

2015 年第 28 期

总期第 60 期

每周观察

【本期摘要】

I、近期，多个媒体报道称北京鼓励国企自建商品房，并质疑此举成变相“职工福利房”。北京是鼓励国有企业利用自有用地建设自住房，而且土地是招拍挂供应，销售也面向社会公开申购、摇号，与“福利房”没有丝毫关系。

II、在市场遇冷时颇受打击的房山楼市，在迎来新的高价地成交的同时，能否由此获益实现楼市升温？而区域内那些曾经的高价地，是否能够借着这一机会打一场翻身仗？

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2015.07.27

目录

政策导读.....	1
北京鼓励国企自建房被质疑成福利房 官方回应.....	1
房地产税已有初步方案 有望设置“豁免征收面积”.....	2
北京公租房补贴拟提到 60 平方米.....	4
北京下半年推进积分落户 将定城六区人口调控政策.....	6
产业聚焦.....	9
新政 4 个月 一线楼市全面回暖.....	9
通州楼市带热潮白河岸 沿河楼盘房价已破万.....	10
五大信号预示楼市即将巨变 下半年房价难跌.....	11
北京 58 个自住房项目入市 销售 2.9 万套几近售完.....	13
上半年各地房地产投资分化明显 7 个地区负增长.....	14
北京年内发放新版《不动产权证书》.....	16
北京零售物业空置率上升至 7.2%.....	17
房山楼市：“面粉”拉动“面包”？.....	18
前沿视点：互联网+.....	21
互联网与房地产之间隔着一个用户痛点.....	21
国企改革.....	23
国企改革，为全民福祉而战（人民时评）.....	23
为什么要给国企改革划两条线.....	25
京津冀一体化.....	30
党报：京津冀发展 中央明确接下来要干八件事.....	30
交通运输部：京津冀一体化大交通总投资近千亿.....	32
行业动态.....	34
万科高管频频流失 “失控”或将持续三五年.....	34
万达计划砍掉 40 余家百货门店 “去地产化”提前.....	36
楼市向好业绩上涨 有房企宣布提价近 1 成.....	36
新鸿基等港资地产撤退 半月内抛售超百亿资产.....	38
视野延伸.....	41
房地产基金将告别“暴利”时代 投资正趋多元化.....	41
华远地产布局地产 金融 与诺亚财富战略合作.....	42

政策导读

北京鼓励国企自建房被质疑成福利房 官方回应

近期，多个媒体报道称北京鼓励国企自建商品房，并质疑此举成变相“职工福利房”。记者昨日从国土、住建等多个部门了解到，此为曲解、误读新闻。北京是鼓励国有企业利用自有用地建设自住房，而且土地是招拍挂供应，销售也面向社会公开申购、摇号，与“福利房”没有丝毫关系。

国企土地建自住房约 1.48 万套

记者注意到，这些媒体报道的来源是一条北京市“鼓励市属国有企业利用自有用地建设自住型商品住房”的消息。

这是北京自住房相关政策中一直都有的，而被这些媒体报道成“北京市允许国有企业将其自有土地用于自建商品房”、“北京鼓励国企自建商品房，被质疑成变相‘职工福利房’”等。

“‘自住’和‘自建’虽然只有一字之差，但完全是两个概念。北京 2013 年起推出的自住型商品住房，是为了解决夹心层的住房困难，面向社会公开分配的政策性住房，目前已经纳入保障房序列管理。”专家说。

市国土局的统计数据显示，截至目前，北京市通过土地市场供应的自住房建筑规模累计已达到约 561 万平方米，可为社会提供自住型商品住房约 6 万套。

其中属于市属国有企业利用自有用地建设的自住型商品住房建筑规模约 131 万平方米，可为社会提供自住型商品住房约 1.48 万套，占已供自住型商品住房总套数的 25%。

已全部公开申购 将继续引导建设

记者了解到，目前，北京市国有企业利用自有用地建设的自住房项目已全部对社会公开申购，其中不乏位置好，社会关注度高的热点项目，如首个自住房金隅·汇星苑，距城区最近的建工·动力港，以及金隅·汇景苑、东洲家园等，除东洲家园刚完成摇号外，其他项目已组织申购家庭选房。

市国土局相关负责人表示，在继续坚持这样供地方式及房屋销售原则的前提下，今年将继续积极配合市国资委、市住建委引导市属国有企业利用自有用地建设自住房，在盘活存量土地资源的同时，有效增加自住型商品住房用地的供应。

■焦点

是否是“福利房”？

土地招拍挂出让 房子公开摇号销售

市国土局表示，首先，到目前为止，北京国有企业利用自有用地建设的自住项目，全部都是采用招拍挂方式公开出让。即哪个开发商能拿到这块地来开发建设自住房由市场竞争说了算，不一定是拿出这块土地的那个国有企业。记者翻阅此前的记录和新闻报道，也可以查询到每次土地公开出让的信息。

其次，自住房卖给了谁？目前，北京各个入市的自住房项目，都是采用公开网上申购，确认购买资格，公开摇号，按顺序选房等环节进行。

这些自住房都是面向全社会的家庭申购，摇号则采取与小客车类似的方式，土地原属的国企员工没有任何优先权，他们如果要申购，也是与普通家庭一样，经历各个环节，运气好的摇中号码靠前才能买到，购买的价格也都一样。

（来源：新京报）

房地产税已有初步方案 有望设置“豁免征收面积”

在房地产税基本方案基本成型并开始小范围征求意见的同时，事关社会公众直接利益的房地产税“起征点”问题，也正在悄然之间逐步明朗化。税率和起征点则是房地产税基本方案中，最关键的两个要点。

《中国经营报》记者获悉，未来房地产税征收有望通过划定“豁免征收面积”的方式，确定房地产税的起征点。即个人或家庭在豁免征收面积以内的住房，免于征收房地产税。而“豁免征收面积”将根据地方住房情况针对性划定，不会一刀切。

不过，“豁免征收面积”只是房地产税“起征点”的思路之一。由于事关全体社会公众的直接利益，在没有按照十八届三中全会“立法征收房地产税”的精神走完立法程序之前，一切尚无定论。

方案仍将调整

“还没有正式下发征求意见的程序，而是就基本方案在小范围内听取意见，估计会做一定的修改。”7月22日下午，一位接近房地产税决策层的权威人士向记者表示，现在的初步方案和最后提交全国人大法工委的方案，可能会有一定的修改和调整。

7月20日，财政部部长楼继伟向十二届全国人大常委会报告2014年财政决算情况。

在报告过程中，楼继伟表示，今年将配合做好房地产税立法工作，加快房地产税立法并适时推进改革。这是近两年以来，官方就房地产税进度问题正式表态。

在十八届三中全会政治决议提出“立法征收房地产税”的要求后，此前由住房和城乡建设部(以下简称“住建部”)主导的房产税试点工作即被叫停。按照国务院对“房地产税”有关工作的分工，财政部、住建部负责房地产税法的专业和基础业务工作。

为了提高工作效率，全国人大亦从前期方案介入房地产税立法的有关工作。

全国人大预算工作委员会一度成为房地产税立法工作的牵头部门。在财政部、住建部提出的方案基础上，房地产税立法工作，也听取并吸收很多全国人大预算工作委员会的意见和建议。

在此之前，房产税试点曾先行开展。上海、重庆两地分别以不同方式试点征收房产税。此后，杭州市、北京市也曾上报了杭州、北京版的房产税试点方案，其中，杭州方案获得财政部、住建部的认可，并已经走完会签程序。

不过，在最后一刻，杭州房产税试点工作被紧急叫停。

此后，十八届三中全会政治决议提出“立法征收房地产税”的要求，按照这一要求，房地产保有环节税负改革的思路进行调整，房地产税全面替代房产税纳入新一届政府的工作思路。

总税负初期不变

房地产税和房产税虽仅有一字之差，但实际内涵却相差甚大。后者仅涉及房地产保有环节的税负征收问题，而前者将涉及涉房地产的税种归并、取消的问题。相比之下，将要立法征收的房地产税的牵涉利益群体更为复杂。

“房产税一直是有的，但是对居民住房豁免征收。”一位地方财税系统的人士告诉记者，按照《房产税暂行条例》的有关规定，企业生产、商业经营性用房等，须按年度缴纳房产税，而居民住房则按照条例的规定，则“暂不征收”。

2010年前后，财政部曾提出，对《房产税暂行条例》进行修订，对居民住房豁免征收房产税的条款进行修改，恢复对居民住房征收房产税。但是，这一思路其时被国务院否决，未能实施。继而上海、重庆开始以地方试点的形式，征收房产税。

目前，房地产税初步将确定归并现行房产税和城镇土地使用税。2014年3月，本报题为《房产税扩围试点暂停房产税或首先归并城镇土地使用税》的报道中称，按照当前研究的“房地产税”思路，第一步很可能将首先对城镇土地使用税和目前仅对经营生产性物业征收的房产税合并征收，湖南、湖北已经提交了以这一归并征收为方式的有关研究方案。

前述接近房产税决策层的权威人士告诉记者，之所以房地产税归并现行房产税和城镇土地使用税的方式，得到决策层的初步认可，主要是由于决策层希望，在立法征收房地产税的初期，确保房地产税负的总体水平，保持平稳，不发生大的增加。

“这既考虑到总体税负水平的问题，也有操作层面的考虑。”他说。目前，涉房税费种类较多，房地产的税负水平已经较重，因此，税制改革不宜加大总税负水平。另外，总税负水平不变的情况下，房地产税推行的阻力也将相对减少。

或有“豁免征收”

“归并房产税、城镇土地使用税需要一定时间做空转的测算，同时，房地产税的立法工作，也需要一定的时间，特别是‘立法征收房地产税’都已经写入了三中全会的政治决议，

所以，房地产税需要很多的程序，这意味着时间。”一位曾参与房产税前期论证的专家告诉记者。

记者了解到，本次房地产税立法论证过程中，即贯彻了“防止一刀切”的总体精神，在税率、起征点等问题上，均将根据地方的不同情况，让渡出根据具体情况自由调整的空间。

有报道称，房地产税未来的税率有可能根据地方的不同情况，由地方政府在中央政府给出的税率范围之间进行选择，由地方政府根据当地住房的情况，进行最终确定。

除此之外，在房地产税立法征收后的“起征点”问题上，或将可能进行“豁免征收面积”的制度设计。即根据所在地的住房情况，划定人均基本居住面积，在人均基本居住面积以内的住房面积免于征收房地产税，对基本居住面积以外的住房面积，课税征收房地产税。

由于中国地理面积庞大，各地、各城市之间的居住面积和住房条件均不相同。因此，豁免征收面积的划定权，或将由地方政府根据本地情况提出方案，上报上级政府后，予以批准，而后课税征收。

目前，在征收契税、印花税等房地产交易环节税负时，即有对普通住宅的税收优惠。其中，住房面积是其中重要的因素。

不过，多位内部人士提醒记者，豁免征收面积只是与起征点有关的思路之一，由于涉及计算、征收等技术环节的问题，在房地产税草案最终报请全国人大法工委前，都还不算是相对确定的结论。

（来源：中国经营报）

北京公租房补贴拟提到 60 平方米

以后，承租公租房的中低收入家庭，将有望享受到更多的租金补贴。昨日，市住建委、市财政局联合发布《关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》（征求意见稿），拟将公租房的补贴面积提高到 60 平方米，补贴额度的门槛也有所放松。

12 区县申请公租房标准统一

2012 年起，北京实施公租房租金补贴制度，符合条件的中低收入家庭承租公租房，可申请领取租金补贴。当时，按照收入水平的不同，分为 6 档实施租金补贴，补贴额度分别是租金的 95%、90%、70%、50%、25%、10%。统计显示，截至上月，全市累计为 8800 余户家庭发放了公租房租金补贴 1.36 亿元。

此次《征求意见稿》的变化之一，就是将原先仅仅针对城六区的公租房补贴标准，调整为 12 个区县实行统一的公租房补贴标准。

《征求意见稿》称，除怀柔区、平谷区、密云县、延庆县外，其余各区实行统一的公租房分档补贴比例。具体标准为：申请当月前 12 个月家庭人均月收入不高于 2400 元；除承租

的公租房外，无其他住房；3人及以下家庭总资产净值57万元及以下；4人及以上家庭总资产净值76万元及以下；所承租的公租房须通过市、区县住保部门公开配租方式获得。

而怀柔、平谷、密云、延庆4个区县，申请公租房租金补贴的家庭人均月收入和家庭总资产净值两个条件，由区县政府自行确定，其余条件则要与全市标准一致。

租金补贴标准变为400元设一档

变化之二，就是租金补贴标准本身也有所调整，改为根据民政部认定的最低生活保障家庭、低收入家庭标准。其中，民政部门认定的城市最低生活保障家庭、分散供养的特困人员，可以享受95%的租金补贴。民政部门认定的城市低收入家庭，即人均月收入为930元的家庭，补贴比例为90%。

