

内部参考

每周观察

2017 年第 13 期

总期第 143 期



气清景明万物皆显

主办：广安研究院

投资发展中心

2017. 04. 19

00、本期摘要

I、住建部：全面部署“城市双修” 2020 年有效治理“城市病”……《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出,要有序实施城市修补和有机更新,解决老城区环境品质下降、空间秩序混乱、历史文化遗产损毁等问题。此外,制定并实施生态修复工作方案,有计划有步骤地修复被破坏的山体、河流、湿地、植被。……

II、一季度城市住宅用地供应增加 调控效果或在 4 月后显现……多地出台的限贷、限购等措施从需求端加码楼市调控的同时,供给端也在发力。今年第一季度,全国 105 个主要监测城市住宅用地供应同比增加,占建设用地供应比例升至近两年最高,一线城市增幅超过 50%,有利于保持市场稳定,合理引导预期。……

III、信达处置北京黄金地块“烂尾楼” 陷合同纠纷被判赔 10 亿违约金……4 月 5 日,四大国有金融资产管理公司之一,有着 18 年不良处置经验的中国信达资产管理股份有限公司(以下简称“信达”)发布公告称,因为子公司信达投资等与一家名为庄胜的房地产公司(下称“庄胜公司”)产生纠纷,近日最高人民法院二审做出判决,要求信达投资 10 日内支付违约金 10 亿元。……

IV、雄安新区定位二类大城市 有望打造科技新城……科技部中国科技发展战略研究院研究员赵刚认为,北京部分企业可能会整体搬走,但将是少数。对于大多数科研单位或者央企而言,搬过去的可能主要是下属单位或者新建。一些大学 and 医院,在雄安建立分部和分院的可能性大。……

V、国务院批转《关于 2017 年深化经济体制改革重点工作的意见》……《意见》部署了 10 个领域 35 项年度经济体制改革重点任务。……二是深入推进国企国资改革,全面推进国企改革“1+N”文件落地见效,深化国有企业混合所有制改革,加大电力、油气等重点行业改革力度。……

VI、从《人民的名义》看高情商的人是怎么说话的……会说话是一门学问,想学习修炼只能靠经验教训,自己的和他人的。说话有分寸更是一门艺术,最能体现一个人的基本修养。……

目录

政策导读.....	1
住建部、建行：大力推进商业金融支持小城镇建设.....	1
住建部：决不允许地王再出现 调控不力将问责.....	2
住建部：全面部署“城市双修” 2020 年有效治理“城市病”.....	4
北京市政府召集国企负责人：不要营造房地产市场上升氛围.....	5
北京出台商业办公项目监管实施细则.....	6
北京市住建委：企业自持商品住房全部不得销售.....	8
河北省金融办内部文件外泄.....	9
西安试行个人住房“商转公”贷款降低购房成本.....	10
西安楼市限购加码 首付最低三成 三套房停贷.....	10
北京西城启动今年首批限价房选房 涉 5 区房源 708 套房屋.....	13
产业聚焦.....	15
产业 统计局：3 月 15 个一线及热点二线城市房价同比涨幅全部回落.....	15
产业 统计局：一季度全国商品房销售额增长 25% 个贷增长 18.6%.....	15
产业 住建部：今年将新增分配公租房 200 万套.....	16
产业 环比多增 699 亿 3 月调控下个人房贷不降反升.....	17
产业 个人房贷增速回落 公司贷接棒或成新宠儿.....	19
产业 一季度城市住宅用地供应增加 调控效果或在 4 月后显现.....	21
北京 北京最严楼市调控满月：商品住宅成交量下滑两成.....	22
北京 2017 年第一季度北京写字楼市场交易锐减三成.....	25
西安 戴德梁行：西安 2017 年写字楼新增供应将达到历史峰值.....	25
行业动态.....	27
行业 86 家房企负债 2.7 万亿元 偿债高峰期明后年将至.....	27
行业 新城控股 850 亿目标分解：一季度斥巨资“储粮”押注热点二三线城市.....	29
行业 房企扎堆逐利物业分拆上市.....	31
行业 权益比例下降 远洋集团将谨慎获取优质土储资源.....	34
行业 信达处置北京黄金地块“烂尾楼” 陷合同纠纷被判赔 10 亿违约金.....	36
行业 二线房企西进瞄准成渝 调控压力下上演“抢粮”大战.....	41
行业 合景泰富、中海及龙光地产核心利润率位居前三.....	43
前沿观察.....	45
雄安 雄安新区已经开始启动编制规划工作.....	45
雄安 雄安新区定位二类大城市 有望打造科技新城.....	45
雄安 雄安前景：3 年后新城雏形将初现.....	48
专访 先看北京现代化城市发展，再看中心城规划变迁.....	57
专访 市规划国土委主任魏成林谈城市发展与城市规划.....	62
观察 “特色小镇”享政策红利，也需注意地方规划.....	66
国企改革.....	68
国务院批转《关于 2017 年深化经济体制改革重点工作的意见》.....	68
学习园地.....	69
从《人民的名义》看高情商的人是怎么说话的.....	69
全球顶尖高管最青睐的 5 个管理工具.....	74
并非所有一起工作的集体，都可以称为团队.....	77
书香广安.....	82
完全写作指南：从提笔就怕到什么都能写.....	82
反脆弱 从不确定性中获益.....	83

政策导读

住建部、建行：大力推进商业金融支持小城镇建设

4月11日住建部官网显示，住房和城乡建设部、中国建设银行联合发布了《关于推进商业金融支持小城镇建设的通知》（以下简称《通知》）。《通知》指出，小城镇建设任务重、项目多、资金缺口大，迫切需要发挥市场主体作用，加大商业金融的支持力度，积极引导社会资本进入小城镇。

根据《通知》，要支持改善小城镇功能、提升发展质量的基础设施建设。建设银行将统筹安排年度信贷投放总量，加大对小城镇建设的信贷支持力度。对纳入全国小城镇建设项目储备库的推荐项目，予以优先受理、优先评审和优先投放贷款。

这是继今年2月份住建部、国开行联合发文推进开发性金融支持小城镇建设后的又一次大力度“输血”小城镇工程。

优先支持 127 个特色小镇

特色小镇，由于大多地处远郊、县域等四五线欠发达地区，辖内金融机构比较单一，而国有商业银行因信贷管理制度约束，县域投放能力不足，一直以来所获得的金融支持力度远难以满足发展所需。而今，这种局面有望从政策支持上得以改善。

《通知》要求，各级住房城乡建设部门、建设银行各分行要充分认识商业金融支持小城镇建设的重要意义，坚持用新发展理念统筹指导小城镇建设，加强组织协作，创新投融资体制，加大金融支持力度，确保项目资金落地，全面提升小城镇建设水平和发展质量。

根据《通知》，此次商业金融支持小城镇建设的支持范围主要是按照之前《住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部关于开展特色小镇培育工作的通知》、《住房城乡建设部等部门关于公布全国重点镇名单的通知》等文件要求的特色小镇、重点镇和一般镇建设。

而优先支持对象则是《住房城乡建设部关于公布第一批中国特色小镇名单的通知》中确定的127个特色小镇和各省（区、市）人民政府认定的特色小镇。

记者查阅资料发现，这127个特色小镇包括：北京市（3个）房山区长沟镇、昌平小汤山镇、密云区古北口镇；天津市（2个）武清区崔黄口镇、滨海新区中塘镇；上海市（3个）金山区枫泾镇、松江区车墩镇、青浦区朱家角镇；河北省（4个）秦皇岛市卢龙县石门镇、邢台市隆尧县莲子镇、保定市高阳县庞口镇、衡水市武强县周窝镇；山西省（3个）晋城市阳城县润城镇、晋中市昔阳县大寨镇、吕梁市汾阳市杏花村镇。此外，还包括内蒙古自治区（3个）、辽宁省（4个）、吉林省（3个）、黑龙江省（3个）、江苏省（7个）、浙江省（8个）、安徽省（5个）、重庆市（4个）、广东省（6个）等地村镇。

重点支持特色小镇的基础设施建设和工程建设

根据《通知》，商业金融支持小城镇建设的支持内容主要包括三部分：

一是支持改善小城镇功能、提升发展质量的基础设施建设。主要包括：道路、供水、电力、燃气、热力等基础设施建设；企业厂房、仓库、孵化基地等生产设施建设；学校、医院、体育场馆、公园、小镇客厅等公共设施建设；居民拆迁安置、园林绿化等居住环境改善设施建设；河湖水系治理、建筑节能改造、新能源利用、污水和垃圾处理等生态环境保护设施建设。

二是支持促进小城镇特色发展的工程建设。主要包括：街巷空间、建筑风貌等综合环境整治工程建设；传统街区保护和修缮、非物质文化遗产活化等传统文化保护工程建设；双创平台、展览展示、服务平台、人才交流等促进特色产业发展的配套工程建设。

三是支持小城镇运营管理融资。主要包括：基础设施改扩建、运营维护融资；运营管理企业的经营周转融资；优质企业生产投资、经营周转、并购重组等融资。

《通知》还提出实施项目储备制度，包括建立项目储备库和推荐备选项目。地方住建部门要加快推进本地区小城镇总体规划编制或修编，制定近期建设项目库和年度建设计划，统筹建设项目，确定融资方式和融资规模，完成有关审批手续。同时，组织做好本地区建设项目与中国建设银行地市级分行的对接和推荐，填写小城镇建设项目储备表，并报送至省级住房城乡建设部门。

发挥建设银行综合金融服务优势

在地方特色小镇建设中，中国建设银行将统筹安排年度信贷投放总量，加大对小城镇建设的信贷支持力度。对纳入全国小城镇建设项目储备库的推荐项目，予以优先受理、优先评审和优先投放贷款。

根据《通知》，要充分发挥中国建设银行集团全牌照优势，帮助小城镇所在县（市）人民政府、参与建设的企业做好融资规划，提供小城镇专项贷款产品。根据小城镇投资建设主体和项目特点，因地制宜提供债券融资、股权投资、基金、信托、融资租赁、保险资金等综合融资服务。

此外，中国建设银行还将在现有政策法规内积极开展金融创新。探索开展特许经营权、景区门票收费权、知识产权、碳排放权质押等新型贷款抵质押方式。探索与创业投资基金、股权基金等开展投贷联动，支持创业型企业发展。（来源：中房网）

住建部：决不允许地王再出现 调控不力将问责

4月6日，住房和城乡建设部和国土资源部共同签发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（下称《通知》），成为自北京开启楼市调控升级以来，住建部首次出台的全国楼市调控统领性文件。

《华夏时报》记者梳理发现，这份《通知》可谓字字珠玑，重点包括：规定了土地供应的量化指标，出现地王就是扰乱市场，捂盘惜售就得严处，弄虚作假就要严办，调控不力就要问责。《通知》不仅明确了“房子是用来住的，不是用来炒的”的原则，同时还就涨幅快的增加土地供给首次给出了量化指标。

4月14日，中原地产首席分析师张大伟在接受《华夏时报》记者采访时指出，这次调控从决策层的决心，调控的力度及所处的经济周期等方方面面考虑都是前所未有的。

“《通知》的确只有几千字，但分量不小。”正是基于此，上述通知被业界解读为“此次限的是地方政府干涉地价的能力，甚至调控不力就要问责”。

“若地方政府房价再控制不住，就得被问责，甚至提帽来见，很明显，这次政策在执行细节上力度非常大。同时，对各地政府过去卖地导致库存积压的错误行为也戴上了紧箍咒。”张大伟说。

土地供给管制是症结

此次发布的《通知》内容主要涉及几个方面：一、合理安排住宅用地供应；二、科学把握住房建设和上市节奏；三、加大住房保障力度；四、强化地方主体责任。

《通知》强调，对于部分地方难以有效降温，始终处于过热状态的土地市场，各地要结合本地实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

在安排住宅用地供应上的表述为：保证住宅用地供应平稳有序。住建部、国土部的《通知》将去库存周期分为四个档：对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。

基于此，哪些城市所受影响最大呢？有机构统计，热点城市有苏州、杭州、广州、南京、南昌、上海属于通知中6个月需要加快供地节奏的城市；非热点城市中的莆田、宁波、常德、南宁、淮安、惠州、安庆都是属于通知中12个月需要加快土地供应的城市。

上海城市经济学会高级经济师顾海波向《华夏时报》记者表示，各地层出不穷的地王，严重扰乱降房价的调控。事实上，在过去一段时间，一边是限购限得热火朝天，另一边却是高价格的地王接踵而至，最终导致各地陷入房价越调控越高的窘境。

数据显示，今年1-3月，全国300个城市的土地出让金同比增加了51%，成交楼面均价同比上涨了55%。“今年地价涨幅甚至都超过了去年二线的楼价。房价过快上涨的直接原因是持续供不应求的市场格局，深层次症结在于土地供给制度持续约束住房供给增长，而宽松的货币环境则持续激励住房需求，导致房价持续上涨。”亚太城市房地产研究院院长谢逸枫在接受《华夏时报》记者采访时认为，过去十多年的房地产宏观调控政策始终未能触及“土地供给管制”这个根本性症结。

“对房地产的调控需要建立长效机制，但事实上长效机制还难以在短期见效，而短期最有效的办法之一就是加快土地市场的供给。”顾海波对《华夏时报》记者表示，相信今年决策层再也不愿意看到像 2016 年那样，出现了局部区域(包括上海、南京、杭州等)城市房价上涨的恐慌。

热点城市调地价一涨再涨

然而《华夏时报》记者在采访时还了解到，最近多个地方的房价虽然出现了不同程度的降温，但土地热度却依然不减，包括北京在内，多个热点城市土地市场显示出了与房价截然不同的状态，而这也是此次两部委出台《通知》的重要原因之一。

就北京而言，4 月 11 日，北京丰台区王佐镇青龙湖 25 万平方米的大体量地块竞价现场，9 家房企或联合体参与了竞争。该地块采用到达竞价上限后“竞建住宅自持面积”的方式，最终成交楼面价格为 3 万元/平方米左右。此前的 4 月 7 日，北京土地市场推出三宗地块的竞拍中，共吸引了 40 余家房企到场，出让金额高达 140.1 亿元。更早的 3 月 28 日，北京土地市场成交了两宗可建普通商品房面积十分有限的住宅地块，即便如此，现场仍然有多家房企争相竞价，最终分别以 15.8 亿元和 17.6 亿元的价格成交，楼面价均超过了 1.2 万元/平方米。

除了北京，在最近楼市调控重压下，广州、上海等城市多宗地块成交同样显示出土地市场成交活跃的特征。

中原地产研究中心向记者提供的数据也表明，截至 4 月 10 日，2017 年全国 50 个大城市合计出让土地金额为 6792.9 亿，较 2016 年同期的 4339.8 亿上涨了 56.5%。其中，武汉等 21 个城市仅前 3 个月的土地出让金就超过百亿元。

“可见，房企囤地的热情依然很高，地价也水涨船高。”张大伟说，唯有改变调整土地供应规模才能有效降低房价。

记者通过采访也了解到，近期已有地方开始重点强化土地市场调控了，比如天津、南京，均已开始实施新型土地出让方式，即设置最高限价，并在达到上限之后竞报自持面积。

而北京也发布消息称，北京将在当前加快土地供应节奏的基础上继续加大土地储备开发力度。北京市规土委相关负责人近日透露，对于未列入计划的地块，北京不排除将只要条件成熟即可适时纳入计划、推向市场。今年一季度，北京市已推出自住房用地约 50 公顷，达到自住房用地年度供应计划的 60%，是去年全年自住房用地实际供应量的 2.8 倍。

住建部：全面部署“城市双修” 2020 年有效治理“城市病”

“2020 年，城市双修工作初见成效，城市病得到有效治理。”日前，住房城乡建设部全面部署“城市双修”工作，城乡规划司有关负责人表示，生态修复城市修补(简称“城市双修”)是治理城市病、转变城市发展方式的重要抓手。

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出,要有序实施城市修补和有机更新,解决老城区环境品质下降、空间秩序混乱、历史文化遗产损毁等问题。此外,制定并实施生态修复工作方案,有计划有步骤地修复被破坏的山体、河流、湿地、植被。

对此,住房城乡建设部将“城市双修”作为治理城市病、转变城市发展方式的重要抓手,推动供给侧结构性改革的重要任务,全面部署、全力推进。

据悉,继将海南省三亚市作为首个试点城市之后,住房城乡建设部将福州等 19 个城市公布为第二批“城市双修”试点城市。

城乡规划司有关负责人介绍,我国城市数量多,自然条件、发展阶段、经济发展水平等差异大,“城市双修”的任务目标、组织方式、理念方法、项目规模、政策举措等不尽相同,有必要选择不同性质、规模和类型的城市作为试点,探索总结更多可复制、可推广的“城市双修”经验,引导各地学习借鉴,因地制宜地推进“城市双修”工作。

