

内部参考

2015 年第 10 期

总期第 42 期

每周观察

【本期摘要】

I、“防止国资流失”一直是国企改革中的焦点问题。早在 1988 年 5 月国家国资局成立时，如何防止国资流失即是重要的研究课题之一。如今，这一课题正随着新一轮国企改革的推进而更加引人关注。国有资产价格多少算合适？需要不需要建立专有市场？怎样加强过程监管？引进第三方机构行不行？员工持股能否降低贪腐风险？在新的形势下，这些议题正成为政、学、商三界讨论的焦点。

II、新加坡前总理李光耀于当地时间 23 日凌晨 3 点 18 分逝世，享年 91 岁。在半个世纪的政治生涯里，李光耀带领新加坡在 30 年内由一个殖民地脱身，从第三世界国家发展成为亚洲最富裕繁荣的国家之一，被誉为“新加坡国父”，是 20 世纪最成功的政治家之一。现在很多年轻人可能对这位风云政治人物已完全不熟悉、不了解，值此他离世之际，对他身后的这段历史与其主要观点进行一番梳理。

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2014.03.23

目录

政策导读	1
商务部：自贸区“3+1”总体方案已报送国务院.....	1
财政部：鼓励住房公积金投资一般债券	1
北京国管公积金贷款门槛再降 基本额度升至 50 万.....	2
北京试点合作型保障房 购买者担心没有房产证.....	3
积分落户每年应 5-8 万 应向郊区倾斜同时设减分项目.....	7
两会后全国首个省级救市政策落地：首付降至 2 成.....	8
产业聚焦	10
住建部：稳定楼市是必须的也是可能的	10
统计局：2 月 70 个大中城市中 69 城房价同比下降.....	11
多地推宽松公积金贷款房贷新政 贷款余额或“心有余力不足”	12
国泰君安指 2015 年中国 GDP 实际增速为 6.3%	14
央行宽松“组合拳”频出 新一轮降准降息可期.....	15
第四轮救市开始：各级政府促房地产开发投资.....	15
楼市酝酿新一轮“救市”效用几何？	19
国企改革	21
国企改革：国资不流失 要把几道关	21
国资委研究中心原主任李保民谈新一轮国企改革	23
京津冀一体化	27
京津冀规划呼之欲出 基建盛宴延续	27
京津冀“治霾”将联合制定中长期规划	27
媒体：京津冀协同发展规划纲要将于 3 月底前发布	30
行业动态	34
金地 2014 年结算收入增三成 未来将集中投资一二线.....	34
方兴、保利纷纷触“电” “互联网+”的房地产新风口？	35
70 亿拿下上海地王 华发华润各占 50%股权.....	38
毛利收窄至 20.5% 五矿建设去年营收近 60 亿港元.....	38
视野延伸	40
“两会”后读懂中国楼市“政策语言”	40
91 岁李光耀病逝：新加坡之父的彷徨与挣扎.....	42
内部资料：2015 年一线房企考核体系四大变化	46

政策导读

商务部：自贸区“3+1”总体方案已报送国务院

根据自由贸易试验区工作总体安排，商务部分别和四个省市会同相关部门制定了新设三个自由贸易园区总体方案和深化中国(上海)自由贸易试验区深化改革方案，并已经报送国务院，“3+1”方案待履行完批准程序后，商务部和四个省市将会同有关部门、有关单位抓紧实施。”3月17日，商务部新闻发言人沈丹阳表示。

在中国首个自由贸易试验区正式在上海挂牌近一年半后，粤闽津三个新设自贸园区正式挂牌日渐临近。有分析指出，这对中国主动对接国际新规则，提高开放型经济水平，促进贸易便利化，以开放促改革，具有重要意义和深远影响。

民生证券研究院宏观研究员朱振鑫在接受《证券日报》采访时指出，目前中国经济增量不足，需要从制度层面盘活存量，建设自贸区就是盘活存量，一方面进一步降低贸易壁垒，有利于提振出口；另一方面在自贸区通过探索负面清单等模式，将其打造成改革试验田，先行先试，激发经济活力。

即将正式挂牌的三大自贸园区均有着明确的定位和特色：天津定位离岸金融和融资租赁，辐射京津冀，对接中韩自贸协定；福建主要突出对台优势、东盟贸易，以及和“海上丝绸之路”核心区的结合；广东以制度创新为核心，以深化粤港澳合作为重点，对接港澳服务业。

今年政府工作报告提出，积极推动上海、广东、天津、福建自贸试验区建设，在全国推广成熟经验，形成各具特色的改革开放高地。

中国经济发展步入新常态，低成本比较优势发生转化，但出口竞争优势仍存，高水平引进来、大规模走出去正在同步发生，必须要优化经济发展空间格局，构建开放型经济新体制。

有分析指出，自贸区承担了制度创新与试验的使命，通过加强知识产权保护、新投资贸易规则制订、国际规则适应等，起到园区内试验、全国复制推广之效，驱动全国经济新增长。

(来源：证券日报)

财政部：鼓励住房公积金投资一般债券

针对财政部印发的《地方政府一般债券发行管理暂行办法》，财政部国库司有关负责人昨天透露，有关部门鼓励社会保险基金、住房公积金等投资一般债券。

据介绍，经国务院批准，有关部门扩大了一般债券投资者范围，鼓励社会保险基金、住房公积金、企业年金、职业年金、保险公司等机构投资者和个人投资者在符合法律法规等相关规定的前提下，投资一般债券。企业和个人取得的一般债券利息收入，免征企业所得税和个人所得税。

（来源：证券报）

北京国管公积金贷款门槛再降 基本额度升至 50 万

中央国家机关住房资金管理中心近日在官方网站发布通知称，缴存职工申请住房公积金个人贷款将出现 4 项调整。通知规定，借款申请人购买首套自住住房且贷款受理前 1 年之内未提取住房公积金的，将原规定的个人账户余额不足 2 万元按照 2 万元计算，调整为个人账户余额不足 5 万元按照 5 万元计算。

通知称，为进一步加大对缴存职工使用住房公积金个人贷款解决基本住房问题的支持力度，让更多的职工享受到住房公积金制度优惠，现就调整住房公积金个人贷款有关问题通知如下：

一、加大对职工购买首套房的贷款支持力度。根据《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》有关要求，在北京住房公积金管理委员会确定的贷款最高额度内，综合考虑借款申请人的缴存时间、个人账户余额、还款能力、配偶缴存情况等因素确定住房公积金个人贷款具体额度。借款申请人购买首套自住住房且贷款受理前 1 年之内未提取住房公积金的，将原规定的个人账户余额不足 2 万元按照 2 万元计算，调整为个人账户余额不足 5 万元按照 5 万元计算。

二、加大对职工购买“自住型商品住房”的贷款支持力度。自 2015 年 2 月 9 日起，借款申请人购买“自住型商品住房”且为首套自住住房的，比照政策性住房办理贷款，借款申请人建立住房公积金账户 12 个月（含）以上，申请贷款前 6 个月足额连续缴存住房公积金，且申请时处于缴存状态，即可申请住房公积金个人贷款，贷款最高额度为 120 万元。

三、实行贷款受理单和限时办结制度。对住房公积金个人贷款申请材料符合规定的，受委托银行贷款经办网点予以受理并出具受理单。住房公积金个人贷款自受理单出具之日起 15 个工作日内（不含因个人原因补充材料的时间）完成审批。

按照规定，国管公积金缴存职工可贷款额度与账户额度直接相关。假设审批贷款额度为账户余额的 10 倍，若职工个人账户中原有余额 1 万元，按照之前的规则，只能按 2 万元最低额度乘以 10 倍系数计算，可贷款 20 万元。在此次调整后，即使账户余额只有 1 万元，却可以按照 5 万元最低额度乘以 10 倍系数计算，可贷款 50 万元。

据了解,公积金在北京分为国管和市管两种。与市管住房公积金不同,国管公积金中心管理的是中央国家机关在京单位和在京中央企业的住房公积金。也就是说,中央国家机关和央企职工的公积金,无论是缴存、提取还是贷款,走的都是国管公积金。

(来源:和讯网)

北京试点合作型保障房 购买者担心没有房产证

排队6年购买经适房的北京市民刘宇(化名),最近正在和一个新名词打交道——“合作型保障房”。

这个词来自《北京市城镇基本住房保障条例(草案修改稿)》,是指符合保障条件的家庭和政府合作,由家庭承担房屋建设费用,由政府提供建设用地,限定住房面积,并实行封闭运行管理,家庭退出时,由政府回购的住房。

今年2月6日,刘宇所在的石景山区政府网站上挂出了一处合作型保障房的意向摸底的通知。该合作型保障房是位于石景山区西部的南宫小区。该小区面向石景山区已取得经济适用房备案资格,且尚未配售的轮候家庭,预测家庭出资为5000元/平方米左右。作为经适房备案家庭,刘宇一家在前不久刚刚填完意愿单。

目前,北京有四个项目正作为合作型保障房的试点,分别位于丰台区高立庄、通州土桥、石景山区南宫和五里坨。丰台区的高立庄合作型保障房是最早开始意向摸底的项目,测算的家庭出资不高于6000元/平方米。

让居民掏钱和政府一起建房子的计划,究竟能不能行得通?这种保障房的吸引力究竟有多大?

房产证是购买者最大担心

在填完意向单之后,3月5日,刘宇迫不及待地来到在建的南宫小区做了一番实地调研。

石景山南宫合作型保障房项目南宫小区位于隆恩寺路西侧,由北京金石融景房地产开发有限公司负责开发建设,可提供房源898套。

该项目周围坐落着西山峻景、兴泰嘉园等社区,这里与地铁苹果园站相距约8公里,对于附近的交通路况,刘宇还比较满意。

“我们买房很实际,就看性价比,位置、价格、质量和产权都是最关心的。”刘宇计算了一番,如果合作型保障房的使用年限按70年来算,30万元的价格折算到每个月上,仅为300多元,确实称得上物超所值。

价格虽然够吸引人,但到样板楼里勘察一番后,刘宇对两居室的格局不那么满意,他觉得两居室的格局还没有一居室的格局实用。

因为第一次听到“合作型保障房”这个概念,刘宇也是花了一些时间去研究相关的政策,他表示,现在《草案修改稿》里提出的合作型保障房这个概念,只是做了一些基本规定,有些细节问题还没有明确。

按照《草案修改稿》,北京市城镇家庭,其成员在本市均无住房,且未在本市取得过福利性住房、经济适用住房、限价商品住房、定向安置住房、棚户区改造住房、自住商品住房等政策性住房的,可以申请合作型保障房;合作型保障房的单套建筑面积控制在60平方米以下;单人家庭申请合作型保障房的,申请人应当年满30周岁;合作型保障房只能用于家庭自住,不得转让、赠与、出租、出借、擅自调换或者改变房屋居住用途;而家庭承担的屋建设费用,包括房屋建设安装费、配套建设费、代建费等,具体金额由区、县价格部门会同住房保障行政管理部门确定;保障家庭退出或者取得其他住房的,应当向区、县住房保障行政管理部门报告,由市和区、县人民政府组织回购。回购价格根据保障家庭原支付金额,并考虑折旧和物价水平等因素确定等等。

刘宇首先担心的就是到底能不能拿到房产证,如果按照不能转让、出租的规定,购房者应该无法拿到房产证,那如果没有房产证,会有什么证件来替代?在目前的《草案修改稿》中没有明确。

和刘宇一样,在一个保障房论坛里,也有人觉得《草案修改稿》中应该对产权的问题做出明确规定,而另一方面,购房者所承担的价格费用,其测算的依据是什么,也应该有具体详细的说明。

中伦律师事务所创始合伙人张学兵说,他最大的担心也是产权问题,“老百姓购买后得到什么样的证书呢?叫房产证还是房屋使用权证,因为按现有的规定还找不到法律依据。”他表示,如果房子没有房产证,恐怕大多数人会降低购买兴趣。

除了房产证问题,刘宇同样关注的是房子究竟能住多久。

“正常讲,保障房申请是有门槛的,对于合作型保障房来说,以后是不是还会对家庭收入进行复查?我担心随着收入的提高,以后家庭的收入不符合保障房的要求了,到时候还能不能继续住了?”刘宇发现,这些问题,《草案修改稿》和登记通知上面都没有做出明确的规定。

不仅如此,合作型保障房的申请还受到区域限制。

此次石景山政府还公示了一处在通州的经适房项目,但和西边的石景山相距甚远,对于他们一家来说,只能放弃。而刘宇原本想申请丰台高立庄的合作型保障房项目,但限于丰台区居民才能登记,他只能选择石景山区的项目。

让刘宇纠结的是,目前自己在购买商品房的资金还不够充裕,经适房现在的房源越来越少,地点又不好,作为经适房备案家庭,自己就像被卡在中间,不知如何是好。“如果这次不抓住合作型保障房,下一次有房源也不知何时了。”

虽然渴望拥有一套住房,但刘宇也承认,购买合作型保障房就像是把自己的命运放在别人的手里,自己说了不算。

如何体现“合作”

目前,北京市推出的四个试点项目中,有两个项目已经结束了摸底登记,但对合作型保障房的具体实施,现在还没有明确规定,因为截止到目前,《北京市城镇基本住房保障条例》还只是个草案修改稿,没有正式出台。

本来在今年1月份的北京市人代会上要对这个条例进行审议表决,但对于条例里的规定,决策层还有不同的意见,同时住建部也在起草保障房条例,因此北京市政府还需要等一等,看看国务院出台的条例和北京市地方立法的规定会否有冲突。

从经适房、廉租房、公租房、两限房、自住房,再到合作型保障房,一些学者觉得政府是在概念上做文章,合作型保障房实际上就是一个长租房。

在首都经贸大学土地资源与房地产管理系主任赵秀池看来,按照现在《草案修改稿》里的规定,合作型保障房没有真正体现出“合作”二字。

“从字面上看,目前只是政府出地,购房者出钱购买居住权,但合作建房应该体现在建房的多个环节,房屋怎么建、怎么设计,建筑材料的选用,甚至是承建商、物业机构的选择过程,都应该让购房者有权力参与,形成真正的合作机制。”

亚豪机构市场总监郭毅认为,合作型保障房的推出一定要吸取经适房、自住房的经验,政府要在建筑的监理方面做得非常好。“相比商品房,承建商获得的利润比较微薄,监管部门要把好质量关,而在承建商建盖成本的计算上,也要防止将不合理的成本转嫁到购房者身上。”

在郭毅看来,如果未来合作型保障房正式推出,政府需要在购房者购房资格的审核上把好关,不要像以前经适房那样出现权力寻租的行为。同时,政府还要遏制合作型保障房的转租行为。

提及合作型保障房的建造,中国社科院经济所研究员汪利娜并不赞同。“政府建房会有很多的问题,如地段、一次性投入成本等等,保障房的建设有时和老百姓的需求并不能接轨,有可能产生资源的错配。”