而对于人均月收入1200元以上的家庭，此次《征求意见稿》中将标准划分得更为细致，由之前的每600元设立一档，变为每400元设立一档，且补贴额度也有所提高。

具体地说，人均月收入1200元及以下的承租家庭，补贴比例由50%提高至70%；人均月收入在1200元（不含）至1600元（含）之间的承租家庭，补贴比例由25%提高至50%；人均月收入在1600元（不含）到1800元（含）的，仍旧维持25%补贴；人均月收入在1800元（不含）至2000元（含）之间的家庭补贴比例由10%提高至25%；人均月收入超过2000元（不含）但不高于2400元（含）的家庭，补贴比例仍旧为10%。

“而且这次设定了一个原则，简单说就是廉租家庭如果符合新的政策，能增加补贴的，就按新的政策走。如果还是按照老政策领取补贴多的话，那就按老政策走。保证他们的补贴标准不降低。”市住建委相关负责人表示。

补贴面积上限提高10平方米

此外，北京对于符合廉租房条件，也就是补贴最高的三档家庭，设定的补贴面积上限为50平方米，简单来说，就是50平方米以下的租金政府按比例给补贴，50平方米以上的租金则全部自付。此次该标准上调为60平方米，与其他档次补贴面积相同。

对此，市住建委相关负责人说，这是由于廉租房、公租房已并轨。“过去是廉租房面积不得超过50平方米，而如今已是提供公租房给廉租家庭，公租房的面积上限是60平方米，家庭人口较多的廉租家庭租住的都是50多平方米的，让收入较低的他们自己去承担多出来的租金，是不公平的。”

特困家庭可申请提高补贴

值得一提的是，针对一些收入不高，支付房租确有难度的特殊困难家庭，此次《征求意见稿》还提供了“绿色通道”，提出建立特殊困难家庭公租房租金补贴机制。

公租房承租家庭的租金补贴比例若低于90%，且申请家庭成员中有重度残疾人员、患大病人员、家庭成员均为60周岁以上老人且无子女，或者其他经区县人民政府认定的特殊困难情况，均可以申请提高租金补贴。经区县、街道办事处（乡镇政府）住保部门审核后符合提高条件的，可提高一档租金补贴。

另外，对于提高一档租金补贴后，支付公租房租金仍然特别困难的家庭，须经区县人民政府批准，可提高两档及以上租金补贴，但提高后的租金补贴比例最高不得超过 90%。

这就意味着，如果老两口的退休金共计 4000 元，按照新办法应该享受 25%的租金补贴，但如果他们符合“跳级”的政策，那将有望享受到 50%、75%甚至 90%的租金补贴额度。

算账 自付租金低至收入 5%

据了解，这一轮意见征求将截止到 7 月 31 日。如果按照《征求意见稿》执行，承租家庭将能享受到多少补贴呢？

记者以租金标准为 37 元/平方米/月的公租房计算。按现行政策，如果人均月收入为 1100 元的两口无房家庭承租 41 平方米的一居室，每月应缴纳租金为 1517 元。按照现行公租房租金补贴政策，该家庭补贴比例 50%，每月领取补贴 758.5 元，自己交租金 758.5 元，占家庭收入 34%。新政策实施后，该家庭每月领取补贴 1061.9 元，自付租金 455.1 元，占家庭收入 21%。

而如果是一个城市低保三口无房家庭承租 52 平方米的两居室，每月应缴纳租金为 1924 元。按照现行公租房租金补贴政策，该家庭补贴比例 95%，实际补贴面积为 50 平方米，每月领取补贴 1757.5 元，自付租金 166.5 元，占家庭收入 8%。新政策实施后，该家庭补贴比例 95%，实际补贴面积为 52 平方米，每月领取补贴 1827.8 元，自付租金 96.2 元，占家庭收入 5%。

（来源：北京晚报）

北京下半年推进积分落户 将定城六区人口调控政策

下半年本市推进积分落户

常住人口增速增量“双降” 将定城六区人口调控政策 居住证制度、部分排污费征收方案年内拟出台

下半年，本市将研究制定城六区人口调控的政策和制度，出台居住证制度，稳妥推进积分落户政策。此外，汽车尾气排放、餐饮油烟等挥发性有机物的排污费征收方案年内出台。今天上午，市十四届人大常委会召开第 20 次会议，市发改委主任卢彦作《关于北京市 2015 年国民经济和社会发展计划上半年执行情况的报告》。

《法制晚报》记者从会上获悉，今年上半年，全市实现地区生产总值 1.1 万亿元，增长 7%。本市经济运行平稳，效益质量持续向好。

卢彦介绍，本市人口规模调控取得进展，实现增速和增量双降。上半年全市常住人口达到 2168.9 万人，增长 1.6%，同比回落 0.5 个百分点，新增常住人口 17.3 万人，同比减少 5.5 万人。

不过，卢彦坦言，本市人口规模调控和布局调整面临双重压力。卢彦说，京津冀协同发展规划纲要明确，“到2020年全市常住人口力争控制在2300万人以内，其中城六区常住人口在2014年基础上每年降低2-3个百分点，争取到2020年下降15个百分点左右。”上半年全市人口调控工作与纲要要求相比还有差距，功能疏解对人口疏解的带动作用还有待提升，在布局调控上还需加大力度，在拆违打非、群租房、地下空间和城乡接合部治理等方面还要坚持不懈地推进。

在谈到完成全年计划的主要措施时，卢彦提出，将严格控制人口规模，把调整疏解与人口总量和布局优化有机衔接起来，落实年度人口规模调控工作要点33条措施。强化区县和部门双调控机制，严格依法管理，确保完成年度控制目标。同时，研究制定城六区人口调控的政策和制度，努力早见成效。出台居住证制度，稳妥推进积分落户政策。

主要看点

卢彦介绍，本市的调整疏解工作有序推进。北京建筑大学、工商大学、城市学院等市属高效疏解方案已经确定，城市学院5000新生将在顺义新址入学，北京外事学校等4所职业学校整合迁移至昌平区的工作已经启动。

在谈到下半年工作时，卢彦表示将聚焦通州，加快市行政副中心规划建设，实现基础设施、生态环境、公共服务、城市建设四大领域82项年度重大功能提升项目，提高承载能力。同时，统筹中心城区腾退空间利用，主要用于保障首都核心功能、改善居民生活条件、加强生态环境建设、增加公共服务设施以及适量置换成“高精尖”产业。

●京津冀城际铁路网规划上报

目前，京津冀城际铁路投资公司人员和资金落实到位，京津冀城际铁路网规划已经上报，京唐等4条城际铁路前期工作加紧进行，交通一体化步伐加快。

天津滨海一中关村科技园共建方案制定完成，奇虎360等11个企业及高校院所的项目落户天津滨海新区。北京新机场征地拆迁工作全面启动，将于8月底完成。

●排污费征收方案年内出台

目前，全市压减燃煤300万吨，淘汰老旧机动车17.8万辆，新增城市绿地面积200公顷，上半年PM2.5累计浓度同比下降15.2%，二氧化硫、二氧化氮累计浓度同比分别下降41.3%和14.5%，空气质量一级(优)天数同比增加7天，空气重污染天数同比减少9天。

下半年，本市将加快价格改革。落实新的定价目录，稳步推进居民阶梯气价改革，出台挥发性有机物排污费征收方案，促进资源节约和环境治理。

据了解，挥发性有机物主要来自机动车尾气排放、喷涂、石化、餐饮油烟排放等渠道。稳妥推进医疗服务价格改革，成熟一批推出一批。

●公立医院改革试点方案出台

在加大民生保障力度方面，下半年，本市将出台养老机构公建民营实施方法，建成 40 个养老照料中心。推动优质教育医疗资源辐射和共享，实现三年新建、改扩建 200 所中小学目标，落实好第二期学前教育三年行动计划，缓解入园难问题。

同时，出台深化城市公立医院综合改革试点实施方案，采取多种措施鼓励社会办医。加快推进昌平、通州和房山区域医疗中心二期建设，促进公共服务均等化。

其他速读

新机场线前期项目

年底开工

下半年本市将争取国家尽快批复轨道交通 2020 年版建设规划，力争轨道交通新机场线等前期项目年底开工，加快建设 S1 线等工程，竣工 14 号线中段和昌平线二期。

推动驻车换乘(P+R)停车场建设，推进自行车和步行系统建设。下大力气治理停车乱、停车难，坚决整治黑停车场、私设地桩、违规占道等行为，多措施缓解停车矛盾。

电子发票报销

将推动试点工作

下半年本市将支持跨境电子商务规模化发展，扩大进口商品销售，制定实施旅游业改革发展意见，落实境外旅客购物离境退税政策，鼓励境外游客在京消费，推动实施电子发票可报销试点工作。研究推进通州区市政基础设施和教育、医疗公共服务设施审批服务改革试点。

（来源：新浪地产）

产业聚焦

新政 4 个月 一线楼市全面回暖

经过“3·30 楼市新政”近 4 个月的发酵，房地产市场确立了回暖态势，一线城市房价全面上涨，深圳房价更是大幅反弹。

业内人士表示，经过 2014 年的沉寂之后，随着一系列楼市利好政策的实施，需求旺盛的一线城市楼市再度迎来飞涨，成为全国楼市领头羊。值得注意的是，虽然从现阶段来看，房地产市场难以再现 2009 年疯涨的场景，房价将进入常态化的上升通道。

国家统计局最新发布的 70 大中城市房价变动情况显示，自 4 月份以来，一线城市房价连续三个月出现环比全线上涨。北上广深四大一线城市的二手房价格更是实现同比全面上涨。

在新建商品住宅价格方面，深圳以 7.2% 的环比涨幅连续 7 个月领涨全国；上海以 2.4% 紧随其后，北京和广州以 1.6% 的环比涨幅并列第三。

同比方面，今年 2 月到 3 月，70 大中城市新建商品住宅价格全面止涨后，深圳房价在 4 月份率先出现反弹，此后一直保持“一枝独秀”态势，6 月份同比涨幅高达 15.9%。而上海则在 6 月份以 0.2% 的微弱增长重回新房价格同比正增长序列。这也是上海自 2014 年 8 月份以来，首次出现新房价格同比上涨。

德佑链家市场研究部总监陆麒麟认为，近期中高端市场成交活跃，成交结构是导致房价上涨的一个因素。“以上海市为例，6 月份以来，上海土地市场非常活跃，中环附近土地楼板价达每平方米 3 万元已经是常态，开发企业高价拿地的同时，一方面刺激了周边房源的成交价格，另一方面高价拿地之后，想要有获利空间未来只能建造精装修的中高端产品，产品定价也极有可能成为区域之最，由此促进房价上涨。”

业内人士普遍认为，虽然近期一线城市房价上涨，但并不意味着全国楼市将重回“大步快涨”时代。2003 年到 2013 年，我国商品房年销售额从不足 8000 亿元到突破 8 万多亿元，商品房年销售面积从不足 3.4 亿平方米到突破 13 亿平方米，市场基数已不可同日而语，增速降低已是必然。

住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹表示，我国房地产市场供应已经从过去总体偏紧、部分地区过紧，发展到今天总体偏松、部分地区过剩的情况。当供给速度远快于需求时，很难出现 2009 年那样的楼市暴涨。即便是北上广深等供应偏紧的一线城市，也有限购政策在控制需求规模，从而抑制房价过快上涨。

（来源：扬子晚报）

通州楼市带热潮白河岸 沿河楼盘房价已破万

记者了解到，潮白河附近房价从今年5月中旬进入上升通道，多处楼盘售罄，沿河边的楼盘房价已破万元

“8000元每平米，你觉得贵，犹豫了10分钟，立马涨了500元每平米。你再犹豫10分钟，8500元每平米的也没了。”一位杨经理向记者说。

近日，《证券日报》记者来到大厂潮白河进行实地走访，亲身感受到当地售房的火爆。

位于北京东面的通州，楼市快速步入了上涨通道，仅几个月的时间，通州楼市已经涨到了30000元/平米左右，与仅一河之隔的大厂回族自治县相比，其间每平米均价相差了2万元左右。

销售称犹豫5分钟每平涨500元

在北京整体房价上涨和京津冀发展战略政府重点支持通州发展的大背景下，通州新城和台湖这两大板块的房价均已迈入“3万元时代”，甚至有报道称通州楼市开始暗战，核心区项目比拼定高价，外围项目捂盘惜售。那么与通州运河东大街隔河相望，相距仅6.8公里的河北大厂房价几何呢？

近日，《证券日报》记者驱车来到大厂潮白河，在某房产公司销售专员杨经理的引领下来到大厂地区销售最旺的潮白河某（孔雀城学府澜湾）楼盘看房，才得知（孔雀城学府澜湾）房源早已售罄。杨经理笑称“在建的是学府5期工程，给你说实话有的工程其实坑还没有挖就已经卖光了。”

“现在的房子只有极个别的清退房源，也就是定了房但贷不下款的难得剩下的，这样的房子，需要在原房子价款基础上加价至少15万元-16万元才能拿到，前几天有位客户加了快30万元，就是要拿下！但说实话除非有特殊需要或个人投资，咱自己住没必要的。”售楼方客服人员告诉记者。