据悉,“城市双修”试点工作任务包括 6 方面:一是探索推动“城市双修”的组织模式;二是践行规划设计的新理念新方法;三是先行先试“城市双修”的适宜技术;四是探索“城市双修”的资金筹措和使用方式;五是研究建立推动“城市双修”的长效机制;六是研究建立“城市双修”成效的评价标准。

城乡规划司有关负责人介绍,根据要求,今年各城市制定“城市双修”实施计划,开展生态环境和城市建设调查评估,完成“城市双修”重要地区的城市设计,推进一批有实效、有影响、可示范的“城市双修”项目。

(来源: 人民网)

北京市政府召集国企负责人：不要营造房地产市场上升氛围

中国房地产报记者独家获悉,就在今天(4 月 17 日)上午,北京市政府约谈了在京地产国有企业主要负责人。知情人士透露,这次会议的一个重要内容是,国有企业不能向市场传递对房地产市场持正向发展态度的信息,不得通过自身经营行为、市场行为营造房地产呈上升态势的氛围。

按照“房子是用来住的,不是用来炒的”的指示,政府正在以前所未有的力度调控房地产市场,抑制房子的投资属性,使房子回归居住属性。

市场在变化,政策在变化,意味着国有企业的策略也将发生改变。

2016 年,房地产市场的主基调由去库存逐渐演变成一二线城市楼市的火爆,其中,国有企业的激进拿地对市场的推动作用不容忽视。

公开数据显示,2016 年前 5 月,全国土地市场总价超过 15 亿元的 105 宗高价地块,成交总价为 3288.2 亿元,其中有 52 宗被国企获得,合计成交金额达 1785.8 亿元,占比为 54%,

也就是说超过一半的高价土地都是被国企买走的。其中，信达、华侨城、招商蛇口、电建地产、鲁能集团、葛洲坝、保利、中铁、中冶等央企共制造出了 15 幅地王。

地王频现，国企呈主要推手，从这次会议精神可以预计，未来国有企业在拿地策略上或将发生变化。

但政府不断加码的调控力度除了有意影响市场预期，也无疑将对国有企业过去一年的市场行为产生影响，在调控背景下，高成本地块已经犹如达摩克利斯之剑高悬在部分国有企业的头顶。

以信达地产为例，从 2015 年中至 2016 年年中，信达地产拿下 6 宗地王地块，外加 1 宗高总价地块，涉及城市包括广州、合肥、深圳、上海、杭州。去年 9 月 30 日开启新一轮调控后，信达地产已经开始为手中的高价地块寻找解套方案，其中 5 宗地块信达地产全部引入了合作方进行操盘，包括金茂、泰禾、滨江、融创等。

上海易居房地产研究院总监严跃进认为，国企凭借较好的融资机会和较好的信息捕捉机会，拿地方面往往有优势，但容易推高地价，影响不好。所以对于部分激进拿地的房企来说，拿地方面受到管控是必然的。

（来源：中房网）

北京出台商业办公项目监管实施细则

人民网北京 4 月 18 日电 3 月 26 日，北京市多部门联合发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（下称“公告”），明令禁止将商业办公类项目擅自改变为居住等用途。今日北京市住房城乡建设委、市规划国土委联合发布《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（下称《通知》），明确了严格商业办公类项目监管的实施“细则”，3 月 26 日前未办理施工许可证的此类项目，均需要按照“公告”要求修改设计方案后，重新申领建设工程规划许可证；开发企业擅自改变土地使用性质将被收回土地，并限制其在本市土地市场参与竞拍其他土地。

《通知》明确，“开发企业新报建商办类项目”指全市范围内未取得施工许可证的新建商业、办公类项目。“最小分割单元不得低于 500 平方米”，按照单层套内建筑面积核算。

涉嫌改变为居住等其他用途的项目将不予验收

《通知》要求，建设单位在 2017 年 3 月 26 日前已取得建设工程规划许可证但未取得施工许可证的，应按“公告”要求修改设计方案后，重新申领建设工程规划许可证。规划建设监督机构将加强对商业办公项目的监督执法，重点检查商业办公类项目是否按照规划要求进行设计和是否按照规划审批图纸进行施工；对于发现涉嫌改变原规划用途的工程，规划建设监督机构应责令其整改。

《通知》明确，建设项目在取得施工许可后，方可申请商业办公类项目房产测绘成果审核。规划、住建部门在工程竣工验收环节，要严格审查工程项目是否按照规划用途完成施工，对于预留孔洞、预埋管线等涉嫌改变为居住等其他用途的项目，相关部门不予验收。

擅自改变土地使用性质 规划国土部门将依法收回土地

《通知》规定，在执法检查或日常巡查过程中发现施工单位未按照施工图设计文件进行施工的，将按照《北京市建设工程质量条例》第七十五条要求，责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

《通知》强调，对于违反土地出让合同内容，擅自改变土地使用性质的违法行为，规划国土部门依法收回土地，并限制其在本市土地市场参与竞拍其他土地。

通知原文

北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和国土资源管理委员会

关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知

各有关单位：

为进一步落实《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发[2017]第112号）（以下简称“公告”）文件精神，加强商业、办公类项目规划建设管理，现就严格商业办公类项目规划建设行政审批有关事项通知如下：

一、“公告”中“开发企业新报建商办类项目”指全市范围内未取得施工许可证的新建商业、办公类项目。

二、“公告”中第二条“最小分割单元不得低于500平方米”，按照单层套内建筑面积核算。

三、建设单位在2017年3月26日前已取得建设工程规划许可证但未取得施工许可证的，应按“公告”要求修改设计方案后，重新申领建设工程规划许可证。

四、规划建设监督机构应加强对商业办公项目的监督执法，重点检查商业办公类项目是否按照规划要求进行设计和是否按照规划审批图纸进行施工；对于发现涉嫌改变原规划用途的工程，规划建设监督机构应责令其整改。

五、建设项目在取得施工许可后，方可申请商业办公类项目房产测绘成果审核。

六、规划、住建部门在工程竣工验收环节，要严格审查工程项目是否按照规划用途完成施工，对于预留孔洞、预埋管线等涉嫌改变为居住等其他用途的项目，相关部门不予验收。

七、有关部门在执法检查或日常巡查过程中发现施工单位未按照施工图设计文件进行施工的，应按照《北京市建设工程质量条例》第七十五条要求，责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

八、对于违反土地出让合同内容，擅自改变土地使用性质的违法行为，规划国土部门依法收回土地，并限制其在本市土地市场参与竞拍其他土地。

本通知自发布之日起实行。

北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和国土资源管理委员会

2017 年 4 月 18 日

（来源：人民网）

北京市住建委:企业自持商品住房全部不得销售

4 月 14 日，北京（楼盘）市住建委发布《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》，明确要求企业自持商品住房应全部用于对外租赁，不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致，对外出租单次租期不得超过 10 年。

《通知》指出，企业进行合并重组或股权转让涉及自持商品住房产权转让的，须经项目所在区政府同意后整体转让。转让后，不得改变自持商品住房规划用途，并应继续用于出租。企业自持商品住房租赁活动实行市场化机制，不限定承租主体，租金价格由租赁双方按照市场水平协商确定。

对于企业违反通知规定，将自持商品住房“以租代售”或通过其他方式变相销售的行为，住房城乡建设部门将予以认定，并纳入“黑名单”，规划国土部门据此取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格，住房城乡建设部门对其开发资质予以降级或者注销。本通知自发布之日起实施。

以下为通知全文：

各有关单位：

为切实做好本市企业自持商品住房租赁管理工作，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号）、《北京市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等部门〈关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施〉的通知》（京政办发〔2016〕46 号）及相关法律法规，就有关问题通知如下：

一、在土地出让时，招拍挂交易文件中明确要求房地产开发企业（以下简称企业）自持商品住房出租的，适用本通知。

二、市住房和城乡建设委员会同市规划和国土资源管理委员会指导、监督全市企业自持商品住房租赁管理工作。各区住房城乡建设部门和规划国土部门负责对辖区内企业自持商品住房租赁行为进行监督和管理。

三、企业自持商品住房应全部用于对外租赁，不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致，对外出租单次租期不得超过 10 年。

四、企业破产清算，其自持商品住房按相关法律法规规定处理；企业进行合并重组或股权转让涉及自持商品住房产权转让的，须经项目所在区政府同意后整体转让。转让后，不得改变自持商品住房规划用途，并应继续用于出租。

五、企业自持商品住房租赁活动实行市场化机制，不限定承租主体，租金价格由租赁双方按照市场水平协商确定。

六、为保障租赁双方合法权益，自持商品住房出租纳入本市房屋租赁信息服务与监管平台管理，租赁合同应进行网上签约，并按规定办理登记备案。

七、企业出租自持商品住房前，应对房屋进行全装修。装修标准应当符合相关标准规范对基本居住条件的要求。

八、企业可成立租赁管理部门开展自持商品住房租赁经营；也可与住房租赁企业、房地产经纪机构合作经营。

九、住房城乡建设部门对企业违反本通知规定，将自持商品住房“以租代售”或通过其他方式变相销售的行为予以认定，并纳入“黑名单”，规划国土部门据此取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格，住房城乡建设部门对其开发资质予以降级或者注销。

十、对自持商品住房承租人的监督管理，按照承租普通商品住房相关规定执行。

十一、本通知自发布之日起实施。

（来源：华龙网）

河北省金融办内部文件外泄

针对4月13日网上流传的河北省金融工作办公室、河北省地方金融监督管理局《关于金融支持雄安新区建设的情况报告》（下称《报告》），新京报记者从河北省有关方面获悉，该《报告》属实，系河北金融办起草的给河北省委、省政府的内部报告，只是初步设想，尚未获得批准。同时，河北金融办正在追查泄密者，将追究相关泄密者责任。

同时，记者向一行三会监管层求证获悉，均未收到该《报告》。另外，记者从《报告》提及的多家机构人士处获悉，上述机构尚未与河北金融办接洽。

4月13日，网上流传的《报告》称，拟在雄安新区积极引进金融机构，争取银行、证券、保险等金融机构总部或区域总部落户雄安新区，并设立系列“雄安”品牌金融机构。此外，《报告》提出，将协调证监会，为雄安新区及周边地区企业挂牌上市开辟“绿色通道”。

《报告》提出，河北省金融办和“一行三局”将积极协调中国人民银行、银监会、证监会、保监会争取“新三板”、中国信托业保障基金有限公司、中国证券投资者保护基金有限公司、中国保险保障基金有限公司、中国证券登记结算公司、中国印钞造币总公司和其他央行直属机构等一批带动性强、附加值高的机构迁址雄安；除此之外，还将争取银、证、保金

融机构总部或区域总部落户雄安，支持符合条件的外资银行在雄安设立中国总部、子银行、分行和中外投资银行。此外，争取金融机构将后台服务基地转移到雄安。

《报告》还提出，要理顺管理体制，开辟“绿色通道”。一是金融机构在雄安新区的派驻机构得到升格，直归省级机构管理。二是引进保险资金投入新区建设，争取保监会等部门研究保险资金支持雄安新区建设的专项政策，鼓励其参与到地方政府投资平台建设。三是协调证监会，为雄安新区及周边地区企业挂牌、上市开辟“绿色通道”，对首次公开发行股票并上市的企业，“即报即审、审过即发”；对在新三板挂牌的企业，“即报即审、审过即挂”，减免挂牌初费，对发行公司债、资产支持证券的，“专人对接、专项审核、即报即审”。

据记者统计，截至发稿时，银行方面，三大政策性银行、工商银行、建设银行、农业银行均成立了服务雄安新区建设领导小组；保险机构方面，阳光保险已向监管部门提交了雄安分公司的筹建报告。中国人寿斥资 30 亿元参与京能电力的定向增发。券商方面，九鼎集团旗下证券公司九州证券称拟成立雄安分公司。（来源：新京报）

西安试行个人住房“商转公”贷款降低购房成本

据新华社报道，为拓宽住房公积金的使用渠道、降低广大缴存职工住房贷款成本，西安住房公积金管理中心日前在西安开始试行个人住房商业贷款转住房公积金贷款。

“商转公”贷款，是指住房公积金缴存职工将本人或配偶已办理且尚未结清的个人住房商业贷款，转换为在西安住房公积金管理中心委托商业银行办理的住房公积金贷款。由于公积金贷款利率比商业贷款利率低，“商转公”贷款可以有效降低购房者的还贷利息压力，对购房者而言是一重大利好政策。

根据试行的操作规程，在西安住房公积金管理中心按规定正常连续足额缴存住房公积金 6 个月(含)以上，购买自住普通住房时，办理了个人住房商业贷款的职工，可以申请“商转公”贷款。“商转公”贷款利率按中国人民银行规定执行。“商转公”贷款期限与原商贷已还贷款期限之和不得超过 30 年。

（来源：新华社）

西安楼市限购加码 首付最低三成 三套房停贷

2017 年 4 月 18 日下午 4 点，西安市住房保障和房屋管理局召开新闻发布会，发布西安房地产市场新政策：商业贷款首套房首付不低于 30%，二套房不低于 40%，第三套房则不能贷款，公积金贷款首套房首付比例不低于 25%。

文件确定的住房限购范围调整为新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区、长安区行政管理区域以及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区等开发区规划区域范围内。

附意见全文

西安市人民政府关于进一步加强管理

保持房地产市场平稳健康发展的若干意见

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

为深入贯彻落实中央“房子是用来住的，不是用来炒的”这一定位，坚持房屋的居住属性和本位功能，按照中、省有关房地产工作的决策部署及住房城乡建设部，国土资源部《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]）80号要求，现就进一步加强管理，保持房地产市场平稳健康发展有关工作提出如下意见：

一、自本《意见》下发之日起，将市政发[2016]60号文件确定的住房限购范围调整为新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区、长安区行政管理区域以及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区等开发区规划区域范围内。

在住房限购区域范围内购买的商品住房及二手住房，需取得《不动产权证书》后满两年方可上市交易（买卖、赠与）。

二、严禁变相炒卖“期房”。加强商品房买卖合同备案管理，严格审核合同备案撤销，禁止未依法登记领取权属证书的房屋转让交易。房管部门每月定期将商品房买卖合同备案撤销情况通报税务部门，加强对炒卖“期房”等行为的税务稽查；税务部门要加大税评系统的建设和应用，严厉打击通过“期房”转让、签订“阴阳合同”等方式偷逃税款的违法违规行为。

三、经陕西省市场利率定价自律机制研究协商确定，对在西安市无住房的居民家庭，首次申请商业性个人住房贷款购买住房的，首付款比例不低于30%。对已拥有1套住房的居民家庭，申请商业性个人住房贷款再次购买普通住房的，首付款比例不低于40%；购买非普通住房的，首付款比例不低于50%。对居民家庭购买第3套及以上住房的，暂停发放商业性个人住房贷款。

缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买普通住房的，最低首付款比例为25%；购买非普通住房的，最低首付款比例为30%。对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买普通住房的，最低首付款比例为30%；购买非普通住房的，最低首付款比例为35%。本《意见》下发之日前，已签订购房协议并提交商品房买卖合同网签信息的，仍按原政策执行。

四、严格执行购房首付款审查制度，严禁购房人使用消费类贷款、经营类贷款和信用类贷款等资金违规用作购房首付款。要进一步加强借款人还款能力的审查，借款人月度还款金额应与其月度收入相匹配。

五、实行商品住房项目上市供应、销售计划备案制度。每年初，由房地产开发企业将商品住房上市供应及销售计划报房管部门备案，并向社会公布。未按规定报送的，年内不得申请办理商品房预售许可；房地产开发企业申请商品房预售许可时，须将符合预售条件的楼幢

一次性申报，不得以分批、拆零等方式拖延上市销售时间；取得商品房预售许可或已办理现房销售备案的商品住房项目，须 10 日内将所有房源一次性对外公开销售。严禁开发企业、中介机构以内部认证、排号、排队等方式营造紧张气氛，制造虚假热销场面，趁机哄抬房价，一经发现，立即暂停网签，严格按照《价格法》的有关规定顶格处罚。

