

内部参考

2015 年第 48 期

总期第 80 期

每周观察

【本期摘要】

I、中央经济工作会议 12 月 18 日至 21 日在北京举行。会议认为, 明年经济社会发展特别是结构性改革任务十分繁重, 战略上要坚持稳中求进、把握好节奏和力度, 战术上要抓住关键点, 主要是抓好去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。

II、中央城市工作会议 12 月 20 日至 21 日在北京举行。会议指出, 要坚持集约发展, 框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量, 立足国情, 尊重自然、顺应自然、保护自然, 改善城市生态环境, 在统筹上下功夫, 在重点上求突破, 着力提高城市发展持续性、宜居性。

主办 广安研究院
集团办公室
投资发展中心

2015.12.28

目录

| | |
|--|----|
| 政策导读..... | 3 |
| 中央经济工作会议公报全文..... | 3 |
| 2016 中国经济八大关键词..... | 7 |
| 中央经济工作会议：鼓励开发商适当降低房价..... | 11 |
| 中国拟到 2020 年基本完成现有城镇棚户区改造..... | 12 |
| 人口计生法作出五处修改 明确一孩二孩都可延长生育假..... | 15 |
| 《关于授权国务院在实施股票发行注册制改革中调整适用〈中华人民共和国证券法〉有关规定的决定》..... | 16 |
| 北京以“三个并举”推进首都“瘦身健体”..... | 17 |
| 产业聚焦..... | 20 |
| 2015 中国经济表述：去库存的“药方”一张接一张..... | 20 |
| 城市工作划定路线图：5 年完成棚户区、城中村和危房改造..... | 22 |
| 地产界“合伙”成潮 非万能良药效果仍待观察..... | 24 |
| 大兴三宗地吸金 83.5 亿 上演年末土地“狂欢”..... | 26 |
| 北京统计局：前 11 月房地产对 GDP 贡献占比 6.2%..... | 27 |
| 海淀区将配售 1.4 万套保障房..... | 28 |
| 区域分化加剧 一线城市房价五年来上涨 46%..... | 28 |
| 北京真实库存仅有 3 万套 离取消限购还有多远..... | 30 |
| 2015 “环京”楼市的暴涨奇迹：不到一年时间价格翻倍..... | 32 |
| 前沿视点：互联网+..... | 36 |
| 地产圈新花样 盘点“互联网+”下的新式营销..... | 36 |
| 国企改革..... | 39 |
| 进入“深水区”，国企改革如何突围？..... | 39 |
| 22 年中央经济工作会议看国企改革变迁..... | 41 |
| 河北省出台国企发展混合所有制经济实施意见..... | 44 |
| 京津冀一体化..... | 47 |
| 京津冀协同发展开局良好..... | 47 |
| 善谋全局者 必先谋一域——京津冀协同发展报告..... | 49 |
| 行业动态..... | 51 |
| 路劲地产发力京津冀..... | 51 |
| 绿城分拆物业上市 甩包袱能否成为估值催化剂？..... | 52 |
| 房企开启新一轮“大吞小” 将有效缓解地产去库存..... | 55 |
| 万达的模仿者们：紧盯人口导入大的三四线城市..... | 57 |
| 净利骤降七成 大龙地产筹划重心回归北京..... | 58 |
| 视野延伸..... | 61 |
| 地产开发投资退潮 存量房市场或现万亿级机会..... | 61 |
| “险”夺万科：世界最大房企成为资本市场之饵..... | 63 |

政策导读

中央经济工作会议公报全文

中央经济工作会议 12 月 18 日至 21 日在北京举行。中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平，中共中央政治局常委、国务院总理李克强，中共中央政治局常委、全国人大常委会委员长张德江，中共中央政治局常委、全国政协主席俞正声，中共中央政治局常委、中央书记处书记刘云山，中共中央政治局常委、中央纪委书记王岐山，中共中央政治局常委、国务院副总理张高丽出席会议。

习近平在会上发表重要讲话，总结 2015 年经济工作，分析当前国内国际经济形势，部署 2016 年经济工作，重点是落实“十三五”规划建议要求，推进结构性改革，推动经济持续健康发展。李克强在讲话中阐述了明年宏观经济政策取向，具体部署了明年经济社会发展重点工作，并作总结讲话。

会议指出，今年以来，面对错综复杂的国际形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，我们按照协调推进“四个全面”战略布局的要求，贯彻落实去年中央经济工作会议决策部署，加强和改善党对经济工作的领导，坚持稳中求进工作总基调，牢牢把握经济社会发展主动权，主动适应经济发展新常态，妥善应对重大风险挑战，推动经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设取得重大进展。经济运行总体平稳，稳中有进，稳中有好，经济保持中高速增长，经济结构优化，改革开放向纵深迈进，民生持续改善，社会大局总体稳定。今年主要目标任务的完成，标志着“十二五”规划可以胜利收官，使我国站在更高的发展水平上。同时，由于多方面因素影响和国内外条件变化，经济发展仍然面临一些突出矛盾和问题，必须高度重视，采取有力措施加以化解。

会议认为，认识新常态、适应新常态、引领新常态，是当前和今后一个时期我国经济发展的大逻辑，这是我们综合分析世界经济长周期和我国发展阶段性特征及其相互作用作出的重大判断。必须统一思想、深化认识，切实把思想和行动统一到党中央重大判断和决策部署上来。必须克服困难、闯过关口，坚持辩证法，一方面我国经济发展基本面是好的，潜力大，韧性强，回旋余地大，另一方面也面临着很多困难和挑战，特别是结构性产能过剩比较严重。这是绕不过去的历史关口，加快改革创新，抓紧做好工作，就能顺利过关。必须锐意改革、大胆创新，必须解放思想、实事求是、与时俱进，按照创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，在理论上作出创新性概括，在政策上作出前瞻性安排，加大结构性改革力度，矫正要素配置扭曲，扩大有效供给，提高供给结构适应性和灵活性，提高全要素生产率。

会议指出，引领经济发展新常态，要努力实现多方面工作重点转变。推动经济发展，要更加注重提高发展质量和效益。稳定经济增长，要更加注重供给侧结构性改革。实施宏观调控，要更加注重引导市场行为和社会心理预期。调整产业结构，要更加注重加減乘除并举。推进

城镇化,要更加注重以人为核心。促进区域发展,要更加注重人口经济和资源环境空间均衡。保护生态环境,要更加注重促进形成绿色生产方式和消费方式。保障改善民生,要更加注重对特定人群特殊困难的精准帮扶。进行资源配置,要更加注重使市场在资源配置中起决定性作用。扩大对外开放,要更加注重推进高水平双向开放。

会议强调,推进供给侧结构性改革,是适应和引领经济发展新常态的重大创新,是适应国际金融危机发生后综合国力竞争新形势的主动选择,是适应我国经济发展新常态的必然要求。

会议指出,明年是全面建成小康社会决胜阶段的开局之年,也是推进结构性改革的攻坚之年。做好经济工作要全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神,以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导,加强和改善党对经济工作的领导,统筹国内国际两个大局,按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局,牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,适应经济发展新常态,坚持改革开放,坚持稳中求进工作总基调,坚持稳增长、调结构、惠民生、防风险,实行宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的总体思路,保持经济运行在合理区间,战略上坚持持久战,战术上打好歼灭战,着力加强结构性改革,在适度扩大总需求的同时,去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板,提高供给体系质量和效率,提高投资有效性,加快培育新的发展动能,改造提升传统比较优势,增强持续增长动力,推动我国社会生产力水平整体改善,努力实现“十三五”时期经济社会发展的良好开局。

会议强调,明年及今后一个时期,要在适度扩大总需求的同时,着力加强供给侧结构性改革,实施相互配合的五大政策支柱。

第一,宏观政策要稳,就是要为结构性改革营造稳定的宏观经济环境。积极的财政政策要加大力度,实行减税政策,阶段性提高财政赤字率,在适当增加必要的财政支出和政府投资的同时,主要用于弥补降税带来的财政减收,保障政府应该承担的支出责任。稳健的货币政策要灵活适度,为结构性改革营造适宜的货币金融环境,降低融资成本,保持流动性合理充裕和社会融资总量适度增长,扩大直接融资比重,优化信贷结构,完善汇率形成机制。

第二,产业政策要准,就是要准确定位结构性改革方向。要推进农业现代化、加快制造强国建设、加快服务业发展、提高基础设施网络化水平等,推动形成新的增长点。要坚持创新驱动,注重激活存量,着力补齐短板,加快绿色发展,发展实体经济。

第三,微观政策要活,就是要完善市场环境、激发企业活力和消费者潜力。要做好为企业服务工作,在制度上、政策上营造宽松的市场经营和投资环境,鼓励和支持各种所有制企业创新发展,保护各种所有制企业产权和合法利益,提高企业投资信心,改善企业市场预期。要营造商品自由流动、平等交换的市场环境,破除市场壁垒和地方保护。要提高有效供给能力,通过创造新供给、提高供给质量,扩大消费需求。

第四, 改革政策要实, 就是要加大力度推动改革落地。要完善落实机制, 把握好改革试点, 加强统筹协调, 调动地方积极性, 允许地方进行差别化探索, 发挥基层首创精神。要敢于啃硬骨头、敢于涉险滩, 抓好改革举措落地工作, 使改革不断见到实效, 使群众有更多获得感。

第五, 社会政策要托底, 就是要守住民生底线。要更好发挥社会保障的社会稳定器作用, 把重点放在兜底上, 保障群众基本生活, 保障基本公共服务。

会议认为, 明年经济社会发展特别是结构性改革任务十分繁重, 战略上要坚持稳中求进、把握好节奏和力度, 战术上要抓住关键点, 主要是**抓好去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。**

第一, 积极稳妥化解产能过剩。要按照企业主体、政府推动、市场引导、依法处置的办法, 研究制定全面配套的政策体系, 因地制宜、分类有序处置, 妥善处理保持社会稳定和推进结构性改革的关系。要依法为实施市场化破产程序创造条件, 加快破产清算案件审理。要提出和落实财税支持、不良资产处置、失业人员再就业和生活保障以及专项奖补等政策, 资本市场要配合企业兼并重组。要尽可能多兼并重组、少破产清算, 做好职工安置工作。要严格控制增量, 防止新的产能过剩。

第二, 帮助企业降低成本。要开展降低实体经济企业成本行动, 打出“组合拳”。要降低制度性交易成本, 转变政府职能、简政放权, 进一步清理规范中介服务。要降低企业税费负担, 进一步正税清费, 清理各种不合理收费, 营造公平的税负环境, 研究降低制造业增值税税率。要降低社会保险费, 研究精简归并“五险一金”。要降低企业财务成本, 金融部门要创造利率正常化的政策环境, 为实体经济让利。要降低电力价格, 推进电价市场化改革, 完善煤电价格联动机制。要降低物流成本, 推进流通体制改革。

第三, 化解房地产库存。要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求, 通过加快农民工市民化, 扩大有效需求, 打通供需通道, 消化库存, 稳定房地产市场。要落实户籍制度改革方案, 允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户, 使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求。要明确深化住房制度改革方向, 以满足新市民住房需求为主要出发点, 以建立购租并举的住房制度为主要方向, 把公租房扩大到非户籍人口。要发展住房租赁市场, 鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房, 成为租赁市场的房源提供者, 鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略, 适当降低商品住房价格, 促进房地产业兼并重组, 提高产业集中度。要取消过时的限制性措施。

第四, 扩大有效供给。要打好脱贫攻坚战, 坚持精准扶贫、精准脱贫, 瞄准建档立卡贫困人口, 加大资金、政策、工作等投入力度, 真抓实干, 提高扶贫质量。要支持企业技术改造和设备更新, 降低企业债务负担, 创新金融支持方式, 提高企业技术改造投资能力。培育发展新产业, 加快技术、产品、业态等创新。要补齐软硬基础设施短板, 提高投资有效性和精准性, 推动形成市场化、可持续的投入机制和运营机制。要加大投资于人的力度, 使劳动者更好适应变化了的的市场环境。要继续抓好农业生产, 保障农产品有效供给, 保障口粮安全, 保障农民

收入稳定增长,加强农业现代化基础设施建设,落实藏粮于地、藏粮于技战略,把资金和政策重点用在保护和提高农业综合生产能力以及农产品质量、效益上。

第五,防范化解金融风险。对信用违约要依法处置。要有效化解地方政府债务风险,做好地方政府存量债务置换工作,完善全口径政府债务管理,改进地方政府债券发行办法。要加强全方位监管,规范各类融资行为,抓紧开展金融风险专项整治,坚决遏制非法集资蔓延势头,加强风险监测预警,妥善处理风险案件,坚决守住不发生系统性和区域性风险的底线。

会议强调,推进结构性改革,必须依靠全面深化改革。要加大重要领域和关键环节改革力度,推出一批具有重大牵引作用的改革举措。**要大力推进国有企业改革,加快改组组建国有资本投资、运营公司,加快推进垄断行业改革。**要加快财税体制改革,抓住划分中央和地方事权和支出责任、完善地方税体系、增强地方发展能力、减轻企业负担等关键性问题加快推进。要加快金融体制改革,尽快形成融资功能完备、基础制度扎实、市场监管有效、投资者合法权益得到充分保护的股票市场,抓紧研究提出金融监管体制改革方案;加快推进银行体系改革,深化国有商业银行改革,加快发展绿色金融。要加快养老保险制度改革,完善个人账户,坚持精算平衡,提高统筹层次。要加快医药卫生体制改革,在保基本、强基层的基础上,着力建立新的体制机制,解决好群众看病难看病贵问题。

会议指出,要继续抓好优化对外开放区域布局、推进外贸优进优出、积极利用外资、加强国际产能和装备制造合作、加快自贸区及投资协定谈判、积极参与全球经济治理等工作。要改善利用外资环境,高度重视保护外资企业合法权益,高度重视保护知识产权,对内外资企业要一视同仁、公平对待。要抓好“一带一路”建设落实,发挥好亚投行、丝路基金等机构的融资支撑作用,抓好重大标志性工程落地。

会议强调,要坚持瞄准全面建成小康社会目标,牢牢抓住发展这个第一要务不放松,科学确定经济社会发展主要预期目标,把握好稳增长和调结构的平衡,稳定和完美宏观经济政策,加大对实体经济支持力度。坚持大力推进结构性改革,着力解决制约发展的深层次问题。坚持深入实施创新驱动发展战略,推进大众创业、万众创新,依靠改革创新加快新动能成长和传统动能改造提升。**要用新思路新举措深挖内需潜力,持续扩大消费需求,发挥好有效投资对稳增长调结构的关键作用,深入推进新型城镇化。**要大力优化产业结构,加快推进现代农业建设,着力抓好工业稳增长调结构增效益。**要加快形成对外开放新格局,培育国际竞争新优势。要推动绿色发展取得新突破。**要保住基本民生、兜住底线。要健全督查激励问责机制,促进各方面奋发有为、干事创业。

会议强调,要坚持中国特色社会主义政治经济学的重大原则,坚持解放和发展社会生产力,坚持社会主义市场经济改革方向,使市场在资源配置中起决定性作用,是深化经济体制改革的主线。要坚持调动各方面积极性,充分调动人的积极性,充分调动中央和地方两个积极性,注重调动企业家、创新人才、各级干部的积极性、主动性、创造性。要提高舆论引导能力,

善于把握本质、主流和趋势,善于把握社会心理,善于把握时、度、效,深度分析,主动发声,澄清是非,更有针对性做好舆论引导工作。

会议号召,这次中央经济工作会议,既是对明年经济工作的全面部署,也是对推进结构性改革的重点部署。各级领导干部务必把思想统一到党中央决策部署上来,把握正确方向,脚踏实地推进,推动改革发展稳定各项工作不断取得实实在在的成效,推动实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续发展。

中共中央政治局委员、中央书记处书记,全国人大常委会有关领导同志,国务委员,最高人民法院院长,最高人民检察院检察长,全国政协有关领导同志以及中央军委委员等出席会议。

各省、自治区、直辖市和计划单列市、新疆生产建设兵团党政主要负责同志,中央和国家机关有关部门主要负责同志,中央管理的部分企业和金融机构负责同志,军队及武警部队有关负责同志参加会议。

(来源:新华社)

2016 中国经济八大关键词

供给侧

【会议提出】

明年及今后一个时期,要在适度扩大总需求的同时,着力加强供给侧结构性改革,实施相互配合的五大政策支柱。

【专家解读】

所谓“供给侧改革”,就是从供给、生产端入手,通过解放生产力,提升竞争力促进经济发展,其核心在于提高全要素生产率。过去常说的三驾马车——投资、消费、出口,都是从需求方面推动经济发展,但这几年供给端出了问题,表现在一方面产能过剩,另一方面,老百姓需求的高品质、高附加值的产品却难以满足,致使大量国内消费需求转向海外。

供给方面出现的问题其实是结构性问题,所以中央提出供给侧改革,其核心是结构调整。几天前召开的中央政治局会议明确,明年的供给侧改革要从“深入实施创新驱动战略”、“积极稳妥推进企业优胜劣汰”、“帮助企业降低成本”、“化解房地产库存”、“保持有效投资力度”等多个维度同时发力。

供给侧改革的同时,需求方面也不能偏废,要“两头促进”,不能“一头沉”。需求侧改革也存在结构性问题。在投资和消费的结构中,过去多依赖投资,现在应增加消费的比重,以消费拉动经济;在消费中,过去政府消费占比大,居民消费少,今后应提高居民消费。

——首都经济贸易大学教授谢太峰

创新创业

【会议提出】

坚持深入实施创新驱动发展战略，推进大众创业、万众创新，依靠改革创新加快新动能成长和传统动能改造提升。

【专家解读】

创新是全方位的，包括制度、理论、技术、模式等创新。技术创新可以提高效率，推动产业转型升级，如，“中国制造 2025”、“互联网+”等。体制机制创新涉及改革，按照计划，新一轮改革到 2020 年基本完成。改革任务繁重，国企、财税、金融体制、土地制度、户籍等改革都将有大的推进。

要推动全社会力量进行创新、创业。社会创新的主体是企业，包括国有和民营企业，要激发它们的创新动力，特别是国有企业要起模范带头作用；个人是创业的主体，要改革科研、教育体制，解决当前应试教育和科研体制的弊端和问题，培养创新型人才。

企业、政府、科研机构三者应协同努力，共同打造公共创新平台，在社会上形成整体创新合力，给那些有创新能力但资金缺乏的个人提供更多的帮助。

科技成果转化应用需要多层次资本市场的支持，所以要通过金融创新支持科技成果转化。如，大力发展风险投资、私募股权基金等新型金融业务支持创新创业。还应鼓励跨国创新合作，特别是重大技术研发要积极开展国际合作。

——中国国际经济交流中心经济研究部部长徐洪才

双向开放

【会议提出】

要更加注重推进高水平双向开放。继续抓好优化对外开放区域布局、推进外贸优进优出、积极利用外资、加强国际产能和装备制造合作、加快自贸区及投资协定谈判、积极参与全球经济治理等工作。

【专家解读】

作为“十三五”的开局之年，此次会议透露出 2016 年对外开放领域至少有以下几点是要突出考虑的：

首先，进一步拓展我们的国际空间，把“一带一路”、亚投行、自贸区等战略规划落实到位；第二，继续转变我们的对外贸易发展方式，从“大进大出”到“优进优出”，从供给侧改革入手，在对外出口领域改变现在需求减弱的现状，以优秀的产品撬动别国的购买欲望，优化我们对外出口的产业结构；第三，稳定开放型经济在国民经济中的地位，进一步发挥资源优化配置的功能；第四，加强全球治理，应对国际压力。面对当前利用外资受到挑战的情况，中央经济工作会议又一次重申了我们作为开放型经济体的立场，一方面我们在利用外资上不会再“来者不拒”，而是会认真筛选，并且进一步完善反垄断等相关法律法规，外资也要适应我们逐步完善的市场经济环境，另一方面则是我们还是要给外资吃“定心丸”，积极提供各种服务，有方向地欢迎和鼓励外资进入，这也是我们未来对外开放的趋势。

——商务部国际贸易经济合作研究院国际市场研究部副主任白明

去库存

【会议提出】

化解房地产库存。要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。

【专家解读】

房地产消费和工业制成品消费有根本性差别，综合各方面因素分析，我们不能简单按照过去计划经济时代的思路去化解房地产库存。因此在“去库存”这面大旗下，还是得找到潜在的消费人群。目前农民工进城的确是“去库存”最主要的利好，农民工市民化肯定会带来新一轮消费拉动和基础设施投资增加。但首先要通过户籍制度改革解决农民工的身份问题，农民工就有条件将他们的长期消费行为从农村转向城市。

房地产“去库存”将会是一个长期过程，在此过程中，政府的政策有必要与市场结合到一起，通过改革打破一切制度门槛，更好地发挥市场作用，真正推进城镇化和农民市民化进程，落实户籍制度改革，这才是未来推动城市消费最关键的发动机。更加重要的是，我们应该通过这次房地产市场出现的波动，认清市场作用。政府不能再通过土地出让金，以双重利益动机推动房地产发展，其在房地产市场的利益闸门应彻底关闭。

——国家发改委城市和小城镇中心主任李铁

去产能

【会议提出】

积极稳妥化解产能过剩。要按照企业主体、政府推动、市场引导、依法处置的办法，研究制定全面配套的政策体系，因地制宜、分类有序处置，妥善处理保持社会稳定和推进结构性改革的关系。要严格控制增量，防止新的产能过剩。

【专家解读】

在“三期叠加”中，很重要的一“期”便是前期刺激政策的消化期，这些传统政策大多着眼于“需求管理”。可以说，我们今天面临的产能过剩，一方面是有效需求不足，另一方面则是有效供给不够。