“潮白这块的房价从5月中旬进入上升通道，这个楼盘（学府澜湾）的房子已经都没有了，认购光了，但我可以告诉你河边的房价已经破万元了。”杨经理指着潮白河的方向如是说。

据了解，此楼盘（孔雀城学府澜湾项目）属于大厂的潮白河购房板块，项目居住区规划总用地面积54681.92平方米，地块内包括10栋住宅楼，以及2栋配套商业楼，是潮白河孔雀城最接近燕郊的一个项目，距离潮白河仅有500米左右，距离938路专线车站，步行5分钟路程。这条线路直达国贸和燕郊，交通便利，因而销售火爆。

据记者不完全统计，目前大厂在售的项目有10家左右，大部分楼盘都有适合刚需人群置业的两居产品。这些楼盘的价格区间在7500元/平米-10000元/平米，对于受北京限购政策影响且预算有限的刚需人群来说，价格非常具有吸引力。

随后,《证券日报》记者来到另一处(早安北京)售楼中心,现场可谓人头攒动。正如文章开头那样,杨经理指着签单的人群说道:“8000元每平,你觉得贵,你犹豫了10分钟,立马涨了500元每平。你再犹豫10分钟,8500元每平的也没了。”据了解,该楼盘正处于排卡阶段,如今排号已逾千名。(早安中国)在建共有3期项目,1期工程开盘均价6500元,预计今年年底至明年年初会陆续交付使用。正在排卡的楼盘为2期工程,虽然尚未开盘但杨经理对记者表示开盘价格不会低于8500元每平。“您现在排卡已经比较落后了,毕竟前面已经排了1000多人,但是我们公司会尽量帮您安排靠前席位,只要先交3万元保证金,开盘当天我们肯定会带着我们的客户优先选房,选您中意的楼层和朝向。当然后续您这3万元会融入您的首付购房款里,如果不买也不怕,我们也会全额退还给您。”杨经理接着说“你知道燕郊吗,一个星期的光景10500元/平米直接到13000元/平米,现在都是15000元/平米到17000元/平米,燕郊嘉都这个周六要开盘,好的位置已经达到20000元/平米了。”

购房赠面积 签约才靠谱

《证券日报》记者随后跟随售楼专员来到某楼盘样板间,这里有三种户型间可供参观:B1户型两室两厅一卫91.54平米、E户型三室两厅一卫103.19平米、C1反户型三室两厅两卫115.48平米。售楼人员介绍此楼盘为70年大产权房,户型面积为50平米一居,70平米-80平米二居,100平米-110平米三居。均为17至28层塔楼,1-3个单元,全部为两梯四户,值得注意的是,售楼人员提出现在开发商回馈购房者,正在实行“购房赠面积”活动,具体实施措施即购置二居以上房屋会赠送10平米-18平米不等小单间,记者询问其具体数值和方案售楼人员语焉不详,并表示此赠面积活动不会体现在购房合同中,完全是开放商的優惠让利。在此,记者提醒购房者要仔细阅读购房合同中的内容,必要时还要把广告宣传的内容全部载入正式合同中,这样才有保证。

上海易居房地产研究院研究员严跃进曾表示,过去燕郊等区域确实是很多北京置业者青睐的首选区域,但正是在此种预期下,燕郊等地的价格出现了比较快增长。相反,随着大厂等区域板块的成熟,这些距离北京更远区域成为新的置业选择地。

在北京周边购房,不能完全以价格为导向。房子,作为大多数老百姓一生中的一项大宗的买卖,房源的质量、物业后期管理、以及开放商的口碑诚信度也是要关注的重点。如果选择楼盘的开发商实力不济,出现对兑现承诺、物业服务等问题,都会成为购房者的后顾之忧。

(来源:证券日报)

五大信号预示楼市即将巨变 下半年房价难跌

相信很多购房者都有现在是否出手买房的困惑。早知现如今房价那么高,前几年买房不就行了,但是你还是不是抱着房价会跌的想法?那你就错了。在一系列宽松政策力挺楼市后,中国楼市已显现出巨变信号。

信号一:个人房贷首次破万亿

据中国人民银行 7 月 22 日发布了《2015 年上半年金融机构贷款投向统计报告》，数据显示，今年 1-6 月，个人购房贷款增加 1.12 万亿元，同比(比上年同期)多增 1767 亿元，这也是有记录以来半年度个人房贷首破万亿。

截至今年 6 月末，个人房贷余额 12.64 万亿元，同比增长 17.8%，增速比上季末高 0.2 个百分点，比各项贷款增速 4.4 个百分点。

信号二:深圳个贷额度紧张，部分国有银行停止放贷

据南方都市报报道，7 月 23 日从深圳两家房贷业务量较大的国有银行处获悉，目前由于额度紧张，上述两家分行房贷断供，放贷基本停滞。深圳一家国有银行基层信贷客户经理对南都记者表示，因为额度过度紧张，目前该行不管是一手楼还是二手楼均不承诺放款时间。

另外，在房贷市场占比较大额度的国有银行，在陆续将首套房贷款首付提高至四成后，利率也出现调整。目前中行、建行、农行等国有银行，首套房贷款利率已上浮 5%至 10%。但尽管提高首付和利率，仍无法满足市场的供求量，部分国有银行目前个贷业务处于无额度放款状态。

信号三:房价数据回暖，房企库存下降

据国家统计局 18 日发布的 6 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，数据显示，70 个大中城市新建商品住宅价格上涨的城市达到了 27 个，比上月增加了 7 个。27 个城市中，有 20 个城市涨幅比上月扩大，涨幅在 0.5%以上的城市有 6 个。

另外，据统计局数据显示，住宅销售面积增长 4.5%，商业营业用房销售面积增长 3.5%。商品房销售额 34259 亿元，增长 10.0%，增速提高 6.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 12.9%。这是自 2014 年 1 月份至今首次出现正增长。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，2015 年上半年，房地产市场政策环境在去年逐步宽松的基础上进一步宽松。随着财税、信贷、公积金等相关政策的陆续出台，上半年房地产市场销售情况逐步好转，量价齐升局面再现。

信号四:股市资金撤出流向楼市?

据 21 世纪经济报报道，7 月 22 日，2015 年第二季度中国家庭资产报告发布。中国家庭金融调查与研究中心在对全国约 5000 户家庭进行调查后，得出了在 2015 年股市呈现大幅度变化的背景下，中国家庭的资产变动情况。

中国家庭金融调查与研究中心主任甘犁表示，在二季度末的 A 股暴跌过程中，其团队的调查数据发现，A 股投资者的购房比例明显增高，“总体来看，股市资金撤出流向房市的迹象已经显现，或将成为助推房市发展的又一动力”。

同时，中国房地产业协会副会长、华远地产(华远九都汇)原董事长任志强对该炒股还是该买房?问题表示“我不讨论股市。在短期内，买房的收益少于炒股不是不可能，但是买股票你要拿出 100%的资金，买房你用 20%—30%的投入就可以撬动 100%的资金。账要看怎么算。”

信号五:土地供应下降,房价将涨?

国土部:上半年全国房地产用地供应同比下降 38.2%

据新华网报道,7月23日,国土资源部发布2015年上半年国土资源主要统计数据。其中,上半年房地产用地供应同比下降38.2%,城市住宅地价为5359元/平方米,环比增长1.0%。

全国各地“地王”频频出现

其实土地市场与楼市之间的相关性无法说明谁是因谁是果,相互影响相互推进。2015年下半年土地市场也会在开发商信心十足地情况下加快拿地策略,甚至制造多个“地王”。如华润华发联合体以及招商平安联合体分别以高价拿下上海闸北地块宝山大场镇地块。不仅是一线市场,杭州、苏州等二线市场也在6月初集中推地。

此前,在谈到土地供应减少,任志强认为这是房地产价格上涨其中的一个重要原因。

(来源:中国经济网)

北京 58 个自住房项目入市 销售 2.9 万套几近售完

7月26日,北京市住建委发布了上半年本市保障房建设以及配售配租情况。截至6月底,本市保障房新开工6.7474万套,完成建设筹集任务的64%;竣工5.4375万套,完成年度竣工任务的68%;完成各类保障房配租配售2.3万套。2013年至2015年6月底,共入市58个自住房项目,提供房源3万余套,销售2.9万套。

保障房新开工完成全年任务 64%

今年北京住房保障工作要求建设筹集各类保障房10.5万套,竣工8万套。截至6月底,本市保障房新开工6.7474万套,完成建设筹集任务的64%;竣工5.4375万套,完成年度竣工任务的68%,保障房新开工量、竣工量均实现了“时间过半、任务过半”。

积极推进保障房住宅产业化。截至6月底,全市累计纳入实施产业化计划的保障房项目超2000万平方米,提前超额完成2015年保障性住房实施产业化规模累计1500万平方米目标。

累计配租配售各类保障房 2.3 万套

截至6月底,全市累计启动各类保障房分配2.3万套。截至目前,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。

为加快推进轮候家庭解困进度,市住建委积极指导区县加快剩余家庭分类清理和复核摇号排序工作,进一步固定房源需求;紧密跟踪新开和存量项目进展情况,督促区县提前做好准备工作,加快分配进度。继续加大房源统筹力度,今年上半年分三批统筹调配配售房源6477套,包括东城区3078套,西城区3210套,海淀区189套。

58 个自住房项目入市

2013年至2015年6月底，共入市58个自住房项目，提供房源3万余套，销售2.9万套。

上半年，21个棚户区改造定向安置房项目纳入2015年保障性住房开工计划，涉及房源约1.5万套。市属国有企业利用自有用地建设棚改定向安置房前两批共确定16个项目，累计已完成14个项目的授权工作。

保障房使用动态监管将加强

本市对获得保障房的家庭再取得其他住房的进行核查和处理，已成为动态监管和退出机制的常态化工作。经对已入住公租房、经适房及领取补贴的廉租家庭的住房情况与交易权属系统进行比对，今年又查出192户家庭在获得保障房后又通过继承、购买等方式取得了其他住房，目前该情况已下发区县按规定进行处理。

针对“在互联网违规发布保障房违规使用信息”的情况，今年5月份，本市对发布保障房违规出租出售信息的58同城、赶集网、搜房网等网站进行约谈，要求有关网站对违规信息进行全面清理。此外，市、区两级住保部门对多个群众举报涉嫌出租房屋的经适房小区进行了逐户排查，同时还开展了不定期巡查工作，有效地遏制了经适房出租行为。

（来源：北京青年报）

上半年各地房地产投资分化明显 7个地区负增长

房地产投资冰火两重天。

21世纪经济报道从统计部门获悉，今年上半年宁夏、云南、湖南等7个省市自治区的房地产投资呈负增长，而一季度只有4个地区负增长。

同时，北京、上海、广东等地房地产投资保持高位，都在15%以上。也有一部分地区加快，如江西上半年房地产投资增速为14.8%，海南为20.7%，分别比一季度的11.5%、4.5%加快。

其中海南的房地产投资增速为全国第二，仅仅低于西藏的40.6%。

对此，中国房地产学会秘书长顾云昌认为，房地产分化的情况在2013年已经出现了，2015年这个情况还会继续，原因是城镇化的进程中人口分化加剧。

同时，各地去库存压力仍很大。

各地房地产投资分化明显

今年上半年，全国房地产投资有7个地区负增长。其中，宁夏房地产投资为-7.2%，云南-4%，湖南-2%，内蒙古-11.8%，辽宁-27%，吉林-9.3%，黑龙江-19.8%。

保持快速增长的省份，除西藏外，海南今年上半年房地产投资增长20.7%，山西18.8%，北京为17.6%，广东为16.1%，上海为15.8%，江西为14.8%。

另有部分省份增速较低,比如贵州今年上半年房地产投资增速只有 1.4%,陕西为 3.9%,湖北为 2.3%,安徽为 2.6%。

各地的商品房销售情况也有很大差异。

统计数据显示,今年上半年,北京、广东、上海、浙江、重庆商品房销售面积分别上涨了 7.1%、25.5%、12.6%、48.6%、6.7%。但陕西 1-5 月商品房销售面积 766.71 万平方米,同比下降 9.3%。

交通银行分析师夏丹认为,近几个月待售房地产库存有了第一次的下降,但这次下降的值非常小,而且城市化比较大,像一些一线、二线城市是有些许的下降,但三四线城市却是上升的。

下半年,“一二线城市去库存会相对快一些,一些三四线城市去库存会很难,时间周期会更长。”她说。

中原地产分析师张大伟认为,北上广这样的一线城市,房地产行业的投资和销售都没有问题。陷入低迷的省份和城市,实际上都属于人口净流出地区。

“这些地区的问题在于他们本来是按照人口增长的趋势在规划房地产行业,随着人口流动量减少和经济发展的放缓,需求也就越发跟不上供给。”他说。

海南地产投资高速增长

海南上半年房地产投资增速引人注目。

海南上半年房地产施工面积是 7039 万平方米,和天津的 8794.63 万平方米接近。但是海南人口只有 800 多万,不到天津的一半。而海南在上半年房地产投资增速达到 20.7%,超出天津 10.2%的增速一倍。

统计数据显示,2015 上半年,海南全省累计房屋销售面积为 461.95 万平方米,同比下降 0.6%。6 月房屋销售面积为 108.80 万平方米,增长 13.8%。