房地产开发企业销售商品住房时，应合理确定并申报销售价格，严格执行明码标价、一房一价制度；销售价格经申报备案后 3 个月内不得上调，实际销售不得高于备案价格。确需调整销售价格的，不得高于同区域、同品质楼盘售价，并经土地增值税清算稽查后方可重新申报调整。

六、2017 年 6 月底前，要编制完成的住宅用地供应三年（2017—2019 年）滚动计划和中期（2017—2021 年）规划向社会公布；严格落实住宅用地供应“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标管理，对商品住房库存消化周期 36 个月以上的区域，停止供地；36—18 个月的，减少供地；12—6 个月的，增加供地；6 个月以下的，要显著增加供地，加快供地节奏。

七、围绕土地利用综合效益提升、市场调控等方面的需要，探索新的土地出让模式，灵活确定竞价方式，重点推进“限房价、竞地房”、“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等方面的工作，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

八、严格落实项目竣工申报制度，健全商品住房项目竣工监督机制，加强商品房项目施工进度管理，加快在建项目建设进度，按季度实施项目施工进度和土地利用动态巡查，监督建设单位按照合同约定按时开工、施工和竣工。对取得土地使用权 1 年内未使用开工建设，超出竣工时间 1 年以上的，不得参与新的土地竞买。

九、2017 年完成 4.8 万套棚户区改造任务。大力推进棚改货币化安置，确保 50% 的货币化安置率，扎实推进棚户区改造工作。转变公租房保障方式，实行实物保障与租赁补贴并举的新型住房保障制度。2017 年，新增公租房房源 3 万套以上，新增货币化保障家庭 2000 户以上，要进一步扩大公租房保障范围，多渠道解决中低收入家庭、新毕业大学生和外来务工人员的住房问题。

采取购买、新建（配建）、租赁等多种方式，通过实物配租和货币补贴等途径全面做好人才安居服务。鼓励各单位采取多种形式，有效解决人才安居问题。

十、加快健全多部门参与的房地产市场联合监管制度、执法联动机制和失信惩戒机制，将房地产开发企业、中介机构的违法违规行为纳入社会信用平台及“黑名单”，实现信息共享，由有关部门依职权及时查处，实施联合惩戒，持续整治规范房地产市场秩序。

国土、规划、建设、房管、城管、工商、物价、公安等部门，要及时采取措施，组织开展转型市场整顿活动，严厉打击违法占地、违法建设、无证售房、捂盘惜售、囤地囤房、虚

假宣传、哄抬房价、造谣生事等扰乱市场秩序的违法违规行为，净化市场环境，稳定市场预期，促进西安市房地产市场持续平稳健康发展。

各区、县人民政府，各开发区管委会，市人民政府各工作部门，各直属机构根据本《意见》制定相应的实施细则予以落实。以上意见，西咸新区可参照执行。

（来源：凤凰地产）

北京西城启动今年首批限价房选房 涉 5 区房源 708 套房屋

相比普通商品住宅，公租房面积虽然不大，但未来将建得更加精致，诸如油烟分离的一些新技术甚至是商品住宅都少见的新亮点将强制在本市公租房中推广。

本报讯（记者朱开云）日前，记者从市住建委召开的《公共租赁住房建设与评价标准》宣贯大会上获悉，《公共租赁住房建设与评价标准》于 2 月 1 日开始正式实施，这是国内首部关于公租房建设与评价的地方标准。这份标准已从本月起开始正式实施，今年列入开工计划的公租房就将按照其建设，将在设计和验收环节发挥作用。

以往公租房遵从的《住宅建筑设计规范》国标中规定，由卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型住宅使用面积不应小于 22 平方米，近日新发布的《标准》打破了 22 平方米的最小面积限制，允许 15-22 平方米小户型的出现。

据了解，15 至 22 平方米小户型的诞生，也为未来公租房的户型格局带来新变化。未来公租房建设也可根据采光等要求，分出 15 至 22 平方米纯小户型、22 平方米以上户型、上述两类户型混合组合的三类住栋格局，可避免用地浪费。

参与《公共租赁住房建设与评价标准》起草的相关负责人透露，相比普通商品住宅，公租房面积虽然不大，但未来将建得更加精致，诸如油烟分离的一些新技术甚至是商品住宅都少见的新亮点将强制在本市公租房中推广。

据了解，《标准》高度关注老年人和年轻人的需求，从环境、户型上予以充分考虑，对百姓热切关注的阳台、晾晒空间、储藏空间以及冰箱、洗衣机位置等的设置细节进行了规定要求。《标准》还创新性引入了评价制度，采用国际通行的建筑性能评价方法，以住区环境和建筑单体为主要评价对象，从住区环境、建筑单体及室内环境两大方面的 15 个分项进行判定，各项判定结果均为满足的，评价结果为合格，评价结果为不合格的将不予交用。

北青报记者注意到，新标准对公租房的交通配套提出了更高的要求。标准要求公租房住区应优先选择市政基础设施条件齐全的区域，应与公交系统或轨道交通网络紧密衔接，并具备与轨道交通站点或大型公交枢纽接驳的场站、道路条件。

比如，新标准要求，公共租赁住房住区主要人行出入口 500 米内宜设有公交站点设施；每 7000 人应配置 2000 平方米的公交首末站用地，配置一条公交线。公交首末站用地应独立占地，并与住宅保持适当距离。

公共租赁住房住区应设出租车等候点，且出租车等候点距住区人行出入口不应大于 100 米。在非机动车停车设施方面，地面非机动车停车位将不少于非机动车总停车位的 50%。地面非机动车位也会安排自行车、残疾人助力车停车位，并结合各住宅单元出入口分散布置。

热点关注

公租房 15 个指标达标才算合格

1. 公共租赁住房选址远离污染源，避免和有效控制水体、空气、噪声、电磁辐射等污染。
2. 市政基础设施配套齐全、接口到位。原则上供电、燃气、给排水、通信四大系统应配套齐全。偶有部分不满足该条件的项目，应具备满足生活使用需求的临时系统。
3. 公共租赁住房项目周边设有公交站点设施。项目周边设有已投入运行的公交站点或首末站设施。
4. 公共租赁住房项目应设有地面非机动车停车位。其中，残疾人助力车应单独设有停车棚。
5. 住区内设有老年人步行道。老年人步行道的要求：净宽 ≥ 1.20 米、坡度 $\leq 2.5\%$ 、铺装采用防滑材料。
6. 住区人行出入口附近设有出租车等候点。
7. 室内氡、游离甲醛、苯、氨和总挥发性有机化合物（TVOC）浓度不应超过国家现行相关标准的规定。
8. 楼梯、电梯厅、走廊、门厅等公共部位采用耐久、美观、易清洁的建筑材料及产品。
9. 户内设置阳台，阳台设有晾衣空间。
10. 户内设有储物空间。如吊柜、储藏柜等。
11. 户内实施装配式装修。
12. 厨房或备餐空间采用整体式橱柜。
13. 厨房或备餐空间橱柜设置连续台面。
14. 卫生间采用装配化的卫浴产品。采用集成卫浴产品、洗面化妆台产品、成品浴室柜、成品镜箱等。
15. 卫生间应设有毛巾架、卫生纸架、化妆镜。

（来源：北青网）

产业聚焦

产业 | 统计局：3月15个一线及热点二线城市房价同比涨幅全部回落

4月18日，国家统计局公布了2017年3月份70个大中城市住宅销售价格变动情况，15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅全部回落、环比总体平稳，其中北京、上海、广州、深圳均呈现同比回落。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读称，尽管3月份是房地产传统销售旺季，但在因地制宜、因城施策的房地产调控政策作用下，3月份出现上述表现。

从同比看，3月份15个城市新建商品住宅价格涨幅均比上月回落，回落幅度在0.2至6.0个百分点之间。从环比看，6个城市新建商品住宅价格比上月下降，降幅在0.1至0.7个百分点之间；6个城市涨幅在0.5%以内。

此外，70个城市中一二线城市新建商品住宅价格同比涨幅持续回落，18个城市环比下降或涨幅回落，其他城市环比涨幅略升。

从同比看，3月份70个城市中有24个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，比2月份增加4个，回落城市中18个为一二线城市。初步测算，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续6个月回落，3月份比2月份回落3.4个百分点；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续4个月回落，3月份比2月份回落0.6个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大，3月份比2月份扩大0.4个百分点。

从环比看，70个城市中有8个城市新建商品住宅价格比上月下降，10个城市涨幅回落，其他城市涨幅略升。

（来源：观点地产网）

产业 | 统计局：一季度全国商品房销售额增长25% 个贷增长18.6%

4月17日早间，国家统计局公布一季度全国房地产开发投资和销售情况。

据观点地产新媒体查询，1-3月份，全国商品房销售面积2.90亿平方米，同比增长19.5%，增速比1-2月份回落5.6个百分点。其中，住宅销售面积增长16.9%，办公楼销售面积增长52.9%，商业营业用房销售面积增长35.6%。

商品房销售额 2.32 万亿元，增长 25.1%，增速回落 0.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 20.2%，办公楼销售额增长 67.9%，商业营业用房销售额增长 49.3%。

按区域分，一季度东部区域房销售面积 1.40 亿平方米，同比增长 13.4%；销售额 1.46 万亿元，增长 18.7%，增速提高 3 个百分点。中部地区商品房销售面积 7592 万平方米，增长 26.3%；销售额 4372 亿元，增长 37.0%，增速回落 7.1 个百分点。西部地区商品房销售面积 7476 万平方米，增长 25.1%；销售额 4211 亿元，增长 38.9%，增速回落 10.6 个百分点。

房地产开发投资完成情况方面，1-3 月份，全国房地产开发投资 1.93 万亿元，同比名义增长 9.1%，增速比 1-2 月份提高 0.2 个百分点。其中，住宅投资 1.30 万亿元，增长 11.2%，增速提高 2.2 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。

1-3 月份，东部地区房地产开发投资 1.14 万亿元，同比增长 7.9%，增速比 1-2 月份提高 0.1 个百分点；中部地区投资 3914 亿元，增长 14.7%，增速提高 1 个百分点；西部地区投资 4005 亿元，增长 7.5%，增速回落 0.3 个百分点。

1-3 月份，房地产开发企业房屋施工面积 63.70 亿平方米，同比增长 3.1%，增速比 1-2 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅施工面积 43.32 亿平方米，增长 2.2%。

房屋新开工面积 3.16 亿平方米，增长 11.6%，增速提高 1.2 个百分点。其中，住宅新开工面积 2.28 亿平方米，增长 18.1%。房屋竣工面积 2.30 亿平方米，增长 15.1%，增速回落 0.7 个百分点。其中，住宅竣工面积 1.65 亿平方米，增长 13.7%。

1-3 月份，房地产开发企业土地购置面积 3782 万平方米，同比增长 5.7%，增速比 1-2 月份回落 0.5 个百分点；土地成交价款 1359 亿元，增长 16.7%，增速提高 4 个百分点。

除此以外，房地产开发企业到位资金 3.57 万亿元，同比增长 11.5%，增速比 1-2 月份提高 4.5 个百分点。其中，国内贷款 6892 亿元，增长 10.7%；利用外资 74 亿元，增长 308.0%；自筹资金 1.09 万亿元，下降 7.2%；其他资金 1.78 万亿元，增长 27.1%。

在其他资金中，定金及预收款 10007 亿元，增长 27.0%；个人按揭贷款 5538 亿元，增长 18.6%。

（来源：观点地产网）

产业 | 住建部：今年将新增分配公租房 200 万套

2017 年，住建部把加快公租房竣工和分配入住作为重点，要求各地加大工作力度，年内完成公租房新增分配 200 万套。

住建部副部长陆克华近日接受记者采访时说，今年的公租房分配工作纳入住房保障目标考核内容，与各省级人民政府签订了目标责任书，目前已经全部落实到各地。

住建部要求各地采取有力措施,加强公租房配套基础设施建设和公共服务,加快在建公租房项目竣工,尽快形成有效供应;加快公租房分配进度,使保障对象尽早入住,确保完成目标任务。

陆克华说,住建部将配合国家发展改革委、财政部,继续加大对公租房及其配套基础设施建设的支持力度,各地要认真抓好落实,确保被支持的公租房项目年底前达到交付使用条件。

在谈到住房保障覆盖范围时,陆克华说,2011 年住建部就明确了公租房面向城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租。绝大多数地方落实得比较好,但部分地方对外来务工人员申请公租房的门槛还比较高,限制条件比较多。陆克华强调,这些地方要尽快降低门槛,放宽准入条件,扩大公租房保障范围。

(来源:南方日报)

产业 | 环比多增 699 亿 3 月调控下个人房贷不降反升

近日,央行发布的数据显示,一度狂奔的房地产金融数据有了“踩刹车”的势头,一季度房地产贷款新增 1.7 万亿元,比 2016 年占比低 4.5 个百分点。此外,还有多项金融数据增速较前期出现了放缓。比如,一季度人民币贷款增加 4.22 万亿元,同比少增 3856 亿元。3 月单月新增人民币贷款 1.02 万亿元,低于预期的 1.2 万亿元。

不过,《每日经济新闻》记者注意到,3 月份全国多个城市掀起楼市限购政策旋风,但具体到 3 月份单月,住户部门中长期贷款(主要是居民个人房贷)增加 4503 亿元,较上月多增 699 亿元,也高于上年同期的 4397 亿元。

对此,有分析指出,这主要是三四线城市房屋销量依然保持高位所致。此外,部分一二线热点城市二手房交易并未降温。也有专家表示,由于居民贷款延迟发放,可能导致居民中长期贷款回落相对于房产调控政策有所滞后。

值得一提的是,目前楼市调控有进一步加码态势,多地出台了房屋“限售令”。

去库存或是主要支撑因素

虽然自去年 9 月 30 日起,全国多地出台房贷调控政策,但今年以来部分地区楼市再次出现高烧不退迹象。在此情况下,各地调控政策不断升级。自 3 月 1 日起,涿州、杭州、南昌、三亚、北京等多城市相继发布楼市限购政策升级版。据不完全统计,3 月全国约 30 个城市发布了房贷调控新政。

以北京为例,3 月 17 日,北京市出台了升级版的楼市调控政策,“认房又认贷”,对于居民家庭名下在北京市已拥有 1 套住房,以及在北京市无住房但有住房贷款记录的,购买普通自住房的首付款比例均不低于 60%,购买非普通自住房的首付款比例均不低于 80%。

北京还提出暂停发放贷款期限 25 年(不含 25 年)以上的个人住房贷款(含住房公积金贷款)。3 月 24 日,央行营管部等部门,针对北京楼市,明确要求对于离婚一年以内的房贷申请人,各商业银行应参照二套房信贷政策执行。

不过,尽管有这样的限贷背景,但从全国范围来看,3 月以居民个人房贷为主的住户部门中长期贷款却增加 4503 亿元,较上月多增 699 亿元。

对此,交行金融研究中心高级研究员夏丹向《每日经济新闻》分析指出,按揭贷款的增长反映了部分城市住房成交量依然不低。从市场数据看,3 月在各地密集出台楼市调控政策的压力下,热点城市新房成交量同比下降较为明显。但部分一二线热点城市二手房方面并未降温,如 3 月前几周,北京周均成交套数仍保持了较高水平,杭州周均成交套数更是达到去年同期的两倍以上。

华泰证券首席宏观研究员李超则认为,3 月房贷较 2 月多增,主要是三四线城市销量依然保持高位所致。去年 10 月份以来,国家出台了一系列针对一二线城市的房地产调控措施,实际上是鼓励资金去帮助三四线城市消化库存,而东部地区三四线城市的房地产销量也是明显回升的。

中原地产首席分析师张大伟也表示,住户部门中长期贷款基本为房贷,房贷数据依然处于历史同期较高位,体现了房地产市场特别是三四线城市的房地产市场依然处于活跃状态。

值得一提的是,地产调控也影响到了居民贷款结构。数据显示,3 月份住户部门中长期贷款新增 4503 亿元,短期贷款新增 3443 亿元,居民短期贷款占比有所提升。对此,李超指出,住户部门中长期和短期贷款具有一定的短期可替代性,在房地产信贷政策调控的大背景下,居民会将部分中长期贷款暂时转为短期消费经营贷款。

楼市调控有进一步趋严态势

目前全国各地楼市调控政策有进一步加码态势。截至发稿,全国有十余个城市出台“限售令”,包括福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、成都等。

对此,同策咨询研究部总监张宏伟表示,过去一年楼市升温使大量投资投机者进入房地产市场,全国住房贷款交易金额占比升高,金融杠杆持续扩大。“限售”政策的逻辑在于防控系统性金融风险,将金融风险锁在账面上。同时,这还可以为楼市后续政策调整争取更多时间,尤其是为楼市长效调控机制作相关的准备措施,如房地产税立法、不动产登记等。

