并将在下半年持续。

中国指数研究院的数据显示，2015 年上半年，百城住宅价格止跌转涨，累计上涨 0.82%。

销售端数据也类似，根据国家统计局数据，5 月单月商品房销售面积、销售额分别同比增长 15.0%、24.3%，涨幅较 4 月分别显著扩大 8.0、11.0 个百分点。

前 5 月，全国商品房销售额为 24409 亿元，同比增长 3.1%，结束自 2014 年以来的同比下降态势转为增长。

相对滞后的房地产开工和投资数据也出现降幅收窄的趋势。

前 5 月，全国房屋新开工面积为 50305 万平方米，比 1-4 月收窄 2.0 个百分点；全国房屋施工面积达 61.7 亿平方米，同比增长 5.3%，增速较 1-4 月回落 0.9 个百分点。

值得一提的是，此次回暖存在明显的政策阶段性特征，黄瑜介绍，3·30 楼市新政是一个重要的时间节点，4 月份，多城市出台公积金调整政策，稳定住房消费，也因此，3、4 月份的房价跌幅收窄。

5 月，央行再次降息，各地也紧跟中央步伐，住房公积金、降首付等新政陆续落地，百城房价在 5 月环比止跌。

6 月后新一轮降息降准出台，叠加上多地频出的利好政策，6 月的百城房价环比涨幅扩大至 0.56%。

北京中原地产首席分析师张大伟提醒，市场虽处于上升通道，但远不如 2009 年回暖的明星。

上一次较大力度的货币宽松出现在 2008-2009 年间，央行五轮降息、四轮降准，采取了适度宽松的货币政策，有效的化解危机，促进经济回温，2009 年商品房、住宅的销售额和销售面积明显出现反弹。

相比之下，中国房地产研究会副会长胡志刚也表示，市场反应总体温和，分化严重。一线城市和部分二线热点城市楼市缓缓回暖，二线非热点城市和面广量大的三四线城市普遍疲软，远不如 2008-2009 年显著。

黄瑜也认为，本轮楼市回暖的行情有限，不过多轮利好下，楼市震荡期已经结束，已步入增长周期，并将在下半年持续。

不动产登记推进难题

不动产登记的推进与短期稳定住房消费的方向如何协调，也成为国土部在 2015 年力推不动产登记遇到的一大难题。

楼市下半场的利好离不开持续宽松的市场、政策环境。

21 世纪经济报道记者自住建部系统多方采访获悉，稳定住房消费仍将是下半年楼市新政的主题，房地产业持续宽松的市场环境特别是金融环境可期，住建部将通过落实地方调控的主体责任，督促提高住房公积金使用效率等确保楼市消费。

稳楼市依然是楼市下半场的主题，不过，胡志刚认为，鼓励入市和激励救市的进程中还隐藏着巨大的“暗礁”，那就是不动产登记的推进以及房地产税的落地。

“近年来，有关不动产登记以及房产税的推进的争议以及中央鼓励住房消费的不同声音频出，其中不乏一些过度渲染，这导致了消费者乃至市场对刺激政策产生了‘抗药性’，市场回暖也随之出现了徘徊。”胡志刚如是介绍。

在胡志刚看来，各级政府为了救市而出台的近期阶段性鼓励住房消费政策和被纳入远期常态化发展战略的房产税应该首尾相应，相互配合，相互融合，归根结底要力戒相克，力促相生。

不动产登记的推进与短期稳定住房消费的方向如何协调，也成为国土部在 2015 年力推不动产登记遇到的一大难题。

根据国土部的统计，截止到 2015 年 3 月份，我国 300 多个地市州盟、2800 多个县市区旗中，只有 50 个地市、101 个县完成了不动产登记职责整合，占比分别不到 16% 和 4%。这就意味着 96% 的县级还没进行机构整合。

但根据国土部力推不动产登记的时间表，要确保 2015 年内完成各级不动产登记职责和机构整合，人员业务划转，工作流程再造，技术管理的衔接。

为督促落地，21 世纪经济报道记者自国土部获悉，国土部近期向全国各省区派出了 8 大督导组，督导各市县尽快建立统一的登记机构。

根据此前的了解，国土部的一位人士介绍，进展缓慢的原因很多，部门利益、数据难题等等，也有地方反映是和当地促进楼市消费的政策对冲。

如果不动产登记的推进真的会影响房地产市场回暖，地方在选择上，不动产登记的推进肯定要让位于房地产市场的维稳，毕竟短期来看，地方的当务之急是稳增长，尤其是稳住房地产下滑给地方经济带来的压力。

15 个联系点的实践：与楼市无关

“从实践情况看，重庆、青岛、徐州、泸州等地实施不动产统一登记以来，均未对房地产市场产生明显影响。”佟绍伟如是介绍。据悉，不动产登记制度实际上一直客观存在，既不是从“未登记”到“登记”，更不是“重起炉灶另开张”。

不动产登记落地是否形成对楼市回暖的对冲也一度引发决策者关注，21 世纪经济报道记者获悉，国土部也对此做了专题性的调研和分析。

调研的主要对象即是全国首批不动产登记联系点。“从实践情况看，重庆、青岛、徐州、泸州等地实施不动产统一登记以来，均未对房地产市场产生明显影响。”佟绍伟如是介绍。

以徐州市为例，3 月，徐州主城区商品房交易 3451 套，同比减少 19.69%，环比增加 39.49%；交易面积 32.04 万 m²，同比减少 20.85%，环比增加 33.61%；交易均价 6062 元/m²，同比下降 1.94%，环比下降 5.62%。

4 月，徐州主城区商品房交易 4691 套，同比增加 27.44%，环比增加 35.93%；交易面积 41.48 万 m²，同比增加 26.70%，环比增加 29.46%；交易均价 6205 元/m²，同比下降 2.04%，环比增加 2.36%。

“4 月份成交量和价格的明显回升，很大程度上源于央行 3 月 30 日宣布二套房款首付可低至四成，财政部同时发布通知要求个人住房转让营业税免征年限由 5 年恢复至 2 年。”佟绍伟称，不动产统一登记前后交易量、交易价格基本稳定，没有表现新房受抑制、二手房抛售现象。

泸州楼市虽和徐州不同，但亦反映出楼市变化与不动产登记关系不大，该市二手房市场下滑、新房市场稳定。

2015 年一季度，泸州市新建商品房成交面积和套数同比分别下降 5%和 6%，存量房成交面积和套数同比分别下降 76%和 77%。

“泸州二手房由于户型小，且小区环境配套不完善，导致成交量下滑。”上述国土部人士介绍，该市 2015 年二手房套数和面积与新房占比同比分别下降了 66.6 和 66.5 个百分点。

和常州一样，泸州并没有出现二手房抛售热潮或抑制新房市场的波动情形。

实际上，不动产登记制度一直客观存在，原国土部地籍司副司长向洪宜告诉 21 世纪经济报道记者，我国不动产统一登记的核心在于统一，其重点是通过整合不动产登记职责，实现不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的“四统一”，既不是从“未登记”到“登记”，更不是“重起炉灶另开张”。

国土部不动产登记中心市场监测处处长卢静表示，不动产统一登记制度是一项摸清家底、保护公有和私有财产、保护产权之间合法交易的制度。中国有 960 万平方公里的陆地面积，城市建成区的面积只占 0.5%，是各种不动产登记中的最小的一块，更不用说广大的农村的土地，包括农村的耕地，远远大于我们城市建成区的面积。

卢静也称，不动产登记可能在一定程度上影响预期，但本身是行政管理行为并不是房地产调控政策，并没有明显影响到房地产市场。

房产税开征或择机出台

“社会各界普遍关注的房产税属于地方税种，其课税对象是房屋，与不动产统一登记没有直接关联；但两者是否具有深层次的关联，需视未来我国房产税的设计方案而定。”

相比不动产登记引发二手房抛售潮的直接影响，其推进可能带来的房产税开征才是直接影响市场预期、抑制楼市回暖的重要因素。

“当然，不动产统一登记客观上有利于摸清房地产家底，为房地产改革奠定更加扎实的基础，但不动产统一登记不是开征房产税的必要环节和前置条件。”佟绍伟介绍。

按照《立法法》，房产税的征收须遵循税收法定原则，即税种的设立、税率的确定和税收征收管理等税收基本制度都须由法律规定。

卢静进一步解释，房产税的征收必须遵循税收法定原则，严格履行法定程序。社会各界普遍关注的房产税属于地方税种，其课税对象是房屋，与不动产统一登记没有直接关联；但两者是否具有深层次的关联，需视未来我国房产税的设计方案而定。

如果开征房产税的时机已经成熟，即使在分散登记模式下，房产税的立法程序也完全可以随时启动。

“无论是统一登记还是分散登记，房屋登记管辖都遵循属地登记原则，地方登记机构完全掌握当地房屋登记的有关数据资料，各地方在统一登记前也已经具备了征收房产税所需要的登记数据条件。”佟绍伟介绍。

上海、重庆两地于 2011 年已分别试点开征房产税，“彼时两地远未达到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台‘四统一’的条件，但同样也具备了征收房产税的条件”。卢静介绍。

当然，也有说法是重庆和上海的房地产税存在征收面窄和征收税率低两个问题。

但即使是扩大房地产税的征收面和提高征收税率，对房地产市场影响也还是有限。

佟绍伟算了一笔账，假定房地产税收征收采取全面征收，税率定为 1% 的较高税率，最直接的影响是房地产价格的下降，下降幅度为房地产税率和资金贴现率的比值。按照现在贴现率为 5% 计算，我国房价将有 $1\% \div 5\% = 20\%$ 的跌幅。考虑到通货膨胀，中低收入税率的折扣，以及房地产税收用于城市基础建设带来的房地产的升值，我国房地产实际价格跌幅在 15% 左右。

而如果取消流转环节中的二套房 20% 的房产个人所得税，那么两者的成交价格将相当。以一套 100 万房产计算，征收 1% 房地产税后，房价贬值为 85 万左右。而 100 万房产在二手房市场，如果满五年，升值大概在一倍左右，需要缴纳 $(100-50) \times 20\% = 10$ 万的个人所得税，房产实际价值也是 90 万左右。

“也就是说，房地产税开征，与现行流转税的 20% 税率的政策效果相当。”佟绍伟介绍。

不过，佟绍伟亦认为，不同的房产税征收制度设计思路和方案，需要不同的登记数据支撑，不动产统一登记可能会因采用不同的税制而对市场产生影响。

房地产调整的内生逻辑

之所以本轮楼市回暖的速度和力度远不如上一轮的重要原因是房地产发展的原生推动力发生了变化，房地产市场正式进入了白银时代。

“此次楼市调整和不动产登记虽存在时间上的错配，但并无直接关系。”卢静解释。

之所以本轮楼市回暖的速度和力度远不如上一轮的重要原因是房地产发展的原生推动力发生了变化，房地产市场正式进入了白银时代。

所谓的房地产发展的原生推动力，佟绍伟介绍，即是需求，来自于两个方面，一个是人口；一个是城镇化。

过去十年，我国城市化率保持高速发展，平均每年进城人口接近 2000 万，相当于每年增加一个北京、上海这么大规模的一个城市。

“农村人口向城镇转移总量已较为有限，主动城镇化到达 65%左右后趋于平缓，此后城镇化率进一步提高将有赖于被动城镇化，这是一个长期的、被动的过程。”佟绍伟介绍。

与此同时，城市分化将逐步加大，胡志刚也表示，一方面伴随着快速城镇化的发展，粗犷型产品不能满足消费者的需求；另一方面，不同城市的产业和人口导入不同，房地产的需求也不同，在房地产步入存量市场之际，也存在不同城市之间房地产资源错配的问题。

而从人口因素来看，2010 年，15-64 岁人口占总人口比例达到 74.5%的峰值，随后开始下降，到 2013 年这个比例下降到 72.8%，人口老龄化趋势显现，65 岁以上买房需求较薄弱的群体占比逐年增加。

这也意味着，房地产市场总需求增长减缓甚至出现负增长应该成为未来市场发展的常态。

构建房地产长效调控机制

在卢静看来，不动产登记的落地对于房地产来说，不是抑制作用，长期来看，在构建房地产长效调控机制的建设方面具有重要价值，也为解决房地产的深层次问题提供更准确、适时的数据支撑。

在卢静看来，不动产统一登记真正的意图与目的，不是调控房价，也不是为开征房地产税，更不是成为反腐利器。但其对于房地产的持续健康发展有重要意义，可以推进房地产长效调控机制的建设，为房地产市场供求和监管提供基础数据。

