

2015 年第 32 期

总期第 64 期

# 每周观察

## 【本期摘要】

I、十二届全国人大常委会立法规划近日向社会公布,包括房地产税法在内的 34 项立法任务亮相其中,这意味着,备受关注的房地产税法正式进入全国人大的立法规划,一度从公众视野淡出的房地产税再度成为热门话题。

II、未来,住在京津冀生活咋改变?

环保部环境规划院副院长兼总工程师王金南、北京大学人口学教授乔晓春等多位专家学者对此进行了猜想。

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2015.08.24

# 目录

---

政策导读.....	1
不动产登记推进缓慢 房地产税短期难落地.....	1
保障房阳光透明 决策过程公开才是真保障.....	2
中国城市房价分化加剧 各地政府因城施策.....	4
金九银十为大概率事件 下半年还有刺激性政策? .....	6
产业聚焦.....	9
北京通州楼市限购令见效 一周交易量跌二成.....	9
北京“准地王”大战一触即发 4 地块尚未入市已沸腾.....	10
土地火爆催热楼市行情 大兴房价步入 4 万元时代.....	12
汇率变动利空房地产 楼市将整体下行? .....	13
燕郊新房供应量是通州 14 倍 专家称房价涨全靠炒.....	15
天津滨海爆炸或致房产贬值 华北第一高楼前景堪忧.....	15
北京新增宅地仅 390 万平米 业界预判楼市谷底已过.....	19
公司债发行条件放宽 房地产企业获新增长动力.....	20
前沿视点：互联网+.....	24
互联网思维能催生房地产“爆款”吗.....	24
国企改革.....	26
国企改革设计方案近期公布 或以“1+N”形式亮相.....	26
京津冀一体化.....	28
京津冀定位明确：北京无“经济中心”表述.....	28
北京最严产业禁限目录出炉.....	39
行业动态.....	42
房地产企业两极分化严重：有进有退 强者恒强.....	42
中信牵手总部基地 国企民企组团掘金欧洲.....	43
物业大战在即？万科要做首个百亿级物业公司.....	46
SOHO 中国中期收入大降超 9 成 纯利仅 7200 万元.....	48
视野延伸.....	50
43 周讨论、38 次易稿 万达用粉丝效应建别墅.....	50
楼市泡沫局部被挤压 一线城市房价收入比最高.....	51

## 政策导读

### 不动产登记推进缓慢 房地产税短期难落地

十二届全国人大常委会立法规划近日向社会公布，包括房地产税法在内的 34 项立法任务亮相其中，这意味着，备受关注的房地产税法正式进入全国人大的立法规划，一度从公众视野淡出的房地产税再度成为热门话题。

#### 何为房地产税

除了房地产税法，一并被补充进第十二届全国人大常委会立法规划的还有环境保护税法、增值税法、资源税法、关税法、船舶吨位税法、耕地占用税法等六大税法，向外界释放出税收法定进程提速的重要信号。

房地产税的立法工作正按计划稳步推进。在此之前，中国于 2011 年在上海和重庆两地率先试点向居民住宅征收房产税，十八届三中全会将房产税改革上升为房地产税体系建设，提出加快房地产税立法并适时推进改革。

专家表示，落实税收法定原则之下，房地产税迟早是要开征的。改革进程可以推迟，但立法进程不能拖延，立法后并不意味着就会在全国马上开征，但开征前必须做好立法准备。据悉，目前房地产税法草案正由全国人大预工委牵头抓紧起草，财政部配合立法。

不同于房产税，房地产税指的是有关房产的所有税种的总称。从概念上来看，房地产税涉及的税种包括了房地产业营业税、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、土地增值税等等。因此，当前提及“房地产税改革”而不是“房产税改革”时，从措辞上也就意味着这将是一个综合性改革。

#### 构建楼市长效调控机制

这在一定程度上说明，房地产税立法的推进将使未来房产税的征收名正言顺，有可能对房地产交易、持有等各环节进行税费的调整，推进房地产市场调控向经济手段、市场手段转变。

目前，中国对住宅物业征收的税赋主要集中于交易环节，且税赋相当重，大概占到成交总价的 10% 左右。但交易环节的重税并不具有可持续性：当市场火爆住宅交易活跃时，政府税收就高；而反之市场低迷交易冷清时税收就会降低。将征税从交易环节转向保有环节将有助于政府获得持续稳定的税收，减少政府对土地财政的依赖。

不过，仲量联行分析认为，征收房地产税不能简单理解为增加了税赋。房地产税的目的是对现行税收制度进行改革，增加保有环节的税赋，降低交易环节的税赋。未来中国的房地产税体系有望向一些发达国家看齐——交易税低，保有税高，这将有效抑制投机行为。

同时，房地产税将鼓励那些投资者出租所拥有的房产以获取租金收入，这也将推动全社会资源的更有效利用。除此之外，房地产税立法或将成为政府未来解决土地出让金制度和土地使用年限问题的基石。

至于征收房地产税对于房价和租金的实际影响，仲量联行认为，很难简单地断定价格会涨还是跌，最终还是要取决于当时的市场处于买方还是卖方市场，定价权在买方还是卖方手上，不排除不同市场的价格走向可能会出现较大分歧。但可以肯定的是，市场将因此更趋成熟健康。

### 何时及如何起征仍是难点

随着有关房产税和房地产税立法的走向被再次推上风口浪尖，民间新的焦虑也再次传出。

“何时会是房地产税大规模推进的最佳时机？如果房地产税全面实施将会对楼市起到哪些作用？”近日，名下已经拥有一套以上房产或者准备购入第二套以上房产的人，不得不开始关心这些问题。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，短期房地产税即使立法，也不代表快速落地。从过去一年不动产登记的落地进程看，执行力度低于市场预期，而作为房地产税必要前提的不动产登记还未全面完成的情况下，房地产税落地的可能性很小。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，建立不动产统一登记制度、房地产税立法的完成等作为房地产税顺利推进的基础条件，从官方公布的推进口径来看，上述两项工作大约会在2018-2020年完成，但鉴于工作难度、利益博弈等前车之鉴，上述两项工作有可能会因为这些原因而延后2-3年，这也就意味着，房地产税正式大规模推进的时间点有可能是在2020年或之后的两三年时间里。

即便是房地产税大规模推进之际，对房价的影响也有限。爱建证券认为，从国内外经验看，即使正式开征房地产税，也会给合理居住需求以税收减免，而房地产税的税率不会过高。从目前的信息来看，房地产税作为地方税种，地方将有权根据各地的房地产市场现状在区间范围内自行确定税率。

（来源：京华时报）

## 保障房阳光透明 决策过程公开才是真保障

近日，审计署发布了2014年城镇保障性安居工程跟踪审计结果公告。审计揭露，涉及违规使用安居工程专项资金高达93.83亿元，2.06万户不符合保障条件的家庭以不实材料通过审批，2.34万户家庭住房条件发生变化却未按时退出保障对象名单。（8月18日新华社）

作为一项重要的民生安居工程，保障房建设关乎民生改善、社会和谐稳定。住建部早在2012年就透露，全国有近1亿人受益保障房计划，家庭居住条件明显改善。此次审计署发

布的公告也显示，去年这一全国安居工程取得了显著的经济社会效益。遗憾的是，近百亿元资金被套取挪用，超4万户家庭骗取保障房，令这一本具民生善意的安居工程，再度蒙上阴影。

之所以说“再度”，是因为此前围绕保障房的问题就频频出现：申请困难，有人排队三年依然没资格；骗取容易，有人开着宝马照样摇号；质量堪忧，雨水之下变成“水帘洞”；入住率低，不少地方保障房上演“空城计”……种种问题的出现，令这一举国关注的安居工程，在保障性和公平性上均大打折扣。

近几年的全国“两会”上，保障房问题一直是人大代表和政协委员热议的焦点，专家学者也给出了不少建议，譬如：出台专门法律法规明确住房保障标准，对保障房申请者进行严格的资格审定，积极探索市场化融资方式解决住房保障资金难题，等等。应该说，上述建议经实施后，确实取得了明显效果，就拿“探索市场化融资方式”来说，引入社会资本的确节省了财政性资金，做到了“花小钱办大事”。

不过，此次审计署再度“揪出”多重问题，显示了保障房制度尚存瑕疵——暗箱操作多，审核不透明。法律法规再完善，审核要求再严格，融资渠道再丰富，如果执行时做不到开放透明，信息披露做不到及时公开，地方上虚报材料套取资金、家庭以不实材料骗取住房的情况，就难以根治。

也就是说，要让保障房真正起到保障之用，须确保保障房制度的阳光透明。一是决策要开放。作为政府出资兴建的民生工程，它的决策理应充分考量公众意见，而不是像商品房那样由开发商说了算。保障房项目的规划、选址、定价，都应充分吸纳保障对象的意见，避免有关部门累死累活、保障对象并不买单的“出力不讨好”情况。倘若各地在保障房建设时民主决策，对保障对象充分开放，住房闲置、空置甚至唱“空城计”的情况，或难再现。

二是建设、分配过程要公开透明，挤压保障房“中饱私囊”的可能。从审计署公告不难看出，通过虚报材料套取资金，用于自身经营、修建职工宿舍和办公楼的情况依然严重，不少地方还直接将保障房资金用于发放工资、弥补办公经费甚至投资理财。专款不能专用，就丧失了保障房资金的本义。因此，必须搭建信息公示平台，明确保障房有多少、去了哪、申请和使用者经济情况如何，防止保障房被任性截取；同时要规范保障房资金使用，防止出现非法套利。

决策开放、过程公开，保障房才能在阳光下运行，其公平性才能得到保障。因此，须将保障房置于公众监督视野下，让老百姓看得见摸得着，杜绝其成为官员“权力自肥”的工具，或是骗保者舍不得吐出的“唐僧肉”。如此，才能激活这一民生工程的最大善意。

（来源：广州日报）



## 中国城市房价分化加剧 各地政府因城施策

- 根据人口结构变化研究房地产市场走向一直被视为住房需求评估的基本方法
- 我国自 2003 年前后出现的住房需求高涨现象与发端于 1980 年的“婴儿潮”有关
- 未来二十年我国的人口结构和住房市场将会迎来一个相当长的调整期
- 应抓住历史契机加快推进住房制度综合配套改革和相关人口政策的调整

根据人口结构变化来研究房地产市场走向一直被视为住房需求评估的基本方法。早在上世纪八十年代，美国著名经济学家曼昆就通过人口年龄结构准确预测到 2007 年前后美国住房价格的大幅下降趋势。大量研究表明，美国次贷危机的集中爆发以及房地产泡沫的破灭，几乎与美国的人口生育周期一脉相承。而我国自 2003 年前后出现的住房需求高涨现象，也与发端于 1980 年并一直持续到上世纪九十年代初期的“婴儿潮”有关。“80 后”在住房市场化改革之初成年，并在 2003 年左右开始准备成家立业并集中进入住房市场，成为住房刚性需求的主体。据多家调研机构的问卷结果显示，以年轻人为主的刚需群体约占近年来我国实际成交住宅的一半以上。未来二十年，由于城镇化、户籍制度、计划生育政策等多因素的综合作用，我国的人口结构和住房市场将会迎来一个相当长的调整期。

### 住房需求主体的人口学逻辑

按照国际上通行的人口年龄结构划分类型，15-64 岁之间被视为劳动年龄人口，0-14 岁和 65 岁以上则被视为非劳动年龄人口。国际经验表明，劳动年龄人口的比例越高，住房需求越大；而人口抚养比越高，住房需求越低。当人口接近退休年龄时，住房自有率将会随着年龄的增加而降低，因为理性消费者退休后会倾向于卖掉自有住房去选择租房，这类类似于利用反向住宅抵押贷款提高自己的消费能力和生活水平。在许多 OECD 国家，纷纷出现了 60 岁左右的老年人集中抛售住房的现象。同样，少年抚养比提高后，由于抚养孩子的支出增加，在孩子未成年时父母会倾向于暂时减少购房支出。

人口的性别比对住房需求则存在双重影响。一方面，人口性别比失调所引起的“婚姻拥挤”现象会导致社会家庭数量少于性别比平衡时的家庭数量，全社会家庭数量的减少会进一步降低住房的潜在需求。另一方面，人口结构中性别比例较高的一方会面临更大的购房压力。以中国为例，高达 118 的出生人口性别比导致有儿子的家庭购房压力明显大于有女儿的家庭，“丈母娘推高房价”的现象在某些地区确实存在。据华人学者魏尚进估算，中国当前大约有 30% 的房价飙升背后可以用人口性别比失调进行解释。

住房需求的高低还与收入结构和人力资本有关。从收入角度来看，高收入人群、高收入地区的住房需求明显要高于低收入人群和低收入地区。据 2010 年美国的一项住房调查显示，81.7% 的中位数收入以上的家庭购买了住房，而中位数收入以下的家庭购买住房的比例只有 51.4%。住房市场不景气的地区往往意味着人力资本的下降和城市的衰落，人力资本整体水

平较高且保持稳定的地区，其房价的波动幅度也会越小。如在美国的次贷危机中，以旧金山和洛杉矶为代表的“阳光地带”，其房价的跌幅要远远小于以底特律为代表的“冷冻地带”。

对于后发大国而言，城镇化的推进阶段和人口的空间流向成为住房市场的一个重要风向标。国际经验表明，当一国城镇化率低于 50% 的时候，人口流动主要以农村进入城市为主阶段，所有城市的房价涨幅总体比较接近，只是在城镇化率接近 50% 时大城市的房价涨幅会稍快一些；当城镇化率超过 50% 的时候，人口流动主要以小城市进入大城市为主，大城市的住房市场景气指数明显优于中小城市；当城市人口超过 70% 后，城市主城区人口开始逐步向郊区迁移，大城市郊区的住房市场逐步兴起；在城市化进程接近饱和之时，郊区城市化与“大都市圈”时代来临，大城市郊区的房价表现将会显著优异。无论在哪个阶段，人口的流向最终决定了房地产的市场表现。我国东北地区最近几年出现的人口净流出现象，也在一定程度上波及到了当地的住房市场。

### 几点政策建议

未来二十年将是中国人口结构及住房需求剧烈变动的时期，为了防止人口结构的周期性波动给住房市场带来大起大落的影响，我们认为，必须抓住历史契机加快推进住房制度综合配套改革和相关人口政策的调整。

第一，适度调整生育政策稳定住房需求主体。在充分论证“单独两孩”政策实施效果的基础上，考虑全面放开两孩政策的可行性。从长期来看，人口生育率的增加可以有效防止人口结构的周期性波动给住房市场带来大起大落的影响。一方面，人口抚养比的增加可以增加当前的消费率、减少储蓄率，从而在一定程度上避免了我国住房需求的持续高涨；另一方面，出生率的增加可以有效增加未来住房市场的潜在需求主体，使得未来有比较稳定的成年人来接续房地产市场，避免需求主体的急剧减少引发的房价硬着陆。总体而言，单独两孩政策是有利于房地产市场的稳健均衡发展的，但就目前而言，单独两孩政策的力度和强度还无法达到立竿见影的效果。

第二，进一步深化户籍制度改革的深度和广度。改革开放以来，以户籍制度为基础的大量有形和无形门槛，导致了大量流动人口选择在流入地工作而仍在流出地买房，造成了严重的职住分离和住房需求的空间失配问题。据调查数据显示，仅有 0.9% 的农民工实现了在务工城市购买住房的愿望，而大约有 1/3 以上的农民工选择在老家县城和乡镇买房。通过户籍制度改革和保障性安居工程，可以将这一部分流动性的需求主体稳定下来。在部分条件具备的地区，可以尝试宅基地、房屋和土地使用权跨区域调配置换的可行性。

第三，针对老龄人口比例逐渐升高的趋势，可以参照欧美发达国家反向住宅抵押贷款的运作模式，在建立健全老年保障体系的基础上尝试“以房养老”政策的可行性，适度增加银色住宅和老年公寓的供应量，满足不同年龄段和健康状况老年人的住房服务消费需求；针对农民工和低收入群体的职住不平衡问题，可以通过减免租房税费、鼓励有关部门成立国有房

屋租赁经营机构和中介机构等措施，进一步规范租房市场并保护承租行为，从而有效缓解这部分人群的住房压力。

第四，建立以人口基本面为导向的分类城市住房调控体系。未来二十年同样是中国住房市场出现严重分化的时期，城镇化的新态势将会引发不同等级的城市出现不同的市场特点，调控的力度和方式也需要有所差异。下一阶段的城市化将会导致人口的空间结构向东部沿海地区的大中城市倾斜，而三、四线城市的流入人口将会小于其迁出人口。因此，要加快形成以人口流入和流出为基本面的分类城市住房调控体系，有效预防住房市场的潜在风险。

（来源：中国新闻网）

## 金九银十为大概率事件 下半年还有刺激性政策？

北京的8月，秋意渐近。

而西南五环外万科的一处楼盘却并未感到一丝凉意。该楼盘正逢二期开售，即使是在工作日，前来认购的购房者依然络绎不绝。

“这楼盘我看了很久，只是没想到会这么火，我今天是带着订金来的，马上就交”，焦先生略显急切的告诉记者。据焦先生的售楼经理郭小姐透露，本期楼盘已在开盘当日全部订光。

焦先生的遭遇只是今年夏天火热楼市的一个缩影。在传统意义的销售淡季里，我国一二线城市的房地产市场，在政策加持和流动性宽松的环境下，出人意料的呈现一波“走牛”行情。

这也让躁动不安的开发商、购房者、投资客对即将到来的“金九银十”产生些许期待，在行业整体回暖的情况下，“黄金月”会否如约而至？下半年又将出台哪些楼市新政？

### “金九银十”如期而至？

二季度以来，随着“330新政”效果显现、股市资金转投楼市等多重因素持续发酵，北上广深等一线城市楼市基本面逐渐向好似乎已成定局。

或许是源于回暖迹象带来的信心，又或许是传统的“金九银十”仍然具有强大的诱惑力，记者走访北京多个楼盘发现，不少开发商选择在8月底9月初集中推盘。

亚豪机构的监控数据显示，9月份，京城预计将有39个项目入市销售。包括保利、远洋、万科、泰禾、中信、首创、首开等在内的品牌房企在9月均有“大手笔”。

与这些品牌房企一样，住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌对未来两个月的市场走向同样持乐观态度。“经历7、8月调整之后，金九银十将成为大概率事件”，顾云昌预测道。