2013年,北京市住建委推出了自住型商品房(地块汇总、实拍、论坛),虽然以低于周边市场30%的价格吸引了许多购房者,但时间一长,弃购现象大量出现,位置偏远是其中一个重要原因。

“政府不能老是想着用补砖头的方式来解决住房问题,而是要盘活市场上的存量,可以积极回购一些市面上的经适房,来提高保障房的数量。”汪利娜强调。

能否三方共赢

其实,在《北京市城镇基本住房保障条例(草案修改稿)》最初的起草过程中,并没有“合作型保障房”这个词。

去年7月,北京市第十四届人大常委会第十二次会议审议,由“配售型保障房”取代经适房、限价房,配售型保障房将不再采取备案家庭轮候的方式,而是采用类似目前自住型商品房的项目登记制。

但后来采纳了北京市人大法制委员会的建议后,在9月份提交审议的《草案修改稿》中将“配售型保障性住房”修改为“合作型保障房”。

《草案修改稿》把北京市的保障房分为两类,即“租赁型保障房”和“合作型保障房”,而原来一直被纳入保障房体系的“经适房”、“两限房”、“廉租房”、“公租房”被取消。

在北京,政府放弃土地出让金,购房者承担住房建设费的合作方式还是头一次,但居民和政府一起建房的理念却早在10多年前就有人提过。

10多年前,北京市民于凌罡作为合作建房第一人备受社会关注。

据他回忆,2005年3月,包括他在内一共220个人,每人出资500元,注册成立了北京合作蓝城咨询服务有限公司,注册资金11万元。当时公司准备通过招拍挂买地,然后招标专业的设计院、建筑商、监理商等服务机构,建设符合国家要求的带底商的住宅楼。

公司成立后决定与万通集团合作拍下位于东四十条的一处地块,但最终因为一些出资人不愿意追加资金而没能拍到地块。后来几次找项目拍地,都因为各种原因落空。

总结没能成功的原因,于凌罡认为合作者之间太缺乏信任,总是有人担心自己的利益受损失,不肯出钱,而要拍地建房,缺乏资金是万万不行的。

现在,对于与政府合作建房的设想仍然还萦绕在于凌罡的脑海里,但他也承认,让大家齐心协力建房难度不小。

“以前有比喻房地产市场面粉(土地)比面包(房屋)贵,但政府现在免费拿出土地来给中低收入人群建房,开发商只挣很微薄的利润,购房者能得到一个长期居住权,是一个三方共赢的事情。”在郭毅看来,目前北京市的公租房每月的租金一般在2000元左右,购房家庭一年的支出就是2.4万元,如果是70年就是140多万元,但按照现在试点合作型保障房的测算价格计算,购房家庭只要出30万元左右,大大降低了成本。

张学兵曾提出有关《北京市城镇居民基本住房保障条例》的立法建议案,在他看来,以前“经适房”、“两限房”这样的保障房本质上是受到限制的商品房。“虽然有期限等一系列条件限制,但最后还是可以上市交易,而合作型保障房取消了商品的属性,这是它们之间最大的差异。”

张学兵指出,现在《草案修改稿》里提出的合作型商品房,最大的特点是让房屋在封闭循环的体系内使用,没有产生寻租空间的可能。但合作建房的模式毕竟是政府第一次尝试,民众的反响究竟怎么样,还有待观察。

(来源:中国青年报)

积分落户每年应 5-8 万 应向郊区倾斜同时设减分项目



破解大城市病，北京人口规模将调控在 2300 万以下，目前正在加紧研究的居住证政策、积分落户政策备受关注。对此，北京社科院市情调查研究中心承接的《2020 北京社会结构趋势研究》课题建议，每年能够获得积分落户的约在 5 至 8 万人，积分落户应向郊区倾斜，同时设置“减分项目”，如有违法犯罪等情况，本人应永久不予落户。

课题主持人李晓壮博士指出，尽管近年北京人口由城市中心区向郊区、远郊区分散趋势明显，但面积仅为 92.39 平方公里的首都功能核心区，由于集中了全市最好的政治资源(中央及北京市政府所在地)、经济资源(金融街等)、社会资源(医疗、教育等)和文化资源(博物馆、文化馆、艺术馆等)，吸纳了大量人口就业。同时，由于人才资源多集中在中心城区，一些远郊区县人才流失严重，成为制约其发展的瓶颈。

课题建议制定居住证制度和积分落户政策的中长期规划，科学安排每年的落户指标。如果按照到 2020 年北京市人口控制在 2300 万以内计算，6 年增加的常住人口数量应在 150 万左右，平均每年大约新增常住人口 25 万左右，去掉一定比例的新增户籍人口和集体户，每年能够获得积分落户的约在 5 万-8 万。此外，除了列出可加积分的项目外，还要设减分项目。如有违法犯罪行为、违反计划生育政策或个人诚信出现问题等情况，应减掉一定分值，甚至有上述不良记录者永久不予落户。

李晓壮指出，要根据落户区县的城市承载力制定相应配套方案，适时调整。在积分落户实施过程中应适当考虑服务地方经济社会发展需要，对紧缺型人才，如果哪个区县给予了落户，可以考虑签订服务协议，双方约定服务年限，避免人才过快流失。

北京人口结构变迁五阶段

1949~1960 年人口增长快速阶段

国民经济恢复，城市对劳动力需求大增，由“乡一城”的迁徙十分活跃，形成建国以来北京第一次规模宏大的人口迁移流。

1995~2000 年人口震荡增长阶段

人口增长主要来自常住外来人口增量。《北京市外地来京务工经商人员管理条例》出台，但政策效果难以阻止“经济模式”引力，人口大流动时代来临。

1977~1994 年人口平稳增长阶段

人口增长主要来自户籍人口增量。人口结构变动宏观主题是由“政治模式”转变为“政策模式”和“经济模式”的联合体。

1961~1976 年人口增长波动阶段

出现第二次大规模人口迁移，但表现为“离城返乡”的“逆城镇化”态势，人口总体增长较为缓慢，但人口结构变动剧烈。

2001~现在人口膨胀增长阶段

“经济模式”继续强化人口流动与迁移，常住外来人口已成为北京人口重要组成部分。

（来源：京华时报）

两会后全国首个省级救市政策落地：首付降至 2 成

3 月 20 日，福建最新的楼市新政《关于稳定住房消费支持刚性住房需求的若干意见》起正式施行。

根据意见，福建首次申请住房公积金贷款的职工，首付比例降低至 20%。

福建省要求，除购买别墅外，个人购买首套房、首改房（含一手房和二手房），不论其面积大小，均可享受首套房有关优惠政策。

与此同时，意见要求，对住房公积金缴存职工的贷款申请，不再查房。各地住房公积金个贷使用率可以达到 95% 以上。对首次申请住房公积金贷款的职工，首付比例降低至 20%；已还清首次住房公积金贷款的缴存职工可以第二次申请住房公积金贷款；首次及第二次住房公积金贷款均执行基准利率。

福建省同时指出，兴业银行、厦门国际银行、福建海峡银行、农信社等本省地方法人金融机构对购买首套房、首改房申请贷款，应执行贷款利率不高于基准利率，并应根据实际适

当下浮贷款利率；推进房屋征收货币化安置补偿款购买存量商品房，着力打通商品房与保障性住房转换通道，各地政府要根据本地房地产市场现状、财力状况等因素，购买户型合适的存量商品房作为保障性住房房源，也可长期租赁户型合适的存量商品房作为公共租赁住房房源，原则上不再开工建设公共租赁住房，同时引导社会资本购买存量商品房作为公共租赁住房；试行推出共有产权住房，各级财政可以安排专项资金通过国有投资公司参股房地产项目或收购库存商品房，作为共有产权住房面向在自贸区、各类科技园区工作的产业人才销售。

这也是两会后全国首个省级救市政策，中原地产首席分析师张大伟分析认为，预计后续起码会有 10 个左右的省市会发布类似政策，房地产政策面将继续宽松。

在张大伟看来，两会后，房地产救市政策将迎来第四波调整，第一轮以各地的松绑限购政策为标志；第二轮是央行的限贷政策调整及降息；第三轮，各地纷纷发布的购房补贴及央行的再次降准。

所谓的第四轮，张大伟认为，即是根据两会的要求，各部委落地出台支持住房消费的文件，开始鼓励自住和改善性住房需求，政策调整方向主要在住房公积和回购库存商品房做保障房等领域。

（来源：21 世纪经济报道）

产业聚焦

住建部：稳定楼市是必须的也是可能的

3月20日，住建部部长陈政高在全国电视电话会议上要求提高住房公积金使用效率，进一步降低门槛，增加公积金贷款额度。同一日，坊间传住建部正酝酿发布稳定住房消费相关政策。

不论住建部提出提高住房公积金使用效率与稳定房地产政策有无直接关系，也不论坊间传言的真实度有多大，房地产市场的平稳发展对于目前下行压力增大的中国经济来说，意义重大。

从目前中国经济实际出发，保持房地产平稳健康发展是必须的。目前房地产直接需求加上其带动的间接需求，在总需求中占比十分高，宏观经济增长、财政收支、就业和物价变化对房地产的波动十分敏感和剧烈。2015年，房地产市场是否平稳健康发展决定着宏观经济能否稳定。2015年是全面深化改革的关键之年，也是调结构的紧要之年，在经济下行压力加大和新增长点不突出的情况下，实现房地产市场以及宏观经济的稳健发展，可以为深化改革和结构调整创造条件、争取时间。

保持房地产平稳健康发展也是可能的。第一，长期发展有空间。尽管目前城镇居民拥有住房初步达到户均一套，人均33平方米，但是，城镇居民住房拥有很不均衡，住房成套率比较低。根据“六普”数据，城镇49.6%的家庭人均住房在30平方米以下，36.5%的家庭住房没有厨房和厕所；此外，中国城镇化处在中期，按照2020年城镇化率60%计算，中国将有3亿左右的已到和将到城镇的转移人口需要“住有所居”。到2025年之前，中国城镇住房需求不会绝对下降。第二，短期发展有潜力。从居民收入增长、户籍制度改革和城镇住房存量结构看，剔除纯粹的投资和投机需求，短期内城乡居民首次置业的刚性需求和二次置业的改善性需求潜力很大。

由此建议：第一，引导市场对房地产业进行调整。由于周期性原因和前期过度发展，房地产市场出现了暂时性、区域性和结构性的过剩。一些城市个别大型房企和不少中小房企由于过去盲目乐观、决策失误或管理不善等原因，将面临资金短缺、销售不畅、工程延期，甚至停工或烂尾的困难。应允许个案房地产风险发生，按市场化的原则进行兼并重组或破产清算，从而实现企业的优胜劣汰、要素的优化配置和市场的再平衡。但同时注意防止出现区域性和系统性的房地产风险。让房地产在迈向健康的调整中，支撑“稳增长、惠民生、促改革与调结构”。

第二，利用宏观政策促进房地产发展。2015年积极财政政策和稳健货币政策，有助于稳定和促进住房市场发展。

其中，首先要发挥好货币政策和信贷政策的作用。关键是增强金融机构的信心和降低金融机构的风险。为此，除了扭转金融机构的预期外，要积极推进住房抵押贷款证券化业务。其次，把握好税收政策操作的目标和方向。将减税限定在首套房或者二套房的购买者以及开发企业。如果不加区别地实施交易环节减税，不但不能增加新房需求，在目前市场环境下，还可能导致存量房的大量抛售。

第三，落实房地产发展的主体责任。目前房地产市场分化严重，促进房地产稳健发展，必须“因地制宜，分城施策”。城市政府不仅对辖区房地产的调控和监管、居民住房保障负有责任，而且拥有正确决策的信息优势，目前在住房公积金、土地、税费、公共服务，以及户籍等制度改革方面，拥有一定的调控手段。因此，应有效落实城市政府在促进房地产发展的主体责任。

第四，增强住房保障力度。棚户区改造，虽由政府主导或引导，但主要通过市场运作，多数产权归属自有，减少政府直接建设和拥有的管理成本，挖掘棚户区居民的部分潜在需求，具有惠民生、稳增长的多面效应。基于棚户区改造的成功经验以及当前市场环境，在规模上，棚户区改造可以适当扩大；在范围上，可将危房改造纳入棚户区改造政策之中；在保障方式上，可以从实物保障转向实物保障与货币补贴并举。同时，对一些住房严重过剩的城市，可以考虑将部分条件相近的存量商品房转为公租型的保障房。

（来源：经济参考报）

统计局：2月70个大中城市中69城房价同比下降

3月18日，国家统计局发布2月份70个大中城市住宅销售价格变动数据，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有66个，上涨的城市有2个，持平的城市有2个。环比价格变动中，最高涨幅为0.2%，最低为下降1.3%。

与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有69个，持平的城市有1个。2月份，同比价格变动中，最高为持平，最低为下降10.8%。

另外，70个大中城市中，二手住宅价格下降的城市有61个，上涨的城市有5个，持平的城市有4个。环比价格变动中，最高涨幅为0.3%，最低为下降1.2%。

与去年同月相比，70个大中城市中，二手住宅价格下降的城市有69个，上涨的城市有1个。2月份，同比价格变动中，最高涨幅为1.0%，最低为下降14.2%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为，环比房价因春节因素降幅略有扩大。环比销量因春节因素回落较多，三月份预计销售回升。

刘建伟还指出，尽管一、二线城市2月份新建商品住宅成交量回落较多，但部分三线城市在春节期间迎来了返乡置业潮，成交量回落较少，个别城市成交量甚至有所放大。从近几年的季节变化规律看，3月份总体销量将会比2月份明显回升。

（来源：观点地产网）

多地推宽松公积金贷款新政 贷款余额或“心有余力不足”

住房和城乡建设部日前在召开全国电视电话会议时要求各地进一步加强住房公积金管理，提高资金使用效率。住建部部长陈政高在谈及住房公积金管理工作时强调，将进一步增加公积金贷款额度、降低门槛，推动公积金跨省、跨市异地支取等举措。

此后，不少地方相继跟进推出更为宽松的公积金贷款“新政”。其中福建的“闽七条”明确将“首改房”纳入首套房有关优惠政策范围，尤其引人关注。而此前包括济南、广州等地在公积金贷款政策上的宽松也被市场解读为是更多“救市”政策的先声。

南方日报

“闽七条”领衔地方楼市新政

热点

今年政府工作报告提到，要稳定住房消费，推进住房公积金等领域改革和支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。相关论述被外界普遍解读为对楼市的重大利好。

日前，住建部在全国电视电话会议上明确要求，要提高资金使用效率，发挥住房公积金的潜力。住建部部长陈政高表示，希望各地更多发挥主动性，采取多种措施，用好用足住房公积金。