让过剩产能出清的方法有很多种，企业破产和兼并重组都较为常见。但需要指出的是，此次中央经济工作会议特别强调了在这一过程中要“多兼并重组、少破产清算”，这意味着中央已经充分考虑到了破产这一形式可能带来的阶段性、结构性失业压力及其所引发的种种社会、民生问题。可以预见的是，在未来的实际操作中，我们不仅将进一步压缩钢铁、水泥、电解铝、平板玻璃等过剩产能，而且还将更加注重提高有效投资并给予必要的财税支持，加大社会保障、医疗卫生、绿色环保等领域优质产品的供给，从而在缓解相关产品结构性短缺的同时发掘新增长点，实现“供给侧改革”的题中应有之义。

——上海市社科院世界经济研究所研究员权衡

补短板

【会议提出】

要补齐软硬基础设施短板，提高投资有效性和精准性，推动形成市场化、可持续的投入机制和运营机制。要加大投资于人的力度，使劳动者更好适应变化了的市场环境。

【专家解读】

此次会议明确提出要补齐经济发展中的短板，并从收入分配、企业造血能力、软硬件基础设施等角度拿出了具体意见。特别是首次明确地提出了“阶段性提高财政赤字”，这无疑体现了决策层面对经济下行压力时的果断以及在保障和改善民生这一问题上的决心。

长期以来，中国经济比较依赖基础设施投资拉动，但大多集中在看得见、摸得着的方面，而一些“看不见”的领域却比较薄弱。如，很多城市的排给水设施比较落后、应急能力较差，往往下一场雨就出现了城市内涝现象。这就是投资以“点”为主所产生的弊端。与此同时，我们在智慧城市管理、互联网、信息化、公共服务等“软性”基础设施方面的投入也要不断加大力度，才能满足当今社会的需要。

正是针对这些基础设施供给上的不足，此次会议才提出提高投资的“有效性和精准性”。因此在投资方面，城市综合管廊建设、区域内基础设施升级、医疗资源扩充更新等都将成为2016年经济生活的重要看点。

——北京市社科院经济研究所所长杨松

去杠杆

【会议提出】

要加强全方位监管，规范各类融资行为，抓紧开展金融风险专项整治，坚决遏制非法集资蔓延势头，加强风险监测预警，妥善处理风险案件，坚决守住不发生系统性和区域性风险的底线。

【专家解读】

应该说，本次中央经济工作会议所指出的“去杠杆”任务，对于防范化解我国金融风险既系统全面又突出重点。其系统全面性体现在，对于我国接下来一段时间里可能出现的金融风险都有所提及，并总纲性地提出了“坚决守住不发生系统性和区域性风险的底线”。同时，又重点提及了地方债务风险问题，其中“完善全口径政府债务管理”就要求在化解地方政府债务风险时，要弄清债务总量，根据债务的不同类型采取针对性的应对措施。

在具体措施方面，任务提及了“做好地方政府存量债务置换工作”。事实上，这项工作已经开展了一段时间，并取得了一定成绩，目前看，还有加快推进的必要。特别是，明年地方财政可能面临一定的收支压力，若地方政府债务不能得到妥善解决则可能带来一定风险，“去杠杆”这一任务实际上是对此做出了一个预案，而实现这一任务的重要前提就是加强债务置换的工作。此外，对于非法集资、以互联网为幌子的非法融资等金融领域的违法违规操作行为必须加大查处力度。

——中国人民大学金融与证券研究所副所长赵锡军

降成本

【会议提出】

帮助企业降低成本。要开展降低实体经济企业成本行动，打出“组合拳”。要降低制度性交易成本，转变政府职能、简政放权，进一步清理规范中介服务。要降低企业税费负担，进一步正税清费。要降低社会保险费。要降低企业财务成本，金融部门要创造利率正常化的政策环境，为实体经济让利。要降低电力价格，推进电价市场化改革，完善煤电价格联动机制。要降低物流成本，推进流通体制改革。

【专家解读】

帮助企业降低成本有其现实需要，以目前我国企业运行现状来看，企业明显面临着负担重、成本高的问题。本次中央经济工作会议提出了有针对性的解决方案。我认为，在后期政策实施过程中尤其要注意三点，第一是政府在给企业提供更多便利时，要注重多提供一些一站式服务，进一步降低交易成本。具体措施方面，要不断减少地方设置的“门槛”，特别是省市一级的工商税务部门，要加强提供一站式服务的能力。第二是进一步减税降费，在降低相关税费的同时，要特别严格地整治不合理收费问题。第三是降低物流成本还需要采取切实有效的措施，其中高速公路收费及过桥费的问题要引起足够重视，对于那些原先收费已超过10年且已基本收回成本的高速公路，可以减少相关收费。在具体收费措施方面，可以考虑完善物流费用的结构，进一步降低物流成本。

——北京科技大学管理学院经济贸易系教授何维达

（来源：人民日报）

中央经济工作会议：鼓励开发商适当降低房价

中央经济工作会议认为，明年经济社会发展特别是结构性改革任务十分繁重，战略上要坚持稳中求进、把握好节奏和力度，战术上要抓住关键点，主要是抓好去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。

其中，“化解房地产库存”被再次提及。会议认为，要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。要落实户籍制度改革方案，允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求。

与此同时，会议还认为，**要明确深化住房制度改革方向，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，把公租房扩大到非户籍人口。要发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，成为租赁市场的房源提供者，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。要鼓励房地产开发企业顺应市场规律**

调整营销策略，适当降低商品住房价格，促进房地产业兼并重组，提高产业集中度。要取消过时的限制性措施。

（来源：新华网）

中国拟到 2020 年基本完成现有城镇棚户区改造

中央城市工作会议 12 月 20 日至 21 日在北京举行。习近平在会上发表重要讲话，分析城市发展面临的形势，明确做好城市工作的指导思想、总体思路、重点任务。李克强在讲话中论述了当前城市工作的重点，提出了做好城市工作的具体部署，并作总结讲话。

会议指出，我国城市发展已经进入新的发展时期。改革开放以来，我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程，城市发展波澜壮阔，取得了举世瞩目的成就。城市发展带动了整个经济社会发展，城市建设成为现代化建设的重要引擎。城市是我国经济、政治、文化、社会等方面活动的中心，在党和国家工作全局中具有举足轻重的地位。我们要深刻认识城市在我国经济社会发展、民生改善中的重要作用。

会议强调，当前和今后一个时期，我国城市工作的指导思想是：全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市，转变城市发展方式，完善城市治理体系，提高城市治理能力，着力解决城市病等突出问题，不断提升城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力，建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，提高新型城镇化水平，走出一条中国特色城市发展道路。

会议指出，城市工作是一个系统工程。做好城市工作，要顺应城市工作新形势、改革发展新要求、人民群众新期待，坚持以人民为中心的发展思想，坚持人民城市为人民。这是我们做好城市工作的出发点和落脚点。同时，要坚持集约发展，框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量，立足国情，尊重自然、顺应自然、保护自然，改善城市生态环境，在统筹上下功夫，在重点上求突破，着力提高城市发展持续性、宜居性。

第一，尊重城市发展规律。城市发展是一个自然历史过程，有其自身规律。城市和经济两者相辅相成、相互促进。城市发展是农村人口向城市集聚、农业用地按相应规模转化为城市建设用地的过程，人口和用地要匹配，城市规模要同资源环境承载能力相适应。必须认识、尊重、顺应城市发展规律，端正城市发展指导思想，切实做好城市工作。

第二，统筹空间、规模、产业三大结构，提高城市工作全局性。要在《全国主体功能区规划》、《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》的基础上，结合实施“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带建设等战略，明确我国城市发展空间布局、功能定位。要以城市群为主体形态，科学规划城市空间布局，实现紧凑集约、高效绿色发展。要优化提升东部城市群，在中西部地区培育发展一批城市群、区域性中心城市，促进边疆中心城市、口

岸城市联动发展，让中西部地区广大群众在家门口也能分享城镇化成果。各城市要结合资源禀赋和区位优势，明确主导产业和特色产业，强化大中小城市和小城镇产业协作协同，逐步形成横向错位发展、纵向分工协作的发展格局。要加强创新合作机制建设，构建开放高效的创新资源共享网络，以协同创新牵引城市协同发展。我国城镇化必须同农业现代化同步发展，城市工作必须同“三农”工作一起推动，形成城乡发展一体化的新格局。

第三，统筹规划、建设、管理三大环节，提高城市工作的系统性。城市工作要树立系统思维，从构成城市诸多要素、结构、功能等方面入手，对事关城市发展的重大问题进行深入研究和周密部署，系统推进各方面工作。要综合考虑城市功能定位、文化特色、建设管理等多种因素来制定规划。规划编制要接地气，可邀请被规划企事业单位、建设方、管理方参与其中，还应该邀请市民共同参与。要在规划理念和方法上不断创新，增强规划科学性、指导性。要加强城市设计，提倡城市修补，加强控制性详细规划的公开性和强制性。要加强对城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控，留住城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。规划经过批准后要严格执行，一茬接一茬干下去，防止出现换一届领导、改一次规划的现象。抓城市工作，一定要抓住城市管理和和服务这个重点，不断完善城市管理和和服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。要把安全放在第一位，把住安全关、质量关，并把安全工作落实到城市工作和城市发展各个环节各个领域。

第四，统筹改革、科技、文化三大动力，提高城市发展持续性。城市发展需要依靠改革、科技、文化三轮驱动，增强城市持续发展能力。要推进规划、建设、管理、户籍等方面的改革，以主体功能区规划为基础统筹各类空间性规划，推进“多规合一”。要深化城市管理体制改革，确定管理范围、权力清单、责任主体。推进城镇化要把促进有能力在城镇稳定就业和生活的常住人口有序实现市民化作为首要任务。要加强对农业转移人口市民化的战略研究，统筹推进土地、财政、教育、就业、医疗、养老、住房保障等领域配套改革。要推进城市科技、文化等诸多领域改革，优化创新创业生态链，让创新成为城市发展的主动力，释放城市发展新动能。要加强城市管理数字化平台建设和功能整合，建设综合性城市管理数据库，发展民生服务智慧应用。要保护弘扬中华优秀传统文化，延续城市历史文脉，保护好前人留下的文化遗产。要结合自己的历史传承、区域文化、时代要求，打造自己的城市精神，对外树立形象，对内凝聚人心。

第五，统筹生产、生活、生态三大布局，提高城市发展的宜居性。城市发展要把握好生产空间、生活空间、生态空间的内在联系，实现生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀。城市工作要把创造优良人居环境作为中心目标，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。要增强城市内部布局的合理性，提升城市的通透性和微循环能力。要深化城镇住房制度改革，继续完善住房保障体系，加快城镇棚户区和危房改造，加快老旧小区改造。要强化尊重自然、传承历史、绿色低碳等理念，将环境容量和城市综合

承载能力作为确定城市定位和规模的基本依据。城市建设要以自然为美，把好山好水好风光融入城市。要大力开展生态修复，让城市再现绿水青山。要控制城市开发强度，划定水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线、永久基本农田和生态保护红线，防止“摊大饼”式扩张，推动形成绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式。要坚持集约发展，树立“精明增长”、“紧凑城市”理念，科学划定城市开发边界，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变。城市交通、能源、供排水、供热、污水、垃圾处理等基础设施，要按照绿色循环低碳的理念进行规划建设。

第六，统筹政府、社会、市民三大主体，提高各方推动城市发展的积极性。城市发展要善于调动各方面的积极性、主动性、创造性，集聚促进城市发展正能量。要坚持协调协同，尽最大可能推动政府、社会、市民同心同向行动，使政府有形之手、市场无形之手、市民勤劳之手同向发力。政府要创新城市治理方式，特别是要注意加强城市精细化管理。要提高市民文明素质，尊重市民对城市发展决策的知情权、参与权、监督权，鼓励企业和市民通过各种方式参与城市建设、管理，真正实现城市共治共管、共建共享。

会议强调，做好城市工作，必须加强和改善党的领导。各级党委要充分认识城市工作的重要地位和作用，主要领导要亲自抓，建立健全党委统一领导、党政齐抓共管的城市工作格局。要推进城市管理机构改革，创新城市工作体制机制。要加快培养一批懂城市、会管理的干部，用科学态度、先进理念、专业知识去规划、建设、管理城市。要全面贯彻依法治国方针，依法规划、建设、治理城市，促进城市治理体系和治理能力现代化。要健全依法决策的体制机制，把公众参与、专家论证、风险评估等确定为城市重大决策的法定程序。要深入推进城市管理和执法体制改革，确保严格规范公正文明执法。

会议指出，城市是我国各类要素资源和经济社会活动最集中的地方，全面建成小康社会、加快实现现代化，必须抓好城市这个“火车头”，把握发展规律，推动以人为核心的新型城镇化，发挥这一扩大内需的最大潜力，有效化解各种“城市病”。要提升规划水平，增强城市规划的科学性和权威性，促进“多规合一”，全面开展城市设计，完善新时期建筑方针，科学谋划城市“成长坐标”。要提升建设水平，加强城市地下和地上基础设施建设，建设海绵城市，加快棚户区和危房改造，有序推进老旧小区综合整治，力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造，推进城市绿色发展，提高建筑标准和工程质量，高度重视做好建筑节能。要提升管理水平，着力打造智慧城市，以实施居住证制度为抓手推动城镇常住人口基本公共服务均等化，加强城市公共管理，全面提升市民素质。推进改革创新，为城市发展提供有力的体制机制保障。

会议号召，城市工作任务艰巨、前景光明，我们要开拓创新、扎实工作，不断开创城市发展新局面，为实现全面建成小康社会奋斗目标、实现中华民族伟大复兴的中国梦作出新的更大贡献。

中共中央政治局委员、中央书记处书记，全国人大常委会有关领导同志，国务委员，最高人民法院院长，最高人民检察院检察长，全国政协有关领导同志以及中央军委委员等出席会议。

各省、自治区、直辖市和计划单列市、新疆生产建设兵团党政主要负责同志和城市工作负责同志，中央和国家机关有关部门主要负责同志，中央管理的部分企业和金融机构负责同志，军队及武警部队有关负责同志参加会议。

（来源：新华网）

人口计生法作出五处修改 明确一孩二孩都可延长生育假

第十二届全国人大常委会第十八次会议 12 月 27 日以 157 票赞成 2 票弃权，表决通过了关于修改人口与计划生育法的决定。将于 2016 年 1 月 1 日起施行的修改决定明确：国家提倡一对夫妻生育两个子女。

在明确国家提倡一对夫妻生育两个子女的同时，修改决定规定，符合法律、法规规定条件的，可以要求安排再生育子女，具体办法由省、自治区、直辖市人民代表大会或者其常务委员会规定。夫妻双方户籍所在地的省、自治区、直辖市之间关于再生育子女的规定不一致的，按照有利于当事人的原则适用。

国家卫生计生委法制司司长张春生介绍，再生育情形主要针对再婚家庭、病残儿家庭等，需要依据相关规定，经过批准之后才能允许再生育。各地在修订地方的人口与计划生育条例的过程中，将就再生育的情形作出明确规定。

决定还明确，符合法律、法规生育子女的夫妻，可以获得延长生育假的奖励或者其他福利待遇。这意味着，无论是生育第一个孩子，还是第二个孩子，均可以获得延长生育假。

此前，在提交审议的人口计生法修正案草案中规定“符合本法第十八条规定生育子女的夫妻，可以获得延长生育假的奖励或者其他福利待遇。”在审议过程中，有常委会委员提出，这一规定不够清楚，容易理解为只有生育两个子女的才可以获得延长生育假的奖励。因此，修改决定作出了进一步的明确。

决定还提出，在国家提倡一对夫妻生育一个子女期间，自愿终身只生育一个子女的夫妻，国家发给《独生子女父母光荣证》。获得《独生子女父母光荣证》的夫妻，按照国家和省、自治区、直辖市有关规定享受独生子女父母奖励。获得《独生子女父母光荣证》的夫妻，独生子女发生意外伤害、死亡的，按照规定获得扶助。在国家提倡一对夫妻生育一个子女期间，按照规定应当享受计划生育家庭老年人奖励扶助的，继续享受相关奖励扶助。

决定规定，育龄夫妻自主选择计划生育避孕节育措施，预防和减少非意愿妊娠。同时，将第三十六条第三项中规定的法律责任中删去“实施假节育手术”行为。

（来源：新华网）

《关于授权国务院在实施股票发行注册制改革中调整适用〈中华人民共和国证券法〉有关规定的决定》

全国人大常委会 12 月 27 日审议通过《关于授权国务院在实施股票发行注册制改革中调整适用〈中华人民共和国证券法〉有关规定的决定》，这标志着推进股票发行注册制改革有了明确的法律依据。

IPO 将更加高效

据证监会数据，目前有（来源：新华网）600 多家拟上市公司“排队待审”。而符合沪深交易所上市标准的企业数量远大于此。

注册制改革将对企业发行上市的注册条件、注册机关、注册程序、审核要求作出相应调整，改变如今的核准制，企业上市效率将得到大幅提升，一大波企业将在未来几年快速上市。

不过，不用过于担心市场扩容，因为这些企业不会一拥而上。证监会多次表示，新股发行的节奏与价格最终将放开，但改革是渐进的过程，价格和节奏不会一步放开，这为市场提供了缓冲空间。

上市企业将失去“监管背书”

在审核制下，人们往往认为，企业走到上市这一步，已历经监管层的层层审核把关，上市的企业就是好企业。但是，在注册之下，这一切都变了。

证监会明确表示，注册制以信息披露为中心，股票发行时机、规模、价格等由市场参与各方自行决定，投资者对发行人的资产质量、投资价值自主判断并承担风险，监管部门重点对发行人信息披露的齐备性、一致性和可理解性进行监督，不再为企业上市“背书”。

这意味着，投资者需要自己睁大眼睛辨别企业的投资价值。只要企业没有违法违规，投资者投资失利也不能怪监管层把关不严了。

“打新”热潮将回落

动辄十多个涨停板的超高收益成为投资者热衷“打新”的不竭动力。有统计显示，截至 11 月底，2015 年发行的 192 家公司网上中签率平均为 0.53%，4、5 月间发行的新股上市后平均涨幅超过 600%。

注册制改革核心在于理顺政府与市场的关系，最终放开发行价格的控制，市场将平衡股票供给与投资需求，不论新股老股，决定股票价格的终将是公司价值。

业内人士预计，伴随注册制改革的推进，新股“稀缺性”会降低，定价将更加市场化，新股上市后溢价水平也将出现回落，“打新”热潮或将成为过去。

“壳价值”将越来越低

当前的股票市场上，一些上市公司虽然业绩不佳，却因为具有上市公司的资格，依旧被热捧，成为稀缺的“壳资源”。这是因为，核准制下 IPO 周期长、成本高，急于上市融资的企业有时会借壳以实现快速上市，而借壳费用往往高达数亿元。

注册制改革将大幅降低企业上市融资的成本。同时，改革还将实施严格的退市制度，对欺诈发行和重大违法的上市公司实施强制退市，把“害群之马”坚决清除出市场。

业内人士预计，注册制下，上市公司资格不再像现在这样稀缺，“壳资源”也将会失去现在的高价。退市制度的完善，也会迫使许多仅具壳价值的上市公司离开市场。

违法将付出更高代价

内幕交易、操纵市场、欺诈发行……虽然监管层持续严厉打击资本市场的违法违规行为，但违法违规案件仍不断出现。深圳紫金港资本管理有限公司首席研究员陈绍霞认为，其中原因就在于违法成本太低，惩罚力度不够。

注册制下，监管层的监管重点将从前端的审批后移至事中事后环节，更多监管力量将放在稽查执法上。那些通过欺骗而在资本市场牟取暴利的违法违规者不能再抱有侥幸心理了。

证监会明确表示，注册制改革实施中将切实维护“三公”的市场秩序，严厉打击和惩处违法违规行为，全面加强对于欺诈发行和信息披露虚假的惩罚力度，保护投资者的合法权益，让违法违规者付出更高代价。

（来源：新华网）

北京以“三个并举”推进首都“瘦身健体”

作为首都，北京近年来饱受人口膨胀、交通拥堵、大气污染、水资源紧缺等“大城市病”之困，严重制约着国际一流的和谐宜居之都建设进程。疏解北京非首都核心功能既是治理北京“大城市病”的关键之举，也是京津冀协同发展战略的核心。

2015年以来，北京坚持“三个并举”，加快非首都功能疏解工作步伐，让首都“身形”瘦下来、“体格”健起来。

疏控并举：动真格让北京“瘦”下来

一个浮肿的巨人，必然步履维艰，很难走远。过去长期以来，北京承担了大量的非首都功能，这是北京“大城市病”的“病根”所在。今年4月通过的《京津冀协同发展规划纲要》明确，将一般性制造业、区域性物流基地和批发市场、部分教育医疗等公共服务功能以及部分行政性、事业性服务机构作为非首都功能。

北京市提出，疏解非首都功能，实现瘦身健体，增量必须得到控制，产业、功能、人口都要做减法。存量要有序疏解，加快调整疏解不适宜的产业、批发市场等非首都功能。

在严控增量方面，北京市2015年制定了史上最严格的新增产业禁限目录，全市禁限比例达55%，城六区禁限比例达79%。截至今年12月，全市不予办理的工商登记业务累计超过1.2万件。

相比于严控增量，疏解存量的阻力更大，面对的矛盾更多，对此北京市迎难而上“动真格”。截至 10 月底，北京市共关停退出一般制造业和污染企业 315 家，提前完成 300 家污染企业年度淘汰任务，累计淘汰各类污染企业 995 家。

今年前三季度，北京市共撤并升级低端市场 90 家，腾退营业面积约 44 万平方米，摊位 1.2 万个，动物园、大红门、新发地等重点批发市场疏解任务加快实施。北方最大的服装批发市场“动批”今年年底前将疏解摊位 60%，完成 20 万平方米的腾退任务。