而上半年海南累计商品住宅施工面积为 5422.70 万平方米。按此看,目前销售的面积和增速,与施工面积和增速仍差距太大。

中原地产分析师张大伟认为,海南的房地产市场是全国比较典型的一个投资过剩的情况。因为有“国际旅游岛”规划,房地产行业的发展超前了大约五年。市场需求达不到之前的预期,整个房地产行业去库存压力很大。

这种压力目前很多省份都存在。

比如陕西统计局报告称,陕西 5 月底的房地产库存消化完,需要 21.5 个月。其中西安为 23.2 个月,接近 2 年;榆林的住宅消化库存的时间最长,为 396 个月,即 15 年以上。湖北统计局曾测算,今年一季度库存按现在的现房销售形势大约需要 1-2 年才能消化,还不算新的竣工现房。

河南统计局数字显示,6 月末,商品房待售面积 3520.25 万平方米,今年上半年该省商品房销售面积 2949.04 万平方米,同比增长 4.3%。看起来可以消化完,不过该省上半年房

地产投资增长 9.5%，比一季度的 7.9% 加快，上半年房地产新开工 4220.95 万平方米，累计施工 32928.4 万平方米，实际库存消化仍很慢。

目前，一些地方已在控制地产投资。浙江统计局副局长、新闻发言人王杰指出，前几年由于房地产投资增速较快，商品房待售面积量都很大，因此房地产调控就是要去库存化。在这个过程中，如果房地产投资继续大幅增长，势必造成商品房待售面积大幅增加，就会进一步加剧房地产供需不平衡的状况。

他指出，上半年浙江全省房地产新开工面积、土地购置面积都有所减少。

（来源：21 世纪经济报道）

北京年内发放新版《不动产权证书》

今年 3 月 1 日，国家不动产登记制度正式实施。记者昨日从国土部门了解到，本月 2 日市编办下发通知，明确市国土局为北京市的不动产登记机构。北京年内将适时启用新版的《不动产权证书》，而旧版的房产证仍然有效。为了方便市民，不动产登记窗口将以现有房屋登记中心为基础设立，也就是说，还去老地方办“新房本”。

市国土局负责不动产登记工作

据介绍，本月 2 日，市编办下发了《整合不动产登记职责》通知，明确市国土局为北京市不动产登记机构，统一负责全市不动产登记工作。

至此，北京市市级及各区县职责整合一步到位，原属于住建部门的房屋登记部门登记人员、办公场地及设备将一并划转国土资源部门。

据了解，市国土局将增设不动产登记处，主要负责并指导监督本市不动产登记工作，建立不动产统一登记制度，并组建市不动产登记事务中心，区县也将组建不动产登记事务中心。

各区县房屋登记大厅将联网

信息管理平台是不动产登记的基础，市国土局表示将采取“三步走”。第一步，保持原土地和房屋登记系统的工作模式不变，对原系统进行简单的升级改造，满足适时发放新证的要求。同时完成各区县房屋登记大厅的联网和硬件采购。

第二步，将空间数据、登记簿册和历史档案数据整合导入不动产登记数据库。

第三步，依据不动产统一登记信息平台总体设计，完善不动产统一登记数据库、不动产登记管理系统、不动产登记共享查询分析系统和与国土资源部统一接入系统对接，实现数据互联互通。

■焦点

“旧证”仍有效不变不换

市国土局表示，将在今年设定一个时点，适时在全市发放新的《不动产权证书》。

而在职责机构整合期间, 公众的不动产登记相关手续正常办理, 办理机构、办理程序均不变。也就是说, 还按照此前的规定去办理“房本”等手续。如果区县整合到位后发生变化, 会及时告知公众。

同时, 启用新证后, 以往的各类合法证书继续有效, 不变不换。对于房主来说, 只要没有产权变动, 就可以不换证。对于房子来说, 什么时候因为买卖、赠予、继承等原因换房主了, 才用换新证。

此外, 这次整合的是土地、房屋、林地等不动产登记, 而由于北京的房屋登记工作量远远大于土地、林权等不动产的登记量, 为了方便群众, 同时减少行政成本, 此次原则上以现有房屋登记中心办公场地、设备为基础, 设立新的不动产登记窗口, 并保留房屋交易窗口。

这意味着, 大家将来去办理新的《不动产权证书》, 还是去社会熟知的各区县房屋交易大厅, 不用费劲找新地址。据了解, 目前, 各区县正在筹备设立不动产登记窗口。

(来源: 新京报)

北京零售物业空置率上升至 7.2%

世界领先的商业地产服务和投资公司世邦魏理仕近日发布的报告显示, 今年第二季度, 受个别百货项目租户撤店的影响, 二季度北京零售物业市场整体空置率环比上升 0.1 个百分点至 7.2%。

报告显示, 今年第二季度, 北京零售物业市场迎来两个新项目入市: 位于王府井的金宝汇购物中心二期和位于房山区的万科长阳半岛, 合计新增供应量 143642 平方米。受个别百货项目租户撤店的影响, 二季度北京零售物业市场整体空置率环比上升 0.1 个百分点至 7.2%。而部分项目在经过了培育期以及租户调整后业主上调其租金报价, 推动北京购物中心首层商铺平均租金同样本比较环比上涨 0.8%至每天每平方米 35.6 元。

报告预计, 未来六个月, 北京零售物业市场将迎来 5 个合计体量近 55 万平方米的新项目。预计未来租金将维持小幅上涨的趋势不变, 而较大的供应量或将使市场空置水平在短期内承压。

此外, 今年第二季度, 北京写字楼市场延续上季度平稳走势。季度内有两个写字楼项目落成, 录得新增供应 10.5 万平方米。二季度, 北京主要工业园区土地价格报每平方米 2031 元, 环比持平。本季度, 商务园区租赁市场较一季度有所回暖。中关村及上地等园区需求活跃, 年初入市的软件园二期孵化加速器项目截至季末已满租, 需求多来自于软件园一期的企业扩租。

报告显示, 物流仓储市场季内无新增供应, 整体市场表现良好。截至季末, 市场平均空置率下降 3.8 个百分点至 3.8%, 第三方物流和快消品仍是需求的主要来源。本季录得一知

名快消品企业在百利威物流三期租赁近 20000 平方米仓储面积。受持续活跃的需求推动，平均租金报价环比上升 1.2%，报每月每平方米 38.7 元。

（来源：京华时报）

房山楼市：“面粉”拉动“面包”？

业界人士表示，房山在售项目众多，造成购房者可选择面较大，区域内部形成了激烈的竞争，各项目都面临着巨大的销售压力。最近，房山良乡区域因上周新成交了两幅地块而受到市场广泛关注。直追目前区域楼盘售价的商品住宅楼面价，更成为关注的焦点。

在市场遇冷时颇受打击的房山楼市，在迎来新的高价地成交的同时，能否由此获益实现楼市升温？而区域内那些曾经的高价地，是否能够借着这一机会打一场翻身仗？

未来供地或持续减少

继大兴区多宗宅地遭“疯抢”之后，7 月 16 日，房山区良乡板块两宗地也遭热捧。其中，良乡高教园区西部生活区西区在经过 43 轮激战之后，由恒大以 15.7 亿元总价收入囊中，溢价率为 41.2%。该地块的居住部分将按要求全部建为自住型商品房，限定销售价格为 17500 元/平方米。

另一宗成交的地块是良乡高教园区西部生活区东区，由天恒以 31.78 亿元、配建 71000 平方米限价房的代价拿下，剩余可售商品房折合楼面价高达 2.1 万元/平方米。在同区域内，这一楼面价仅次于万年基业摘得的理工大学 9 号地，也直逼当前区域在售项目的成交价。

“对于开发商来说，眼下高价拿地，很大程度上是看好未来。”亚豪机构市场总监郭毅表示，“目前北京在逐年缩减北京的住宅用地供应，这与北京的经济结构和人口调整有着密切的关系。对于想在北京扎根的开发商来说，即便是高价，也是必须要拿地的。”

市场反应相对平淡

“房山两地块拍出 48 亿，楼面成本已超区域现房”，高价地一出，已有部分项目借此由头在网络上进行宣传。然而记者在近日的走访过程中发现，高价地对于市场的影响并没有迅速显现。

目前，良乡板块的在售项目包括五矿·铭品、首创紫悦台、苏宁·尊悦大厦、北京城建胜茂傲山等数十个项目，售价在 22000 元-27000 元/平方米之间。在良乡大学城附近，还聚集了首开熙悦睿府·书香、北京时代广场等一批商住商办项目。

7 月 22 日，记者来到位于良乡大学城附近探访。在首开熙悦睿府·书香和北京时代广场的售楼处，没有看到购房者的身影。在良乡大学城地铁站出口，一个身着长袖白衬衣的售楼员在烈日中拼命扇动着手里的宣传单。他说：“高价地对于目前的商住产品影响不大，毕竟不是同一类客群。”

“虽然有高价地成交，不过现在的购房者对于这一类信息的反应越来越理性。虽然最近项目的来访和成交都有一定提升，但也是政策和大市场回暖的综合因素推动。”良乡长阳片区一在售楼盘的工作人员如是说。

■ 热点问题

房企高价拿地底气何在？

天恒深耕房山，恒大有成本控制优势

天恒拿下大学城地块的商品房楼面价高达 21000 元/平方米，相当于周边项目在售价。而恒大拿下的自住房地块限价在 17500 元/平方米，业内人士认为恒大成本一旦超出 5000 元/平方米，就将面临亏损。面对高地价，房企拿地底气何在？

据业内人士介绍，北京整体住宅用地供应减少、房企看好后市、深耕或熟悉区域市场后再顺势拿地，都成为房企敢拍高价地的原因。

据了解，在 2010 年房山地铁线开通前后，万科、首创等大房企纷纷进驻引发房山抢地第一轮热潮。天恒是西城区的国企，早在 2008 年就进驻房山，在六环外开发天恒乐活城，目前处于尾盘阶段。据悉，今年三季度，乐活城将推出公寓部分，报价 13000 元/平方米，同时现房住宅在售，报价 17000 元/平方米。深耕房山近 7 年、原有项目已近清盘的天恒，有意在房山再扩大版图。今年初已在房山周口店拍下了一综合地块，折合楼面价 3529 元/平方米。

而接近恒大的相关人士处表示，恒大在北京积累了丰富的自住房开发经验，而成本控制也是恒大的优势。据悉，恒大北京今年的销售目标是 80 亿元，上半年已认购签约近 50 亿元，其中两个自住房项目贡献颇多，下半年恒大还将推出位于大兴义和庄的恒大翡翠华庭自住房。

高价地能否搅动市场？

目前市场反应平淡，多项目销售压力仍大

“房山此次高价地的成交，对于区域楼盘去化具有一定推动作用，但是对于价格提升基本没有作用。”亚豪机构市场总监郭毅表示，由于在售项目众多，造成购房者可选择面的加大，区域内部形成了激烈的竞争，各项目都面临着巨大的销售压力，不利于区域整体成交量的复苏。

“房山区之前供应的部分商业用地，由于区域里没有商业配套，很难打造成写字楼等商办产品，因此才演变成商住产品。此类产品的潜在供应量巨大，去化压力也不小。”郭毅指出。

同时，据亚豪机构统计，今年上半年，房山楼市回暖的速度相较通州和大兴明显偏慢。截至 7 月 15 日，房山区共成交纯商品住宅 4609 套，而通州和大兴则各成交了 6168 套和 5337 套。从整体的均价水平上，房山也低于通州和大兴，截至 7 月 15 日，房山区纯商品住宅的整体成交均价为 20061 元/平方米，而大兴是 27423 元/平方米，通州也在 22177 元/平方米。

另外，截至目前，房山还有 10224 套纯商品住宅待售，按此前 6 个月房山纯商品住宅成交的均值来计算，这一库存的消化周期为 15 个月。

不过也有业内人士指出，从目前北京整体市场来看，售价在 2 万元/平方米左右的刚需盘最集中的区域就在房山，随着这一类产品存量的进一步消化，房山区域未来的价格水平极有可能会水涨船高。

老项目能否解套？

区域缺乏配套和人气，老项目去化还需时间

时隔近一年，房山再现高价地，原有的高价地项目能顺利解套吗？在业内人士看来，天恒的地价并没有创下房山新“地王”，除了长阳板块在万科、首创两大开发商的打造下已初具人气，其他板块如大学城等由于仍然缺乏配套和人气，老项目的入市、去化还需时间。

据悉，2013 年-2014 年土地市场火热时，五矿、远洋、万年基业、首创等房企在房山频频砸钱买地，楼面价在 15000 元-23000 元/平方米之间，这波高价地在拿地近 2 年后也在陆续入市。

如距离地铁良乡大学城站约 1.5 公里的新盘五矿·铭品，2013 年 8 月成交时的楼面地价为 17500 元/平方米，今年 1 月取证后推迟到 6 月才入市，目前的签约价不到 25000 元/平方米。记者在探访时，项目销售人员直言“现在是亏本卖，后期肯定要涨回来”。

远洋春天著也颇为尴尬。2014 年 1 月，远洋拿下该地时商品房楼面价达 18600 元/平方米，项目从 2014 年底就开始蓄客，但至今未开盘。销售人员表示，一期预计推出 4.2 米的 loft 精装产品，售价或为 21000 元-22000 元/平方米，算上建筑、装修等成本，开发商并没有太多利润。

郭毅表示，房山的新盘供应规模过于集中，由于配套滞后，仍是以刚需为主力市场，但目前刚需市场上基本已经变成政府导向的自住型商品房市场，虽然近期由于楼市回暖房山的成交也上升，但消化库存需要一个周期。

（来源：新京报）

前沿视点：互联网+

互联网与房地产之间隔着一个用户痛点

参加博鳌·21世纪房地产论坛第15届年会的嘉宾,有两个词频繁使用:互联网、90后。互联网已在大众生活中潜移默化,90后正成为房地产主力消费群体。

互联网用消费模式

颠覆房地产

目前业内人士对房地产与互联网之间的理解,还集中在互联网作为房地产营销的方式或手段,也有部分走在行业前端的房企利用互联网推销自己的产品。但此次论坛的主流观点是,真正的互联网+不是用于营销手段,而是客户有什么需求,企业就来满足客户。

这两个事情差别不大,但却正好相反。比如说小米,小米用预售的方式解决了融资的问题,同时把预售变成了一场营销,把传统营销过程倒过来了。与此同时,企业通过互联网构建一个社区,在这里面营销体系、设计师、消费者可以每天把自己的感受反馈出来。

从这个角度来说,互联网思维已潜入各行各业。房多多网络科技有限公司合伙人杨冉,在谈及房地产与互联网关系时表示,除房地产外很多行业已经完全的互联网化、电商化了,例如淘宝可以买车,“正是出于生存的本能需求,让房地产必须要踏入互联网”。

房企可以利用互联网提供什么样的服务?