毋庸置疑，房地产市场过快发展不可持续，且存在多种风险。

根据兴业银行对中美两国的私人财富比较发现，我国居民财富更多的配制在房地产领域，房地产占居民财富比例持续在 60%以上。

而美国在 1970-1980 年期间，其人均 GDP 与我国现在人均 GDP 相当时，资产配置更多的投资在股票和债券，达到 60%以上。而其房地产资产仅占其资产的 20%以下。

造成这样的差距主要在于，2000 年以后，我国房地产市场的蓬勃发展，房地产价格快速上涨，居民财富每年新增 20 万亿-30 万亿之间，其中 70%来自于房地产市场。按照资本逐利的天性，大量资本集中在房地产市场。

“这并非是好的资源配置，房价的快速上涨，提高了劳动力的价格，也导致我国经济发展的动力受损，中小企业融资困难，融资成本大。”佟绍伟称，这也要求居民财富配置在房地产市场的配比将由高比例回落至中高比例。

另有一组数据，房地产销售额占居民可支配收入的比例在 2013 年达到顶峰，为 33%。

“住房支出在居民消费中的比重过大，将会成为影响整个国民经济持续、快速、健康发展的一个不稳定因素。过重的购房负担，不仅挤压了居民的其他消费，而且容易产生畸形的消费结构。这种状态是不可持续的，也需要改变。”佟绍伟称。

众所周知，房地产市场是一个不完全竞争的市场，“政府适度的参与调控不可或缺，但政府又不能直接干预而只能采用间接手段，从房地产业发展历程来看，政府可采取的宏观调控措施无外乎行政手段、经济手段、金融手段、税收调节，而所有这些手段或措施只能是暂时的或者说在一定期限内发挥作用，长期趋势必然与其它市场一样由供需关系来决定。”佟绍伟介绍。

在卢静看来，不动产登记的落地对于房地产来说，不是抑制作用，长期来看，在构建房地产长效调控机制的建设方面具有重要价值，也为解决房地产的深层次问题提供更准确、适时的数据支撑。

向洪宜介绍，不动产登记的深层次的作用更大，比如保护不动产交易安全，方便交易；保护私人产权与各类财产安全；完善《物权法》，政府职能与行政精简；建立城乡统一不动产登记制度等。

以徐州为例，徐州房地统一登记收费 80 元，比分散登记时节约 18 元；泸州市原来办理土地使用证、房产证登记，要跑多个部门，准备多份材料，还分别需要 30 个和 15 个工作日，而现在只需要一份材料，在一个窗口就能办结，最多只需要 30 个工作日。

（来源：21 世纪经济报道）

北京市住建委：新建小区商品房保障房不得“隔开”

7 月 9 日，市住建委发布进一步加强保障性住房等住房物业服务管理工作的通知，新建的小区如果既有商品房，又有保障房，那么不得人为地将保障房和商品房分隔管理。此外，

小区入住后但尚未成立业主大会的，可以通过居委会或街道办事处协助参与，以摇号的方式选聘物业服务企业。该通知从8月1日起执行。

商品房、保障房不得“隔开”

近年来，北京商品房配建保障房或自住房的项目越来越多，多数开发商选择将小区内的商品房和保障房、自住房隔开，配套设施等都集中在商品房这一片，保障房的区域不管是停车位还是绿化都少得可怜。“这种现象还是挺普遍的，商品房有地下车库，空着也不让我们停，”一位小区业主表示，“自家的经济适用房不封闭管理，也没有地下车库，地面绿地本来就少，还被歪七扭八地停满了业主或附近商业设施客人的汽车。”

北京市住房保障办公室副主任杨武平解释说，此次的通知中已明确，今后新建的实施统一物业管理的小区，开发商不得通过增设围栏、绿植等方式，将保障房与商品房分割。如果是将商品房和保障房分区域实施物业管理的，开发商则要按照北京的规划设计指标，分区域建设公共建筑和共用设施。

已“隔开”小区短时尚难解决

对已经建成、入住的采取“隔开”管理的小区怎么办？杨武平表示，“有些小区是历史遗留问题，在规划阶段的问题，短时间内难以解决”。住建部门将积极去协调，但他也坦言难度较大。

他还表示，今后在土地入市等前提阶段，在土地局参与招投标阶段，政府将与开发商签约，从规划设计源头，不得将保障房和商品房分隔管理。

保障房选物业将可“摇号”

今后，北京还将建立一个承接保障房和自住房项目物业服务企业的名录，并根据物业服务企业的资质、业绩、信用等情况，设立严格的门槛。要进入这个名录的物业服务企业，必须要符合多项条件，如具备二级及以上资质、在京管理的住宅项目累计超过20万平方米、物业服务企业及项目负责人近两年在信用信息系统无扣分记录、物业服务没有违法违规行为等。

今后新建的保障房项目，建设单位委托物业服务企业提供前期物业服务的，应在办理商品房预售许可或现房销售前，从承接保障性住房项目物业服务企业名录中选聘；已竣工交用且尚未成立业主大会的保障房项目，由项目所在地社区居委会或街道办事处（乡镇人民政府）通过摇号方式，在企业名录中选聘具有相应资质物业服务企业开展服务。对于已竣工交用的保障房项目，业主成立业主大会后，仍由全体业主共同决定选聘物业服务企业事宜。

（来源：北京青年报）

住建部：加快公租房分配入住 更大规模推进棚改

日前，住建部副部长王宁在“公租房分配入住现场会和棚改工作座谈会”上强调，要加快公租房分配入住和更大规模推进棚改，确保完成今年《政府工作报告》中提出的棚改和公租房目标任务。

王宁指出，随着近些年来大批公租房陆续建成，分配入住工作非常重要。各地要学习借鉴济南等地降低准入门槛、方便群众申请、实行预分配等好的做法，加快配套基础设施建设，完善分配管理办法，拓宽申请渠道，提高审核效率，建立健全轮候制度，加快公租房分配入住工作，让困难群众早日入住新房。

王宁强调，加快公租房分配入住和更大规模推进棚改，是惠民生、稳增长相互促进的重大举措，事关千百万住房困难家庭实现“住有所居”的梦想。各地要认真总结经验，切实加快土地征收、补偿安置等前期工作，完善行政审批快速通道，加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度；要制订指导意见，完善政策措施，加快推进棚改货币化安置工作，缩短安置周期，节省过渡费用；要加快棚改贷款资金的使用，做好棚改项目台账管理工作，加强项目监督和后续管理，确保完成今年《政府工作报告》中提出的棚改和公租房目标任务，使群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。

王宁明确提出三点要求，一是提高认识，增强责任感。国务院明确了2015年~2017年改造1800万套棚户区的目标任务，标志着新一轮更大规模推进棚改已经启动，各级棚改部门负责人要充分认识到肩上的重大责任，认真组织学习，研究制订贯彻实施的办法，并切实抓好落实；二是要抓紧组织编制本地区2015年~2017年棚改及配套基础设施建设计划，明确目标任务，确定具体项目；三是借鉴先行地区经验，积极探索、实施政府购买棚改服务的做法，解决好棚改融资问题。

（来源：证券时报网）

产业聚焦

西城再与保定签协议 动批或多地疏解

随着动批疏解力度的加大，动批所在的西城区在与河北永清对接的同时，也在为动批等市场和产业的疏解寻找更多的“下家”。记者昨日从西城区了解到，近日，西城区四套班子领导赴保定市白沟等地调研，并与保定市签署协同发展框架协议。

西城四套班子赴白沟实地考察

去年北京市启动非首都功能的疏解，动物园、大红门等大型批发市场成为了外迁的主角。一年多来，动批的疏解取得了一定效果，今年北京市则要求动批、天意等市场要加快疏解，并写入了市政府工作报告中。

西城区的一位官员坦言，如何加速动批的疏解，已经成为了最近日程表中最重要的内容之一。

据西城官方公布的消息，上周西城区四套班子负责人赴保定市考察，与保定市负责人就非首都功能疏解、产业合作等方面工作进行交流，并签署协同发展框架协议。

根据该框架协议，双方将加快西城区与保定市产业协同发展，立足于京冀合作示范项目，探索运用基金方式推动西城区的产业结构调整 and 保定市的产业转型升级，促进非首都功能疏解和转移工作取得实质性进展。

同时，还涉及两地科技园区合作，在保定共同设立科技园区；打造京冀一体旅游文化产品；在教育、医疗领域开展全方位合作等。

虽然公开的信息里并没有动批疏解相关的内容，但从西城区领导此次在白沟实地考察的地点，也能看出是为动批继续找“下家”的意味。白沟新城和道国际商贸城、和道国际箱包交易中心、白沟大红门国际服装城，这些考察的地点，此前都是公开承接大红门批发市场及商户的对接地。

西城政府搭台促市场和商户疏解

除了与保定签合作协议，西城与永清、天津西青等地的对接也走出了实质性的脚步。

今年5月，西城区政府携手中国平安银行、北京金融街集团与永清县政府签署合作框架协议，共同打造总投资300亿元、面积约10平方公里的西城·永清现代物流园，并明确该物流园将作为西城非首都核心功能疏解基地之一。园区集办公、住宅、商业、物流、酒店、休闲公园、创意集群等主要业态为一体，并配以北京市西城区优质的医疗、教育、养老等资源。

同样在 5 月，负责动批疏解的西城区北展地区建设指挥部与天津市西青区商务委签署战略合作协议，内容也是疏解包括动批在内的资源。北展地区社会经济发展协会将定期带领动物园服装批发市场里有意向的商户走进西青，了解相关商贸载体和招商政策。西青区则将在税收、子女上学等方面提供一系列方便。

在这次签约活动中，北展地区建设指挥部产业发展处处长张东旭坦言，目前动批内大部分商户都还处在观望状态，“应该说动批市场迁到哪里去，还是市场说了算。市场现在信心不是很足，就是因为动批 30 年形成的市场很成熟了，其他地方市场是不是成熟，商户心里没底。”

西城区相关负责人表示，从政府而言，主要还是做好服务，本着政府搭台，市场配置的原则，促进市场和商户的疏解。

背景

动批今年疏解三分之二面积

去年 4 月 3 日，西城区党政考察团到河北省廊坊市，两地政府共同进行座谈，并签署了合作发展框架协议。虽然协议中并未涉及动批搬迁问题，但两地表示将打造现代物流园区、专业批发市场和产业转型基地等全方位合作。

随后，丰台区的大红门市场与保定白沟也签订了协议，两地创造优惠条件，鼓励大红门商户迁至白沟新城。

在这两个疏解项目推进的同时，天津市西青区也加入进来。当年 6 月，西青区政府召开新闻发布会表示，将全面支持天津卓尔电商城建设和运营，并推出税收等多项优惠政策，争取全面承接北京动批、大红门等市场外迁。

此后的一年间里，动批、大红门的一些商户，陆续落户到永清、白沟以及西青。

西城区相关负责人介绍，西城是全市批发类小商品市场最集中的区。原来全区小商品批发市场有 70 多家，比较有代表性的有动批、天意、官批、万通等，总摊位超过 2 万个。仅动批概念下的 9 个市场就有 1.3 万个摊位。

今年 1 月，西城区副区长孙硕介绍，去年动批区域内的市场总摊位数减少 1300 个，占总数的 10%。其中，天皓成市场已经摘牌撤市转型。

记者了解到，北京市以及西城区已经明确，计划在动批的 30 万平方米面积中，今年要疏解出 20 万平方米；1 万多个摊位中，今年要疏解六七千个。这意味着，动批今年面积要疏解三分之二，摊位则要疏解一半左右。

（来源：新京报）

京今年保障房开竣工均过半 累计分配 2.3 万套

“十二五”期间对于老百姓住房保障的承诺，正在一步步兑现。市住建委相关负责人向本报通报，保障房新开工数量已经达到 67474 套，完成全年任务计划的 64%，竣工量也接近全年任务计划的七成，实现了“时间过半，任务过半”。而 1 至 6 月，全市累计启动保障房分配 2.3 万套，其中租赁房源 0.5 万套，配售房源 1.8 万套。

“绿色通道”加快保障房开工

上月 30 日，酒仙桥街道的冯先生获得了一个“从天而降”的好消息，在今年朝阳区第一批限价房摇号时，他摇中了选房顺序号 1 号。这意味着，在即将供应的两限房里，只要有符合他申请条件的一居室，他就能“可着劲儿地挑”。

这样的好消息，基于朝阳区的建设速度。市住保办相关负责人说，截至 6 月底，已有平谷、门头沟和朝阳 3 个区县完成了全年的保障房开工任务，其中平谷已经在 5 月底率先完成。另外，顺义区已经完成今年全市统筹任务的项目落地工作。

记者发现，在这个收官之年，保障房开工量的占比中，产权型保障房占到了 98.8%。数据显示，截至 6 月底，本市保障房新开工 67474 套。其中只有 881 套是公租房，另外有经济适用住房 1989 套，限价房和自住型商品房 31133 套，棚改安置房 33541 套。