目前，北京建筑大学、工商大学、城市学院、天坛医院等教育医疗疏解项目都已取得阶段性成果。北京行政副中心规划设计总体布局方案已经确定，行政办公区起步区已开工建设。到 2017 年，北京市属行政事业单位整体或部分迁入工作将取得实质进展，远期将带动约 40 万人疏解至通州。

“市场之手”与“政府之手”并举：释放京津冀协同效应

北京市场、人才、公共服务等资源优势明显，对企业而言有着天然的吸引力。借助京津冀协同发展的“东风”，北京市坚持“政府之手”和“市场之手”并用，一方面以“嫁女”的心态，为疏解工作创造条件。另一方面充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，加强对市场的引导。

北京市经信委主任张伯旭说：“结合天津、河北不同区域资源禀赋特点，2014 年以来，我们累计组织 50 余次产业对接活动，推动新乐三元工业园、张北县庙滩产业园 I D C 项目等多个项目落地河北。”

“北京企业都有‘恋京情结’，我们以往的招商效果都不理想。”河北渤海新区沧州临港经济技术开发区党组书记张召堂表示，如今，政府间统一组织对接，企业深入洽谈，再加上政策的东风，让一切发生了改变。

数据显示，目前北京地区向河北疏解转移的工业项目超过 80 个，总投资超过 1200 亿元，投产以后将形成 2500 亿元的产能。中关村管委会主任郭洪介绍，目前，中关村企业在河北设立分公司 1300 家，投资成立子公司 768 家；在天津设立分公司 603 家，投资成立子公司 658 家。

记者从北京市发改委了解到，京津冀三地配合财政部、税务总局制定出台了《京津冀协同发展产业转移对接企业税收收入分享办法》，推动迁出地与迁入地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。

此外，北京还对企业搬迁过程中因土地转让而产生的土地增值税等税收给予减免，充分发挥工业污染企业调整退出奖励资金、落实清洁空气行动计划、进一步规范污染扰民企业搬迁政策激励作用，引导企业加快调整退出和转移疏解。

疏解与升级并举：“腾笼换鸟”提升发展质量

北京市发改委主任卢彦表示,有序疏解非首都功能为推动更高水平发展置换出了宝贵空间,疏解腾退空间将主要用于服务保障首都核心功能、改善老百姓生活条件、加强生态环境建设,增加公共服务设施以及适量置换成人少的“高精尖”业态。

中关村西区曾经是国内首屈一指的电子卖场聚集地,如今这里人头攒动的场景不再,电子卖场面积下降了 65.3%,成功“转身”为科技金融、智能硬件、知识产权服务业等“高精尖”产业重要聚集区。在朝阳区,我国首个国家文化产业创新实验区去年在此落地,通过对老旧工业厂房、传统商业设施、有形市场改造升级,目前区内已聚集文化创意企业超过 2 万家,2015 年预计规模以上文化创意企业实现营业收入突破 2000 亿元。

批发市场疏解后会不会造成居民生活的不便?海淀区将疏解腾退出的空间资源优先用于改善居民生活条件。2014 年至今,海淀已在关停市场周边共新建和改造蔬菜零售网点 76 处,全区已形成拥有 601 个蔬菜零售终端、327 个规范化早餐门店的便民服务体系。

在寸土寸金的西城,该区 4 所中职学校将整合成一所职业教育学院迁往昌平区,这 4 所学校共有校址 12 处,总建筑面积 10.24 万平方米,腾退后除三四处留作实习基地外,其余空间全部用于基础教育,增加初中优质学位和补充小学学位不足。

不少低端市场腾退后被改造成公园绿地,改善人居环境。位于朝阳区的西直河石材市场曾是北方最大的石材集散地,如今这个占地 170 公顷的石材市场已基本腾退完毕。市场腾退后,超过 80%的土地将进行绿化。

产业聚焦

2015 中国经济表述：去库存的“药方”一张接一张

房企的并购重组案一例接一例

行业利润率下降，金融资本介入，2015 年的房地产行业就像一座“围城”，有的人想出去，有的人想进来。

2015 年，无疑是房地产行业转折的一年。持续多年高速增长的销售、投资，在这一年放慢了脚步，无论是政府还是企业，都在努力适应这种变化。为去库存，政府的“药方”一张接一张；为发展，企业的并购重组案一例接一例。

出手！

政府开“药方”推动需求入市

“前两天总算把房子定下来了。”洪女士近两个月以来一直忙着各处看楼盘，最终下定决心出手购买了一套位于北三环燕莎附近的两居室，“现在首付和利息都降低了。以 10 月份那次的降息来看，如果商贷 100 万、按 30 年等额本息还款计算，月供可以少 150 多元，总利息少了 5.6 万元左右。现在理财产品收益不高，股市又跌宕起伏，买房子还是比较靠谱的。”

面对去库存的压力，今年政府发力，不断给楼市开“药方”，除了祭出“3·30”新政这样的大招，还推出了一系列房地产的利好政策。降准降息、降低首付、减免税费、取消限外等降低购房成本，推动了像洪女士一样投资或改善型需求购房者的入市。中央及地方公积金政策宽松力度加大，除了降低首付比例外，还通过提高贷款额度、放宽提取条件和使用范围、推行异地通贷、与商业贷款挂钩等，进一步加大使用公积金贷款购房贷款的支持力度。

从供应端来看，土地供应控制规模、调整结构，加大保障性住房建设，使市场环境得到改善。在北京，几乎每一宗拍卖出让的土地中，都配建有大量的保障房。

争抢！

房企都在买一线城市的地

在三四线城市较大的库存压力下，房企在今年全面回归一线城市和部分热门二线城市。

根据中原地产研究部统计数据，2015 年以来，20 大标杆房企合计在土地市场投入超 3000 亿元，而一线城市的占比首次突破了 40% 的比例，占比高达 44%。“北上广深”每出一块地，几乎无一例外遭到房企哄抢，高价地频现。每个地王的位置都不太稳固，很快会被后来者所替代。

“樊家村地块楼面价拍出 7.5 万元/平方米，丰台成‘疯台’了。”10 月 20 日，位于北京南三环与南四环之间的丰台花乡樊家村地块的天价成交，刷新了北京最高楼面价纪录，让业界咋舌，因为目前该区域附近的二手房价格仅在 4 万元/平方米左右。

从今年北京土地市场来看，总成交额、平均溢价率、成交楼面均价都刷新了历史最高纪录，年内楼面价超过3万元/平方米的土地达到26宗。北京由此也迎来了楼市的“顶豪元年”。未来，在一线城市拿地或将成为“豪门游戏”，而一线城市的商品房住宅价格也在加速豪宅化。

分化！

不少企业退出房地产

在一系列利好政策刺激下，房企销售业绩成绩单飘红，如恒大地产前10月便完成全年目标销售业绩，并宣布上调今年销售目标。但房企的利润率却在进一步下降，在土地价格、资金成本上升的情况下，房价的上涨速度低于成本速度，今年利润率首次下降到个位数。

“暴利”时代渐行渐远，不少企业宣布逐渐剥离房地产业务，即使是浙江广厦这样曾经的百强房企也未能幸免。

结束了“野蛮生长”的年代，房企的分化显现，企业之间的并购重组案例不断增加。恒大今年是收购的大赢家，除了完成重庆、成都等地的收购外，还斥资135亿元收购新世界位于海口、武汉、惠州等地的4个大型项目，刷新国内最高收购价纪录。此外，保利、碧桂园、融创等房企在今年也有不少收购动作。

经济学家马光远曾表示，“未来中国房地产活下来的只有20%。”市场难逃洗牌的命运，并购重组或进一步加剧，房企间的分化也将更加剧烈。“中小房企的项目绝大部分在二、三线城市，甚至是四线城市，销售情况不是很好，很多资金都压在项目上出不来，而且和龙头房企相比，融资成本更高，企业最后可能就变成替银行、信托打工的了。”一位地方房企高管无奈发出感叹。

恐慌！

资本“围猎”房企

有人选择退出，也有人想进来。纵观今年二级市场的情况，房企明显受到资本“青睐”。在今年被举牌的上市公司中，房地产企业占比达到三成左右，万科、远洋地产、金地集团、华侨城等均被举牌。除了资本大鳄安邦的大范围举牌，4月1日，中国平安斥资62.95亿港元入股千亿级房企碧桂园，并登上其第二大股东的宝座。

尤其是年底上演的宝能、万科收购大戏，即使是全球最大的住宅开发商，在面对“野蛮人”敲门时也不免出现“恐慌”。这场收购大戏从剑拔弩张，到峰回路转、日趋缓和，牵动着市场的神经，也让股权分散的房地产企业感到担心，“举牌”变成了一个敏感词。

进入到资本市场，就要遵守市场规则。“宝万之争”虽然尚未结束，但已被视作金融资本进入产业资本的符号。未来，房地产的最大拥有者可能会是保险企业、银行等金融机构，而开发商，最后可能只是提供技术服务的“手艺人”而已。

值得记住

《不动产登记暂行条例》

房产税

3月1日,《不动产登记暂行条例》正式实施,实现不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。11月9日,北京16个区全面提供不动产登记服务。

对于《条例》的实施,大家更关心的是“房产税”是否随之出台。近期,关于“房产税”的呼声很高,不过从房产税征收的程序来看,尚未进入人大立法程序,至少在短期内不会出台。

融创收购佳兆业

“宝万之争”

年初和年尾,房地产企业之间上演了两出收购大戏。

2014年底,佳兆业在深圳的多个项目陷禁售风波,创始人郭英成也辞职前往香港。在此背景下,融创中国介入并考虑以45.5亿港元将其收购,但双方就债务重组的谈判迟迟未能达成一致。2015年4月,佳兆业房源解禁,郭英成回归。5月28日,融创中国发布公告称,已同深圳房企佳兆业签订收购终止协议。

一晃到了年底,震惊市场的宝万收购案登场。12月6日,宝能系通过二级市场增持,成为万科第一大股东,随后仍继续增持。万科董事局主席王石发表内部讲话,直言“不欢迎”宝能。双方一度剑拔弩张,但在23日王石发表与宝能“一家人”的言论后,态度开始趋于缓和。24日,被看做是中间关键力量的安邦保险发表支持万科管理层的声明,“宝万之争”或进入尾声。

(来源:新华网)

城市工作划定路线图:5年完成棚户区、城中村和危房改造

时隔37年之后,中央城市工作会议再次召开。改革开放以来,我国经历了世界上规模最大、速度最快的城镇化进程,从1978年到2014年,城镇化率年均提高1个百分点,城镇常住人口由1.7亿人增至7.5亿人,城市数量由193个增至653个。城市发展带动了整个经济社会发展,城市建设成为现代化建设的重要引擎。城市,让生活更美好,但如何建设、发展、治理城市?中央最高级别的工作会议为此划定了蓝图。

中央城市工作会议12月20日至21日在北京举行。会议指出,城市是我国各类要素资源和经济社会活动最集中的地方,全面建成小康社会、加快实现现代化,必须抓好城市这个“火车头”,把握发展规律,推动以人为核心的新型城镇化,发挥这一扩大内需的最大潜力,有效化解各种“城市病”。同时提出,推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变,力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

民生证券分析师李奇霖告诉《每日经济新闻》记者,做好城市工作是解决民生问题的应有之举。尽管各级政府相当重视城市规划与基础设施建设,但城市建设中仍有诸多问题困扰

着居民生活，如各功能区分布不均衡导致居民上下班通勤时间较长、城市抵御暴雨暴雪等极端天气能力弱使得经常“看海”等。

亮点 1：树立“紧凑城市”理念

从发达国家城市化发展的一般规律看，我国现在开始进入城镇化较快发展的中后期。今后还将有大量人口不断进入城市，城市人口将逐步达到 70%左右。

37 年前的城市工作会议提到必须继续认真贯彻“控制大城市规模，合理发展中等城市，积极发展小城市”和“十分珍惜、合理利用每寸土地”的基本方针。

相比之下，此次会议依然强调要控制城市开发强度，划定水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线、永久基本农田和生态保护红线，防止“摊大饼”式扩张，推动形成绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式。

会议称，要坚持集约发展，树立“精明增长”、“紧凑城市”理念，科学划定城市开发边界，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变。城市交通、能源、供排水、供热、污水、垃圾处理等基础设施，要按照绿色循环低碳的理念进行规划建设。

去年 7 月，国土资源部会同住建部，在北京、上海、广州、深圳等 14 个城市进行了城市开发边界划定首期试验，目前已有初步成果，相关原则和方法已基本确定。

国土部规划司司长董祚继认为，划定城市开发边界有三重意义：一是促进城市转型发展，提高城镇化质量；二是有利于节约用地和保护耕地；三是通过划定城市开发边界，尽可能地把自然本底守住，把城市放在大自然当中，改善城市生态环境，推进生态文明建设。

会议还称，要促进“多规合一”，全面开展城市设计，完善新时期建筑方针，科学谋划城市“成长坐标”。

河北发改委一位人士就告诉《每日经济新闻》记者，一些地方的城市规划“短命”的客观原因是经济发展速度快，很多规划缺乏前瞻性，但不可忽略的主观因素是由于缺乏国家层面总体布局安排和综合考评体系，城市都想不断扩张，获得更多的用地指标，发展经济。

亮点 2：加强城市地下基建

会议指出，要提升建设水平，加强城市地下和地上基础设施建设，建设海绵城市，加快棚户区 and 危房改造，有序推进老旧住宅小区综合整治，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

中国城市基础设施欠账问题明显，高层早前就对此有明确关注和表态。

国务院总理李克强在今天的夏季达沃斯论坛中说，我们现在还有 1 亿人口居住在棚户区，我们必须给他们一个符合现代标准的居住条件，我们将继续大规模地推进棚户区改造。同时还要推动城市地下基础设施的建设。最近我们在推动地下综合管廊的建设。

有券商指出，地下管廊有望大幅提高城市综合管理能力。截至目前，全国城市排水管道总长度约 50 万公里，地下管廊长度却不足 1000 公里，考虑其上亿元的单公里造价，地下管廊长期投资空间巨大。按其测算，到 2020 年，地下管廊建设总投资规模约 8000 亿元。

另外，据申万宏源测算，海绵城市建设无疑会拉动新一轮城市建设热潮，按照国务院关于海绵城市建设目标要求，2013年底全国城市建成面积4.78万平方公里，保守假设每平方公里投资1.5亿元，试点城市每平方公里1.9亿投资，静态预估2020年对应1.4万亿元投资额，2030年则对应5.7万亿元投资额。

住建部政策研究中心原主任陈淮告诉《每日经济新闻》记者，投资不光是工业固定资产，还包括城市固定资产大规模形成，如城市基础设施的改善，以前我们修城铁、地铁、立交桥，最近要搞地下综合管廊，这些是我们作为公共事业投资核心的主要取向。

“消费升级一定需要成规模集体性的居住条件改善，连接投资和消费的节点就在这儿。”陈淮说。

中国城市经济学会副会长牛凤瑞也表示，基础设施的完善将起到价值转移的作用，引起地价上涨，房价也会水涨船高。

（来源：每日经济新闻）

地产界“合伙”成潮 非万能良药效果仍待观察

2015年12月21日，“鸿坤物业合伙人发布会”在鸿坤金融谷举行。鸿坤物业集团一级合伙人、总经理吴国卿在会上表示，希望通过“合伙人+”，把鸿坤物业打造为“优秀社区运营专家”。

房企组织创新青睐合伙人制

随着行业整体发展放缓，房企高利润时代结束，传统的企业管理制度已经接近边际效益的极限，无法留住人才。东方财富choice金融终端汇编的数据显示，在2012-2014年间，房企离职人数分别为95人、89人和154人，已经呈现上升趋势。从总裁到营销线，甚至产品线，全方位离职已成为趋势。即使身为行业老大的万科，在这几年也经历了高管大量流失的现象，三年间大约有一半执行副总裁以及很多中层管理人员离开。

在这个转型的关键点上只有创新和变革才可生存与发展。业内诸如万科、绿地、龙湖、碧桂园等标杆房企合伙人制的出台，正是希望通过共担风险，共享利润，激发人才的激情和潜能，激发组织活力，提升运营效率。在合伙人制度下，既能促使职业经理人真正关注项目运作，同时也对职业经理人进行“绑架”，以实现人事方面的稳定。

鸿坤集团董事长赵彬在鸿坤物业合伙人发布会上介绍说，“鸿坤‘合伙人+’制度以分享的理念给合伙人搭建平台，提供各种条件和支持，孵化企业，围绕创新型城市运营商的目标，打造出创业型企业家集群，助力鸿坤发展战略落地。

此前，花样年控股董事局主席潘军在接受采访时亦看好合伙人模式。他说，引入合伙人制度，说明房企开始注重团队价值，并将团队利益与企业发展绑定在一起。而这正是互联网中非常重要的一种文化，即分享文化。

“简单的雇佣制和传统企业老旧笨重的管理方法容易窒息人的创造力和激情。”鸿坤地产集团高级合伙人、执行董事毛大庆在发布会现场表示，“合伙人制度的发布算是物业变革的关键时刻，这不仅仅是一次机制的创新，也是管理的创新和模式的创新。鸿坤集团物业合伙人制度的发布，也预示着物业正在朝着一个更生态、更有温度的企业组织发展。”

一般来说，企业内部的创业成功率很低，企业用什么样的方式跟创业者对话仍是关键所在。一个企业只有敢于打破自己、推翻自己、颠覆自己，通过企业自身的人才管理办法的变革，才能有力推动企业的转型和跨越式发展。

吴国卿表示，鸿坤进行“合伙人+”机制的建设，旨在以制度激发企业与人才的双重变革，通过培养和引入合伙人群体，使鸿坤物业成为优秀的社区运营专家，成为客户资产保值增值的大管家。鸿坤物业将给予人才股权、分红权、特别授权、决策权及灵活的管理权和人事权。

合伙人制并非万能良药

不过，任何事物都不可能成为万能良药，合伙人制亦然，其效果仍有待进一步观察和检验。

比如，在房企合伙人制经常采用的项目跟投做法中，一般来讲，项目自身或多或少都有些不确定的市场因素，如再对市场风险把控能力和操盘能力没有较大把握，这时，对于高管或核心员工来讲，可能会从心里面抵触公司这样的做法，从这个角度来看，跟投有可能会带来公司核心员工或高管的离职。

事实上也是这样，虽然房企推进房企合伙人制的主观目的是希望通过共担风险、共享利润，解决人才流失问题，同时激发组织活力，提升效率，并也取得一定成效，但是，合伙人制度并没有改变房企高管离职的现实。

按照东方财富 choice 金融终端汇编的数据，截至 10 月 30 日，今年内地上市房企中的董事、监事及高管人员等岗位，因“辞职”和“个人原因”而离职的人数已经达 109 人，涉及招商、中海、保利及推出了合伙人制度的万科等大型房企。同策咨询研究部总监张宏伟说，即便是推进合伙人制度，人才流失问题依旧存在。

CRIC 研究中心研究员房玲表示，对于大中型房企而言，为应对市场风险，再次凝聚人心，合伙人制确实有较好的效果，但是否所有房企都适用？须区别对待。传统的职业经理人制度对小型房企或许有着更大的帮助，能够带来先进经验和完善的规划，甚至帮助企业扩张。但这并不意味着小型房企不能进行合伙人制发展。“企业需要根据自身发展阶段和核心诉求，判断哪种模式更利于企业在当下环境前进。”

房地产行业步入白银时代，正在经历利润率向社会平均利润率靠拢这个行业拐点，合伙人制或许只是一个开始。未来，组织创新、共同创业，将会成为房地产行业发展的重要基调。

（来源：新华网）

大兴三宗地吸金 83.5 亿 上演年末土地“狂欢”

沉寂不多时的土地市场，2015 年 12 月 23 日掀起年末最后一场“狂欢”。大兴区一天内同时迎来 1 宗综合住宅、2 宗生物医药基地的激烈竞拍，引发了绿地、中铁、中铁建、华侨城、万科、K2、金隅等一线主流房企在内的厮杀大战。

根据国土局官网资料，昨天出让的三宗地块分别为旧宫镇 YZ00—0801—0039、6001 地块 R2 二类居住、A61 机构养老设施用地、北臧村生物医药基地 DX00—0501—0009 地块 F3 其他类多功能用地和北臧村生物医药基地 DX00—0501—0010 地块 F3 其他类多功能用地，前者需配建养老设施，后两者是兄弟地块。

新华网记者现场看到，率先竞拍的旧宫地块迎来金隅、金地、中铁、中铁建、华侨城、龙湖首开、旭辉金第等 7 家竞拍主体到场竞拍。据了解，该地起始价为 27.5 亿，早在网上报价阶段已掀起小高潮，共收到 7 次网上报价，最高报价为 28.4 亿元。而现场竞拍共经历 42 轮，一度成为金隅和中铁间的厮杀“二人转”，最终，在金地和旭辉金第均未出手的情况下，该宗地块由中铁以 44.2 亿总价、3.6 万元/平米的住宅楼面价强势摘得。

值得一提的是，由于该地块是 2015 年出让的最后一宗住宅用地，其竞拍激烈程度超出现场预期，最终溢价率高达 60.7%，超过了此前北京土地市场设置的 50% 溢价上限。中原地产首席分析师张大伟指出，该宗地块是北京年内第 26 宗 3 万+地块，也是大兴住宅地块历史最高地块，已超过了中铁之前拿下的地王，未来售价预期将在 7 万元/平米左右。他认为，这一高价成交地块，加上此前 7 月初前后的 10 多天时间里大兴成功出让 8 宗土地、累计总成交价 110.7 亿，说明开发商更多看上了大兴的楼市表现，“高去化速度、区域前景良好的规划，使得开发商不惜代价抢地”。

而另外两宗生物医药地块，也迎来持久且戏剧性的竞拍场面。新华网记者了解，现场共吸引到禹洲、K2、中骏、绿地、金地、万科、旭辉金第永同昌联合体等 7 家房企主体参与。先竞拍的 0009 地块共引发 51 轮竞拍，有意思的是，在几乎全程均由 K2 和禹洲两者竞争举牌的情况下，最终被绿地以一拍定槌，以 19.6 亿总价拿下。