值得注意的是，即使今年“金九银十”的行情将如约而至，但随着房地产市场整体进入下行通道，如往年一般火爆的行情恐怕难以再现。国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲在接受记者采访时指出，在开发商集中祭出营销策略和促销活动的推动作用下，一些热门区域的成交量较平时将有所增长，但增幅不会如前几年那样大。

同策咨询研究部总监张宏伟亦表示，存销比在 15 个月以下的二线城市冲击“金九银十”压力不大，但在东北等一些存量较大的城市，“金九银十”出现的概率相对较小。

### “下半场”分化仍是主基调

近日，国家统计局发布 70 个大中城市住宅销售价格统计数据，7 月有 31 个城市新房价格环比上涨，比 6 月增加了 4 个。二手房价格环比上涨的城市有 39 个。从涨幅看，7 月份 70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均涨幅分别比上月回落 0.2 和 0.1 个百分点。业内人士认为，总体而言，楼市已经显露出明显回暖的迹象。

对此，顾云昌预测下半年中国楼市将“触底反弹，稳中有升”。“三、四季度楼市情况将好于上半年，未来将继续完成‘软着陆’。”顾云昌表示。

“下半年楼市总体来说会比较平稳，不会出现大规模的价格反弹现象。但楼市分化的趋势仍将继续。”任兴洲在接受记者采访时说。

与北上广深楼盘售楼处的火爆场景相比，三、四线城市的售楼处却略显冷清。记者探访杭州的一处楼盘发现，整个售楼部大厅里只有一位看房者，以及两位在玩手机的销售。

同策咨询研究部分析师许之静进一步分析“分化形势”，她指出一线城市在积压已久的刚需以及改善型需求作用力下，目前北上广深房价已进入一个常态化的上升通道。而二线城市当前在政策刺激下出现了进一步分化，存销比在 8 个月以下的城市，比如苏州、南京、南昌等城市，房价仍处于上行通道，接下来几个月势必会出现涨价的现象。但部分存销比远高于 20 个月的城市，仍然面临去库存的压力，这些城市房价则难以有上涨压力，甚至部分城市仍然要坚持“以价换量”去库存。

### 全国性楼市刺激政策恐难再现

追溯本轮楼市回暖的原因，前期政策的密集出台无疑是重要的助推因素。

公积金新政、“3·30 楼市新政”出台以来，各地区政策效应开始逐步体现。数据显示，1-7 月份，商品房销售面积 59914 万平方米，同比增长 6.1%，增速比 1-6 月份提高 2.2 个百分点。

自此以后全国性的楼市政策鲜少出台，在经历了数月的“空窗期”后，市场对于下半年楼市新政出台的期盼普遍回升。

在任兴洲看来，从目前看，下半年不太可能推出全国性的房地产刺激政策。“主要导向还是实施分类、精准调控，因地制宜，因城施策。有的城市可能会根据本地情况推出一些利好政策来刺激楼市”，任兴洲说道。

事实上，她所提到的“分类指导、因地制宜”的调控思路在最近北京通州出台的“最严限购令”中体现得尤为明显。

8月14日，北京市住建委和北京通州区政府连夜发布了《关于加强通州区商品住房销售管理的通知》，一纸“限购令”无疑给热到烫手的通州楼市泼了一盆冷水。就在通州此起彼伏的投机、炒房、追涨风潮兴起之时，“限购令”的出现，凸显了政府遏制炒作的调控意图。

此外，从7月份房价数据所反映的特点来看，在一线城市房价环比全部上涨且涨幅仍然较高的同时，绝大部分二线城市房价环比虽然上涨但涨幅低于一线城市，大部分三线城市房价环比仍然下降。

不难看出，各地成交量、政策刺激作用和房价上涨均呈现分化，而这背后依然隐藏着经济发展、公共资源、产业布局、人口和原有库存量等多种不平衡因素。

对此，顾云昌指出，预计下半年大部分地区将继续把去库存作为主要任务，“由于我国正处在城镇化过程当中，原有政策也正在消化，导致楼市分化仍将继续，因而下半年楼市政策不能‘一刀切’。”

（来源：新华网）

## 产业聚焦

### 北京通州楼市限购令见效 一周交易量跌二成

自今年8月14日北京市通州区执行史上最严格的商品住宅限购政策至今，已有一周时间，当地商品住宅销售量下跌二成。令人关注的是，不在限购范围内的商住公寓却出现了大幅上涨的现象，成交量环比限购前一周上涨了53%。

由于不少开发商热炒“北京市行政副中心”概念，哄抬通州区房价，8月14日晚间，北京市决定在通州区实施商品住房限购政策。北京市户籍居民无房户，以及近3年在通州区连续缴纳社保或者个税的非本市户籍居民，能在通州购房1套商品住房。北京市户籍居民已有1套住房的，如要在通州再买房，应在通州落户3年以上，或者在通州区连续3年缴纳社保或者个税。

新政策一经出台，让销售火爆的商品住宅全面遇冷。统计数据显示，8月15至21日，通州区新建70年产权商品住宅(不含保障房)成交量仅为244套，与限购令出台前一周相比下跌了20.5%。

中原地产市场研究部总监张大伟分析认为，受加强版限购政策影响，通州楼市短期内降温已成定局，房价涨幅将受到限制。

在政策调控下，不受限购影响的40、50年产权商住公寓市场快速升温，成为购房者关注的焦点。最新数据显示，8月15至21日，通州区商住公寓成交量为282套，环比限购前一周上涨了53%；商住公寓成交面积为2.29万平方米，环比限购前一周大幅上涨了83.2%；成交均价为每平方米27490元，环比限购前一周上涨了12.2%。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析认为，通州加强版限购令出台后，商品住宅降温、商住公寓升温完全在意料之中。但是，新入市商品住宅定价将受限购影响，未来会调低出售价格。

胡景晖表示，通州加强版限购令的出台，有效遏制了部分机构利用市政府搬迁和京津冀一体化等概念对楼市的恶意炒作，通州住宅市场的降温，避免了通州楼市的大起大落，有利于房地产市场的健康稳定。

(来源：中国新闻网)

## 北京“准地王”大战一触即发 4 地块尚未入市已沸腾

北京土储中心最新挂出的位于东坝、孙河和丰台石榴庄的 4 地块尚未入市就已经“沸腾”。除了地处热点区域以外，地块本身的素质也可圈可点。业内人士指出，由于上述几个区域豪宅化趋势已成，并且已具备一定市场接受度，后期项目操作难度相对减小，因此这 4 宗地块必然将遭到“疯抢”，“地王”标准也将密集被刷新。

### 房企跃跃欲试

新一轮的抢地大战即将一触即发。在历经了再一次的土地供应干涸期后，7 月底以来，连续多宗经营性用地在北京市国土局网站挂牌出让。截至 8 月 19 日，共有 5 宗地块处于挂牌公示期，其中除 1 宗商业地块外，其他 4 宗均为住宅用地。值得一提的是，这四宗宅地位于当前北京楼市的热点区域及主城区，包括朝阳的东坝、孙河以及丰台的石榴庄。8 月底开始，它们将陆续出让。

“这几块地我们目前都在跟，无论是区域位置，还是地块品质，都要比前段时间出让的要好。拍地肯定是要去参与的。”某国企负责人告诉记者。

这其实也道出了多数在京主流房企的心声。接受采访的多家知名房企负责人都对上述地块表现出浓厚的兴趣。而对于地块预期的价格，一位上市房企负责人认为，今年以来北京土地市场的价格普遍高企，目前挂出的这几块地起始价并不高，也说明未来竞拍的空间还很大。

上述国企负责人则一语点破高地价的奥秘：“很多地块拍出时，大家都觉得贵得离谱，但过一两年再回头去看，依然觉得物有所值。尤其是在北京，在热点区域越早拿地越合适。”

### 可以预见的“抢地”

让众多房企翘首企盼的地块出让，在今年变得尤为稀缺、可贵。今年前 7 个月，北京仅成交 21 宗宅地，创造了近 3 年同期的新低。某房企北京公司负责人感叹：“今年朝阳区公开挂牌的地不足 5 块，如果真能抢到手，也算是赚到了。”

市场人士分析指出，今年楼市持续回暖，房企资金情况得以缓解，对土地尤其是宅地的需求开始回升。供应的稀缺与企业购地意愿的增强，使得今年出让的宅地多遭到“抢购”，预计这 4 宗宅地也不例外。

记者在整理年内土地出让纪录时发现，今年以来北京土地市场采取了交替推出冷热门地块的做法。业内人士认为此举一方面是为避免出现“流拍”；另一方面也是为了避免土地市场长期“高温”。

亚豪机构副总经理任启鑫分析，由于整体供应的稀缺，之前推出的一些冷门地块也遭热抢，由此推断，即将出让的几宗热门地块的命运可想而知。他进一步表示：“地王标准将会被再次刷新，而这四块宅地未来打造的项目也必将成为豪宅一员。”

### ■ 扫描

东坝 新贵区域，新盘将推

从一文不名到“高攀不起”，东坝只用了2年时间就完成了华丽蜕变。

毗邻东五环的东坝区域，坐享第四使馆区的天然配套，同时将是未来重心东移的受益板块之一，自然成为北京土地市场上炙手可热的区域。统计显示，近两年来，东坝区域共成交宅地7宗，实际楼面价最高超过5万元/平方米，并以此迅速集聚了恒大、保利、龙湖、首开等品牌房企。

“这个区域无论从地段、配套，还是交通条件来看，都已经具备开发中高端楼盘的潜力。”一位多次参与东坝区域地块竞拍的房企人士表示，目前区域内现有的商品房也以低密度中端产品为主，多年的开发已经为整个区域奠定了一个较好的氛围。他进一步指出，尽管被外界认为配建了自住型商品房是硬伤，但这是土地出让时“绑定”的，无法更改，对于区域而言仍是瑕不掩瑜。

据了解，目前该区域内没有纯新项目在售，龙湖首开项目、保利东坝项目、恒大华府等将在今年内推出。

在多位业内人士看来，东坝的区域潜质已经在逐步释放，只要再推地块，很多房企都会积极参与拿地。

### **孙河 突破想象，豪宅扎堆**

无论是前期横扫别墅市场的龙湖双珑原著和泰禾北京院子，还是目前风头正劲的首开琅樾和中粮瑞府，无不一次又一次地刷新业内对于朝阳孙河区域的认知。

2012年以来，包括龙湖、泰禾、首开、中粮在内的房企纷纷进驻孙河区域，共成交宅地5宗，实际楼面价最高为48000元/平方米。而就在前不久，中粮瑞府项目以20万元/平方米的“天价”入市，进一步突破了业界对孙河区域的想象。随后，周边的泰禾北京院子等项目成交量随即大幅上升。

值得一提的是，目前挂出的孙河北甸西村地块曾在去年已经挂牌，并两度惨遭流拍。对于该地块选择在当下重出江湖，业内人士也认为这缘于“时机不错”。

“今年以来，别墅及豪宅市场在多项利好政策的支撑下，成交量及成交价格稳步上升，对于企业的资金形成有效的补充，而求地若渴的开发商也会让这块地成为香饽饽。”已进驻孙河的某开发商负责人告诉记者，该地块此次入市减少了行政配建，价格比首次挂牌时低，又正值北京土地供需紧张之际，预计入市后将迎来众多房企争抢。

但并非所有业内人士都保持高度乐观。一位不愿具名的房企人士就认为，目前孙河区域的价格已经很高了，如果该地块最终拍出5万元/平方米的楼面地价，加上合理的回报，未来入市时得卖到15万元/平方米。“从目前来看，做出想要支持这一价位的产品，难度其实非常大。”该人士如是说。

### **石榴庄 四环之内，优势显著**



“连五环外的地块都能引发开发商互掐，可以想象四环内的地块又会是何种疯狂。”某国企负责人的一句笑谈，说的正是即将出让的丰台石榴庄地块。地处三四环之间，毗邻地铁10号线，成为石榴庄地块的天然优势。

据记者统计，近几年来丰台三四环区域仅成交7宗宅地，实际楼面价最高超过6万元/平方米。“石榴庄这块地可以说已经具备了准地王的一切优势。近两年同样区位的地块一推出都成为区域地价的最高点，这块地应该也不会例外。”上述国企负责人指出，四环内无论地块还是项目，目前都已经极度匮乏，但需求仍然存在，凭借成熟的地段和区域，未来的项目依然值得期待。

据了解，目前石榴庄周边在售的新盘仅有鲁能钓鱼台美高梅，定位为不限购的商住办公类产品，据项目负责人透露，该项目单套起价为300万-400万元，折合单价约为7万元/平方米。而与该项目同一地块的自住房项目部分早已选购完毕。

值得一提的是，即将推出的石榴庄地块还配建包括基础教育、医疗卫生等公共设施。接受记者采访的房企人士认为，这些配建项目如果操作得当，对项目定位的鲜明性以及吸引力将起到较大作用。

（来源：新京报）

## 土地火爆催热楼市行情 大兴房价步入4万元时代

随着土地市场火爆，靠新入市地块卖房已经成为现在许多项目的主要营销手段，伴随着不久前大兴8块土地的热销，南城曾经的价值洼地正在逐步消失，冲关4万元/平方米的门槛已经提上日程。日前记者了解到，包括国韵村、熙悦诚郡、德贤公馆、公园九里、兴创屹墅、红木林以及林肯公园等项目已经接近甚至超过4万元/平方米。

### 土地市场争夺激烈

大兴楼市冲关4万元/平方米的界线主要源自近期地市的火爆。

今年大兴土地市场的兴起源于大兴瀛海地块。最近一段时间在土地市场活跃的旭辉地产以2.25亿元力挫永同昌，尽管价格不高、面积不大，竞得大兴瀛海地块，但是获得这块地实在是不容易，经过72轮才最终竞得。

据中原地产首席分析师张大伟表示：大兴瀛海地块楼面价1.6万，按照自住房1.75万计算，大兴瀛海地块平均商品房部分楼面价在1.6万左右。

不过时隔两周后，大兴瀛海再次出让一块土地，龙湖首开联合体成为“终结者”，以“25.95亿元总价+配建近9万平米限价房”夺得该块土地，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/平米，“按照这一楼面价，未来区域内的住宅价格将突破5万”。在短短的13天内，大兴8宗地块的总成交额达到110.7亿元。而去年同属南城板块的丰台区的西局、亚林西、白盆窑等地块就曾辉煌了一把，这两年间南城房价上涨已成未来趋势。

### 区域项目热销

在土地市场的一掷千金是源自售楼处的人流不息，位于南四环旧宫板块的国韵村项目日前举办了新房源的认筹活动，销售现场异常火爆。

“早晨九点钟不到售楼处门口就来了100多组客户，而要推盘的12号楼才只有87套房，不到一个小时全部认筹完毕，签约金额近4亿元。”国韵村的销售负责人向记者表示，目前该项目的成交价格在3.5万元/平方米左右，相比前期推售楼栋价格小幅上涨。“伴随着大兴区域土地价格上涨，未来区域内房价上涨已是必然，下期入市可能会调价”。

“项目一墙之隔的德贤公馆目前价格在4.5万元/平方米、熙悦诚郡的价格在4.3万元/平方米，国韵村的价格优势明显，所以对比之后决定购买国韵村。”来自附近航天大院的一位购房者向记者表示。据了解，三个项目的品质和配套基本相同，价差主要由于地价。

### 配套加速补短板

南城的价值洼地主要是配套的落后，不过在南城计划的带动下，区域的短板不断补齐。

亚豪机构市场总监郭毅表示，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，已经让城南成为楼市的需求热点。不仅是在配套上大兴的短板正在消失，伴随着大量品牌开发商的入驻，区域内的小环境也正在改观。

“其实从开始我们就考虑这附近的房子了，但是就是因为周边没有好的教育资源才一直犹豫，直到听说国韵村引入了北师大附属幼儿园，而且刚好赶上这次12号楼的推出，才抢购了一套。”在国韵村售楼处，一位购房者向记者表示。“这次国韵村的业主孩子入校学习不仅园籍优先而且学费还可以享受6折优惠。”国奥韵兴置地有限公司项目负责人表示。

（来源：京华时报）

## 汇率变动利空房地产 楼市将整体下行？

很多海外房产机构人士认为，配置海外资产是对冲人民币贬值风险的方法之一。澳大利亚已成为除美国外最受中国买家欢迎的海外买房目的地。图为悉尼港附近的物业。

### 国际物业中介巨头分析人民币贬值对房地产市场的影响

上周，为增强人民币兑美元汇率中间价的市场化程度和基准性，央行决定完善人民币兑美元汇率中间价报价。8月11日实施新报价方式后，人民币兑美元中间价为6.2298元，创历史最大降幅，贬值1.82%，为2013年4月25日以来新低。随后几天人民币汇率逐渐回稳，8月19日，人民币兑美元汇率中间价为6.3969元。

亚豪机构专业人士分析认为，如果仅仅只是一次性的人民币贬值，对房企的融资成本上升以及对房价上涨都形成不了特别大的影响。但如果贬值形成持续性，必然会影响到房企整体的海外融资成本。只有房企融资成本增值幅度超过5%以上，才有可能影响到下游环节的房价。在全球多地开设分公司的国际物业中介巨头高力国际的专家，参照分析日本和澳大利