具体措施上，住建部要求各地进一步降低门槛，增加公积金贷款额度，简化手续，建立方便快捷的业务流程，缩短办理时限，并进一步采取公积金跨省、跨市异地支取使用的措施。“使住房公积金在支持居民基本住房需求、改善民生方面发挥更大作用。”

事实上，早在两会结束后，就有地方在公积金政策上率先进行了调整。3月16日，济南市调整公积金政策，重新设定公积金贷款首套房的认定标准。重庆市市长黄奇帆在今年3月曾探讨了首付降低的可能性，“第一套房二八开、三七开，第二套房对半开、六四开，第三套房就是执行全首付。”3月18日，中央国家机关住房资金管理中心也发布了关于进一步调整住房公积金个人贷款有关问题的通知。

而最引人关注的，还是福建省于3月19日发布的“闽七条”——《关于稳定住房消费支持刚性住房需求的若干意见》，该政策被外界视为今年首波地方救市政策代表。

其中，“闽七条”对首套房、首改房的认定放宽，除购买别墅外，个人购买首套房、首改房（含一手房和二手房），不论其面积大小，均可享受首套房有关优惠政策。对住房公积金缴存职工的贷款申请，不再查房。各地住房公积金个贷使用率可以达到95%以上。对首次申请住房公积金贷款的职工，首付比例降低至20%；已还清首次住房公积金贷款的缴存职工可以第二次申请住房公积金贷款；首次及第二次住房公积金贷款均执行基准利率。

此外，“闽七条”规定兴业银行、厦门国际银行、福建海峡银行、农信社（农商行）等福建本省地方法人金融机构对购买首套房、首改房申请贷款，应执行贷款利率不高于基准利率，并应根据实际适当下浮贷款利率。

专家认为广州今年或放松部分调控政策

落地

今年3月，广州市挂出的2015版《住房公积金贷款须知》，也重申了购买90平方米（含）以下首套自住房或经适房，公积金贷款首付门槛最低为20%的政策；购买第二套住房的家庭，首付款比例不得低于60%，贷款利率按同期同档次基准利率的1.1倍执行。

值得注意的是，面对去年下半年以来公积金贷款额度紧张的现状，广州公积金中心透露正酝酿推出公积金贴息贷款方案。目前公积金中心已经与一些银行进行了沟通协商，该方案设计为商业银行向购房者提供贷款，公积金中心则补贴商业贷款和公积金贷款之间的利息差。此举一方面可缓解公积金贷款的排队现象，另一方面也没有增加购房者的利息支出。

不过，对于目前广州公积金的政策利好程度，业内人士多认为对楼市成交的拉升力度有限，因此推测今年有可能部分调整此前限购限贷的调控政策。

合富辉煌首席市场分析师黎文江认为，在公积金限定额度的前提不解决的情况下，首套房两成首付对大多数申请者而言其实只是“空话”，而公积金贴息贷款方案目前也没有正式实施，因此目前广州公积金政策对楼市的利好意义不大。

“广州今年放松部分政策的可能性还是比较大的。”广东省房地产研究会副会长韩世同认为，广州有可能会对二套房进行相应放松，比如二套房降低首付，缴纳营业税规定的时间由5年降到2年等，以及对外地买家的要求也有可能放松，非穗户籍社保或是个人所得税缴纳证明有可能由3年降到原来要求的1年。

合富辉煌房地产经济研究院院长龙斌也表示，广州调控政策是否会发生变化很难说，但是最有可能从以下两个方面发生变化：第一是有可能对外地人购房要求有所放松；第二是对外围区域放松限购。“目前外围区域的楼价平稳且库存量比较大，压力还是比较大的，特别是南沙区，可以通过取消限购，吸引更多人置业。”

■连线

同策咨询研究部总监张宏伟：

公积金贷款额度紧张影响有限

此次住建部表态要求的住房公积金政策调整，将对未来楼市成交带来什么样的影响？

同策咨询研究部总监张宏伟认为，住房公积金利率下降、贷款额度的增加、首付比例下降与异地互贷的功能可以提高公积金的使用效率，降低购房者成本，在短期内可以有效刺激这些需求入市。但总体来看，当前住房公积金政策的支持力度对于楼市成交的刺激有限。

张宏伟指出，单纯依靠公积金利率下降、贷款额度增加等措施来刺激楼市需求具有不可持续性。因为各地住房公积金贷款额度相对紧张，甚至很多人都抢不到公积金贷款额度。

张宏伟称，从历史上来看，每当公积金利率下降、额度增加等刺激措施出现之后，楼市成交量逐渐回升。但需求量上升对于各地住房公积金贷款余额会有一定的压力，不少城市的公积金贷款余额就会表现出“心有余而力不足”。

比如 2013 年，杭州、徐州、合肥等城市的住房公积金管理中心向外界直言“余额告急”，其中，杭州、徐州宣布推出“个人住房公积金转商业贴息贷款业务”，以缓解公积金贷款猛增的压力；合肥推出公积金贷款“轮候制”，根据每月资金归集、提取等综合因素制定每月放贷计划，实行总量控制。

“甚至在市场相对低迷期，个别城市也出现公积金贷款余额‘囊中羞涩’。”张宏伟说，比如当前的广州市，尽管广州公积金贷款利率也降低了，但是由于广州公积金贷款额度紧张，很多人都抢不到公积金贷款额度。在“惜贷”的市场背景下，当公积金贷款余额不足时，这样的直接结果就是，公积金贷款会重新收窄首套房贷优惠、上浮房贷利率、房贷审批周期拉长，以缓解公积金贷款余额不足的问题。

（来源：南方周末）

国泰君安指 2015 年中国 GDP 实际增速为 6.3%

国泰君安首席宏观分析师任泽平发表简报称，剔除水分后，预期 2015 年中国 GDP 实际增速为 6.3%。预期货币政策从结构性宽松转向全面宽松，料全年还有 2 次降息，3 次降准。

其指出，中国经济正接近 5%-6% 的底部区间，当前处于经济的衰退期，可能要筑底几年，出口、房地产投资、制造业投资、基建投资等主要经济增长动力指标将先后到达中长期底部。

任泽平预期，2015 年房地产投资增速还有一跌，预期降到 5% 左右。他认为，当前经济下行压力主要来自房地产投资及其相关重化工业投资下滑。

除此之外，他还表示，今年首季的经济增速将再下一个台阶至 7%，预期第二季度经济小周期企稳，主因基建加码、企业补库、地产季节性回升。

早前，瑞穗证券亚洲公司首席经济学家沈建光亦指出，虽然今年国家 GDP 目标下调，但是权衡海外经济低迷、国内经济下行压力加大及改革进入攻坚阶段，7% 的增速依然具有很大的挑战。

央行宽松“组合拳”频出 新一轮降准降息可期

降低逆回购利率、加量续作 MLF，央行近日的组合拳为市场营造了相对宽松的氛围。对此，市场普遍认为，从短期内刺激经济增长、为结构性改革赢得时间的角度看，央行近期将出台更加宽松的货币政策，降准、降息可期。预计 3 月份以及二季度或成为新一轮降准、降息时间“窗口”。

19 日，央行进行了 150 亿元 7 天期逆回购操作，中标利率维持在 3.65%。17 日，央行也进行了 200 亿元逆回购操作，此次央行缩量逆回购还将利率意外下调 10 个基点，按照这两天逆回购到期规模分别是 250 亿元和 350 亿元计算，本周实现资金净回笼 250 亿元。有消息称，央行到期续做了 3500 亿元中期借贷便利(MLF)，预计总量最高可达 5000 亿元。

此外，昨日还有 300 亿元 9 个月期国库现金定存招标，向市场注入流动性，中标利率为 5.25%。

分析人士指出，昨日央行逆回购操作继续缩量，再创新低，这表明央行正有意引导市场利率下调，显示公开市场操作正向相对宽松的方向前进。

值得注意的是，18 日，央行公布最新数据显示，2 月末金融机构外汇买卖(即外汇占款)余额为 293429.99 亿元，较 1 月末的 293007.85 亿元增加了 422.14 亿元。金融结构外汇占款实现了由负转正的增长，但仍维持在较低水平。

分析人士指出，面对外汇占款收缩，新增人民币贷款高速增长对资金面构成的紧约束，降息后资金利率并未真正降低，无法支持融资成本下行和经济复苏，说明央行宽松力度不够，所以货币宽松还需加码。

民生证券的一份研究报告显示，降息后没有真正降低资金利率，即央行宽松力度远未满足流动性缺口。同时，二季度城投债大量到期，而央行以往的宽松货币政策总会与地方债务到期时点不期而遇，一万亿元置换的供给压力需要降准来对冲。

交行首席经济学家连平表示，目前基准利率谈不上有很大空间，但不排除进一步降息的可能性，“比较近的一次窗口可能是 3 月底 4 月初”。

(来源：证券日报)

第四轮救市开始：各级政府促房地产开发投资

一二线城市开始回暖

经历 2014 年全年的楼市低迷之后，中国楼市在局部地区终于出现了销售回暖的迹象，这对房地产市场的平稳发展大大有利。虽然销售回暖可能会导致价格优惠的减少，但是在这些地区，房地产商之间的竞争也更为激烈，这也会抑制其涨价冲动。如果放眼全国，商品房

待售面积仍再创新高，前景不容乐观。受此影响，全国土地出让金收入 1-2 月大幅下滑，但房地产商仍准备在一二线城市抢地。

核心提要：如果说过去 10 多年楼市的黄金时代，开发商们可以在广袤的中国大地纵横驰骋而互不干涉，那么到了 2015 年，随着有效销售市场的继续收窄，他们不得不在区域市场上贴身肉搏，展开激烈的竞争。

进入 2015 年，房地产调控政策延续了 2014 年的宽松，但其影响范围将更多地仅限于一二线城市。

如果说过去 10 多年楼市的黄金时代，开发商们可以在广袤的中国大地纵横驰骋而互不干涉，那么到了 2015 年，随着有效销售市场的继续收窄，他们不得不在区域市场上贴身肉搏，展开激烈的竞争。

有效市场分布于一二线城市及少部分三四线城市。多家机构数据显示，进入 3 月份尤其是中下旬之后，一二线城市成交在快速回升，叠加第四轮政策刺激，业内预计楼市将出现局部和区域性的回暖。

全国市场来看，则继续处于去库存的通道中，主流开发商拿地均很谨慎。截至目前，全国商品房待售面积高达 6.4 亿平方米，多个三四线城市房屋仍过剩。

第四轮“救市”

3 月 17 日，济南市住房公积金管理中心发布了《关于调整住房公积金贷款首套房认定标准的通知》，文件显示，对于首套自住住房已经结清购房贷款，为改善居住条件购买二套自住普通商品房，申请使用住房公积金贷款的家庭，执行首套房公积金贷款政策，即购买建筑面积 90 平方米(含)以下的商品房首付比例为 20%。

在房地产业界看来，这一文件的力度很大：不仅放宽了首套房认定，而且降低了首付标准，是对高层“支持改善型需求”的具体政策落实。

同一天，中央国家机关住房资金管理中心官网发布通知称，自本月 18 日起，缴存职工申请住房公积金个人贷款将出现 4 项调整，包括调整账户余额划定线、15 个工作日内完成审批等。

2014 年来的房地产救市政策明显可以分为三轮：第一轮以各地的松绑限购政策为主，第二轮以央行的限贷政策调整及降息为标志，第三轮是各地纷纷发布的购房补贴及央行的再次降准，第四轮则是两会前后，开始鼓励自住及改善需求的政策落实。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，整体看，2015 年房地产市场的政策面明显在继续宽松。并有望在营业税征收、部分一线城市限购等环节进一步放开，地方政府还将非常直接地出台税费减免、购房补贴等多种救市政策。

开发商对政策前景也普遍偏乐观。保利地产高管表示，以总理政府工作报告为代表，各级政府对于房地产行业的态度已从过去的抑制房价上涨，转向促商品房销售、促房地产开发投资。其判断 2015 年行业政策环境将持续走好，并有望进一步改善。

此外，流动性及信贷也是影响房地产的重要因素。对此，上述高管预期，除一季度的降准降息之外，年内货币政策仍将持续走宽，以对冲外汇占款下降，保持合理的流动性。

张大伟预计，3月份及之后，再次降准、降息的可能性较大。信贷政策的放宽有利于释放购买力，预计在3月份将会出现首套房贷款8.5折左右的折扣，对于购房者而言，相当于房价变相出现了下调。

金融系统似乎也在加大对房地产的投资力度。年内，恒大地产已获中行等四家银行1000亿授信额度，其中中行300亿授信创新其对房地产的授信记录。

一二线的“小阳春”

政策和流动性的宽松预期很快反映到市场中。在经过了1、2月份的低迷之后，一二线城市开始出现复苏迹象。

中原地产研究中心统计数据显示：上周54个重点城市成交量快速复苏，一周签约套数为4.54万套，环比上上周上涨了20.7%。

各大开发商在主流城市开始进入推盘高峰期。中指院监测数据显示，上周(3.9-3.15)重点城市共开盘20个项目，累计推出约4366套房源。一线城市北京开盘1个项目，推出房源326套，广州开盘2个项目，共推出房源316套；二线城市除了成都其他城市均有开盘，累计推出房源3724套。武汉、天津和杭州推盘相对积极，其中天津开盘4个项目，共推出房源1631套。

开盘项目平均去化率为45%，与前一周36%相比有所上升。北京、广州平均去化率为66%，北京领秀慧谷项目当天去化超九成；二线城市的平均去化率为40%，其中，天津正荣润璟湾去化效果较好，当天去化72%。

公司方面，以保利地产为例，中银国际分析师田世欣指出，3月开始进入传统旺季，保利推盘量预计加大至110-140亿，而公司库存充足，年度最大推货量可达2200亿元，3-6月销售将呈平稳回升态势。

张大伟说，在春节后一个月，市场已基本恢复到春节前一周的正常水平。但需要指出的是，不同城市在分化，一二线城市的表现明显强于三四线城市。预计重点城市3月将出现明显的环比大幅上涨，同比也将有一定程度的上涨。

与此同时，三四线城市库存仍在增长，导致楼市整体库存继续创下新高。国家统计局数据显示，截至2月底，全国商品房待售面积63922万平方米，再创历史新高。

但是一线城市和部分二线城市的库存在下降。2月底全国主要的9大城市商品房住宅可售库存继续减少，9城市合计可售面积为7309万平米，环比1月的7352万平米、12月的7468万平米，均有下调。

以北京为例，目前可售的住宅库存套数为80657套，已是最近半年最低。

在此情况下，包括保利、万科在内的公司人士预计，开发商战线收缩，将集中于一二线城市肉搏，今年能出业绩的也大部分要在一二线及其周边市场实现，比如保利以广州、佛山为主的广东公司去年已达 400 亿以上，今年还将继续加大。

根据保利地产 2014 年报，截至去年年底，其在建拟建项目可售容积率面积约 9240 万平方米，累计已签约面积约为 4024 万平方米，待售面积约为 5216 万平方米，其中一、二线城市占比约为 77.3%。