而 0010 地块，引发竞拍的激烈程度有过之无不及，此前共收到 8 次网上报价，最高达 9.265 亿元。现场除 K2、禹洲之外，旭辉金第永同昌联合体亦加入混战，最终再度被“终结者”绿地斩获。经过 53 轮激烈举牌，最终，该宗起拍价仅 8.95 亿的地块以 19.7 亿元的总价成交。据计算，连揽两地的绿地，一天内共出血 39.3 亿元，两项目的未来售价则预计在 3 万元/平米。

大兴土拍落幕，意味着 2015 年北京土地市场临近收官。据统计，截至当前，北京年内土地出让金共达到 2017.25 亿，再一次刷新历史记录。而业内人士预测，在今年的年中和年末“火了两把”的大兴，明年则有可能成为继丰台之后的南城另一楼市看点。

（来源：新华网）

北京统计局：前 11 月房地产对 GDP 贡献占比 6.2%

2015 年 12 月 25 日，北京市统计局、国家统计局北京调查总队、北京市发改委就前 11 个月北京经济运行情况发布时表示，2015 年北京市经济运行态势平稳。

其中，前 11 个月房价与去年同期相比增速达 4.6%，对 GDP 的贡献占比 6.2%；预计城乡居民收入实际增速快于同期经济增速，且农村居民收入增速连续 7 年快于城镇居民。

经济增速方面，需求市场消费稳定，投资增长稳中有升。1 至 11 月，北京全市实现市场消费总额达 1.7 万亿，同比增长 8.3%，增速超过上半年 1 个百分点。其中实现服务性消费 7460.6 亿元，增长 10.2%。

据北京市统计局综合处处长庞江倩介绍，在复杂的国内外环境下，今年北京市经济总体平稳运行，经济增速保持在 6.7%至 7%的合理区间，有望完成预期目标。

居民收入方面，数据显示，一至三季度，北京全市居民人均可支配收入实际增长 6.6%，与经济增长基本同步；1 至 11 月，居民消费价格平均上涨 1.8%，涨幅为近 5 年来同期较低水平。

财政收入保持较快增长，1 至 11 月，北京全市实现一般公共预算收入 4452.2 亿元，同口径增长 12.7%。

前三季度，北京全市居民人均可支配收入达 36047 元，同比增长 8.5%。其中，城镇居民人均可支配收入达 39142 元，同比增长 8.5%。农村居民人均可支配收入达 16450 元，同比增长 9.3%。

北京市发改委相关负责人介绍，预计城乡居民收入实际增速快于同期经济增速，且农村居民收入增速连续 7 年快于城镇居民。从结构看，城、乡居民中 20%的低收入户收入增速比 20%的高收入户分别快了 2 个和 7.2 个百分点，城、乡居民工资性收入分别增长 9.8%和 11.8%，是拉动收入增长的主要动力，稳定就业，扶持薄弱村发展政策效果显现，市民从发展中得到更多实惠。

（来源：观点地产网）

海淀区将配售 1.4 万套保障房

2015 年 12 月 25 日，市住建委公布了为东城区、西城区、石景山区和海淀区调配的限价房、经适房。其中为东城和西城各调配 3000 余套，为石景山调配 866 套。为海淀调配的保障房源数量最多，达 1.4 万余套。

据了解，按照北京市规划，今年年底前要解决“四房合一”申请之前的所有轮候家庭住房困难，目前难度最大的就是海淀区。为此，市住建委积极协调，为海淀区调配其他区县的保障房源。此次为海淀区调配的保障房源数量很大，限价房和经适房房源的总量达到 1.4 万余套，分布在顺义、昌平、房山等区。市住建委要求海淀区在本月 31 日前向社会公布房源，并启动资格复核和摇号工作。

此次市住建委为东城区调配的限价商品房房源分两次调配，第一次调配了限价房源 899 套，位于顺义、通州、昌平等地，包括顺义新城第 17 街区项目房源 728 套、通州区永顺镇的通瑞嘉苑项目房源 158 套、顺义区仁和镇的鼎顺嘉园项目房源 8 套、昌平区沙河镇冠芳园小区项目房源 5 套。第二次调配的房源则有 2451 套，均位于大兴区，包括大兴区庞各庄 PGZ01-05 地块限价商品住房房源 562 套；大兴区庞各庄镇 PGZ01-01、PGZ01-02 地块限价商品住房房源 763 套；大兴区瀛海 DX08-0002-0301 地块限价商品住房房源 1126 套。

而为西城区调配的是通州区经适房房源 3688 套，包括西马庄经适房项目房源 285 套、永乐花园西区经适房项目房源 1300 套、西集镇综合配套区 F 地块经适房项目房源 903 套、牛堡屯粮库经适房项目房源 1200 套。

为石景山区调配的 866 套限价商品住房房源主要分布在大兴和房山。房源为：大兴区采育镇开发建设的采育二期安置房房源 866 套。此外，还调配了北京天恒乐活城置业有限公司在房山开发的拱辰街道 16-01-07 等地块综合性商业金融服务业、机构养老设施及二类居住用地项目配建限价商品住房 71000 平方米。

（来源：京华时报）

区域分化加剧 一线城市房价五年来上涨 46%

根据国家统计局的数据，今年 11 月，全国 70 个大中城市中，有 33 个城市的新建商品住宅价格出现环比上涨，比 10 月增加 6 个；二手住宅价格上涨的城市有 40 个，比 10 月增加 2 个。房价整体呈现出加速上涨的趋势。

第一太平戴维斯根据上述数据统计发现，过去五年来，一线城市房价累计上涨 45.53%，涨幅明显。相比之下，二线城市的涨幅仅为 10.73%。同期，三四线城市房价同比涨幅不断递减。

随着楼市的区域分化，房价也呈现出分化态势。多家机构指出，这种趋势并未终止，未来一线城市的房价仍有上涨动力，二三线城市则会继续上涨乏力局面。

一线城市房价涨幅 4 倍于二线

根据城市等级的差别，第一太平戴维斯将纳入统计局统计的 70 个大中城市进行分类，分为 4 个一线城市，16 个二线城市，24 个三线城市，其余的列为四线城市和五线城市。

环比来看，不同城市之间的房价变化差距不大，但若拉长时间轴，可见房价分化十分明显。据统计，今年 11 月，70 个大中城市的新建商品住宅价格平均同比下降 0.37%。其中，一线城市价格上涨 19.45%，二线城市仅上涨 0.87%。三四五线城市的房价则呈现负增长。

从上述变化可以看出，过去一年来，一线城市房价平均上涨两成。其余大部分城市的房价出现下跌，只有少部分城市房价微涨。

若以 2010 年 12 月的房价为基准，过去五年来，70 个大中城市的新建商品住宅价格平均上涨 9.34%。其中，一线城市上涨 45.53%，远高于平均水平。二三四五线城市房价的平均涨幅分别为 10.73%、7.01%、5.97%和 4.53%。

从变化趋势上看，不同层级的城市之间，房价分化十分明显。一线城市的房价涨幅大幅领先于均值，约相当于二线城市的 4 倍、三线城市的 6 倍、四线城市的 7 倍。

分城市来看，过去五年来，深圳市新建商品住宅价格上涨 77.2%，为全国之冠。分析认为，深圳的外来人口较多，对房屋需求量大，但由于地理条件等限制，土地和房屋供应相对有限，使得深圳楼市的供需关系极度紧张。

同期，北京新房价格上涨 34.8%，上海上涨 37.6%，广州上涨 32.5%。在二线城市中，涨幅最大的是厦门，为 33.6%。郑州和南京的房价涨幅也超过两成。

第一太平戴维斯的报告指出，作为国内最富裕的城市之一，厦门的年人均 GDP 达到人民币 86831 元，人均可支配收入为人民币 39625 元。加之其是处于亚热带地区的沿海城市，以及同台湾的密切往来，厦门得以不断吸引更多高净值人士和小型企业前往。

相比之下，社会资本充裕、此前房价上涨迅速的浙江，成为房价下跌“重灾区”。过去 5 年来，温州的新房价格下降 23.9%，位居降幅榜首；杭州、宁波、金华的房价也出现不同程度下跌。此外，海口、泉州、蚌埠、唐山的房价，也在过去 5 年间出现下跌。

山西内蒙仍为“重灾区”

过去几年来，“分化”成为房地产市场的主旋律。在一位不愿具名的分析师看来，资本流向是决定这种分化的主要因素。

“2010 年以后，房地产企业的布局开始从二三线城市向一线城市收缩。房地产投资资金大量向一线城市回流，但由于供应不足，造成这几年一线城市的土地争夺十分激烈，土地成本上涨明显。”该分析师表示。

这种情况在今年达到极致。根据中原地产统计，截至12月中旬，今年我国20大标杆房企拿地金额已累计至4429.93亿元，同比涨幅高达21%，成为仅次于2013年的历史第二高点。其中，20大标杆房企在一线城市拿地金额比例历史性突破了50%，达到50.6%。

但同期，一线城市仅推出土地516宗，合计土地规划建筑面积为5318.7万平方米，为最近6年来最低。平均楼面价为9075元/平方米，同比上涨了18.9%，创历史新高。

第一太平戴维斯认为，因近期住宅成交强劲，一线城市待售库存接近最低水平。四座一线城市持续吸引公司开业或扩张，推动就业、人口流入和薪酬增加，同时亦吸引来自其他城市的财富。这些因素均对住宅价格起到支撑作用，预计未来房价将继续保持上扬态势。

相比之下，三四线城市因此前的过度开发，如今库存高企不下。中国房地产业协会原副会长朱中一认为，一些三四线城市和部分二线城市库存规模较大，是当前房地产市场面临的一项重要问题。

安信证券的报告指出，截至10月末，我国房地产行业的真实库存约为98.3亿平方米，其中包括待售面积6.86亿平方米、尚未开工的企业拿地42.3亿平方米、在建商品房库存约49.1亿平方米。

从区域分布来看，辽宁、山东、山西、内蒙古为“严重过剩”区域。其中，营口的供需比已达到338.1%，鄂尔多斯、乌兰察布的供需比分别达到280.7%和293.7%。吉林、湖南、贵州、云南、青海等地，则属于“轻度过剩”。

中原地产首席分析师张大伟表示，市场分化的趋势还将持续。一线城市房价上涨动力仍然较足，三四线因为库存绝对值过高，即使有信贷刺激，出现全面回暖的可能性也不大。

（来源：21世纪经济报道）

北京真实库存仅有3万套 离取消限购还有多远

近日召开的中央经济工作会议提出，明年主要是抓好去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。其中，去库存主要是指化解房地产库存。这都被业内看作是为明年房地产定基调，并且普遍认为明年将是政策环境相对宽松的一年。

而具体到北京楼市中，去库存的要求在北京并不能简单套用，虽然北京连续两年成交进入低谷，新房成交套数在10万套以下，但却并非因为库存太多，相反却是由于房子不够卖。在这种背景下，一些鼓吹取消北京限购、限贷的声音，实际上并不容易实现。

北京楼市成交连续两年陷10万套以内低谷

最近召开的中央经济工作会议，再次给明年定下了宽松的基调。也被许多业内人士认为是给2016年开门红打了基础。

但实际上，主要的宽松政策指向的是二三线的楼市，而像北京、上海这样的一线城市来说，多种因素导致房子的实际供应并不多，抢手到了供不应求的极端。

亚豪机构统计数据显示，2015年(截止到12月16日)北京商品住宅(不含保障房和自住房)共实现成交71161套，成交面积790.65万平方米，同比分别增加16%、20%。虽然同比有所上升，但是从历年来成交走势来看，北京商品住宅成交已经连续两年维持10万套以内低位水平。

虽然成交始终位于低谷，但并不代表楼市低迷。相反，北京楼市的供应不足导致很多项目不敢放开了卖。

亚豪机构市场总监郭毅分析认为，北京商品住宅成交连续两年低位徘徊，甚至不及调控重灾年的2011年，主要是受到政策余波影响。并非项目卖不动，库存大。

郭毅表示，2011年北京颁布以限购为主导的严厉房地产调控，当年楼市成交即创造阶段性低点，而随着2012年“以价换量”的决策在市场当中盛行，2012-2013年间原本蓄积的资格购买需求得以大量释放，并逐渐消化殆尽。而自2014年市场需求开始以每年的新增资格购买力为主，市场底气不足造成市场难以为继，2014-2015年连续两年维持低位。

从未来政策导向来看，虽然北京限购政策仍未有放开倾向，但是从中心城区控制、保障性住房货币化、积分落户等一系列政策导向来看，未来市场有效需求可能将曲线增加。

另外，受到土地市场的引导，北京住宅市场豪宅化趋势已十分明显，价格持续走高将对纯商住宅市场需求形成最直接的打压。因此，未来北京新房成交很可能长期处于低谷徘徊。

真实库存仅有3万套

在中央要求去库存的大背景下，北京楼市的库存会不会堆积呢？

从北京市房地产交易管理网查询，目前住宅合计有8.1万套左右：但这个数据不仅有商品住宅，还包含了两限房、经济适用房和自住房。中原地产首席分析师张大伟表示，剔除掉所有的保障房类房源，实际的库存只有69754套。即便这个数字还不是北京的真实可售商品房库存。

张大伟分析，再剔除掉回迁房后，只有58862套。另外，由于3年前的库存基本已经自用为主，也就是实际市场真实待签约的商品房住宅库存只有4.6万套。其中还有部分已经预定。并且北京库存最多的十个项目高达1.2万套，都是远郊区县的项目。且可能有签约滞后的因素，再剔除掉这一部分，北京事实上可售的商品房住宅合计只有3万套。

这样的库存量最快甚至可以三个月就售罄，因此，实际上北京并不符合去库存的范围。

郭毅也认为，中央提出“房地产去库存”后，预计2016年将有更多刺激房地产的激励政策出台，全国房地产市场将再度掀起一波热潮。但专注北京市场来看，北京的库存房源也在向大户型转移，由于北京市场的“价格豪宅化”倾向，考虑到不同购买阶层的需求热点，高价项目不得不通过打造大户型产品来吸引中产阶级的购买热情，因此大户型产品价格上升明显。

限购解禁?业内称不可能

在中央经济工作会议上，除了去库存外，“取消过时的限制性措施”备受业内瞩目，目前看，全国最主要的还在执行的限制性政策只有贷款套数的限制和一线城市的限购了。难道说都要松动？

在不少业内专家看来，北京楼市已经十分火爆了，取消限购和限贷这种刺激政策都不可能在北京实施。

郭毅表示，限购是否“过时”，特别是仍在执行限购的“北上广深”今年成交量普遍上扬的背景下，限购的“过时”一说尚需画个问号。更不要说，住房限购的另一重意义在于控制北京常住人口规模。至于限购是否“过时”，取决于楼市未来的供需形势。

据亚豪机构统计显示，2014、2015 两年，北京出让住宅用地中纯商品住宅用地的面积不过 600 余万平方米，而仅今年一年，北京纯商品住宅的成交面积就接近 700 万平方米。

（来源：北京青年报）

2015 “环京”楼市的暴涨奇迹：不到一年时间价格翻倍

新房价格不到一年时间实现翻倍，这样的市场“奇迹”并未发生在被一线房企及业内人士一致看好的北京市场，而是在京东连三线城市都算不上的燕郊上演。

在楼市整体回暖的大背景下，京津冀一体化及一些大型公建的规划，让环京楼市在今年的表现极为抢眼。一方面不限购、总价低等先天条件让大量投资客涌入环京；另一方面，与北京天然的地理距离也让不少购房者将环京作为通勤居住及未来的养老居所。多种需求的集中让环京楼市价格在今年出现了大幅上涨，呼吁政府规范楼市发展的声音一直不断。事实上，虽然环京部分区域楼市出现无序发展，但此轮在环京置业的购房人并不盲目，心里账算得很清楚，或为长线投资，或为自住养老，环京各板块在不同维度上的价值差异明显，也吸引了不同人群的关注。

燕郊房价领跑环京 主流价格仍在万元以内

提起今年的环京楼市走势，“暴涨”总是很多人的第一印象。这主要源于与北京城区直线距离最近的燕郊在这一轮楼市回暖中的疯狂。多个楼盘价格大幅度上调，甚至有项目销售价格在一周内实现了翻倍。最新开盘项目的价格已经直逼 20000 元/平方米的大关。

虽然价格节节攀升，但燕郊的居住体验在这一年并未有明显的改善，早晚高峰长长的拥堵和“一下雨就看海”的经历是每个居住在燕郊人的痛。不过以目前的形势看，这些人尽皆知的缺陷并未减缓燕郊房价上涨的速度。

燕郊楼市价格的抢眼表现让不少人忽略了环京其他板块在今年的发展。事实上，在《京津冀协同规划纲要》即将出台和楼市的整体回暖，让环京区域房价都出现了不同程度的上涨，不过相较燕郊的疯狂则显得冷静了许多。以燕郊的邻居香河为例，某品牌开发商旗下的百万平方米大盘，在今年年初时起价为 5500 元/平方米，而 9 月最新开盘的一批产品起价 6900

元/平方米，最新一批报价为 8100 元/平方米。除此之外，固安、涞水、怀来、廊坊、天津武清等板块除别墅外的产品均价都在万元以内。

此次出台的《通知》也同样对环京各板块的房价做出了规范，《通知》要求，严厉打击房地产企业“囤地炒地”，对企业自身原因造成土地闲置的，依法坚决查处。发挥社会监督作用，对问题房地产企业实施约谈制度，查处房地产企业恶意炒作、捂盘惜售、哄抬房价等行为。规范中介行为，严厉打击房地产经纪机构发布虚假房源信息，造谣、传谣以及炒作不实信息误导消费者。加强房地产企业信用管理，及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。

《通知》还重点指出，未取得商品房预售许可的开发项目，严禁任何形式的预售和广告宣传。强化商品房预售方案管理，完善新建商品房预（销）售价格备案制度，严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。这对于那些热衷于排卡，借利好消息任意涨价的项目是个不小的打击，有业内人士就表示，如果严格按照这个通知规定执行，环京的很多项目都会遭受处罚。

买环境 京西京北优势明显

虽然价格在今年有所上涨，但环京大部分区域的房价相对于北京还是低了不少。而且，环京区域部分板块拥有的环境优势被购房者所青睐，在京郊购置一套房产作为第二居所，用于短时间的度假是不少环京置业者的主要目的。

“看到这里的湖光山色，就足以说服我在此购房了。”一位在京西南涞水的华银天鹅湖购房的购房人告诉《广厦时代》。在环京楼市，很多大盘都是依景区而建，甚至有些楼盘本身就建在景区内，与北京市区截然不同的风景就足以吸引购房人，这其中以京西及京北优势最为明显。

京西的环境资源主要集中在西南部，河北涞水县的一些楼盘主打的都是环境牌。华银天鹅湖、碧桂园九龙湾、一渡新新小镇等大盘集中在此。区域内有数十处国家 4A 级风景区和历史古迹，周口店、十渡、野三坡、云居寺、清西陵等都位于此板块周边。凭借地理优势和项目本身的规划，该区域的各项项目还拥有自己的环境优势，例如华银天鹅湖 2000 亩的湖面，一渡新新小镇的 27 洞国际标准高尔夫球场等。在地理环境上，京西与京东截然不同。

另一在环境上具备明显优势的是京北板块，其中分布项目最多的是张家口的怀来县。该区域内旅游胜地众多，县境内有 54 公里的古长城、千古之谜古崖居、蚩尤冢、鸡鸣驿古驿站等，还有最值得一提、也最被购房人看重的官厅水库。

以区域开发较早、业主满意度较高的原乡美利坚项目为例，项目位于古崖居西侧，官厅水库以北，项目整体与周边的山水景色融为一体，类似的社区环境，在京东及京南很难见到。此外，今年北京与张家口联合申冬奥成功后，北京客户到京北置业的范围也在继续向北拓展，尤其是崇礼滑雪场周边的项目，在今年的价格也有所上涨。

除了京西京北规模大、集中度高的环境资源外，京东的潮白河、京南的温泉等也是不少环京楼盘的主打卖点。

便利 京东京南自住占比最大

除了度假需求，自住也是一些购房人在环京置业的主要原因。由于北京市区的高房价和对购房资格的限制，大量的购房需求被挤压外溢。对于这部分自住人群，居住地的便利性就成了他们首要考虑的因素。

以今年价格疯涨的燕郊为例，虽然价格高企，但在环京楼市中受欢迎程度一直稳居首位的主要原因就是其与北京城区最短的直线距离。无论是公共交通还是自驾出行，虽然人流量较大，但不可否认，燕郊生活是最便利的。多条公交线路的终点站，短距离即可接驳至地铁六号线，全程高速直达四环的路网都是燕郊这些年价格上涨的底气。

不过，随着交通的发展，京东的香河、大厂，京南的固安也成为一些刚需客的选择。目前香河到北京的公交主要是 938 路、810 快等，可以直接到达国贸。自驾车可以选择走京沈高速，如果路上畅通，45 分钟左右也可以到达 CBD。方先生就是香河—北京通勤族的一员，他已经在香河居住三年了。每天往返于香河和北四环的他表示，真正居住后就会发现，香河并没有想象得那么远。

固安则是工作在西部购房人的选择，通过京开高速可以直接到达二环。如果选择公共交通的话，固安也有接驳地铁 4 号线天宫院站的公交车，路况好时大概半小时可以到达。

自住客户考虑的另一主要因素是居住的日常配套。在燕郊，基本的配套已经完备，但周末燕郊进城的公交仍然人满为患，大多数人还是会选择将消费留在北京。相比燕郊，环京的其他区域在配套上则更有待提高。以香河为例，以天下第一城为中心的老城区基本生活配套已比较完备，但北部新城的配套设施还有待提高。