“按照这样的布局，本市已经完成国家保障性安居工程小组今年下达给北京市 10.5 万套建设筹集任务的 64%。”市住保办相关负责人说。

在每年市住保办的工作计划中，“时间过半，任务过半”都是一个艰巨的推进节点。也许很多老百姓都要问，实现开工量过半，为什么比较难呢？

“这是因为很多土地出让了之后，都在办理前期土地、规划手续，要尽快走到开工这一步，意味着从一开始就要加速。”一位建筑领域业内人士说，这些带有住房保障性质的项目，从一开始就进入了国土、规划、建设体系的“绿色通道”。

5 万家庭仍翘首以待

“总能听见开工的消息是好事儿，但对咱老百姓来说，还是能实实在在地拿到房，才是实惠啊。”几天前，西城区备案家庭小任得到了即将分配房山保障房的消息，很是期待。

数据显示，上半年，全市累计启动保障房分配 2.3 万套，其中租赁房源 0.5 万套，配售房源 1.8 万套。

但在市住保办的大账本上，目前，尚有经适房、限价房轮候家庭约 5 万户。为了让这 5 万户家庭尽快分到新房，市住保办相关负责人已经连续将近 1 个月在各区县“蹲点儿”，督促房源落实。目前，本市已经有 9 个区县的轮候家庭已经完成房源对接，或者将房源落实到了地块。

“房山、顺义、昌平、延庆、平谷 5 个区县已经基本完成轮候家庭房源对接；门头沟、通州、大兴、密云 4 个区县合计剩余 3500 户家庭房源已经落实到地块，年底前完成本区县轮候家庭任务已有保障。”说起保障房的新进展，这位负责人如数家珍。

重点区县将提高配建比例

自住房作为本市住房保障体系中和商品房衔接的补充，今年加大了供应。截至 6 月底，全市共启动网上申购房源 46 个，提供房源 4.7 万套，其中有 31 个项目已经启动选房，提供房源 3 万多套，销售 2.9 万套，目前仅剩余房源 1142 套。

“这些项目中，已有 21 个项目、共 20122 套房源全部售罄。”相关负责人说。

这几年，市住保办还一直在推进、督促‘老大难’区县找出路，实现跨区县保障房源对接。目前，东城区、西城区缺口房源已经纳入全市统筹范围，其他区县也在加快推进相关工作。

除了统筹解决之外，对一些仍旧有着大量备案家庭的区县，本市正计划提高该区县土地入市项目保障房配建比例，同时寻找大地块集中建设。相关负责人提醒，备案家庭多的区县，要多措并举尽快解决居民住房困难。

“下一阶段，各区县将尽快落实、上报年度第 3 批计划开工保障房项目，我们会监督这些项目的落地情况；同时市住建委会同国土、规划等部门加大协调力度，力争于 7 月底完成土地入市。”上述负责人表示。

（来源：北京日报）

北京新建保障房 摇号选物业

保障性住房物业服务管理办法 8 月 1 日起正式实施

仅七成保障房家庭满意小区的物业服务，这是去年北京市物业协会对全市保障房小区物业服务满意情况进行调查的结果。为解决保障性住房在物业管理方面的不足，北京首次出台《关于进一步加强保障性住房等住房物业服务管理工作的通知》，并将于 8 月 1 日起正式实施。今后，新建保障房物业将通过摇号产生。同一个项目里的商品房和保障房的物业必须“一视同仁”，不得用围栏、绿植将二者分割。

市住建委相关负责人表示，《通知》要求，要建立承接保障性住房项目物业服务企业名录。新建保障房项目，建设单位委托物业服务企业提供前期物业服务的，应在办理商品房预售许可或现房销售前，从承接保障性住房项目物业服务企业名录中选聘。已竣工交用且尚未成立业主大会的保障房项目，由项目所在地社区居委会或街道办事处（乡镇人民政府）通过摇号方式，在企业名录中选聘具有相应资质物业服务企业开展服务。对于已竣工交用的保障房项目，业主成立业主大会后，仍由全体业主共同决定选聘物业服务企业事宜。

市住建委相关负责人称，市住建委委托北京物业管理行业协会根据物业服务企业资质、业绩、信用信息记录、社会反映等情况，建立承接保障性住房项目物业服务企业名录。进入名录的物业服务企业，必须具备物业服务企业二级(含)以上资质、在本市备案住宅项目累计超过 20 万平方米等多项条件。

另外，《通知》明确，在新建商品住房配建项目中，商品房与保障房应实施统一物业管理，建设单位不得通过增设围栏、绿植等方式将同一个物业管理区域内的保障房与商品房分割；如果建设单位欲分区域实施物业管理，应按照本市规划设计指标，分区域建设公共建筑和共用设施，分别配套设备设施。

《通知》确定，经适房项目在选聘物业服务企业时，可将区县住保部门委托物业服务企业对经适房使用情况进行调查并及时向相关部门报告等内容列入选聘条件。物业服务企业确定后，需与区县住房保障管理部门单独签订委托协议。对于已购经适房家庭上市出售时，应向住房保障管理部门提供物业服务费用结清证明等材料。

(来源：北京晨报)

5 环外房价进 5 万时代 地产商上演“抢”地记

地产商大兴 13 天“抢”地记

最后一战瀛海地块楼面价摸高 3 万，5 环外房价进 5 万时代

6 月下旬开始，大兴集中推出多个地块，使断顿 50 多天的北京土地市场掀起小高潮。昨日，这轮大兴土地争夺的最后一战激烈打响，龙湖首开联合体成为“终结者”，以“25.95 亿元总价+配建近 9 万平方米限价房”夺得大兴瀛海地块。

楼面价到了 3 万元 / 平方米

延续前几个地块的态势，昨天下午出让的地块依旧“未拍先热”，在现场竞拍前已收到 13 次网上报价，吸引了龙湖首开联合体、碧桂园、恒大、保利、金融街等 13 家房企或联合体参与。

北京晨报记者在现场看到，竞拍开场 3 分钟不到就举牌 13 次，恒 大以 25.95 亿元的价格触及该宗土地价格上限，现场转入竞报限价房面积环节。龙湖首开联合体、碧桂园、保利等房企竞相举牌，经过 30 多轮激战，龙湖首开联合体最终将该地块收入囊中。根据国土局官网显示，本次挂牌出让宗地用地性质为 F1 住宅混合公建用地，土地面积为 61030.67 平方米。

“可怕的事情发生了。”中原地产首席分析师张大伟测算，该地块商品房住宅部分平均楼面价达到 3 万元 / 平方米，“按照这一楼面价，未来区域内的住宅价格将突破 5 万。”

大兴库存不够一年去化

大兴地块为何这么火？“北京市场肉少狼多。”亚豪机构市场总监郭毅表示，今年北京计划供地 750 公顷，上半年实现供地 175 公顷，完成率仅 23.3%， “北京从没有出现过地王解不了套的现象，无非是利润预期和去化周期的问题。两轮 6 年城南投资计划达 7000 多亿，基础设施、配套条件逐步完善，让城南成为楼市的需求热点。” 她认为，房企特别是上市公司，靠一线城市出成绩，必须要拿地。

张大伟从供应的角度对该区域进行解读，“目前大兴库存只有 8799 套，尚不够一年去化，虽然近期出让了多宗土地，但是企业竞争激烈，仅剩下有 2 万平方米的商品房，只能供给 150 套左右商品房住宅。” 他认为，这些地块虽位于南五环外，但未来会有地铁开通，房企高价拿地更多是因为对区域市场看好，“土地供应稀缺，导致土地市场争抢持续出现，针对三四线城市的明显过剩风险，标杆房企开始全面回归一二线城市。”

13 天总成交额 110.7 亿元

从近期土地市场的表现来看，激烈的争夺已司空见惯。6 月 25 日以来，短短 13 天的时间里，这已是大兴区域推出的第 8 宗地，总成交额达到 110.7 亿元。

6 月 25 日，同样位于大兴瀛海镇姜场村 02-1-1 地块旭辉地产经过 72 轮厮杀、突围 12 家房企才得以拿下，总价 2.25 亿元+配建 12600 平方米自住房。

第二天，北京兴创最终以 1.22 亿元总价，赢得大兴区采育镇地块。

6 月 30 日，大兴庞各庄镇 PGZ01-01、PGZ01-02 地块吸引了 9 家房企参与，经过 84 轮竞拍，旭辉联合体以“24.1 亿元+配建 59788 平方米限价房”夺下该地块。当天，威可多以 9.7 亿元拿下大兴新城北区地块，溢价率 11.49%。

7 月前三天，每天均有一宗地块成交。1 日，K2 地产经过 47 轮激战，以 4.68 亿元夺得大兴庞各庄镇 PGZ02-34 地块，溢价率高达 65.96%。2 日，经过 71 轮举牌，北京兴展以“20 亿元+配建 44252 平方米限价房”摘得大兴庞各庄镇 PGZ01-04、PGZ01-05 地块，平均楼面价为 12940 元/平方米，而旭辉 6 月 30 日拿下的地块楼面价为 1.17 万元/平方米，两天时间楼面价上涨 1200 元/平方米。

最火热的是 7 月 3 日的大兴区瀛海镇区 DX08-0002-0304 地块，共吸引了 19 家房企参与争抢，最终北京城建以“22.8 亿元+配建 94078 平方米限价房”竞得。

北京晨报记者 杨奕

■新闻链接

一线城市供地创历史最低纪录

根据中原地产市场研究部统计数据显示，今年上半年，全国百强城市合计总出让 11813 宗土地，成交土地出让金 7021.7 亿元，同比 2014 年同期的 10890 亿元下调 35.5%。其中，一线城市合计出让金上半年只有 1655.64 亿元，比 2014 年同期下调了 36%。

土地出让金下调的主要原因在于土地供应出现锐减。上半年，一线城市合计供应 255 宗地块，其中住宅用地 89 宗，创下同期历史最低纪录。地少，价格却大幅上涨，以住宅用

地为例，今年供应的土地均价为 16024 元 / 平方米，同比 2014 年的 11863 元 / 平方米上涨 35%。土地供应的稀少，也就使得一线土地市场出现房企争抢的局面。

■相关新闻

楼市热度写进房企半年报

15 家房企 6 月销售大涨

又到年中，房地产企业陆续交出“中考”成绩单。不同于年初的眉头紧锁，上半年成交量、销售面积均出现强势复苏，楼市的热度在房企的业绩中得到充分体现。

近日，万科、碧桂园、保利地产等房企陆续公布销售数据。万科 6 月份实现销售面积 195.5 万平方米，销售金额 251.9 亿元，环比 5 月上涨 21.9%。上半年累计实现销售面积 902.6 万平方米，销售金额 1099.6 亿元，同比上涨 9%，是目前公布销售业绩的房企中唯一一家过千亿的企业。6 日，万科宣布计划以总额不超过 100 亿元的自有资金回购 A 股股份，当日万科 A 上涨 8.61%。有业内人士表示，近期市场出现大幅调整，万科回购彰显了公司管理层信心，会对公司股价形成强力支撑。

6 月单月销售金额超过 200 亿元的还有恒大地产和保利地产。6 日下午，恒大发布的销售简报显示，6 月公司实现销售面积 286.2 万平方米，实现合约销售额 247.5 亿元，销售额同比增幅达到 88.8%，环比达 48.2%。上半年，恒大累计实现销售额 871.1 亿元，同比增 25.7%，完成年初制定的 1500 亿元目标的 58.1%。保利地产 6 月单月签约金额达 256.52 亿元，同比增长 55.28%；上半年实现签约金额 760.42 亿元，同比增长 16.74%。

在目前公布销售数据的房企中，大部分业绩出现上涨。中原地产市场研究部统计数据显示，截至日前，15 家公布业绩的房企 6 月合计成交额 1323.94 亿元，环比上涨 34.8%；从半年业绩看，合计销售额达到 4791.33 亿元，同比上涨 9.2%，15 家企业中有 12 家出现同比上涨。其中上半年花样年销售业绩涨幅最高，同比上涨 125%。

从 5 月开始，全国主要楼市出现明显复苏，从整体签约情况看，一线城市涨幅最明显，北京、上海、深圳等城市再现日光盘。中原地产首席分析师张大伟认为，下一阶段市场上行行情可期，“政策刺激对基本面较好的城市所带来的作用积极，而对供过于求的城市提振作用依然有限。”

（来源：北京晨报）

上半年北上广深房价普涨 北京土地供应创新低

2015 年即将过半，上半年楼市逐渐走出低潮。从房价来看，北上广深四个一线城市涨幅较高，但三四线城市由于库存较多，房价仍在下调。央行[微博]的调查报告也显示，对于第三季度房价，近两成居民预测将上涨，购房意愿也普遍有所提高。另一方面，北京土地市