保利之外，集中于一二线城市开发的房企还包括万科、融创、龙湖、方兴、远洋等，在北上广深等一线城市竞争加剧。

量涨价滞？

成交回暖之后，购房者更关心的是，房价会不会上涨？

以深圳为例，深圳业内近期充斥着一些房价将上涨的声音。中联地产二手房研究院总经理肖小平认为，购房需求集中释放是二套房贷松动、降息降准、两会吹风等多个因素共振的结果。今年房价会涨，只是涨多涨少的问题。“就目前来看，从去年 12 月份至今，价格至少涨了 5%。”

深圳中原二级市场总经理玉家雄也表示，其实从一二月份开始，开发商优惠就已逐渐减少，相当于变相涨价。他推测，三月份开发商预计会以“小步快跑”的方式推货，为后面加推预留提价空间。“年前已制定价格的项目，也可能根据市场实际情况调整。”

“深圳今年有 90 多个项目入市，大部分还没有开盘，开发商多处于观望状态，加之预计今年还会有 2-3 次降息降准，所以如果 4 月份有大盘集中推货，或将带来新一波价格上涨。”美联物业深圳及徽州区总经理江少杰说。

但是综合观察深圳目前市场上的在售新房项目，并未出现明显的上涨。开发商推盘仍以去化为优先。

全国范围来看，有一些开发商因为产品结构调整而有调价的动力。旭辉集团董事长林中表示，2015 年房地产市场向好发展，且下半年好于上半年，所以楼盘加推全部是五六月份以后，有一大半在第四季度。2015 年将提高加推产品品质，因此，销售均价将提高 10%-15%；此外，年初绿城也宣布今年将涨价 10%。

但这些开发商并非主流。保利地产董秘黄海指出，政策刺激下的销售周期，好像在缩短，现状是大家不敢涨，但是也不会降。博弈过程中，观察政策的效应以及市场的回暖程度，开发商也在观察窗口期；另一方面，大家手上货很多，有机会就想去库存。两方面原因导致整个市场还是有一定的压力，需要时间来解决。

张大伟认为，2015 年重点城市的销量好于 2014 年是确定的，特别是在 2015 年这部分城市的供需关系改善明显，房价很可能上涨，甚至幅度不会小。

但是开发商们的竞争压力也在加大，这可能降低涨价的动力，削弱他们的利润空间。碧桂园总裁莫斌坦言，购房需求集中于一二线城市，及部分三四线城市后，开发商将面临更激烈的竞争。

（来源：21 世纪经济报道）

楼市酝酿新一轮“救市”效用几何？

甘犁（西南财经大学经济与管理研究院院长、中国家庭金融调研中心主任）

根据笔者调研的数据，在当前情况下，对认定首套房降低公积金首付比例仅能刺激 146 万套住房需求，下调二套房的首付比例至 5 成也仅能刺激 155 万套住房，而若全面降低首套房首付比例，则能刺激 386 万套住房需求。

3 月 18 日，国家统计局公布了 2 月份 70 个大中城市住房价格。70 个城市中，66 个城市房价下跌。面对房价持续下跌，市场中存在着政府救市的呼声。其中，备受期待的是降低首付比例的政策。日前业界盛传住建部酝酿稳定住房消费、降低首付比例的两条意见：一是将使用公积金购买首套房的首付比例降至两成；二是下调二套房商贷首付比例，下调房贷利率。

但是根据笔者和中国家庭金融调查(CHFS)的数据，在当前情况下，对认定首套房降低公积金首付比例仅能刺激 146 万套住房需求，下调二套房的首付比例至 5 成也仅能刺激 155 万套住房，而若全面降低首套房首付比例，则能刺激 386 万套住房需求。

这一调查详细询问了家庭住房拥有状况、家庭收入及资产等情况，同时询问了家庭未来 5 年的购房计划。结合家庭的收入及资产状况，可估算这些计划购房家庭中的可实现住房需求。以家庭资产能否支付首付款判断家庭是否有能力实现住房需求，从而计算出首付比例变化前后，家庭可实现住房需求的变化。

使用公积金购买首套房的首付比例降至两成时，将刺激 146 万套住房需求。分区域来看，一二线城市新增住房需求明显高于三四线城市，其中，一线城市可实现的住房需求上涨 0.71 个百分点，二线城市可实现的住房需求上涨 0.76 个百分点，三四线城市上涨 0.38 个百分点。据此推算，针对公积金购买首套房降低首付比例至两成对一线城市住房需求刺激 18 万套，二线城市约为 90 万套，三四线城市约为 38 万套住房需求。

同时需注意，地方政府对于公积金贷款有最高限额的规定。家庭即使能支付两成的首付款，剩余八成的住房贷款也很难用公积金实现。以北京为例，根据百城价格指数，北京今年 2 月份的住宅均价为 32260 元/平米。按照 90 平米的房屋计算，首付两成后剩余贷款为 258 万。而北京市住房公积金政策规定，购买政策性住房或套型建筑面积在 90 平方米(含)以下

的首套自住住房，贷款最高额度为 120 万元。也就是说，剩余八成房款根本不能由公积金满足。上海、广州等城市也存在同样的问题。

若进一步将商贷及公积金贷款的首付比例全面降至两成，将刺激 386 万套住房需求。其中，一线城市新增总需求 1.74%，约 44 万套；二线城市新增需求 1.7%，约 202 万套；三线城市新增需求 1.4%，约 140 万套。

对降低首付比例后新增的这部分住房需求，这些家庭的还款能力如何，是否会增加个人住房贷款的风险？整体来看，根据笔者调研的数据，中国城镇家庭中拥有住房贷款的家庭，其家庭房贷收入比为 0.29。按照 30 年最高贷款期限，在现行的贷款基准利率下进行计算，可以计算出贷款家庭的房贷收入比。其中，公积金贷款的首付比例降低至两成后，新增住房需求的家庭房贷收入比为 0.26。若全面放开首套房贷款首付比例，新增住房需求的家庭房贷收入比会急剧上升至 0.57，远高于全国的平均水平，风险骤增。

现行对于二套房首付比例为 6 成，若首付比例降至 5 成，仅能刺激 155 万套住房。其中，对一线城市住房需求刺激 25 万套，二线城市约为 81 万套，三四线城市约为 49 万套住房需求。

整体情况来看，降低首付比例对于一二线城市的作用更为明显，三四线城市由于其自身购买力限制，降低首付比例的作用较弱。考虑到三四线城市商品房去库存压力大，同时家庭住房空置情况更为严重，其未来住房市场仍值得关注。

（来源：南方都市报）

国企改革

国企改革：国资不流失 要把几道关

“防止国资流失”一直是国企改革中的焦点问题。早在 1988 年 5 月国家国资局成立时，如何防止国资流失即是重要的研究课题之一。如今，这一课题正随着新一轮国企改革的推进而更加引人关注。

国有资产价格多少算合适？需要不需要建立专有市场？怎样加强过程监管？引进第三方机构行不行？员工持股能否降低贪腐风险？在新的形势下，这些议题正成为政、学、商三界讨论的焦点。

审计必须全覆盖

在全国政协经济委员会副主任、国家审计署原副审计长董大胜看来，要防止国有资产流失，必须“内外兼修”——于外，要加强国有企业的审计监督，不能有死角、空白点；于内，要建立国有企业权力激励约束机制，打破官商旋转门。

据他介绍，尽管对国企进行全覆盖的审计，是法律赋予审计机关的重要职责，党中央、国务院也明确指示，加快建立健全国有企业、国有资产、国有资本审计监督体系和制度，但是在 100 多家央企中，审计署进行过领导干部经济责任审计的还连一半都不到。

截至 2013 年年底，央企资产总额达到 35 万亿元，其中境外资产占比超过 12%，即 4 万亿多元。这些资产有多少是纳入审计监督的？董大胜说，基本上没有。

另外，国企经常性审计制度还未建立，有的国企领导在任期内甚至连一次都不会被审计；重大专项审计也时有缺位，改组并购投资转让经常无审计报告。

董大胜建议，应把所有的国有企业，包括境外的投资项目都纳入审计监督的视野，对国有企业实行国家审计全覆盖。“建立国有企业电子审计体系，运用联网审计、数据分析等现代审计的技术方法，对国有企业实行非现场的实时或者亚实时的审计”。

不过，他也指出，外部监督固然重要，但是内部建设更是根本。“根本上还是要建立现代企业制度，在科学的治理结构下，建立对相关人员形成权力配置和约束的规范。”

他还指出，党政官员与企业领导人身份转换过于频繁，容易产生短期行为，不利于企业长期的战略实施和发展，还容易产生利益输送等行为。

“我们看到有的干部上进心太强，心太大，为了实现‘远大理想’，用心太多，甚至不惜用掌握的公共资源为仕途升迁铺路，目前施行的有关薪酬的规定，似乎也不是一个解决问题的长远办法。”董大胜说。

代理难题如何破解

中国企业改革和发展研究会副会长周放生曾任国务院国资委改革局副局长，1990年，即进入国家国资局工作。他也认为，防止国有资产流失需要“内外兼修”，只是侧重点与董大胜略有不同。他认为，于外，要制定规则，什么允许、什么不允许，这得搞明白；于内，要让员工真正成为主人，把他们的利益和企业捆在一起，猫腻自然会少些。

周放生说，国人对国资和国资流失有一个认识过程。“当初，我们认为固定资产就是国有资产，后来才知道不是那么回事儿。当初进行产权交易也没有评估概念，还是澳大利亚、英国的专家来给我们扫的盲。”

他指出，经过多年的实践和研究，外部的制度规范已经越来越完善，漏洞越堵越少。“我们现在的制度规范已经相当严密了，已经出台的文件和即将出台的文件，只要严格规范地执行，大的流失是可以防止的。”

既然规范“相当严密”了，那么重点工作就转内部了。他强调，光靠监管不顶事儿，“人盯人都未必管用”，还是要在内因上动脑筋。怎么动？他建议增量分红。

周放生研究了清朝山西票号的历史，也调查了现代民营企业的做法，发现有一个共性：只有将企业和经理人、员工绑在一起才能真正解决“代理难题”，才不会出现贱卖贵买、贪腐捎带的情况。

“当年票号的总部在山西，分号遍布全国，有的地方去一趟都得3个月，全面监管根本不可能，然而，票号的坏账率却极低。为什么？票号‘经理人’拥有分红权，很大比例的利润给他们拿走了，这就让他觉得不是给掌柜的打工，而是给自己打工。给自己打工还有什么必要搞猫儿腻呢？”他说。

防流失第一关

1998年以前，刘公勤在交通部任职，负责研究制定交通行业有关国有资产管理、资产评估等方面的法规政策，并组织实施。1998年以后，她被调到交通部所属企业通诚资产评估事务所任总经理。这种角色的转换使她感到防止国有资产流失，还要建设一个丰富多元的“生态链环”。这个“生态链环”就需要评估师、会计师等中介的加入。

“资产评估为加强国有资产管理发挥着无可替代的重要基础作用。不论是在宏观管理层面的国有资产优化配置，还是在微观管理层面的企业资产有效运营，这种作用都有体现。一个专业化的、负责的、独立的评估机构的存在，对维护国有资产安全是非常必要的，甚至可以成为‘防流失第一关’。”她说。

刘公勤认为，没有第三方评估机构如同一件衣服没有扣子、拉链，必然会影响到国资的整体安全。

不过，湖北众环海华会计师事务所总裁石文先则提醒说，防止国有资产流失，第一个就是要防止国有企业负责人与个别的中介机构比如审计、评估人员进行串通，影响审计和评估的结果。受过监管部门处罚的中介机构，不能允许其再参与国有企业改革。他也深知，当前中介机构的独立性很容易遭到侵蚀。

中国投资有限责任公司副总经理梁骧则关注更为基本的东西：市场。她说，在市场不成熟的时候，防范国有资产流失主要靠监管，而当市场机制健全了，外部机制虽然仍然非常重要，但是主要靠内生的平衡力量。“市场足够透明、容量足够大、交易主体足够多、开放性足够强，任何交易都将通过竞争发现公允价值。在这样的机制下，价格形成是经过了市场的检验，更科学和公平，对防范贱卖国有资产，减少利益输送，将更加有效，制衡也将更加有力”。

因此，她认为，当前建立一个公平、公开、科学的市场才是极为重要的。

（来源：中国青年报）

国资委研究中心原主任李保民谈新一轮国企改革

国企改革领域专家、国务院国资委监事会巡视员李保民博士近日就国企改革问题接受了《中国经济周刊》的专访。

李保民长期从事体制改革和国资监管研究工作，曾任国家发改委体改所党委书记、国资委研究中心主任等职。采访过程中，李保民提醒记者多引导、多呼吁有利于全面深化国企改革的正能量。对于进入深水期和攻坚期的国企改革，“意识形态比实操层面更重要。”59岁的李保民直言不讳。

改革方案为何推迟发布

《中国经济周刊》：国企改革方案是社会热议话题，一再传出将要出台的消息却迟迟未发布，改革的时间表和路线图何时有望与大家见面？

李保民：《深化国有企业改革的指导意见》是一个由国务院国有企业改革领导小组牵头，多个部委参与制定的“1+N”的一揽子方案。关于改革方案的公布，时间必须服从内容。我认为目前正处于市场经济初始时期的一种转型攻坚时期，从深化改革到全面深化改革，牵一发而动全身，金融体制、投资体制都要围绕基本经济制度进行深化改革。这个时期对国企改革的顶层设计，要符合实际和经济发展客观规律，经得起实践推敲，审慎而稳妥地推进。如果各方认识达成一致，文件的出台就会很快。

舆论关注改革方案的时间表，说明大家对改革的愿望比较强烈和急迫，但我认为改革过程中的操作性的规范程序、建设性的前瞻思考、全面深化改革开放正确引导（的问题）可能比出台时间本身更重要。

《中国经济周刊》：新的顶层设计需要明确哪些新的问题？方案决策进程中哪些关键问题的认识不够深化统一？

李保民：一是新的要素。今天的生产要素的内涵和外延都发生了巨大变化，不仅包含马克思说的土地、资本、劳动力这传统三要素，还包括技术、专利等新的而且是不可或缺的生产要素。对这些要素如何评估、考量，并作价入股，体现了方案设计者的智慧。生产要素的充分优化配置，也是全面深化改革题中应有之义。

二是重大问题的清晰界定。竞争性领域的国有资产，在搞混合所有制时除了“招、拍、挂”之外，还有哪些漏洞需要我们在新形势下防范，特别是技术、品牌、信誉等无形资产，怎么避免各界关注的国有资产流失，在资产流失和资产流动之间，在职工入股和私有化之间，需要有清晰的界定。不能再炒作概念、上纲上线，而是每个具体的案例依托改革方案都能找到解决之道。