买未来 投资者跟着交通产业走

看中环境度假养老，因为价格、资格购买自住，无论是哪种需求，购房者都兼具了一定的投资目的。另外，京津冀协同发展等利好也吸引了大量的投资客进入环京区域购房投资。

特别是京津冀协同发展上升为国家战略之后，各环京区域陆续迎来利好。投资客在考查时，区域未来的产业规划、特别是与北京之间的交通联系成为投资客最看重的因素之一。“地铁 4 号线通至固安”、“固安将迎地铁时代”这些都是走访固安楼市时最常看到的广告语。虽然尚无确切消息证实，但这一风向就已经吸引了很多投资客关注。固安的另一吸引投资客的卖点是正在建设的第二机场，“未来的望京”是售楼人员最爱给购房人画出的饼。

北京和张家口联手举办 2020 年冬奥会，最被购房人关注的就是冬奥会为京北交通和配套带来的改变，尤其是交通方面。京张高铁、从延庆到崇礼的延崇路都将为京北的发展提供基础。

另外在京西涞水，虽然环境已经足以吸引购房人购买，但未来的交通规划也为其加上另一筹码。据了解，环北京城际铁路和京石城际铁路都已经将涞水纳入论证，目前两条高铁都已经进入可行性研究阶段。

不过，对于在环京的投资，曾经有过投资经验的业内人士提醒，投资环京楼市，要放平心态，不能看到类似燕郊的暴涨，就希望自己可以短期获得可观收益。投资环京，总体看还是一种长线的投资方式。

（来源：北京青年报）

前沿视点：互联网+

地产圈新花样 盘点“互联网+”下的新式营销

当“互联网+”成为顶层设计，各行各业都在探讨“ ”的可能，房地产行业也概莫能外。“如何利用此契机扭转思维方式，与互联网深度融合创新营销方式，适应中国发展新常态，令房地产行业发展迎来新一轮黄金时代”，成为地产人的新命题。

如何利用互联网做营销？成都地产人玩得有滋有味。这些营销事件，除了噱头之外，是否值得深思？

电商节，房企也狂欢

“双 11”，这个本是网友调侃“光棍”的日子，被电商改造成了“购物狂欢节”。这本与开发商毫无关系，但对市场商机无比敏感的房企又怎会错过？

“购物上天猫，买房看龙湖”，这是龙湖在“双 11”的宣言。在其活动期间，成都龙湖所有的在售项目的其中 10 平方米只花 11000 元。对比中国指数研究院公布的成都市的住宅均价，龙湖此次优惠金额高达 7 万余元。据龙湖内部人士透露，成都龙湖今年的营销推广动作并不大，相比线上则更看重线下的推广。

绿地西南公司推出的首届“双 11”活动，西南各地 10 余个楼盘通过幸运大转盘的方式推出绿地购房基金。幸运的业主可以获得 6666 元至 111111 元的购房基金，业主可选择购房立减优惠，也可转赠、售卖，惠及他人。从绿地西南今年首次加入电商节可以看到，热闹非凡的购物狂欢节让房企无法袖手旁观。

对于各大房企而言，“双 11”临近年末，是最好收货季节。据媒体的不完全统计，仅成都一地加入“双 11”电商节的开发商就有数十家，实际上，拥抱电商的房企销售成绩也颇为靓丽。

根据中成房业统计数据显示，今年 10 月大成都住宅成交面积为 173.9 万平方米，11 月就飙升为 262.5 万平方米，这让需要不断翻新营销手法的房企尝到了甜头。

跨界合作，本土房企赶上来

跨界正为谋求多领域发展的房企带来全方位的改变，也成了一种自我突破和自我诉求的释放。

著名财经作家吴晓波在其个人官微中说道：“赶羊式的营销运动已经不再适应移动互联网的发展现状，商家在拼价血战中的获利模式始终没有形成。”但是，无论是出于房企持续性健康发展还是盈利压力的考虑，都急需拓展一种新的盈利模式。

作为成都的本土企业，蓝润与大众点评网合作了“全城免费吃霸王餐”的活动。此次跨界合作，也是国内 O2O 平台首次与房地产进行的营销合作。

要知道，成都人对美食厚爱有加，这个活动也同步在大众点评 APP 发布。活动最后得到的数据十分惊人，14 天接近 3 个亿的产出，通过大众点评网报名活动达 85126 人次，微信朋友圈曝光量达 130 万人次，而活动期间的两周蓝润销售业绩更是达到 29037 万元。对比蓝润此次的营销成本，最终 15%~17% 的客户转化量已十分惊人，是一次成功的以小搏大的营销案例。

在蓝润看来，跨行业合作最难做到的就是房企与互联网平台的数据融合，但蓝润这次活动成功做到了这一点。

借由此活动，蓝润也给消费者开启了“V 生活”系列，从而带来更便捷、舒适、时尚的“一站式生活方式”。与“悬疑营销”的结果相似，蓝润用这个成功的营销活动，在成都留下了浓墨重彩的一笔，对其品牌影响力也有很大的提升。

制造话题，悬疑大戏引热议

去年 10 月底，成都上演了一场“200 万包下成都媒体找紫薇”的事件，瞬间引发本地市民热议。故事的真相却是保利紫薇花语即将开盘的“悬疑营销”。

2015 年的保利并不想就此停下脚步。通过制造社会新闻引发“悬疑”话题热议，成都保利的营销模式另辟蹊径，从满天飞的楼盘广告中得以脱颖而出。

今年 7 月底，保利制造了一则重庆女与成都情侣在书店内因播放《锦歌》而发生纠纷的社会新闻，激发市民的热烈讨论，同时也顺利地植入了《锦歌》这首歌曲。保利内部人士对《每日经济新闻》记者介绍，成都保利一直比较重视自己在互联网上的影响力，加上锦江里项目的稀缺性，他们希望用更具有争议性的话题来提高这个项目的知名度，如果用传统的营销方式，则很难抓住受众的眼球。据其介绍，这次营销在锦江里项目开盘前两月执行，事件用三条线逐步打开，先是“打人事件”、二是“《锦歌》植入”、三是“锦江航拍宣传视频”。可以说，保利的营销部门早已走在其他部门前沿，成为主力。

现场视频一经上线，便在网络平台迅速传播，更是登上了门户网站的首要位置，在各大微信号的阅读量合计超过 10 万次。此曲走红之后，成都保利顺势推出“再见锦江系列”的推广主题，最终带出了“锦江里”项目的庐山真面目。据内部人士介绍，该项目今年 9 月份开盘至今销售额已突破 10 亿元，别墅推出即售罄。保利认为，“互联网是房企营销的趋势。”

通过悬疑式营销，保利成功地引起消费者的好奇与关注，甚至激起两地市民的争议。但是，通过后期解悬的方式，让消费者牢牢记住产品信息，从而达到市场推广效益的最大化。正是人们的猎奇心理，让悬疑广告这样的巧妙作派屡屡成为营销界的成功典型。

“互联网+”，正成行业共识

2015 年“互联网+”行动已深入各行各业，尤其房地产已进入了快速发展时期，各类房地产创新营销案例层出不穷。

房地产的新式营销模式从原本媒介资源的整合利用、价格血拼、线下推广，发展到如今整合、跨界营销、线上线下互动的复合型模式，这两者都承担着举足轻重的历史意义。

在这个渠道多样的互联网时代，房企创新性的营销思路对传统营销模式起到了较好的弥补和扩展作用。不仅给开发商带来了客源，帮助销售，同时也给合作方带来了利益，这才是“互联网”为房企创新营销所带来的新商机。

互联网营销推广的特点包括成本低、客群精准、传播路径广、效益高等特点，尽管这样的方式不再简单粗暴，但无论是线上还是线下，房企“大费周章”营销推广的根本目的仍是带客到项目。对房企而言，去库存、抓签约和回款，仍是地产营销的使命。

尽管与一些电商平台的成功合作让开发商尝到了甜头，但营销模式仍更多局限于资源互换、线下活动等方式，所谓互联网营销，亦是出现明显的趋同特征，缺乏明显的差异化。

有营销专家用“捕鱼”来形容现在的房地产市场：先把鱼赶到网里去，即通过线上线下营销手段，将互联网巨头的海量用户导入房地产企业，达到销售目的。然后针对购房能力不足的客户提供金融服务，让他们有能力买房，即“把鱼网收起来”，而这也正是“互联网+房地产”的真正要义。

（来源：地产中国网）

国企改革

进入“深水区”，国企改革如何突围？

一边是全国国企利润连续多月下滑、部分行业持续亏损，迫切需要改革提供“牵引力”，助推企业转型升级；一边是文件措施不断出台，改革在更大范围内全面推进。进入“深水区”的国企改革，该如何突围？

【形势不容改革迟缓】

关注政策动向的人会注意，2015年的国务院常务会议，六次提及国有企业和央企发展。最新一次颇为不同，9日的这次会议提到，对中央企业面临困难不容低估，还是要坚持深化改革，以提高质量效益为中心，综合施策，促进央企纾难解困。

对于国有企业，形势，已经来到必须来一场脱胎换骨的改革时刻。经济高速增长时期，国企的一些问题容易被掩盖，随着经济增长步入新常态，部分国企特别是产能过剩行业国企弊端尽显，而实现转型升级、培育增长新动能，亟须改革“牵引力”。

财政部数据显示，前10月全国国有企业利润下滑9.8%，比前9月扩大1.6个百分点；地方国有企业利润连续三月同比下降，由前8月降1%、前9月降2.7%，扩大至前10月下降6%。

记者调研发现，在钢铁、煤炭和有色等持续亏损行业，为数不少的企业已连续多个季度亏损、债务不断攀升、低效问题尽显，一些企业举步维艰，甚至已无力自救。

以钢铁行业为例，据中钢协统计，今年上半年86家纳入统计的钢铁企业负债总额达到3万亿元，相当于这些钢厂全部销售收入的1.67倍，是其利润总额的一千多倍，规模最大的10家钢铁企业中，一般以上企业负债率超过70%。

【文件措施陆续出台】

从9月13日中共中央、国务院印发《关于深化国有企业改革的指导意见》以来，已有关于混合所有制、国有资本管理体制等9个配套文件陆续出台，另有10个文件即将出台。

一些改革措施逐步推开。央企层面，国投、中粮、国药等6家央企“四项改革”试点工作稳步推进；在顶层方案指导下，北京、上海、贵州、吉林等地正着手细化改革落实方案。

【未来】据记者了解，包括混合所有制、市场化选聘经营管理者在内的国企“十项改革”试点已列入国务院改革领导小组议事日程，目前，有关部门正在研究制定方案，试点工作将于明年全面展开。

而为促进央企纾难解困、在市场拼搏中提质升级，前述国务院常务会议提出，对持续亏损三年以上且不符合结构调整方向的企业采取资产重组、产权转让、关闭破产等方式予以“出清”，清理处置“僵尸企业”。

一些旨在为国企发展卸包袱、助企业轻装上阵的举措也列入出台日程，诸如剥离企业办社会职能，2016 年在全国全面推开供水、供电、供热和物业管理分离移交；加大产能过剩行业呆坏账核销力度等。

【落实难度不可低估】

文件出台，只是第一步，如何落到实处，依然考验着从相关部委到地方政府，到作为改革主体的企业及企业负责人的魄力和智慧。

记者调研发现，国有企业改革涉及不同地域、不同行业，牵扯多个部门，推进中依然存在这样或那样的障碍，有些源自对关键性问题认识不到位，有的源自对改革路径理解不清晰，有的源自部分改革主体动力不足，有的则是企业长期亏损、包袱沉重，已无力自我改革。

以“僵尸企业”处置为例，记者调研发现，企业退出既牵扯债务，又涉及大量职工安置，如何设计严密的退出方案，同时给出能平衡各方诉求的解决路径，考验地方魄力和智慧。

又比如，被资本市场密切关注的国企兼并重组。记者发现，当前国企重组多为行政性安排，实际操作中，企业间“各打小算盘”情况并不鲜见，能否通过重组实现优势互补，达到“1+1>2”的初衷，仍存变数。

再比如，改革文件中提及的“法无授权任何政府部门和机构不得干预”，实际操作中，企业监管牵扯多个部门、不同法规以及部门规章，协调起来异常复杂。为数不少的国有企业人士都曾向记者反映，“中梗阻”现象颇为常见，对改革进程形成阻碍。

【改革突围需打“组合拳”】

正如一位中央企业负责人所说，改革是个系统工程，也是一门精细活，尤其是在当前复杂的经济形势下，国有企业改革进入“深水区”，面临多重矛盾和困难，更加需要综合考量施策，打出一套“组合拳”。

如何激发微观主体的改革积极性，被视为“当务之急”。一些专家建议，一方面要放手让基层去探索，找到解决各种具体问题的“金钥匙”，及时总结经验予以推广；另一方面，要明确改革责任主体，防止出现“一锅责任粥，一笔糊涂账”。

而针对当前一些企业生产经营困难大的现状，一些专家提醒，国有困难企业只有卸下历史“包袱”，才可能获得新生，当前应发挥企业、市场、政府三方面的积极性，最大程度形成减负合力，支持改革轻装上阵。

【未来】

记者注意到，近日召开的深改组会议在提到明年改革工作的总体思路时提到，突出问题导向，突出精准发力，突出完善制度，突出督察落实，把具有标志性、引领性的重点改革任务抓在手上，主动出击，贴身紧逼。中央政治局会议也提出，要积极稳妥推进企业优胜劣汰，通过兼并重组、破产清算，实现市场出清。要帮助企业降低成本，包括降低制度性交易成本、企业税费负担等。

既突出了对重点改革任务的督察落实，又突出了减轻企业负担，帮助企业轻装上阵。国企改革大幕已启，不管是落实已出台的改革，还是推出新的改革举措，都更加需要披荆斩棘的勇气，更加需要勇往直前的毅力，更加需要雷厉风行的作风。

（来源：新华网）

22 年中央经济工作会议看国企改革变迁

2015 年 12 月 21 日中央经济工作会议落下帷幕。由于供给侧改革的提出，社会各界对于今年的经济工作会议格外关注。

从 1994 年开始召开中央经济工作会议至今，22 年间，人们已经习惯于在年终由此寻找下一年中国经济前行的轨迹。同样，22 年间，国企改革也走过了跌宕起伏的进程。从提出建立现代企业制度到抓大放小，从完善国有资产监管体制到推进垄断行业改革，每个阶段国企改革都有不同的侧重点，每一年中央经济工作会议上透露出的信息，也反映了中央对国企改革的基本思路。

为此，中国青年报记者梳理了 22 年来中央经济工作会议公报（下称公报）中与国企改革相关的内容，试图把握国企改革脉络的变迁。

抓大放小，三年脱困

从 1994 年召开中央经济工作会议开始，每一年，国企改革基本上都是公报中不可或缺的内容。

1994 年的公报提出，以国有企业为重点深化经济体制改革，并且提出了国企改革的具体措施。例如，贯彻落实《转换经营机制条例》《监管条例》；试点建立现代企业制度，规范上市公司；调整产业结构，对一部分企业实行关、停、并、转，建立破产机制；积极解决企业的过度负债问题；妥善分流企业富余人员。

而随后两年的中央经济工作会议公报则将国企改革称为经济体制改革的中心，并且要“放在更加突出的地位”。彼时，国企经营遇到困难，由此，公报中连续出现“部分国有企业生产经营困难，经济效益不好”等表述。

中国企业研究院首席研究员李锦分析，1992 至 1994 年，国企在 3 年高投入后，进入了困难时期。“到 1997 年，甚至出现了国有企业三分之一亏损，三分之一盈利，三分之一保持平衡的局面。”

由此，1997 年，党的十五大对深化国企改革作出了重要部署。这一年的公报明确提出，“用 3 年左右时间，通过改革、改组、改造和加强管理，使大多数国有大中型亏损企业摆脱困境，力争到本世纪末使大多数国有大中型骨干企业初步建立起现代企业制度。”

首都经贸大学工商管理学院教授戚聿东认为，3 年脱困的提出是当时内外因素共同作用的结果。“在这之前，国企普遍亏损，中央虽然意识到国企需要脱困，但是并没有把它确定

为集中的问题来解决。1997 年亚洲金融危机，这对原本已十分困难的国企，可谓是雪上加霜，亏损问题更加突出。在这种背景下，1998 年新一届政府上任后，第一个目标就是 3 年‘脱困建制’。”

在这个国有企业改革和脱困的 3 年目标中，“抓大放小”成为基本思路——以市场为导向，资产为纽带，通过强强联合，在一些重要行业或关键领域组建一批大型企业集团，同时采取改组、联合、兼并、租赁、承包经营和股份合作制、出售等形式，加快放开搞活国有小企业的步伐。

针对放开搞活国有小企业产生的问题，1997 年至 1999 年的公报，反复强调“实施鼓励兼并、规范破产、下岗分流、减员增效和再就业工程”，“保障国有企业下岗职工的基本生活”。

谈及“抓大放小”，中国企业改革与发展研究会副会长周放生表示：“当时国家扶持的主要是大企业，中小企业就彻底放开了，彻底市场化了。当时全国大概有几十万家国有小企业民营化，走的是产权制度改革和身份置换的路子。实践证明，这样的市场化路子是对的，大多数改制的企业由死变活，正常经营，能够解除政府对企业承担的无限责任，也能够解除企业对员工承担的无限责任，能够使企业和员工走向市场。”

大刀阔斧的 3 年改革卓有成效，2000 年的公报写道，“国有大中型企业改革和脱困三年目标基本实现”。一组被广为引用的数字是，1997 年年底，国有及国有控股大中型企业为 16874 户，其中亏损的为 6599 户，占 39.1%；到 2000 年，亏损户减为 1800 户，减少近 3/4。

完善监管体制，集中国有资本

3 年目标完成后，中央对国企改革的表述也发生了变化。“加快转变企业经营机制，巩固和扩大国有企业改革和脱困成果”成为国企改革的新目标。

2000 年公报、2001 年公报针对国企的侧重点随之改变。“推进规范的公司制改革，推动股份制改造，完善法人治理结构；加强国有资产管理，建立规范的监督机制，落实保值增值责任；培育和发展一批拥有自主知识产权、核心能力强的大公司和企业集团”，成为这一时期国企改革的主要任务。

从 2002 年开始，国企改革话题在公报中渐渐退居幕后。以往公报对国企改革的大段描述消失了，取而代之的是一句话的简单提及。2013 年的公报，甚至都没有提到国企。

戚聿东将这一时期国企改革力度减弱的原因归结于“新国企现象”。“2003 年国有企业普遍脱困以后，新国企现象出现了。国有企业的产业集中度进一步提升，市场垄断程度进一步加大，国有企业提前进入‘小康’。”

周放生分析，“从 2002 年开始，整个国民经济处于上升期。从国企本身来说，历史包袱得到了一部分解决，大量中小企业走向市场。前一时期的改革，为后来企业的发展奠定了一定的基础。”

“从 2002 到 2012 年，国企发展进入了黄金 10 年，经济效益逐年提高。大家觉得，国企好了，还需要改革吗？”周放生说。

但是，李锦强调，其实在 2007 年以后，国企的形势就不大好了。2008 年和 2009 年的经济刺激，国家投入的 4 万亿元有很多都投到了国企。从表面上看，国企效益的增长延续了下来，“但 3 年刺激期过去后，国企的经营形势没有根本改变。这一段的扩大生产，加剧了产能过剩”。

中国青年报记者发现，在这一时期提到国企改革的 9 份公报中，“完善国有资产监督管理体制；加快国有经济布局的战略性调整；建立健全现代企业制度；发挥国有企业在自主创新中的重要作用”等，成为这一时期国企改革的重点任务。

戚聿东认为，这一阶段国企政策的基本思路是，国有企业要发挥对国有经济的领导作用。

“2006 年，国务院国资委强调国企应该重点控制六大领域和国企要起骨干作用的 10 多个产业，明确了国有资本需要集中的领域。”戚聿东说，“国资委成立以后，在防止国有资产流失、加强国有企业产权管理体制、探索国有资产的分级监管体制方面，确实做了大量工作。”

不过，戚聿东表示，国资委成立以后，改革的重点放在国资监管体制上，对国企改革的力度变小了。“站在企业的角度，如何进一步放权，提升活力这方面做得很不够。”

改革再出发，供给侧是重点

2014 年，国企改革在当年的公报中被重新提上日程。公报说，“推进国企改革要奔着问题去，以增强企业活力、提高效率为中心，提高国企核心竞争力，建立产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代企业制度”。

2015 年，国企改革进入提速阶段。9 月 13 日，中共中央、国务院《关于深化国有企业改革的指导意见》正式公布。随后，《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》《关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》等 9 个配套文件也陆续出台。

实际上，2015 年公报只有一句话的内容涉及国企改革——“要大力推进国有企业改革，加快改组组建国有资本投资、运营公司，加快推进垄断行业改革。”

然而，中国青年报记者采访的多位专家均表示，无论是公报中提及的供给侧结构改革，还是其强调的“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”，都与国企改革有着莫大关系。

“2015 年是国企改革年，2016 年是供给侧改革年。”李锦认为，接下来，“供给侧改革要和国企改革结合起来，以供给侧改革为主体。一手抓产权为主的国企改革，一手抓供给侧改革为主的结构改革。”

李锦认为，即便是公报中关于国企改革的两点表述，也与供给侧改革关系密切。

“投资运营公司是结构问题，以行业为主成立投资运营公司，投资运营公司的主要任务是三个一批，重组一批、清退一批、增加一批。垄断行业改革主要是指资源性行业，资源性

行业主要都是国企，其中很多是产能过剩和亏损的。将来这些国企要放下包袱，把门打开，让民营企业进来。”李锦说。

中国青年报记者发现，虽然 2015 年公报第一次提出了供给侧改革，但是供给侧改革的核心问题化解产能过剩，早在 2009 年的公报中就已出现，并且在之后几年的公报中被多次提及。