亚本币贬值后的房地产市场发现，本币贬值不一定导致房地产市场下行，在中国持有物业的外资公司并不以币值为唯一考虑因素。而随着外币升值，持有海外债务的公司适宜重组业务，中国人的海外置业潮料会继续。

### 本币贬值未必导致楼市下行

高力国际的专家表示，他们通过一系列实证研究表明，本币兑美元及英镑等主流国际货币的贬值未必会导致房地产市场的下行。例如，在日本，当日元兑美元于 1988 年~1990 年期间贬值近 13%的同时，日本住宅用地均价和商业用地均价分别上升 23%和 41%，房地产市场更受海外投资者所青睐。澳元兑美元的持续贬值对澳大利亚整体房地产市场产生的影响微乎其微。中国现已成为对澳大利亚房地产市场投资规模最大的境外投资国，且该趋势将会在未来至少 12 个月内持续。

预测中国商用及住宅房地产市场将在短期内保持大致稳定，前提为人民币兑美元贬值维持在 10%以内。若贬值达 20%时，其产生的影响会较为显著。 记者李凤荷

中原地产首席分析师张大伟认为，人民币持续升值的 9 年，也是中国房地产价格持续上涨的 9 年，过去 9 年中国房价大涨的原因有很多种，但其中一种就是人民币升值。在这个升值的过程中，拥有房产的人资产迅速升值。房产升值的预期，又激发了更多人买房的欲望。但如果人民币贬值，将会影响部分购房投资。人民币贬值，对热钱的流出、财富阶层的资产转移都将有影响。巨量的海外融资规模也可能引发房企资金链紧张，还债压力增大。

### 再次印证李超人的眼光

具体到房地产方面，由于外资介入中国房地产市场主要反映在商业地产，特别是写字楼，因此对商业地产的负面影响可能会大些，但对持有一两套住宅的普通老百姓则影响并不会太大。

人民币贬值也会影响外资介入楼市的热情，转而将以人民币计价的资产抛售，换成升值预期强烈的美元或其他货币。因此，李嘉诚撤资也被视为非常有预见性的行为，在美联储宣布退出 QE 后不久，即开始挂牌出售位于上海、广州等地的物业，并将目光投向欧洲。“土豪”级的买家会在家庭资产配置中加大海外地产。而大型房企同样可以通过投资海外地产的投资比例，对冲降低风险。

对中国买家而言，人民币兑美元贬值的确使美国房地产价格上升，并促使其在作出收购决策前再三斟酌。然而，高力国际中国物业投资服务部主管翁琳认为，除非人民币兑美元出现 10%~20%的大幅贬值，否则不会对中国跨境投资活动的增长势头起到明显的抑制作用。

（来源：大洋网）

## 燕郊新房供应量是通州 14 倍 专家称房价涨全靠炒

经北京市通州区限购后,燕郊等地市场开始一轮炒作。然而,截至8月20日,《证券日报》记者从中原地产研究部统计数据显示,官方数据显示,燕郊楼市年内新增供应住宅套数高达11516套,这一数据是通州市场商品房住宅供应量的14倍。

而全北京2015年以来的商品房住宅供应量只有22655套,也就是说,仅燕郊一地的2015年供应量就相当于全北京的一半,如果叠加北京周围其它区域,环北京供应量应超过北京数倍。

事实上,《证券日报》记者也曾多次到燕郊房地产市场实地调查,从记者走访的结果看,燕郊确实是大盘开发充斥的市场局面,一个项目动辄几千户,甚至在此基础上还将进行后续开发,而这些项目在规划上多以住宅为主。

“从目前看,虽然位于环北京较近的燕郊等区域,房价相比通州要低,但从配套上看,完全无法与通州相比。”中原地产首席分析师张大伟表示,鉴于此,在燕郊等区域买房的客户大部分都是刚需和投资客,目前来看,燕郊之前房价上涨完全是炒作。

值得注意的是,据部分媒体报道,在通州限购之后的几天内,大量刚需涌向燕郊购房。但张大伟分析道,按照过去经验,燕郊与通州的新房价格比大约为1:2.5。也就是说,在通州新房均价3万元/平方米的情况下,燕郊的价格预期应该在1.3万元/平方米左右,而现实市场是,燕郊的价格已经超过1.6万元/平方米。在这种情况下,如果通州价格平稳,燕郊市场可能会出现大量投资者离场。

“燕郊房价上涨完全依赖于对通州楼市的信心,从往年市场情况看,一旦北京通州楼市出现观望情绪,燕郊市场就会感冒,而如果通州市场感冒,燕郊基本就开始大规模促销。”另有业内人士表示,燕郊楼市库存量很大,而且供应项目品质较低,除了低端自住外,一旦通州市场由于限购而降温,投资者将积极离场,届时燕郊楼市房价将会出现大幅度回落。

(来源:人民网)

## 天津滨海爆炸或致房产贬值 华北第一高楼前景堪忧

天津滨海新区大爆炸影响正在持续发酵。在靠近爆炸点的受灾业主要求赔偿甚至回购房产之时,滨海新区整体楼市也受到影响。

公开数据显示,大爆炸发生后,天津市商品房销售均价和成交面积均环比下跌。业内专家在接受《中国经营报》记者采访时表示,天津滨海新区大爆炸或导致区域内物业贬值。

值得注意的是,高银地产控股有限公司(00283.HK,以下简称“高银地产”)旗下的“高银天下”项目属于天津滨海新区高新区,并以“华北第一高楼”的地标属性为外界所知。该

项目此前即被质疑销售困难，如今大爆炸发生后，业内人士表示其整体区域环境不及从前，加之销售乏力、资金紧张等现实问题，未来前景堪忧。

### 大爆炸或致区域物业贬值

天津港(11.12, -0.94, -7.79%)“8·12”特别重大火灾爆炸事故波及多个住宅小区。在万科中期业绩会上，万科总裁郁亮表示，“万科在天津爆炸地点附近的3个项目共涉及4990户居民。”

据报道，天津滨海新区政府已开始向爆炸区受灾住户发放一个季度6000元资金补贴。而海港城及启航家园多名业主要求政府回购房屋或开发商退房。

伟业我爱我家副总裁胡景晖认为，天津滨海新区的房地产市场之前就不是很理想，入住率不高，爆炸事故会加剧空置率。相关部门将来会在规划上有一些调整，包括危险品的运输储存等。

事实上，天津房屋库存高企、去化困难的总体趋势由来已久。

据中国指数研究院[微博]天津分院(以下简称“中指院天津分院”)提供的数据，截至7月底，天津市可售面积1964.65万平方米，出清周期19.8个月；滨海新区可售面积418.38万平方米，出清周期18.1个月。

当地一位房地产研究人士表示，天津市前些年土地供应量一直处于相对较高水平，相继开盘入市之后，新房市场供应量处于较高水平。“天津市的人口吸附能力比北上广深等一线城市要差一些，本地居民需求又不足以支撑，这最终导致了需求不足，库存量高企的现象。”

而天津大爆炸事故的发生使当地楼市又蒙上一层厚重的阴影。

中指院天津分院提供的数据显示，爆炸事故发生当周(8月10日~8月16日)，天津市商品房销售均价和二手房的成交面积均环比下跌。天津市商品住宅销售均价为10982元/平方米，环比下跌，跌幅为2.7%；二手房共成交20.88万平方米，环比第3周下跌，跌幅扩大为10.0%。

搜房网数据监控中心数据显示，爆炸事件当周开发区新房成交量仅有19套，环比上周下降36.67%，预估短时间内，滨海楼市将进入下行通道。

上海杜跃平律师事务所主任律师杜跃平认为，滨海新区各类房屋贬值，将是可以预见的事实。

资深地产专家薛建雄表示，有安全隐患的房屋肯定会大幅贬值，政府肯定会重新制定规划和维护，或者目前的厂区就变成了公园等，但这只能通过时间去对冲。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受记者采访时表示，天津爆炸背后凸显了天津房管、国土等部门策略的失误，这确实会带来投资者对于城市投资价值的怀疑，进而使得部分物业的估值下滑。

“后续滨海新区项目的销售肯定会面临压力，最主要是部分购房者对于此区域的住房规划等存在不信任的情绪，所以后续如何说服购房者是最关键的因素。”严跃进说道。



## 高银地产 780 亿押注滨海新区

天津滨海新区大爆炸事故牵连多家企业。于天津拥有公司最大、亦是唯一项目的高银地产日前表示，公司旗下“新京津·高银天下”及当中的“高银金融 117”并无受大爆炸影响，项目将维持原有进度继续施工，并如期于明年落成。

据悉，“新京津·高银天下”项目与爆炸地点同属滨海新区，位于滨海新区功能区之一的滨海高新区。高银地产公司发言人指出，项目与爆炸地点距离两个小时车程，因此完全不受爆炸事故影响，至于对以后京津一体化的发展信心及当地楼市前景的看法，公司发言人表示至今一直对天津长远发展相当有信心。

公开资料显示，市值曾一度高达千亿港元的高银地产，只有“新京津·高银天下”这一个地产项目在运作，该项目总投资额达 780 亿元。

高银地产官网显示，“新京津·高银天下”由中央商务区、高级豪华住宅以及天津环亚国际马球会三部分组成，总建筑面积接近 200 万平方米。中央商务区板块目前有一座正在兴建的高银金融 117 大厦共有 117 层，高银地产称，项目落成后将为天津市中心地标、“华北区域第一高楼”，并成为全球十大摩天大楼之一。

要求匿名的业内人士对记者表示，关于高银地产在天津的项目是有争议的，把资金都投在一个地标项目上，风险太大。

值得一提的是，该项目地理位置处于西青区，但行政区划属于滨海高新区。吊诡的是，查阅“高银天下”的相关资料发现，在宣传中有的地方表示属于西青区，有的地方则显示属于滨海高新区，在相关宣传文章中更多的则是突出“滨海新区”的字眼。

对此，要求匿名的业内专家认为，“高银天下”所处的区位是比较尴尬的，此前将此项目纳入到滨海新区，实际上是希望获得更大的关注，主要是做大概念。此外，滨海新区确实会提供一些企业入驻和税费方面的优惠。但该项目并非处于滨海新区核心区，后续能否获得自贸区各类利好效应的惠及，有一定的不确定性。而且目前出现爆炸事故后，“滨海新区”这四个字的概念效果将大打折扣。

同时，受访专家认为爆炸事故将给在建项目提出更多、更高的要求。严跃进指出，从楼市建筑项目的规划角度看，后续肯定会对天津房地产市场的规划做新的调整，尤其对于一些已经开发的项目来说，会面临更为苛刻的审查。

## 销售乏力 “华北第一高楼”前途未卜

记者发现，“高银天下”整体对外标价达到每平方米 4 万元，高层公寓售价更是号称每平方米 4.5 万元至 5 万元，而同期周边的住宅项目定价基本在万元左右徘徊。

对此，严跃进分析认为，其定价高和其项目融入了跑马术等新元素有关系，而且凭借相应的商务楼宇，能够实现各类商务资源的聚集。但高价格能否为市场所接受，关键要看能否寻找到目标客户。考虑到目前反腐等背景，一些潜在的客群是减少的，后续若不走公众路线，效果如何将有待商榷。

对于“高银天下”的定位和定价，中国社科院城市发展与环境研究所研究员单菁菁认为，“华北第一高楼”是为吸引各方的关注，起到广告和宣传的作用。最终还是市场起决定作用，价格定得这么高，如果“有价无市”，说明是脱离市场的。

有天津房地产业内人士透露，该住宅项目的销售并不太好。在记者日前的实地走访中，多名当地人对于高定价表示出惊讶和不解，“这么贵，谁跑这来买啊……”一名张姓师傅说道。

据悉，“高银天下”住宅部分——富国高银一期和二期已竣工，包括高层公寓和别墅等1700个单位。公司早于2013年推售第一期，但截至今年3月底仅售出约两成。

天津市房地产综合信息网信息显示，2013年9月24日，富国高银共有643套房源获得销售许可证，但是截至今年6月25日仍有631套未售，在将近2年的时间里，高银地产仅售出12套房屋。

对于被质疑销售困难，高银集团主席潘苏通则表示并不急于出售，会等待附近区域成熟、地价升值，或于明年中旬再推，希望可争取以倍数计回报。

高银地产6月24日公布的2014财年业绩报告显示，截至2015年3月31日，集团录得营业额约5.69亿港元，同比减少约80%，纯利减少23%至约6.55亿港元。针对营业额大幅减少的原因，高银地产解释称，主要由于来自富国高银第一期的住宅确认销售收入减少82%至约4.75亿港元。

在销售乏力之际，高银地产却要自持70%的商业面积，除597米高的高银金融117大厦外，双子塔和大部分商业等都要自持。

高银地产2014财年业绩报告显示，截至今年3月31日，其应付账款高达71亿港元，而手持现金仅1532万港元，资金缺口高达70亿港元。

截至今年3月底，潘苏通持有股权的高银特殊机会有限公司，已经帮高银地产垫付约75亿港元贷款，而2013财年高银特殊机会有限公司已经帮其垫付50亿港元，该贷款的到期日延长至明年底。

随着项目开发的推进，如果销售继续乏力，高银地产无疑继续需要进一步输入现金，高达71亿港元的应付账款便是头等大事，而高银特殊机会有限公司能否继续为其输血尚未可知。

上述要求匿名的业内人士置评，一般来说，自持物业规模比较大，确实容易引发资金层面的压力。另外，如果过多地依赖外部资金，那么一旦项目销售业绩不快速提升，风险就会加大。

受访专家们直言，在销售乏力、资金紧张的情况下，“华北第一高楼”前途未卜。

就上述问题，本报记者致电并致函高银地产天津项目部，高银地产天津市场推广部负责人回复记者表示，根据公司产品规定，不接受媒体以致电、致函等形式的任何采访。随后记者提出现场采访，截至发稿，未能安排现场采访。（来源：中国经营报）

## 北京新增宅地仅 390 万平米 业界预判楼市谷底已过

### 北京新增宅地仅 390 万 m<sup>2</sup>

### 业界预判楼市谷底已过

截至今年 7 月 22 日，北京新增住宅用地仅为 390 万平方米，其中纯商品房住宅用地仅剩下 63 万平方米。在市场购买力反弹、供应难以为继的情况下，业界判断开发商提价或将成为下半年楼市的主旋律。

### 京商品房供应不足 1 万套

从今年初公布的国有建设用地供应计划来看，北京住宅类用地供应减少至 1200 公顷，其中商品住宅用地只占 750 公顷，与去年相比缩水了四分之一。而截至 7 月 22 日，北京住宅用地成交量达到 22 宗，总建筑面积在 390 万平方米，占到全年住宅用地供应的 60% 以上。

如果刨除需要配建的保障房、限价房、自住房，纯商品房住宅用地仅剩下 63 万平方米，按照单套平均 120 平方米来算，未来能够形成的房源大约只有 5000 套，全年供应也不足一万套。而北京正常的商品房年需求量大概在 5 万至 8 万套之间，那时市场新增的供需比或将达到 1:8。

### 库存去化持续高位运行

而房地产市场库存去化的速度却仍保持在高位。地产研究机构数据显示，自 5 月份以来，北京商品住宅成交已持续三个月维持在 6000 套以上。7 月份，北京商品住宅成交量甚至逼近 1.5 万套，环比涨幅达到 59%。专家指出，利好政策的出台大约增加了北京住宅市场 10% 至 15% 的有效购买需求，促成了近期房地产市场成交量的快速上行。

日前，央行在年中货币会议上再次提出将继续实施稳健的货币政策。招商银行市场金融部高级分析师刘东亮表示，下半年央行重心还将放在注重定向宽松上面，将导致房地产市场的预期持续走强，购房入市意愿也会越来越强烈。

### 年内房价上涨成定局

北京房地产市场已出现“一房难求”的局面。有“京西墅王”之称的燕西华府叠拼别墅新品即将入市，目前处于蓄客阶段。项目此次加推的叠拼新品也不足百套，在尚处于价值洼地的西南区域，其优越的性价比将引发市场的极力追捧。

如今北京五环内的住宅用地供应十分有限，未来即使五环以外地块也要配建政策用房，出现低密度物业的可能性非常小。业内人士表示，如燕西华府 1.10 容积率的别墅产品今后极有可能绝迹。而作为城六区的高端楼盘燕西华府，其即将入市的叠拼新品总价仅 600 万起、单价尚不足 3 万元/平方米。

受益于近期西南楼市的火爆成交，包括中冶德贤公馆、首开保利熙悦诚郡在内的多个项目都已开始进行提价。在市场购买力反弹、供应难以为继的情况下，“一房难求”的局面在中长期内还将频现市场，开发商提价或将成为下半年楼市的普遍现象。（来源：北京晨报）

## 公司债发行条件放宽 房地产企业获新增长动力

在目前房地产回暖的背景之下，最渴望资金尤其是廉价资金的房地产企业一马当先，预计之后越来越多地产企业会青睐公司债的形式融资，公司债这条低成本融资途径的放开，势必会给急需资金的房地产企业带来新的增长动力。

随着公司债发行条件的放宽，近期公司债发行量激增，其中房地产公司债发行占到最大头，7月份规模占比约为七成左右。在目前房地产回暖的背景之下，最渴望资金尤其是廉价资金的房地产企业一马当先，预计之后越来越多地产企业会青睐公司债的形式融资，公司债这条低成本融资途径的放开，势必会给急需资金的房地产企业带来新的增长动力。地产企业发债正盛，后续能否有更多需求支撑，我们仍需要回归房地产行业本身来看这个问题，目前房地产销售回暖趋势稳定，一二三线城市的一手房和二手房销售同时向好。地产公司债在地产企业的筹资中地位越来越重要，地产公司大量发债的行为值得关注。