改革一定是不易的，让所有人都接受的方案是不可能的。能把握住大的方向，并让大多数人接受的方案就是一个好方案，当然方案还要在发展落地中自我完善。

寻找盘活存量资产的商业模式

《中国经济周刊》：全国有 13 个省市明确今年将着力组建“国有资本投资运营公司”。李克强总理今年在政府工作报告中明确将“加快国有资本投资公司、运营公司试点”。这是否是改革的破题关键所在？

李保民：国有资本投资公司和运营公司的试点是一种有益的深入探索，可以进一步强化以管资本为主加强国有资产监管。根据长期的研究探索，目前营运和监管国有资产的主体主要有五类公司形态：第一类是主要做增量的资本投资公司，此类企业根据行业的平均利润率来考核。第二类是主要做存量的资本运营公司，也叫资本经营公司，比如诚通控股和国开投，这类企业在扭亏增赢和并购重组过程中，重新整合包装现有资产，再去市场运作，效果非常好。第三类是控股公司，此类公司作为参股后的股权持有人，利润也很可观，像北京控股，天津泰达等就是这样。第四类是集团公司打造成实际上资本运营公司，比如宝钢、中航工业等具备各类资本运营职能、拥有若干金融牌照的实体，这也是实体经济发展到一定规模后必然带动的产融结合。第五类是有一定特殊使命的综合性公司，诸如中信，直接归属国务院管理，有点像新加坡的淡马锡。

当前国有企业最大的特点就是现在“钱少人多机制不活”的矛盾还没有完全解决。无论是改组若干家资本运营公司，还是重组若干家资本投资公司，更多都是通过盘活存量资产，探索出一种优秀的商业模式，从而找到一条解决国有企业“钱少钱从哪里来？人多人到何处去？机制不活怎么转？”等问题的道路。

改到深处是产权

《中国经济周刊》：推进产权多元化的现实路径在哪儿？

李保民：改到深处是产权，产权多元化是建立激励约束机制有效的保障制度，这是企业抵御风险比较好的方式，这在金融危机中已经得到验证。纵观世界 500 强企业，绝大多数都

是股权多元化的。我认为下一步推进产权多元化、发展混合所有制经济应主要从以下方面着力：

第一，按照基本经济要求，发展非公有制经济。负面清单管理模式对投资体制改革是利好消息，由于没有明确投资目录的细则，即哪些行业能进、哪些行业不能进，因此虽然新、旧“36条”都明确提出法无禁止皆可为，但现实中仍然存在阻碍，所以壮大非公经济的潜力依然巨大。

第二，引进外资外商，更要通过引进资本来引进机制。大家现在对产权的认识越来越清，但人权的力量没有认识清楚。当资本力量越来越大时，就需要健康合理的机制保障合理人权，约束不合理人权。引进外资外商时必须要注意到，引进资本不仅仅是引进产品和技术，更重要的是引进体制和机制，到底怎么做。

第三，国有企业，尤其是中央企业要引进战略投资者。战投的作用毋庸置疑，并且国有企业目前具备引进社保基金、保险、理财、证券、外汇储备等各类战略投资者的条件。

第四，职工个人投资入股。混合所有制经济让职工入股，形成劳动者和资本所有者的利益共同体，这是最大的亮点。上世纪八九十年代我们在一些行业已经试行过职工持股，今后的职工持股过程也要注意连股连利又连心，特别是要一企一策，避免一刀切。

第五，是经营管理者可以持股，而且可以较大比例持股。我们鼓励大家全员持股，但是反对平均持股。如果是上市公司可以开展股票期权，央企则要破解高层经营管理者和行政官员间的交叉任免问题。

第六，生产要素作价入股。三中全会强调要让一切劳动、知识、技术、管理、资本的活力竞相迸发，充分涌流，造福人民，这些生产要素如何作价入股，国家必须要有强有力的政策，拿出具体办法来。

第七，发展和完善职工持股会。可以通过交给工会代管、单独成立一个有限责任公司、交给中介机构托管、采用“顶名制”方式持股等四种方式实现。

第八，是国有产权之间交叉持股。这个操作难度相对较小，像央企和央企之间，央企和地方企业之间都有示范。比如中航工业的第二大股东就是全国社会保障基金。

“国有资产的大面积流失不可能了”

《中国经济周刊》：怎么看待被广泛关注并夹杂“私有化”非议的国有企业“员工持股”改革？

李保民：从企业角度讲，随着资本力量越来越大，职工个人投资入股是一种非常好且意义深远的利益联系形态，就是常讲的“连股连利连心”。但这种持股在每个企业情况不同，要区别对待。有些企业搞平均持股，有些企业就是高管持股，以德国的一些公司为例，把员工划分为八个等级，前四个等级可以持股，明确要留住这些人才，后四个等级不允许持股，让非稀缺人员流得动。

这里有个意识形态的问题。职工一持股，马上就有人炒作为私有化，国有资产流失。贴上这种意识形态的标签，容易使当事人担心政治风险而不愿推进改革，产生了改革阻力。我认为以现在中国的国资法、物权法等法律法规的保障，各类监管条例的制定，以及产权交易市场的建立等，大面积的国有资产流失不可能出现。从另一个角度看，国有资产放在那儿不用、不发挥效益难道就不是一种流失？现在的员工持股更多是技术、专利、投资等量化入股，应该实事求是地加以评判，不能说个人一持股就是私有化。

理论创新是全面深化改革的先导，解放思想又是理论创新的前提。这绝非一句口号，而是要真正让思想解放、让观念转变，客观地认识私有化、国有资产流失地新的现象和途径，有的放矢的采取有效措施，而不是一味地被旧的思想困扰着混合经济的发展。这种意识形态的障碍不解决的话，国有企业改革就难以深入进行下去。

《中国经济周刊》：有些民营企业认为发展混合所有制经济门槛多、垄断行业准入受限、法律对产权保护不完善，导致他们担心混改后的预期。怎么看待这个问题？

李保民：这种担心实属正常，不光是民营企业担心，国有企业也会担心。在经济发展过程中，买卖双方都会从自己的利益出发考虑谋划，国企和国企之间合作，民企和民企之间交易，都是从利益最大化和风险防范这个角度出发的。从市场经济角度来看，不必纠结于某一方的担心，还是要从实现共赢，从全局上完善法治保障，推进配套改革，不断细化各项规则使其具有可操作性。

现在也有很多民营企业，看到了国企在某个领域的优势地位，愿意通过企业联盟、合伙制及产业链等形式和国企合作，在合作中提升自己的经营管理能力和市场地位，实现共同发展促进。

（来源：经济网）

京津冀一体化

京津冀规划呼之欲出 基建盛宴延续

备受市场关注的京津冀协同发展规划纲要即将出台。今年两会期间，在河北代表团举行的开放团组会议上，河北省省长张庆伟表示，京津冀协同发展国家战略对河北来讲是一个千载难逢的发展机遇。经过一年布局，京津冀协同发展规划纲要很快就会颁布。

“京津冀一体化的细则和时间进程表，两会后有望公布。”天津滨海新区区委书记宗国英表示，有领导小组和管委会专门推动京津冀一体化的工作，它的顶层设计由国务院推动，有统一的制度和设计，它是按照国务院的顶层设计来推进的。

宗国英介绍，规划细则包括交通一体化细则、环保一体化细则和产业一体化细则。其中细则中会列出详细清单，比如产业转移方面，将明确列出北京二环内企业要转移多少，三环内企业要转移多少。交通一体化的清单会具体到现在北京、天津、河北有多少断头路，怎么解决；交通部、铁道部、交通厅委、民航总局分别承担什么责任，这些都有清单。时间进程表则会明确每一年京津冀一体化的完成情况，保证 2020 年京津冀一体化基本实现。

业内人士认为，在京津冀一体化的布局中，交通一体化将率先发力，铁路、公路、航空、港口间的立体化规划都在执行中，基建板块等相关上市公司将受益。此外，京津冀地区以生态环境保护为前提的产业转移及产业升级、区域互联互通基础设施及城市配套设施建设、北京周边房地产的需求上升将带来极大的投资机会，利好京津冀当地建材、钢铁、电力设备、房地产、环保、交运、化工、汽车等行业。

（来源：中国证券报）

京津冀“治霾”将联合制定中长期规划

王安顺表示，北京将继续实施一系列区域生态建设工程，努力让天更蓝、水更清、地更绿。

据新华社电 北京市委副书记、市长王安顺 21 日透露，京津冀将加快推动形成生态的共同体，下一步将联合制定京津冀及周边地区大气污染防治中长期规划，共同构建区域生态安全的体系。

王安顺是在 21 日举行的“中国发展高层论坛 2015”经济峰会上说这番话的。

“减霾毕竟向着好的方向发展”

借助近年来一系列减霾、控车、减排、绿化等手段，2014年北京地区PM2.5浓度下降4%，但这一指标并未完成去年初北京市政府提出的下降5%左右的目标。

“尽管这样一个目标还不理想，不尽如人意，但毕竟是向着下降的好的方向在发展。”王安顺在峰会上说，北京将通过深化与天津河北在生态环保领域的合作，更大力度治理雾霾。

不久前，环境保护部公布的2014年空气质量相对较差的前10位城市中，京津冀占据8席。

王安顺坦言，京津冀区域生态环境问题突出，形势严峻，特别是人均水资源短缺，大气污染严重，雾霾天气时有发生。“这些都时刻地提醒我们加大区域的生态保护和建设迫在眉睫。”

区域生态建设需要标本兼治

刚刚结束的全国两会上，不少代表委员指出，在大气污染治理问题上，京津冀及周边地区能否打破区域阻碍，实现联合治理雾霾是关键。民建中央甚至递交了一份《关于京津冀联防联控破解大气污染难题的提案》，呼吁尽快出台京津冀区域性环境规划。

“我们在实践中深刻认识到，区域生态建设是一个长期的过程，需要标本兼治，区域统筹持续推进。”王安顺表示，下一步北京将继续实施环首都国家工业体系建设等一系列区域生态建设工程，建立和完善区域生态的补偿机制等长效制度，与周边地区同向发力治理和建设区域生态，努力让天更蓝、水更清、地更绿。

【背景】

中国发展高层论坛

由国务院发展研究中心于2000年设立，旨在“与世界对话，谋共同发展”。迄今为止已连续举办了16届，它已成为中国政府高层与国际商界、学术界相互交流沟通的重要平台，每年3月两会闭幕后的一周，论坛在北京钓鱼台国宾馆召开年会。“中国发展高层论坛2015”年会于3月21-23日在北京钓鱼台国宾馆举行。

■ 要点

昨日，在“中国发展高层论坛2015”分组会：大都市圈的发展与治理上，王安顺表示应当从创新、市场、生态、民生等四个方面着力来打造京津冀协同发展的共同体，促进京津冀共同繁荣和发展。

1 北京向津冀技术输出

王安顺表示，去年2月26日，国家主席习近平视察北京并发表重要讲话，明确要求推动京津冀协同发展，并要求走出一条内涵式、集约式发展的新路子，要探索一种人口经济密集地区优化开发的模式，形成新的增长极。

他说，过去一年，北京的技术向天津、河北输出，促进了中关村国家自主创新示范区与天津、河北对接合作。

下一步，将以中关村和共建产业园区为依托，与天津和河北整合区域的创新资源，推动形成以企业为主体的产学研创新体系。

2 制定财税共享政策

王安顺称，过去一年围绕着打破京津冀行政区划的限制，市场的分割以及各种隐形的壁垒，做了许多积极的探索。他表示，市场共同体是京津冀协同发展的重要基础。“我理解，加快推动形成市场功能体，让区域内的资源要素活跃起来，首先要尊重市场规律和市场的选择，发挥好市场在配置资源中的决定性作用。”

王安顺说：“与此同时，我们也将运用好政府之手，加强政策激励，制定合理的财税共享、人才流动的政策措施，更好地引导生产要素往重点功能区内流动和聚集，调动方方面面的积极性，加快建设高度一体化的区域市场。”

另外，还将联合制定京津冀及周边地区大气污染防治中长期规划，共同构建区域生态安全的体系。

3 产业带动区域内增收致富

在民生方面，三地人民平均的生活水平相差较大的情况，比如在收入方面，河北城镇居民和农民的人均收入仅为北京的 55%和 50%，为天津的 77%和 60%左右。此外，公共服务资源配置方面，区域不均衡的现象也比较明显。

王安顺表示，下一步将在京津冀区域的范围内统筹来谋划产业布局，构建和延伸产业链条，以产业发展来带动增收致富。

与此同时，将按照中央政府的要求，推动疏解非首都功能。促进北京的优质公共服务资源向河北等地布局，加强三地公共服务领域的人员技术品牌等各层面的合作。促进区域公共服务的均衡化，让三地人民实实在在地享受到协同发展的红利。

根据演讲实录整理

■ 纵深

“治霾”中长期规划年内出台

今年 2 月 25 日，北京发布《北京市 2013-2017 年清洁空气行动计划重点任务分解 2015 年工作措施》，该措施列表将今年的清洁空气行动计划聚焦为 84 项重点任务，在 84 项重点任务中，“重中之重”的任务共 26 项。

这份措施清单从控车减油、压减燃煤和联防联控等几大方面制定了今年的重点任务。任务列表显示，在区域联动上，今年将深化区域大气污染防治联防联控，组织推进区域大气污染防治中长期规划编制，加强信息共享、监测预警、共同治理、联动执法、重污染应急等。

另外，针对京津冀区域联防联控，该任务表显示，将协调做好 2022 年冬奥会申办、2015 年北京国际田联世界田径锦标赛等重大活动空气质量保障工作；实现京津冀地区统一使用车用国五油品，共同开展区域机动车污染排放防治，建立京津冀等周边省区市机动车污染排放

执法平台。研究区域大气污染共治新模式，积极争取国家支持，重点推进保定、唐山、廊坊等地区减排工程。

在任务列表中，针对制定区域大气污染防治中长期规划编制等措施，完成时限被标注为“年底前”，即该项规划将在今年内出台。

针对京津冀联防联控治理大气的规划多次被提及。

去年，市环保局相关负责人介绍，2014年在区域大气污染联防联控中，将加强顶层设计，启动编制区域空气质量达标规划。

该负责人表示，该规划将京津冀及周边地区视为一个整体，统筹考虑区域资源环境承载力、大气环境容量等制约因素，划定生态红线，约束区域土地开发、城市建设和经济社会发展与区域资源环境等客观条件相适应，提出分阶段推进的区域空气质量改善目标和措施，加快区域一体化大气治理工作步伐，最终实现区域空气质量的全面达标。

北京市环保局相关人士表示，该规划将以“国十条”为基础。不同在于，规划着眼的时段会更长，目的主要是让区域的经济发展、土地开发和人为活动跟环境相适应，更宏观，更有长期指导性。