戚聿东认为，之前化解产能过剩的措施主要还是从需求侧方面着手。“每次出现产能过剩，就会用刺激投资、扩大消费、出口退税、政府补贴的方式开拓市场。2008 年，钢铁产业过剩，但还是上了不少钢铁项目，甚至有些部委流露出不上项目投资怎么办的想法。这是用需求来带动经济上行，还是需求侧的管理模式。”

因此，“国家适时提出要开始供给侧改革。”戚聿东说，“如今，不应再用制造更大过剩的方式解决当下的过剩问题。”

在李锦看来，今后的国企改革，首先要做好“三个一批”——创新发展一批、重组整合一批、清理退出一批。至于去产能和解决僵尸企业问题，则可以通过关停并转、重组合并、更新产品和技术、扩大出口、加快产能输出等五大路径予以解决。

（来源：新华网）

河北省出台国企发展混合所有制经济实施意见

河北省政府日前出台《关于地方国有企业发展混合所有制经济的实施意见》。意见提出，大型企业集团，通过分离改革辅业和办社会职能，改制重组为公众公司，加快在境内外资本市场上市或整体上市，着力提高国有资本证券化水平。中小型国企，通过实施资产重组、资源重组、资本重组和要素重组，加快股权结构多元化进程，着力推动国有资本有序进退。

以下为全文：

日前，省政府出台《关于地方国有企业发展混合所有制经济的实施意见》。意见提出，坚持政府引导，市场运作，严格程序，规范操作，完善制度，保护产权，实事求是，稳妥推进的基本原则，分类分层推进国有企业混合所有制改革。大型企业集团，通过分离改革辅业和办社会职能，做强做优企业，改制重组为公众公司，加快在境内外资本市场上市或整体上市，着力提高国有资本证券化水平。中小型国有企业，通过实施资产重组、资源重组、资本重组和要素重组，加快股权结构多元化进程，着力推动国有资本有序进退，合理流动和优化配置。

分类分层推进改革

意见明确，主业处于充分竞争行业和领域的商业类国有企业按照市场化、国际化要求，稳妥推进混合所有制改革。立足增强企业活力、放大国有资本功能、转换经营管理机制、提

高经济效益，确保国有资产保值增值，采取增资扩股、重组上市等方式，引入其他国有资本、非国有资本投资合作，实现股权多元化，完善混合所有制企业法人治理结构和管理方式。

承担国家和省、市战略及重大专项任务的商业类国有企业，在引入战略投资者实施改革重组过程中，保持国有资本控股；重要枢纽型交通基础设施、江河流域控制性水利水电枢纽、跨流域调水工程等领域，实行国有独资或控股；重要水资源、海岸线资源、森林资源、战略性矿产资源等开发利用，实行国有独资或绝对控股；重要公共技术平台、水文等基础数据采集利用等领域，实行国有独资或绝对控股；粮食、石油、天然气等战略物资国家储备领域保持国有独资或控股。

优势支柱产业、前瞻性战略性新兴产业、现代服务业和生态环保等领域的国有重点骨干企业，国有资本通过多种形式保持控制力。服务于京津冀协同发展战略的重点企业，加大国有资本投资力度，切实发挥国有资本引领和带动作用。

城市供水、供气、供热、污水处理、垃圾处理、机场、轨道交通、公共交通、城市地下管网等提供公共产品和服务的公益类国有企业，具备条件的引导开展股权多元化改革。通过购买服务、特许经营、委托代理等方式，鼓励非国有资本参股经营。

支持实施双向改革重组

意见提出，打破公有制与非公有制、系统内与系统外等各种界限，鼓励各类社会资本和生产要素通过市场化方式参与国有企业改革重组。支持国有企业与各类所有制经济实施双向改革重组。支持国有资本投资设立的新公司按照股权多元化结构设计组建方案，鼓励直接设立混合所有制企业。

积极发展公众公司，使上市公司成为混合所有制经济的重要实现形式。充分利用主板、中小板、创业板、“新三板”、区域股权交易所等境内外多层次资本市场，分梯次培育和发展公众公司。整合重组各类上市资源，协调推进国有控股、参股企业首发上市。

鼓励非公有资本参与国有企业混合所有制改革。非公有资本投资主体可采取受让股权、认购可转债、股权置换等多种方式，参与国有企业改革重组，可以货币资金、实物资产、股权、土地使用权等法律、法规允许的方式投资入股。支持集体资本参与国有企业混合所有制改革。有序吸收外资参与国有企业混合所有制改革。推广政府和社会资本合作（PPP）模式。有效利用股权投资基金等各类公募、私募基金参与国有企业改革重组。

鼓励国有资本以多种方式入股非国有企业。在公共服务、高新技术、生态环保和战略性新兴产业等领域，以市场需求为导向，以资本为纽带，发挥国有资本投资、运营公司在产业培育、投资拉动和资本运作等方面的优势，对发展潜力大、成长性强的非国有企业进行股权投资。鼓励国有企业通过投资入股、并购重组等方式，与非国有企业进行股权融合、战略合作、资源整合，发展混合所有制经济。支持国有资本与非国有资本共同设立股权投资基金，参与企业并购重组等资本运作。支持国有资本参与设立中小企业发展基金。

探索实行混合所有制企业员工持股。坚持激励和约束相结合的原则，通过试点稳妥推进员工持股。优先支持人才资本和技术要素贡献占比较高的转制科研院所、高新技术企业和科技服务型企业开展员工持股试点。允许将混合所有制改革与员工持股同步设计，统一试点，分步实施。支持对企业经营业绩和持续发展有直接或较大影响的科研人员、经营管理人员和业务骨干采取出资新设、认购增资等方式持股。

推行职业经理人制度

为建立健全混合所有制企业治理机制，意见明确，进一步确立和落实企业市场主体地位。法无授权，政府不得干预企业自主经营，股东不得直接干预企业日常运营，促进企业治理规范、激励约束到位。

按照现代企业制度要求，在混合所有制企业建立市场导向的选人用人和激励约束机制，通过市场化方式选聘职业经理人依法行使企业经营管理权，承担经营管理责任，畅通现有经营管理者与职业经理人的身份转换通道。职业经理人实行任期制和契约化管理，按照市场化原则决定薪酬，采取多种方式探索中长期激励约束机制。严格职业经理人任期管理和绩效考核，建立相应的退出机制。

实行市场化劳动用工机制。混合所有制企业依法建立分级分类的员工市场化公开招聘制度，切实做到信息公开、过程公开、结果公开。依法规范企业各类用工管理，建立健全以合同管理为核心、以岗位管理为基础的市场化用工制度，构建和谐劳动关系。建立健全与劳动市场基本适应、与企业经济效益、劳动生产率挂钩的工资决定和正常增长机制。依法完善员工流动和退出机制。

政府与企业分担改革成本

意见提出，进一步简政放权，最大限度取消涉及企业依法自主经营的行政许可审批事项。凡是市场主体基于自愿的投资经营和民事行为，不属于法律、法规禁止进入的领域，且不危害国家安全、社会公共利益和第三方合法权益的，不得限制进入。梳理混合所有制改革涉及的工商登记、财税管理、土地资产处置、金融服务等政策，优化政策环境。

妥善解决国有企业办社会问题。加快进行国有企业办社会职能分离改革，企业退休人员要移交属地，实行社会化管理，企业所属的供水、供电、供气、医院、学校、社区、消防等办社会机构，要尽快移交属地管理，实现企社分开，合理解决企业办社会人员安置、医疗和养老保险接续等相关问题，多渠道筹措资金，探索企业办社会机构市场化改革的有效途径，建立政府与企业分担改革成本的机制。

意见强调，尊重基层首创精神，鼓励试点企业创新途径，探索发展混合所有制的有效实现形式，探索在基础设施和公共服务领域选择有代表性的政府投融资项目，开展多种形式的政府和社会资本合作试点，加快形成可复制、可推广的模式和经验。通过试点破解难题，探寻规律，创新模式，有序推进。

（来源：金融界）

京津冀一体化

京津冀协同发展开局良好

2015年即将结束，北京推进京津冀协同发展的成绩如何？12月25日，市发展改革委汇总发布了2015年本市各个重点领域推进京津冀协同发展的“答卷”：一般性制造业和污染企业关停退出326家，超额完成淘汰任务；150家低端市场清退升级；行政副中心行政核心区土地拆迁腾退已经完成；交通一体化、生态环境保护、产业升级转移率先突破……

“本市推进京津冀协同发展已经初步实现良好开局，绝大部分重点项目都已完成或正在推进，目前正在积极谋划2016年的工作。”市发展改革委相关负责人说。目前，本市正在编制“十三五”时期推动京津冀协同发展规划。待规划完成后，将形成“当前(2015年)有重点项目、近期(2017年)有工作要点、中期(2020年)有五年规划、远期(2030年)有贯彻意见”的一揽子推进体系。

【疏解】

150家低端市场全部清退升级

十余年来，再大的事儿都没能让西直河这片占地290公顷的石材市场停止喧嚣。2002年开始，南来北往的石材商开始汇聚在西直河。围在周边的是五环路等多条四通八达的高速路，如此便捷的交通迅速吸引了550家石材企业、3000余个体户。这里年交易额接近300亿元，成为北方地区最大的石材批发市场。

石材生意愈发红火的同时，一条串起货运、仓储、餐饮、住宿等业态的低端产业链渐渐形成：房子搭得乱七八糟，上货的卡车就堵在狭窄的乡道上，切割的石粉漫天飞扬，很难有人相信这里距北京CBD仅15公里。

数十年的沉积，这样的区域性批发市场在北京越聚越多，光投入到环境整治的财力物力就不计其数。2014年和2015年，北京下了彻底根治的决心，先后发布两个版本新增产业禁止和限制目录，并对一般性制造业、区域性物流基地和区域性批发市场、部分教育医疗等公共服务功能、部分行政性和事业性服务机构进行有序疏解。

年初，北京定下目标，2015年撤并升级清退的低端市场是150家；而最新的统计数据 displays，目前这一任务全部完成。

此外，2015年本市共关停退出一般性制造业和污染企业326家，超额完成淘汰300家污染企业的年度任务；行政事业性服务机构方面，行政副中心行政核心区土地拆迁腾退已经完成，规划建设方案正在制订，北关大道、南环环隧等36个项目已经开工；教育医疗功能疏解方面，北京建筑大学年底前将实现不少于1100名学生疏解至大兴校区，天坛医院整体迁建工程主体结构已于5月封顶，预计2017年实现整体搬迁。

【协同】

交通、生态、产业协同迎突破

京津冀协同发展的大棋局上，首钢是先行一步的重要棋子。2015年8月，总投资448亿元的首钢京唐二期项目开工。建成投产后，年生产能力在国内单体钢铁厂中最大，产品结构更合理，品种更齐全，市场竞争力更强。

这一年，越来越多的企业像首钢一样放眼京津冀。为了支撑疏解和协同发展，本市率先在交通领域动脑筋，打造了多条联通京津冀的“大通道”，让产业疏解得出去、流动得起来。

市发展改革委这位负责人透露，《京津冀城际铁路网规划(2015-2030年)》已经通过京津冀协同发展领导小组第6次会议审议，新建23条城际铁路让京津冀形成“四纵四横一环”为骨架的城际铁路网。直达唐山的京唐城际、通向天津滨海新区的京滨城际、连接北京新老两个机场的城际铁路联络线都将是最先启动的。

“交通一体化、生态环境保护、产业升级转移领域内的重点工作规划和重大项目方案要在2015年到2017年率先取得突破。”这位负责人说，一大批重大项目都正在积极推进。

【改革】

三地机制创新破解难题

2015年7月31日，在京沪高速马驹桥服务区旁，北京、天津、河北三地发改委正式签署了《京津冀新能源小客车充电设施协同建设联合行动计划》，到2020年，三地主要城市平均不超过50公里就会设置一处充电设施。

便民的“一张图”背后，是三地在体制改革上取得的突破性意义。按照以往，三地总是自顾自地建充电桩，可布局在连绵三地的高速上，却往往并不均匀。“三地协同起来，从信息交流、建设节奏、覆盖区域都做好了衔接，才有可能实现共同绘制‘一张图’。”市发展改革委这位负责人表示。

5个月后，三地在充电桩领域的破局之举已经见了成效。现在，新能源车主行驶在京津冀区域的京哈、京港澳、京藏和大广高速上，平均每隔50公里便能找到充电设施，联通北京、天津和河北省石家庄、张家口等主要城市的充电设施服务走廊浮现出来。

不仅如此，2015年，通关一体化改革继续深化，天津经北京空运进口货物通关时间、北京经天津海运进口货物通关时间和运输成本均节省近三成；华夏银行京津冀协同借记卡在三地七市异地取款免收手续费，北京地区发卡量已达19.2万张；北京、天津及石家庄、唐山、沧州5地多条旅游直通车正式开通。一系列的机制创新，将让三地协同发展越来越顺畅。

(来源：北京日报)

12月10日，国务院新闻办公室举行发布会，北京、天津、河北三地政府相关负责人就推动京津冀协同发展进程，介绍了各自的做法。与会记者最为关心的问题，还是环境。

曾几何时，一场场浓重的雾霾，让京津冀的视线模糊了，心却更加近了。不仅仅是全力打好改善空气质量攻坚战，更要下最大决心写好生态文明建设这篇大文章。

近两年，北京在“压煤、控车、减污、控尘”等方面不断加大投入，共完成20万亩京津冀生态水资源保护林、76万亩张家口坝上地区退化林改造；天津持续推进生态环境联防联控，投入4亿元支持河北省沧州、唐山治理大气污染；河北省大力实施燃煤电厂超低排放升级改造、关停取缔实心黏土砖瓦窑、拔烟囱三大专项行动，全省2780座实心黏土砖瓦窑基本关停取缔，退出历史舞台……

在协同发展的大背景下，构建一个现代化的、立体的京津冀综合交通体系也显得十分紧迫。

从2015年12月20日开始，北京市民率先享受到了“手持一卡通六城”的便利，率先实现一卡通的城市分别是北京、天津、张家口、廊坊、保定和石家庄，这也是京津冀交通一卡通的第一步。按照目前出台的京津冀交通一体化方案，将有27条城际铁路纵横联通，总规模超过3700公里，京津冀交通先行理念正快速变为现实。

大协同中诞生一个创新共同体

京津冀协同发展领导小组办公室负责人在接受记者采访时曾谈到，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。

发端于电子商务，在2015年持续发酵的“双十一”“双十二”网购大潮中，一款名为“超级自行车”的产品备受网民青睐。在“超级自行车”的发展历程中，京津冀三地协调创新迈出的企业、产业、园区三大步伐，渐次清晰。

“互联网+自行车”的研发理念，是在北京提出的。首都文化创意产业浓厚的发展氛围和人才优势，无疑为这款产品的诞生起到灵魂作用。然而，首都“四个中心”的功能定位，也制约着产品的生产环节不能放在北京。研发团队果断选择了具有先进制造业基础的天津，并与老字号的飞鸽自行车厂一拍即合。接力北京互联网产业及研发优势，越来越多天津先进制造产业得以融合发展，走出新路。提质转型后河北企业，作为原材料大后方，将愈发受到青睐。

专家指出，京津冀城市群是我国最重要的政治、经济、文化、科技中心，而且本身拥有一个非常完备的现代产业体系。京津冀既是我国自主创新战略的重要实施地、承载地，也将成为探索区域协同发展、可持续发展的示范区，更是构筑我国乃至世界研发创新、高端服务和“大国重器”的集聚区。

（来源：光明日报）

行业动态

路劲地产发力京津冀

沉寂多时的路劲地产日前突然发力，与河北规模最大的国企河北建投合作发力京津冀。

2015年11月20日，“2015京津冀产业转移系列对接活动”在石家庄（楼盘）举办，会上一次签约51个项目，投资额达2900亿元。12月12日，河北省规模最大的国有资本投资公司河北建投路劲地产签署了战略合作框架协议。双方将成立合资公司，针对京津冀一体化大背景下的新型城镇化建设和城市基础设施投资、开发。

从中国区域经济发展的集聚效应看，京津冀与长三角、珠三角是未来中国最为重要的城市群，但京津冀地区从区域经济平衡度、人均GDP、产业竞争力、环境等多方面均与长三角、珠三角有显著差距。这其中，区域内部的发展不平衡是京津冀一体化建设中面临的最大问题，也是京津冀一体化最需要解决的问题。

随着相关政府部门的支持，京津冀一体化正在进入加速度。比如，承接产业转移方面，河北省从京津引进资金6000多亿元、项目7000多个，创历史新高；交通建设方面，全省投入1200多亿元对接京津，有5条对接京津的大通道被打通。

不过，京津冀一体化所需的巨额投资，仅靠政府财政并非上策，由财政资金牵头，市场融资跟进更为科学合理。正是在这样的各方共识下，近来京津冀一体化主题投资方面的利好接踵而来。

河北建投董事长李连平、副董事长成英谦表示，河北建投作为一家多元化、跨门类的省级国有资本投资运营公司，是河北省政府的投融资平台、基础设施建设平台和金融服务业平台。“十三五”期间，河北建投将全面深化产业投资+资本运营双轮驱动的发展模式，以京津冀一体化、“一带一路”等国家重大发展战略为支撑，不断强化能源、交通、水务、城镇化等基础设施及战略性新兴产业发展，为京津冀一体化协同发展的推进发挥重要作用。

此次双方签署战略合作框架协议，将通过强强联合，抢抓国家京津冀一体化协同发展机遇，借助和发挥彼此优势，顺应产业升级、产业转移、人口迁移、消费升级的市场发展趋势，着眼“环京津”、“环首都”周边区域，尽快做大做强新型城镇化业务。

路劲地产董事会主席单伟豹在签约仪式上表示，路劲地产十分看好京津冀一体化协同发展的巨大前景，未来路劲不仅将充分发挥在城镇化建设与地产开发方面的丰富经验，还将运用香港上市公司的国际化资本与合作经验等优势，为京津冀一体化协同发展引入更宽广的国际视野以及更加富有想像力的合作空间。

（来源：北京商报）

绿城分拆物业上市 甩包袱能否成为估值催化剂？

2015年12月23日，绿城集团在港交所发布分拆绿城物业上市的招股书。上市主体为绿城服务集团有限公司，上市“新故事”围绕着园区O2O概念，联席保荐人为美林远东有限公司及中银国际亚洲有限公司。

和其他已经分拆上市的物业公司一样，宋卫平的物业模式也跳不出O2O这个怪圈。但作为物业上市必不可少下饭菜的O2O，已经少了初见的简单粗暴和惊喜，在诸多公司的过多频繁应用中，更是生出了物业O2O不仅简单还太糙太急的结论。这次善于讲故事的宋卫平能否将物业顺利转变为估值提升的催化剂？

分拆物业上市

才刚发布招股书的绿城服务并没有公布发行的具体股份数、招股价及募资金额，但所募集资金的去向却已经明确。筹资将用于开发及推广“智慧园区”项目及园区O2O平台，收购物业管理项目组合具吸引力的物业服务公司，运营资金及一般企业用途。

绿城服务集团业务主要由三大板块构成，分别为物业管理服务、顾问咨询服务及园区增值服务。服务的客户群主要包括在管物业的业主和住户、地产开发商、物业服务公司以及利用其平台销售服务和产品的商户。

其中，物业管理服务主要提供如保安、保洁、绿化、物业维修及保养服务等传统物业管理服务。顾问咨询服务则为向房地产开发商及地方物业服务公司提供咨询服务，利用品牌及专业优势满足其在房地产开发周期中各个主要阶段的不同需求。至于绿城服务此次重点提及的园区增值服务，则主要包括园区服务及产品平台（园区O2O平台）、家居生活服务及园区空间服务。

2014年9月至2015年9月期间，绿城服务的园区O2O平台覆盖园区数从8个上升至265个，覆盖比例从1.5%升至44.3%；覆盖家庭数则从949个升至118687个，注册用户数从1091家提至148021家。

截至2015年9月30日，绿城服务的在管合同建筑面积总和达7400万平方米物业，覆盖全国23个省、直辖市及自治区的73个城市。收入为19.79亿元，毛利3.58亿元，经营利润1.92亿元。

并且为保持稳定盈利，绿城服务于2014年9月在其管理的若干住宅园区开始推行“智慧园区”项目，包括园区O2O平台、智慧物管服务平台及智慧硬件平台。

上市的玄机

事实上，物业公司的风口早已悄然来袭。

数据显示，2013年物业公司有7.1万家，2015年已经达到了10.5万家，增长速度为48%。除了增长速度惊人外，市场集中度也在加剧。2011~2015年，TOP10公司目前的增长速

度，明显的要比 TOP50 的速度要快，到了 2015 年 TOP10 的市场占有率已经接近了 5%，这个比 2011 年翻了一倍，仅这两年，从业人数就增加了 100 万人。

眼瞅着物业“蓝海”即将变成“红海”，同策咨询研究部总监张宏伟分析认为，房地产行业利润率出现持续下滑成为“新常态”，对房企来讲，今年“降成本，提利润”是主旋律。2014 年上市房企净利润率约为 10%，并且还会降，但是当前房企还很难通过涨价提高利润率。

“此时，对于房企来讲，除了调整企业组织架构等措施降低成本之外，探索物业管理这样的‘轻资产’模式也是出路之一。而目前，资本市场也比较认可物业公司的未来成长前景。”张宏伟如此分析道。

从 2013 年到 2015 年，整个中国的有物业管理的面积已经从 145 亿上升到了 164 亿平方米。并据此前光大证券的预测，当前物业管理行业的收入空间可达 2.7 万亿之巨。

其中，以物业上市第一股的彩生活为例，该公司于 2014 年 6 月 30 日上市。在上市仅 3 天后，市值轻松突破 55 亿元，反超母公司花样年 52 亿元的总市值。上市一年后（2015 年中），彩生活实现收入 2.78 亿元，净利达 1.15 亿元，同比分别增长 70.2%和 56.6%。毛利率更是远超传统地产行业，达到 73.9%。