场则显得有些冷清，上半年仅成交了 35 宗土地，供应量创下近三年来新低。此外，近期由于北京“政府搬迁”新闻，令通州地区楼市成交量和房价出现大幅增长。

央行最新公布的《2015 年第二季度城镇储户问卷调查报告》显示，过半居民认为现阶段房价难以接受，但是，购房意愿普遍有所提高。

报告显示，在房价预期和购房意愿方面，对三季度房价，18.2%的居民预期“上涨”，53.9%的居民预期“基本不变”，只有 14.6%的居民预期“下降”。对于现在的房价，51.5%的居民认为目前房价“高，难以接受”。

6 月 23 日 经济参考报 “政府搬迁” 传闻令北京通州潞城镇房价大涨

记者走访了多家房产中介机构和楼盘发现，潞城镇的楼盘基本都成了“消息盘”。“我有一个在北京市政府部门工作的客户买了两套房”“不少即将过来工作的领导开始选购学区房”等等，诸如此类的消息都成为房地产商和二手房中介机构的利器。

专家表示，现在通州一些房地产项目的这种炒作实际上是在炒概念，即使北京市政府最终落户通州，也不会对通州的楼市造成太大的影响。因为北京近年来包括通州在内的各远郊区县的建设取得了很大发展，各种基础设施越来越完备，如果市政府果真搬迁到通州，会给通州的基础设施、医疗、教育等带来一定的改善，但不会出现巨大的差异，现在一些楼盘价格的跳跃式上涨是没有市场基础的。

事实上，除了潞城镇的躁动，通州的不少区域楼市价格依然十分平稳。在位于通州区温榆河西侧的一个新盘，均价一直维持在每平方米 2 万元左右。销售人员告诉记者，尽管传言不断，但该项目的关注人群并没有急剧增长，价格也不会大幅上调。

6 月 24 日 中国新闻网 上半年北上广深房价普涨现“日光盘” 三四线难反弹

2015 年已经过半，纵观上半年楼市，房地产市场已由低潮期走向回暖。但值得注意的是，由于供求关系的改变，城市间的房价分化也日益加剧，一线城市的房价涨幅较为明显，甚至出现了“日光盘”，但多数三四线城市仍在持续下调。

去年下半年以来，楼市利好政策接连出台，尤其是在多个信贷“组合拳”的作用下，楼市升温明显。“930 新政”、“330 新政”，涉及“认房不认贷”、“最低七折利率”以及“二套房最低首付四成”等实质性内容，此外，三次降息、两次降准，以及各地提高公积金贷款额度及放宽使用限制等等政策，均对楼市的回暖起到了实际的推动作用。

来自国家统计局的数据，70 城房价环比综合平均涨幅由四月份开始由跌转涨，五月份环比上涨了 0.7%，出现上涨的城市个数也由年初的 2 个增加到了 20 个，下降的城市由 64 个降为 43 个。由于一线城市的拉动作用，房价整体呈现出了回暖态势。

6 月 25 日 北京青年报 境外人员在京买房手续简化 实现联网资格审核

北京日前简化外籍人士在北京购房手续，自 2015 年 6 月 1 日起，境外个人在本市购房可不再提交纸质的《境外个人在境内居留状况证明》，而是直接向网签服务机构(开发企业、

经纪机构、区县窗口)提供有效身份证明,通过联网审核方式申请购房资格审核。市住建委会同市公安局于 10 个工作日内进行审核,通过审核的境外个人即可办理网签手续。

市住建委相关负责人介绍,本市境内人员购房已实现了联网资格审核,此次《通知》的发布和实行进一步规范了境外个人在京购房行为和程序,精简了办事手续,能更好地服务在京工作的境外人士,是一项便民利民的举措。该负责人表示,境外人员在京购房资格审核标准仍保持不变。《通知》发布之前已完成网上签约,办理后续权属登记手续的,仍按原规定执行。

依托购房资格联网审查机制,《通知》将市公安部门审查居留状况纳入网上联合审查范围。购房人向房地产开发企业、经纪机构、区县存量房网签窗口等网签服务机构提交个人身份证明材料,经初步核查后,在市住建委交易登记系统填报相应信息,信息将自动发送至出入境管理部门,并由相关部门于 10 个工作日内完成审查。

(来源:中新网)

北京通州房价进入 3 万元时代 同质化竞争现隐忧

与 A 股的跌跌不休相反,北京通州房价则是越涨越高。

目前,“北京副中心”建设的重点是通州运河核心区。在该区域,通州区政府自 2010 年以来共出让 41 宗多功能用地,吸引了保利、绿地、富华、富力等十余家房地产开发商在此扎堆布局。随着“北京副中心”“政府东迁风”等多重利好刺激,这些项目在今年将陆续面市。

7 月 7 日至 8 日,《中国经营报》记者在通州运河核心区实地走访多个将于近期开盘的项目,其中,富力运河十号一期公开报价为 35000 元/平方米,一些大户型产品报价为 40000 元/平方米,可能于今年 10 月开盘的二期项目,目前报价直接“跳涨”至 45000 元/平方米;计划在 8 月 8 日开盘的保利大都汇,公寓产品报价为 30000 元/平方米到 35000 元/平方米之间,商业项目报价在 40000 元/平方米左右;其他多个项目的报价都在 30000 元/平方米至 35000 元/平方米之间。

“周边二手房成交价已达 28000 元/平方米,报价也在 30000 元/平方米以上了。”保利地产一位内部人士表示,通州运河 CBD 新盘卖到 30000 元/平方米以上已是情理之中,“未来,至少是在通州运河 CBD 板块,房价将很快突破 40000 元/平方米。”

通州运河核心区的规划建筑面积多达 366 万平方米,又都是 50 年产权的商住综合体项目。一位业内专家接受本报记者采访时预测,未来数月的集中供应期,将使通州运河 CBD 楼市迎来一轮同质化竞争的“血战”。

运河 CBD 房价“坐三望四”

走出北京地铁6号线北运河西站,富力地产销售团队一位江西籍的小伙子热情邀请记者看房。在富力运河十号售楼中心,登记个人信息之后,另一位胡姓客户经理在项目沙盘前告诉记者,该项目一期开盘2栋楼、300多套房子,目前排号超过700个,报价为35000元/平方米;二期2栋楼预计10月开盘,可能要卖到45000元/平方米。

相隔三个月,二期项目比一期就能涨价10000元/平方米?胡姓客户经理表示,房地产项目二期比一期价格高是行业规律,越往后越涨价。

在保利大都汇售楼中心,一位刘姓销售经理介绍了区域优势、地段优势、交通优势之后表示,该项目一期开盘两栋高层、900多套LOFT公寓产品,计划7月18日出详细的价目表,8月8日开盘,目前排号已经超过1000个;该项目公寓产品主力户型集中在40~50平方米,报价在30000元/平方米到35000元/平方米,商铺报价则在40000元/平方米左右。

绿地中央广场就在保利大都汇的旁边,目前主推产品同样也是40~80平方米的LOFT公寓。据记者了解,由于绿地集团在东北的项目遇困,急于回笼资金,绿地中央广场公寓项目已经在2015年4月卖给中根资产管理有限公司(以下简称“中根资产”),由中根资产重新包装之后上市;目前,该项目还有大约400套公寓在售,排号也在700个以上。

据记者不完全统计,通州区运河核心区聚集了富力运河十号、保利大都汇、绿地中央广场、华业新北京中心、富华长安运河以及复地、K2地产、合景泰富等十余家房地产项目;其中,大多数项目都计划在今年入市,多个项目目前正在抓紧蓄客,公开报价都在30000元/平方米到35000元/平方米之间。

“目前只有区间价格,具体价格还不确定,运河核心区几个商住类LOFT产品价格都是如此。”在问及原因时,华业新北京中心一位销售人员表示,通州区房价已经确立上涨趋势,运河CBD几个项目又几乎是同时入市,谁也不想成为第一个定价的项目。

在走访过程中,几个销售经理都劝记者排号,认为通州运河CBD房价已处于突破30000元/平方米、向40000元/平方米推进的关口,早出手就早受益。“许多客户都是在看上一两个项目的同时排号。”一位销售经理如是表示。

记者还随机采访了几位看房人士,较为一致的看法是,通州“副中心”以及“政府搬迁”的消息已经传了多年,京津冀协同发展正让这些曾经的传言成真,交通便利的运河CBD板块将更适宜投资、升值。对于房价,“30000元/平方米未来是有升值空间的,40000元/平方米以上恐怕就悬了。”一位看房人士认为。

放量供应下竞争或加剧

据记者了解,保利大都汇是由2栋大约高100米的甲级写字楼、3栋创意办公楼、2栋公寓、数栋商业裙楼和一个地下商业中心组成,总建筑面积为18.7万平方米。

另外,绿地中央广场、华业新北京中心、“通州运河一号”以及紧邻京杭大运河五河交汇处的标志性建筑——“彩虹之门”的总建筑面积分别将达到43万平方米、72万平方米、51万平方米、65万平方米。

据不完全统计，通州运河核心区十余家开发商提供总量超过 300 万平方米、产权都是 50 年的商业综合体项目。而他们目前的定价策略又集中在 30000 元/平方米至 35000 元/平方米的区间，这是否会带来同质化竞争的问题？

业内人士透露，其实在通州区政府层面，也很担心通州运河核心区商业综合体的放量供应，由于业态类型较为接近，会出现竞争加剧的情形，因此，通州区也在控制项目进程和入市体量。

不过，通州区新城中心区建设管委会主任朱志高表示，通州运河核心区经过最近几年的发展，诸多工程项目逐步成型，已经具备承接北京中心城区商务及文化功能的能力，这些大型城市综合体在疏解非首都功能、对接京津冀协同发展战略方面，将起到积极作用。

保利地产北京公司总经理李晶也公开表态称，通州区从不回避 300 万平方米的建筑面积将是一个庞大的体量，因此才有了运河 CBD 超前的规划蓝图。

一位地产业内人士此前在接受记者采访时表示，目前，通州在北京的位势，就相当于前海之于深圳、浦东之于上海，与河北廊坊、天津武清交界的通州未来一定是京津冀协同发展的受益者；同时，通州区运河 CBD 的定位是要成为国贸 CBD、金融街之后北京的第三个 CBD，未来的升值空间很大。

一位区域经济专家在接受本报记者采访时表示，通州“副中心”建设的关键在于改变“睡城”的形象，过去通州仅有一些文化艺术产业形成了聚集效应，未来北京党政机关在多大程度上搬往通州、产业项目在多大程度上向通州聚集，都将影响通州运河 CBD 能否消化如此体量的商业综合体项目。

其实，在走访过程中，受访对象也在极力淡化同质化竞争的问题。比如，保利地产刘姓销售经理认为，相比周边项目，保利大都汇的优势是容积率更低；同时，保利集团本身就有文化产业基因，打造的是商务艺术综合体。富力地产胡姓客户经理则表示，与周边项目的 LOFT 公寓主要是小户型产品相比，富力运河十号提供的是 110 平方米至 150 平方米的大户型产品。

（来源：中国经营报）

凭无房证明可提公积金 广州拟将提取条件简化

想提取公积金租房却又受困于繁琐手续和多出费用？记者昨日了解到，广州住房公积金中心正在抓紧研究制定广州市租房提取住房公积金的操作细则，拟将提取条件简化为只需提供无房证明即可，不再需要提供租赁合同、租房发票。

或不需再提供租赁合同发票

6 月底，北京放宽租房提取公积金条件，北京租房提取公积金只需要提供无房产证明，不再需要租房合同、发票，需要手续明显简化。随后，西安等地也有所跟进。

记者昨日从广州住房公积金中心了解到，财政部、中国人民银行、住房和城乡建设部于2015年1月20日联合下发《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》后，广州公积金中心也正在抓紧研究制定广州市租房提取住房公积金的操作细则，将放宽和简化租房提取住房公积金的条件和手续。初步计划是，只要职工在广州市无自有产权住房就可以提取住房公积金支付房租，提取时金额不超过广州市规定的上限，只需提供无房证明即可，不需要提供租赁合同、租房发票。

考虑设定房租提取比例

那么提取公积金用于租房，是否有额度限制呢？

据了解，北京的规定是，提取公积金用于租房的，每人每月不能超过1500元。广州住房公积金管理中心则表示，目前广州正在制定租房提取公积金细则，将会充分参考深圳、东莞、中山等城市的做法，拟考虑让职工提取每月缴存总额的一定比例用于支付房租。具体政策需报市住房公积金管理委员会审议通过后，再公布执行。