### 公司债新政引爆发行，地产融资开始青睐地产债

随着公司债发行条件的放宽，近期公司债发行量激增，其中房地产公司债发行占到最大头，7月份规模占比约为七成左右。在目前房地产回暖的背景之下，地产公司大量发债的行为值得关注，之后是否会对应到新开工的改善，或者只是受到偿债压力的驱使。但公司债这条低成本融资途径的放开，势必会给急需资金的房地产企业带来新的增长动力。

#### 1、2015年7月起公司债发行量激增，地产债占到七成。

回顾公司债和地产债的发行情况。长期以来公司债都是一个小众品种，每月发行量较小，多在100-200亿左右。从2015年7月起，公司债发行量出现激增，单月发行843.9亿；其中，581亿元为地产债，占比达到69%。不仅是地产债的绝对规模暴涨，规模占比也达到新高(见图1、图2)。

7月共有16家地产公司发行共21只公司债，包括恒大地产、新湖中宝、重庆龙湖、江苏伟驰、华夏幸福基业等。发行规模最大的是恒大地产，15恒大02和15恒大03实际发行规模为68亿和82亿，远超出30亿和20亿的计划发行规模；而广州富力的15富力债实际发行规模也达到65亿；新湖中宝发行的15新湖债实际发行规模达到35亿；其余地产债规模多为20-30亿。

从期限上看，以3-5年尤其是5年品种居多；企业性质多为民营企业，也有地方国企、外资企业等。总体来看，和银行贷款相比，地产公司债的发债成本相对较低，新公司债形式的推出，也大大降低了发债门槛。

#### 2、地产债发行暴增受益于公司债新政，叠加地产融资需求。

今年以来，证监会对公司债的探索也在不断进行。自1月16日《公司债券发行与交易管理办法》出台以来，公司债的发行主体由之前的上市公司扩大到了所有公司制法人，公司债的发行方式也变为大公募、小公募和非公开发行三种。



在7月份发行的21只公司债中，三类产品均有。在新公司债放宽的政策红利之下，最渴望资金尤其是廉价资金的房地产企业一马当先。新公司债对地产企业来说最具吸引力的就是提供了更加便捷更低成本的融资渠道。相比海外融资，国内银行贷款来说，新公司债都具有明显优势。预计之后越来越多地产企业会青睐公司债的形式融资，地产债发行仍将继续扩张。

### 3、地产债发债主要用于偿还贷款和补充流动性。

地产企业发债用来做什么呢？梳理7月发行的地产债的募集资金用途，发现几乎所有产品都用来偿还银行贷款和补充流动资金，有些还详细公布了募集资金的还贷分配明细。地产公司债与之前梳理城投企业债的募资用途有很大不同，城投企业债期限一般为7年左右，募集资金用途一般是投向城建、交运和公用事业等具体项目，只有期限更短一些的城投中票甚至短融募资用途才多为偿还银行贷款和补充流动资金。本批地产公司债期限多为3-5年，募集资金多意在调整债务结构，并未提及新开工项目等。当然偿还债务及保障经营现金流只是第一步，后续如果有新开工起来也需要更多资金补充，届时地产债的发行也将继续发力。

### 房地产行业整体已经处在复苏第二阶段，资金需求不断扩张

#### 1、2015年3月后一二三线城市房地产销售全线回暖。

地产企业发债正盛，后续能否有更多需求支撑，我们仍需要回归房地产行业本身来看。

传统的房地产行业分析框架是从销售扩张，传导到库存下降、价格上升，再传导到新开工的链条。而对于目前房地产市场的情况，可能对于一线城市和二线城市来说，链条的传导可能已经进行到了第二步，后续的分歧主要在于地产商是否只是加大力度消化掉库存然后转型，还是看好后市积极拿地和投入新开工。

从销量上来看，2015年3月后全线转暖，商品房成交面积同比转正，趋势上一路上行，6月份达到阶段性的顶峰，7月份由于气温太高看房意愿下降销量同比小幅回落，但仍处在高位。其中，一线城市成交面积同比增长最快，二三线跟随趋势明显。

在一线城市中，销售情况最好的是深圳，6月商品房成交面积同比达到243.70%，北京后来发力，6月同比增速为119.77%，上海最近3个月当月同比增速稳定在65%左右，广州随后。

二线城市中，选取杭州、成都、南京、武汉、重庆作为样本，销售情况普遍也在今年3月之后转好，其中杭州表现最好。从二手房成交来看，2015年3月后，杭州、武汉、南京的二手房成交面积同比持续改善。房地产销售的回暖是涵盖一二三线城市的热度，也包括了一手房和二手房。

#### 2、房地产库存去化过程中，价格上涨趋势已从一线城市传导到二线城市。

销售的好转下一步传导到库存的下降和价格的上涨。70大中城市新建商品住宅价格指数从2015年4月起环比转正，一线城市价格环比增长最快，从去年底就开始转正，之后一



路向上，6月环比增长3.2%；二线城市2015年5月之后价格环比才开始转正，6月环比增长0.3%；三线城市价格环比至今为负，幅度有所收窄(见图3)。

二手房价格表现与一手房总体一致，三线城市价格环比最近2个月已经在0左右，一线城市6月价格环比为3.1%，相比5月环比3.8%略有回落。一线城市房价的上涨趋势市场已有共识，三线城市还未明显好转市场也已有共识，关键在于二线城市的表现，影响了一线二线三线的传导趋势。

根据统计局月度公布的房地产投资数据中，有一项商品房待售面积，根据商品房待售面积同比变化粗略估计库存去化情况。从2014年10月起，商品房待售面积以及其中的住宅分项同比一路下降，至2015年6月住宅同比增速降至19.3%，从一定程度上说明销售去化速度明显快于新增的住宅面积增速，地产企业新开工动力可能不足。更细致的库存去化指标还需要考虑库存消化时间等因素。

3、新开工和投资整体还未改善，一线城市土地成交已经回暖。

进一步分析到新开工和投资数据。房地产开发投资完成额6月同比增速3.4%，相比5月略有反弹，但整体还处在相对较低的区间运行。考虑房屋新开工面积、施工面积和竣工面积，今年以来三项指标同比变化还未出现明显好转，新开工面积同比增速已经连续7个月在负值区间徘徊(见图4)。

另一项用于参照的是商品房销售面积和本年购置土地面积的同比增速。可以非常明显看到销售从2015年3月之后同比转正并持续改善，而拿地速度却一路下滑，同样连续7个月同比负增长(见图5)。

考虑40大中城市土地成交指标作为参照。事实上，自2014年之后，土地成交面积同比整体出现负增长，成交土地溢价率整体稳定在10%-20%区间左右，楼面均价在2015年5月后同比转正。

以一线城市来看，土地成交已经出现回暖，尤其在2015年5月之后，6月份北广深土地成交面积同比出现了一个小高峰，而上海反弹力量更强，5月土地成交面积同比增速出现高点。二线城市的土地成交面积同比存在分化，杭州和南京从2014年以来同比增速一直为负，同时武汉自观察期以来至少4年内土地成交面积同比增速一直保持100%以上的较快增长；重庆的拿地是在最近3个月出现回暖，而成都大约在2014年4月起同比转正，但不同月份变化较大。

4、2015年4月后房地产开发资金同比转正，地产公司债地位愈加重要。

在目前大背景下，地产企业的资金成为大问题，偿还债务、补充流动性、新项目开工等等都需要资金支持。目前房地产开发资金来源中，国内贷款占比接近20%，自筹资金占40%，其他资金(包括定金及预售款、个人按揭贷款等)占比40%，利用外资占到很小一部分。

2015年4月之后，房地产开发资金同比转正，其他资金的同比增速最快，国内贷款其次，6月份自筹资金同比增长最弱。目前发行的地产债属于自筹资金的范围，发行便利、金额较大、成本相对便宜，地产公司债在地产企业的筹资中地位越来越重要(见图6)。

总结一下，房地产销售回暖趋势稳定，一二三线城市的一手房和二手房销售同时向好，在2015年3月之后总体销售回升更加确定；库存去化指标来看，待售面积同比增速一路下滑，销售去化速度明显快于新增的住宅面积增速；价格指标来看，总体价格指数从2015年3月起环比正增长，一线城市房价回升势头强劲，二线城市房价也开始出现反弹并形成趋势，三线城市价格指数环比仍然为负值；目前房地产投资数据虽有改善但依然在低位徘徊，房屋新开工面积、施工面积和竣工面积同比增速并未出现明显好转；总体土地成交依然不旺，一线城市已经回暖，二线城市有所分化，三线城市全线低迷。

从房地产销售扩张，传导到库存下降、价格上升，再传导到新开工的链条来看，目前总体可能已经处在库存去化等待新开工的第二步，当然一二三线城市所处的阶段略有不同，一线城市的拿地和新开工已有起色；而三线城市的房价环比仍未改善，还在艰难去库存中。但从趋势上来看缓慢复苏的基础已经逐渐奠定。

在地产行业大背景和在新公司债放宽的政策红利之下，最渴望资金尤其是廉价资金的房地产企业一马当先。新公司债对地产企业来说最具吸引力的就是提供了更加便捷更低成本的融资渠道。相比海外融资，国内银行贷款来说，新公司债都具有明显优势。预计之后越来越多地产企业会青睐公司债的形式融资，地产公司债在地产企业的筹资中地位越来越重要。

(来源：中国证券网)

## 前沿视点：互联网+

### 互联网思维能催生房地产“爆款”吗

进入“白银时代”，房企要创造价值，除了不断延伸产业链上下游，还需进一步深耕主业，在产品功能、理念的创新上动脑筋。但产品的成功创新，绝不仅是在某一款具体产品上动脑子、博眼球，它所体现的可能是整个企业产品战略、市场战略等全方位的调整，涉及企业内部决策、执行流程的重构。本期房产周刊将以“产品创新创造价值”为主题，揭示那些让人眼前一亮的房地产创新产品背后的故事。

世茂集团前副总裁蔡雪梅曾对当今地产界的创新能力极为担忧：白银时代的房地产行业很难能有像 iPhone 那样的“爆款”产品问世。

创新能力匮乏，最重要的原因是去库存压力。房企的“试错”空间被大大压缩，房企只敢开发能够被最多人接受的“通用款”产品，最终造成整个行业的创新能力大幅下降。

那么，如今随着楼市逐渐回暖、去化周期逐渐缩短，像 iPhone 那样改变一个时代的“爆款”产品能够在房地产行业出现吗？

#### 市场回暖提供创新空间

蔡雪梅的担忧，源于过往几年她对房地产市场的观察。包括她在内的很多房地产营销人士都曾抱怨：到手的房地产市场需求信息往往要落后市场实际情况两三年，这使得大部分房地产项目难以做到适销对路。

由于信息滞后，大部分房企不是开发消费者最想要的房子，而是开发最不容易犯错的产品，消费者往往找不到自己需要的房子，只能退而求其次。

这种现象在 2010 年之后进一步凸显。由于房子卖不动，开发商普遍不敢在产品层面做大幅度创新，产品同质现象极为严重。

蔡雪梅指出，在 2010 年之前，房地产行业每年还是有那么几款产品会让全行业效仿，但在 2010 年之后，这样的产品越来越少，究其原因，就是因为库存的压力下，人人都不敢试错。

如蔡雪梅所说，房地产行业的创新能力在最近几年确实受到了很大的约束。《每日经济新闻》记者了解到，先前有家房企研究出能够变成卧室、客厅、书房、餐厅等多种空间的多变超小户型，根据不同生活需要来变化场景。北上广深的消费者只需花五六十万就能实现自己的住房梦。

但这样一款听上去极有吸引力的房子最终没有推向市场，取而代之的是常规产品。开发商的理由很简单，常规产品才能确保销量。

如今，在房地产市场逐渐复苏的预期下，企业的创新动力(310328, 基金吧)能否增强？

经济学家樊纲认为，绝大多数城市的房地产市场都已经从底部回升，楼市最差的时候已经过去。

任志强也在 2015 年博鳌（楼盘）房地产论坛上提出类似观点。“5 月份很多媒体都担心三四线城市房地产市场上不来，但从 6 月的统计报表来看，中部和西部地区的销售已经由负转正。”任志强说，整个房地产市场复苏在即。

随着市场逐渐回暖，库存周期逐渐缩短，蔡雪梅所担心的创新阻力或许能逐渐消除，我们期待看到一些让人眼前一亮的房地产创新产品。

### 移动互联网推波助澜

推动房地产创新的，还有开发方式的革新。蔡雪梅离开世茂后创办了 eLab，她提出，要为用户设计他们所需要的房子。而碧桂园在上海（楼盘）试水的首例众筹开发，即允许用户参与到前期的产品设计。

地产公众号“总裁内参”披露，万达西双版纳项目运用网络社群研发产品，把万达的老业主、项目的关注者和旅行达人整合到一起，建立了一个社群，请他们提意见和想法，经历了 43 周的产品反复修整最终出炉。

上述采用社群方式，让用户给产品提意见的做法，最早始于小米等互联网公司，而今被房地产商沿用，一定程度上可以看出房地产产品的用户导向思维趋势。

实际上，今年几款业内有影响力的创新产品都和移动互联网有关。绿城的 83 平方米别墅，通过微信迅速走红，成为 5 月份轰动业内的热点事件。

世茂的 Mini Hotel 和 Mini Mall 也是互联网思维的产物。世茂通过大量的数据分析、精确的人群定位，最大程度提升了商场和酒店的使用效能，提升了效益。

方兴的金茂府系列，也是在充分利用移动互联网收集潜在用户的需求和习惯等大数据之后，才开发出在多个城市热销的“爆款”。

使用大数据研发产品，在产品设计阶段就锁定部分消费者，已经让一部分房地产项目尝到了甜头，也为这种模式的进一步推广和普及创造了可能性。

（来源：每日经济新闻）

# 国企改革

## 国企改革设计方案近期公布 或以“1+N”形式亮相

国资国企改革顶层设计方案出台时间越来越近。

8月18日，一名国资委系统知情人士告诉21世纪经济报道记者，对于国资国企改革顶层设计方案的公布时间，现在只能说会“很快”，包括顶层设计方案和一些已经成熟的相关配套文件。

由于方案涉及混合所有制改革、股权激励和员工持股、防止国有资产流失、央企整合重组、薪酬改革等多项问题，因而受到外界极大关注。不过，该人士说，目前外界有一些观点并不太准确，例如“国资委转变为纯粹的监管者”，则不太可能。他强调，目前部分信息有市场炒作之嫌，还是要以最后公布的文件为准。

### 国资改革方案渐近

近日，关于国资国企改革顶层设计方案将于近期公布的消息甚嚣尘上，对此，上述知情人士告诉21世纪经济报道记者，由于顶层设计方案的公布时间由高层来决定，因此现在只能说“会很快公布”。

此前，国家发改委官网发布文章也显示，国有企业改革系列配套文件已经基本形成。

在此前提下，国资改革受到外界极大关注，从资本市场表现来看，尽管18日遭遇下跌，但国企改革概念此前一直在持续升温，多家机构也将国资改革看作是市场热点。

据悉，国企改革方案将会以“1+N”的形式发布，“1”是指先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。

中国企业研究院首席研究员李锦告诉21世纪经济报道记者，从客观上来说，目前，方案出台的相关条件已经基本具备，例如，目前的国内经济形势和资本市场相对而言比较稳定。此外，此前高层的相关活动，比如习近平总书记在吉林考察的相关讲话，也能够看出现在对国企改革的期待是比较大的，思路也很明确。

不过，上述国资系统知情人士指出，因为文件尚未最终出台，现在外界的一些信息，比如“国资委转变为纯粹的监管者”，在他看来可能性并不大，表述也不准确。

去年以来，地方国资改革先行，一些地方以政府、国资运作平台、企业三层架构开展企业改革试点，类似于新加坡的“淡马锡模式”。

对于呼声较高的淡马锡模式，李锦也认为，中国的方向应该是学习，主要方面包括市场化、政企分开和搞活经营权。

这些方向与中国的改革方向和要求接近，也能够为中国提供一定的经验，但是不能照搬淡马锡的模式。



“之前淡马锡的人还向我了解中国国企改革现在的进展，实际上淡马锡的情况也是在变化之中的”，李锦说，不能简单地套用淡马锡模式搞改革。

在李锦看来，与分类监管相关的文件较为基础和前期，出台的时间应该不会太晚。

### **地方改革进展受关注**

在去年9月份和今年4月份，中央全面深化改革领导小组曾两度派出有不同部委牵头和组成的国资国企调研小组，到地方了解国资国企进展的具体情况，听取地方意见。

在李锦看来，目前多个省份出台的国资国企改革意见，在一定程度上也能反映顶层设计的一些思路。

他说，地方国资国企改革方案的蓝本是三中全会的相关文件，重点都集中在以管资本为主、国资投资经营公司、混合所有制等比较重大问题，从中也反映出顶层设计方案的一些趋势。

目前，已有包括上海、广东、北京、山东在内的多个省市出台了地方国资国企改革意见，从混合所有制改革、分类监管、股权激励、国有资产证券化等方面做出相应的要求。

近期，广东有多家国资上市公司停牌，上海浦东国资改革也在推进，辽宁省也发布了《辽宁省改革驱动战略实施方案》，将国资改革作为第一项重点任务，提出要推进企业完善经营机制，推进产权多元化改革。

不过，分析人士此前接受21世纪经济报道记者采访时表示，各地方案质量存在差距，同时顶层设计方案没有出台也在一定程度上影响了地方国资改革的进展。

李锦也认为，各个地方的方案实际上有深有浅，现在很多情况也在变化，地方改革的重大问题因为顶层设计没有明确而不能取得重大突破。在他看来，顶层设计方案是设计图，地方的方案则是施工图，在顶层设计方案出台后，“设计图”如何转化为“施工图”是地方的主要工作之一。