杨冉以旅游度假地产为例,认为互联网+可以从三个维度来看,第一个维度是钱,包含卖家和买家以及开发商,旅游地产的投资回报周期较长,如何快速得到回报;第二是客户,如果没有客户消费,开发商很难维持之后的开发。

再就是金融。杨冉指出,越来越多开发商在做地产项目的时候,要考虑怎么跟金融特别是互联网金融结合,众筹就是互联网思维的产物。

互联网对房地产的颠覆还体现于:在互联网时代之前,整个行业强调的是客户思维。曾经有一个“80、20”法则,即希望20%的人去赚取80%的钱,例如花一套房子1/10的钱,但享有房子的增值收益。花样年控股董事局主席潘军举例说明,一套房子在三亚卖100万,美易家提供一个方案让消费者换一种思路:每一套房子的使用权只有10万,但可以卖给20个客户,产生更大的收益,这是互联网带来的投资模式的改变。

杨冉认为,这并不是在盘活现在的供给和需求,而去新增了很多供给和需求。在旅游度假的时候,消费者不止选择酒店,还可以选择很多度假式物业。

互联网创新已经从物业到消费模式实现对房地产行业的颠覆。

如何解决用户痛点

58 同城高级副总裁叶兵指出, 房地产企业做互联网, 要摸清用户的需求, 找到客户痛点是唯一捷径。互联网思维只有两点: 用户第一, 开放包容与链接。

叶兵进而分析, 互联网改变这个行业是不可逆转的趋势, 从以前的阿里进银行到今天的房地产行业, 这种融合是不可逆转的。

在叶兵看来, 互联网思维有两个非常关键的点, 首先是用户第一, 58 同城的理念和价值观里第一条就是用户第一, 用户的痛点和需求在什么地方, 用什么方式可以帮助它解决问题, 背后的本质是用户本质的价值观的思维方式。

互联网的本质是链接。以滴滴打车为例, 它抓住了用户的痛点, 就是“打不到车”, 出租车的痛点是“赚不到钱”。滴滴打车解决了链接, 解决了资源盘活, 解决了出租车司机和打车乘客可能相差 500 米, 还看不见对方的资源浪费的问题, 是在用互联网的工具解决用户痛点的时候, 同时达到了链接开放包容的方式。

房地产企业的用户痛点在哪里? 上述人士指出, 房企有很多资源, 包括社区商业、零散的公寓等, 这些沉睡的资源大有可为。还有就是养老的问题, 也是机会点, 也是可以盘活和有效利用的资源。

房企已经不再拘泥于建设楼盘的工业化思维, 由于互联网来袭, 房企在物业管理、社区服务、多种消费模式的创新等方面, 呈现出一个开放式的资源整合状态。

(来源: 21 世纪经济报道)

国企改革

国企改革，为全民福祉而战（人民时评）

国企要有新作为，必须下狠功夫改革，杀出一条血路来，做到打得赢、靠得住

国有企业是国之重器，改革成败关乎经济全局、民众利益，一直以来受到各界的高度关注。自党的十八届三中全会提出进一步深化国有企业改革至今，从中央到地方各类改革举措不断深化。国企改革总的方向何在？评判得失的标准何在？日前，习近平总书记明确指出的“三个有利于”，为公有制经济的理论与实践绘制出“定盘星”。

“推进国有企业改革，要有利于国有资本保值增值，有利于提高国有经济竞争力，有利于放大国有资本功能。”在国企改革从若干子方案全面深化至顶层总体设计的关键时刻，这“三个有利于”拨清了迷雾、校准了方位，更从战略高度回答了“为谁而改”——国有企业，是推进现代化、保障人民公共利益的重要力量。应当说，这一重大判断内涵丰富，价值深远，是未来推进国企改革、做大做强做优国企的根本指导。

一段时间以来，关于国企改革的方向，社会上存在一些认识上的偏颇。比如，提到混合所有制改革，有人就觉得是“国企吃掉民企”，或者简单“一混了之”。央企限薪，本意是调整不合理的薪酬结构，结果个别单位搞成了“一刀切”，从上砍到下，基层一线员工也未幸免。此外，应适当提高集中度的企业，也担心有“垄断嫌疑”，缩手缩脚挪不动步。相反，该引入竞争来“提速降费”的行业，却针插不进、水泼不进。凡此种种，有歪嘴和尚念错经的落实难，更有对改革大方向的误读、错判。

国企究竟为何而存在？这是厘清改革是与非的基点。追根溯源，国有企业是为克服私人资本的逐利性、盲目性而诞生的，是社会主义公平正义、共同富裕的经济基础。国企代表全民的福祉，能够集中力量办大事，能在更优程度、更高层次上配置资源，更利于宏观调控的权威性与控制力。国企所创造的价值，上缴的税收、红利，为全民共享。国有企业在锻造共和国工业体系、积极实施“走出去”战略、应对国际金融危机过程中，经受住了严峻考验，显示出了历史担当。

当下，由于内外部因素综合影响，中国经济存在一定的下行压力。1—6月，国有企业利润总额同比下降0.1%，仍有较大的改善空间。经济新常态下，提振实体经济、丰满群众的钱袋子，国企责无旁贷；奔向形态更高级、分工更优化、结构更合理的阶段，国企更是中流砥柱。而国企要有新作为，必须在改革上下狠功夫，必须抓好创新、质量、管理，再杀出一条血路来，做到打得赢、靠得住，在激烈的市场竞争中始终掌握主动、立于不败。

肯定成绩，不等于撒手纵容。爱之深、责之切，改革正是要冲着问题去。国企的现实问题确实不少。近期宣判的个别原国企老总受贿案，鲸吞公帑居然数以千万元计；久为诟病的

大吃大喝、公款送礼，在有的企业屡禁不绝、“按下葫芦浮起瓢”。至于一些企业总部的机关化、衙门气，同样严重拉低了生产经营的效率，拉远了与人民群众的距离。兴利除弊，要害就在建立和完善现代企业制度。一手加强党的领导，一手完善公司治理，国企改革才能提质增效，把社会责任与经济效益统一于全球化的“商战”战场上。

说到底，我们全面深化国有企业改革，目的是要坚定社会主义公有制的道路自信，为全体人民的福祉而战。这场战役，绝不能在一片改革声浪中把国有资产变成谋取暴利的机会，绝不能因循守旧、固步自封，把共和国的长子溺亡在温室之中。自信从何而来？中国高铁，中国航天，中国装备，那一张张亮丽的中国名片，正向世界展现着壮志雄心，也时时激励着改革者：百舸争流，奋楫者先，勿忘民本这一初心，恪守“两个毫不动摇”的原则，定有大国强企、基业长青。

【国企改革也须考虑国际环境】

由美国主导的 TPP 正在形成之中，一旦达成相关协议，则会成为国际上管制国有企业的主要规则，对中国的国企也会形成很大挑战。

国有企业改革始终是中国经济改革的核心部分。改革开放以来很长一段时间，国企改革基本上是一个国内问题，外界对其的兴趣最多体现为对中国经济改革总体的关切，而国企也鲜少走出国门。

今日的情况已经大为不同，国企改革在国际上如今吸引着基于现实利益的兴趣。首先由于国内逐步放开对外资并购的限制，国企也不断成为外资进行股权收购或资产收购的目标。其次，中国企业的“走出去”战略实施有年，已经颇具规模，动辄在西方国家进行大手笔收购，如中海油 2013 年以 151 亿美元收购加拿大石油公司尼克森。这些大型并购交易都是由国企来进行，在国际上引发很大的关注和忧虑。

对以市场经济作为立国之基的西方国家来说，中国的国有企业给它们带来了不小的困惑。一方面，这些国企到海外投资，带来了经济危机后西方社会所亟须的资金和就业机会，而且没有明显违反市场经济的任何商业规则的痕迹。但另一方面，由于国企属于国家所有的天然身份，投资东道国又难免疑神疑鬼，总觉得背后有着政府之手在操纵。

传统的国际经济法框架，无法应对西方所感知的“国企”问题。目前关于国际经济活动的最主要法律体系是世贸组织(WTO)的法律制度，但 WTO 法律的特点是“所有制中立”，并不对不同所有制的企业分别对待，只要遵守同一自由贸易规则即可。

但是风云突变可能就在几年之内。一个由美国主导的针对国企的新的规则体系正在形成之中，一旦达成相关协议，则会成为国际上管制国有企业的主要规则，对中国的国企也会形成很大挑战。目前这套规则主要在泛太平洋伙伴关系协议(TPP)的谈判过程中孕育，TPP 一旦签订，将会不可避免地向其他自贸协定扩展，甚至最后被纳入 WTO 规则。

那么这“狼来了”故事会带来什么真正的挑战？TPP 谈判的保密程度很高，但根据各种蛛丝马迹，有两个方面需要特别注意。第一是有关竞争中立的制度，要求国企在商业考虑基

基础上运作，在适当例外的情况下，排除一切不正当竞争优势，其范围涉及补贴、税收、监管等诸多方面的优惠措施。第二是关于国有企业的公司治理，有可能新的规则只允许政府进行两头控制，即通过市场选拔的方式，以股东身份选择一个国企内部的最高管理者，给予充分的自主权，并通过每年的财务表现考核来决定是否续聘，政府除此之外不能参与国企的经营决策，也不能干预其人事任命。如果违反这些规则，那么国企就不会被当作商业企业来对待，而是被当作政府部分之一，失去相关商业法律的保护。

目前看来中国国企改革有其自身的章法和步骤，这完全可以理解，但在中国经济已深入到全球化过程的今天，国企改革考虑到国际上最新规则的发展，已经不可避免。这就需要中国从国际环境考虑，做出积极的应对。

（来源：人民网）

为什么要给国企改革划两条线

2015年7月15日，人民日报报道，国企改革顶层设计行将出台，包括混合所有制改革、员工持股、国资委的职责、央企分类等。而国有资产流失，是1990年代中后期国企战略性重组、“抓大放小”，以及2000年代初“有进有退”，国企退出一般竞争性领域、国有股大规模减持时暴露出的问题。

2015年7月15日，人民日报报道，国企改革顶层设计行将出台，包括混合所有制改革、员工持股、国资委的职责、央企分类等。

7月17日，在吉林长春考察两家国企时，中共中央总书记、国家主席习近平强调，国有企业是国民经济发展的中坚力量，对国企要有制度自信，“把国有企业做大做强做优不动摇。”

这引发市场普遍预测，在股市稳定之后，国企改革将真正拉开大幕。此前，国企改革顶层设计的“1+N”方案，一直被期待会在2015年上半年出台，但始终未有面世。

这样的背景下，一个月前先行发布的两份文件，被视为决策层为本轮国企改革定的调。

2015年6月5日，中央深改小组审议通过了两份国企改革的重要文件——《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》和《关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》。文件强调，要坚持党管干部原则，明确国有企业党组织在公司法人治理结构中的法定地位。防止国有资产流失，要坚持问题导向。

自从2013年十八届三中全会以来，停滞十年的国企改革重启的呼声渐响。尽管全会提出混合所有制的改革方向，但混改究竟如何混，国有股东允许放弃控股权吗，非国有资本可以多大范围、多深程度地入股国企，各界一直在等待决策层的定夺。

一些市场派人士之前认为，十八届三中全会提出“市场在资源配置中起决定性作用”和混合所有制，预示着国企改革会沿着更加市场化、“政企分开”的方向推进，比如国企进一步去行政化，企业高管职业经理人化，其选聘进一步市场化等。