（来源：新京报）

媒体：京津冀协同发展规划纲要将于3月底前发布

《财经国家周刊》从京津冀三地多位权威人士处获悉，经中央财经领导小组第九次会议审议研究的《京津冀协同发展规划纲要》（下称《规划纲要》），按照相关部署，将于3月底之前发布。2015年，在京津冀协同发展方面，三地均准备推出更多举措。

自2014年2月26日习近平总书记提出京津冀协同发展战略已有年余。然而，由于三地定位及利益协调等问题，顶层设计比最初预期有所延宕。

《财经国家周刊》了解到，原来京津冀三地上报的“北京四中心、天津四中心、河北五中心”的定位发生了较大调整，并将对产业布局、产业转移对象进一步明晰。

在《规划纲要》里，除北京政治、文化、科技创新、国际交往的四中心地位不变以外，天津调整为一个基地三个区，河北调整为四个基地。“调整后强调只有北京这个中心，多中心就等于没中心。”参与规划纲要编制的人士说，顶层设计更加重视三地错位发展。

规划纲要即将出台

知情人士透露，《规划纲要》由厚厚的三大本文件组成：一个总纲，一个实施细则，一个具体名录。既有顶层设计纲要，也有实施方案细则和路线图。

细则包括交通一体化细则、环保一体化细则和产业一体化细则。“纲要出台将会超出很多人的想象。从来没有哪一个规划纲要如此细致，力度如此之大。”相关人士表示，细致到

哪些企业搬到哪个区域、每一条路修到哪里都写得清清楚楚，而且有每年的进度表，有问责举措。

比如产业转移方面，《规划纲要》明确列出北京二环内、三环内企业要转移多少。交通一体化的清单会具体到现在北京、天津、河北有多少断头路，怎么解决；交通部、铁道部、交通厅委、民航总局分别承担什么责任，都有细化清单。

《规划纲要》确定了2015年的重点工作和重大项目，有很多一年来都难以突破的行政壁垒和重大项目，在高层协调下，“将会超过很多人意料，加大推进和落地”。

《规划纲要》由京津冀协同发展领导小组组织编写，该领导小组下的办公人员由北京市、天津市和河北省的发改委副主任，以及交通部、环保部、民航总局等相关部门人员组成。

“各方都在急切等待京津冀顶层设计的出台。”河北省唐山市曹妃甸区委书记王雪增接受《财经国家周刊》采访时说。

“《规划纲要》对地区发展的约束比‘十二五’规划还厉害。”天津市滨海新区区委书记宗国英说，其针对性更强。

据悉，虽然《规划纲要》已多次征求意见，但相关地方各自只能看到涉及相关工作的部分，无法得知其他内容。

比如，河北的沿海地区很关注天津滨海新区的定位。滨海新区的定位如果包括重化工，曹妃甸就会失去相关项目。此外，河北省内各市竞争也很激烈，其中，曹妃甸成为首都产业外迁最大承载地，已经板上钉钉。“但承德说，你把我写进去吧，秦皇岛也让写进去，都想承接北京的产业转移。”河北一位参与《规划纲要》编制的人士说。

据《财经国家周刊》得知，在原来的《规划纲要》草案中，各方认为表述过于笼统，定位含糊，尤其天津和河北在产业定位等方面，仍容易造成同质化发展和竞争。经过修改以后，明晰了各自的定位和产业规划，但仍存在具体矛盾。

“北京是输出方，争议不大。交通先行、环境保护没问题，北京疏解非首都职能也没问题，关键是产业定位。”河北省承德市相关人士表示，“只要规划纲要定位好了，这个区域就不能上其他项目了。谁也不愿意被定位为休闲旅游业。”

这一年来，部分地方在产业承接和转移上存在一定的盲目性，平台和载体建设重叠，招商中存在无序竞争的现象。

由于京津冀三地政府协同性不够，同一概念各自表述，在实际操作中各方利益不完全一致，跨区协调难度大，顶层规划编制也因此进展较慢。

上述承德市相关人士认为，如果新的定位和此前差异较大的话，该地区可能很多工业都要停，现有项目要么压减，要么搬迁。“都上高科技项目，哪有那么多高新企业呢？有的项目按照规划已经被禁止了，但我们还在折腾。”

突出错位发展

《规划纲要》将突出强调三地的错位发展。

“既有重点，又有区别地向天津、河北疏解北京的非首都功能，还要考虑到产业之间的衔接、配套和错位发展问题，各自区域可能有各自区域的特定战略任务，区域之间的产业也要有一个适当的特色发展。”前述河北参与规划纲要编制的人士说。

北京定位未变化。仍保持 2014 年 2 月中央确定北京的新定位，即政治、文化、国际交往、科技 4 大中心。

“天津市在京津冀协同发展中的定位，是全国先进制造研发基地、国际航运核心区、金融创新示范区、改革开放先行区。”天津市滨海新区区委书记宗国英告诉《财经国家周刊》。

河北定位的四个基地，未有明确的说法。但基本确定的是，主要涉及到产业转型升级、商贸物流、环保和生态涵养以及科技成果转化等方面。

关于北京非首都功能疏解的方向，北京市常务副市长李士祥告诉《财经国家周刊》，符合首都战略定位的功能和产业，要进一步调整提高，不符合的则要依法疏解。“2015 年北京下决心疏解一批教育、医疗项目，推动优质教育、医疗资源向外辐射。”

2015 年北京将出台一份“疏解”清单，内容包括疏解一批制造业、一批中心城区批发市场、一批院校、一批医院，以及若干个行政事业单位。

在产业发展布局上，北京的思路已明确：原则上不再发展一般制造业，做大做强战略性新兴产业，加快新一代信息技术、生物、新材料、航空航天、高端装备、制造业创新发展；大力发展生产性服务业及节能环保朝阳产业。

3 月 9 日，天津市市长黄兴国在回答记者提问时表示，按照京津冀协同发展要求，2015 年天津将突出交通、环保等方面的工作。其中，在交通方面，2015 年北京的高铁能延伸到天津的金融商务区，天津到保定的高铁今年 10 月也可以开通，形成一个扇面，一边延伸到唐山、秦皇岛，另一边将全部打通京九大动脉。

黄兴国说，为了实现京津冀三地融为一体的局面，天津正在规划京津第二条高铁，以及天津到石家庄的铁路，打通天津与西部的连接。

在航空方面，天津在河北、北京设立了 12 个候机厅。在航运方面，天津港在北京和河北设立了 10 个陆港口岸，还和北京首都机场一起启动了航空物流区的建设。

“下一步，天津在推进京津冀协同发展上重点是发挥好四个优势，实现四个提升，即发挥产业基础优势，提升先进制造业辐射带动能力；发挥港口优势，提升国际航运和物流枢纽功能；发挥金融创新优势，提升为区域实体经济服务能力；发挥政策环境优势，提升‘先行先试’示范效应。”黄兴国说。

“承接合作”是河北的重要任务。2014 年，河北完成了多项产业对接项目，北京凌云化工整体搬迁邯郸，北汽集团黄骅整车项目建成投产，与北京共建曹妃甸现代产业实验区，与天津共建涉县天铁循环经济示范区。

“河北配合国家搞好顶层设计，出台推动京津冀协同发展实施意见，梳理出 64 项重点工作，确定了 40 个承接合作平台，签署并实施京冀‘6+1’、津冀‘4+1’战略合作框架协议。”河北省省长张庆伟说。

在部署 2015 年工作重点时，河北省提出，推动三地产业对接协作，要着力抓好北京新机场临空经济区、京冀曹妃甸现代产业实验区、亦庄廊坊产业园和津冀涉县天铁循环经济示范区建设。

“更要加快区域市场一体化建设。”北京市市长王安顺强调。他说，将要推动建立统一的生态环境规划、标准、监测、执法体系，积极探索共建产业园区税收、节能减排等方面的利益分配和责任分担机制。此外，将逐步建立三地统一的企业产权、知识产权、林权矿权等市场化流转制度，推动制定跨区域的技术、人才等要素流动和优化配置的政策措施，促进金融、旅游等资源共享。

（来源：财经国家周刊）

行业动态

金地 2014 年结算收入增三成 未来将集中投资一二线

20 日，金地集团公布其 2014 年销售数据。2014 年金地的住宅业务实现销售金额 490 亿元，销售面积 389 万平方米，同比分别增长 9%和 8%。

期内，金地实现结转收入 456 亿元，同比增长 31%；归属于上市公司股东的净利润为 39.97 亿元，较 2013 年同期增 10.77%。

结算收入增三成

观点地产新媒体查阅数据得知，报告期内，金地房地产项目结算面积 347.39 万平方米，同比增长 25.81%；结算收入 438.37 亿元，同比增长 30.88%；房地产业务的毛利率为 28.53%，比上年增加 2.19 个百分点。

期内，金地新开工面积约 460 万平方米，比上年减少 19.7%，竣工面积约 534 万平方米，比上年增加 60.4%。

各项目销售方面，2014 年包括北京西山艺境、上海自在城在内共计 15 个项目的销售金额超过 10 亿元，北京西山艺境单项目销售金额超过 28 亿元，上海自在城、北京格林云墅等项目年度销售金额超过或者接近 20 亿元。

武汉自在城、昆明悦天下、北京格林云墅等项目开盘认购套数均超过 200 套甚至达 300 套，北京格林云墅项目开盘认购金额超过 8 亿元。

布局方面，金地方面透露，以签约金额计算，公司在沈阳、西安、宁波、扬州等地的占有率保持在 4%以上，在北京、珠海、大连等城市的占有率超过 3%。金地在西安、扬州等城市市场排名保持前三位，在武汉、沈阳、大连等城市市场排名保持前五位。

2014 年金地共获取 19 个项目、总计约 273 万平方米的可售资源，完成总投资额约 153 亿元；期末，金地土地储备超过 2400 万平方米，其中，公司权益土地储备超过 1700 万平方米。

另据观点地产新媒体了解，财务数据方面，截止 2014 年度末，金地的债务融资总额为 414.07 亿元，债务融资加权平均成本为 6.31%；对外担保余额为 72.96 亿元，其中，对子公司担保余额为 55.64 亿元，对联营公司担保余额为 17.33 亿元。

其他业务方面，金地于公告中披露，期内商业租金收入 5.1 亿，同比增长 17%；同时，旗下稳盛新增人民币基金管理规模 44.1 亿元，较 2013 年增加 25%，累计人民币基金管理规模近 150 亿元。

在未来公司发展战略上，金地表示，一方面将继续深化投资体系建设，强化投资能力，提升投资效率；另一方面将提升项目经营管控能力，完善营销职能和体系建设，积极推动创新营销。

商业发展与跟投计划

除房地产结算收入与毛利等有所提升外，期内，金地在发展模式上提出了“员工跟投计划”；同时，为更深入地发展商业，旗下商业平台金地商置还引入了新的三方股东。

金地透露，2014年金地商置共新增3个项目，在开发项目面积突破100万平方米；运营项目租金收入同比增长19%；

资本市场方面，2014年12月，金地商置成功引入两家优质股东新加坡华联力宝和 Sino Water，获18.2亿港元股权融资，为其未来的发展带来新的契机。

事实上，今年以来，金地在土地市场异常活跃，分析认为，这也不排除是金地在为员工未来跟投项目进行铺路。不过，对此，金地方面在与观点地产新媒体最新一次交流时透露，虽然跟投仅针对新项目，但并不会因为跟投计划而过于激进扩张。

另在2015年初，金地推出“有限合伙企业”模式的跟投机制。

根据金地发布的《核心员工投资项目公司管理办法(试行)》，未来金地将项目运营效益和核心员工个人收益直接挂钩，允许核心员工(包括除董事长和总裁以外的集团高管)通过有限合伙企业参与项目投资，每个项目合计股权占比不超过10%，单个员工持股比例不超过1%。

就该计划的推行，分析认为，金地近年销售推进相对平淡，2014年金地累计实现销售面积389万平方米，销售金额490.4亿元，同比分别增长8.12%和8.88%。金地推出的跟投制度或能对金地后期经营产生改善性作用。

而于2014年，金地还完成国际化业务评审模型，成功获取美国旧金山项目，迈出国际化第一步。

进入2015年，金地方面称，除了要在国际化和多元化方面进行探索外，在房地产的主业上要持续“深耕”。主要是“深耕”金地目前已有的26个城市，新增投资项目也将会集中在一、二线城市。

金地集团董事长凌克则表示，金地基于中国发展的长期机会，将拓宽思路积极研究，围绕住宅地产业务向上下游进行拓展，并适时进入一些战略性产业。

方兴、保利纷纷触“电” “互联网+”的房地产新风口？

未来的成长性在哪儿，风口就在哪儿。”郁亮当年对毛大庆关于“房地产是否还能找到新风口”的回答，似乎正在逐渐成为地产圈的共识。

3月21日，两会后的第一个周末，京派开发商方兴地产和粤派地产商保利地产不约而同地发布了与电商合作的计划，在总理政府工作报告中提及“互联网+”后，掀起了地产圈的第一波热潮。

保利地产此次牵手的是电商巨头京东，据悉在4月10日—4月12日的第三届“保利房展会”上，公司旗下10城26盘将参与联动，凭京东订单可享受现场购房额外5000元优惠，京东家电也拿出全场5折起的优惠。

方兴地产与淘宝房产的合作，则是拉上了阿里系的支付宝和蚂蚁金服。据称，购买方兴房源的客户签约完成后，通过支付宝支付首付房款后，房款随即会冻结在自己的余额宝当中，期间收益全归客户，直到约定回款期或交房期到时，才将余额宝冻结的房款打给开发商。数据显示，目前余额宝年收益稳定在4%~5%之间。

自从去年互联网思维在地产圈盛行之后，地产商与互联网的结合已不鲜见。而在今年两会之后，作为政府大力支持的行业，电商行业未来的成长性毋庸置疑。地产商们因此也千方百计希望成为互联网后面那个加号的宾语。

方兴、保利触“电”

据了解，此次保利地产的这波营销活动，主要涉及华南区域10个城市的26个楼盘，涵盖刚需、豪宅、度假和商业等不同业态。活动中，保利地产还将推出房源奥特莱斯，即一些老项目尾盘会以五折的低价进行售卖。

广州市场人士对观点地产新媒体分析称，保利地产的奥特莱斯推出的都是一些尾盘，公司此举意在甩尾货调结构。而其与京东合作的形式，则类似去年万科用淘宝账单抵扣房款，只是幅度没有那么大，就是额外5000元优惠。

方兴地产也是号称拿出了集团的优质房源，包括10城15个项目共计1132套房源，货值达32.34亿元，总优惠力度达2亿元。

据了解，参加本次活动的房源中，有一半左右可实现“货到付款”，即直到交房期才将余额宝冻结款项支付给开发商，其中包括望京金茂府、广渠金茂府、上海东滩金茂逸墅、金茂雪山语等8个明星项目。