（来源：光明网）

# 京津冀一体化

## 京津冀定位明确：北京无“经济中心”表述

中共中央政治局常委、国务院副总理张高丽主持召开京津冀协同发展工作推动会议，就贯彻落实《京津冀协同发展规划纲要》提出明确要求、作出安排部署。就此，记者采访了京津冀协同发展领导小组办公室负责人。

### 问题 1 请问推动京津冀协同

#### 发展战略的时代背景和重大意义是什么？

答：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，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。

2013 年，习近平总书记先后到天津、河北调研，强调要推动京津冀协同发展。2014 年 2 月 26 日，习近平总书记在北京考察工作时发表重要讲话，全面深刻阐述了京津冀协同发展战略的重大意义、推进思路和重点任务。此后，习近平总书记又多次发表重要讲话、作出重要指示，强调京津冀协同发展是个大思路、大战略，要通过疏解北京非首都功能，调整经济结构和空间结构，走出一条内涵集约发展的新路子，探索出一种人口经济密集地区优化开发的模式，促进区域协调发展，形成新增长极。李克强总理多次作出重要指示批示，明确提出实现京津冀协同发展是区域发展总体战略的重要一环，对于优化生产力布局、提升发展质量效益意义重大，要牢固树立大局意识，围绕科学定位抓紧规划编制，统筹推进基础设施建设、产业转移接续、区域环境治理和民生改善等重点任务，把这项战略工程抓实抓好。

京津冀地区同属京畿重地，濒临渤海，背靠太岳，携揽“三北”，战略地位十分重要，是我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强、吸纳人口最多的地区之一，也是拉动我国经济发展的重要引擎。目前，京津冀地区发展面临诸多困难和问题，特别是北京集聚过多的非首都功能，“大城市病”问题突出，人口过度膨胀，交通日益拥堵，大气污染严重，房价持续高涨，社会管理难度大，引发一系列经济社会问题，引起全社会广泛关注。同时，京津冀地区水资源严重短缺，地下水严重超采，环境污染问题突出，已成为我国东部地区人与自然关系最为紧张、资源环境超载矛盾最为严重、生态联防联控要求最为迫切的区域，加之区域功能布局不够合理，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”，区域发展差距悬殊，特别是河北与京津两市发展水平差距较大，公共服务水平落差明显。上述问题，迫切需要国家层面加强统筹，有序疏解北京非首都功能，推动京津冀三省市整体协同发展。

推动京津冀协同发展，是适应我国经济发展进入新常态，应对资源环境压力加大、区域发展不平衡矛盾日益突出等挑战，加快转变经济发展方式、培育增长新动力和新的增长极、优化区域发展格局的现实需要，意义十分重大。有利于破解首都发展长期积累的深层次矛盾和问题，优化提升首都核心功能，走出一条中国特色解决“大城市病”的路子；有利于完善城市群形态，优化生产力布局 and 空间结构，打造具有较强竞争力的世界级城市群；有利于引领经济发展新常态，全面对接“一带一路”等重大国家战略，增强对环渤海地区和北方腹地的辐射带动能力，为全国转型发展和全方位对外开放作出更大贡献。

推动京津冀协同发展，也是探索改革路径、构建区域协调发展体制机制的需要。区域发展不协调、不平衡是个“老大难”问题，这些问题的长期存在与要素流动面临显性和隐性壁垒、区域发展的统筹机制欠缺等密切相关。京津冀发展不协调、不平衡的矛盾最为突出、最为复杂，关注度最高，解决难度最大。推动京津冀协同发展，必须通过深化改革打破行政壁垒，构建开放的区域统一市场，建立区域统筹协调发展新体制，为推动全国区域协同发展探索出一条新路子。

#### **问题 2 《规划纲要》已经印发实施，请简要介绍一下编制过程和主要内容。**

答：《规划纲要》是实施京津冀协同发展战略的基本遵循。研究编制《规划纲要》的过程，实际上是逐步把思想认识统一到中央重大决策部署上来的过程，也是深入调研、反复论证、集中各方面智慧的过程。

为贯彻落实习近平总书记 2014 年 12 月 26 日重要讲话和党中央、国务院领导同志重要指示批示精神，2014 年以来，按照京津冀协同发展领导小组总体部署，领导小组办公室会同党中央、国务院 30 多个部门、三省市和京津冀协同发展专家咨询委员会，多次深入实际调查研究，科学论证京津冀区域功能定位，在充分听取专家咨询委员会和各方意见的基础上，就功能定位达成广泛共识；组织专门班子，集中开展规划纲要编制工作。经反复研究和修改完善，并先后 7 轮征求各方面意见，形成了《规划纲要》稿。在此过程中，专家咨询委员会充分发挥咨询论证作用，为明确功能定位、编制《规划纲要》提供了重要的智力支撑；中央国务院有关部门和三省市主动作为、密切配合，为《规划纲要》编制工作提出了许多宝贵的意见和建议。

今年以来，习近平总书记先后主持召开中央财经领导小组会议、中央政治局常委会议和中央政治局会议，审议研究《规划纲要》并发表重要讲话，进一步明确了有序疏解北京非首都功能、推动京津冀协同发展的目标、思路和方法。李克强总理主持召开国务院常务会议审议《规划纲要》。张高丽副总理多次主持召开会议，组织修改完善《规划纲要》稿。

《规划纲要》起草紧紧围绕有序疏解北京非首都功能、推动京津冀协同发展的战略要求，重点把握四条原则：一是坚持协同发展。打破“一亩三分地”思维定式，加强顶层设计，推进布局调整，增强系统性、整体性、协调性。二是坚持重点突破。把水、土地、生态等资源环境承载力作为刚性约束，抓住符合目标导向、现实急需、具备条件的交通一体化、生

态环 保、产业发展等重点领域先行启动。三是坚持改革创新。推动体制机制改革，着力打破条块分割、消除隐形壁垒，破解制约协同发展的深层次矛盾和问题。大力实施 创新驱动发展，为有序疏解北京非首都功能、推动京津冀协同发展提供动力支持。四是坚持有序推进。找准切入点和着力点，分阶段设定规划目标、主要内容和实施 路径，不搞齐步走、平面推进，既注重解决当前紧迫问题，又注重统筹长远发展。

《规划纲要》从战略意义、总体要求、定位布局、有序疏解北京非 首都功能、推动重点领域率先突破、促进创新驱动发展、统筹协同发展相关任务、深化体制机制改革、开展试点示范、加强组织实施等方面描绘了京津冀协同发展的 宏伟蓝图，是推动京津冀协同发展重大国家战略的纲领性文件，是当前和今后一个时期指导京津冀协同发展工作的基本遵循，是凝聚各方力量、推动形成京津冀协同 发展强大合力的行动指南。

### 问题 3 请问推动京津冀协同发展的总体要求是什么？

答：推动京津冀协同发展是一个重大国家战略，必须全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中全会精神，高举中国特色社会主义伟大旗帜，以邓小平理论、“三个代表”重要思 想、科学发展观为指导，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，按照党中央、国务院战略部署，明确指导思想、基本原则、功能定位和发展目标。

推动京津冀协同发展的指导思想是，以有序疏解北京非首都功能、解决北京“大城市病”为基本出发点，坚持问题导向，坚持重点突破，坚持改革创新，立足各自比较 优势、立足现代产业分工要求、立足区域优势互补原则、立足合作共赢理念，以资源环境承载能力为基础、以京津冀城市群建设为载体、以优化区域分工和产业布局 为重点、以资源要素空间统筹规划利用为主线、以构建长效体制机制为抓手，着力调整优化经济结构和空间结构，着力构建现代化交通网络系统，着力扩大环境容量 生态空间，着力推进产业升级转移，着力推动公共服务共建共享，着力加快市场一体化进程，加快打造现代化新型首都圈，努力形成京津冀目标同向、措施一体、优 势互补、互利共赢的协同发展新格局，打造中国经济发展新的支撑带。

推动京津冀协同发展，要遵循 5 条基本原则。一是改革引领，创新驱动。加大 改革力度，消除隐形壁垒，破解影响协同发展的深层次矛盾和问题，加快建立有利于疏解北京非首都功能、推动协同发展的体制机制。强化创新驱动，以科技创新为 核心，建立健全区域创新体系，整合区域创新资源，形成京津冀协同创新共同体。二是优势互补，一体发展。进一步明确功能定位，充分发挥各自比较优势，调整优 化区域生产力布局，加快推动错位发展与融合发展，创新合作模式与利益分享机制，在有序疏解北京非首都功能的进程中实现区域良性互动，促进三省市协同发展、 协调发展、共同发展。三是市场主导，政府引导。加快完善市场机制，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，有序推动北京非首都功能疏解，促进生产要素在更 大范围内有序流动和优化配置。加大简政放权力度，切实转变政府职能，更好发挥统筹协调、规划引导和政策保障作用。四是整体规划，分步实施。打破“一亩三分



地”思维定式，从京津冀区域发展全局谋划疏解北京非首都功能，加强战略设计，推进布局调整。明确实现总体目标和重大任务的时间表、路线图，研究制定科学管用的实施方案，分阶段、有步骤地加以推进。五是统筹推进，试点示范。立足现实基础和长远需要，把握好疏解北京非首都功能、推动协同发展的步骤、节奏和力度，不搞齐步走、平面推进，对已达成共识、易于操作的领域率先突破，选择有条件的区域率先开展试点示范，发挥引领带动作用。

功能定位是科学推动京津冀协同发展的重要前提和基本遵循。经反复研究论证，京津冀区域整体定位和三省市功能定位各 4 句话，体现了区域整体和三省市各自特色，符合协同发展、促进融合、增强合力的要求。京津冀整体定位是“以首都为核心的世界级城市群、区域整体协同发展改革引领区、全国创新驱动经济增长新引擎、生态修复环境改善示范区”。三省市定位分别为，北京市“全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心”；天津市“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、改革开放先行区”；河北省“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”。区域整体定位体现了三省市“一盘棋”的思想，突出了功能互补、错位发展、相辅相成；三省市定位服从和服务于区域整体定位，增强整体性，符合京津冀协同发展的战略需要。

京津冀协同发展的目标是：近期到 2017 年，有序疏解北京非首都功能取得明显进展，在符合协同发展目标且现实急需、具备条件、取得共识的交通一体化、生态环境保护、产业升级转移等重点领域率先取得突破，深化改革、创新驱动、试点示范有序推进，协同发展取得显著成效。中期到 2020 年，北京市常住人口控制在 2300 万人以内，北京“大城市病”等突出问题得到缓解；区域一体化交通网络基本形成，生态环境质量得到有效改善，产业联动发展取得重大进展。公共服务共建共享取得积极成效，协同发展机制有效运转，区域内发展差距趋于缩小，初步形成京津冀协同发展、互利共赢新局面。远期到 2030 年，首都核心功能更加优化，京津冀区域一体化格局基本形成，区域经济结构更加合理，生态环境质量总体良好，公共服务水平趋于均衡，成为具有较强国际竞争力和影响力的重要区域，在引领和支撑全国经济社会发展中发挥更大作用。

#### **问题 4 请问京津冀协同发展在空间上如何布局？**

答：空间布局是京津冀功能定位在空间上的具体体现，也是优化资源配置、实现协同发展的重要基础。经反复研究论证，确定了“功能互补、区域联动、轴向集聚、节点支撑”的布局思路，明确了以“一核、双城、三轴、四区、多节点”为骨架，推动有序疏解北京非首都功能，构建以重要城市为支点，以战略性功能区平台为载体，以交通干线、生态廊道为纽带的网络型空间格局。

“一核”即指北京。把有序疏解北京非首都功能、优化提升首都核心功能、解决北京“大城市病”问题作为京津冀协同发展的首要任务。“双城”是指北京、天津，这是京津冀协



同发展的主要引擎，要进一步强化京津联动，全方位拓展合作广度和深度，加快实现同城化发展，共同发挥高端引领和辐射带动作用。“三轴”指的是京津、京保石、京唐秦三个产业发展带和城镇聚集轴，这是支撑京津冀协同发展的主体框架。“四区”分别是中部核心功能区、东部滨海发展区、南部功能拓展区和西北部生态涵养区，每个功能区都有明确的空间范围和发展重点。“多节点”包括石家庄、唐山、保定、邯郸等区域性中心城市和张家口、承德、廊坊、秦皇岛、沧州、邢台、衡水等节点城市，重点是提高其城市综合承载能力和服务能力，有序推动产业和人口聚集。同时，立足于三省市比较优势和现有基础，加快形成定位清晰、分工合理、功能完善、生态宜居的现代城（资料、团购、论坛）镇体系，走出一条绿色低碳智能的新型城镇化道路。

### **问题 5 为什么说有序疏解北京非首都功能是京津冀协同发展战略的核心？有序疏解北京非首都功能的重点和原则有哪些？**

答：有序疏解北京非首都功能是京津冀协同发展战略的核心，是关键环节和重中之重，对于推动京津冀协同发展具有重要先导作用。当前，北京人口过度膨胀，雾霾天气频现，交通日益拥堵，房价持续高涨，资源环境承载力严重不足，造成这些问题的根本原因是北京集聚了过多的非首都功能。要清醒认识到，北京作为世界为数不多的超大型城市，再按照老路走下去必然是“山穷水尽”。习近平总书记对有序疏解北京非首都功能多次作出重要指示批示，明确指出，京津冀协同发展要牵住疏解北京非首都功能这个“牛鼻子”和主要矛盾，降低北京人口密度，实现城市发展与资源环境相适应。目标要明确，通过疏解北京非首都功能，调整经济结构和空间结构，走出一条内涵集约发展的新路子，探索出一种人口经济密集地区优化开发的模式，促进区域协调发展，形成新增长极。思路要明确，坚持改革先行，有序配套推出改革举措。方法要明确，放眼长远、从长计议，稳扎稳打、步步为营，锲而不舍、久久为功。因此，京津冀协同发展首要的、也是最核心的任务是有序疏解北京非首都功能。

按照习近平总书记重要指示精神，有序疏解北京非首都功能，从疏解对象讲，重点是疏解一般性产业特别是高消耗产业，区域性物流基地、区域性专业市场等部分第三产业，部分教育、医疗、培训机构等社会公共服务功能，部分行政性、事业性服务机构和企业总部等四类非首都功能。疏解的原则是：坚持政府引导与市场机制相结合，既充分发挥政府规划、政策的引导作用，又发挥市场的主体作用；坚持集中疏解与分散疏解相结合，考虑疏解功能的不同性质和特点，灵活采取集中疏解或分散疏解方式；坚持严控增量与疏解存量相结合，既把住增量关，明确总量控制目标，也积极推进存量调整，引导不符合首都功能定位的功能向周边地区疏解；坚持统筹谋划与分类施策相结合，结合北京城六区不同发展重点要求和资源环境承载能力统筹谋划，建立健全倒逼机制和激励机制，有序推出改革举措和配套政策，因企施策、因单位施策。

有序疏解北京非首都功能是一项复杂的系统工程,必须放眼长远、从长计议,稳扎稳打、步步为营,锲而不舍、久久为功。目前,有关方面正在制定疏解北京非首都功能控增量、疏存量相关政策和配套措施,按照“有共识、看得准、能见效”的原则,突出重点,先易后难,积极稳妥有序推进。

**问题 6 请问交通、生态环保、产业三个重点领域率先突破重点要推进哪些工作?**

答: 推动京津冀协同发展,任务繁重,难度很大。既要有明确的长远目标,又要从现实出发,分步稳妥推进。2014年6月18日,京津冀协同发展领导小组第1次会议提出,对看准的事情要先做起来,对符合目标导向、现实急需、具备条件的领域要先行启动,对一些带动性、互补性、融合性强的重大项目要抓紧实施,争取早起作用、早见实效,并要求在交通、生态环保、产业三个重点领域集中力量推进,力争率先取得突破。

三个重点领域率先突破的工作重点和任务是:在交通一体化方面,按照网络化布局、智能化管理和一体化服务的要求,构建以轨道交通为骨干的多节点、网格状、全覆盖的交通网络,提升交通运输组织和服务现代化水平,建立统一开放的区域运输市场格局。重点是建设高效密集轨道交通网,完善便捷通畅公路交通网,打通国家高速公路“断头路”,全面消除跨区域国省干线“瓶颈路段”,加快构建现代化的津冀港口群,打造国际一流的航空枢纽,加快北京新机场建设,大力发展公交优先的城市交通,提升交通智能化管理水平,提升区域一体化运输服务水平,发展安全绿色可持续交通。

在生态环境保护方面,按照“统一规划、严格标准、联合管理、改革创新、协同互助”的原则,打破行政区域限制,推动能源生产和消费革命,促进绿色循环低碳发展,加强生态环境保护和治理,扩大区域生态空间。重点是联防联控环境污染,建立一体化的环境准入和退出机制,加强环境污染治理,实施清洁水行动,大力发展循环经济,推进生态保护与建设,谋划建设一批环首都国家公园和森林公园,积极应对气候变化。

在推动产业升级转移方面,从全国生产力整体布局出发,明确三省市产业发展定位,理顺产业发展链条,加快产业转型升级,打造立足区域、服务全国、辐射全球的优势产业集聚区。重点是明确产业定位和方向,加快产业转型升级,推动产业转移对接,加强三省市产业发展规划衔接,制定京津冀产业指导目录,加快津冀承接平台建设,加强京津冀产业协作等。

**问题 7 京津冀三省市之间社会事业发展差距大,社会各界对此高度关注,请问下一步如何补齐基本公共服务的短板?**

答: 促进基本公共服务均等化是推动京津冀协同发展不可或缺的重要内容。目前,河北省在社会发展、公共服务水平和质量层次上差异明显,有些方面甚至呈现“断崖式”的差距。对此,中央高度重视,有关部门采取了一系列举措,推动提升河北公共服务能力。但受发展水平和政府财力不足的制约,短期内还难以有效消除,需要持续加大对河北省的支持力度、不断缩小差距。