拟推公积金手机APP

手指轻点即可查询提取

广州市民可能很快就能通过手机APP办理公积金查询、提取等业务。记者昨日从广州住房公积金中心获悉，广州将进一步推出各类便民服务方便公积金提取，比如手机APP服务、按月提取还款等业务。目前，广州市内纯住房公积金贷款购房的，签订定期转账提取协议后，在职工的房产无发生产权变更的情况下，系统可根据职工选定的周期（6个月或12个月）自动将职工住房公积金账户内的余额转到职工指定的个人活期储蓄账户中。

（来源：信息时报）

京别墅市场成交井喷 港资房企坦言竞争“很残酷”

在许多业内人士看来，2015年北京楼市正在经历一个“豪宅年”。不断创新高的入市价格，急剧膨胀的供应量和成交量，都让北京豪宅市场迅速走向高峰。

亚豪机构的统计数据显示，在土地供应减量、价格走高的带动下，6月北京别墅市场火爆异常，全月成交462套，创造了2010年以来的最高值。北京别墅均价也达到了每平方米3.99万元人民币。业内人士表示，在政策连续利好的影响下，楼市逐步回暖，稀缺地段的别墅产品价格可能进一步走高。

此前被传大规模撤离内地楼市的港资开发商也成为这一轮北京豪宅热的受益人。去年年底开盘的香港房地产开发企业新世界丽樽在半年时间内，销售金额达到8亿元人民币。“做到了实实在在的北京别墅销量第一名”，新世界中国地产华北区副总经理邱国兆说。

据邱国兆介绍，上半年，新世界丽樽在中央别墅区和奥北别墅区内1500-3000万元别墅成交套数、面积和金额均居于区域首位。

不过，不断升高的价格和供应量的背后是房地产企业之间愈发白热化的竞争。邱国兆对中新网记者坦言，今年由于别墅等高端楼盘扎堆入市，北京别墅市场竞争异常激烈，“很残酷”。

除了 2013 年一批集中出让的“地王”等高价地块完成开发周期蜂拥入市外，北京“限高令”的松动，也让大量高价项目得以被放行。去年年底首创农展馆项目每平方米高达 16.6 万元的预售价格得到通过就是限高令逐渐退场的标志。

虽然看上去供需两旺，但业内人士指出，豪宅市场也存在成交速度赶不上供应速度的隐忧。“必然会出现豪宅市场内部的分化格局”，邱国兆说，市场上只有优质产品才能生存，非优质产品肯定会面临淘汰。这就意味着以往开发商并不看重的工艺、质量、配套等成为现在高端楼盘的竞争关键点。

如：鲁能·7 号别墅力推中国儒家文化和“家”的概念。新世界丽樽则主打法国牌，“追求产品极致化，包括在设计、功能和使用上融入法国元素”，该企业也在上月推出“溯源最法国系列活动”，邀请部分业主赴法国旅游。

在 11 日晚间的分享溯源之旅活动上，新世界丽樽的几位业主代表讲述了其此次法国行的体会，分享了他们从法国带回的生活饰品、餐具、红酒等。邱国兆说，这是房地产业第一次通过类似真人秀的活动和与准业主、业主的展开互动。

虽然豪宅热“看起来很美”，有业内人士提醒，由于内地 A 股市场波动加剧，获利资金进入楼市的变数加大，与上半年的豪宅热相对应的可能是下半年出现豪宅预售违约、销售回款难的情况。

（来源：中国新闻网）

前沿视点：互联网+

“互联网+”带来机遇 社区服务蓄势商业变革

随着“互联网+”和社区 O2O 的崛起，庞大的业主群成为开发商手里最为宝贵的资源之一。深耕社区服务市场，实现从开发商到服务商的转变，正成为众多房企在白银时代的生存法则。

深耕社区服务

近日，在全联房地产商会主办、全联房地产商会社区服务研究会承办的“全联房地产商会社区服务研究会成立大会暨中国首届社区服务创新峰会”上，来自全国二十多个省、市、自治区已经或即将进入社区服务行列的近二十个行业的代表近 500 人出席了会议。这是全国首次连接传统社区服务企业与新兴互联网创新的行业大会。

“十二五”规划纲要以及国家新型城镇化规划和社区服务体系规划中都提出，大力发展现代服务业、推动社区服务改革、创新、发展，引导社区服务企业转型升级，促进各相关行业在社区服务中的跨界合作，提升社区生产生活环境质量，加强民生与和谐社区建设。

全联房地产商会从完善房地产产业链出发，成立了全联房地产商会社区服务研究会。社区服务研究会是专门从事社区服务问题研究的全国性、跨行业的学术性社会团体。同时从业务范围和运作模式来看，社区服务研究会又是从事社区房屋接管与修缮、设备设施维保、装饰装修、智能家居、房产经纪、家政服务、电子商务、物流配送、金融信贷、保险理财、智慧社区、平安社区服务以及社区养老、社区文化等企业及相关机构自愿联合发起成立的非营利性社会组织，属于全联房地产商会的二级机构。

全联房地产商会创会会长、清华校友房地产协会会长聂梅生担任研究会会长，花样年集团（中国）有限公司董事局主席兼首席执行官潘军当选为研究会首届首轮轮值会长，副会长包括金融街、绿地、融创、招商局、花样年、绿城等物业管理公司负责人。

“互联网+”机遇

潘军在《社区生态圈》主题发言中表示，现在中国经济已经到了一个新的拐点，当消费成为主导的时候，必须要开始关注服务。因为社区的业主是不能被管理的，只能是被服务，做得好不好不是房子满不满意，而是业主满不满意。现在互联网最核心的一个词就是“用户”，用户将会成为服务业的核心，现在社区行业要做的就是从物的管理到人的服务。移动互联网将会主导未来的发展，最后到物联网和互联网的互通，社区平台是天然可以和移动互联网真正意义上无缝对接的。互联网是一个社区的商业形态，在转化方面社区平台要比传统的互联

网有优势。对比一下，在整个要求上，社区平台能力的匹配比传统互联网更高，彩生活是线上加线下，而互联网是线上。

互联网的线下端口，就是社区。如果说过去开发商只提供一个好的房子，那现在除了提供好房以外还能提供好家，还能提供好的生活。社区服务的深度、广度和客户的黏性也为我们提供一个巨大的商业机会和商业蓝海。

据悉，研究会未来将选择一些有条件的城市先行开展社区服务创新试点，率先在社区医疗、社区金融、社区养老、社区电商、智能家居等方面，积极探索运用互联网技术创新社区服务新方法，通过一段时间的实践，初步形成各具特色的以互联网为载体的社区服务新模式，并为全面开展城市社区服务发挥典型示范作用

国务院参事室特约研究员、国家统计局原总经济师姚景源在题为《互联网时代的社区新经济》的演讲中指出，现在中国经济发展处于三期叠加阶段，正面临经济增长速度换挡期，中国经济下行的压力，一个最突出的表现就是进出口贸易，另外一个问题就是老龄化、资源环境不堪重负。创新科技刻不容缓，中国经济的根本力量都是创新。“我们有很多新机遇，包括老龄化给我们带来很多问题，但同时给社区服务也带来广阔的市场”。

聂梅生分别作了题为《中国社区服务现状和发展趋势》、《中国养老产业轻资产之路》的主题演讲，之后代表们实地考察了清朋华友学子园养老项目。

数据显示，全国物业公司在管和可管的物业面积已超过了 200 亿平方米；500 户以上的社区全国约有 6 万多个，按人均年消费 1 万元计算，每年的年均消费额在万亿元以上水平；且随着消费者人均收入提升促使生活方式将发生变化，商业业态将从商业中心转变为各种类型的社区商业，本地化生活方式将成为主流形态。目前发达国家社区商业占据社会商业总支出的 60%以上，而中国目前整体水平不足 30%，这就意味着社区服务 O2O 具有更广阔的市场空间。

在另一端，城镇化发展、人口老龄化、新型的生活和工作方式形成大大增加了待在社区的人口数量及时间。在可见的未来五六年內，待在社区的人口数量和时间将会大幅增加，这也将使得社区变成一个最大的输入和输出并发的综合性服务场所，因此专注于社区提供的各种服务也将应运而生。显然，这将是下一个万亿金矿。

（来源：中国房地产报）

国企改革

央企高管全面限薪：月收入 8000 元

在国资委下属央企负责人薪酬改革执行完毕后，所有国有企业将全面仿效执行限薪政策。

记者获悉，下一步，在国资委管理之外的金融企业、各省国企以及央企子公司的高管限薪政策将全面实施。这意味着，所有国有企业高管都将实施逐级限薪政策。目前已知，限薪后央企高管月收入为 8000 元，年底根据业绩发放奖金。

今年 1 月 1 日起，被称为“限薪令”的《中央管理企业负责人薪酬制度改革方案》正式实施，首批改革涉及 72 家央企的负责人，包括中石油、中石化、中国移动等组织部门任命负责人的 53 家央企，以及其他金融、铁路等 19 家企业。记者采访时任央企某矿业公司董事长时得知，自 1 月 1 日起，央企高管已经全面限薪，每月收入为 8000 元。

“现在央企负责人的收入都差不多，每月 8000 元。”他同时表示，这与其之前的收入相差颇大。

当记者问及未来年底是否有奖金时，他表示：“业绩好的话，奖金应该会有。”

不久前，人社部新闻发言人李忠也表示，将推进国有企业负责人的全面薪酬改革。“我们计划在今年上半年完成地方国有企业负责人和中央部门管理企业负责人薪酬制度改革方案的审核工作。”

参与薪酬制度改革方案的人士向记者透露：“下半年，将会推进各省国有企业和中央部门管理企业负责人的薪酬改革。”

该人士着重指出：“金融企业的负责人薪酬管理将是重点。”据记者了解，此次国有企业高管收入全面改革，不会涉及员工。

（来源：人民网）

国企改革方案下半年密集发布 将以混合所有制为主线

国企改革方案下半年密集发布，国资委牵头制定总意见，发改委财政部等牵头制定相关方案国企改革方案下半年密集发布“这次改革与以往最大的不同之处，在于以往改革是次一级别的改革，没有从根本上触及既得利益者，所以阻力相对较小，但这次改革是最高级别的改革，最终要改的是国资体制，改革步入深水区，硬骨头不好啃。”7 月 7 日，湖南省社科院经济所所长毅敏接受记者采访时说。

从十八届三中全会后到今年5月，国资委全面深化改革领导小组共召开过20次全体会议和6次专题会议，审议了多份与国企改革相关的文件。但目前出台的仅为人社部牵头的国企负责人薪酬改革细则，分别由发改委和财政部制定的混合所有制改革方案和国资改革方案至今未向社会公布。

据记者从权威人士处获悉，深化国企改革指导意见及与之相配套的若干改革文件将于今年下半年密集出台。

形式：1+N

国企改革顶层设计方案酝酿已久。国资委研究中心主任楚序平在今年初的一次论坛上曾公开表示，2014年来，国务院国资委依据《全面深化国有企业改革指导意见》，对涉及国资委的重点改革任务，制订了初步意见方案。据透露，“1+N”改革措施里的大部分，有望在春节前出台。

其中，“1”是指首先会出台一个深化国企改革指导意见，“N”是指十几个与之配套的分项改革实施方案。

“深化国企改革指导意见由国资委牵头制定，发改委牵头的是混合所有制改革方案，财政部负责牵头的国资改革文件也有3个，它们分别是国有资产管理体制改革方案、成立和改组国有资本运营公司及投资公司方案，以及国有资本预算改革方案据记者说。

最先出台的则是由人社部牵头的国企负责人薪酬改革细则，已于2015年1月1日正式开始实施。

值得一提的是，在其他配套方案出台之前，6月5日召开的中央全面深化改革领导小组第十三次会议，提出了改革的两个保障机制，一个是《关于在深化国有企业改革中坚持的领导加强的建设的若干意见》，另一个是《关于加强和改进企业国有资产防止国有资产流失的意见》。

对此，中国企业改革与发展研究会副会长李锦解读为，在深化国企改革指导意见出台之前，中央先行出台防止国有资产流失的意见，体现了稳妥改革，保障先行的意图。

在过去一年多的时间里，国资委全面深化改革领导小组会议还研究审议了完善国有资产管理体制的总体方案、国资委管的中央企业功能界定分类方案、关于国有资本投资公司试点工作方案、关于发展混合所有制经济试点工作方案，以及混合所有制企业实行员工持股试点的指导意见等。

尽管上述改革方案至今还未出台，但前期的酝酿工作都是为大规模的改革提供准备，分析人士认为，这意味着备受关注的国企改革总体方案“渐行渐近”。

京津冀一体化

北京市委全会通过贯彻《京津冀协同发展规划纲要》的意见

日前，市委市政府连续召开征求意见会，就贯彻《京津冀协同发展规划纲要》听取各方面意见建议。

《京津冀协同发展规划纲要》描绘了京津冀未来发展的美好远景和宏伟蓝图，对解决好北京发展和管理中的各种问题、实现区域协同发展具有重大的指导和推动作用，是系统的顶层设计，是指导和推动京津冀协同发展的纲领性文件。为贯彻落实好《京津冀协同发展规划纲要》，市委市政府召开座谈会，分别征求正市级老同志、副市级老同志，市各民主党派、工商联负责人和无党派代表人士，党的十八大代表、市第十一次党代会代表、市人大代表、市政协委员的意见建议。