在3月22日的发布会上，方兴地产将首个通过支付宝支付了房款的客户请到了现场。观点地产新媒体现场获悉，该客户支付的首付房款为100万元，这也是目前支付宝支付的上限。而该客户“三颗黄钻V5”的淘宝用户等级出现在大屏幕上时，也让现场一片惊叹。

当被问及怎么会通过鼠标一点就在虚拟网络中支付了100万元巨款时，该位客户不无骄傲地来了一句，“我的级别你也看到了”，引起一片哄笑。

观点地产新媒体查阅淘宝客户账户等级资料发现，第一位客户的三颗黄钻，代表其在淘宝至少产生了1000-2000个订单，“V5”等级则意味着其目前的淘宝账单在15万元-80万元之间，其消费水平不言而喻。

由此不难看出，方兴和淘宝此次瞄准的是传说中的“高净值客户”。中原地产首席分析师张大伟指出，这类型客户一般购房款来源单一，多为自有资产，因此支付抗性小，并且更关心财富的增值。

此次合作双方互不收费，但却都可以获得相当价值的真金白银资源。一方面，方兴地产将激活淘宝和余额宝数亿用户的大数据资源，并通过线上线下联动实现目标客户的导入；而淘宝不仅收获了单笔支付极高的销售额，还通过线上支付购房首付将余额宝的资金池成倍放大。

蚂蚁金服理财事业部总监祖国明还向观点地产新媒体在内的媒体介绍称，双方后续还有可能的合作方式是，蚂蚁金服通过大数据分析用户在淘宝的消费记录和支付能力后，让合格的客户仅支付首付房款 100 万元中的一半，另一半首贷可以不走银行而通过蚂蚁金服体系来完成。

“客户的 50 万可以省了，如果有更好的理财渠道可以拿去获得更好的收益。”

寻找“互联网+”新风口

据了解，方兴地产此次营销活动的方案均由淘宝房产策划。该部门负责人江沙向观点地产新媒体介绍称，淘宝房产部虽然成立了比较久时间，但是真正开始行动是在 2014 年下半年。

该部门此前与地产商擦出的最大火花莫过于联手万科，以淘宝消费抵扣房款的活动。当被问及两次合作的不同点时，江沙指出，与万科的合作是尝试借助淘宝的力量为前者做营销。“那次营销特别成功，互联网思维做营销不是投硬广，而是借助一个话题带动用户的激情和关注，来实现导客，实现销售。”

“这次跟方兴合作，是希望在交易环节带来新的体验。用户在买房时获得的十万八万优惠，总会觉得还是包含在房价里面的。而跟方兴的活动，首付款在收房前还是用户自己的，收益可以说是无中生有的，他享受的收益是互联网+电商+金融，而这个金融游离在房地产之外。”

在被问及与方兴合作所获得的收益时，江沙显得异常谨慎，仅仅表示，“看阿里的财报就知道，有很多很重要的指向是用户量、GMV(商品交易总额)。用户把 100 万用支付宝来支付，放到余额宝中，对于淘宝来说就是很大的收获。”

事实上，自从 2014 年以来，万科、万达、碧桂园、复地、富力等越来越多的房企，加入与互联网企业进行合作的队伍，然而分析其模式，依然只是毛大庆所说“利用新工具、寻找新客户”的不同体现。

更为重要的是，在这些活动中，仅仅是实现了“线上拓客和下定”的功能，金额不大、交易不完整，购房流程依然只能通过线下解决。大额交易一直是电商难以突破的瓶颈，房产电商始终只能“线上引流，线下导流”。

而在3月15日召开的德国汉诺威IT博览会(CeBIT)上,马云在公开演讲时表示,“互联网必须找到那个缺失的部分。这个缺失的部分就是鼠标和水泥携手合作,找到一个方法让互联网经济和实体经济能够结合。”

不难理解,不只是地产商在迫切寻找与互联网合作的契机,作为实体经济中最重要的产业之一,房地产亦将成为互联网大佬们觊觎的“奶与蜜之地”。

70 亿拿下上海地王 华发华润各占 50%股权

20日,珠海华发实业股份有限公司公告其与华润联合竞买闸北区地块事宜。

公告称,为联合竞买和合作开发上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 10-03 地块住办用途国有建设用地项目,公司下属子公司珠海华顺置业发展有限公司、珠海华发置业发展有限公司与上海奔汇投资咨询有限公司、华润置地(上海)有限公司签订了《合作框架协议》。

协议显示,四方一致同意,按照目标地块出让文件要求,由上海奔汇投资咨询有限公司和珠海华顺置业发展有限公司组成联合体,按 50%:50%的比例共同参与闸北地块的竞买活动。

如竞得项目,则按照土地出让文件要求,在项目所在地共同出资注册成立项目公司,甲方持有项目公司 50%股权、乙方持有项目公司 50%股权。双方将按照股权比例对等投入,共享利益,共担风险,并以项目公司的名义取得项目用地土地使用权证。该项目公司独立运营、独立核算,项目公司的各项开支仅用于本项目的开发、经营事项。除本合同约定外,公司设立具体细节,双方可另行协商确定。

资料显示,目标地块位于上海市闸北区市北高新园区,总占地面积 76314.6 平方米,用地性质为居住办公,容积率 2.65,挂牌地价为 60.67 亿万元。

3月20日上午,该地块成功出让,经过3位竞买人108轮竞价,最终由华润华发联合体70.52亿拿下。地块成交楼板价34871元/平方米,溢价率16.24%。同时该成交总价也让该地块成为今年上海新地王。

毛利收窄至 20.5% 五矿建设去年营收近 60 亿港元

20日,五矿建设有限公司公布全年业绩。数据显示,2014年五矿建设综合收入为59.84亿港元,较上年同期的59.06亿港元上升1.3%。其中,房地产发展经营部分收入于年内上升2.3%至48.45亿港元;专业建筑经营部分收入微跌3.5%至10.71亿港元;而物业投资经营部分收入为6750万港元,同比增加9.8%。

五矿建设表示，因 2014 年出售及交付的房地产物业类型的改变，所以集团整体毛利率由 24.4% 收窄至 20.5%。此外，由于推出预售的房地产项目及全国性市场推广活动增多，集团销售及营销费用上升 56.3% 至 2.89 亿港元。

截至 2014 年末，五矿建设的资产总额增长 12.8% 至 331.76 亿港元，资产净值上升 6.0% 至 120.21 亿港元。财务方面，五矿建设仍然维持稳健。据其介绍，2014 年的净负债率维持在 49.2% 的相对较低水平，集团净流动资产增加 16.5% 至 199.61 亿港元，递延收入（主要为集团承前签约销售额，将于预售物业竣工及交付予买家时确认为本集团的收入）于年内增加 90.6% 至 38.58 亿港元。

另外，在房地产业务方面，五矿建设 2014 年的签约销售总额同比上升 25.0% 至 75.13 亿元，累计签约销售总楼面面积为 41.5 万平方米，签约销售逾 3483 个单位，平均售价上升 35.1% 至每平方米约 18100 元。其表示，过去一年公司签约销售额主要源自一线及二线城市之房地产发展项目。

视野延伸

“两会”后读懂中国楼市“政策语言”

在短短半年内，楼市已经经历了三次政策提振，从2014年末至今，从松绑限贷到央行降息，再到2015年两会的政府工作报告提出支持居民改善性住房需求一政策出台的密集程度与力度，远超市场预期。

由于自2009-2014年间没有出现过支持改善性需求的提法，因此2015年这份政府工作报告对房地产市场的表述，被认为接近放松力度最大的2009年。读懂中国楼市的政策语言，能更好地让投资者判断未来将出台的政策到底会让楼市走向何方。

从房地产在每年政府工作报告中的表述，也可窥见行业发展的历程。自2001年房地产首次出现在政府工作报告中，房地产政策从最初的“培育”，到随后“鼓励”、“改革”，再到“高度警惕”、“从严调控”，直至2014年提出“分类调控”，2015年提出“支持”、“促进”。

在2014年的两会上，中央提出对房地产“分类调控”的指导思想，暗示库存较高的城市可自行决定是否放松调控。果不其然，随后几个月，二三线城市地方政府根据当地实际情况陆续放开了限购，而一线城市虽然仍坚持限购不松绑，但限贷松绑对于买一卖一的改善型买家来说也不无裨益。但是，去年地方政府虽在救市上不遗余力，围绕取消限购、税费补贴等方面大做文章，但效果并不明显。截至目前，全国主要城市的库存量依然徘徊在高位。

2015年两会，虽然在李克强总理所作的《政府工作报告》中关于房地产的部分只有寥寥几笔，却不难从中一窥政府拟对房地产市场进行托底的意图。在这份报告中，与房地产领域相关的包括“稳定住房消费”、“加大城镇棚户区和城乡危房改造力度”、“收购存量房改保障房”、“推进信贷资产证券化”、“住房公积金改革”、“新土改”、“实行特大镇扩权增能试点”等七大关键词。

在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善性需求，这其中，公积金改革应该会归于支持居民自主需求的范畴。据媒体报道，住建部政策研究中心副主任王珏林透露，“通常是两会后，由相关部委来具体落实政策。预计接下来相关部委将会落实，对已有的政策做出相应调整，包括降低二套房贷首付比例至五成，下调二套房贷款利率等，以及对改善性需求重新定义。”而央行副行长潘功胜也在两会期间公开回应，央行已经在对房地产市场信贷等是否需要放松进行后期统计，以及对影响进行评估。

从去年的做法来看，很可能库存压力较高的三四线城市地方政府会进一步推出倾斜性政策尽快去库存。而从产品结构上来看，对中低端自住产品，除了采取公积金贷款调整、信贷

调整，也可能会有税费上的调整。而对中高端改善型产品，目前暂未见到明显的政策导向，不过按照房地产业内人士的判断，很可能会通过交易环节的税费提升(如台湾的豪宅税是15%、新加坡海外买家房产购置税为18%)，以市场机制取代原有的行政式限购调控，例如，一线城市限购政策“开一扇窗户”，可能会先从中高端的改善型产品开始。

至于推进信贷资产证券化的提法，是首次见于中央政府的政府工作报告，虽然它与房地产的关联并不大，但其推进可以解决银行盘活期限长、收益低的资产，解决目前资产负债表中长期错配的问题，比如首套房的个人住房抵押贷款如果证券化，就可以解决银行不想贷、但按政策又不得不贷的问题。

而“加大城镇棚户区和城乡危房改造力度”、“新土改”、“实行特大镇扩权增能试点”则是与新型城镇化相关的范畴。“收购存量房改保障房”，则可以解决部分城市库存高企的窘境，也可以加快推进城镇化。

在2015年两会“新土改”的关键词下，比去年政府工作报告中“慎重稳妥进行农村土地制度改革试点”的简短提法扩展了不少内容，包括：做好土地确权登记颁证工作，审慎开展农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度、集体产权制度等改革试点。此外，还有“扩大新型城镇化综合试点，实行特大镇扩权增能试点，提升地级市、县城和中心镇产业和人口承载能力”的提法，都是在为新型城镇化指出明确的道路。

新土改带来的不仅是农村集体用地和宅基地的入市，而是政府希望以这样的措施来推进卫星城的崛起，“方便农民就近城镇化”。而这些镇级行政区域也会因此在政策、土地及项目安排上获得更多的倾斜，产业政策等会更有利于发展和进行招商引资，尤其是改变目前到了镇一级无土地指标可用的状况。

可以说，存量房改保障房，相当于“政府帮开发商去库存”，让三四线城市内部消化库存高企的危机，而新土改则让小型卫星城着眼长远，获得产业升级的契机，增强当地人口的消费力，改善人口净流出的现状。

此外，李克强总理在此次两会记者会上还表示，“欢迎外国人在中国买房”，由此可以看出，除了一线城市限购有可能松动，还可能将全面向国外购房者开放。

综上所述，2015年的楼市政策语言是通过信贷与分类调控的政策调整，稳定合理的住房消费，包括自住与改善需求；同时通过种种措施化解三四线城市的地产崩盘风险。

据此展望，2015年房地产政策暖风还会继续吹下去，在2014年二三季度地方政府纷纷救市、9·30“央四条”放松房贷、2014年11月至今有一次降准、两次降息之外，此次两会后应会出现有关部委出台诸如支持二套房贷、降低税费等少量利好政策，地方政府各出其招救市的景象。

(来源：南方都市报)

91 岁李光耀病逝：新加坡之父的彷徨与挣扎



新加坡前总理李光耀于当地时间 23 日凌晨 3 点 18 分逝世，享年 91 岁。

在半个世纪的政治生涯里，李光耀带领新加坡在 30 年内由一个殖民地脱身，从第三世界国家发展成为亚洲最富裕繁荣的国家之一，被誉为“新加坡国父”，是 20 世纪最成功的政治家之一。

现在很多年轻人可能对这位风云政治人物已完全不熟悉、不了解，值此他离世之际，虎嗅对他身后的这段历史与其主要观点进行一番梳理。不知不语传承，不知亚洲大政经环境从何而来，奢谈创新。

从“总理”到“资政”到“国师”

最近 10 年，在新加坡，人们称李光耀为 MM，英文全称是 Minister Mentor，中文或可译为“国师”。按维基百科全书的诠释，Minister Mentor 是新加坡政府于 2004 年首创的政府内阁职位。

在 MM 之前，新加坡人将李光耀称为 SM，亦即 Senior Minister，中文为“资政”。1999 年从总理职位退任后，李光耀便在内阁里担任此职，直至 2004 年 8 月任期届满。

这年 8 月 12 日，李光耀的长子李显龙宣誓成为新加坡总理，前总理吴作栋接任 SM，而前资政李光耀则出任了新创设的 MM 一职。按官方解释，李在这一职位上将继对政府的全局工作进行指导，以确保政治连续性和稳定性。

生平回顾：英国求学，律师起步

李光耀的家族祖籍在广东梅州市，自其曾祖父开始定居新加坡。1923 年 9 月 16 日，李光耀出生，是家中长子。祖父李云龙崇拜西洋文化，在其影响下，李光耀从最初的华文学校

转入古楼英文学校就读。李光耀在校成绩名列前茅，12岁时，被保送进当地顶尖英校莱佛士学院深造。

1939年，16岁的李光耀以优异成绩从莱佛士学院毕业，并通过了英国剑桥大学入学考试。但第二次世界大战的炮火阻断了李光耀的求学路。1942年2月15日，日本占领了新加坡。日本投降后，1946年9月李光耀来到伦敦。他先报考了伦敦大学，仅一个学期便凭优异成绩转学到梦寐以求的剑桥大学修读法律。1947年的圣诞节，李光耀与女同学柯玉芝在没有通知双方家长的情况下在英国注册结婚。

在剑桥的求学时光对李光耀的政治思想的形成产生了巨大影响，他结识了一批马来亚（马来西亚独立前的称呼）留学生，并参加了“马来亚论坛”，论坛成员共同的目标是争取将马来亚从英国殖民主义者手中解救出来或独立。