为此，必须发挥政府引导作用，引入市场机制，促进优质公共服务资源均衡配置，合力推进教育医疗、社会保险、公共文化体育等社会事业发展，逐步提高公共服务均等化水平。总的目标是，到2017年，实现京津冀公共服务规划和政策统筹衔接，在教育、医疗、文化等方面开展改革试点，逐步推广。到2020年，河北与京津的公共服务差距明显缩小，区域基本公共服务均等化水平明显提高，公共服务共建共享体制机制初步形成。重点是建立统一规范灵活的人力资源市场，统筹教育事业发展，加强医疗卫生联动协作，推动社会保险顺畅衔接，提升公共文化体育水平。

目前，京津冀三省市已在社会保障、医疗卫生、教育合作等方面进行了有益探索实践，积累了一定的经验。比如，京津冀三省市均出台了本地养老保险跨区域转移接续办法实施细则，发行了符合全国统一标准的社会保障卡，为实现区域内社会保障卡一卡通奠定了基础；目前三省市基本实现了城乡居民养老保险制度名称、政策标准、经办服务、信息系统“四统一”；北京市与河北省就燕达国际医院合作项目签署协议，以合作办医和专科扶植的方式，由北京朝阳医院对河北燕达国际医院医疗管理和学科建设进行整体支持，共同探索解决医师异地执业、医保结算等难题；河北省6所交通职业学校纳入北京交通职教集团，破除了京津冀交通人才培养的地域限制，成立了京津冀卫生职业教育协同发展联盟；三省市共同推进旅游“一本书、一张图、一张网”合作项目，成功举办京津冀旅游投融资项目推介会，取得了初步成效。下一步，领导小组办公室还将加强统筹协调，积极推动落实基本养老保险关系跨区域转移接续、推动京津两地高校到河北办分校、支持开展合作办医试点等政策，力争在社会保障、教育、医疗卫生、文化、社会管理等公共服务领域一体化上不断取得明显进展，让广大群众切实得到实惠，感受到好处。

#### **问题8 在强化创新驱动方面，京津冀协同发展有哪些考虑，提出了什么举措？**

答：京津冀协同发展从根本上来讲要靠创新驱动，这既包括科技创新，也包括体制、机制、政策和市场等方面的创新。京津冀地区人才资源密集、创新要素富集，是全国创新能力最强的地区之一，但也存在区域内创新分工格局尚未形成、创新资源共享不足、创新链与产业链对接融合不充分、区域创新合作机制尚未建立等问题。

推动京津冀创新驱动发展，要以促进创新资源合理配置、开放共享、高效利用为主线，以深化科技体制改革为动力，推动形成京津冀协同创新共同体，建立健全区域协同创新体系，弥合发展差距、贯通产业链条、重组区域资源，共同打造引领全国、辐射周边的创新发展战略高地。在推进举措上，一要强化协同创新支撑。加快北京中关村和天津滨海高新区国家自主创新示范区发展，打造我国自主创新的重要源头和原始创新的主要策源地；做好北京原始创新、天津研发转化、河北推广应用的衔接，构建分工合理的创新发展格局；在大气污染治理、绿色交通、清洁能源等区域共同关注的问题上，联合攻关，协同突破。二要完善区域创新体系。构建体制、机制、政策、市场、科技等多位一体的创新体系，共同培育壮大企业技术创新主体，建设科技成果转化服务体系，完善科技创新投融资体系，促进科研

成果尽快转化为生产力。三要整合区域创新资源。集聚高端创新要素，促进科技创新资源和成果开放共享，加强科技人才培养与交流，为创新驱动发展提供有力支撑。

通过努力，力争到2017年，京津冀科技创新中心地位进一步强化，区域协同创新能力和创新成果转化率明显提升。到2020年，科技投入明显增加，研发支出占地区生产总值的比重有明显提高；区域科技功能分工明确，产业链与创新链高效衔接，创新要素有效流动与共享，创新驱动发展局面初步形成。

为贯彻落实党中央、国务院关于创新驱动发展的决策部署，目前，中央有关部门已编制完成关于京津冀创新驱动发展的指导意见，就打造京津冀协同创新共同体、促进京津冀创新驱动发展做出工作部署。同时，还在抓紧制定相关工作实施方案，确定具体工作任务、时间节点和责任分工要求，落实到具体产业、创新平台和示范园区中，将创新驱动发展各项工作真正落到实处，取得实实在在的成效。

**问题9 请问京津冀协同发展在加大改革力度方面有哪些考虑，下一步有什么安排？**

答： 体制机制改革是有序疏解北京非首都功能、推动京津冀协同发展的制度保障。当前，京津冀统一要素市场发展相对滞后，市场壁垒仍然存在，协同发展还存在诸多体制机制障碍。必须消除隐形壁垒、破解制约协同发展的深层次矛盾和问题，把国家层面的重大举措与京津冀地区实际情况结合起来，创造性地提出推动区域协同发展的改革措施，下决心破除限制资本、技术、产权、人才、劳动力等生产要素自由流动和优化配置的各种体制机制障碍，尽快建立优势互补、互利共赢的区域一体化发展制度体系，打造区域体制机制高地。

推动京津冀协同发展，重点要从以下几方面加快改革步伐。一是推动要素市场一体化改革，包括推进金融市场一体化、土地要素市场一体化、技术和信息市场一体化等；二是构建协同发展的体制机制，包括建立行政管理协同机制、基础设施互联互通机制、生态环境保护联动机制、产业协同发展机制、科技创新协同机制等；三是加快公共服务一体化改革，包括建立区域内统一的公共就业服务平台和劳务协作会商机制，落实养老保险跨区域转移政策，统筹三省市考试招生制度改革等。

按照领导小组安排部署，目前有关方面正在研究制定京津冀协同发展体制改革的相关意见，一些重大改革方案和措施已相继出台。下一步，领导小组办公室将督促协调有关部门和京津冀三省市持续加大改革力度，按照“成熟一项、推出一项”的原则，抓紧出台重大改革措施实施方案，形成一系列可复制、可推广的体制机制改革措施，建立优势互补、互利共赢的区域一体化发展制度体系。

**问题10 示范带动对京津冀协同发展尤为重要，请问下一步如何推动试点示范工作？**

答： 开展试点示范是有序疏解北京非首都功能、推动京津冀协同发展的有效举措。京津冀协同发展是一项巨大的系统工程，涉及的主体多元、领域广阔、层次复杂，因此，要从实际出发，选择有条件的区域率先推进，积极推动交通一体化、生态环境保护、产业升级



转移、创新驱动、公共服务、有序疏解北京非首都功能、对外开放 等领域先行先试，通过试点示范带动其他地区发展。

推动试点示范工作的方向和重点是：一是着力打造若干先行先试平台。开展北京新机场临空经济 合作区改革试点，推进北京与河北共建曹妃甸协同发展示范区，开展生态文明先行示范区、绿色发展示范区建设等。二是推进重点领域率先试点。在交通领域，积极 推进京津冀重点城市公交“一卡通”互联互通、汽车电子标识、货物多式联运和公路甩挂运输等试点工作；在生态环保领域，开展环首都国家公园试点，探索开展跨 区域排污权交易、环境污染第三方治理等工作；在产业领域，鼓励京津冀国家级开发区共建跨区域合作园区或合作联盟，鼓励和推动中关村在天津和河北建设科技成 果转化基地。三是统筹推动其他领域改革试点。选择部分市县先行开展社会保障、医疗卫生等方面同城化试点；开展混合所有制经济和民营经济综合改革试点，稳步 推进行政管理体制 改革试点等。同时，通过在土地、财税金融、对外开放等方面开展试点示范工作，推动区域整体协同发展，让老百姓看到京津冀协同发展的新进展 新变化。

目前，有关部门已经在京津冀率先开展了一系列重大改革试点。领导小组办公室正会同中央有关部门和京津冀三省市抓紧研究试点示范的具体方案，逐项做好推进落实工作。

**问题 11 习近平总书记去年 2·26 重要讲话以来，京津冀协同发展工作取得了哪些新进展？**

答：为贯彻落实习近平总书记重要讲话和指示批示精神，一年多来，按照党中央、国务院部署，领导小组加强统筹，领导小组办公室、专家咨询委员会、三省市和有关部门密切配合、共同努力，京津冀协同发展工作有力有序有效推进。

一是疏解北京非首都功能有序推进。北京市已制定并严格落实新增产业的禁止和限制目录(2014 年版)，截至今年 7 月底全市不予办理的涉及禁限目录的工商登记 业务累计达 6900 件，目前已对照《规划纲要》对禁限目录进行了修订，即将发布实施 2015 年版禁限目录；北京市中心城区内已有 36 个商品交易市场外迁，大红门地区 8 家批发市场签约入驻河北永清服装城，600 多家商户迁入河北白沟服装城；2015 年确定淘汰的 300 家污染企业已退出 185 家。同时，聚焦通 州，加快北京市行政副中心的规划建设，规划选址、方案制定等前期工作抓紧推进。与河北、天津的项目对接也有序展开，凌云化工、首农集团等一批央企和北京市 属企业已整体或部分搬迁至河北；天津市发挥自贸区和国家自主创新示范区优势，正积极打造一批承接平台。

二是三个重点领域率先突破取得积极进 展。按照要求，去年 7 月以来，领导小组办公室会同有关方面研究制定了三个重点领域率先突破工作方案并已印发实施。2014 年三个重点领域率先突破方案确定 的 61 项重大项目、重点工作都按进度完成了预定的目标任务。2015 年确定的 113 项重点任务正在全力推进。交通方面，北京新机场加快建设，石家庄机场纳 入首都机场集团统一管理；京津城际延长线和津保铁路将于今年 10 月底前完成联调联



试；张唐铁路年内建成，京张铁路、丰台站改造工程前期工作加快推进，年内开工建设；首都地区环线高速、京秦高速、京台高速等一批“断头路”、“瓶颈路”段正在打通或扩容。生态环保方面，支持张承地区生态保护和修复的指导意见印发实施，三省市制定了2015—2017年植树造林实施方案，已将山东、河南毗邻河北部分区域纳入京津冀大气污染防治范围，区域联防联控污染机制已经建立，今年1—6月，京津冀区域13个城市PM<sub>2.5</sub>平均浓度同比下降22%。产业方面，北汽集团黄骅整车项目建成投产，北京现代汽车第四工厂25万辆整车项目于今年4月在沧州动建，曹妃甸千万吨炼油项目已核准；曹妃甸协同发展示范区、张承生态功能区、天津滨海—中关村科技园等重点合作平台加快建设。

三是重点领域改革创新加快推进。京津冀城际铁路投资有限公司已于2014年底正式挂牌运营，注册资本100亿元，通过投资一体化促进区域轨道交通网络一体化，已启动京唐城际铁路前期工作。医疗保险转移接续和异地就医服务障碍加快突破，河北燕达医院已纳入北京市新农合定点医疗机构，北京市正进一步推进燕达医院与天坛医院、安贞医院合作。北京海关、天津海关率先启动京津冀海关通关一体化，并扩大至石家庄海关，新的流程启动以来，通关时间平均缩短41天。北京市启动编制《中关村服务京津冀创新合作行动计划（2015—2017）》，积极推动自主创新相关试点政策率先向津冀有条件的园区溢出，努力打造区域创新发展新高地。产业转移对接企业税收收入分享办法经国务院批准后由财政部、税务总局联合印发实施，推动迁出地与迁入地区之间建立财政利益共享机制，促进区域间产业合理流动和布局。协调三家基础电信企业已于8月1日取消京津冀手机漫游费和长途费。积极推进三省市汽车电子标识试点，采取智能化手段提高交通便利性。

四是京津冀发展整体性增强。北京以疏解非首都功能为重点，着力构建“高精尖”经济结构，正在形成以服务业为主的产业结构，2014年中关村国家自主创新示范区对全市经济增长的贡献达两成；今年上半年地区生产总值增长7%，万元工业增加值能耗下降12.1%，高技术制造业增加值增长14.1%，服务业占全市生产总值比重达78.5%。天津市以创新引领转型发展，密切与京冀合作，2014年吸引京冀企业在津投资1128亿元，占天津全市利用内资的40%，北京、河北货物占天津口岸出口总额的35.8%；今年上半年，吸引京冀企业在津投资774亿元，占天津全市利用内资的44%，地区生产总值增长9.4%，规模以上工业增加值增长9.5%。河北省以化解优势富余产能、推进结构调整为重点，强化创新驱动，培育形成新的增长点，2014年完成压减炼钢产能1177万吨、水泥产能2863万吨、平板玻璃产能2533万吨，超额完成年度压减产能任务；今年上半年高新技术产业增长11.5%，从京津引进项目2697个、资金1474亿元，分别占全省的49%和46.3%。总的看，三省市按照中央的决策部署，正在逐步打破自家“一亩三分地”思维定式，密切配合，共同朝着协同发展的目标推进。

**问题 12** 下一步，京津冀协同发展领导小组办公室将如何抓好京津冀协同发展战略的贯彻落实？

答：目前，京津冀协同发展工作已经有了好的开头，已进入抓紧贯彻落实《规划纲要》的阶段。7月24日，张高丽副总理主持召开京津冀协同发展工作推动会议，认真学习贯彻习近平总书记关于京津冀协同发展的重要讲话和指示精神，学习李克强总理重要指示批示要求，总结前一段的工作，围绕全面贯彻落实《规划纲要》，研究部署下一阶段工作。领导小组办公室将按照会议部署，重点做好以下几方面工作。

一是以推进实施《规划纲要》为工作主线，统领京津冀协同发展战略实施。制定贯彻落实《规划纲要》分工方案，深化细化分解工作任务，落实到具体单位，明确路线图、时间表和责任人。推动京津冀三省市抓紧出台各自贯彻落实《规划纲要》的实施方案和支持政策，协调加快编制土地利用、城乡、生态环境保护等相关专项规划，搞好地方规划及各专项规划之间的相互衔接。以《规划纲要》为基本遵循，抓紧编制京津冀三省市“十三五”时期统一的国民经济和社会发展规划，切实打破“一亩三分地”思维定式，增强京津冀整体性。

二是突出有序疏解北京非首都功能这一核心，在牵住“牛鼻子”上下更大功夫。进一步统一思想认识，加强各方面统筹协调，发挥好政府和市场两只手的作用，充分调动中央和地方两个积极性，抓紧出台实施疏解北京非首都功能控增量、疏存量等相关政策和配套措施，先行启动一批疏解示范项目，深入开展相关重大问题研究，稳妥推进相关工作。高起点、高标准规划北京市行政副中心，抓紧研究推进市行政副中心规划选址、方案制定等前期工作，加快市行政副中心建设。对重点地区要统一规划，强化土地供应管控，严格城镇开发边界，防止在北京周边地区盲目搞房地产和炒作房价。

三是持续推进交通、生态环保、产业三个重点领域率先突破，力争不断取得新进展、新成效。抓紧推动重大项目和重点工作任务，当前和长远结合，科学论证选准选好项目，按照在建一批、开工一批、储备一批的要求制定有效投资滚动计划，充分发挥对稳增长、促改革、调结构、惠民生和协同发展的重要作用。按照每月了解报告工作进度，每两个月调度工作进展的机制，加大调度衔接和检查督导力度，加强和有关方面的沟通衔接，全力抓好推进落实工作。

四是强化深化改革、创新驱动、试点示范三个关键支撑，为京津冀协同发展提供强劲动力。积极协调有关方面加大创新驱动、公共服务、体制机制等重点领域的改革力度，以点带面、先易后难，进一步激发市场和社会活力，选择有条件的地区和领域率先开展试点示范，按照“成熟一项、推出一项”的原则，研究制定每项改革措施的具体操作方案并加快组织实施，务求每项举措都能落到实处。

五是进一步完善协同发展工作机制，确保各项任务按时高效完成。领导小组办公室加强统筹指导和综合协调，推动实施重大规划、重大政策和重大项目，协调解决跨地区、跨部门重大事项，健全完善督促检查机制；推动三省市深化合作联动，中央有关部门立足自身职能，积极落实相关工作，充分发挥专家咨询委员会的咨询论证作用。建立健全宣传工作机制，及时发布京津冀协同发展的重大政策，积极宣传有关部门和地方推动京津冀协同发展的

工作进展和成效，把中央 战略意图宣传好，让京津冀协同发展理念深入人心，让人民群众及时了解这一重大国家战略的推进实施情况并积极参与和监督有关工作进展情况。同时，深入开展修 法立法、优化行政区划和协同管理机制重大问题研究等工作。

“一分部署，九分落实”。京津冀协同发展是全社会共同的事业，需要调动各方面的积极性，既要落实好顶层设计，又要发挥基层的首创精神和群众的能动性。领导小组办公室、三省市和有关部门将坚持“三严三实”，敢于担当，攻坚克难，推动政策 措施落地生根，把工作抓实抓好抓出水平。建立健全工作督办机制，主动沟通协调，及时解决问题。加强重大问题调研，充分发挥专家咨询委员会的作用，提高政策 措施的科学性针对性，确保京津冀协同发展今年实现良好开局。

（来源：新华网）

## 北京最严产业禁限目录出炉

在北京疏解非首都功能的需求愈发强烈之时，北京市对外公布了一版较以往更为严格的新增产业禁止和限制目录。昨日，北京市发改委举行新闻通气会，详细解读了已公布的《北京市新增产业禁止和限制目录（2015 年版）》（以下简称《目录》）的执行情况和特点。会议透露，本次修订共涉及大类 25 项，中类 148 项，小类 403 项，修订幅度之大，涵盖面之广均超过 2014 版《目录》。同时，在业内看来，这也是北京落实《京津冀协同发展规划纲要》的一项重大举措。

### 城六区首成禁限主阵地

据悉，2014 版《目录》制定时采用的是首都功能核心区、城市功能拓展区、城市发展新区和生态涵养发展区这四类功能区的划分。而 2015 版《目录》则首次将城六区（东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山）作为一个区域来实施统一的禁限措施。