但上述两份新文件的出台表明，事情没这么简单。

坚持党管干部原则，表明国有企业领导人仍须是党的干部，由党组织任免，向党组织负责。明确党组织在国企公司法人治理结构中的法定地位，表明党对国企的领导将以法律形式予以明确。

按市场经济的游戏规则，企业权力分配是按持股占比和投票权决定，要确保党对国企的领导，意味着国有股东不会放弃其控股地位。党对国企的领导与现代公司治理规则如何衔接，还需进一步厘清。

而国有资产流失，是1990年代中后期国企战略性重组、“抓大放小”，以及2000年代初“有进有退”，国企退出一般竞争性领域、国有股大规模减持时暴露出的问题。

中国政法大学教授、国资改革专家李曙光认为，这两条原则其实针对的是不同对象，“坚持党的领导”针对的是党想要牢牢抓在自己手中、实现党的意志的大国企；“防止国有资产流失”则很可能是针对将被真正混合所有的地方国企或央企的副业子公司等，“为了防止出现前两轮产权改革的问题重演，先划定一条高压线。”

“我认为关于国企国资改革大的方向，决策层已经想清楚了。”李曙光说。

理念和方向的分歧

十八届三中全会闭幕一年半以来，顶层设计文件的出台一再推迟，2014年底，国务院发展研究中心产业经济研究部部长赵昌文接受财经杂志专访时解释道，顶层设计的迟迟未出，是由于几个关键问题还未达成共识，比如，国企改革的目标和方向是什么，未来国有企业往哪里去？

“有意见认为应该大幅度收缩国有经济战线，也有意见强调国有企业要进一步做大做强。”他说。

国企改革已启动30年，早期的目标和方向非常明确，即如何让国企扭亏脱困，这也是改革探索的起点和推进的动力。过去十年，国企通过产权改革收缩战线成功实现了扭亏为盈、做大做强的目标之后，改革一度失去了方向感。

一种观点认为，国有企业做大是不公平竞争的结果，今天它的种种病灶依然存在，低效、虚胖却坐享垄断利润，挤压民资扭曲市场。因此应该重启产权改革，打破所有制歧视，缩小国企国资占国民经济的比重。

另一种观点则认为，当年国企改革的目标已经实现，实践证明国企是可以搞好的，不必为改革而改革。这一观点的核心论据是，国企是共和国的长子，是党的执政基础，削弱国企是偏离社会主义的方向。

两种观点并未公开辩论，但各自均有发声。

比如 2013 年 6 月，原国家经贸委副主任、1990 年代国企改革和国资管理体制的重要设计者陈清泰，在博源基金会成立五周年学术论坛发言认为，国有资产改革的方向应该包括破除行政性垄断，把国有资产资本化，使这些企业“有股东但没婆婆”。

“政府管控着诸多国企的一个重要理由是便于政府实现公共目标和经济调控，近年来这一做法的弊端日益显现。一是造成所有制歧视和资源错配，成了社会不公和腐败的温床；二是很难取得预期的效果；三是政府对企业进行无规制的干预，很难建立有效的公司治理。”他说。

前中信集团董事长孔丹对国企持另一种观点，2015 年 2 月，他对话《华夏时报》时说，“国企是国家经济的支撑和骨干，是遇到风浪时候的大锚。中国的国企起到了这个作用，其在主客观上实际都成为了中共执政的基础。”

国有企业是党的执政基础，近年常见于党的文件。一位长年研究国资的人士记得，这一提法最早于 2004 年出现在一次中央企业班组思想政治建设会议的领导讲话稿中，讲稿是由国资委起草的。

理论界和党内的一些人对此提法也曾有过争论。一种观点认为，一个党的执政能力与它所掌握的经济资源没有绝对的直接关系，而是取决于民心向背。比如苏共倒台时，前苏联经济的国有化程度高达 99%。国民党四大家族曾控制了国民经济的命脉，但仍然被赶出大陆。而在浙江、广东等沿海省市，由于过去国家投入少，国有经济比重低，但老百姓却更富裕，社会很稳定。

为什么必须坚持党的领导

而从各种公开信息来看，本届政府对上述重大理论争议已经有了选择。

2014 年 8 月，国家主席习近平主持召开中央全面深化改革领导小组第四次会议时强调，国有企业特别是中央管理企业是国民经济的重要支柱，在我们党执政和我国社会主义国家政权的经济基础中也是起支柱作用的，必须搞好。

2015 年 6 月 3 日，党中央机关刊物《求是》杂志发表评论员文章“做好深化国有企业改革大文章”，明确指出，“国有企业改革事关我国社会主义基本经济制度，事关国家安全和党的执政基础。”

在党建理论中，“基础”是一个很重要的概念，它意味着只能加强不能削弱。现有央企改革的动向，也印证了这一趋势。

6 月 5 日的深改小组会议上，习近平强调，要把国有企业做强做优做大，不断增强国有经济活力、控制力、影响力、抗风险能力。“做强做优做大”的新提法比过往的“做大做强”，更加强化。

现实中，高铁、核电等肩负着“走出去”重任的行业，央企已通过合并“做大做强做优做大”。2014 年 12 月 30 日，中国南车与中国北车合并，更名为“中国中车股份有限公司”。

2015年5月29日，五大发电集团之一的中国电力投资集团与国家核电技术公司合并，重组成立国家电力投资集团公司。而石化、煤炭和电信行业内的央企合并传言也在不断流出。

6月10日，据媒体报道，“强强联合”已被写入国资国企改革整体方案中，下一步央企将在分类基础上进行大规模兼并重组，数量有望进一步缩减。

这一思路与2006年国资委发布的《关于推进国有资本调整和国有企业重组的指导意见》一脉相承。该意见计划将161家央企重组为2010年的80-100家，国有经济应对军工、电网电力、石油石化、电信、煤炭、民航、航运等七大行业保持绝对控制力，对装备制造、汽车、电子信息、建筑、钢铁、有色金属、化工、勘察设计、科技等九大行业保持较强控制力，对其中的央企保持绝对控股或有条件的相对控股。

据公开报道，顶层设计中关于国企的分类可能由初稿的三类（公益保障类、特定功能类、商业竞争类），变成商业类和公益类两类。

“应该看到，这一轮央企合并的主要动力是面向国际竞争，开拓海外市场。”李曙光对南方周末记者说，“它背后则主要是‘一带一路’、亚投行等国家经济扩张战略，以及国内的‘京津冀一体化’‘长江经济带’发展规划，这些蓝图还得靠央企、国企去实现。”

李曙光认为，对此类事关党的执政基础、实现“中国梦”发展战略和政府政策工具的国企，中央的方针将是完全独资或坚决控股，并把人事任免权牢牢掌握在手里。

在这一盘棋中，中央必须防止失去对大央企掌舵人的把控。2015年6月，中纪委监察部网站公布了26家央企的巡视反馈情况，发现26家央企或多或少都存在问题，如中国移动“少数领导人员形成寄生性家族式利益共同体，蚕食、围猎国有资产”，中国电信“少数企业领导人内外勾结蚕食国有资产”。

强强联合之后，央企领导人的权力更大。一位国企改革专家对南方周末记者分析道，这次深改组发布“坚持党的领导”文件其目的正在于此，“‘管人’是第一位的，那些老总的权力太大了。”

混改须防国资流失

而对于上述“商业类国企”，很可能会启动混合所有制改革，底线是防止国资流失。

据新华社旗下经济参考报报道，权威人士透露，对于央企非核心业务尤其是三产，将会通过资本市场公开出售。

国资委监管的112家央企旗下共有277家A股上市公司。

在我国庞大的国有企业体系中，央企贡献了利润的大头。按照财政部2014年7月公布的数据，中国目前有15.6万家国有企业，其中央企5.2万户，地方国企10.4万户。2013年，地方国企55.5万亿，超过全国国企总资产104.1万亿的一半，却只贡献了8868.7亿元利润，仅占利润总额的34%。

2014年，国企利润总额2.48万亿元，其中央企1.73万亿，占了70%。地方国企的利润还不及央企的40%。煤炭、化工、石化等行业的国企利润总额负增长，有色行业则处于亏损状态。

按混改方向，大部分效益低下的竞争性行业国企将实行混合所有制，地方国企更是重点。

十八届三中全会以来，各地方政府纷纷推出国企混合所有制改革方案，比如上海的方案是，除了国家政策明确必须保持国有独资的，其余企业实现股权多元化的目标。北京则将城市公共服务类、特殊功能类国企由国资绝对控股；竞争类的战略支撑企业为国资相对控股；一般竞争企业则是国资相对控股或参股。

但至目前，尚没有民资入股国企的混改典型案例出现。2014年9月轰动一时的中石化销售公司混改引资，则被舆论认为不是真正意义上混合所有制改革，因为其由25家境内外投资者认购该公司29.99%的股权，其中占股最多的投资者也才获得2.8%的股份。如此之小占股比例被万科董事长王石称为“小打小闹说故事”。

而另一个被广泛关注的绿地集团混改案例，也因为其2009年之前原本就是非国有控股的所有制结构，而不具普遍意义。

李曙光认为，未出现民资参与混改的案例，是因为国企和民企之间都缺乏意向，“国企怕被扣上国资流失的帽子。民企一是没那么多钱，二是进去也得不到话语权，感觉没着落、没预期”。

他预测，接下来员工持股将会成为混合所有制的主要形式，“现在各地都在做两件事，一是统计资产证券化率；二是准备整体上市，搞员工持股。”

员工持股计划在上一轮国企改革中曾因大规模内幕交易、利益输送和腐败引起国资流失，“中央最担心的，是利益重新切割的过程中再现大规模国资流失，危及社会稳定”。李曙光说，因此本轮员工持股可能必须通过证券市场，以避免不公允估值。这是中央出台“防止国资流失”文件的背景。

（来源：南方周末）

京津冀一体化

党报：京津冀发展 中央明确接下来要干八件事

7月24日，京津冀协同发展工作推动会议在北京召开。中共中央政治局常委、国务院副总理主持会议并讲话。

会议召开的时间点很特殊，“十三五”规划制定在即，作为“十三五”规划中的重要一环，京津冀协同发展未来路怎么走，的确需要好好谋划一番。细读会议通稿发现，这次会议既定调子、又做部署，既有宏观指导、又有实施意见。具体来看，中央主要明确了8件事。

“三个明确”为协同发展定调子

京津冀协同发展未来路怎么走，如何与“十三五”规划做好对接，肯定需要有个大的“调子”。在会议上，京津冀协同发展领导小组组长在讲话中指出，“党中央、国务院高度重视京津冀协同发展。习近平总书记强调，疏解北京非首都功能、推进京津冀协同发展，是一个巨大的系统工程”，他传达了习近平为协同发展定的调子：

第一，就是目标要明确。

干什么事必须先清楚目的。那京津冀协同发展的“目的”是什么？“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。”

第二，思路要明确。

有了目的性，怎么干需要有个思路。“坚持改革先行，有序配套推出改革举措”，可以看到，中央的想法就是通过改革促发展，向改革要“红利”。我们还记得2014年李克强考察天津，亲自见证封存109枚审批公章，这件事彰显出的正是政府大力削减审批权力换取“改革红利”的思路和决心。

第三，方法要明确。

有了目标和思路，具体还得有个实施的方法，那就是“放眼长远、从长计议，稳扎稳打、步步为营，锲而不舍、久久为功”。这24个字看起来比较宏观，但都是实实在在的方法，对指导京津冀协调发展有很大作用。

接下来，中央要干八件事

具体来看，在这次会议上，对京津冀协同发展，中央明确接下来要干的八件事：

第一件事，要尽快明确路线图、时间表，落实具体单位

【原声】要全面落实好《京津冀协同发展规划纲要》，尽快对工作任务和政策措施进行细化分解，落实到具体单位，明确路线图、时间表。

【解读】今年4月30日，中共中央政治局审议通过《京津冀协同发展规划纲要》。这意味着该国家战略完成了顶层设计，进入了正式实施阶段。接下来，如何协调京津冀三地各种资源、人员的流动与调整，如何部署各个部门的任务与分工，显然需要更加细致的安排。有了路线图、时间表，将让京津冀三地更好地“抱成团朝着顶层设计的目标一起做”。

第二件事，要有序疏解北京非首都功能

【原声】要紧扣有序疏解北京非首都功能这个核心和首要任务，抓紧研究制定控增量、疏存量政策，稳妥推进相关工作。

【解读】治理北京的“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。有序疏解北京非首都功能，将是一场攻坚战。

第三件事，严防在北京周边盲目炒作房价

【原声】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。

【解读】严防在北京周边盲目搞房地产和炒作房价，这是未雨绸缪之举。中央在此明确防止炒房价，一些人该收敛投资冲动了，那些蠢蠢欲动想靠炒房价牟取暴利的人更要尽早收手。

第四件事，在交通、生态、产业三领域率先突破

【原声】要抓紧推动重大项目和重点工作任务，持续推进交通一体化、生态环境保护、产业升级转移三个重点领域率先突破。

【解读】京津冀三地都面临交通发展、大气污染以及产业升级等问题，使得这三个领域成为合作的突破口和重点。从围绕北京的“1小时轨道交通圈”，到京津冀《区域大气污染防治中长期规划》，再到北京大红门、动物园服装批发市场逐步迁出，协同发展将让每一个人都获得实惠。