在认真听取大家发言后，郭金龙说，感谢大家提出了富有经验、充满感情的意见建议，这些意见建议充分体现了大家对北京的感情，对全市人民的感情，对北京市工作的理解、关心和体谅，令人感动。推动京津冀协同发展是党中央、国务院在新的历史条件下作出的重大决策部署，是重大国家战略，是巨大的系统工程，也是北京实现可持续发展、解决“大城市病”难题的必由之路。推动京津冀协同发展，需要我们稳扎稳打，持续用力，久久为功。对北京来讲，关键之举就是要有序疏解非首都功能。《京津冀协同发展规划纲要》描绘的美好未来，鼓舞人心，催人奋进。我们要紧紧抓住难得的历史机遇，心往一处想，劲往一处使，拧成一股绳，有序疏解非首都功能，在推动区域协同发展中实现首都更好发展。

国家战略

市委书记郭金龙在市委十一届七次全会上说，推动京津冀协同发展，是党中央、国务院在新的历史条件下作出的重大决策部署，是一项意义重大而深远的国家战略。京津冀协同发展，将着力打造现代化新型首都圈和具有较强竞争力的世界级城市群，使之成为我国经济发展新的支撑带。这是中国特色社会主义的重大实践，对于协调推进“四个全面”战略布局，实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴的中国梦，具有重大现实意义和深远历史意义。当前，北京的人口资源环境矛盾和“大城市病”问题，已经成为人民群众的高度关切，成为我们不能释怀的最大焦虑。现在，中央加强顶层设计，作出了全面系统规划，提出了明确目标任务，从国家战略层面动员中央部门、部队单位和兄弟省市共同行动，给予重大政策支持，进一步增强了我们的信心。全市广大党员干部要切实将思想和行动统一到中央部署要求上来，坚定不移地把贯彻落实《规划纲要》、推动京津冀协同发展作为全市工作的头等大事，以“不待扬鞭自奋蹄”的责任感、使命感，开拓创新、奋发有为，努力创造经得起实践、

历史、人民检验的新业绩，为建设国际一流的和谐宜居之都、实现京津冀协同发展的宏伟目标作出更大贡献。

有序疏解

有序疏解北京非首都功能，是京津冀协同发展的关键环节和重中之重。郭金龙强调，要以强烈的政治责任感和历史使命感，全力打好有序疏解非首都功能这场攻坚战。他说，落实城市战略定位，解决北京“大城市病”、优化提升首都核心功能，必须以疏解非首都功能为先导和突破口。

控疏双管齐下

一要坚持“控”与“疏”双管齐下。在“控”方面，要制定更加完善严格的产业限制目录和人口调控目标，坚决守住各类功能禁止和限制底线，严格控制新增人口；在“疏”方面，要遵循疏解规律，把握节奏，加强配合，协调好利益关系，使疏解工作有序有效。

市场政府合力

二要坚持市场与政府两手用力。善于运用市场机制，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，加强对市场的引导，完善面向市场的服务，对于列入疏解的项目，属地政府都要有“嫁女”的心态，积极为疏解创造便利条件；更好地发挥政府作用，加强对市场的调控和引导，形成与城市战略定位相适应的治理体制和机制，使各项工作都能按照城市战略定位的要求来推进。

疏解提升同步

三要坚持疏解与提升同步推进。有序疏解非首都功能是实现北京可持续发展的关键一步，但不是我们解决城市发展管理问题的全部。在把功能和产业疏解出去的同时，必须下大力气提高城市建设和管理水平，更好地服务和支撑首都功能。围绕解决城市发展“短板”和群众反映强烈的问题，加强环境整治，消除安全隐患，完善服务配套，提升城市品位，让广大人民群众切实感受到疏解与提升带来的好处，积极理解、支持、参与，共同做好疏解工作。他强调，市属国有企业和集体经济组织要在疏解工作中发挥积极作用。要拿出筹办北京奥运会、服务保障国庆60周年和APEC会议等重大活动的劲头，以高度负责的精神，不等不靠，主动对接，狠抓落实，全力以赴向前推进。

城市定位

建设和管理好首都，是国家治理体系和治理能力现代化的重要内容。我们要认真落实城市战略定位，进一步提高北京发展和管理水平。

服务保障能力

一是服务保障能力要与城市战略定位相适应。要深刻认识北京各方面工作具有的代表性、指向性，进一步增强政治意识、大局意识，始终与党中央保持高度一致，坚决维护中央权威，确保中央政令畅通，不断增强服务全国政治中心的功能，高水平履行好国际交往中心的职能，

确保首都安全稳定，让城市更加宜居，让人民群众的工作生活更加便利。要把搞好服务体现在北京工作的各个方面，在服务全党全国工作大局中实现北京自身的发展。

人口资源环境

二是人口资源环境要与城市战略定位相协调。新的发展阶段，必须始终立足于资源环境承载力，牢固树立“绿水青山就是金山银山”的理念，把绿色发展、循环发展、低碳发展作为基本途径，以更大的力度推进生态文明建设，实现人口经济与资源环境相协调，加快建设资源节约型和环境友好型社会，提高首都可持续发展水平。《规划纲要》中明确了2300万的人口控制目标，这是我们必须坚决守住的底线。

城市布局调整

三是城市布局要与城市战略定位相一致。按照城市战略定位的要求做好城市总体规划修改、“十三五”规划编制、主体功能区规划调整等工作，切实做到“先布棋盘再落子”。积极探索实施经济社会发展、城乡、土地利用等“多规合一”。市里要统筹研究，明确各区县在京津冀协同发展中的角色和定位，以及在疏解非首都功能中的任务和责任。要聚焦通州，深化方案论证，加快市行政副中心的规划建设，2017年取得明显成效。

深化结构调整

四是经济发展要更好地服务城市战略定位。疏解非首都功能，实质是深化结构调整和优化空间布局，实现新常态下更高水平的发展。切实抓好在北京开展服务业扩大开放综合试点，积极培育新业态和新商业模式，做强“北京服务”品牌，实现服务业结构与功能的完善、品质与效益的提升，进一步强化城市服务保障能力，使人民群众的工作生活更加方便，使首都功能得到优化和提升。

协同区域发展

五是在协同发展中落实好城市战略定位。协同发展是一部“协奏曲”。要切实增强大局意识、协同意识和服务意识，完善工作制度，制定实施方案，主动融入到区域协同发展之中，发挥好示范带头作用。凡是区域协同发展的工作，都要主动去做、尽心尽力去做，在协同联动中确保目标实现。当前，要聚焦推进交通一体化发展、加强生态环境保护、推动产业升级转移三大重点领域，力争率先取得突破。

迎接“大考”

郭金龙指出，有序疏解非首都功能、推动京津冀协同发展，是一场重大深刻的改革，是一项庞大的系统工程，涉及面广，利益关系复杂，缺乏现成经验，必然是一个前所未有的攻坚克难过程，也是一场充满机遇和挑战的“大考”。我们要增强必胜信念，咬定青山不放松，不达目标不罢休，坚决完成好中央的部署要求，努力开创首都北京更加灿烂美好的明天。

（来源：北京晚报）

京津冀交通 生态加速一体化

“京津冀协同发展文件中央已经审议过了，它的核心内容是把交通和生态环保作为京津冀协同发展率先的领域，先把道路修好，摆开大发展的架势。”环境保护部环境与经济政策研究中心主任夏光近日在“新形势下绿色经济的机遇与挑战”论坛上说。

《第一财经日报》记者近日也从交通运输部、环保部和北京、天津、河北相关政府部门了解到，围绕京津冀协同发展的要求，三地正在交通和生态环保领域加紧布局。

交通一体化是重要支撑

“河北已经展开了十个方面的突破。”在日前召开的河北省推进京津冀交通一体化新闻通气会上，河北省交通运输厅厅长高金浩告诉记者，“今年计划完成交通固定资产投资 1020 亿元，争取完成投资 1100 亿元。”

全长 435 公里、总投资 365 亿元、全程八车道的京港澳高速河北段改扩建工程提前一年通车，这是全国里程最长、标准最高的一条现代化高速公路。“北京已率先打通 5 条对接京津大通道，完成省际‘对接路’ 100 公里。”高金浩说，京津冀交通“一卡通”也已经启动，截至 6 月 2 日，ETC 用户已突破 100 万户，5 个多月实现了再翻番。

高金浩介绍，河北正在构建“大枢纽”，加快形成“三个圈”，包括京津石中心城区与新城、卫星城市之间的“半小时通勤圈”、京津保唐“1 小时交通圈”、相邻城市间基本实现“1.5 小时交通圈”。

首都经济贸易大学今年公布的一份调查报告认为，京津冀区域交通体系存在的主要问题是超大城市市内轨道交通密度不够，市郊铁路发展不足，交通建设缺乏统一规划，“断头路”问题严重。“公路强、铁路弱”不利于京津冀区域交通可持续发展。

本报记者从北京市交通委了解到，今年密(云)涿(州)高速公路、(北)京秦(皇岛)高速公路北京段力争开工建设，京津冀三地之间高等级公路网建设将全面启动。预计到 2017 年年底，京津冀三地间将无“断头高速路”。

北京市交通委主任周正宇也表示，京津冀区域的干线公路“断头路”并不多，目前，交通运输部与国家发改委共同确定，涉及京津冀间的高速公路“断头路”有三条，即京秦高速公路、京台高速公路、首都地区环线的密涿高速公路。其中，京台高速公路北京段去年已开工建设。

在京津区域经济合作过程中，交通一体化是最为重要的支撑之一。今年 3 月，京津冀三省市政府、中国铁路总公司在北京签署协议，按照 3:3:3:1 的比例共同出资成立京津冀城际铁路投资有限公司，建设“轨道上的京津冀”正在由理想变成现实。

交通运输部规划研究院副院长关昌余日前表示，京津冀交通一体化最重要的是打破三地的行政分割和壁垒。现在，三地在基础设施的规划、建设以及运输等方面加强协同，已取得了一些进展。

“重灾区”建治污帮扶机制

京津冀及周边城市空气重污染过程较为多发，是我国灰霾发生的“重灾区”。由于三地毗邻，任何一个区域的污染物都容易对其他区域造成污染，因此如何在大气治理中进行区域协作，显得尤为重要。

本报记者注意到，与以往一味地要求河北压产减排不同，在京津冀协同发展的框架下，三地已经建立了“治污帮扶机制”。一方面，河北各地信息共享，区域间统一标准、统一监测、统一执法；另一方面，北京帮扶廊坊、保定，天津帮扶唐山、沧州，相关城市将协同采取车辆限号限行等措施。

6月初，京津冀及周边地区机动车排放控制工作协作小组办公室揭牌成立，成员包括京津冀、晋、内蒙古、鲁、豫七个省区市。根据要求，协作小组将在全国率先实现跨区域机动车排放超标处罚、机动车排放监管数据共享、新车环保一致性区域联合抽查等。

由于排放标准不统一、监管数据不共享、异地执法难等问题，目前对于外地车在京排放超标的违法行为，北京市相关部门只能采取劝返的手段，没法处罚，所以很难对违法行为起到震慑作用。北京市环保局机动车排放管理处处长李昆生介绍，协作小组最终的目标是要建立区域统一的法规标准，实现区域内超标车异地处罚。

环保市场大机遇

根据国务院年初确定的关于落实政府工作报告重点工作部门分工的意见，今年要在“推进京津冀协同发展，在交通一体化、生态环保、产业升级转移等方面率先取得实质性突破”。这些任务落实在发改委、工信部、财政部、环保部、交通运输部等19个部委的头上。

在5日的论坛上，环保部环境规划院副院长吴舜泽表示，京津冀协同发展，肯定能给环保市场带来非常大的机遇。

“京津冀协同发展不仅有助于缓解北京的交通和环境问题，对企业发展也有非常现实的机遇。”博天环境集团董事长兼总裁赵笠钧在上述论坛上说，首先是市场体量变大，其次是通过协同能为环保产业创新提供更好的条件，技术人员的生活条件也能改善。

国务院研究室信息司司长刘应杰认为，京津冀协同发展，最关键的是京津冀三地真正打破自家“一亩三分地”的思维定式，既要着力扩大环境容量生态空间，又要加快推进市场一体化进程。