市发改委副主任蒋力歌表示，城六区目前普遍存在着功能过多、人口聚集、交通拥堵等突出问题，是大城市病最为集中的区域。有资料显示，城六区的地区生产总值占全市的 70%，常住人口占全市的 59%。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。

新版的《目录》就严格控制了增量资源在城六区聚集，重点对制造业、教育、卫生、社会团体、餐饮等领域进一步加大禁限力度。比如在卫生领域，东、西城将不再批准建立设置床位的医疗机构，同时也不再批准增加医疗机构床位总量和建设规模。而在餐饮领域，城六区也将禁止新的商家和店铺利用地下空间从事商业性经营。

在被问及东、西城不再新增医疗机构床位的禁限条目是否会波及到养老产业时，北京市卫计委医政医管处处长路明解释称，目前东、西城的养老机构中不增加设床的医疗机构已经

能够满足养老需求，与此同时，北京的养老机构目前正在外迁，核心城区不再新建也符合整体的规划。

此外，城六区的禁限范围与以往相比也有所扩大。具体来看，东城区、西城区禁限的小类占全部国民经济行业分类的比例已经由 2014 版《目录》的 67% 上升到 79%。而朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区四区相应的比例则由 42% 上升到 79%，增加幅度在北京四类功能区中首屈一指。

### 近八成制造业小类被拒

2015 版《目录》中，在产业方面的禁限更加针对非首都功能。蒋力歌介绍道，在 2014 版《目录》中，全市都需要执行禁限的制造业小类有 242 个，占制造业小类总和的 45%；而在新版《目录》中，全市都需要执行禁限的制造业小类增加到 416 个，占比达到了 78%。“从不及一半到将近八成，新版《目录》对于制造业中一般制造业和高端制造业中比较优势不突出的生产加工环节加大了禁限力度。”蒋力歌表示。

“比如在通用设备制造业方面，去年的《目录》只禁限了几条，而今年相关的禁限条目一下就超过了 40 条。除此之外，在电气机械制造和专用设备制造等方面的禁限条目增幅也十分明显。”蒋力歌详细解释道。

另外，区域性批发市场、物流基地同样也被列入了 2015 版《目录》的禁限名单之中。新版《目录》明确规定，禁止新建和扩建商品交易市场设施、未列入相关规划的区域性物流中心，禁止新设从事商品交易市场经营管理活动的市场主体。蒋力歌认为，这实质上是从经营设施和经营主体两头下手，全面把住了区域性批发市场新增的源头。

实际上，从去年起北京就已经陆续地在清退一部分商品交易和批发市场。据北京市统计局数据显示，2014-2015 年上半年，北京全市共减少了 121 个商品交易市场，减少出租摊位 2.1 万个。其中具有规模小、效益差、聚人流且不易管理等特点的亿元以下市场共撤销了 110 个。而北京清退的 121 个商品交易市场中，超过七成都分布在城六区，其中，海淀区的疏解力度最大，共疏解了 36 个市场。

从数据来看，北京在持续加大对商品交易和批发市场的清退力度，对于市民“担心菜市场不让建了，生活成本会提高”的种种担忧，蒋力歌表示，北京对于符合规定、市民所需的商品和农贸市场不会一刀切，目前清退的只是那些不符合规定、管理秩序混乱、效益差的商品和农贸市场。

### 京外央企总部进京有门槛

一份公开数据显示，北京已成拥有世界 500 强企业全球总部最多的城市，目前，全球总部设在北京的世界 500 强企业已经达到数十家，而央企、市属国企、大型民企和跨国公司等也已纷纷将总部落户北京。

新版《目录》对于京外央企总部进京也设立了不同程度的门槛。新版《目录》明确规定，全市禁止京外中央企业总部新迁入，城六区严控其他总部企业新迁入或新设立，此外，还禁止新设立或新迁入市属行政事业单位和非紧密型行政辅助服务功能等等。

这就意味着，未来不仅央企无法在北京新设总部，包括服务中心、信息中心、行业协会、科研院所、培训机构、学术类社团、报社、出版社、杂志社等在内的多种机构同样无法“进京”。

首经贸产业经济研究所教授陈及对北京商报记者表示，企业总部迁入北京势必会带来更多的人口，汇集更多的交易，更容易造成人员密集、交通拥堵等问题，这与北京正在进行的非首都功能疏解背道而驰。“北京已经坐拥了非常庞大的总部资源，重点企业的总部早就在北京扎根，再想进京的企业对北京来说可谓是可有可无。”陈及说道。

但陈及也表示，在京津冀协同发展的大背景下，北京不再接纳央企总部进京，对于天津和河北来说却是一次难得的良机。对央企来说，未来京津冀三地的联动布局有望点燃新的商业机遇。

（来源：北京商报）



## 行业动态

### 房地产企业两极分化严重：有进有退 强者恒强

绿地集团本周宣布整体上市收官，绿地控股出现在 A 股房企名单之列，成为目前 A 股市值最大的房企。同样在本周，浙江广厦宣布，公司决定在未来三年内逐步退出房地产行业，进入有发展潜力和增长空间的新领域，实施产业转型；莱茵置业变更为莱茵体育，经营范围中已无房地产开发一项。

#### 有进有退

8 月 18 日，绿地集团迎来历史性时刻，绿地集团在上海证券交易所交易大厅举行股票上市仪式，当日 A 股开市，绿地控股在交易大厅的巨幅显示屏上以每股 25.10 元的开盘价亮相，绿地集团正式登陆 A 股。绿地集团董事长、总裁张玉良表示，未来将把企业打造成一家主业突出、多元发展、全球经营、产业与资本双轮驱动，并在房地产、金融、地铁等若干重要行业具有领先优势的跨国公司。

目前，除集团在 A 股整体上市外，绿地在香港资本市场控股绿地香港（00337.HK）和润东汽车（01365.HK），并已成为博大绿泽（01253.HK）第二大股东。随着在 A 股整体上市，绿地完成了横跨 A 股及 H 股多家上市公司的资本平台布局，业务涉及房地产、金融、基建、汽车、园林等多个重要行业，“绿地系”已初具雏形。未来，“绿地系”上市公司将进一步围绕绿地集团的整体战略，展开在各自资本平台及产业领域的创新转型升级，持续做大做强上市公司。

而就在同一天，浙江广厦宣布在未来三年内逐步退出房地产行业。2001 年，浙江广厦通过重大资产重组，退出建筑业，进入利润率较高的房地产业。经过十几年的发展，公司先后开发了重庆广厦城、南京长江路九号、东阳紫荆庄园、杭州天都城、通和南岸花城、戈雅公寓等一系列项目。对于退出房地产行业的原因，公司表示，长期来看，随着竞争加剧，未来房地产行业集中度将进一步提升，中小型房企生存压力加剧。

同样是在 8 月 18 日，莱茵置业宣布更名为莱茵体育，房地产开发及经营业务已不在莱茵体育经营范围之内，华丽转身为体育概念股。

#### 分化严重

房地产市场的分化一方面体现在大型企业与中小企业之间的差异，另外则体现在一二线城市与三四线城市之间。

8 月 18 日，国家统计局发布 7 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据。新建商品住宅方面，与上月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 29 个，上涨的城市有 31 个，

持平的城市有 10 个。环比价格变动中，最高涨幅为 6.3%，最低为下降 0.7%。这也是今年以来商品住宅价格环比上涨的城市数量首次超过下跌城市数量。

数据显示，7 月商品住宅价格环比上涨的城市当中，涨幅最大的为深圳 6.3%，上海、北京、广州紧随其后，涨幅分别为 1.9%、1.2%、1.2%。而在年初环比价格变动中，最高涨幅仅为 0.3%。在北上广深的领涨下，7 月大部分一二线城市均进入价格上涨阵营，仍处在下跌阵营的多为以锦州、蚌埠、济宁等为代表的三四线城市。

目前来看，未来如果不再出台重大利好政策或大幅度调整货币政策的话，一二线城市的房价将呈相对趋向平稳或稳中有降态势，大部分三四线城市的房价将继续下跌。

以北京、深圳为首的一线城市由于聚集效应强劲，房地产市场新增需求量旺盛，因此在调控政策放松之后能够快速实现成交回暖，市场价格也随之进入上行曲线。而对于二线城市以及部分东南部经济发达地区的三线城市，在新型城镇化发展的带动之下，人口迁移带来大量的住房需求，城市库存逐渐去化，房价也逐渐回归上升轨道。但是对于部分三线以及大量四线城市来说，由于前期过度开发，造成严重供应过剩。对于这些城市而言，严重积压的库存以及新增需求的不足，使得城市新建商品住宅价格难言上涨。

（来源：中国证券报）

## 中信牵手总部基地 国企民企组团掘金欧洲

历时 8 年，民企总部基地“走出去”的宏愿终于看到了落地的曙光。

经过双方高层为期一周的密切沟通，8 月 3 日下午，总部基地全球控股集团董事长许为平与中信集团总经理助理与中信建设有限责任公司（下称中信建设）董事长洪波正式签署了投资合作协议，并宣布双方将合作开发伦敦总部基地项目。

“我们对这个项目从了解到签署意向协议仅仅一周的时间，算得上是闪婚了。”中信建设一位高管当天表示。

但对于总部基地而言，这次“招赘”多少透着些无奈。据许为平介绍，从开始调研，到今年 4 月 8 日伦敦总部基地项目（ABP London）一期规划的最终方案正式获批，历时 8 年。这家发家于北京丰台区的民企早已立志“走出去”，但它最后发现，必须引入一个来头更大的合作者，才能尽快推进该项目。

在“一带一路”的背景下，中信建设迅速伸出了橄榄枝。“中信希望通过和总部基地在这个上项目的合作，摸索出一个混合经济‘走出去’的范本。”洪波表示。

### 落地东伦敦

“码头是一个非常好的例子，是双方合作的地方，我们可以通过合作带动更多的项目，码头也可以成为连接我们和世界贸易的通道。”大伦敦市纽汉姆区区长罗宾·威尔斯（Sir

Robin Wales) 所说的码头, 是指东伦敦的皇家阿尔伯特码头, 也是此次中信集团和总部基地合作项目落地的区域。

8月3日, 罗宾·威尔斯率领政商考察团来到中国, 与中国政商代表团分别就东伦敦投资、“一带一路”与中国企业“走出去”, 以及中国混合所有制企业的未来发展等议题进行探讨和交流。作为英国官员, 罗宾·威尔斯此次考察也是亲自来给中国的投资客们打气。

东伦敦的皇家阿尔伯特码头曾是英国茶叶、香料、瓷器和丝绸等亚洲产品交易的重要码头。因为历史原因, 如今几近衰落荒废。而在今年的6月26日, 伦敦总部基地在英国举行了皇家阿尔伯特码头项目销售的正式启动仪式。目前, 印度房地产集团 Strawberry 已与总部基地达成初步合作协议, 首批签约的还包括第一太平戴维斯、中国太平保险等十余家来自中国、印度以及英国本地的企业, 行业涉及生命科学、高新科技、保险、金融、物流、建筑设计等领域。

据介绍, 该项目一期建筑面积为13万平方米, 整个项目体量为44万平方米。预计一期项目将于2018年上半年完工, 一期首批发售的为20栋带露台的办公楼, 建筑面积约为4.2万平方米, 沿河岸和商业中心街而建。

伦敦总部基地项目的租售由第一太平戴维斯代理, 据该代理商助理董事张航透露, 该项目可租可售, 较为灵活, 项目一期已经基本卖完。“签署了购买意向合同的有中车、中民投等中资企业。我们在招商的时候, 更多希望企业真正搬进来办公, 而不是单纯投资, 因为人气很重要, 这对商业配套的发展以及公寓的销售都有帮助。”

“我认为和 ABP 之间建立的战略合作伙伴关系, 可以吸引更多的国际投资者到英国来、到伦敦来。”伦敦市政府主管开发建设的总监西蒙鲍威尔介绍称, 在皇家码头地区, 有两个非常重要的项目, 这两个项目在未来十年大概可以创造三万个工作岗位, “当然, 也得到了政府的支持, 我们会进一步拓展的码头地区, 总投资大概是17亿英镑。”

罗宾·威尔斯在接受中国房地产报记者采访时介绍, 伦敦西部比东部发达, 西部地区房价差不多是东部两倍。最近伦敦东部地区的各个市达成协议, 希望能够进一步提升纽汉区在伦敦东部地区的地位。整体而言, 伦敦正在朝东部发展, 这将给投资者带来更多机会。

由于东伦敦是一个新兴发展区域, 所以当地政府会给予企业更多的政策支持。“入驻企业可以享受当地政府的免税政策, 比如投资1000万英镑的项目可以享受100万英镑的税收优惠, 相当于5年免税。企业购买设备时, 也可以享受1年的免税政策。此外, 东伦敦的房租也非常有吸引力, 相比于伦敦其他成熟地区, 此地的投资成本很低。”伦敦总部基地首席运营官约翰·苗表示。

据伦敦发展促进署大中华区首席代表赵冰冰介绍, 英国已经和“一带一路”涉及的很多地区建立了长期的伙伴关系, 希望能作为桥梁, 帮助中国和这些国家、地区的政府交朋友, 同时也可以作为非常重要的合作方, 为大家提供项目管理、设计、财务等方面的服务。

## 联合开发

“17 亿英镑的总投资额，对一家企业而言压力比较大，这个时候就需要联合。”许为平表示，这是总部基地与中信建设牵手的重要原因之一。

据其介绍，伦敦政府考察了四年多时间，最终才认可总部基地的商业模式、运营模式及其团队。

“我们当然可以找很多的非公企业，但是大家都有相似的困难，就是规模问题。中国的非公企业还没有成为国家的主力。”许为平认为，正是抓住了政府提出混合型经济的契机，总部基地才与中信建设签订了合作协议。因为有国企的强大优势做后盾，既形成了资源共享、优势互补，又实现了“走出去”的梦想。

“目前我们是初步达成战略合作意向，具体的细节还需要结合实际项目来定。”洪波对中国房地产报记者表示，中信集团将作为股东和未来的承包商，或者是联合承包商，进入英国市场，联合开发总部基地的项目。

对于中信建设来说，英国并不陌生。中信建设是中信集团控股子公司，业务涉及住房、基础设施、工业、农业、矿业等领域，遍及非洲、拉美、中亚、东欧等地区的 16 个国家。

据洪波介绍，早在 5 年前，英国已经是中信建设布局中一个非常重要的欧洲战略市场，中信建设也在 2012 年被中国财政部指定加入两国财政部组成的中英基础设施圆桌会议，中信建设是基础设施方面的牵头方。这也为中信建设与英国的投资总署、财政部，及财政部的基础设施局等各方建立良好关系打下了基础。

目前，中信建设还在与英国当地一家公司联合投标泰晤士河的排污工程项目，项目涉及 40 亿英镑。

就在 8 月 3 日当天，中共北京市丰台区委副书记、区长冀岩和罗宾·威尔斯共同签署了友好交流备忘录，宣布丰台区与纽汉姆区缔结成为国际友好城市，双方未来将在城市可持续发展、经济、文化、教育等方面展开交流与合作。

“中英关系目前已经进入了一个黄金时代。在这样一个大背景下，北京丰台区和伦敦纽汉姆区共同签订友好交流的备忘录，可谓正逢其时。丰台将以最大的热情，欢迎和支持英国的企业来丰台投资发展。”冀岩表示。

“中国目前就像是巨人觉醒、快速起跑的感觉，它正在改变世界。未来，纽汉姆区将携手丰台区做一些实质性的事情。”罗宾·威尔斯称。

政府层面的合作也是国企民企混合“走出去”的重要保障。“中信希望通过和总部基地这个项目的合作，摸索出一个混合经济‘走出去’的范本。”洪波表示。

（来源：中国房地产报）

## 物业大战在即？ 万科要做首个百亿级物业公司

万科物业的逻辑是：万科物业能为业主带来房屋资产的溢价，业主进而愿意为之付出更高的物业管理费，万科物业与合作物业公司共享物业收入。

站在风口之上，万科物业启用了新 Logo，并宣称要做国内第一个百亿级别的物业公司。

对于这个带有知更鸟元素的新标，万科物业创始人、之平管理执行董事陈之平调侃说，像是翅膀硬了要单飞。这句话不失为对万科物业的最好隐喻。

今年，万科物业进入市场化元年，并抛出了野心勃勃的计划：到 2017 年要将物业管理面积扩张到 5 亿平方米。

万科物业的强劲对手彩生活则宣称，到 2020 年要将物业管理面积扩张到 10 亿平方米。

这两家公司代表当前物业管理行业中的两大派系和不同的扩张策略：彩生活是第三方物业管理公司，正通过并购和全委的方式大规模“吃掉”中小物业公司，并大力宣扬其社区 O2O 生态圈；万科物业隶属于开发商，它并不希望被同行当成“狼”，而是主张通过联盟的方式实现“共享”，同时它更强调物业管理本身的价值。

两种模式都才刚刚开始，尚难分出伯仲。万科物业首席执行官朱保全说：“未来 5 年，物业行业将出现一场‘撕逼’大战。”

### 物业+ Uberlization

七夕，前海企业公馆，朱保全一袭深蓝西服、浅蓝衬衫现身，那锃亮的光头让他总是有很高的辨识度。时值万科物业成立 25 周年，朱保全用时下流行的发布会模式带来了一场演讲，这也是万科物业宣布市场化以来首次对外的发布会。

从今年 3 月份开始，万科物业宣布走向市场化。物业管理行业中出现一种声音，认为万科物业到市场上是‘狼来了’，一些物业公司很紧张，对万科物业抛出的合作“橄榄枝”也很谨慎。

面对这样的猜忌和疑虑，朱保全解释说：“万科物业这一轮市场化的定义非常清楚，我们并不是到市场上跟大家分食，而是更希望帮助更多同行改善与业主关系、让更多用户体会到物业服务的美好。”