此外,记者注意到,住建部及国土资源部近日发布了《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》。其中最核心的一条便是,根据房地产库存去化周期,确定房地产供给的规模和节奏。各城市“消化周期在 36 个月以上的,应停止供地;36~18 个月的,要减少供地;12~6 个月的,要增加供地;6 个月以下的,不仅要显著增加供地,还要加快供地节奏”。

对此,李超向《每日经济新闻》记者表示,上述文件实施后,房地产市场价格将总体走平。一线城市库存去化周期较短,短期看土地供给有增加预期,但新增住宅用地可能更多分布在外围区域,中心区房价仍存在继续小幅上涨的可能。对库存去化周期较长的三四线城市而言,

节奏过快、规模过大的土地出让行为将受到限制。另外,三四线城市的投机购房行为也将受到打击,投机客将趋于退出。从重庆模式的经验看,随着土地供给的有序增加,地产周期中的价格波幅将收窄。

李超进一步指出,从历次房地产调控来看,我国控制房价过快上涨的政策主要侧重于对需求的抑制。通过“限购限贷”等需求侧调控政策,短期内能对房地产市场产生显著的“量缩价平”影响,但长期来看,被压抑的需求依然存在,随着政策的放开,将会集中释放。本次土地供给政策对症下药,从根本上解决了供需问题,是我国房价过热的真正解决之法。

夏丹则向记者分析指出,在楼市调控方面,各地短期内仍然是“控”和“托”双线作战。一方面,房价上涨压力增大的热点地区还有调控加码的趋势,调控措施从限购限贷限价扩大至限售。另一方面,三四线城市开年以来的“销售热潮”更多的是“散点开花”,大部分三四线城市现阶段还难言走出高库存。在两项反向政策的作用下,若成交总体延续增速回落态势,则居民房贷增长或趋缓。

夏丹表示,中长期我国房地产市场在城镇化进程的推动下,还有不小的增长空间,但减速发展已成共识。分化的格局仍将继续,在城市群建设和更多核心城市发展起来之后这样的状况可能缓解。

(来源:每日经济新闻)

产业 | 个人房贷增速回落 公司贷接棒或成新宠儿

一季度,央行等监管部门祭出多种调控举措后,3月个人房贷增速回落。整个一季度房地产贷款增速也较上年末回落。分析人士表示,在监管调控的决心之下,房贷增速仍将平稳放缓,而公司贷有望成为新的宠儿。

个人房贷增速回落

在多层调控政策的“狂轰乱炸”下,楼市进一步“退烧”。从3月数据来看,3月末,以按揭贷款为主的住户部门新增中长期贷款占全部新增贷款的34.6%,较上年末下降了10.3个百分点;企业部门新增中长期贷款占全部新增贷款的63.3%,较上年末提高了30个百分点。

3月也延续了今年开年的降温趋势。从季度数据来看,央行调查统计司司长、新闻发言人阮健弘介绍,一季度房地产贷款新增1.7万亿元,占同期各项贷款增量的40.4%,比2016年占比低4.5个百分点。与此同时,房地产开发贷款和个人住房贷款增速双双回落。具体而言,截至3月末,房地产贷款余额28.39万亿元,同比增长26.1%,增速比上年末回落0.9个百分点。其中房地产开发贷款余额7.54万亿元,同比增加7.4%,比上年末回落0.9个百分点;个人住房贷款余额19.1万亿元,同比增长35.7%,比上年末回落1.1个百分点。

浙商银行经济分析师杨跃表示,以个人住房按揭为代表的住户中长期贷款一季度增加1.46万亿元,占整个住户部门贷款近80%。但从单月看,二月中长期贷款新增规模变化相对

平稳,目前房地产市场在政策指引下正逐渐恢复理性,预计一线城市按揭贷款需求会在合理区间内趋于稳定。

调控已见成效

房贷是决定楼市冷热的一个关键因素。一季度,房地产调控政策密集出台,差别化信贷已经在不同城市间有所体现。例如3月17日,北京宣布执行“认房又认贷”,同时将二套房首付提高至最低六成。至此,北上广深均进入“认房又认贷”时代。

金融机构也在一定程度上收紧了房地产贷款。北京商报记者获悉,在今年春节后,多家银行都勒紧了信贷的敞口,甚至有银行一度停贷。此外,分析人士认为,加上央行3月的窗口指导以及MPA考核等,去杠杆举措见成效。

据悉,央行3月下发《关于做好2017年信贷政策工作的意见》(以下简称《意见》)明确要求,央行各分支机构加强对商业银行窗口指导,督促其优化信贷结构,合理控制房贷比和增速。

《意见》要求,央行各分支机构要将住房信贷政策作为调控房地产一揽子政策的组成部分,合理搭配使用最低首付比例、贷款利率优惠幅度和最长贷跨年限等住房信贷政策,严格按照相关程序及时对辖区内住房信贷政策做出适度调整。

此外,有消息称,银行房贷比成为今年央行MPA考核的重要内容。据悉,MPA有七大类指标,其中就包括信贷政策执行方面,而商业银行的贷款行为是其中的一项重要考核。

这也直接约束了银行的行为。农行副行长郭宁宁在业绩发布会上表示,今年农行将对住房按揭贷款的投放进行总量调控,力求各时点平稳投放,并严格执行差异化的住房信贷政策。将控制投机性购房的贷款需求,支持合理的自住型购房需求。热点城市首套房、二套房的贷款利率定价都会有所提升,新增个人住房按揭贷款不会超过去年。

据了解,目前很多商业银行都收缩了个人住房按揭贷款的新增规模,上调房贷最低利率折扣至9折,各地方分行向总行汇报个人房贷数据和投放计划的频率也大幅提升。

增速放缓仍延续

对于今年的房地产调控,在分析人士看来,房贷增速仍将平稳放缓。阮健弘表示,未来央行将继续落实房地产政策,积极指导金融系统配合做好房地产调控相关工作。

监管层人士也频频发声。央行营管部主任周学东此前在接受媒体采访时直言,从个人房贷在新增贷款的占比来看,预计今年会下降到30%以内,这相对于去年45%左右的占比来说,将是明显的下降。这也意味着,今年房贷或走向一个拐点。

支撑楼市继续降温的,是监管端的不放松。银监会副主席王兆星近日在2017中国发展高层论坛期间也表示,下一步将继续采取差别化的信贷政策,对一些房价过热的城市,要采取审慎的房贷政策;对一些有去库存需求的三四线城市,还是会给予必要的信贷支持。

王兆星强调,对一些基本的刚性住房需求、改善性住房需求,包括城镇化过程中产生的住房需要,都需要支持。而对于投机性的、炒房的需要则不予支持。

公司贷或成新宠儿

在房地产信贷政策调控的大背景下,银行信贷将向哪部分倾斜?多位分析人士认为,公司贷将成为新的宠儿。

华泰证券首席宏观分析师李超指出,居民中长期和短期贷款具有一定的短期可替代性,在房地产信贷政策调控的大背景下,居民会将部分中长期贷款暂时转为短期消费经营贷款。

杨跃预计,面对表外资产回归表内和以个人住房按揭为代表的零售业务增速放缓的趋势,公司贷款将面临更多机会。他分析,从银行业乃至金融业发展趋势看,回归主业专注满足客户金融需求是未来较长时间内商业银行的主要发展方向。而公司贷既是宏观层货币供应量目标性有效性提升的实现路径之一,又是微观层面商业银行优化资产负债结构表、加快转型升级的关键。

交通银行金融研究中心高级金融分析师鄂永健也撰文指出,2016年楼市火爆带动按揭贷款需求激增的情况在2017年将显著改变,银行在信贷额度安排上会向公司贷款倾斜。

(来源:北京商报)

产业 | 一季度城市住宅用地供应增加 调控效果或在4月后显现

国家统计局新闻发言人毛盛勇17日在国新办新闻发布会上表示,由于新一轮调控措施是3月17日以后陆续出台的,对于房价和其他房地产方面指标的影响,有可能在4月份以后陆续显现。

多地出台的限贷、限购等措施从需求端加码楼市调控的同时,供给端也在发力。今年第一季度,全国105个主要监测城市住宅用地供应同比增加,占建设用地供应比例升至近两年最高,一线城市增幅超过50%,有利于保持市场稳定,合理引导预期。

一二线城市住宅用地供应明显增加

全国城市地价动态监测组17日发布的数据显示,截至3月31日,一季度全国105个主要监测城市土地供应面积3.69万公顷,供应量环比减少50.45%,同比下降4.22%。其中商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地分别供应约0.28、0.84、1.02和1.54万公顷,同比变化分别为-23.91%、9.52%、-1.70%和-7.84%。住宅用地供应量占比、房地产用地供应量占比均明显提升,超过20%的占比率达到近两年以来最高值。

从各类城市情况来看,住宅用地供应量一二线城市同比增加明显,一线城市增幅超过50%,三线城市微幅下降。从20个热点城市土地供应来看,住宅用地供应同比也出现大幅上涨,涨幅超过30%。总体而言,住宅用地供应数量与结构变化符合分类调控的指导思想。环比方面,各类用地供应均出现环比下降,符合土地供应的时序特征。

全国城市地价动态监测组负责人赵松说,4月初,住房和城乡建设部和国土资源部联合出台《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》,进一步明确了土地供应方面因城施策的量化标准,以及编制和公布住宅用地供应规划、稳定预期的具体要求,在多方合力下,预计二季度住宅地价增速或将进一步放缓。

住宅地价环比增速放缓

今年一季度,全国105个主要城市地价总体水平持续温和上行,住宅地价环比增速放缓、同比增速上升,城市住宅地价总体仍属较快增长,三大重点区域住宅地价高位运行。

国土资源部17日发布2017年第一季度全国主要城市地价监测报告显示,本季度城市地价总体水平为3880元/平方米,商服、住宅、工业地价分别为7017元/平方米、6040元/平方米、787元/平方米。一季度全国主要监测城市商服地价环比增速为1.16%,比上一季度上升0.20个百分点;综合、住宅、工业地价环比增速依次为1.40%、2.06%、0.62%,较上一季度分别下降0.03、0.12、0.02个百分点。总体看,本季度住宅地价仍属较快增长,综合、商服地价增速温和,工业地价变化平稳。

一季度,三大重点区域综合地价水平平均高于全国总体水平,整体呈上升态势。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价水平分别为5619元/平方米、6817元/平方米、4159元/平方米。其中,上海、嘉兴、深圳、佛山市顺德、中山、北京、天津、唐山、廊坊等9个城市住宅地价增速均超过3%,处于高位运行。

赵松说,总体而言,本季度20个热点城市中,北京、上海、广州、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、无锡、福州、成都、南昌、青岛15个城市住宅地价环比增速有所回落;其中,上海、广州、南京、苏州、合肥、厦门、郑州、武汉、南昌等9个城市住宅地价环比增速连续2个季度收窄。在宏观经济持续向好背景下,“三去一降一补”深化实施,成效显现,投资增长明显提高,继续支撑地价总体水平温和上行。

(来源:中国证券报)

北京 | 北京最严楼市调控满月：商品住宅成交量下滑两成

昨日,距离3月17日北京出台“认房又认贷”的限购新政已满一个月。北京多部门全方位的调控给过热的房地产市场浇了一盆冷水,北京楼市迅速降温。最新的数据显示,北京楼市销售量明显下滑,价格也得到有效控制,市场明显进入调整周期。“连续出台的调控措施力度刷新了北京历史纪录,全面无死角封堵了任何的炒房可能。”有专家表示。

数据

北京楼市成交量快速降温

亚豪机构统计数据显示,新政实施一月,北京商品住宅成交量已下滑 21%,尤其是进入 4 月份之后,成交下滑尤其明显,4 月 1-16 日北京商品住宅仅实现成交 1106 套,相比上月同期减少 66%,相比去年同期更是出现 79% 的下滑。

据中原地产研究中心的分析报告,由于网签数据的滞后性,实际市场成交跌幅超过六成。从二手房市场实际签约看,3 月下半月相比上半月跌幅在 60% 以上。2 月全月二手房真实签约在 2.3 万套左右,3 月上半月签约在 1.6 万套左右,预计下半月将在 8000 套上下。4 月市场成交量将在 1.6 万套左右。北京市场成交量快速降温。

“预计 4 月下半月,二手房成交量或有五成左右的下滑。”中原地产首席分析师张大伟分析称,前几个月,北京出现了二手房价上涨速度明显高于新房的现象,所以,在调控加码后,受影响最大的就是二手房市场。由于新建住宅限价严格,约束了价格上涨,所以最近的北京市场影响,首当其冲是二手房市场。整体上市场进入冰冻期,很可能在二季度出现价格调整。

市场

最严调控下房产中介想转型

北京“3·17 新政”实施后,北京对房产中介的违法行为进行了重拳打击。一旦发现有中介机构或经纪人员参与炒房、哄抬房价等,将逢“涨”必查、逢“炒”必“办”。目前累计已有 66 家房地产中介门店被责令关停或停业整顿。另据各区房管部门检查统计,91 家房地产中介公司已自行关停。

昨日,朝阳区三间房的一家链家门店工作人员对北京青年报记者表示,在最严调控下,近期前来看房的人明显少了。买房的人也没有那么着急了。一些原来挂出的高于市场价的房源已经被业主主动撤下了。我爱我家的一名房产中介告诉北青报记者,由于业务量下滑,已经有同事打算离职。

北青报记者注意到,受调控影响最大的还是一些小型的地产中介,在此次对中介的严查整顿中,被勒令关停的门店中,中小房产中介占了多数。

朝阳区另一家小型房地产中介公司负责人昨日抱怨称,房地产调控让他们很迷茫,失去了方向,接下来肯定要转型。“随着客源的减少,监管的严格,感觉原来的门店模式已经很难维持了。”

据北京商报此前报道,某房地产中介负责人表示,在市场不断走向规范化之后,房地产中介行业优胜劣汰将加速发生。一般而言,中介机构业务模式单一,企业生存受市场调控影响较大。同时,规模较小的房地产中介机构抗风险能力较弱,预计今年将“死”掉一批中介公司。

热点

进入休克状态的“商住”市场

受调控影响最大的还是“商住”房。3 月 26 日晚间,北京商办类物业正式限购。个人在无法购买未建、在建、在售商办房屋的情况下,购买二手商办也需要满足两个“严苛”的条件,同时商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。

限购、停贷、严查违规代售, 商办类市场一夜降温。

在刚刚结束的北京春季房展会上, 业已看不到商办类物业了, 而往年, “商住” 往往是开发商力推一类物业。从 3·27 算起, 截至昨日, 合计北京商办类签约 800 套, 相比之前跌幅超过九成, 而且签约的项目集中在通州光大新北京中心、世界侨商中心等之前已经限购的通州区域, 剔除这些个案项目, 整体商办市场接近冰封。

预期

150 万套房的 5 年供地计划

“3·17 新政” 之后, 北京又接连放出诸多大招。16 家北京地区银行缩小首套房贷款利率优惠幅度; 非京籍购房纳税从 5 年改成连续 60 个月; 不具备实际居住意义的过道房不予就近入学; 在建在售商办项目不得卖给个人; 北京相关部门严查违法违规房产中介; 住宅平房纳入限购范围。但这些政策更多地是被视为对 “3·17 新政” 的 “打补丁”。

另一个对楼市产生重要影响的是北京新供地计划的出炉。4 月 7 日, 《北京市 2017-2021 年及 2017 年度住宅用地供应计划》和《北京市 2017 年度国有建设用地供应计划》同时发布, 明确未来五年北京全市计划供应住宅用地 6000 公顷、年均 1200 公顷, 以保障 150 万套住房建设需求。其中, 自住型商品房将供地 1020 公顷、拟建 25 万套房。与今年原计划相比, 自住房地由 83 公顷调整大幅增加到 200 公顷, 是原先的约 2.5 倍。今年自住房供地由原先的 1.5 万套增加至 5 万套。

市规划国土委相关负责人表示, 计划编制坚持需求导向、以需定供, 稳定预期, 促进房地产市场健康平稳发展。北青报记者注意到, 这是北京多年来首次提出土地供应的需求导向。按人口来定需求, 这对 “炒房团” 将是一个致命的打击。