第五件事，科学论证选准选好项目

【原声】要当前和长远结合，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、调结构、惠民生和协同发展的重要作用。

【解读】京津冀协同不能一蹴而就，必须谋及长远。哪些项目需要迁移出去，哪些项目需要优先开建，哪些项目要选准时机上马，都必须科学论证。只有这样，才能真正提振经济，惠及民众。

第六件事，积极开展改革创新和试点示范

【原声】要以点带面、先易后难，积极开展改革创新和试点示范。

【解读】实现京津冀协同，势必要打破行政区划的障碍，解决各种审批手续、投资融资和协调环节等各方面的的问题，没有创新精神不行，没有试点示范同样不行。

第七件事，加快编制京津冀“十三五”规划和有关专项规划

【原声】要加快编制京津冀“十三五”规划和有关专项规划，发挥对京津冀协同发展各项工作的引领指导作用。

【解读】“十三五”规划是个大规划，有关专项规划更不可少。京津冀协同不仅涉及基础设施、市场等方面，更要在人员流动、文化、环保协作等各个层面不断推动，细化、科学规划各项工作，协同之路会走得更稳。

第八件事，建立健全工作督办机制，发挥专家咨询委员会的作用

【原声】三省市和有关部门要坚持“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。

【解读】顶层设计制定后，最关键的是落实。而要把工作抓实抓好抓出水平，工作督办机制和专家咨询委员会必不可少。这样做，既能保证工作中的问题及时回馈处理，又能保证重大问题不出错，把风险降到最低。

（来源：中财网）

交通运输部：京津冀一体化大交通总投资近千亿

7月16日，记者从交通运输部例行新闻发布会上获悉，京津冀一体化方面，支持28个重点公路项目，交通总投资接近千亿。此外，交通部还将出台《京津冀协同发展规划纲要交通一体化实施方案》、《京津冀交通一体化2015-2017重点任务台账》等多项政策支持文件。

据交通运输部综合规划司副司长张大为介绍，京津冀一体化发展方面，支持28个重点公路项目，建设里程1400多公里，总投资接近1000亿，其中，包括区域性通道京秦高速、京台高速、首都地区环线高速等。同时，加快推进京津冀沿海港口工程的建设和城际轨道交通项目，力争今年开工建设。

此外，北青报记者从交通部获悉，交通部联合国家发改委编制完成了《京津冀协同发展交通一体化规划》，目前已经联合上报国务院，近期即将印发。同时还编制了《京津冀协同发展规划纲要交通一体化实施方案》、《京津冀交通一体化2015-2017重点任务台账》、《京津冀交通一体化2015年重点工作》，这些文件都经过京津冀交通一体化联合小组会议审议，也即将印发，为京津冀交通一体化提供政策背景支持。

昨天的例行新闻发布会上还通报了上半年的交通经济形势。据张大为介绍，上半年，铁路、公路水路完成客运量108.5亿人次，同比增长0.5%，增速较去年同期放缓1.8个百分点。客运结构调整不断深化，便捷、舒适、高效出行方式客运量持续较快增长，1至5月份，高铁、动车旅客发送量分别增长37.9%和30.2%，民航旅客运输量增长12.7%。

重大项目方面，重点推进“一带一路”战略，目前完成《落实“一带一路”战略规划实施方案》。新开通了昆明、大连、哈尔滨至欧洲的货运班列。前5个月东盟、印度、中东、非洲等“一带一路”沿线国家航线集装箱吞吐量占总吞吐量的25.0%，较去年同期提高2.3个百分点。

（来源：华夏经纬网）

行业动态

万科高管频频流失 “失控” 或将持续三五年

万科成都与德瑞集团举行教育合作发布会，与德瑞集团副总同台揭牌的是万科成都一位资深合伙人。

事业合伙人代表万科出席重要活动，这仅是万科事业合伙人制的一个缩影。万科董秘、高级副总裁谭华杰在接受《每日经济新闻》记者采访时说，这是一种“共担”。

事业合伙人制正在被越来越多的房企效仿，但推进扁平化管理的同时，万科遇到了前所未有的人才流失问题，这二者之间是否存在因果关系？

合伙人制遇到人事变局

万科成都原总经理张晋元辞职之后，万科成都区域本部副总沙骥火线接任。对此，万科成都内部一位中层人士很淡定地说，“管理层的事情，我们不评论。我们的日常工作也很正常。”

就在上述万科成都与德瑞集团教育合作发布会上，万科合伙人出来“站台”，让媒体多少有些惊讶，原本媒体想见到的是沙骥，想通过他了解万科成都的新战略等，结果却扑了个空。

《每日经济新闻》记者多方调查了解到，上述万科资深合伙人，原来担任万科成都副总经理，主要分管总经理办公室等，而现在他相当于直接冲到了项目一线。从名片上的头衔来看，他也是万科成都的助理总经理。

这位万科资深合伙人也谈到，为促成本次教育合作，他一直都在跟进这个事情。

一个更为关键的细节是，在上述教育合作发布会上，主持人介绍这位资深合伙人时，除了提到资深合伙人这一身份之外，还随口说到他是万科第五事业部成员。随后，万科成都内部一位中层人士向记者确认了上述资深合伙人的多重身份，尤其是第五事业部成员。

当前，万科成都出现的人事新格局，仅仅是万科推行事业合伙人制下泛起的一朵小浪花。

在此之前，肖莉、毛大庆两位万科高管也先后离职。

从2014年3月起，郁亮时代的万科试图挥别“王石时代”一贯推行的职业经理人制度，尝试以事业合伙人制度开启新的地产变革大潮。几个月后，万科盈安合伙运作内幕被曝光，首批1320名重要的事业合伙人浮出水面。

谭华杰说，职业经理人追求的是共创、共享，而万科推出事业合伙人在“共创”、“共享”之后，加了一个“共担”，也就是共担风险，要对项目失败负责。“我们希望把这一块补上，这对员工尤其是中高层提出了更高的要求。出现一些离职，也不奇怪。”

也就是说，事业合伙人制度对万科各个层级及具体项目运作要求更高，但基于旧有格局下的部分中高层，对这种新的制度模式要么不适应，要么不认同。

去年下半年，以郁亮为首的万科高管团队为庆祝公司成立三十周年，在全国几大区域举办隆重的媒体联谊活动，外界为郁亮的高超营销点赞。

一位资深地产观察人指出，庆典之外，郁亮的真实意图应是推销万科新的价值观，这种推销与其说是向外的，不如说更多是向内的，通过“洗脑”凝聚人心，推动公司变革。

谭华杰不认为万科的事业合伙人模式跟高管离职有直接的逻辑关系，“真搞不清楚事业合伙人是高管离职的原因还是结果”。

“职业经理人本来就是流动的，追求更高的收入很正常。像我们这么大的公司，有 60 个城市公司，人员进进出出，我们自己也在招人呀，你挖我的，我挖你的，这在行业中太普遍了。”

“失控”或持续三五年

高管频频流失，是否意味着万科对人才失控？与外界曲解的“失控”迥然不同，郁亮式“失控”，更多是指向扁平化管理。

去年 6 月，万科集中发布了新的公司章程、治理结构、高管人员组成等。这也是万科当时配合公司 B 转 H 股，尤其是适应事业合伙人模式的制度变革。

从数字上看，万科历史上最多曾有 17 名副总裁、11 位执行副总裁，原来多名执行副总裁被重新划分为 3 名执行副总裁及 9 名高级副总裁。期间，万科原高管肖莉以及地产“明星”毛大庆退出。

今年 3 月，万科又新增了副总裁职务，提升北京万科刘肖、深圳万科周彤、上海万科孙嘉等 5 个一线公司的“一把手”为副总裁。3 个月后，万科又提拔了多年担任董秘的谭华杰为高级副总裁、东莞万科王海武为副总裁。

谭华杰说，在万科新的制度下，参加事业合伙人的公司中高层人员的身份也变了，这样工作效率更高。公司已倡导扁平化管理，在原来的金字塔构架下，信息传递会失真，事业合伙人制就是一种扁平化管理。“万科内部正在做组织结构上的重大变革，这个过程有可能会持续 3~5 年时间，我们希望未来万科能把内部所有金字塔架构全部摧毁，通通改成平行的架构。”谭华杰强调说。

针对区域及一线城市公司，谭华杰透露，目前万科总部没有统一规定，但已把权力授权给区域公司，每个区域又不一样，鼓励他们个性化运作，发展特色项目，总部如果感觉好、有普遍意义，可向其他区域公司推广。

谈到项目跟投，谭华杰说，他们正在推强制跟投，要求所在城市公司管理层全部跟投，项目经理要跟投，区域本部管理层也要跟投，促使他们有动力把项目做好。

（来源：每日经济新闻）

万达计划砍掉 40 余家百货门店 “去地产化” 提前

40 多家万达百货、80 多家 KTV 门店将被砍掉,这是万达集团董事长王健林要求“尽快完成的工作”。事实上,在电商冲击下,传统百货业态都在调整,世茂、王府井等先后加入了由“百货业态”向“购物中心业态”转型的大军,增加餐饮、儿童体验业态是调整方向。

对此,一位熟悉万达的人士向《证券日报》记者表示,关掉盈利能力较差、甚至亏损的百货门店和过时的大歌星 KTV 是万达的“减法”战略,增加“吃喝玩乐”才能为万达广场带来人气和消费。“影院、餐饮、宝贝王将是万达广场新一代产品中的标配业态,且比例会进一步增加”,某商业项目运营管理高层向本报记者表示,这是目前能够为万达广场吸引人流,聚集人气的重要砝码。

上述熟悉万达的人士还透露,王健林加快调整百货业态的背后,不乏加快实现“去地产化”的转型目的,甩掉亏本或者盈利能力不足的短板百货业态,增加例如“宝贝王”等体验性业态的比例,将是万达广场以及万达城未来的设计主体思路,预计到 2016 年体验型业态占比将达到 60%。

“短时间内关掉近一半的百货业态,虽是顺应市场大势,但其‘果断’背后可能也有加快现金流之意。”上述人士向记者表示,如果慢腾腾的调整,会占用大量现金流,显然无法跟上王健林“去地产”计划的步伐。与其拖累万达这艘巨船的转弯,不如果断舍弃。

而据《证券日报》记者从万达集团获悉,按照王健林设计的原计划,也是万达集团转型的第一个目标是:“2020 年集团服务业收入、净利润占比超过 65%,房地产销售收入、净利润占比低于 35%。”

而根据万达集团 2014 年工作报告,近几年,万达非房地产各项收入增幅大大高于房地产销售收入增幅。

近日,王健林在公开场合表示,“万达董事会今年将转型完成时间进一步提早到 2018 年”。按照王健林的最新设计:到 2018 年,万达服务业收入和净利润两项核心指标要占集团总体的三分之二以上,万达集团形成四个支柱产业,万达商业、文化集团、金融集团和电子商务。

而一位接近万达的人士向《证券日报》记者透露,万达明年可能就不再是“地产公司”了。因为王健林自己曾预判,到 2016 年,万达集团收入和净利润这两项核心指标,服务类业务将首次超过房地产业务。

(来源:证券日报)

楼市向好业绩上涨 有房企宣布提价近 1 成

统计显示,6 月,十大标杆房企商品房成交均价出现环比以及同比明显上涨,同时,一线城市新建商品住宅成交均价也再创历史新高。除了成交结构、成交区域差别等因素,市

场回暖、政策支撑以及需求积极入市，是本轮成交价格上涨的直接诱因。在成交量稳步回升的带动下，不少房企和热销项目纷纷宣布提价。

房企宣布全面提价

碧桂园是首个公开表示将全面提价的房企。日前，碧桂园集团宣布，从7月中下旬开始，碧桂园集团在国内项目将全面提价，涨幅随行就市，视不同区域和项目有所不同。

碧桂园方面表示，碧桂园长期是大陆房企 TOP10 中的价格最低者，今年上半年均价约 6446 元/平方米，第二低的房企也达到约 7279 元/平方米，第三低的价格约 9477 元/平方米，其他则纷纷突破万元，最高的达到约 18788 元/平方米。

“碧桂园是公众企业，必须得对股民负责，需要给市场一个业绩交代”，碧桂园这样解释提价原因，并称这是“价值决定价格，供求影响价格”的市场规律。

不少热销项目也开始纷纷提价。作为目前大兴核心区唯一在售的住宅项目华润公元九里，其销售人员近日告诉记者，项目即将在7月底推出东区经过升级的三栋楼，虽然目前价格尚未最终确定，但据透露，单价将在4万元上下，总价则在900万元-1500万元之间，这比今年5月的开盘价要上涨5000元/平方米左右。

此外，位于通州的合生滨江帝景也在近日大幅提价。据悉，该项目去年8月入市时为29500元/平方米，今年5月的报价在30000元-35000元/平方米之间，目前报价已涨到35000元-37000元/平方米。