他反复强调“Uber”和“共享”模式，面对中国超过 244 亿平方米的住宅建筑存量，物业市场应该是做共享经济的天然存量市场，万科物业要做“物业+Uberlization”。

具体如何共享，万科物业的逻辑是：万科物业能为业主带来房屋资产的溢价，业主进而愿意为之付出更高的物业管理费，万科物业与合作物业公司共享物业收入。

朱保全列举了一组数据，在万科物业统计的 1468 万平方米、约 15 万套的房产中，有超过 90% 的万科物业服务社区的二手房价格高于周边同期同类型的二手房价格。

目前，万科对外扩张主要通过其研发的睿服务体系与其他物业公司进行合作，睿服务相当于传统物业管理服务的一整套解决方案，可以提升物业管理效率、降低管理成本。



朱保全对《第一财经日报》记者透露，睿服务输出的盈利模式类似于基金管理的 GP-LP 模式，合作物业公司有收益优先权，万科物业劣后，承担风险的同时分享超额收益。

### 做首个百亿级物业公司？

“万科物业的目标是要做国内第一个百亿级别的物业公司。”朱保全向包括《第一财经日报》在内的媒体表示。

2014 年，万科物业实现总营业收入约 33.7 亿元，总体净利润 3.23 亿元，净利润率约为 9.6%。其中，扣除为万科项目提供物业服务的收入后被列入上市公司财务报表的营业收入为 19.8 亿。

要达到 100 亿元的目标要多长时间？

在不久前的万科中期业绩说明会上，万科首次透露了物业公司未来三年的发展计划：2015 年打造 10 个合作标杆，外接约 6000 万平米的项目，加上万科体系约 1800 万平米的项目，总共会增加 7000~8000 平米的面积；2016 年大规模市场扩张，计划用托管+收购方式，从外部接收约 1.2 亿平方米的项目，把总量提高到 3 亿平米；到 2017 年托管外部约 2 亿平方米项目，总面积拓展到 5 亿平方米。

截至 2014 年底，万科物业的管理面积为 1.03 亿平方米，这个规模创造了 33.7 亿元的收入。如果按照简单的数学计算，到 2017 年，万科物业管理面积相比 2014 年增长约 4 倍，那么其营业收入增长 4 倍可达约 160 亿元。

但由于万科体系内的物业管理费处于行业中高水平，在对外扩张过程中的物业管理费可能会有所下降。按此保守预计，万科物业到 2017 年实现 100 亿元收入是大概率事件。

据了解，万科今年对外拓展的面积已经达到了过去存量面积的 20%，也就是 2000 多万平方米。这意味着，万科物业下半年还有约 4000 万平方米的外拓任务。

### 行业“撕逼”大战在即

由于有一个“好爹”，万科物业的市场化最受瞩目，但它并不是唯一一个站上风口的。去年 6 月底，随着彩生活在港交所的上市，整个物业行业都被互联网吹成了风口上的猪。曾经不赚钱、甚至亏损的物业行业变为社区 O2O 蓝海，分食者众。

一时间，中小物业公司抱团成立联盟，开发商则纷纷抛出物业分拆上市的计划。

中海地产 7 月 6 日公告称，已决定对其物业管理业务进行建议分拆并以介绍方式独立上市，目前已向港交所递交相关材料。

资料显示，中海地产 2014 年实现物业管理收入港币 20.1 亿元，同比增长 13.6%，管理面积约 5000 万平方米，同比增加 25.0%。

碧桂园也在近日中期业绩发布会上宣布拟分拆物业上市。目前，碧桂园的物业管理面积为 7701 万平方米，今年还成立了市场拓展部，社区 O2O 以及社区金融平台基本搭建完毕。

“目前有 1 家上市的物业公司、4 家新三板挂牌的物业公司，还有几家在各地股权交易市场挂牌的物业公司，大家在市场上都要碰一碰。”朱保全对当前物业在资本市场的动作如数家珍，也不回避竞争。

他说，万科物业的优势在于口碑好、有个“好爹”、走得更早。

事实上，目前国内的物业行业仍处于比较分散的状态，有约 10 万家物业公司，目前还没有一家公司的市场份额超过 1%。

相比之下，北美物业管理公司的前 50 强市场占有率接近 30%，最大的物业公司 First Service 在北美市场占有率是 4%，而中国的前 50 强市场占有率是 5.6%。

“物业行业未来是一个集中的过程，未来 5 年将会出现一场‘撕逼’大战。”朱保全表示，对于时下资本市场关注的社区 O2O 与增值服务，他并不愿多谈，而是一再强调传统物业管理的根基，认为可以通过资本的力量扩大规模，但如果根基没做好，业主就会“飞”了。

克而瑞研究中心研究经理朱一鸣则认为，若房企拆分物业管理板块上市仅是为了发展传统物业管理业务，以目前的收入水平将很难受到资本市场认同，甚至连盈利都难以保证。

“从理想化的角度来看，唯一的解决方式是房企加快对社区 O2O 业务的探索，培养出新的盈利模式，通过这部分收益对传统物业管理业务进行补充。但同时，业主是否能养成使用社区 O2O 服务的习惯，取决于其对传统物业管理服务的满意程度，在培育初期有亏损的可能，选择分拆上市将有可能面临投资者的压力。”朱一鸣表示。

（来源：第一财经日报）

## SOHO 中国中期收入大降超 9 成 纯利仅 7200 万元

毛利润的下降主要由于物业销售收入下降导致的整体营业额下降，而毛利率的提升则因为公司租金收入的毛利率较物业销售收入高。

8 月 20 日，SOHO 中国有限公司发布 2015 年度中期业绩，上半年实现营业收入约 3.93 亿元，同比下降约 92%，实现公司权益股东应占核心纯利约 7200 万元，同比下降约 94%。

其中，租金收入约为 4.39 亿元，同比上升约 168%；毛利润率约为 75%。期内，公司权益股东应占纯利为约 1.35 亿元，同期下降约 95%；权益股东应占核心纯利（不含投资物业净评估增值）约为 7200 万元，同期下降约 94%。

SOHO 中国称，期内营业额大幅下降的主要原因是集团业务由“开发—销售”转型为“开发—持有”，从而导致物业销售收入下降所致。租金大幅上升主要来自于在 2014 年下半年竣工的望京 SOHO 塔 3、SOHO 复兴广场、光华路 SOHOII 项目和凌空 SOHO 项目的租金收入贡献。

毛利润的下降主要由于物业销售收入下降导致的整体营业额下降，而毛利率的提升则因为公司租金收入的毛利率较物业销售收入高。

业务方面，SOHO 中国现有 6 个正在市场进行租赁的项目，总可租面积约 52.21 万平方米，期内出租率达到约 73%。上述项目中绝大部分在最近一年内进入市场。

其中，北京望京 SOHO 塔 3 和上海 SOHO 复兴广场已于 2014 年 9 月份竣工，截止 2015 年 6 月 30 日已接近满租。北京光华路 SOHOII 项目以及上海凌空 SOHO 项目均于 2014 年 11 月竣工，期内出租率分别达到 48%和 41%。

SOHO 中国表示，未来将通过在线租赁系统、物业管理、节能管理等服务，进一步提升租户体验及管理效率。

值得关注的是，2015 年 2 月，SOHO 中国推出了一站式 O2O(Online-to-Offline)共享办公空间，SOHO 3Q。截至 2015 年 7 月末，SOHO 中国已开设 5 个 SOHO 3Q 中心，拥有逾 3000 个座位。

SOHO 中国称，在 2015 年内，计划将 SOHO 3Q 中心的数量增加至 11 个，拥有超过 11000 个座位。SOHO 中国还表示，SOHO 3Q 将成为集团主要的增长驱动力之一。

（来源：观点地产网）

## 视野延伸

### 43 周讨论、38 次易稿 万达用粉丝效应建别墅

“互联网+”之风呼啸而至，房企拥抱互联网也蔚然成风。

8月，在云南西双版纳项目的开发中，万达开始用互联网思维建房子，运用产品型社群研发模式，让粉丝们集思广益。

房企把互联网模式嫁接到房地产开发中，能否像小米一样赢得粉丝的尖叫？开发成本是否会因此增加？这种开发模式是否有可持续操作性？

#### 38 次修改设计方案

聊起互联网思维，不得不说小米。

有专业人士曾评，小米最宝贵的资产不是小米手机品牌，而是其庞大的为之疯狂的米粉们。拥有他们，就算雷军哪天不做手机，做别的产品一样畅行无阻。

很多人问：小米模式可不可以复制？

雷军坦承：“我不知道小米可不可以复制，但是我坚信小米模式是可以复制的。”至于小米的高增长可不可以持续？他认为，这取决于小米能不能坚持互联网思维。

互联网思维的一个鲜明特征就是粉丝效应。这次万达在西双版纳项目开发过程中，也是瞄准了粉丝经济。据了解，版纳别院打造产品社群，共分三步走。

第一步：定位核心人群，先聚忠实粉丝。一路跟随万达广场投资赚钱的老业主、万达城的热心追随者成为社群第一批粉丝。社群形成每日群内沟通、每周例会决议机制。产品初案第一时间被拿到群内讨论，当日提出建议，当周形成统一意见反馈。反复经历了43周调整，最终达成共识——低总价适合投资。

第二步：社群意见领袖，提升产品标准。有了第一批铁粉初步认可之后，主管工程的负责人成为社群第二批粉丝，他们以专业粉丝角度死磕产品细节，38次打回设计方案，终于第39次方案通过。

万达版纳别院最终方案让项目的空间不再局限于平面，各功能区尺度做到“环肥燕瘦”的同时，更充分做到室内空间室外化、室外空间室内化。

第三步：倾听跨界声音，开启产品之旅。旅行达人成为社群第三批粉丝。热爱旅行的他们对于度假产品有自己独特的见解，他们加入社群，增加了度假产品的温度感。他们提倡每年一次季节性悠长假期，引入房屋托管服务，度假时自住，其余时间保证收益持续运营。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟在接受《每日经济新闻》记者采访时表示，针对旅游性比较强的个性化产品，消费者的意见是很关键的，因为按需定制对销售是有帮助的，产品迭代的方式符合这类产品的需求。

### 开发成本不容忽视

“用互联网模式开发房地产，这种思路是超前的。”新城控股高级副总裁欧阳捷表示，目前房地产的“互联网+”，主要在营销层面，但走到最后都认为是噱头。真正的“互联网+”，应该向房地产的全价值链（前端、中端、后端）延伸。从最初的市场调研、用户定位、规划设计，这些前端的程序，应该和市场去沟通，根据用户思维去打造产品，这种逻辑是对的。

欧阳捷说，中端层面是施工管理和产品营销引入互联网，而目前仅仅是中端部分的营销上引用了互联网，施工过程中没有互联网。后端指的是在客户服务和品牌管理工作当中运用互联网。“三端中前端是最重要的一段，大的方向值得认可。”

理念纵然超前，但成本仍不容忽视。

互联网分析师葛甲表示，把时间拖长一点，设计上尽可能照顾所有人的需求，虽然是广泛征集意见，但开发商还是会按照规律办事。毕竟连手机这么小的东西，小米真正制造时也不会完全照顾到所有用户的意见。

葛甲指出，充分考虑用户需求，听取用户意见和建议是对的，但需要在考量时坚持专业水准，体现自己的专业价值。无底线迁就用户是保持专业性的天敌。

欧阳捷表示，在房地产开发过程中，拿了地才可以征求客户的意见。在北京拿的地，去广州征求意见是没意义的，所以粉丝的意见很难标准化。一年只有 52 周，时间成本也很重要。

欧阳捷认为，小米可行的原因是可以批量生产的产品，修改成本比较低。相对手机而言，房产是小众产品，改动成本较大，相对工业产品来说，住宅产品很难做到大批量生产，互联网模式可持续性操作不容易。

陈晟认为，产品打造过程中可能会增加一些更新的成本，但从未来销售回报上或者财务成本减少上看是个有价值的尝试。这是一种有借鉴意义的产品导向思维。互联网颠覆房地产是不太会的，但会影响房地产的服务行业，比如设计、众筹、销售以及物业等。

（来源：每日经济新闻）

## 楼市泡沫局部被挤压 一线城市房价收入比最高

“房价收入比”是指“房屋总价”与“居民家庭年收入”的比值。房价收入比指标主要用于衡量房价是否处于居民收入能够支撑的合理水平，直接反映出房价水平与广大居民的自住需求相匹配的程度。

近期，关于房地产市场回暖之声不断。的确，从数据上看，今年上半年，全国商品房成交面积同比增长 3.9%，这是自 2014 年初开始连跌一年多之后，首次转为上涨。今年上半年，全国商品房成交均价同比增长 5.9%，创 2014 年以来的新高。一线城市房价涨幅尤其明显。从这些数据上来看，房地产市场似乎已经结束下行了。



不过，中国房地产报根据上半年 22 个重要省（市、自治区）及 27 个大中城市的商品房销售价格及人均可支配收入测算后发现，从全国重要省市上半年房价收入比排行来看，虽然全国房价收入比为 7.16，处于 6~7 的合理区间，但不同地区房价收入比走势却有了明显分化。

榜单显示，上海、北京、深圳等一线城市上半年房价收入比继续走高，其中上海房价收入比高达 19.09，北京 18.42，深圳根据测算更高，19.9 以上；二线城市中，福州、厦门、温州、太原、天津上半年房价收入比均超过 10。

不过，部分城市如长沙、常州、无锡、泉州、宁波、杭州等受楼市下行影响，房价跌幅较大，房价收入比也在持续走低。反映出这些地区楼市下行的压力依旧未减。

### **深圳、上海、北京购百平方米房需近 20 年收入**

尽管房价收入比是一个全球通用的指标，但其合理范围却没有严格界定。不过一般而言，在发达国家如果房价收入比超过 6 就可以视为泡沫区。

而根据我国的实际情况，一般认为，国内房价收入比保持在 6~7 之间属于合理区间。

国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松专门做了房价收入比的测算，用 100 平方米住房的总价和户均可支配收入相比。1998 年至 2014 年中国房价收入比的均值是 8.9 倍，最高是 1998 年 10.8 倍，最低是 2014 年的 7.2 倍。

中国房地产报记者同样根据 100 平方米住房总价除以家庭年均可支配收入计算得出，2015 年上半年全国商品住宅房价收入比为 7.16，相比 2014 年 7.2 倍的房价收入比稍有回落。这主要是受 2014 年楼市降温导致房价增幅大幅收窄，同时收入增幅远大于房价增幅的影响。

不过，这并不意味着我国各大城市的房价收入比均是合理的。目前，一线城市房价收入比显然仍在走高，且泡沫膨胀得越发严重。

在已公布上半年人均可支配收入的 27 个省（市）中，上海市的城镇居民人均可支配收入最高，达到了 26664 元；北京市排第二，为 26171 元；浙江省位列第三，为 22640 元，这三地也是目前全国仅有的城镇居民人均可支配收入突破 2 万元大关的省（市）。

在高房价面前，一线城市的所谓高收入显得底气不足。

在中国房地产报统计的全国 27 个大中城市房价收入比中，深圳以 19.9 的房价收入比高居首位。这也意味着在深圳，如果购买一套 100 平方米的普通商品住房，一个家庭要不吃不喝、攒下 20 年才能攒够钱。

房价收入比排在深圳之后依次是上海、北京、福州、厦门、温州、太原、天津，这几个城市的房价收入比均超过了 10。

其中，福州的房价收入比上涨很快，今年上半年这一数值为 12.93，且排名已超过厦门。自去年以来，福州不断出台房地产利好政策，促进房地产市场的回暖。

### **温州等“泡沫”城市**

## 房价收入比已大幅回落

房价收入比通常是国际通行的考量一个国家或地区是否存在房地产泡沫的重要数据。

在人口和资金持续流入的一线城市,以及二线核心城市,市场仍有源源不断的刚需支撑,这些城市的房价收入比仍然高企不下,同样,这也意味着这些城市的楼市泡沫正在不断膨胀。但在人口持续流出,且严重供过于求的三四线城市,楼市则持续萎靡。

实际上,这几年来,中国部分城市的房地产泡沫已在被积压,这也反映在房价收入比当中。

如曾经投机水分过高、房价大起大落的温州市,2000年其房价收入比为5.87,到2009年这一数值飙升至17。2011年受银根紧缩和实体经济下滑影响,温州的房价又一路重挫。2015年上半年温州房价收入比回落到12.62。虽然这一数值仍然远高合理区间范围,但是已经处于下降的通道中。

在浙江省诸城市中,温州、杭州、宁波房价收入比均有所改善。其中,杭州城镇居民上半年人均可支配收入高达26811元,超过北京、上海城镇居民人均可支配收入,但在上半年23个大中城市房价收入比排名中,却排在第9位。

在江苏省,除南京市场自今年3月以来商品房价格连续4个月上涨外,其余城市如无锡、常州、苏州、南通等地房地产市场表现均不好,商品房库存量大,供大于求。

与温州等此前存在房价“泡沫”的城市情况相似,一直被高库存困扰的长沙也出现了房价比的回落。今年上半年,长沙的房价收入比为5.81。从1月的6370元/平方米到6月的6364元/平方米,长沙房价呈下滑趋势。今年6月长沙商品房新房均价与2012年6月长沙新房均价相同。

而在中国房地产报记者统计的22个省(市、自治区)上半年房价收入比排行榜中,海南省以12.93的房价收入比成为仅次于上海、北京之后房价收入比最高省份。海南省之所以成为“房奴”最苦的省份,与省内三亚、海口等城市外埠购房投资比例高、房价存在“泡沫”息息相关。

在邓郁松看来,房价收入比一旦超过多年均值,一定意味着支付能力超过了正常的收入所能支撑的水平,“这就是泡沫”。

(来源:中国房地产报)