焦点

新北京人青睐自住房公租房

在北京这轮楼市调控中, 最具北京特色的无疑是针对 “新北京人” 开展公租房自住房的专项分配试点。4 月 6 日, 北京市住建委发布了将在公租房自住房中为 “新北京人” 开展专项分配试点, 从公租房、自住房部分项目安排 30% 的房源面向长期稳定就业的新北京人分配。 “新北京人” 一词一时间火爆网络。

据业内人士介绍, 长期稳定就业的非京籍家庭此前基本上是被挡在公租房自住房申请的门外, 在大幅增加全市自住房和公租房供应总量的背景下, 安排 30% 的房源面向新北京人无疑对平抑房价将产生重要作用。

首批针对新北京人专项配租的两个项目燕保·马泉营家园、燕保·高米店家园两个公租房项目现场登记已经完成。登记现场异常火爆, 参与登记的市民排起了数百米长的队伍。据统计, 1382 户新北京人申请了这两个项目的 120 套公租房。

一名新北京人表示, 此次公租房拿出 30% 面向 “新北京人”, 让他们看到了希望。这是这个城市带给他们的新福利。

据了解,新北京人公租房专项配租第二批试点将于近期启动。房山长阳领峰四季园和阎村乐活雅苑两个公租房项目约 1000 套房源,将按照首次试点配租的政策,面向京籍无房家庭和新北京人开展专项配租。

(来源:北京青年报)

北京 | 2017 年第一季度北京写字楼市场交易锐减三成

世邦魏理仕近日发布《2017 年第一季度北京优质物业市场回顾及展望》。报告介绍,一季度北京写字楼市场交易清淡,只录得近 8 万平方米净吸纳量,较上季度缩减 31%,空置率保持 7.6%不变。

今年一季度,北京仅两个项目落成,分别是位于奥运村地区的中建财富国际中心 5 万平方米和位于望京的利星行中心 B 座 3.8 万平方米。研究人员介绍,整体租金报价为每月每平方米 423.0 元,剔除样本变化租金微升 0.1%。

未来六个月,北京写字楼市场预计将有五个项目落成,为市场提供约 29 万平方米写字楼面积。供应分布在 CBD、燕莎、望京和奥运村区域,这将为市场提供更广泛的选择,预计市场交易也将更加活跃,同时租金将承受压力。

世邦魏理仕中国华北区顾问及交易服务办公楼部执行董事刘焕丽说,需求方面,国内租户依然保持了较为旺盛的市场需求,特别是金融及 TMT 公司表现突出。外资公司需求较为平稳,外资制造及制药类公司倾向迁往非核心区以降低租赁成本。未来核心区域和新兴区域均有高品质项目完工入市或启动预租,为市场提供更广泛的选择,今年市场交易将更加活跃,但同时租金将承受一定压力。

(来源:北京日报)

西安 | 戴德梁行: 西安 2017 年写字楼新增供应将达到历史峰值

近日,戴德梁行发布西安写字楼与零售市场概况报告显示,2017 年第一季度,西安全市没有优质写字楼入市,全市甲级写字楼总存量为 154 万平方米,空置率大约为 26%。

报告显示,西安写字楼多集中于城市主轴线。城中、城北、高新区囊括了西安大部分的写字楼,仅高新区写字楼存量就达到 101 万平方米。

在第一季度里,金融和贸易行业是城南写字楼市场的需求主力,内资和本地企业的租赁需求优势明显。本季度,西安城南商圈成交较活跃。如飞利浦租赁城南区老三届首座约 800

平方米的面积，歌诗达租赁城南区凯德广场约 400 平方米的面积。同时，国华人寿购买了城北保利中达广场 1,900 平方米的面积。

写字楼租金水平方面，2017 年一季度，西安全市甲级写字楼有效净租金按建筑面积计算达每月每平方米人民币 87.4 元。

分商圈来看，中心城区租金略有上涨，至每月每平方米 107.6 元；高新区写字楼市场招租压力加剧，平均租金下跌至每月每平方米 83.7 元，空置率也随之上升至 28.0%。城北商圈由于经济开发区的政策影响，吸引了更多企业入驻，在热点区域内，投资型办公物业升温。

对于未来写字楼市场走势，戴德梁行预测表示：2017 年，西安写字楼市场的新增供应量达到历史峰值，写字楼市场库存压力将会加大。高新区写字楼空置率短期内将继续攀升，其他区域则多以消化现有库存为主。供应量的增加将对西安地区写字楼市场造成较大冲击。为赢得租户青睐，业主要努力改善硬件设备、提升物业管理水平。此外，在 2017-2019 年供应方面，西安全市将有 16 个写字楼项目供应。

其中 2017 年预计入市的有万众国际、禾盛京广中心、宝德云谷国际、迈科中心、高新 newworld、蓝海风中心、赛高总部大厦、荣华国际中心和金辉环球广场 1 期 9 个项目，2018 年则有永利国际金融中心、万科汇智中心、永威时代中心、中铁立丰国际广场和海悦广场 5 个，2019 年则有国瑞·西安金融中心和莱安中心 2 个项目。

优质零售市场方面，2017 年一季度，西安市没有新的零售项目入市，全市累计优质商业面积达到 400 万平方米，其中，购物中心达到 269 万平方米，占比为 67.2%。政策影响导致住宅市场供过于求，房地产开发企业纷纷转入商业地产，致使优质商业的供应量持续累积，区域商业竞争程度进一步提高。

第一季度里，西安全市主要开幕的新店有：欧洲著名户外运动品牌 SALEWA 本季度正式入驻位于中心城区的新世界百货；广州中童时尚休闲品牌植木西则选择进驻城东区的华东万和城，该购物中心是东二环著名的世界级商业综合体；西安购物体验最好的购物中心之一的赛格国际购物中心本季度吸引了两家品质优良的品牌进驻，日本羽毛球拍品牌尤尼克斯和来自深圳的新晋轻奢潮牌 P-PLUS；此外，法国的特色时尚品牌 DAMBOLO 则选择在汉神百货开业。

零售租金水平方面，西安零售物业市场平均租金报价总体保持稳定，约为 275 元/平方米/月，钟楼商圈和小寨商圈仍是目前租金最高的两个商圈。面对新消费模式的不断升级，老牌商业的离去已成为必然，能给予消费者更丰富多元消费体验的新兴购物中心不断涌现。

对于未来，戴德梁行表示，深圳益田打造高端购物中心益田假日世界，预计于 2017 年二季度开业。万象城、悦荟广场、群光广场、MoMo Park 等众多优势商业也将于 2017 年入市，但由于西安商业市场需求进一步饱和，以及电子商务对实体商业的冲击，原计划入市的部分零售物业项目纷纷推迟了入市时间。

戴德梁行还指出，未来西安入市的城市优质商业项目以业态丰富、购物环境舒适以及注重购物体验的中高端购物中心为主，商业综合体除完善服务功能以外，也会向“个性化、主题化、体验式”方向发展，将更多空间交给餐饮休闲等生活类商业项目。

零售市场未来三年的供应方面，2017 新增供应的有悦荟广场、群光广场、莱安中心、MOMOPARK、益田假日世界、华润万象城、西洋金地和国宾中央广场 8 个项目；2018 年则有大明宫中央广场、金辉环球广场和国润城 3 个；2019 年则有西安国际中心和中联沣东世纪广场。

据了解，戴德梁行报告显示，西安甲级写字楼市场方面，共有中心城区、高新区和城北区 3 个核心区域以及曲江新区和城南区 2 个新兴区域；优质零售商圈则有钟楼商圈和小寨商圈 2 个城市级商圈以及经开商圈、高新商圈和曲江商圈 3 个区域级商圈。

（来源：观点地产网）

行业动态

行业 | 86 家房企负债 2.7 万亿元 偿债高峰期明后年将至

截至 4 月 13 日，据 Wind 资讯统计数据显示，按照申银万国行业分类，已披露年报业绩的 86 家上市房企负债合计超过 2.75 万亿元，同比增长幅度达 25.5%。

不过，这 86 家上市房企的总资产总计为 3.7 万亿元，同比增长幅度达 24.1%，与负债增长水平相差 1.4 个百分点。值得一提的是，根据 Wind 资讯统计数据计算，2016 年，这 86 家上市房企的平均负债率为 74.3%，去年则为 73.4%。

值得注意的是，《证券日报》记者注意到，上述已披露年报的 86 家房企中，有 15 家资产负债率超过 80% 红线，占比超过 17%。此外，综合近三年总负债增长比率来看，27 家增长率超过 100%，占比高达 30% 以上。

易居研究院智库中心研究总监严跃进向《证券日报》记者表示，2015 年以来，鉴于公司债成本较低，房企大规模发行，这些债务还未进入集中还款期。另外，近两年，有些房企采用 ABS 和永续债融资，这些债务并未计入负债中。鉴于以上多种原因，虽然不少房企优化了债务结构，但仍难以改变高杠杆的运营模式。

超两成房企负债超 300 亿元

根据 Wind 资讯统计数据显示，在这 86 家上市房企中，超过百亿元负债的房企总计为 39 家，占比 45%，超过 300 亿元负债的房企有 21 家，占比为 24.4%，其中，万科、华夏幸

福、招商蛇口、首开股份和金地集团负债均超过 1000 亿元，分别为 6689.97 亿元、2118.72 亿元、1729.06 亿元、1449.7 亿元和 1005.3 亿元。

从资产负债率的情况来看，不同企业的资金状况良莠不齐。《证券日报》记者根据统计数据测算，截至 2016 年底，资产负债率大于 80% 房企占 17.4%，在 70%-80% 之间占比为 20.93%，60%-70% 之间的占比为 21%。资产负债率排在榜首的企业为 *ST 紫学，高达 98.7%。

值得注意的是，一些标杆房企负债率小幅攀升。据《证券日报》记者统计，截至 2016 年底，万科 A 资产负债率为 80.54%，同比上涨不足 3 个百分点。此外，不少房企负债率在下降，包括招商蛇口、首开股份等企业。

众所周知，衡量一家企业负债端的风险是否在可控范围内，有多项指标，但短期偿债能力尤为重要。《证券日报》记者根据 Wind 资讯提供的数据获悉，截至 2016 年底，数据可查的 63 家房企短期借款总计 1087 亿元，较去年同期的 1152 亿元仅减少了 65 亿元。这意味着房地产企业短期偿债压力有所减缓。

据来自海通证券姜超等分析师的一份研究报告显示，2016 年度前三季度，房企短期资金充裕，负债规模攀升。主要是因为 2015 年下半年以来，上市房企货币资金快速推高，经营活动现金流净额由负转正，促使房企短期现金流充裕。

但值得警惕的是，地产行业有息负债攀升，2016 年三季报显示，132 家 A 股上市房地产开发企业有息负债总额达到了 2.08 万亿元，较 2015 年三季报增加了 3234 亿元，同比增长 18.5%。而据《证券日报》记者整理数据获悉，上述 86 家上市房企有息负债高达 1.07 万亿元，同比增长 17.6%。

姜超认为，企业分化明显，部分中小房企杠杆率惊人。龙头房企负债率不高且多有下降，且本轮周期中货币资金有较快积累，资金充裕，而部分中小企业投资较为激进，负债率持续走高。

由此可见，通过以上数据分析，多数标杆房企负债端风险看似可控，但多数房企负债规模攀上新高的现象仍难以改变。

偿债高峰期明后年将至

事实上，基于公司债发行门槛低、融资成本低等优势，2015 年全年房企发行公司债规模高达 4302 亿元，其中下半年占比达到 95%，2016 年前 7 个月，已累计发行 5760 亿元，超过去年全年水平。此外，有分析师称，近年来，在房企的融资结构中，银行融资的占比普遍出现明显下降，而票据、债券等占比明显提升，如中海地产、融创、旭辉等房企的债权融资比重都较公司债放开前有明显调整。此外，近两年房企融资模式有所创新，比如购房尾款、物业费等 ABS 融资，还有其他非标债权融资和民间借贷等方式。

以富力地产为例，有分析师表示，截至 2016 年底，若包含永续债在内，其净负债率上升 6.3 个百分点至 173.9%。富力地产管理层表示，大幅降低公司的净负债率，需要依靠

A 股上市,而非仅仅依靠运营。如果顺利的话,管理层预计公司将在 2017 年第三季度上市。但是,由于地产公司的融资渠道受政府紧缩政策限制,预计该上市计划依然存在不确定性。

值得关注的是,自 2016 年 12 月份以来,公司债收缩,几乎无放行。另外,相关部门正在通过各种措施降低杠杆率。

姜超表示,预计未来房企偿债能力恶化,企业分化加剧,收入将受销量下滑拖累,经营现金流净额或将再度转负,致短期偿债能力明显弱化,但好在今年地产行业货币资金较充裕,短期内偿债仍可保证。但长期偿债压力大,要警惕债务偿还高峰的来临。截至 2016 年 10 月份,存量地产债规模约 17698 亿元,到期分布集中在 2018 年到 2019 年,具体来看,2018 年将有 4927 亿元的存量债到期,2019 年将有 5032 亿元存量债到期,中期偿债压力较大。地产开发贷等贷款多为 3 年期,本轮地产周期中产生的大部分贷款将在 2019 年前后面临到期。

此外,姜超等分析师还认为,企业分化将加剧,大型房企缓冲能力强于中小企业。大型房企资金量较充足,偿债能力状况较好,对销量下滑的缓冲能力较强。且本轮地产周期中多数龙头企业拿地有节奏,存货销售比普遍较低,未来去库存压力不大。中小型房企整体状况劣于大型房企,资金链脆弱,对销量下滑的缓冲能力较弱,未来可能有偿债风险。

(来源:证券日报)

行业 | 新城控股 850 亿目标分解:一季度斥巨资“储粮”押注热点二三线城市

4 月 6 日,新城控股(601155,SH)发布经营简报,显示今年 1~3 月累计合同销售金额约 231.39 亿元,同比实现翻倍增长。按年初曾公布的今年销售目标 850 亿元计算,新城控股已完成年度销售的 27%。

当前,各地楼市频频加码调控,房地产圈内不少谨慎甚至悲观的观点甚嚣尘上。新城控股今年 850 亿元目标较年初曾公开的“千亿计划”相对有些保守,但就目前而言,其拿地节奏不减,尤其是热点城市。

近日,某机构披露了一季度房企拿地 TOP10 排行榜,碧桂园以 411 亿元、69 宗名列榜首,恒大以 281 亿元、44 宗名列第二。排名第 10 的是中国金茂,拿地金额 128 亿元。《每日经济新闻》记者粗略统计,新城控股今年一季度公开拿地主要集中在常州、廊坊、长沙等热点二三线城市,如果算上其他拿地形式,总计金额在 180 亿元左右。

一季度斥资 180 亿拿地

《每日经济新闻》记者整理发现,一季度新城控股在拿地方面动作频频,分别通过挂牌、拍卖、合作、收购等方式,共取得了 9 宗地块,合计新增土地面积为 67.83 万平方米。兴业证券研究报告认为,上述拿地区域销售呈现利好,凸显新城控股战略判断和执行力。

仅今年3月份，新城控股就新增了7个项目，其在常州的拿地投入达到22.8亿元，另在廊坊也投入了11.7亿元，在上海的拿地金额为5.2亿元、无锡3.6亿元、长沙2.6亿元、济南2亿元、台州1.3亿元。

实际上，基于新城控股“以上海为中枢、长三角为核心，向珠三角、环渤海及中西部地区扩张”的“1+3”战略布局，近年其拿地焦点就在这些城市，而2016年主要在上海、南京、苏州、杭州、常州等长三角区域。2015年开始，中西部、环渤海等地区对新城控股的销售业绩贡献占比最大且逐步提升。

《每日经济新闻》记者亦留意到，新城控股3月新增总建筑面积158万平方米，总地价49.18亿元，拿地金额占销售金额比重为38%，相比2月30%的水平小幅度提升。兴业证券研报统计显示，新城控股在一季度整体拿地金额为161.3亿，占同期销售金额比重为70%，而据机构统计，新城控股一季度储备土地180亿元左右，涵盖了各种拿地方式。

年报数据显示，截至2016年底，新城控股账面现金总计134亿元，目前上述拿地金额明显超过了账上现金。新城控股高级副总裁欧阳捷向记者表示，账上资金是不断滚动的，留在账面上的金额并不代表收入，因而拿地金额与同期账面金额两项指标不存直接联系，账面金额更重要的是做到收支计划相匹配。

就增长率而言，新城控股的拿地速度的确在提升，因为按照新城控股目前手头货值的来分解，按照销售60%左右计算，850亿元就必须配上1400亿元左右的货值储备，如果不够就要新增加土地。