显然，翻番的利润率、增长率以及高估值给正在探索地产新出路的房企们带来一米阳光。继彩生活之后，陆续有东光股份、开元物业、丹田股份、华仁物业 4 家物业公司在新三板上市。今年 10 月 23 日和 11 月 25 日，中海集团旗下的中海物业和独立物业管理公司中奥到家也先后通过实物分派、介绍上市的方式于香港交易所主板成功挂牌，并受到资本市场的优待。

而一直开发高端物业却并没有享受到理想中的高利润率的绿城也想有所突破。数据显示，2006 年到 2014 年绿城的销售毛利率整体上处于下滑状态，毛利率分别为 44.3%、36.1%、27.8%、25.9%、29%、32.6%、29.2%、28.4%和 23.5%。

其中，2014 年度绿城实现毛利 70.74 亿元，较 2013 年减少 7.3%，毛利率降至 23.5%；净利润为 32.1 亿元，较 2013 年的 59.9 亿元减少 46.4%，公司股东应占利润为 20.72 亿元，与 2013 年相比减少了 57.6%。2014 年，绿城的销售净利率为 5 年来最低值，仅为 9.95%。

为了减少高端物业的减值拨备、改善利润率，今年 5 月份一直专注高端市场的绿城房地产开始转向小户型、低总价的快周转产品。并声称，这大批中低总价的绿城产品将于 2016 年面市，面对的主要客群是 80 后、90 后，利润也只有 5%~7%。

然而，快周转、低利润率对绿城仅是饮鸩止渴，并不能对低毛利率起到“治标治本”的效果。要真正做到改善收入结构，新的高毛率进项必不可少。而此时的物业服务对于正处于转型期的绿城来说，正是“低利润率的瞌睡，遇到了赚钱的枕头”。

能否成为估值催化剂？

虽说是资本市场的香馍馍，但物业 O2O 盈利如何持续，仍然是每一家房企分拆物业时必须面对的问题。这次，善于讲故事的宋卫平能否将物业顺利转变为估值提升的催化剂？

在收入和盈利模式上,绿城服务采取的是包干制为主(2012~2015年间,平均占比98%),而彩生活则是以酬金制为主,这让两者的收入来源结构也有明显区别。

截至2015年9月30日,绿城服务收入为19.79亿元,毛利3.58亿元,经营利润1.92亿元。其中,物业管理服务的收入14.261亿元,占总收入72.0%。彩生活方面,增值服务已经占据其营收的大头,在其今年上半年2.78亿元的总营收中,物业管理服务占收入53.8%,工程服务占30.5%,增值服务占15.7%。

这种营收结构的差异进一步导致了两家物管公司截然不同的盈利模式:2014年9月至2015年9月,绿城服务全年营收19.79亿元,近乎是彩生活全年营收的4倍,但盈利表现却远远低于彩生活:2014年彩生活的毛利率和净利率分别达到了79.2%和37.5%,绿城服务则仅有18.1%。

并且在绿城服务专注的三个业务中,收入和盈利并不均衡。其中,2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日的九个月,绿城服务的物业管理服务的收入分别达9.008亿元、12.239亿元、16.236亿元及14.261亿元,分别占总收入约71.9%、73.2%、73.7%及72.0%。顾问咨询服务则于2013年及2014年,获得为3.303亿元、4.394亿元的收入,分别占公司总收入约19.8%、19.9%。

然而相比于上述传统业务,新概念园区O2O直到2014年底,才由于家居生活服务及园区服务及产品平台产生的收入增加,收入由2013年1.175亿元增加20.5%至1.416亿元,但所占比例仅为6.4%。

值得注意的是,物业管理服务和顾问咨询两项占比较多的传统业务毛利率均处于较低水平,分别为9.8%和36.8%。而占比仅为7.9%的园区O2O,毛利率为45.8%。

因此在行业人士看来,绿城服务上市之后想要提高自身的毛利率业务将要向毛利率较高的咨询服务以及园区O2O倾斜。

“一是通过收购实现规模快速扩张,二是不断发掘O2O潜在价值。对于已经背靠央企中交集团的绿城而言,扩张的资金显然不会有太大的问题,挑战在于收购带来的融合问题以及园区O2O的收入变现能力。”有了解绿城的业内人士对《中国经营报》记者分析称。

而记者在查阅其招股书中提及园区O2O的部分,也发现该项业务分为:园区O2O平台(将业主和住户与商户联系起来)、智慧物管服务平台、智慧硬件管理平台(通过互联网连接我们在管物业五福设施和设备)。

“绿城目前所提及的O2O概念以及当前其所打造的社区O2O产品都是一些耳熟能详的概念,并未有结合绿城特色的变化。和其他房企所提出的概念差不多,能带来营收效益还不能确定。”前述人士继续分析称。

而在O2O方面,最早试水的彩生活也难言成功。2014年彩生活的管理面积扩张到了2.05亿平方米,但管理规模的剧增并未带来盈利的提升。去年其平均物业净利润只有0.7元/平

方米/年，相比 2013 年还有所下滑，可见社区 020 当前也并不是物管企业大幅增收的重要来源。

（来源：中国经营报）

房企开启新一轮“大吞小” 将有效缓解地产去库存

日前，中央经济工作会议中提及“促进房地产业兼并重组，提高产业集中度”，这意味着，房地产行业去年以来的并购热潮，有望在未来一段时间愈演愈烈。

有统计显示，2015 年前三季度，房地产行业完成并购案例 176 起，涉及金额 1600 亿元。鉴于此，多数研究认为，未来房地产行业的并购重组仍旧持续，这将成为缓解房地产库存顽疾的一个有效药方。

小开发商渴望“救援”

李猛(化名)作为内地小县城一名典型的小开发商，正在经历着前所未有的煎熬。

几年前，他凭借给云南某县城城市建设保障型住房，因地方政府没有钱支付工程款，将县城一宗几万平方米的土地批给他作为补偿。当时正值房地产颇为火爆的 2013 年，李猛东拉西凑筹足几千万拉开了自己房地产开发的大幕。

无奈时运不济，原本还热火朝天的楼市，一下子就没了买家。“原来预计当年就能卖掉的 200 套房子，到现在还剩五六十套。”

销售不畅使得资金不能按期回笼，后期建设跟不上。“要让后面的房子达到销售条件得 2000 万元。”

对于日前政府高层提出鼓励开发商降价去库存的呼声，李猛非常无奈。

他所开发的项目如今处于烂尾状态，达不到销售条件，即便想降价甩货，也是有心无力。而让他感到英雄气短的是，一旦房子可以销售，即便按照成本价卖，货值也有五六千万，但即便以这笔预期的钱作为抵押，也找不到资金愿意出手搭救，银行不贷款、小贷公司也不愿意为小县城项目买单。而他自己名下的车子房子，早在 2015 年春节前便抵押支付农民工工资。

李猛说，如今只能寄希望于政府出面解决资金缺口，或者有资金实力的开发商能够接盘，把项目盘活推向市场。

李猛仅仅是众多小县城开发商的一个缩影。前几年的房地产过度开发已经透支了当地购买力，加上当初以高利贷等方式高息融资，已经让许多项目面临资金链断裂无以为继的困境。

云南一名房地产从业人员告诉《第一财经日报》，今年，他所在的城市房地产大量存货无法销售，使得开发商不敢轻易上马项目，大量在建工程停工，整个城市今年开发量不足上年十分之一，其中相当多开发商希望能找到接盘者，自己可以甩手不干。

巨头热衷整合接盘

与中小发展商无以为继的局面相对应的是，融创中国(01918.HK)、碧桂园(02007.HK)与恒大地产(03333.HK)等房地产巨头，凭借便捷的融资渠道，已经加速在各地寻找机会接盘优质项目，以快速扩大自己的地产版图。

例如今年7月，碧桂园在四川泸州相关部门的引荐下，接盘了该市高尔夫豪宅盘渔子溪。据悉，渔子溪的洋房早在2014年初开始销售，但因销量不畅而陷入资金困境。最后因碧桂园的介入得以盘活。

据知情人士透露，碧桂园今年投入大量资源到土地市场上，其中相当一部分是以股份合作的形式接盘中小发展商的项目。

在并购市场上，恒大地产今年表现得更加彪悍，只是路数与碧桂园不甚相同。截至目前，恒大已经先后5次在国内进行大规模项目并购，其中包括10月中旬以70亿港元代价向信和置业(00083.HK)、华人置业(00127.HK)及中渝置地(01224.HK)收购子公司或分公司股权，进而获得位于重庆的一个超大体量综合项目；以及7月中旬以65亿港元从华人置业手中接盘成都三个项目；12月以135亿收购新世界位于海南海口、湖北武汉、广东惠州三大城市的4个超大型项目。

凭借快速并购，恒大地产今年下半年以来的销售屡屡创出新高。该集团披露的月度销售数据显示，其10月单月销售高达258亿，首次超过万科、绿地等同行。而11月，该集团实现销售额178.5亿元，同比增长33.2%；合约销售面积214.1万平方米，同比增长26.6%。前11个月，恒大累计已完成销售额1723.9亿元，完成上调后1800亿元年度目标的95.8%。

对于市场上出现的并购热潮，克而瑞研究中心分析师朱一鸣认为，随着房地产市场结构性分化严重，越来越多企业的日子难过，慢慢退出市场，这给龙头企业提供了良好的并购机会。在他看来，长远来看，优胜劣汰是市场发展的规律，有利于行业格局的优化，而强者恒强与企业分化也是行业的必然趋势。

据Wind资讯统计，过去的两年时间里，房地产行业每年的并购金额增长均超过一倍。2014年并购236宗，涉及金额为1768.09亿元，同比增长104.93%，2013年并购153宗，涉及金额863亿元，同比增长145.09%。2013年以来至今年前三季度，房地产行业并购案发生565宗(包括已完成与未完成交易)，涉及并购金额达4230.88亿元。

同时值得提及的是，并购也与行业利润空间收窄有关。一名资深分析师对记者表示，小企业融资难，加剧了行业之间实力较为雄厚的大型房地产商与中小房地产商之间的差距，也为行业之间的并购提供了条件。

房地产与金融评论人士黄立冲对记者表示，近年房地产并购一直都不少，一些国有房企因为利息成本便宜，去并购成本高的企业。但他同时表示，通常都是大企业并购小型项目公司，并购集团公司的情况较少。从不同城市来看，他认为，未来三四线城市的房企未来也会整合，但受制于当地需求不足，被并购的标的都是有选择性的，仅限于地段特别好的项目。

（来源：第一财经日报）

万达的模仿者们：紧盯人口导入大的三四线城市

在一线城市土地价格高企、三四线住宅楼市供过于求的状况下，不少房企选择发力商业地产。新城控股近期宣布要在 2017 年拥有 40 个商业综合体，嘉凯城从住宅开发商转型为城镇商业服务商，泰禾集团也提出要在全国相应布局。

12 月 18 日，位于福建莆田的正荣财富中心开业，以互动性的 SPR 营销吸引了 46.8 万人流量，截至当天闭店，全天营业额突破 3800 万元。

克而瑞研究中心报告显示，目前在三四线城市做商业地产最大的机会是，这些城市确实存在商业升级换代的需求和空间，传统商业产品形态需要被现代商业形态替代，居民更高水平的消费需求需要被满足。但是，在当前阶段进入三四线城市发展商业地产，面临的困难似乎同样现实和清晰。

抢食三四线城市

克而瑞研究中心分析师朱一鸣指出，房企选择在三四线城市做商业地产，首先是看中租金水平和商铺销售的利润空间，都与一二线城市不可同日而语。尤其是前者，“几乎是半送半卖的性质，有的项目甚至到了赔本赚吆喝的地步。”

其次是商业资源匮乏。这些城市缺乏有经营能力和市场号召力的品牌商家；而连锁品牌对这些城市的消费能力和意愿也都心存疑虑，所以“招商难”问题突出。即使是全国知名的商业地产开发商，到了三四线城市也要给出不菲的装补。

克而瑞研究中心通过比对发现，同样品牌在三四线城市的客单价和平效基本是一二线城市的 60% 左右，这对后期的运营和投资回报是极大的障碍。

由于当地没有合格的人才供应，也较难吸引来自大城市的有经验人士，相关公司要以比平均工资更高的待遇才能聘用到三四线城市工作且合格的管理和专业人员。面临的难题还包括：交通不便捷，管控半径和管理时间成本提升管控难度等。

重要的是，三四线城市的人口发展趋势决定了它能容纳的商业项目数量极其有限。三四线城市的商业项目竞争比在一二线城市更残酷。

据统计，现在中国有 289 个地级以上城市，除了 4 个一线城市、33 个二线城市，252 个都是三线城市。

“三四线城市居民日益高涨的消费、生活需求将构成一个巨大市场。很多发展中的三四线城市并没有商业综合体，这里面充满了机会。比如湖北省内许多城市消费水平已经超过武汉，但是这些城市还是很缺乏购物中心业态，我们就希望找到这样的切合点进入。”新城控股副总裁欧阳捷表示。

正荣：对标美国西蒙

据正荣集团商业管理总公司总经理张子玉介绍，作为正荣集团创新型共享商业平台战略落地的标杆项目，莆田正荣·财富中心定位为“体验型国际购物中心”，其中体验业态超过60%，涵盖超市、影院、儿童配套等覆盖全客群的多种业态。“我们用打造一线城市商业项目的标准来打造莆田·正荣财富中心。”

张子玉对21世纪经济报道记者透露，正荣的商业模式对标美国西蒙集团，西蒙集团是美国最大的商业地产商，并擅长资本运作。

正荣集团董事、总裁黄仙枝此前表示，正荣商业将引入创投概念，从试水对部分潜力商户的参股投资或自创品牌进行业态自营开始，同时寻求跨界创投机会，向社区资源、金融等领域拓展。

据悉，目前正荣已在大海西、长三角、中部经济圈三大区域的8个城市布局13个商业项目，有3个已开业，未来3年内将开业10个购物中心，未来5-10年可达30-50个购物中心，逐渐形成城市中心、区域中心、社区中心不同层级的创新型共享商业平台。

正荣集团莆田置业公司总经理陈超凡透露，为确保莆田·正荣财富中心后续运营，正荣集团制订了“星欣荣”计划，为投资者提供资产托管、租售建议、消费追踪、决策支持等，并为商业街启动每年千万级升级基金，进行走动式商户管理，跨界资源整合营销，持续亿元商家扶持基金。该计划将不断改进升级并运用到正荣集团后续开业的综合体中。

为避免商业项目同质化问题，正荣商业提出了量身定制理念。根据地块特征区位价值梳理项目定位。同时会依据市场环境延伸消费链，评估综合体的黄金组合，考量区域市场消费需求，寻求错位竞争。

张子玉透露，目前正荣的商业地产项目自持和出售比例基本在4:6，他希望兼顾现金流的同时实现稳健运营。未来张子玉希望做成商业平台，将投资者、经营者、消费者都邀请到平台上成为微股东，共享投资回报。

借助金融手段做商业地产并非正荣独创，世茂房地产、新城控股等均有涉足。然而，在模仿万达的“比赛”中，也有失败案例。比如去年以来，宝龙地产有部分城市的宝龙广场被迫重新招商，导致公司业绩增长不明显，毛利率下跌。

（来源：21世纪经济报道）

净利骤降七成 大龙地产筹划重心回归北京

在遭遇毛利率下滑之后，当前三线城市房地产开发业务占“大头”的大龙地产计划未来将房地产开发业务重点“重回北京”。但一线城市的形势已今非昔比。

在二三线城市房地产已显露颓势的情况下，一线城市地产公司业绩也出现明显下滑，北京市顺义区国资委旗下上市房企大龙地产就是其中一个代表。大龙地产今年来营业收入与净利润双双出现下滑，今年前三季度净利润为2257万元，同比下降75.45%。

签约面积减少,毛利率下滑是大龙地产净利润下滑的主要原因。大龙地产曾发表公告称,今年1-9月,累计实现签约面积2.24万平方米,同比减少66.45%。并且,今年半年报显示其房地产开发业务毛利率为10.41%,比去年下降19.68个百分点。

大龙地产今年为何会出现毛利率下滑?毛利率下滑情况下未来发展方向是否会做出调整?对此,大龙地产书面回复本报提交的采访提纲,记者还接触了其内部员工秦志新(化名),听其讲述了公司当下发展面对的种种困局。

前三季净利润下滑

大龙地产最大股东为北京市顺义大龙城乡建设开发总公司,截至2015年第三季度报告期末持有47.7%股份。该公司成立于1987年,总资产近50亿元,隶属北京市顺义区人民政府,由北京市顺义区国有资产监督管理委员会100%持有。

主营业务为房地产开发与建筑施工的大龙地产在2005年登陆A股市场,2008年进入中国房地产企业500强,并跻身北京市百强企业,在北京、中山、满洲里均有房产开发项目。然而,这家曾经的北京百强企业今年营业收入出现下滑,前三季度营业收入为3.88亿元,较去年同期下降39.56%。营收下滑对大龙地产净利润表现也造成了影响,今年第一二季度净利润分别为-1160万元和-504万元,第三季度虽实现盈利,使得整个前三季度净利润达到2257万元,但仍比去年同期下降75.45%。

值得一提的是,在营收下降的情况下,下游客户对其拖欠的应收账款反而有所增长。记者注意到,大龙地产今年第三季度报告显示无应收票据,应收账款则由期初的2.15亿元增长至2.35亿元,预付款也由期初的2811万元减少至2645万元。

不同于应收账款,大龙地产第三季度应付账款反倒有所减少。季报显示其应付账款由期初的3.06亿元减少至2.79亿元,预付款由年初的3.22亿元减少至2.75亿元。

此外,大龙地产今年下半年以来多位高管人员有所变动。7月4日大龙地产发表公告透露称,收到董事长李绍林的书面辞职报告,李绍林辞去公司董事、董事长及董事会战略委员会主任委员职务且今后不再担任公司其他职务。11月28日,大龙地产发布公告称,曾在顺义大龙城乡建设开发总公司任职的董事高洪瑞与监事会主席袁振东申请辞去职务,并且此二人将不再担任公司任何职务。

关于高管离任,大龙地产书面公司本报:“原董事长到龄退休,董事及监事会主席因工作调动离职,与公司业绩无关。”

业务重点将“重回”北京

为何在今年一二季度出现亏损?大龙地产在半年报中解释:“一二季度房地产开发方面无新增项目。且受开发进度和区域市场环境等因素影响,上半年公司现有项目销售情况较为低迷。”三季度扭亏为盈的原因则为“三季度顺义地区裕龙华府项目向客户交房形成结转收入”,大龙地产向本报书面回复道。

此外，大龙地产向本报解释，今年毛利率下降是因为与去年相比，今年结转收入的房地产项目不同。秦志新告诉记者，大龙地产去年结转的房产项目为地处顺义的北京马坡保障房和地处中山的裕龙君汇。今年结转的项目为中山裕龙君汇与北京裕龙华府。其中中山项目今年进入销售后期，裕龙华府项目体量较小导致签约面积同比减少。

记者在大龙地产 2015 年半年报中看到，中山地区裕龙君汇可售面积为 21.5 万平方米，北京地区马坡保障房与裕龙华府的可售面积则分别为 9.55 万平方米与 4.02 万平方米，远小于中山项目可售面积。

在遭遇毛利率下滑之后，当前三线城市房产开发业务占“大头”的大龙地产计划未来将房地产开发业务重点“重回北京”。其书面回复本报称，“公司目前房地产业务重心回归北京顺义本地。但视公司与实际项目情况，不排除未来在外埠进行房地产开发的可能。”

然而，在北京地价高企，地王频现的情况下，重回北京并不意味着开展业务顺利，能够实现营收增长。

秦志新对记者说：“北京的地价比二三线城市高很多，并且北京地区很难拿地。我们现在的情况是，对于一些竞争较激烈的地块，我们虽参与了拿地但却未能拿到。还有一些我们参与竞拍的地块，则因竞价与公司评估偏离过大，为保护投资者利益、降低风险，而最终选择放弃。我们上市公司要对投资者负责，所以拿地的时候很谨慎，需尽一切可能避免拿到地开发之后反倒赔钱。而且地产行业本就开发周期长，风险较高，房企应当尤其慎重对待高地价地块。”

秦志新向记者坦承：“从全国各地的情况看，房地产行业毛利率下降是个普遍趋势。我们公司房地产开发业务在 10 年以前利润率要比现在高，现在不止地价高，其他人工等成本也比过去高。以前房地产开发毛利率可能能达到 30%~40%，现在却只有 10%~20%。”

（来源：投资者报）

视野延伸

地产开发投资退潮 存量房市场或现万亿级机会

高和资本董事长苏鑫认为,未来更大的市场空间在于存量房市场。据他粗略估算,目前北京市 2005 年以前竣工的商业和办公类物业总量中,有价值 1347 亿元物业需要进行更新。而以此估计到全国,他认为保守来看可以达到万亿市场。

12 月 2 日,SOHO 中国宣布与绿地控股签署战略合作,今后两家将共同探索办公室互联网运营新模式。绿地将发挥在全国主要城市物业、场地资源优势 SOHO 中国将提供空间设计、施工管理、营销推广、运营管理等资源,双方将在全国一二线城市(首批试点北京、上海)建设和运营一批共享办公空间。

以开发商的角色进入管理输出,潘石屹的这一做法缘于其自身对当前高地价风险的担忧。

潘石屹并非个案。近期以来不少开发商不再热衷于争抢高风险的地王,而是将目光转向大量存量物业的经营上。

开发投资市场的高风险

房地产的市场化集中度越来越高。

截至上周,多家重点房企已陆续公布 10 月业绩,整体表现优于市场大势。今年 1-10 月,中原监测的 20 家重点房企平均销售面积、金额分别同比增长 15%、14%,销售面积增幅明显高于全国水平,销售金额增幅与全国相当。而从市场份额来看,20 家重点房企今年以来在全国市场销售面积占比为 12%,销售金额占比 19%,均与去年同期基本持平。

目前,有 7 家房企销售金额已经突破一千亿元,分别是万科、恒大、保利、中海、碧桂园、绿地、万达。尽管市场持续回暖,重点房企总体业绩向好,但全国市场分化加剧,中小房企生存依然维艰。即使实力房企也趋向谨慎,合作、转型加速,以增加自身抗风险能力。

开发商对三四线城市风险形成了共识,集中转向一二线城市导致这些区域地王频出。

据 CRIC 研究中心统计,今年年初至今,北京市场共成交 96 块地,其中 13 块地王,占比达到 13.54%。这些地王当中,除了华润、首开和新联投资联合体于丰台区以 86.25 亿元拿下的全市总价地王外,其余 12 块地全部成交于 9 月以后。10 月下半月开始,不仅接连成交了两块总价超 80 亿元的天价地块,葛洲坝 所拿樊家村地块更是将楼面价推到 7.5 万元/平方米高位,18 个行政区中,7 个有新地王出现。

CRIC 研究员杨科伟称,“周周地王、一日多地王的戏码接连在北京上演。北京土地市场的疯狂可谓前无古人,恐怕也难再有来者。”他认为,对企业而言,过高的地价无疑增加企业盈利难度,回款周期也将大为拉长。华润和招商被曝出的退地事件表明部分企业已觉察其中风险。

高和资本董事长苏鑫在接受 21 世纪经济报道记者采访时感慨称,“房地产出现的问题就在这里。大家为了避险,所有的钱都跑到一线城市。一线城市为了政治稳定,所有的土地供应都标准化,拆迁谨慎化,也就是说该供的土地供不出来,土地供应越来越少。没有土地供应,但开发商中上市公司已经有这么多。现在只要是上市公司,最低融资成本可达 4%。在钱非常便宜的情况下,开发商的总经理们为了自己活下去,不得不坚持举牌。而央企国企举牌最终还可以配建保障房为社会做贡献。”

万亿存量房市场风口?