1950年8月，李光耀与柯玉芝回到新加坡，随后，他们一起在新加坡开了一家律师事务所。1952年，马来亚邮电工人大罢工，李光耀被聘请为邮电工会的法律顾问，初次显露出他对工人运动的作用。

1954年11月21日，李光耀与左派学生及工会领袖成立了人民行动党，并任秘书长。成立当天，李光耀宣读了党纲，第一条就是结束殖民统治，建立一个包括新马两地的独立国家。经过李光耀的多方斡旋，新加坡与马来西亚终于在1963年9月16日合并成为马来西亚联邦，这天也是李光耀40岁生日。合并后，新加坡在马来西亚联邦内有一定独立性，李光耀的身份仍是新加坡总理。

新加坡原以为在加入马来西亚后能获得更大的经济利益。但始料不及的是，印度尼西亚并不满意身旁突然出现一个强大的邻居。在马来西亚成立后，印尼便断绝了和马来西亚的外交关系，禁止马来西亚的商人到印尼做生意，很多新加坡商人因此破产。合并也没有理顺马来西亚和新加坡的政党关系及紧张的种族关系。1965年，以李光耀为代表的人民行动党同马来西亚的所有反对党联合成立了“马来西亚团结总机构”，并发起“马来西亚人的马来西亚运动”反对中央政府的种族歧视政策。人民行动党在马来半岛越来越活跃，马来西亚当局担心人民行动党会成为马来西亚最大的政党，将主宰整个马来西亚，把马来半岛变成华人的天下，于是他们决定把新加坡逐出马来西亚。

尽管李光耀并不想分家，但他更不会选择屈服。1965年8月9日，新加坡宣告脱离马来西亚成立一个独立的共和国。这种独立对于李光耀来说并非喜事与荣光，当宣布此事时，李光耀泪流满面。在他后来的自传中，他说他的一生中，他只哭过两次，一次是他的母亲去世，另外就是这次的新马分家之时。

争议“新加坡模式”

不管是正式地还是非正式地，李光耀已经统治了新加坡50多年。

美国政治学家塞缪尔·亨廷顿称赞李光耀是20世纪最成功的政治家之一，同时认为，他的影响力在21世纪或许会更为显著。

美国《外交政策》网站 2015 年 3 月载文指出，新加坡可谓 21 世纪的城市榜样，没有荒废的土地，也没有过剩的人口。在这个时代，政府会遭人批评，而新加坡管理国家就如同经营公司一样，并一直受到高度赞扬（李光耀刻意按照英荷壳牌石油集团的模式设立政府机关、行政部门和激励体制）。这个国家的经济策略看起来如同商业计划一般，其公务员享有全球最高的薪水，并一直都被评为世界上最为清廉的国家。

换句话说，李光耀的新加坡就是专家治国论者的梦想。新加坡的福利体系跟欧洲如出一辙，包括国民医疗保险和低成本的教育体制，但它既不鼓励希腊人那种懒散的行事方式，也不提倡西班牙式的肆意挥霍。

新加坡的方式是通过一系列激励方案培养市民的良好行为，而这些方案又能使人们无论是在顺境中还是在逆境中都保持稳定，专心工作。新加坡的失业率一直很低，几乎没有人无所事事。新加坡还通过征收消费税和向有车族收取拥堵费来促进对可持续发展有利的行为。

但在西方眼中，李光耀治下的新加坡也是一个与西方政体及社会大不相同的物种。

作为国际自由贸易港口，新加坡没有货币管制、货物税收，外资享有最惠待遇，因此米尔顿·弗里德曼(Milton Friedman)认为新加坡是“典型的自由市场经济体制”，也就是典型的资本主义体制。但另一方面，经济学家约翰·肯·加尔布雷斯(John Kenneth Galbraith)又称之为“典型的政府干预经济体制”，因为新加坡政府对土地、劳资关系、资源分配、市场运作和商业决策都拥有强大的法律与行政管制权，这是典型的“政府指导式的资本主义体制”。有人称之为“发展型经济体制”，即政府主导的市场经济体制，这是说新加坡与亚洲另外三条小龙有着共同的经济体征。甚至还有人称之为“计划经济体制”，因为新加坡有严格的经济社会发展规划，并辅以完善的法律体系保障执行。最负面的将其称为“土匪经济模式”，批评新加坡政府有土匪一样的政治暴力心态、经济掠夺行为，社会则有政治奴隶心态、经济受剥削行为。

新加坡国立大学东亚研究所的王赓武教授，将新加坡政经体制概括为“混合社会主义理想的资本主义”，在他看来，这种体制的形成，明显受制于冷战的格局。

从西方（民主与政体）视角出发，很多人对新加坡有所微辞。李的“新加坡模式”时常被批评为温和独裁，称其集权、政府廉洁、经济自由，但同时压制政治对手、对言论自由和公开集会管控严格。在李光耀病危之际，《纽约时报》还对新加坡的未来提出疑问，当李光耀的影响逐渐褪去时，在可能更自由的新一代人手中，李所创造的模式会发生怎样的改变？

李光耀对中国的看法

一方面，李光耀是最能理解中国政治的外国政治家，他与改革开放以来的中国高层都保持了良好关系，他支持中国的改革开放政策，但另一方面，他也对中国的现行体制有过批评。

在现实交往与他的自传中，李都表现出对邓小平尊崇有加。1978 年 11 月邓小平访问新加坡。李光耀曾经看到过人民大会堂里摆放着痰盂，所以也特地安排把一个蓝白色的瓷痰盂

摆在邓小平的座位旁。虽然新加坡总统府里有规定，冷气房里不准抽烟，但还是特地在显眼的地方为邓小平摆了个烟灰缸。“这都是为中国历史上一个伟大的人物而准备的。”

李光耀在晚宴上对邓小平说，“我在想，如果你出生在新加坡而我出生在中国会怎样？我敢肯定你将是新加坡的领导人。但是如果我在中国，我很可能走到半路就被人推开了。我能走到一半就不错了。”

他还回忆，邓小平在那次晚宴上祝贺他将新加坡建设成一座花园城市。他说：“我回答说‘凡是我们能做到的，你们都能做得更好。我们是没有土地的南华农民的后代，而你们有知识分子，有最杰出的人才，有诗人，有艺术家。’邓小平没有回答我的问题，他只是看着我，然后又继续吃饭。”李光耀曾经说过：“中国的开放政策给我印象最深的特征当数邓小平的果断坚决和不遗余力。”

李光耀认为中国改革开放对新加坡也是一个契机。这其中的一大结晶后来证明就是苏州工业园。

1992年9月30日和10月1日，李光耀率团来长三角地区，重点考察的除了苏州，还有无锡。时任苏州市长章新胜讲得一口流利英语，和他交流起来非常流畅。当年12月，章新胜率苏州市代表团访问新加坡。1993年5月10日，李光耀应邀访问苏州。1994年，中国和新加坡合作的苏州工业园区正式成立。在随后十年不到的时间里，园区经济总量达到了开发前苏州全市水平，相当于十年再造了一个新苏州。

2007年11月访华时同习近平的首度会面，给李光耀留下了深刻印象。“习近平的大气让我印象深刻。他视野广阔，看待问题深刻透彻，但又丝毫不炫耀才识。他给人的感觉很庄重。这是我对他的第一印象。我进一步想到他曾经受的磨难与考验，1969年到陕西插队，一步步往上奋斗，从未有过牢骚或怨言。我想，他应该属于纳尔逊·曼德拉级别的人物。”

或许李光耀从自己治理新加坡的亲身经验出发体会中国的治理殊不易，他在书中说：“5000年来，中国人一直认为，只有中央强大，国家才能安全；中央软弱则意味着混乱和动荡。每个中国人都理解这一点，这也是中国人的根本原则。西方一些人希望中国变成西方传统意义上的民主国家，但这不会发生。中国是一个有着13亿人口的巨大国家，文化和历史都与西方不同，中国有自己的方式。”

以下是李光耀最近20多年来对中国政治的观察与思考。斯人已去，这些观点则留世间经守时间的检验。

为了实现中国的现代化，中国共产党领导人愿意尝试一切办法，但多党制下一人一票的民主制除外。他们的两个主要理由是：其一，中国共产党必须掌握权力，以确保稳定；其二，他们对多党制下的不稳定怀有深深的忧虑，这将导致中央失去对地方省份的控制，从而引发可怕的后果，就像军阀混战的20世纪二三十年代那样。（1991）

中国已经发现，要管理一个现代的国家，它需要法治。到2035年，它将建立一套全面的法典，并且制定一个稳定的法律体系，加上清廉的行政法则，事实上强化了中央的权威。

如果地方政府犯了错误，就可以根据相应的法律程序让其进行解释或加以惩戒，用这种方法约束地方政府，比之前惯常采用的无休止的会议有效得多。而且由于实行了法治，也可以保护普通公民免受官员武断行使权力造成的伤害，企业也可以规划大型的、长期的投资。司法独立还需要 20 年才能在实践中实现，因为中国的历史传统是地方法官以皇帝代表的身份执行皇帝的命令，这个传统给中国官场打下了深深的烙印。（1993）

中国领导人最大的担忧就是贪腐的腐蚀作用以及贪腐在公民中激发的反感。他们从来都不确定它什么时候会崩溃。（1999）

我认为，你不可能把一些外国的、与中国的过去完全不符的标准强加给它。让中国变成一个西方式民主国家也是一样，在其 5000 年的有记录的历史中，没有过民主制；所有统治者都是皇帝的代表，如果你反对，你就会丧命，而不是遵循民主制。

但是，我同意在这个即时通信和卫星技术迅速发展的世界上，你不可能一边做出野蛮的行为，一边说这是你的内部问题……但是现在中国人已经开始谈人权问题，而且他们认识到如果他们想得到世界的尊重，如果想在世界舞台赢得一定的地位，不仅仅在发达国家，甚至在发展中国家，那么他们就不会用野蛮的方式对待自己的人民。（2001）

中国不会成为一个自由的西方式民主国家，否则就会崩溃。（2008）

中国会成为一个议会民主制国家吗？在农村和小城镇有这种可能……中国人害怕混乱，总是表现出过分的谨慎。那将是一个漫长的演变过程，但考虑一下这些方面的变革还是有可能的。交通和通信越来越快、越来越廉价，中国人将通过旅行、互联网和智能手机接触到其他制度和文化，了解其他社会。有一件事情是肯定的：当前的制度在今后 50 年里不可能维持不变。（2011）

政治人物不是道德家，亦不可能像创造千古流传诗篇与画作的文学家或艺术家那样会受到人类社会一致的推崇与尊敬。那些在身后哪怕受到人们追忆与怀念的政治人物，身上亦不可避免有其争议性与一言难尽的复杂性，而他们之所以受到纪念，是因为他们在一生的某个时刻、或某些片断中，在错综复杂条件下做出了有大智慧的关键决策，极大增进了人民福祉，足矣。李光耀正是这样的政治人物的其中一位。

内部资料：2015 年一线房企考核体系四大变化

虽然全国两会传出的楼市基调令人兴奋，但面对惨淡的 2015 年开局，房企们还没有理由就此乐观起来。虽然董事长、总裁们对下属频繁喊话转型，但最有效的办法仍然是考核体系的调整，以及奖励机制的变化，毕竟这些事关职业经理人们的饭碗和奖金。

事实，从 2014 年开始，包括万科等在内的一线标杆房地产开发企业，已经在思考如何变革自己惯用的考核模式，以应对不再是单边上涨的房地产市场。进入 2015 年后，改革后

的考核体系更加聚焦也更有打击力。攸克君最近拿到了多家主要房企 2015 年的具体部署，并从中汇总出了考核体系的四个典型变化，它们足以说明老板们的用心良苦，职业经理人的饭碗也不那么好端了。

变化一：增加或加重回款率、回款额考核权重

据攸克君了解，至少有 7 家规模在 500 亿以上的房企，在 2015 年的考核体系中，新增了回款率、回款额的考核项，或者加重这个考核项在整体考核体系中的权重。其中有几家公司已经将回款额的月度任务指标分解到各地方公司，进行细化考核。“所有没有回款的销售都是耍流氓”，在房地产市场单边上扬年代形成的以“签约销售额”为核心的考核体系，正在被慢慢颠覆。一味单纯的“逼签”、“促签”以增加签约额的做法，在新的考核体系下，将难以完成指标任务。这就是房地产企业开始追求“真实价值创造”的明显体现。

变化二：提高首次开盘去化指标考核，同时增加回款考核

千万不要以为回款率、回款额变得重要了，老板对于速度、周转率的要求就会下降。攸克君梳理发现，至少有 5 家 500 亿以上的标杆房企，在 2015 年的考核体系中，明显提高了取得预售许可后当期房源销售的比例考核。例如总部在广东的某房企，要求一线城市住宅项目取证开盘之后，3 个月内当期房源去化率应在 85% 以上，这比去年提高了 5 个百分点左右。与此同时，去化率的考核，既包括签约额，也包括现金回款率，当期房源的回款率不得低于 75%。另一家标杆房企，则奖惩杠杆一块使用，最具杀伤力的是，取证开盘 3 个月之后还没有卖掉的房源，即使再卖，也不再销售佣金。

变化三：奖金和“各种净回报”挂钩

攸克君只能说，市场变坏了，老板和投资人都学精了。以前，绝大部分房企，上至高管，下至基层员工的奖金，主要都是和销售任务完成情况挂钩，再从利润中提取一定比例的现金用于发放奖金。但是，攸克君发现，2015 年开始，绝大部分排名前十的上市房企，开始将各种净回报率纳入奖金的计算体系。较为常见的是净资产收益率达到社会平均线之上，才有一部分的奖金发放，而超过的社会平均净资产收益水平的部分，予以更高比例的奖金提取。另一种相对不太常见的，是在规模之上对地方公司予以单元式的净利润率核算，达到标准之后，才有对应部分的奖金发放。所以，在这样的情况下，原来那种多花钱多卖房，多收奖金的方式，已经很难在 2015 年持续了。

变化四：现金流口径预算

这实际上是一种更为严苛的管理和考核手段。攸克君熟识的标杆房企当中，已经有不少这么做了。简单来说，原来的预算下达制度中，包括付款、应付账款等科目，其中付款是真金白银的现金支出，应付账款实际上是账期，两者是分开的。但是，从 2015 年开始，不少房企开始采用现金流口径下达预算，即上一年的应付账款一并计入下一年度预算当中，不再分离。举个栗子，比如上一年度的预算中，有 5000 万元的应付款项未付，按照原有的管理办法，这 5000 万元的款项可以在下一财年中支付，但不占用下一财年的预算。但是，现金

流口径预算之后，这 5000 万元款项的支付，将算在新一年度的预算当中，说白了，就是新一年的预算，白白少了这 5000 万元。这可是控制成本的“大杀器”。

（来源：新浪乐居）