欧阳捷透露，新城控股今年要把总货值至少提升到1700亿元，就目前的情况看需要补300亿元的货值。

重构体系加速高周转

与拿地加码同步的，是项目销售周转的加速。在当前各地调控不断升级之下，高周转显得尤为必要。欧阳捷表示，“要实现3个月开工，6个月开盘，12个月现金流回，在市场不好的时候能够快速推出、抢占市场，在市场好的时候，能够迅速启动、抢先领跑。”他说，企业管控体系必须能够适应高周转模式。

与之匹配的是，新城控股必须强化内部激励体系。知名地产人薛建雄表示，“内部激励足够，才能保证计划完成，增强节点管控能力，各项业绩目标的均好性，在市场上形成了强有力的竞争优势地位。”

欧阳捷说，无论是幸福系住宅产品线，还是新城吾悦广场的第四代产品线，都可以快速复制，但产品线还必须不断创新升级。其透露，目前已推出了新的璞樾系住宅产品，并正在研发新城吾悦广场第五代、第六代产品。

今年一季度，新城控股累计合同销售金额约231.39亿元，比上年同期增长102.79%，累计销售面积约162.63万平方米，比上年同期增长40.14%，这其中包含合营项目1~3月累计合同销售金额79.50亿元及累计销售面积37.71万平方米）。

克而瑞数据显示，在今年一季度房企销售金额排名中，万科、碧桂园与恒大首次实现突破千亿元，新城控股位列 16 位，而在销售面积榜单中，新城控股名列第 14 位。

欧阳捷表示，新城控股今年将重点布局供需关系较为均衡、对周边城市具有较强吸附力的省会城市，继续高周转和强产品的路线抢占市场。

（来源：每日经济新闻）

行业 | 房企扎堆逐利物业分拆上市

把 H 股当作跳板，最终实现回归 A 股，雅居乐集团物业板块分拆上市的构想终于被提上日程。

雅居乐集团 2016 年全年业绩发布会上，雅居乐集团主席兼总裁陈卓林透露，雅居乐的物业业务“雅生活”准备在香港上市，现在正在策划中。另据媒体报道，雅生活不排除 H 股上市后再回 A 股的可能性。

与此同时，4 月 7 日，碧桂园物业公司总经理李长江在接受媒体采访时透露，碧桂园物业也计划在 A 股上市。李长江表示，对于上市要求的业务独立性、人员独立性、财务独立性等这些基本条件，碧桂园物业早已具备，“一切都在按部就班地进行”。

2014 年 6 月，彩生活成功登陆资本市场，这让其他大型房企纷纷加速分拆物业管理平台，掀起物管公司资本化热潮。不过，目前仍未有物管企业成功登陆 A 股市场。

房地产与金融资深评论人黄立冲告诉时代周报记者，由于物管公司的持续增长能力和商业模式不被看好，证监会的态度认为其不应该挤占 A 股上市资源，所以审批态度比较严谨。

A 股高估值诱惑

A 股为何成为众多物管行业的理想地？在回归 A 股的对外口径中，高估值、拓展融资渠道及解决现金流难题等利好常被企业高管挂在嘴边。

黄立冲告诉时代周报记者，回归 A 股后确实会提高企业股票市场估值，以大盘股为例，A 股比 H 股估值高 30% 左右。

据深圳市物业管理行业协会副秘书长刘双乐透露，从市场上看，港股主板市场估值区间在 7-20 倍 PE，A 股主板市场估值区间在 10-30 倍 PE。“估值越高，股权融资成本就越低。一般情况下，在 A 股上市对提升股东价值更有利。”

时任碧桂园集团首席财务官吴建斌也曾公开表示，相同业务的上市公司在国内股市和香港股市的 PE 依然有差异，公司经过研究后认为国内上市更为理想。

以万达商业为例。今年 3 月底，董事长王健林从 H 股离场，提出万达商业私有化意见，并想借助借壳和 IPO 两手准备回 A 股。

与在港股被低估的情况截然不同，据媒体报道，万达预计万达商业回 A 后在内地市场的市盈率将达到 20 倍之多，而这就意味着，其股票未来市值将达到 5000 亿元人民币。值得

注意的是，退市之前，万达商业在 H 股的市值规模为 2383.65 亿港元，市盈率为 6.67，后者水平尚不足在 A 股上市的万科 A 的 1/4，绿地控股的 1/2。

易居（中国）控股有限公司执行总裁丁祖昱分析，尤其是市盈率方面，比较千亿企业最近的数据来看，四家 H 股上市的企业动态市盈率在 5-7 倍，而在 A 股上市的三家房企的动态市盈率均超出 10 倍以上，其中绿地控股更是达到了 30 倍。“再考虑到人民币贬值、国内利率水平低等优势，A 股的融资能力和优势已经开始显现。”

不过，目前仍未有物管企业成功登陆 A 股市场，享受高估值及融资红利。刘双乐曾表示，由于 A 股市场实行注册制还没有确切的时间表，而在审批制下多数公司获证监会受理正排队申请上市，因此，在 A 股上市注定是一个艰难和漫长的过程。

“所以不少公司选择在香港上市。”刘双乐续称，两个市场对物业公司而言，最大的区别就是在香港上市要比 A 股上市容易得多，效率也高得多。

规模之战

自彩生活 2014 年 6 月 30 日在香港成功上市后，中海物业、中奥到家、绿城服务、保利物业、远洋亿家陆续加入战团，意图在新兴的物业市场分得一杯羹。

现今才提出物业分拆上市计划的雅居乐物业、碧桂园物业来迟了吗？

“我在很多场合都强调，对于有上市意愿的物业公司而言，越早上市越好。对最早上市的企业，市场给的估值溢价会比较高，随着上市企业增多，估值会逐步回落，一旦行业增长乏力，估值就会被打回原形。”刘双乐表示。

那么，在物管上市企业不断增多的背景下，“后来者”如何讲好资本新故事？通过资本的力量加速加快社区数量和物业面积的快速增长，最终形成话语权，便是第一竞争力。

由于物管行业集中度低，给企业通过全资或入股操盘的方式兼并收购，拓展管理规模提供了天然土壤。根据中国指数研究院的数据，百强物管 2015 年合计收购 200 余家物业服务商，收购管理面积合计 3.85 亿平方米，其中彩生活以 3 亿元并购开元国际 100% 股权，并购面积逾 3000 万平方米。中海物业以 5000 万元收购中海宏洋物业 100% 股权。万科物业除净资产入股卓弘物业和北京佰嘉物业外，还通过收购东莞卓圣物业扩张物业布局。

数据显示，2016 年彩生活收益由 2015 年的 8.28 亿元增至 13.42 亿元，增幅为 62.2%；合约管理总建筑面积较 2015 年增长 22.7%，由 3.22 亿平方米增至 3.95 亿平方米。另外，自 2016 年 1 月 1 日以来，彩生活已收购 22 间物业公司，截至 2016 年 12 月 31 日止年度产生商誉 1.739 亿元。

截至 2016 年底，万科物业服务项目共计超过 1800 个，合同面积超过 3.56 亿平方米。

截至 2016 年 12 月 31 日，绿城服务在管项目由 2015 年的 637 个，增加到 2016 年的 809 个，同比增长 27.0%。在管面积由 2015 年的 8280 万平方米，提升到 2016 年的 1.05 亿平方米，同比增长 27.1%。

再看碧桂园物业与雅居乐物业。李长江透露，截至目前，碧桂园物业的签约面积已达 2.1 亿平方米，未来 3 年内，碧桂园计划将服务面积扩大到 5 亿平方米，5 年内，则争取服务面积能达到 10 亿平方米。

而雅居乐集团在 3 月 29 日发布的 2016 年全年业绩报告显示，其物业板块收入实现 31% 增长，达到 10.68 亿元。雅生活官网显示，目前集团管理各类物业的总建筑面积近 6000 万平方米。

雅生活集团总裁刘德明表示，2017 年雅生活计划对外接管 2000 万平方米物业，之后每年增长 20%。在拓展方面，其方式包括全面接管、顾问服务、单项服务（提供清洁、保安、绿化等单项服务）以及股权合作等。

亚豪机构市场总监郭毅告诉时代周报记者，投资者需要一个比较动听的上市故事，企业扩张加速就是要让投资者相信，他的模式是可以复制的，他的规模化也是可以实现的。

向母公司输血

众多房企追逐的物业分拆上市，到底能给母公司带来怎样的好处？

富力地产董事长李思廉曾表示，当前不少公司都在尝试将物业管理业务证券化，旨在将公司有价值的部分业务释放出来。他表示，富力地产旗下的物业管理业务数量非常庞大，从全国范围来说，富力地产物业管理费的吞吐量在 10 亿元左右。

物业公司属于轻资产劳动密集型企业，资产规模小、盈利水平低而且缺乏可供抵押的资产，实际上较难获得传统的银行融资。但由于物业合同通常期限较长、现金流也较为稳定，因此物业费可以作为合适的基础资产发行资产支持证券，为物业公司开拓了一条新的融资渠道。

2015 年 7 月，世茂地产推出首单物业费资产证券化（物业费 ABS）。据悉，该产品由博时资本管理，基础资产则源自世茂集团的物业费收入。

自“博时资本-世茂天成物业资产支持专项计划”成功发行后，这一融资模式被广泛复制。

2016 年 2 月，国君资管发行雅居乐物业服务债权资产支持专项计划。雅居乐抵押其管理的若干物业未来 5 年的应收款项权利，通过该项专项计划确立总面值达 11 亿元的资产证券化。扣除发行成本及雅居乐附属公司所购买的次级债券后，专项计划所得款项净额约 9.74 亿元。

截至 2016 年 9 月末，市场上一共发行了 17 单物业费资产证券化产品，累计发行金额达到 176.2 亿元。从已发行的情况来看，不仅融资金额高，尤其是远高于物业公司自身资产规模；而且发行期限长，一般发行期限在 5-10 年，远高于物业公司传统融资期限。

在部分企业看来，物业费资产证券化不仅可以显著降低融资成本，同时也能盘活物业管理的存量资产，提高物业服务企业的资产流动性。

世茂对此认为，对于房地产企业而言，通过资产证券化融资渠道能解决长期“输血”问题。

（来源：时代周报）

行业 | 权益比例下降 远洋集团将谨慎获取优质土储资源

日前，已经在门头沟的远洋新天地项目交付了 10 万元定金的游先生放弃了买房的打算，原因是商办限购新政出台后没有了购房资格。据该项目工作人员称，5#楼 300 多套房均面临这种情况，最近正给客户办理退款。

除远洋新天地外，远洋集团控股有限公司 (03377.HK，下称“远洋集团”) 旗下还有远洋春秋大厦、青春天著佳苑等项目也均面临类似问题。

由于高端物业开发周期长、毛利高，2016 年远洋集团土地增值税达 17.88 亿元，对利润有一定侵蚀。2016 年远洋集团除去一次性项目和投资物业公允价值收益的核心利润仅为 26.66 亿元，同比下降 13%。与此同时，由于近年来合作开发项目增多，2016 年远洋地产权益土地储备也有所减少。

相关商办项目受新政影响

4 月 11 日，《中国经营报》记者来到位于门头沟的远洋新天地项目，据了解，该项目没有商品住宅，均为 50 年产权的办公和 40 年产权的商业。

远洋新天地一名工作人员告诉记者，项目只有 1#、2#楼是正常可以销售的房源，其余都已卖完，但 5#楼有一些业主在办理退房，原因是北京商住限购以后客户都丧失了购买资格。

游先生就是在新政后丧失了购买远洋新天地商办房屋的资格，他表示本来已经交了 10 万元的定金，认购时承诺的是 4.6 万元/平方米，后来因新政下来就把定金退了。

3 月 26 日，北京市住建委发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，明确规定开发企业在建(含在售)商办类项目，销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。

《中国经营报》记者从北京市住建委官网上查询到，远洋新天地 5#楼批准销售面积为 22279.77 平方米，按照其销售人员所说的约 5 万元/平方米的均价来算，这一栋楼若全部销售将获得约 11.14 亿元的回款金额。销售人员表示，这批房源虽然前期都被预定出去，但北京商办限购新政出台以后客户办不了网签，整栋楼基本都面临这种问题，“现在已经暂停办理网签，等待出台细则，北京不同的区可能会有不同的限购细则，比如购买企业的注册年限会有不同”。他同时还向记者建议，这一段时间商办类市场处于观望期，应该等等再看。

记者梳理北京市住建委官网数据发现，远洋旗下一备案名为远洋春秋大厦的商办项目有约 8350 平方米可售面积未签约，按其均价计算折合约 6 亿元。

对此，远洋集团在回复记者采访时表示，限购政策出来以来，公司也一直在密切关注新政的影响和客户反馈，目前来看，确实有少量已认购客户因为短期无法获取购买资质而放弃购买。鉴于其是因为受到政策不可抗力的影响，公司秉承尊重客户选择、帮助客户解决问题的原则，对于放弃购买的客户予以及时退款。

亚豪机构市场总监郭毅表示，自从3月26日限购以来，北京商办类项目几乎被冻结，成交量有明显下跌，目前开发商还没有想出很好的办法来应对，市场尚处于观望期。

远洋集团还称，散售的办公类产品仅为远洋北京产品的一部分，且区位和项目品质较好，顺应国家大众创业、万众创新的号召，相信将成为初创企业的优质选择，公司还将积极拓展和加快其他项目新增资源推出、增加可售资源。

土地增值税影响核心利润与利润率

据远洋集团2016年报显示，其营业额增加12%至345.51亿元，毛利率上升至24%，净利润为44.46亿元，同比增长97.46%，同时拥有人应占溢利增加60%至38.12亿元。然而，2016年远洋集团除去一次性项目和投资物业公允价值收益的核心利润仅为26.66亿元，同比下降13%，核心利润率也下降2个百分点至8%。

对此，报告解释称，核心利润的下降是受个别高毛利项目土地增值税影响，但只是以远洋·LAVIE为例，并没有指出其他具体项目。据年报显示，远洋集团所得税开支中的中国土地增值税为17.88亿元，比2015年增长324.7%。

记者了解到，土地增值税实际上是反房地产暴利税，是指房地产经营企业等单位和个人有偿转让国有土地使用权以及在房屋销售过程中获得的收入，扣除开发成本等支出后的增值部分，要按一定比例向国家缴纳的一种税费。

据了解，远洋·LAVIE项目总建筑面积31.8万平方米，共190套房，大多为纯独栋别墅，建筑面积从800~4000平方米不等。北京市住建委官网数据显示，该项目第一次取得预售证是在2011年，均价约在4万元/平方米左右，彼时一套的价格约为5000万元，由于销售周期较长，2016年远洋·LAVIE销售均价已达到8万元/平方米。房天下提供的价格显示，该项目目前为1.5亿元/套起。

记者梳理发现，远洋集团开发的高端物业较多，北京除远洋·LAVIE外，还有远洋·万和公馆、远洋·万和四季、远洋·天著等也属于高端项目。豪宅研究院院长朱晓红表示，高端项目去化速度相对较慢，开发周期长，但近几年土地和房屋价格上涨较快，几年前取得的项目现在销售，毛利自然高，但需缴纳的土地增值税也随之涨高。

与此同时，2016年远洋地产依靠投资物业公允价值变动获得了17.6亿元收益，比2015年增加约10.6亿元，占净利润的比例约为40%。对此，远洋集团称公司投资性物业公允价值是根据市场评估价值得出。

权益比例下降只是暂时的

2016 年远洋集团的土地储备约 2170 万平方米，同比增加 9%，但土地储备应占权益部分却下降 5%至 1374.6 万平方米，2016 年共购入 17 幅土地和 2 个成熟项目，购入新土地总楼面面积 467.1 万平方米，权益占比为 144.7 万平方米，不到三分之一。

远洋集团在给记者的回复中提到，权益比例下降只是暂时的情况，长期来看未来的增长潜力仍然符合集团的发展策略。

对此，朱晓红表示，房企组成联合体拿地开发主要是为了能够优劣互补，但也可能是出于竞争激烈、规避风险的考虑，一级土地市场竞争激烈，成本较高，不少企业通过与其他房企结成联合体的方式来获得土地，但同时也使得权益占比下降。

近年来，远洋集团与合营企业投资、与联营企业投资额度逐年上升，2014、2015、2016 年，远洋集团非流动资产中与合营企业投资分别为 37.2 亿元、69.6 亿元、108.6 亿元，与联营企业投资分别为 23.6 亿元、27.7 亿元、30.2 亿元。