“应突破两个传统观念。”河北省发改委宏观经济研究所副所长高智认为，一是突破行政区化的首都概念，将天津及河北保北地区作为首都功能的重要组成区，以利于首都功能在更大范围和空间上配置；二是突破传统的点轴发展理论的束缚，树立网络化的城市布局和发展理念，构建以京津保为核心，石、唐两个区域中心城市为两翼，一批特色功能城市为支撑、功能互补、均衡发展的网络化城市布局体系。

高智建议，在国家层面组建“京津冀规划委员会”，专司京津冀区域发展总体规划编制及重大专项规划、地方规划审查，用体制和制度保证京津冀规划的系统性、整体性、协同性。

“应探索建立战略资源市场化配置机制。”高智举例说，水资源领域探索建立以流域水权分配为基础的水资源使用权转让机制；土地资源领域，在适当调减生态支撑区耕地规模、增加生态用地规模的基础上，划定耕地红线，探索建立耕地、生态用地省域占补平衡和跨区域交易机制；在能源和环境领域，探索建立全域范围内新建项目能源消费和排放总量指标市场化交易机制。

中国社科院京津冀发展报告课题组认为，应完善大气污染联防联控机制，并将其扩展到水环境、土壤环境等领域。同时考虑建立“三省四方”共同出资的“京津冀生态建设和环境治理共同基金”。

目前京津冀港口、机场等重大服务设施由于缺乏分工，导致发展不均衡、资源浪费、效率低下等，针对这些问题，课题组建议在港口方面可通过冀津相互参股方式，组建一体化的港口集团，对沿海港口进行统一功能配置、统一管理运营。

（来源：第一财经日报）

行业动态

万达：下半年计划完成 6 项并购以及设金融集团

公司宣布 2015 年下半年将加大并购步伐，完成国外 3 家、国内 3 家大型企业并购，同时推进海外企业业务在中国落地。

在 7 月 11 日召开的万达集团 2015 年半年会上，公司宣布 2015 年下半年将加大并购步伐，完成国外 3 家、国内 3 家大型企业并购，同时推进海外企业业务在中国落地。

2015 年上半年，万达集团已投入 150 多亿元用于并购和投资，先后并购瑞士盈方体育传媒集团、澳大利亚 HOYTS 院线等企业，投资入股马德里竞技足球俱乐部、同程旅游等企业。

万达集团董事长王健林表示，万达加大国内外并购步伐，一是为了占有稀缺资源。国外文化、金融等产业资源，特别是上游核心资源，基本被欧美公司瓜分，只有通过并购才能得到。

二是为了快速做大企业规模。“世界 500 强企业没有一家是完全靠自身发展到现在规模，万达要迅速成为世界一流跨国企业，就要走并购为主、直接投资为辅的道路。”

三是并购可以帮助万达调整产业结构，万达的文化、金融、体育产业都是靠并购发展壮大。

同时，万达集团还透露将于下半年完成银行、证券、保险公司并购，加上已有的快钱公司和万达投资公司，正式成立万达金融集团。

王健林表示，万达金融首先要掌握商家现金流入口，在万达广场推行云 POS 机，五年内掌握的收款机要从现在的十几万台达到超百万台。其次，利用掌握商户现金流这一优势，万达金融可以创新对商户的信贷考核、发放、收回方法，相比传统银行成本更低、风险更小。

万达金融还将充分利用电商、快钱的大数据，做线上金融，少开或不开线下门店，节约成本，提高利润。

按照万达于会议上提出的新计划，万达集团 2018 年将全面转型为服务型企业，服务业收入、净利润占比超过 65%，而原定是 2020 年实现该目标，这意味着万达转型将大大加速。

万达集团还正式发布了“2211”发展目标，即到 2020 年，万达资产达到 2000 亿美元，市值达到 2000 亿美元，收入 1000 亿美元，净利润达到 100 亿美元。同时，万达集团成为国际品牌，30% 收入来自海外，在全球主要市场有投资、有企业，成为世界一流的跨国企业。

（来源：观点地产网）

保利置业上半年新开工面积降超四成

保利置业集团有限公司(以下简称“保利置业”)7月10日发布公告称,该集团截至2015年6月30日止上半年的新开工累积建筑面积约为90.2万平方米,同比减少45.33%,业内人士分析,保利置业在2015年的目标是去库存、降融资成本,因此导致新开工建筑面积下滑明显。

另外,受房地产行业整体回暖影响,保利置业上半年合约销售额约为人民币145亿元,同比增长17.89%;合约销售面积约为130.7万平方米,同比增长9.37%。根据2014年财报显示,保利置业对于2015年的销售预期是260亿元,数据显示,上半年销售额度已完成了55.77%。

据北京商报记者了解,作为保利集团旗下的两大地产公司保利置业和保利地产为了避免发生业务重叠、行业竞争的现象,保利置业将自己的业务定位主要放在了一二线城市,而保利地产则已经开始布局三四线城市。

保利置业2014年财报显示,该公司在2014年全年实现合约销售额241亿元,而2014年预期目标是280亿元,未能实现预期销售目标,较2013年全年267亿元的销售金额减少26亿元。

此外,保利置业方面表示,截至2015年6月底,保利置业共有土地储备及在建项目按建筑面积计算约2300万平方米。其中开发区域将集中在长、珠三角区域,并以合作开发、二级开发、一二级联动等形式降低成本。

(来源:北京商报)

多次转型难力挽狂澜 冯氏万通谢幕

20年前,“万通六君子”之中的潘石屹和易小迪离开万通;20年后,万通地产(600246,股吧)创始人冯仑交出万通控股权。20年间,中国房地产业风云变幻,沧海桑田。

7月初,停牌近半年的万通地产(600246.SH),在“互联网+”重组失败后,又抛出了45亿元的定增方案。根据方案,本次万通地产拟以4.30元/股的价格,向嘉华控股、海富通-福瑞通达资管等五家投资者非公开发行不超过104651.16万股股份,募集资金不超过45亿元。

其中嘉华控股以超30亿元参与认购,占到本次万通地产发行的全部股份的70%,正式成为万通地产的控股股东。至此,万通地产的冯仑时代谢幕。

万通易主的背后

根据这份定增方案，完成募资后，嘉华控股将持有万通地产 32.37%的股份，成为其控股股东。嘉华控股实际控制人王忆会也将成为万通地产的实际控制人。在此之前，嘉华控股也为万通控股的主要股东，持有万通控股 24.79%股份。

嘉华控股相关人士公开表示，不排除在未来 12 个月内继续增持万通地产股份的可能。

“实际上，早在去年，冯仑与嘉华控股就曾达成意向，以转让万通控股股权的方式使嘉华控股入主万通地产并成为实际控制人，但因转让数量、价格等没有达成一致而未完成交易。”曾在万通地产任职的一位人士告诉《华夏时报》记者。

去年 10 月份，冯仑就曾减持部分万通控股的股份让渡给北京嘉华筑业实业有限公司（即“嘉华实业”）。由于万通控股拥有万通地产 51.16%股份，因此，嘉华实业间接成为万通地产第一大股东。

“自去年冯仑将部分股权转让给嘉华后，嘉华系就主导了万通北京、香河等地的地产项目。同时，万通地产内部管理层也已开始换血，此次嘉华控股增持后，将会全面介入万通地产的经营。”上述人士称。

而在此之前，万通地产内部包括董事长许立在内的多位原万通系高管已相继退出，嘉华人马开始入场接棒。去年 8 月，在万通地产发出的新一届董事会名单中，上届董事许立、云大俊、郑沂、李萌、孙华都被取代。

“最近几年，冯仑的原万通系主要在做立体城市等新业务，传统地产业务量已经非常少了。”兰德咨询总裁宋延庆认为，尽管传统房地产开发业务一直是万通集团发展的必要支撑，但冯仑却并不重视。

万通地产年报数据显示，2014 年万通地产营业收入约 19.11 亿元，同比上年减少 42.06%，净利润约为 4508 万元。其中，房地产销售收入约为 16.96 亿元，比上年增加 22.78%，房屋租赁收入约 1.78 亿元，同比上年增加 74.59%。

业内人士表示，嘉华控股接手后，万通地产的业绩或许会有所改观。万通地产对外宣称，嘉华控股增持后，将深入围绕新型城镇化主题，坚持区域优先、区域聚焦，深耕京津冀，并以高科技、服务业与房地产的组合，实现房地产业务发展模式的转型升级，打造新城市化下的新万通。

嘉华控股创立于 1992 年，注册资金 1.92 亿元，目前业务领域主要包括房地产开发、医疗健康、体育产业、节能环保等八大业务板块。

转型效果不彰

冯仑系万通地产的谢幕，与其多年来频繁转型却效果不彰有关。

今年 1 月 19 日，北京万通地产股份有限公司发布停牌公告，宣称正在筹划重大事项。随后不久，公司公告透露，此番重组涉及收购互联网文娱资产。

半年之后的6月19日，万通地产公告称，自1月6日停牌以来，公司连续与多家互联网标的公司展开深入磋商与谈判，但由于交易各方对交易价格、交易结构、交易方式等重要问题存在较大分歧，依然无法在规定时间内达成一致。

重组失败意味着，万通要真正寻求战略突破并非易事。

“谋求与互联网企业重组可以说是冯仑对万通地产做的最后努力，重组失败后，冯仑去意已决。”房地产行业一位知情人士告诉记者。

实际上，在此之前，冯仑曾多次谋求万通地产转型，但无论是商业地产、基金、直投业务还是2009年后的立体城计划，在实施过程中都并不顺利，并未达到冯仑所希望的结果。

转型商业地产后，万通地产的业务重心向不动产投资模式转变，将收入结构调整为一投资收益、资产交易和管理费三部分，地产开发占比较少。但这一转型效果并不理想。2012年，万通的物业出租收入占比仅2.2%，且不得不靠连续两次出售旗下商业地产公司股份回笼资金。

此后，冯仑将目标瞄向了房地产领域的基金业务及直投业务，在这一概念上打造的“立体城市”更是耗去冯仑大量精力。不过，上述业务也没有给万通地产带来转机，2013年万通的基金及直投业务贡献只占总营业收入的约3%，旗下立体城市项目也多次被传搁浅。

同时，立体城市等新业务令万通地产背上了较大的资金压力。2013年，万通控股的总资产同比下降2.29%，流动比率下降6.45%，长期负债增加17.30%。

“万通的当务之急是寻找能够立竿见影的业务模式，这样才能在创新路上显得更为主动。”同策咨询研究部总监张宏伟指出。

（来源：华夏时报）

绿地集团加快布局大金融产业

绿地集团加速推进大金融产业平台建设。中国证券报记者从绿地集团获悉，由绿地集团旗下战略性金融产业平台绿地金融投资控股集团有限公司（绿地金融）全额出资的黑龙江省绿地股权金融资产交易中心（黑龙江交易中心）日前正式挂牌开业，致力于为私募股权、众筹融资产品提供流动性及具有绿地特色的交易平台。

形成差异化定位

绿地金融在贵州开设的贵州省绿地金融资产交易中心（贵州交易中心）2014年8月揭牌成立。此次再投资5000万元设立黑龙江交易中心，旨在复制贵州交易中心的成功经验与成熟模式，把握互联网金融趋势，促进黑龙江省股权投融资市场、金融资产交易市场的发展，逐步解决中小企业融资难、成本高的问题，支持和服务黑龙江省实体经济发展。

据介绍，立足与贵州交易中心以债权业务为主的差异化定位，黑龙江交易中心将致力于在非上市企业挂牌交易、私募股权众筹融资产品方面打造自身特色，并为股权众筹产品提供

流动性，持续扩大交易规模，在区域上不断拓展对中国北方尤其是东北地区的企业和金融机构的辐射，成为有全国影响力的安全、高效金融资产交易平台和互联网特色鲜明的区域股权交易平台。

绿地集团董事长、总裁张玉良表示，设立黑龙江交易中心将填补黑龙江省金融要素市场空白，以此为契机，绿地集团未来还将积极参与、加快推进黑龙江基础设施建设、旧城改造等项目建设，设立创业投资基金支持科技成果转化和初创企业孵化，推动大众创业万众创新，并在旅游、农业、房地产等领域开展更广泛的合作。

布局大金融产业

张玉良同时表示，黑龙江交易中心将成为绿地互联网金融战略中的重要板块。今年4月，贵州交易中心通过与蚂蚁金服旗下招财宝、平安陆金所合作“绿地地产宝”项目，为绿地互联网金融发展积累了经验。在此基础上，黑龙江交易中心将利用绿地集团资源优势，为黑龙江带来全国乃至全球的资源，激活股权及金融资产的流动。