6月，包括万科、中海、万达等在内的十大房企商品房新增供应面积775.6万平方米，环比上升43.8%，同比上升24.9%。而价格方面，十大房企商品房成交均价为13804.9元/平方米，环比上升12.8%，同比上升7.4%。

另据统计，6月一线城市新建商品住宅成交均价再创历史新高，为27676元/平方米，环比增长9.1%，且成交量超出供应量73万平方米，呈现供不应求态势。

大部分房企业绩上涨

市场回暖，是房企及项目提价的直接原因。

在碧桂园宣布提价的同时，其发布的上半年业绩显示，截至6月底，集团实现合同销售金额约544.7亿元，其中，6月单月销售高达176亿元，环比涨幅达约41%。2015年上半年集团实现销售回款约496亿元。

碧桂园称，得益于聚焦城镇化的战略以及遍布全国的115个在售项目，使得集团能够把握上半年楼市回暖的机遇，最大限度地获取城镇化红利。集团项目获取、产品定位、营销能力的优化提升及包括移动互联网平台拓展在内的一系列创新手段的运用，使得集团在保持销售体量的同时，可销售存货量进一步下降，去化率进一步提高。

不止碧桂园，中原地产研究部统计数据显示，目前已公布6月销售数据的房企大部分实现业绩上涨，截至7月中旬，31家企业6月合计成交额高达1920.32亿元，环比5月的1473

亿元上涨幅度达到了 30.3%。在市场逐渐好转的情况下，房企整体表现不俗，销售数据越来越乐观。

从上半年业绩看，31 家企业合计销售额达到 6895 亿元，同比上涨幅度达到了 12.1%；31 家房企在二季度销售额达到了 4574 亿元，相比一季度的 2411 亿元涨幅高达 89.7%，从二季度开始房企业绩出现全面上涨。

涨价底气足

“目前房企的涨价心态，已经从过去试探性涨价转变为稍许强硬的涨价态势”，业内人士告诉记者，这和房企目前的三个基本面变化有密切关系。

首先是上半年房企销售业绩总体乐观，比房企自己的设定目标要好，所以降价的动机会减弱；其次，5 月开始全国房价出现上涨，这使得房企的销售金额规模在提高，促使现金流加速回笼，从这个角度看，这会使房企涨价的压力减小；另外，购房者对于房价上涨的态势持默认态度，这会使得房企积极调整价格策略。

严跃进认为，从目前市场成交量的预测看，下半年依然会好于上半年。从年内走势来看，标杆房企 1、2 月销售额创近 3 年来新低，进入 3 月后，随着各方面政策的支持，标杆房企的销售量价开始稳步回升。房地产市场由低迷逐渐升温，重点城市房地产市场状况改善明显。商品房供应量、成交量、成交均价均明显提升，供销两旺，预计下半年市场和房企业绩仍有提升空间。

（来源：中国新闻网）

新鸿基等港资地产撤退 半月内抛售超百亿资产

对于一路渐暖的房地产市场并非所有人全看好后市。进入 7 月以来包括新鸿基、新世界地产、瑞安以及华人置业等港资房企纷纷出售旗下物业，半个月内抛售资产超百亿元。

港企高位套现

日前，港股上市内地房企合景泰富发布公告称，公司与新鸿基订立股权收购协议，收购后者持有的广东佛山最大旧改项目 30% 股份，涉及金额约 18.6 亿港元。由此，新鸿基成为继长实、瑞安、华人置业后，又一家逢高套现内地项目的港企。

相关资料显示，新鸿基此次售出股权项目于 2009 年 12 月取得。当时，新鸿基以 34.6 亿元夺得佛山澜石三宗地块，折合楼面地价 2688 元/平方米。此后的 2010 年 2 月，新鸿基又以 47.05 亿元拿下了佛山澜石旧改项目最后四块土地。至此，新鸿基共计掷金 81.65 亿元拿下两大商住项目地块。

拿下佛山地块后，新鸿基引入合景泰富，向其出售了佛山旧改项目 20% 股份。经过四年多的动迁和开发，2014 年 4 月，该项目推出住宅泮景花园一期，同年 12 月又推出商业部分。开发周期之长明显超过行业平均水平。

业内人士表示，与内地房企采用快速周转的开发模式不同，港企乐于利用资本运作，在土地溢价后，最后出售套现盈利。以新鸿基为例，根据公司战略，它在内地的投资速度将放缓，投资额度也将逐渐减少。此番股份出售后，它在内地的投资规模进一步缩减。

担忧楼市下行

抛盘套现是众多港企的经营策略之一。与新鸿基动作相比，瑞安地产的抛盘计划则更加“凶猛”。

香港瑞安房地产近期发布公告称，公司现正洽谈出售直接或间接持有的商业物业，包括位于上海的物业，并透露正与潜在买家商讨可能的出售事宜。此前7月9日，市场传出瑞安位于上海新天地的核心资产——“企业天地一期”，被领汇收购；不久，又传出新消息，万科与太盟投资集团及铁狮门合作，期望以约35.7亿元从瑞安房地产手中收购“企业天地三期”，并筹集5.09亿美元的贷款。如能顺利成交，瑞安将从这两项核心物业的出售中套现约100亿元。

另一家已经成功出手内地物业的公司是人们更为熟悉的新世界中国。该公司7月初成功出售旗下NewWorldHotelManagement (BVI) limited全部股权及贷款，现金代价为19.63亿港元。

公告显示，出售完成时，新世界中国预期可录得约8.44亿港元的收益。此外，新世界中国还将通过此次出售事项剥离亏损的不良资产，从而改善财务结构。

7月中旬，华人置业集团也发布公告，将以65亿港元向恒大地产全资附属公司出售它位于四川成都的三个物业及一笔私募基金投资。该公司表示，成都近年来多个大型商业物业相继落成入市，供应已明显过剩，出租物业收入及酒店经营收入明显下调，导致持有商业物业的回报较预期低，预计商用物业资产价值可能会下跌。

内地房企乘机扩张

种种迹象表明，继早前李嘉诚大量出售内地资产后，多家港资房企正在追随其脚步。

一家投行分析师分析，内地房地产大环境已经与几年前发生明显变化。黄金十年过去后，对于追求高收益的港企而言“白银十年”的价值仍难以估量，尤其是具备全球投资渠道的港企，不乏其他区域和行业的投资机会。

对于已经在“黄金十年”通过土地溢价赚得盆满钵满的港企，纷纷套现转投海外，或者其他高新行业，在回报率上显然更为划算。此外，变现一些非核心业务的投资，也能让其集中资源发展中国现有核心业务。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进表示，近期港企抛售物业更多是企业个体行为，属于企业合理物业资产配置范畴，符合企业正常投资策略的调整。而且，资金回流过程也不排除继续并购中国楼市上项目和产品。同时，严跃进表示，客观地分析，当前这些抛售案例对于中国楼市影响微乎其微，未来内地房地产市场的投资前景依然可期。

值得注意的是，本轮港企抛盘的同时，都有万科、恒大、合景泰富等内地房企的身影。

恒大总裁夏海钧不久前表示，政策放松带来更多行业并购机会，当前恒大融资所得主要将用于适时并购。

业内人士表示，与港企不同，内地房企海外投资渠道没有太多优势。同时，内地房企更熟悉国内楼市游戏规则，在开发运营方面也更有优势。

另外，对于内地企业而言，接盘港企也是寻求新的机遇。同时，融资环境、货币政策正逐步放松，内地龙头房企扩张的步伐也在加快。

（来源：北京商报）

视野延伸

房地产基金将告别“暴利”时代 投资正趋多元化

尽管业界对我国房地产市场是否已经告别黄金时代仍存在争论,但国内不少房地产投资基金已经率先改变专注住宅地产的投资策略。业内人士认为,房地产基金将告别“暴利”时代,投资方向已趋多元化。

7月22日,房地产基金管理规模超过300亿元的歌斐资产宣布,歌斐收购的第一个写字楼项目“歌斐中心”正式启动招商,预计2016年6月竣工交付使用。该项目位于上海黄浦区。2014年底歌斐以31.6亿元人民币的价格收购了这幢国际甲级写字楼。

与以往投资新房的快进快出的运作方式不同,写字楼投资项目需要通过长期运营管理提升租金收入和资产价值,来实现增值。

“过去我国房地产的开发都做新房的生意,基本上只做住宅的生意。”歌斐资产地产团队合伙人谭文虹坦言,眼下从投资的角度来看,新房市场的投资空间不像以前那么大了。未来房地产投资的潜力是资产盘活。例如收购一线城市中心地段的旧楼,通过改建运营,可以重新焕发活力,实现增值。

一年多以来,我国房地产投资增速呈现持续下滑状态,房价运行趋势也出现分化。国家统计局发布的数据显示,2015年上半年我国房地产投资增速同比下滑9.5个百分点;70个大中城市中有68个城市的新建商品住宅价格同比下滑,66个城市的二手住宅价格同比下滑。

业内不少声音认为房地产开发的黄金十年已经过去,进入白银时代。而我国房地产基金过去关注点集中在住宅市场,赌房价上涨。如今房地产市场环境的变化使得房地产基金整体受到冲击,转型发展迫在眉睫。

谭文虹认为,从国际成熟市场发展经验来看,我国商业地产和物流地产是地产基金值得挖掘的潜力领域。以写字楼地产为例,写字楼投资作为稳健型产品是资产配置的重要方向。随着北京、上海等一线城市核心地段土地资源的日益稀少,优质潜力地段的项目也将成为日益稀缺的资源。

实际上,从去年年底开始,外资基金在我国一线城市收购写字楼的动作不断加快。这一方面是由于近期大量外资地产基金募集完成,集中寻找投资标的;另一方面也基于外资普遍看好未来2至3年一线城市写字楼的升值潜力。

专注于地产投资的基汇资本在2014年花9.28亿美元的价格收购了北京的商业地产项目盈科中心。今年6月,公司又与物流地产开发商维龙中国成立合资公司,计划在国内收购、开发和管理现代物流物业。

基汇资本执行合伙人吴继泰对物流地产发展前景判断乐观。他认为,目前美国的人均仓储面积是中国的12倍。此外,我国现代物流仓储面积仅占市场总仓储面积极小的比例。伴随着电子商务迅猛发展,我国现代物流仓储设施供给严重不足,未来发展潜力较大。

借鉴国际成熟市场的发展经验并结合我国实际国情,除了商业地产、物流地产等领域之外,不少房地产基金也在积极关注养老地产、旅游地产等领域的投资机会。

在专家看来,我国房地产基金投资将更趋理性,从单一的住宅投资为主向多元化领域布局。

歌斐资产创始合伙人、CEO 殷哲也表示,房地产基金或正逐渐成为介于私募股权基金和固定收益回报之间的一个品种。

(来源:新华网)

华远地产布局地产 金融 与诺亚财富战略合作

今年不断转型创新的华远地产又有了新的布局。近日,华远地产与诺亚财富举行战略合作,华远地产与诺亚财富旗下的诺亚员工宝联合发起为购房者量身定做的创新型房地产众筹产品,购房者可获得双重收益,即购房者在前期享受一定的理财收益,在实际购房时可获得优惠折扣。

对于此次房地产众筹,华远地产在京的3个核心项目将在诺亚员工宝平台上线。这3个项目分别是:位于北京西山的商业综合体华远·华中心;位于北京大兴的别墅项目华远·和墅;位于北京西红门、针对年轻白领的华远·西红世。

投资者通过诺亚员工宝平台,可购买针对上述3个项目的互联网金融产品,期限半年。投资者不仅可获得约6%的预期年化收益率,还可获得8.8-9折的购房优惠。

“我们与诺亚财富的合作自2012年开始,始于华远在西安的海蓝城三号地项目。”华远地产董事长孙誉晏介绍,当时诺亚财富发起成立了海三基金,金额约8亿元,以股权加债权的形式组合资金进入项目,为项目土地获取提供了资金支持。通过这次合作,华远地产在前期土地融资方面取得重大突破。2014年,华远在门头沟项目与诺亚财富开始了第二次合作,成立了项目基金,规模15亿元,用于前期土地款融资。2015年,双方继续合作,发起了6亿元的项目基金,投资于北京的西红门项目。

今年以来,华远地产在创新转型动作不断,今年5月20日,华远地产与360公司联手打造智能家居、智慧社区,赚足了市场眼球。此次,华远地产牵手金融行业最优秀的企业之一、国内最大的第三方独立理财机构诺亚财富集团,携手开启了“地产 金融”合作新模式。

对于华远地产与诺亚财富的战略合作,有业内人士称,在今年上半年北京土地市场高价地频出的态势下,华远地产不仅未在房价方面随行就市,而且还主动拿出优质项目拥抱互联网金融,创新产品营销方式,让利给消费者,让其分享到稀缺的财富增长机会。

据了解，华远地产今后将在诺亚员工宝平台上陆续上线公司的其他地产项目，计划覆盖住宅、商业、写字楼等多种业态。双方的合作链条会从开发的最前端一直延伸到一些自持项目的经营阶段。华远地产还将通过诺亚员工宝为所有的业主开放私人理财专属服务，让广大的华远业主享受诺亚高品质的专属理财管理和优先的资产增值服务，这也是华远“1 N”服务的一个重要组成部分。

（来源：京华时报）