而远洋集团则表示将谨慎获取符合投资标准的优质土储资源，并继续采取灵活多样的土地获取方式，加强布局及成本控制的优势。面对火热的土地市场、多变的行业形势，在以利润为本的同时，更着重土储的潜在价值，确保业务有质量、可持续、稳健的发展。

（来源：中国经济网）

行业 | 信达处置北京黄金地块“烂尾楼” 陷合同纠纷被判赔 10 亿违约金

一笔不良资产处置，在经历债务重组、联合组建项目公司开发“黄金地块”后，信达投资又蹊跷地对外转让了项目公司的股权，正是这一合作及转让导致后续违约、诉讼、赔偿等诸多问题。

4 月 5 日，四大国有金融资产管理公司之一，有着 18 年不良处置经验的中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“信达”）发布公告称，因为子公司信达投资等与一家名为庄胜的房地产公司（下称“庄胜公司”）产生纠纷，近日最高人民法院二审做出判决，要求信达投资 10 日内支付违约金 10 亿元。

据 21 世纪经济报道记者了解，信达投资与庄胜房地产公司的纠纷缘于不良资产的处置。信达北京分公司为庄胜房地产开发公司的债权人，在庄胜公司陷入债务危机后，信达意对其进行债务重组，关联公司信达投资介入。三方约定，合作开发庄胜公司位于北京“黄金”地段的宣武门约 7 万余平方米的房地产项目。

为了开发该地块，信达投资先出资设立项目公司——信达置业。不过根据和庄胜公司的约定，信达投资要保证庄胜在项目公司信达置业有权参股 20%。

这也为后续一系列问题埋下伏笔。

两三年下来，由于庄胜是外商独资企业等种种原因，未能完成对信达置业的入股工商登记。而颇为蹊跷的是，信达投资在庄胜公司表示反对的情况下，以 13.6 亿元低价转让了信达置业的股权，退出该项目的开发，这也是后续庄胜公司起诉信达投资违约中的“硬伤”。

2012 年 11 月，信达投资将其持有的信达置业 100% 的股份转让给了中信国安集团。庄胜公司表示，合同约定“在庄胜公司参股信达置业之前，信达置业应为信达投资的全资附属子公司”，信达投资对外转让股权的行为构成违约。

于是，庄胜公司将信达投资、信达北分、信达置业等公司告上法庭，但是信达置业同时也提出了反诉，要求庄胜公司开具 27 亿元的发票，并办理目标地块资料的移交。

2014 年 12 月 18 日，北京市高级人民法院作出的一审判决驳回了庄胜公司的诉讼请求，支持了信达置业的反诉。根据信达发布的公告，庄胜公司不服一审判决后向最高人民法院提出上诉，最终最高人民法院作出了改判决定，认为信达投资构成违约，需要支付 10 亿元的违约金，并且解除之前的合同，庄胜公司返还信达的投资 27 亿元。

信达在公告中也表示，对于最新的判决结果并不认同，已经组织法律专家向最高院提出再审申请。

合作入股项目公司埋下隐患

据悉，该案中的庄胜公司全称为“北京庄胜房地产开发有限公司”，是湖南人周建和实际控制的外资企业。虽然这家公司在地产行业并不显眼，但却是很早就进入北京市场的公司。早在 2004 年，庄胜公司就取得了宣武门附近的这块土地的开发权。

2009 年，这家公司陷入高负债危机，已经拖欠了信达北分、中行湖南分行、粤财投资等公司的巨额债务无法偿还。这时，擅长不良资产处置的信达介入了庄胜公司的债务危机。

2009 年 10 月 9 日，庄胜公司与信达投资、信达北分签订《合作框架协议书》。主要内容是，信达投资拟受让庄胜公司位于宣武门附近的 A-G 七个地块的开发项目并进行投资建设，庄胜公司完成相关手续后将其过户或更名至信达投资指定的项目公司名下。信达北分作为庄胜公司的债权人，同意对庄胜公司的债务进行重组。

据悉，该 A-G 地块确实是一块巨大的“肥肉”，位于北京土地极为稀缺的长安街附近，面积为 7.18 万平方米，规划建筑总面积 39.6 万平方米，地上建筑 29.6 万平方米。信达投资介入时，庄胜公司尚欠土地出让金 4 亿元，还有 8000 多平米约 362 户没有拆迁。

在盘活该“烂尾楼”项目，帮助庄胜公司走出困境的方案中，信达和庄胜双方约定，该项目以在建工程转让的模式实现对目标项目的转让。当时转让的单价以 1.1 万元/平方米确定，暂按 29.6 万平方米计算转让总价款，为人民币 32.58 亿元。

这个价格即使在当时也算是“便宜”。21 世纪经济报道记者查询的北京市土地储备整理中心的土地出让结果显示，2009 年北京可谓“地王”频出。朝阳区东四环的广渠路 15 号 10 万平方米的地块，拍卖价格 40.6 亿元，楼面价为 1.6 万元/平方米。远在顺义天竺开发

区的一地块拍出了 50.5 亿元的价格，楼面价达 2.98 万元/平方米。北京二环以内的房价则普遍进入了 3 万元时代。

当时为了这个项目能顺利开发，解决庄胜公司欠中行湖南分行和粤财投资的债务问题，信达投资拟收购这两家机构对庄胜公司的债权。2010 年 1 月 29 日，信达北分与中行湖南分行签订债权转让合同，中行湖南分行将其对庄胜公司享有的债权转让给信达北分。

依据《债务重组合同》，信达北分进行重组债务合计为人民币 3.03 亿元及 1.98 亿美元。重组后，庄胜公司应向信达北分偿还人民币 9.5 亿元，其余债务约 8 亿元在符合《债务重组合同》约定的条件下予以豁免。

在扫清了该地块开发的“障碍”后，信达投资于 2009 年 10 月 20 日全资设立了信达置业作为前面《框架协议》项下的项目公司。庄胜公司有权参股信达置业，参股比例为 20%。同时约定，庄胜公司参股项目公司之前，项目公司应为信达投资的全资附属子公司。

某 AMC 人士向 21 世纪经济报道记者表示，“这应该是谈判的结果，房地产项目的开发，没有原股东的配合是很难完成的，这样的安排也算合理。”

2010 年 7 月 28 日，庄胜公司作为甲方，信达投资、信达置业作为乙方，信达北分作为丙方，签订《框架协议书补充协议（三）》。三方一致同意解决因此前中行湖南分行起诉造成的强制执行问题，三方达成执行和解协议，共同向执行法院提出将目标地块抵偿给项目公司——信达置业。

三方认定，该 A-G 地块拆迁，取得新的四证等所需要的费用约为 5.28 亿元，该地总估价 32.58 亿元，扣除这部分费用后，信达投资需要向庄胜公司支付该项目地块转让款为 27.3 亿元，信达投资代为支出的费用，以及代庄胜公司偿还的债务等算在给与庄胜公司的转让款里。

2010 年 7 月 30 日，庄胜公司与信达北分、信达置业、信达投资签订《执行和解协议书补充协议》。信达置业、信达投资同意庄胜公司以人民币 1 亿元增资入股信达置业，从而取得信达置业 20% 股权。

此后，法院根据三方的执行和解协议，裁定将庄胜二期住宅项目 A-G 共七个地块的国有土地使用权以 27.3 亿元抵给信达置业。同时，该地块的建设用地使用权过户给信达置业。

前述 AMC 人士向 21 世纪经济报道记者表示，“在不良资产的处置过程中，涉及到房地产项目都比较复杂。如果不是通过拍卖等方式实现土地使用权的完全、洁净转让，而是通过项目公司这样的方式实现转让，确实有一定的风险隐患。”

比如，在这起纠纷中，信达投资为了获得这块土地的开发权，承诺给予庄胜公司在项目公司信达置业有 20% 的入股权，并且还在合同中约定了高达 10 亿元的违约金，给后续的转让信达置业股权埋下了“地雷”。

信达缘何“割肉”离场？

尽管在法院执行过程中,通过和解协议实现了目标地块建设用地使用权向项目公司信达置业的转移,但两三年来信达投资和庄胜公司的合作开发却一直没有太大进展。

比如,2012 年信达通过代偿债务、前期投入拆迁费用、补缴土地出让金等多种方式前后投入不少资金,但是该由庄胜公司负责的“七通”工程仍未完成。而庄胜公司也认为,信达方面拨付拆迁款等不及时,该公司入股信达置业的股东登记迟迟未完成。

到 2012 年 9 月 28 日,庄胜公司与信达投资、信达置业签订的《备忘录》约定:信达投资和信达置业将在庄胜公司向信达置业开具总额为 27.3 亿元的发票后支付尾款 5.21 亿元,但庄胜公司需要在 12 个月内完成七通工程。信达置业接手庄胜二期 A-G 地块拆迁之前庄胜公司已拆迁的全部资料复印件及拆迁户清单,在信达方面尾款支付后移交给信达置业。

不过,早在一个月前的 2012 年 8 月 27 日,信达投资就向庄胜公司发出《关于转让信达置业部分股权的征询意见函》,表示该公司将挂牌转让信达置业的股份,并且明确受让方庄胜公司以 1 亿元持有信达置业 20%的股权,股权变更的审批和登记手续正在办理过程中,受让方应配合办理上述审批和登记手续。

但是在随后庄胜公司给信达投资的回函中,对信达投资转让信达置业的股权表示反对,称这“说明信达投资的兴趣仅在于通过转让项目牟取利润,而无意按照信达的宗旨和相关协议的约定继续投入资金做好实际开发工作,是公开的和明示的单方撕毁双方达成及参与的相关系列协议的表示”。

庄胜方面还指责称,信达投资拒绝按照项目公司的宗旨和相关协议约定履行继续投资开发项目的义务,迟延向庄胜公司支付转让款,对庄胜公司持有项目公司 20%股权手续办理设置障碍,以及阻止庄胜公司参与项目公司的监督管理,致使庄胜公司与信达投资合作并达成的一系列协议的基本目的无法实现。

尽管庄胜方面表示反对,但是信达投资还是在北京金融资产交易所挂牌转让了该公司持有的信达置业 100%股权。

四川博超律师事务所主任余嘉勉表示,在双方签订有附加条件的合同后,信达直接出售合资公司股权属于违约,如果信达先通过诉讼以合理时间内对方未履行为由解除合同,再转让相关股权,效果会好很多。

在信达置业股权公开挂牌转让期间,2012 年 9 月 29 日,庄胜公司再次致函信达投资表示了强烈异议。庄胜公司认为,该公司股权能否落实依赖于不确定的第三方是否遵守承诺,信达投资此举是迫使庄胜公司与不了解的第三方进行前途未卜的合作。

庄胜公司表示,信达投资此时执意转让股权,只能被理解为用行动表示贵公司不再履行合作协议的明确约定,构成严重的恶意违约行为。

不过,庄胜公司的反对并未阻止信达投资的股权转让。信达投资为何执意要转让信达置业的股权也不得而知。

2012年11月1日，信达投资与中信国安签订《产权交易合同》，信达投资将其持有的信达置业100%股权转让给中信国安，成交价格为人民币13.6亿元。值得注意的是，2009年信达投资是以支付27.3亿元项目转让款的方式获得该地块的开发，而在两三年后，却以折价一半的方式对外转让了开发权。

至于信达投资为何执意转让信达置业股权，放弃开发北京黄金地段的大幅地块，以挂牌的底价，拱手相让了到手的一大块“肥肉”？21世纪经济报道记者多次致电信达资产，但是该公司相关媒体负责人称，“没有更多披露的信息”。

有接近信达的人士表示，信达投资转让信达置业股权，退出该地块开发主要是拆迁一直不太顺利，有上百户“钉子户”，而受让方中信国安在这方面更有实力。但这一解释，尚不能完全解释转让价格之低。

庄胜入股迟迟未登记？

这起纠纷中一个重要的因素，是庄胜公司入股信达置业的工商登记迟迟未完成。

根据政策要求，庄胜公司必须在取得该项目的开发立项，并在北京市商务局完成外资企业名录预审登记后，才能履行工商注册手续。而双方协商的分工是，信达置业方面负责开发立项的申报，商务局的外商投资审批由庄胜方面负责。

工商登记迟迟未能成行，两方也是相互指责。不过，在2013年信达置业完成开发项目的立项后，反复催促庄胜方面，庄胜公司未办理增资所需外商投资主管部门的审批手续。

有AMC人士向21世纪经济报道记者表示，“随着时间的推移，这块地越来越值钱，庄胜公司自然有动力不去办理增资手续，甚至是期待看到信达投资违约。建筑面积29万平方米，当时作价才32亿的项目，现在可能已经翻了10倍。”

21世纪经济报道记者也发现，后续由信达置业开发的“庄胜二期”项目，也叫“中信·国安府”，预计将于2017年上半年开盘，价格约在10万元/平方米以上。周边的二手房项目，有房地产中介报价12-14万元/平方米。

此外，因房地产调控政策，庄胜公司外资身份入股信达置业仍存在一定难度。当时信达投资也建议，让庄胜公司指定所属的内资企业或委托公司认可的个人代持股份，但庄胜方面并未采纳。

至于信达投资是否有权对外转让信达置业的股权，双方也是各执一词。

庄胜方面认为，在其入股信达置业前，信达置业应是信达投资100%子公司，信达投资擅自转让股权是违约行为。而信达投资则认为，转让股权后，仍然可以为信达置业履行协议承担连带责任，转让股权的行为对《框架协议书》及其补充协议的履行并无影响。

在庄胜公司与信达投资签订的《信达置业公司章程》中，双方约定信达投资货币出资人民币4亿元，占出资额80%；庄胜公司货币出资人民币1亿元，占出资额20%。除非得到对方的同意，并经审批机关批准，任何一方都不得将其认缴的出资额全部或者部分转让给公司

股东以外的第三人。如对方不同意转让,应当购买该转让的出资,如果不购买该转让的出资,视为同意转让。

据悉,2010年7月,信达置业将应支付给庄胜公司项目转让款中的1亿元投入到信达置业入资专用账户上,作为庄胜公司增资款。对此,会计师事务所向信达置业出具了验资报告,但在2012年9月,信达投资挂牌转让信达置业全部股权时,该1亿元增资款作为信达置业账面现金计入了净资产的评估值,未计入信达置业注册资本。

因此,一审法院认为,信达投资作为信达置业持股100%的股东,有权转让其全部或部分股权且信达投资与庄胜公司已签订项目公司增资扩股协议,故信达投资在向庄胜公司以外的第三人转让股权时应不影响庄胜公司增资入股的实现。

信达置业的新股东中信国安方面也向法院表示,同意承继信达投资与庄胜公司签订的《框架协议书》等全部协议中信达投资的相关义务,接受庄胜公司入股信达置业并持有信达置业20%股权。

因此,一审法院驳回了庄胜公司的诉讼请求。不过,庄胜公司不服该判决,很快上诉到了最高人民法院。

根据信达2017年4月5日公告,经过两年多的审理,最高院最终推翻了一审判决,解除庄胜公司与信达投资、信达北分、信达置业等公司签订的框架协议和补充协议。信达投资支付庄胜公司违约金10亿元,信达置业承担连带责任。庄胜公司返还信达投资合同款22.1亿元及拆迁款5.3亿元。

信达表示,该判决带来的实际影响较小,正在聘请法律顾问申请再审。

(来源:21世纪经济报道)

行业 | 二线房企西进瞄准成渝 调控压力下上演“抢粮”大战

“房企集中度越来越高”,这句话仿佛达摩克利斯之剑,成为高悬在中小型房企头上的一把利刃,“规模”二字在全国楼市调控的大背景下,愈显紧迫。

近日,住建部与国土部联合发文,要加强土地供应管理和调控,对于商品住房库存消化周期在6~12个月的,要增加土地供应。

今年3月31日,重庆市公共资源交易网发布了2017年的住房用地供应计划,供应住房用地3.8万亩,比2016年商品住房用地增加1720亩。4月10日,成都同样发布了2017~2019年经营性建设用地供应计划,未来3年计划供应商品住宅用地2.7万亩,年均9000亩。

重庆新中地产董事总经理何伟坚在接受《每日经济新闻》记者采访时表示,像重庆和成都这样的土地供应量和以往比起来差不多,小幅增加仍难以满足市场的需求量。

二线房企频频拿地

链家成都研究院发布的《六大城市住房消费大数据报告》中可以看到，包括成都、重庆、武汉、合肥、长沙、南京在内的六大城市 GDP 在全国的总占比达到了 9.1%，人口总占比 5.8%。而报告中，重庆未来五年年均住房需求以接近 5000 万平方米的巨量领跑全国，并且链家在报告中将重庆、成都列为房价上涨压力小的城市。