作为绿地集团未来三大重要核心业务之一，绿地大金融产业正积极发展具有绿地特色的综合金融业务，打造绿地金融和绿地香港两大金融产业的核心平台。近期除绿地香港旗下绿地金服正式成立外，绿地金融已成功发起多期“地产宝”产品。绿地集团表示，将顺应金融业改革和金融管制放松的市场导向，依托房地产主业优势，在细分领域提供具有核心竞争力的综合性金融服务。同时，通过投资并购，着力获取核心金融资产，建立起以保险为核心、拥有多种金融牌照的金融控股集团架构体系。

近年来，绿地集团将金融产业作为重要的次支柱产业加以培育和发展，不断探索完善适合自身发展实际的业务模式，目前该产业板块已初具规模。绿地集团先后组建绿地金融投资控股集团，投资入股锦州银行、上海农村商业银行和东方证券等金融企业，在上海发起设立了中国规模最大的小额贷款公司，并在重庆、宁波、青岛、呼和浩特等城市成立小额贷款公司。今年以来，绿地集团在金融产业进一步加大投入，放大资金运作规模、提升盈利水平，金融产业有望成为绿地集团的又一重要增长极。

（来源：中国证券报）

名企研究

名企研究---首开控股（三）

近日，首开股份公布了 2015 年一季报，期内实现营业收入 37.7 亿元，同比增长 46.9%，录得净利润 6.1 亿元，合每股收益 0.27 元，同比增长 88.9%。

首开股份一季度销售较去年同期小幅提升，而回款情况一般，期内公司累计实现签约面积 25.8 万平米，同比下降 7.2%；实现签约金额 43.1 亿元，同比上升 8.6%；一季度销售回款为 42.1 亿元，同比下降 8.3%。一季度签约主要来自京内项目国风美唐朗观，京外项目苏州山湖一号和福州香槟国际。

净负债率依然偏高

首开股份期末净负债率 205.5%，较年初上行 12 个百分点，公司在手现金 119.2 亿元，而一年以内到期负债及短期借款合计 188.9 亿元，存在一定资金压力。

发展趋势

京津冀土地储备丰富

截止 2014 年底公司土地储备约 1488.3 万平米，其中北京 353.2 万平米，且廊坊（国风悦都）和天津（天津湾和首城南湖壹号）均有丰富的土地储备，公司将受益于京津冀一体化协同发展。2015 年公司融资渠道将全面打开，融资成本有望下降：我们预计，公司的 40 亿元债券发行计划将在 2015 年落地，未来的财务成本将显著降低。

盈利预测调整

我们维持 2015/16 年盈利预测每股 0.96/1.09 元。

估值与建议

目前公司股价对应 2015/16 年市盈率 13.5 倍和 11.8 倍，较 NAV 溢价 16%，我们看好公司京津冀区域布局，上调目标价 5%至 14.44 元，对应 NAV 溢价 30%，中金公司维持“中性”评级

2015 年 6 月，首开股份发布公告称，公司拟非公开发行不超过 3.38 亿股，发行价格不低于 11.85 元/股，募集不超过 40 亿元，扣除发行费用后将全部投入太原 CG-0932 地块西区项目（以下简称太原项目）、北京通州区宋庄镇 C02/C06 地块商品住房建设项目（以下简称宋庄镇项目）及北京通州区于家务乡乡中心 A/C 地块项目（以下简称于家务项目）。公司控股股东首开集团承诺认购不低于发行股份总数的 10%。公司股票今日复牌。

公告显示，太原项目拟投入募资 18 亿元，建成后预计可实现销售额 48 亿元，税后利润 6.27 亿元，税后利润率达 15.82%，销售净利率 13.07%。宋庄镇项目计划投入募资 12 亿元，

建成后预计可实现销售额 44 亿元，税后利润 5.38 亿元，税后利润率 14.56%，销售净利率 12.19%。于家务项目拟投入募资 10 亿元，建成后计划可实现销售额 46.7 亿元，税后利润 5.5 亿元，税后利润率 14.01%，销售净利率 11.81%。记者注意到，首开集团直接持有首开股份 11.4 亿股，占总股本的 50.95%。同时，首开集团通过全资子公司天鸿集团间接持有首开股份 1.4 亿股，占公司总股本的 6.37%。即首开集团合计持有首开股份 57.32% 的股权。本次非公开发行完成后，首开集团直接和间接持有的股份共占首开股份股本的比例不低于 50%，仍处于控股股东地位。

首开股份称，公司坚持创新变革、与标杆企业战略合作、稳健经营、加快项目周转和加大在北京获取土地储备力度的经营策略，保持公司持续健康发展。2014 年，公司实现销售面积 154.07 万平方米，签约金额 205.91 亿元，分别同比增长 9.35%、10.82%；实现营业收入 208.51 亿元，同比增长 54.43%。

通州行政副中心建设提速 首开已布局

7 月 11 日新闻联播报道，北京市积极贯彻京津冀协同发展规划纲要战略，有序疏解北京非首都功能，深入优化调整城市布局。北京市将聚焦通州，加快推进市行政副中心建设。

京津冀协同发展作为国家重大战略，将步入政策密集落地期，主体功能区规划调整作为其中的重要组成部分，也将获得实质性推动。通州作为北京的行政副中心，有助于优化首都城市布局，给当地房地产等行业带来发展机遇。

公司方面，首开股份（600376）6 月 2 日发布公告称，公司拟非公开发行不超过 3.38 亿股，发行价格不低于 11.85 元/股，募集不超过 40 亿元，扣除发行费用后将全部投入太原 CG-0932 地块西区项目、北京通州区宋庄镇 C02/C06 地块商品住房建设项目及北京通州区于家务乡中心 A/C 地块项目。

首开股份称，公司坚持创新变革、与标杆企业战略合作、稳健经营、加快项目周转和加大在北京获取土地储备力度的经营策略，保持公司持续健康发展。

另外，2015 年 1-6 月，首开股份共实现签约面积 79.3 万平方米，同比上升 15.1%；签约金额 127.2 亿元，同比上升 25.1%，销售回款 122 亿元。

视野延伸

10 亿投建珠宝主题购物中心 华远地产玩跨界

从挖矿到能源，再到近期的医院和学校，地产商多元化的脚步从未停下。

7月7日，华远地产(600743, 股吧)主办的中国珠宝·地产·资本湘江高峰论坛在长沙(楼盘)举行，随着旗下珠宝主题购物中心的正式启动，华远地产也正式玩起了跨界。

据介绍，对于珠宝行业，华远多年前就已开始布局，旗下的西单购物中心自2000年起就经营珠宝生意。华远地产对此表示，由于国内的珠宝行业尚未形成与之匹配的高端消费体验，导致大多数珠宝消费流出国门，而国内珠宝零售市场则有着巨大的发展空间。

有业内人士表示，地产转型没有固定的模式，也没有可供学习的教科书，华远转型跨界珠宝行业，以珠宝主题购物的方式来杜绝行业销售弊端，是一次全新的尝试。

他续指，与传统珠宝零售业的消费体验相比，珠宝主题购物中心更能迎合高端消费者对于选购珠宝的环境要求。华远汇成国际珠宝主题购物中心的启动，代表了地产、珠宝、资本之间跨界合作的一次高端试水。

资料显示，华远汇成珠宝主题购物中心项目总投资超过10亿元，建筑面积近2万平方米，拥有四层商业楼面，可容纳全球100多家顶级珠宝品牌。

(来源：和讯房产)

警惕福利分房借保障房名义复活

7月3日北京市国土资源局通报了今年上半年土地供应计划，其中一项内容吸引了大众的眼球。负责人表示将进一步鼓励国有企业利用自有用地建设自住型住房。事实上，相关传闻由来已久，2013年便有报道称，北京市将对企事业单位在自有土地上建“自住型改善型商品住房”开绿灯。

广州市的行动更在北京之先。2010年广州推出史上最大规模保障房建设计划，按计划有四个省市拿出国企自有用地建设保障房，总共将建设40.96万平方米，这是国企首次拿出历史空闲用地建保障房，而且被广州视为一种新建设模式。根据广州的规划，在这些土地上建成的经济适用房，将优先解决国企中符合广州市住房保障条件的职工家庭住房问题，其余才向社会上符合申购条件的家庭出售。

近年来一些地方政府想“盘活”国企闲置用地，具体的动机也许是想解决保障房建设用地不足问题，不可否认，这的确是一个现实的问题，然而，在这看似合理的举动背后，

却隐含着巨大的法律问题与公平隐患。其实，这种只面向特定群体建设和出售，或者特定群体有优先权的保障房，实质上趋向于福利分房。1998 年中国开始住房改革，停止了实物分房，实行全面的住房分配货币化，而最近出现的这种新做法，完全与既定改革方向背道而驰。

所谓国企的“自有用地”从来都不是一个严格的法律术语。按法律规定，所有城市土地都是国有土地，划拨给国企的土地只是让其为生产经营目的而使用，只能是“自用地”而不可能是“自有地”。所有的土地都必须遵守土地用途管制规划，生产经营用地不能随意转为开发建设住宅。如果允许直接转换，将带来土地出让金的流失，相当于国有资产受损。通常，土地用途从工业用地转变为住宅，会带来大量的价值增益，这些增益应该纳入财政，由政府用来提供公共服务，而现在的做法等于是，这部分增益直接转化为了企业内部职工的福利。

一方面，许多国企员工的收入要高于社会平均水平，另一方面，这种保障房或经济适用房的分配，也可能按照国企内部论资排辈的逻辑，而可能给一些有权势者钻空子。按照现行法律规定，经济适用房在住满五年之后，就可以在按房屋成交额的 10% 补缴综合地价款之后，按市场价格出售。由于当前商品房的价格通常会远远高于经适用房，所以在出售时仍有巨大的利益空间，这无疑会刺激寻租腐败行为。

如果政府真要解决保障房用地不足问题，正确的方法应该是将这些国企的闲置地统一收储，纳入保障房建设用地之中，在建成经适用房之后由所有符合条件的家庭申购。未经有关部门调整土地用途就将这些土地投入住宅建设，不仅是对保障房政策的违反，而且是对土地使用规划政策的违反。

根据此前的一些报道，北京一些国企的做法是，房屋产权归单位所有，员工购买后只能居住，没有产权证，不能转卖。这不由得让人联想起在农村集体土地上修建的小产权房。而现在，在政府的“鼓励”之下，这样的自建住房或将“合法”进行，甚至购买者可以按经适用房的标准在五年之后上市交易。而在小产权房方面，虽然社会舆论一直希望为其规范和正名，政府却一直表示小产权房是非法，不予确权发证，并发起行动来进行清理。如果现在公开允许国企这么做，难免会有人质疑是只许国企放火不许农村点灯，更何况一些国企所处的地段极可能产生价值增益，要远远高于农村集体用地和宅基地。

这一现象凸显了中国保障房政策的整体性缺陷。中央虽然提出了保障房的建设计划并下放到地方，但无论是地方政府还是房地产商，都没有多大动力去建设真正满足低收入群体需求的保障房。地方政府因为担心土地财政受影响，不愿意把可用于商品房开发的土地用于保障房建设，在保障房方面也未投入足够的财政资金。在利益驱使下，地方政府想出很多“曲线救国”方案，比如允许国企建保障房，或者收购商品房作为保障房，这会导致保障房偏离了其应有的公益性质。这些做法还可能会造成乱象，很多不符合申购条件的人住上了保障房，其面积和配套设施都远远超出保障房水平的豪华保障房。据报道，很多地方把国企员工带有福利性质的分房都作为保障房上报，制造完成任务的假象。

按照相关文件，经适房的目的应该是“真正解决低收入家庭的住房需要”，而允许一些国企建设优先照顾内部职工的“经适房”，无疑与此原则相悖。近年来各地保障房演变为福利分房的情况已经屡见不鲜，整个保障房政策正在经受社会各界严厉的拷问，在这种情况下，怎能允许福利分房以“合法”形式公开复活？

事实上，在没有一个完整的顶层设计和严密的制度保障规范下，保障房建设大规模上马，泥沙俱下也在所难免。北京大学经济学院教授平新乔在 2012 年调研后发现，在“大跃进”建设保障房背景下，恐怕至少有一半实际是福利分房。中国的保障房亟须回归其公益属性，而不能再成为助长贫富差距的工具。

在保障房的种种乱象激发强烈社会舆论反弹的情况下，地方政府应严格收紧对保障房建设和分配过程的监督把关，而不是堂而皇之地鼓励新的福利分房，有违住房改革宗旨。有关部门应对此种做法的性质做出明确认定，加以严格规制，以维护社会公平。当然，加强监管恐怕不是唯一的出路，因为很多风险防不胜防，对行政部门构成了不可能完成的任务。所以，保障房建设的大方向也应该反思。是否应该以易于管理、更灵活、寻租空间小的廉租房作为保障房的主体，是否应该顺应整体住房货币化改革的趋势，对低收入群体主要实行货币而非实物形式的补贴等，这都是亟须探讨的问题。

（来源：华夏时报）