潘石屹早在三年前就不再看好开发投资市场。

对于潘石屹而言,土地红利的消失,房价高增长不再,是他不再想涉足开发投资市场的主因。他时常感慨的是,几年前他销售出去的写字楼,如今再购回就要花上好几倍的价格,这让他深感不值。

尽管一二线城市地价高居不下,但整体上,房地产开发投资也在退潮。

国家统计局数据显示,1-10 月份,房地产开发企业土地购置面积 17847 万平方米,同比下降 33.8%,降幅与 1-9 月持平;土地成交价款 5794 亿元,下降 25.2%,降幅收窄 2.3%。

2015 年 1-10 月份,全国房地产开发投资 78801 亿元,同比名义增长 2.0%,增速比 1-9 月份回落 0.6%。其中,住宅投资 53150 亿元,增长 1.3%,增速回落 0.4%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.4%。

苏鑫表示,从基金的角度看,他们不敢再像以前一样投资开发市场。“在一线城市,不考虑赚钱因素去拿地,基金做不到;而在二线城市时机非常难把握,三线城市由于高库存风险不敢进。”

苏鑫认为,未来更大的市场空间在于存量房市场。据他粗略估算,2005 年以前,北京竣工的商业和办公类物业总量是 1683 万平方米(工业仓储类物业也可以更新,但量很小),保守假设这其中 20%可以进行更新,更新后单价在 4000 元/平方米(早先竣工的大部分都在城市核心区)。这样算来,北京共有价值 1347 亿元物业需要进行更新。而以此估计到全国,他认为保守来看可以达到万亿市场。

苏鑫认为,从政府角度而言,由于一线城市核心区土地供应已经非常少,政府也有动力推动城市更新来增加投资和税收。而他前述估算的仅是商办物业。

从住宅市场来看。财经评论员项峥测算认为,“截至 2013 年末,我国城镇大约有存量住宅面积 238.71 亿平方米。2015 年上半年全国商品房销售均价为 6815 元/平方米,考虑折旧因素,按照 0.5 系数来折算,存量住宅销售均价为 3407 元/平方米,由此可以推导得到全国存量住宅总价值为 81.33 万亿元。若以 2000 年划界,2/3 存量住宅或多或少都需要对品质进行改善。假定每平方米居住品质提升成本为 100 元,那么存量住宅品质提升市场空间大约为 15000 亿元。当然,这样估算或过于简单,我国城镇旧房改造和危房处置是一个动态连续过程,实际上市场潜力可能远较上述估算要大。”

（来源：金融界）

“险”夺万科：世界最大房企成为资本市场之饵

通过连续剧式的控制权争夺战，围观者第一次亲眼目睹金融资本的力量——百亿理财资金，经过层层包装成为“收购炮弹”；总资产 6000 亿的世界最大房企，如此脆弱。

在金融混业渐成趋势背景下，各路资本围剿上市公司股权的浪潮早已袭来。宝能系即便退了，还会有新的狩猎者接踵而至。

保险企业成为新的超级资本玩家，一旦资金链告急，将带来巨大的系统性金融风险。这个体量庞大且不断加杠杆的金钱游戏，应尽快、全面纳入监管视野。

“不欢迎”。

2015 年 12 月 17 日晚，万科集团董事局主席王石对“宝能系”正式宣战。这场明星企业家与金融大鳄之间的企业控制权之战，迅速成为舆论焦点。

王石之所以站出来，是因为危机已迫在眉睫。此前两周内，“宝能系”旗下企业钜盛华动用 7 个资管计划，以近百亿元巨资一举在二级市场揽下 4.97% 万科（000002.SZ）股权，持股比例上升至 22.45%。

而港交所披露的文件显示，钜盛华 12 月 15 日再次买入 1.184 亿股万科股份，耗资约 23.35 亿元。此举令钜盛华以及一致行动人前海人寿合计占有万科股份继续升至 23.52%。

紧接着，12 月 17 日、18 日上午，另一家险企安邦保险也大举增持万科股份，令其持有的万科 A 股股权比例达到 7.01%，相当于万科总股份的 6.18%。虽然安邦来意不明，并不能算宝能系的一致行动人，但两家总持股比例已经接近 30%，足以令人担心。

不仅三成股权旁落人手，万科股价也被推高到 24.43 元的危险高位——在过去七八年时间里，万科的股价大都在个位数徘徊，最高不超过 15 元。

12 月 18 日下午，万科以重大资产重组为由紧急停牌，将战事打断一个月。

此时，在这场“三国杀”中，骑墙观望的安邦保险成为关键角色。根据公开资料，万科管理层这方所持万科股份为 20.64%（其中包括万科原大股东华润的 15.29%、刘元生的 1.21% 及万科盈安合伙持有的 4.14%），宝能系握有万科股份为 23.52%。很显然，持有 6.18% 万科股份的安邦无论倒向哪一方，哪一方就会获胜。

12 月 23 日晚近 12 点，安邦终于表态。万科、安邦在各自网站发表结盟声明，万科称欢迎安邦成为重要股东，安邦则表态积极支持万科发展。双方联手，真心或是假意？尚不可知。这场股权争夺战变得越发扑朔迷离。

其实这样的股权大战并不是一件新鲜事。保险公司围剿上市公司股权的浪潮早已铺天盖地袭来。自 2014 年以来，宝能系旗下企业已举牌或参股华侨城、中炬高新等近 10 家上市公

司,更在今年7月开始的“险资举牌”热潮中四度举牌成为中炬高新第一大股东。生命人寿、安邦保险更是如法炮制,在二级市场频频举牌,“扫货”式收购上市公司。

对万科来说,警报早在一年半以前就已拉响。2014年年初,就有金融机构上门沟通,透露出收购万科股权的意向。万科总裁郁亮迅速在内部发起了事业合伙人计划,增持万科股份,以弥补万科一直以来股权分散的漏洞(其第一大股东华润长期仅握有15%的万科股权)。

这场连续剧式的“宝万之战”如此引人注目,在于观众第一次亲眼目睹金融资本的力量——作为总资产达6000亿之巨的世界最大房企,万科在宝能系的攻击下竟如此脆弱。而这场暂时转入暗战的争斗,也留下了诸多疑团和悬念。

既然万科管理层早已未雨绸缪,但为何一直未能实施一劳永逸的方案,以致“野蛮人”最终破门而入?宝能系以赌徒般的孤注一掷争夺万科控制权,是通过什么方式来调动如此巨额的资金?在宝能系和安邦合计已经持有三成万科股权之时,万科管理层手中还有什么牌可打?

12月22日,这场攻防战的剧情开始出现了微妙的转折。据财经网披露:深圳银监局12月22日下发文件,开始向各家银行摸底宝能系贷款情况。

进击的宝能系

随着“宝万之争”的公开,此前少为人知的宝能系也逐渐在媒体日趋深入的调查下,呈现出其特殊的成长历程。

公开资料显示,宝能系实际控制人姚氏兄弟早年从事蔬菜批发,直至2003年通过资本运作控股深圳市属国企深业物流后,通过企业分拆所获得的品牌使用权与物业升值完成了关键的资本积累;此后连续举牌深振业等多家深圳市属上市公司,并在与深圳国资部门的控股权博弈中获利不菲。

2009年开始,宝能系展开了全国性的地产业务布局,投资项目涉及30多个城市,并于2013年宣称,未来5年将投资1200亿元,开发建设40座大型购物中心。

此后宝能系的“体量”和融资规模迅速扩张:2012年到2015年二季度末,宝能系核心企业之一钜盛华总资产从86亿元剧增至近360亿元,资产负债率41.57%;另一家核心企业宝能控股资产总额从246亿元剧增至706亿元的同时,总负债亦迅速增至569亿元,资产负债率80.57%。

迅速膨胀的资产规模中,相当部份是未销售的房地产“存货”:由于房地产市场下滑,以及二、三线城市地产销售不畅等原因,宝能地产2014年200亿元的销售目标最终完成不到90亿元,并由此引发了一波大规模裁员。

在地产业务扩张遇挫之际,2012年3月成立的前海人寿成为宝能系在资本市场大举扩张的“资本引擎”:在保费规模从2013年的143亿元,跃升至2015年前10个月的618亿元——其中大部分来自年利率5%-7%的万能险保费收入——的同时,前海人寿与宝能系旗下钜盛华等企业共同举牌并参股多家上市公司,粗略统计投资股权总市值近270亿元。

在此次倾尽全力的万科股权争夺战前后，宝能系控制人对旗下企业展开了一系列堪称精密的融资与股权控制安排：

据投资机构上善若水研究报告分析，早在2014年，宝能系便以开发中的地产项目向钜盛华注资近130亿元，这些项目在其后的收购融资中变成了银行贷款和资管计划的抵押标的，加上其他借款，钜盛华整体融资规模高达160余亿元。

2015年7月8日，保监会推出为险资投资A股额度“松绑”政策后，钜盛华授权董事长叶伟青全权决定证券投资事宜，由此拉开万科股权争夺战的“导火索”。^①下转第4版

7月10日，前海人寿以5%的持股比例首次举牌万科；短短半个月后，前海人寿与钜盛华以“一致行动人”方式再度举牌示意持股比例达到10%——王石的内部讲话显示，当天晚上王石与宝能系实际控制人姚振华长谈之后，明确拒绝宝能系入主万科。

一周后，万科原大股东华润集团以4.97亿元出资，将持股比例增至15.23%，重回万科大股东地位。

但宝能系的股权收购进程并未停止：钜盛华通过事先的股权安排，一举将其对前海的持股从20%提升至51%的控股比例，从而将前海人寿此前举牌获得的6.6%股权纳入控制下，同时展开一系列的融资计划：将所持万科股权再度质押融资、与券商合作成立出资额高达200亿元的投资基金，同时利用所融资金再与其他投资者成立资管计划放大融资规模——这也正是王石在其“开战宣言”中所说的“层层借钱、循环杠杆”。两个月后，融资安排就绪的钜盛华，随即通过“涨停抢筹”的形式，在不断拉抬万科股价的同时，将持股比例一举提升至20%——而这一“做庄”式的股价拉升，亦为其前期持股带来了近百亿元的账面浮盈。

巨额的账面浮盈为宝能系带来了多重利益：既能应对监管部门对前海人寿等机构投资回报安全性的审核，又能安抚前期各方融资者的情绪与信心，同时为其后续融资安排提供了更多的保障。

从某种意义上而言，这也是宝能系实际控制人在数月前面对王石“不欢迎”的表态之后，依旧悍然展开被万科管理层视为“恶意并购”，并在年终资金结算季到来之前，不惜代价大幅拉升万科股价的原因所在。

但在短期股价拉升的表面利益背后，宝能系所持万科股权在相关法规和市场规律限制下（证券法规定举牌后半年内不允许减持），无法在二级市场抛售获利，只能通过更多的融资安排和股权质押来维系前期高杠杆融资链。

如果不能获得万科的企业控制权，在长达半年的禁售期内，万科股价的下滑足以导致钜盛华拉抬股价的模式崩盘，并带来整个宝能系资金链断裂的危机。

从借助杠杆融资大幅拉抬万科股价那一刻起，宝能系这场股权收购就从前期的“进退皆可”，变成了一场只能进不能退的“生死劫”。

值得一提的是，“宝万之战”与其说是“险资收购”，不如说是社会资本借助险资大规模配置权益资产之机，通过杠杆融资模式展开的一场市场化并购——宝能系旗下的前海人寿

先是在今年7、8月间，以两只万能险产品集中增持万科股权至6.6%，再由关联企业钜盛华接力，以获得的万科股权质押等方式加杠杆继续抢筹。

据财新网最新报道，钜盛华收购万科股权的资金主要来自浙商银行的理财资金。

万科的“硬伤”

12月22日晚上，王石在其微博上意味深长地写道：“万宝之争，许多奇谈怪论就像这虚幻的幻影，但幻想祛除，透明的万科依然是万科，而联手的‘一致行动人’又会是什么模样呢？”

此前，王石曾在与宝能系姚氏兄弟长谈时指出其“信用不够”，明确表示“不欢迎”。

这些言语背后，体现出万科管理层多年来基于理念认同的管理文化特征。但资本市场是用资本说话的，姚氏兄弟起于陋巷的背景，并不妨碍他们在合法合规的前提下，争夺万科的控股权。

在万科持续经营的近30年时间里，万科的股权结构中长期存在着“股权分散”和“控股股东缺位”的缺陷。在包括王石朋友在内的诸多资本和产业界人士看来，这一“控制权安排”上的硬伤，多年来只是依靠万科管理层强势的管理文化以及“合纵连横”式的股权平衡策略，才得以维系至今。

SOHO董事局主席潘石屹在其认证微博中认为，万科之所以没有提早做出相应的“控制权安排”，源自王石的理念坚持（三观）。而包括他在内的诸多“王石的朋友”们，对此亦颇有微词。

2014年3月万科总裁郁亮曾在公司例会上表示，面对总资产高达6000多亿元的万科，“门口的野蛮人”只需要200亿元便能拿下万科第一大股东之位，对公司的稳健经营和长远发展极为不利。

随后万科推出事业人合伙制度：1300多名万科管理层和员工以“事业合伙人”身份，通过共同基金增持万科4.14%股权——然而随着宝能系在庞大资金支持下的“突袭”，建立不久的事业合伙人机制显得杯水车薪。

令外界奇怪的是，在过去多年中诸多比宝能系更有实力的资本方，为何没有提前成为万科的大股东？

君亮资产管理公司董事长吴君亮对南方周末记者表示，这一方面是因为，在过去多年市场估值普遍较高的情况下，万科的股价估值“没有太大吸引力”；另一方面则在于，即使成为万科控股股东，在规范透明的上市公司管理机制下，大股东也很难实现“内部操纵”与利益输送。

“实际上在成熟的资本市场中，大股东之间的股权转让并不罕见，对上市公司经营模式和业绩的影响并没有想象中那么大。”吴君亮表示，如果宝能系控制人希望通过入主万科来获得额外的“关联收益”，那么进入董事会之后才是真正挑战的开始。

但无法回避的现实是，一旦被管理层公开宣称“不欢迎”的大股东强行通过“敌意并购”方式入主上市公司，股东和管理层之间的激烈博弈本身就为公司的经营战略和长远发展带来了极大的不确定性。

万科管理层对宝能系的疯狂入侵显然准备不足。12月17日，万科管理层与宝能系的“公开宣战”亦属不得已而为之：如果万科管理层不以紧急停牌打断市场投资者的炒作预期，在“并购题材”炒作下继续拉升的万科股价，终将面临大幅暴跌并给中小投资者带来灭顶之灾，万科品牌和投资者信用亦将因此而蒙受巨大损失。

这也正是王石讲话次日万科总裁郁亮反复重申，万科管理层此举意在向各方投资者“警示风险”的寓意所在。

而这一举动本身也凸显了万科管理层在这场“控制权之战”中的两难处境：既不能听任“抢筹”式的股价飙涨透支公司未来价值，又不能以股东角色与市场资本展开公开博弈。

事实上，万科管理层所面对的真正难题是，它的对手并非某个“孤注一掷”的市场玩家，而是它们身后随着利率市场化改革和混业经营模式汹涌而来的各路金融与社会资本。也就是说，即使此次万科最终能击退宝能，也难以避开此后循着这条充满血腥味的宝能路径而来的其他“系”。

与传统“控股模式”不同的是，这些追逐投资回报率的金融和保险机构们，所关注的并不是影响和控制公司经营，而是直接将其视为“生息资产”并表入账，从而撬动更大的资产。

在现行会计准则等规定的“隐形激励”下，越来越多的险资企业正在复制“宝万之争”模式，竞相举牌上市企业并直奔20%以上的持股比例而去。

因此，即便万科管理层拉长停牌时间，逼迫资金链紧绷的宝能系退出股权之争，也可能会有更多的金融资本愿意“接盘”其持有的万科股权，并继续展开控制权争夺。

而对外界猜测万科可能会推出的“毒丸计划”，据万科周刊公众号称，王石已经在12月23日拜访瑞士信贷时明确表示不会实行。他在这次拜会的演讲中还一改前期强硬的作风，“宝能、万科都是在深圳的企业，都是为深圳做建设的，不应该内斗”。

格局之变

在这场令市场瞩目的“万科争夺战”背后，另一场深刻影响和改变着中国金融与资本市场发展模式的“格局之变”其实早已拉开序幕：

随着利率市场化改革和金融混业经营趋势的确立，原本在分业监管模式下“各自为政”的保险、银行和券商等市场化金融机构，正迅速跨过传统的行业鸿沟，在投资回报率驱使下竞相争夺上市公司股权等权益资本市场。

兴业银行首席经济学家鲁政委向南方周末记者表示，在大型蓝筹股价值低估和股息回报率较高的背景下，保险机构近期对银行、地产等上市公司的大规模股权配置有其合理性；同时在新的保险监管“偿二代”标准下，险企也有动力通过超过20%的持股比例获得有利于自身的会计计算。

而万科多年以来的“管理层控制”模式，在市场利率激变的金融环境下，面对的已不是希望控制公司经营的产业资本，而是直接将其“并表入账”的金融资本。

一位接近监管层的研究人士向南方周末记者指出，在“宝万之争”事件中，除了第一份钱外，险资占比并不算多，真正大量杠杆融资其实来自宝能系其他企业，“如果保险业真要发动并购，几大保险公司联合出手，在市场上还不是所向披靡？”

事实上，在此轮“险资举牌热潮”中，市场份额居前的几大上市险企，除股灾“救市”期间外均未出手。

在这场“控制权之战”中，监管机构们先后表明了态度：对于市场主体之间收购、被收购之类的“市场化行为”，只要符合相关法律法规要求，监管部门不会干涉。

在“中立、合规”的监管原则下，除了深交所在12月10日发函要求钜盛华披露资金来源及合规性，以及保监部门从行业风险管控的角度对保险机构资产配置加强审慎性监管外，相关监管部门并未针对加入万科股权之争的任何一方发出明确的监管意见。

这意味着万科管理层和资本方之间的企业控制权角力，将成为一场展示多方资本和市场资源运作能力的“市场化之战”。

这一金融资本大规模侵蚀实体企业控制权的现象，已经引起了市场研究人士的关注与担忧：一方面，保险资金正在取代券商和场外配资，可能成为令A股市场再度“泡沫化”加杠杆的主体，并引发大规模的系统性金融风险；另一方面，金融资本“短期套利”的商业逻辑在上市公司运营过程中，对注重市场信用和长期发展的“产业逻辑”同样可能带来致命冲击，而这也是万科管理层的担忧所在。

也有市场研究者认为，金融保险资本的“举牌”改变了许多大型蓝筹股长期被低估的现象本身并非坏事，关键在于房地产等实体企业要适应大规模资产证券化背景下的市场环境。

香港保险服务商深蓝保创始人 Michael Wong 向南方周末记者表示，房地产公司经营越来越金融化、房地产的资产属性日益凸显是未来的长期发展趋势，“中国目前大部分房地产公司，包括一些上市公司其实只是盖房子的公司，真正的房地产公司是要涉及金融服务和资产管理的”。

从这个意义而言，“宝万之战”的过程与结果，所关系到的已经不仅是一家上市公司控制权的争夺成败，更是中国经济与金融转型过程中所难以回避的制度与规则挑战。

在“控制权之战”的尘埃落定前，这场令投资者们“看不懂”的股权争夺战，已经让谨慎的投资机构们开始退出——有基金经理向媒体表示，在12月万科出现数个涨停后，判断万科股价已经“严重透支未来”的机构投资者们纷纷退出。

监管层显然也看到了风险所在。据中国证券网披露，保监会近日发布《保险公司资金运用信息披露准则第3号：举牌上市公司股票》。

（来源：南方周末）