作为西部区域的两大中心城市，重庆常住人口以 3016.55 万位列全国第一，远高于上海的 2415 万、北京 2173 万，而成都 2015 年常住人口突破已经 1465 万，超越了深圳、广州、杭州、南京等大型城市。

如今，越来越多的房企看重成渝这两块“房价洼地”。根据锐理数据提供的资料，今年一季度共有 23 家房企在重庆揽获土地，但千亿级房企只有两家，更多的是旭辉、龙湖、蓝光、金科、新城控股、华宇地产、东原地产这样处于第二、第三梯队的房企，就在 4 月 1 日，新城控股在重庆入手渝北区两路组团用地，首进重庆。

戴德梁行董事魏晓龙直言，“如果手里的土地储备不够，开发商会有紧迫感，如果规模做不上去，很容易面临淘汰的压力。”

今年 3 月，雅居乐地产在重庆以 33.9 亿元的总价拿下一块地，楼面价达 9352 元/平方米。重庆新中地产董事总经理何伟坚在接受记者采访时透露，如果再不拿地，雅居乐在重庆将面临无项目可做的境地。

“出于企业对规模的需求和发展，该拿地还是得拿地。”金科地产中西部区域公司董事长罗利成在接受《每日经济新闻》记者采访时如是说。

根据成都公布的未来三年规划的土地供应量，罗利成认为开发商不一定需要通过“抢地”来获取土地，心态会转变为“现在没有拿到地，明年还是会有地，对现在土地的价值预期就不会有这么高，拿地也会更理性。”

他表示，对金科来说，拿地的资金并没有产生多大的成本压力，作为上市公司获取资金的渠道比较多，加上销售情况比较好，真正有压力的应该是中小型房企。

重庆市场需求强劲

“现在整个行业集中度在提高，排名靠前的房企规模越做越大，万科都说要做 1 万亿元的规模，那么对于第二、第三梯队房企而言，尤其是对全国布局、在一些核心城市有项目但土地储备没那么多的房企来说，只有获取更多的土地资源，才能在市场上有立足之地。如今处于最末端的小房企已经没什么机会了。”魏晓龙说。

他表示，“只要城市在发展，不管是 9000 亩还是 3 万亩的供应量，土地资源永远是稀缺的。所以现在土地储备丰富的房企，一定会比缺地的房企轻松一些。”

事实上，重庆和成都作为国家中心城市，房价比南京、合肥、郑州的房价都要低很多，特别是还有人口的支撑，罗利成直言，成都的市场潜力比重庆还要大一些，也更看重成都的

市场。今年金科在成都还会加大拿地力度，在一些板块加大开发力度，但金科对土地市场比较理性，原则是“不拿地王”。

北京首开旭泰副总经理黄剑峰则表示，“今年在成都市场应该还会有一些动作，但还没有目标地块，现在成都的一些政策实施后会产生什么影响，也都还在观望过程中，但首开继续深耕成都的战略没有改变。”

何伟坚认为，虽然重庆加大了土地供应，但仍难以满足庞大的市场需求。据他表述，尤其是重庆的二手土地市场，今年一些偏远地区的地块都被追捧，这在去年是无法想象的。何伟坚举例称，经他手的一幅偏远的二手地块，在短短不足两周的时间，楼面价从 3300 元 / 平方米涨到了 4000 元 / 平方米，他认为现在重庆的二手土地市场，已经从买家市场转变成卖家市场，并且偏爱 10 万平方米以上的住宅属性地块。

根据容磁观察，从上市公司的发布会以及在重庆土地拍卖市场现身的房企中梳理发现，类似绿城、金地、美的、融信、天地源、众合地产、成都合能、朗诗、中骏置业预计会在 2017 年下半年进入重庆市场。（来源：每日经济新闻）

行业 | 合景泰富、中海及龙光地产核心利润率位居前三

剔除投资收益及营业外收支净损益的核心利润率指标，2016 年大型房企标杆房企如中国海外发展、龙湖地产依然表现出一贯的卓越赚钱能力，而中型房企中合景泰富和龙光地产则表现抢眼。

香港内房股近期一路狂飙，成为资本市场上一道颇为亮丽的风景。今年 1-3 月，恒生内地房地产指数上涨 25%，而 A 股地产股则不温不火，申万房地产指数前三个月下跌 0.74%，意味着港股内房股表现远优于 A 股地产股。

资本市场的分化格局固然与港股估值极低、资金持续南下及政策面支持密不可分，但其背后依然离不开内房股业绩基本面的强力支撑。

2016 年财报已经披露完毕，记者梳理发现，尽管部分内房股企业出现利润下滑甚至亏损，但多数房企依然盈利势头强劲。

从现有三项盈利指标来看，毛利率、净利润率和核心利润率均能从不同角度反应出企业盈利能力的动态差异。为更直观分析企业核心盈利能力，记者选取了剔除投资收益及营业外收支净损益的核心利润率指标，2016 年大型房企标杆房企如中国海外发展、龙湖地产依然表现出一贯的卓越赚钱能力，而中型房企中合景泰富和龙光地产则表现抢眼。

区域深耕型房企盈利表现抢眼

按照年报业绩披露，内房股中核心利润率排名前十位的企业分别为合景泰富、中国海外发展、龙光地产、禹洲地产、华润置地、龙湖地产、金地商置、绿景中国地产、世茂房地产和旭辉控股集团，成为该指标上最能赚钱的房企。其中，合景泰富核心利润率高达 37.7%，中国海外发展和龙光地产分别为 19.0%、15.1%，排名行业前三。

此外，禹洲地产核心利润率为 15.0%、华润置地为 14.5%，龙湖地产为 14.2%，金地商置为 13.5%，绿景中国地产、世茂房地产和旭辉控股集团则分别为 13.2%、12.8%和 12.7%。这也意味着，房企销售规模与盈利能力并不完全匹配，部分深耕区域市场的中型房地产企业盈利水平完胜全国性的大型房企。

排名第一的合景泰富主要以中高端产品为主，其在 2016 年实现权益预售额约人民币 223 亿元，延续此前高盈利势头，2016 年合景泰富毛利率为 34.6%，而其近些年的毛利率水平均维持在 35%左右，处于行业。

与高毛利率和高核心利润率基本相对应，这些高盈利型内房股企业的净利率亦保持较高水平，这通常可以看出企业每收入 1 块钱能净赚多少利润。2016 年，合景泰富、龙光地产和国瑞置业的净利率分别高达 38.4%、25.3%和 24.3%，位列内房股前三位。而合生创展集团、中国海外发展、金地商置、华润置地、中骏置业、宝龙地产、龙湖地产均保持在 20%左右的净利率水平，处于行业第一梯队。

在项目定位上偏向中高端的中海地产，在盈利能力上始终傲视群雄，净利润率一直维持较高水平。2016 年虽然中海的营业收入较 2015 年减少 3.2%至港币 1640.7 亿元，但净利润上涨明显，净利润率高达 23%，实属不易。

前瞻性拿地成为房企盈利致胜关键

在房地产行业整体面临“增收不增利”背景下，规模中等的龙光地产 2016 年营业收入和利润双双实现高速增长，成为盈利型房企的典型代表。

根据财报显示，2016 年龙光地产实现营业收入人民币 205.4 亿元，同比增长 40.9%；实现毛利人民币 65.6 亿元，同比增长 48.1%，毛利率较上年再次提升 1.5 个百分点至 31.9%；实现净利润人民币 52 亿元，同比增长 93.5%；股东应占利润人民币 44.9 亿元，同比增长 69.4%。尤其是，核心利润人民币 31.1 亿元，同比增长 57.4%，核心利润率高达 15.1%，核心利润增幅和利润率之高，已经远远超越一线大型房企。

在核心利润及股东应占利润指标方面，龙光地产 2014-2016 年的年复合增长率分别到达 33%及 38%，且连续三年实现 30%以上的毛利率、13%以上的核心利润率。

记者梳理发现，前瞻性的战略布局和高水平的拿地能力成为企业盈利能力的致胜关键，深耕一二线核心城市并享受高售价和外溢效应，通常能取得较高利润水平，这方面以龙光地产、合景泰富和旭辉地产最为典型。

以深耕珠三角区域核心城市为核心的龙光地产，土地储备结构集中于深圳、香港、惠州、珠海、佛山及周边，截至 2017 年 3 月 20 日，龙光地产拥有总货值约 3400 亿元，其中粤港澳大湾区货值占比高达 85%。

截至 2016 年 12 月 31 日，龙光地产通过招拍挂方式获得的总土地储备为 1409 万平方米，平均土地储备成本仅为每平方米人民币 3384 元。

以玖龙玺和龙光城为例，这两个典型项目的毛利率均超过 60%，而龙光在深圳区域的项目毛利率均在 40%以上，对企业盈利拉动效果显著。

在成本控制方面，龙光地产绝对属于业内公认“一把好手”，甚至传言只有中海可以与之媲美，这得益于龙光地产的一体化开发模式，该模式涵盖了发展、设计、施工、采购、装饰、销售、客服等房地产开发全流程，不仅仅是缩短了整个开发周期，也在降低成本上有充分的考虑，这样的流程能够提升盈利的能力；而这一结构和开发模式，从长远来看，对龙光房产实施资金高周转的发展策略十分有利；从大的格局来看，目前中国的房地产行业正在进行调整，但龙光地产的模式可保证其稳定增长的步伐。

著名投资银行德意研报预测，龙光地产 2016 年亮丽的业绩及近期的土地收购后，其 2017 年销售额同比增长 30%，2017-2019 年核心利润复合年增长率将达 27%及毛利率上升至 35%，并推荐为中型内房股首选。

（来源：时代周报）

前沿观察

雄安 | 雄安新区已经开始启动编制规划工作

国家发展改革委新闻发言人严鹏程在今天上午举行的新闻发布会上表示，雄安新区已经开始启动编制规划等方面的工作。

目前国家发展改革委正在指导河北省和有关方面，组织编制雄安新区总体规划、起步区控制性规划、启动区控制性详细规划及白洋淀生态环境治理和保护规划。下一步把创新驱动作为雄安新区发展的根本动力，发展高端高新产业，着力吸引高端创新人才，努力打造创新高地和科技新城。

在体制机制创新方面。深化行政管理体制改革，探索新区投融资体制改革，建立长期稳定的资金投入机制，吸引社会资本参与新区建设。

同时，在专项规划实施、重大项目布局 and 资金安排上，国家发展改革委将对新区相关交通、生态、水利、能源、公共服务等重大项目给予支持。

（来源：央视网）

雄安 | 雄安新区定位二类大城市 有望打造科技新城

按照目前公布的消息，雄安新区人口密度将为每平方公里 1000 到 1250 人左右，低于深圳、上海浦东新区、天津滨海新区，也低于北京城市副中心通州。雄安新区绝非传统工业

和房地产主导的集聚区，创新驱动将是雄安新区发展基点。在借鉴国际经验方面，雄安新区将参照的是日本东京之外的科学城筑波，还有以色列特拉维夫之外的创新之城海法等。

根据新华社公布的消息，河北雄安新区远期将承载 200 万至 250 万人口。考虑到远期控制面积约 2000 平方公里，该地区的人口密度将比深圳、上海浦东新区、天津滨海新区都低。

此前根据国家发改委新的城市标准，城区人口 100 万以上 300 万以下的城市为 II 型大城市。因此，雄安新区不是要成为特大城市，更不是像北京、上海、天津、重庆、武汉一样，成为超大城市，而是建设为类似地级城市的二类大城市。

目前，多家央企纷纷发声支持雄安新区建设，中船重工等企业甚至表态要搬迁到雄安新区。北京的部分高校、医院也传出搬迁的消息。

科技部中国科技发展战略研究院研究员赵刚认为，北京部分企业可能会整体搬走，但将是少数。对于大多数科研单位或者央企而言，搬过去的可能主要是下属单位或者新建。一些大学 and 医院，在雄安建立分部和分院的可能性大。

“雄安新区还是要像中关村一样有科技研发和产业孵化，相应配套大学和医院等服务机构，但是理念应该是最新的。”赵刚说。

按照新华社此前的报道，雄安新区要着力打造绿色生态宜居新城区、创新驱动引领区、协调发展示范区、开放发展先行区。

人口密度低于浦东深圳

根据中央的要求，雄安新区不会简单复制深圳和浦东，而是要开创国家级新区和城市发展的全新模式。

新区远期将承载 200 万至 250 万人口。新区的建设，将紧紧围绕“人”这个核心谋篇布局，充分提高基本公共服务水平，发展社会事业，配套优质教育医疗等资源，提高对疏解北京非首都功能高端人才的吸引力。

雄安地区的建设开发，与深圳和浦东新区的开发有同等重要的历史性意义，但其人口密度均低于目前的深圳、浦东新区、滨海新区。目前，上海浦东新区、深圳的面积分别为 1200 多和 2000 平方公里，2015 年末常住人口分别有 547 万和 1137 万。天津滨海新区面积 2200 多平方公里，常住人口 298 万。

雄安新区远期规划 2000 平方公里的面积，常住人口 200-250 万，人口比滨海新区少一些，相当于浦东新区的一半，最多不到深圳的 1/4。从人口密度来看，浦东新区每平方公里 4500 人，深圳每平方公里 5700 人，滨海新区每平方公里 1350 人，雄安新区则是每平方公里 1000 到 1250 人左右。

北京市社科院市情调查研究中心副研究员李晓壮认为，雄安新区的建设，需要从时代的背景、国家的发展战略以及实际情况去分析，不能笼统地判断。雄安新区的人口规划，显然参考了北京现有的人口超过了环境承载力的问题，所以与浦东和深圳来比较不是特别具有可比性。

“虽然都是国家级新区，长三角、珠三角的发展模式和京津冀是完全不同的，基本上都是自发性质的。但是京津冀的发展更多是以自上而下的方式来解决。”李晓壮说。

雄安新区规划的人口密度不高，因为这里有白洋淀，占到 366 平方公里，占据全区面积近 1/5。雄安新区的人口密度，还低于北京城市副中心通州的标准，该地区面积 906 平方公里，常住人口“十三五”目标是控制在 160 万以内，远期不超过 200 万。

河北大学经济学院副院长王金营也认为，雄安新区的定位与深圳和浦东不同，同时人口规模小也是应该的。因为雄安不是一个经济型的新区，它的功能定位就是北京非首都功能集中承载地，是一个新理念新产业发展的地方，是生态保护的试验区，所以人口不会像深圳、浦东那样密集。

绝非传统工业集聚区

按照官方表述，雄安新区的定位首先是北京非首都功能的集中承载地，重点承接北京疏解出的行政事业单位、总部企业、金融机构、高等院校、科研院所等，不符合条件的坚决不能要。

雄安新区绝非传统工业和房地产主导的集聚区，创新驱动将是雄安新区发展基点，进行制度、科技、创业环境的改革创新，吸引高端高新技术企业集聚，建设集技术研发和转移交易、成果转化、产城融合的创新展示范区。

此外在借鉴国际经验方面，雄安新区将参照的是日本东京之外的科学城筑波，还有以色列特拉维夫之外的创新之城海法等。未来，这里的高校、总部企业、金融机构、科研院所可以围绕科技创新和产业孵化发挥作用。

近期各大央企和在京高校纷纷表态，提出要服从国家战略需要。中科院院长、党组书记白春礼指出，要把握好雄安新区在规划、生态、产业等方面的科技需求，在重大技术创新成果、科技人才队伍和科技智库支撑方面做好充分准备，切实发挥好科技创新国家队的战略支撑作用。既要全力支持北京、上海具有全球影响力的科技创新中心和合肥综合性国家科学中心建设，又要把握好雄安新区建设的科技需求。

4 月 12 日，国资委党委召开理论中心组学习会，对全力支持雄安新区建设作出全面部署。国资委还积极推动符合雄安新区定位和战略发展需要的央企在京单位有序迁入雄安新区，大力支持中央企业将新设立的高新技术企业、高端服务业企业落户雄安新区。

赵刚认为，在京一些大的科研机构和央企全部搬到雄安不太现实，要做科技创新示范区，相应需要科技人才和金融、医院和学校等服务。未来雄安新区要打破各个限制条件，促进科技创新能力提高。

王金营指出，雄安新区要通过疏解北京的非核心功能打造一个创新型城市。

（来源：21 世界经济的）

雄安 | 雄安前景：3年后新城雏形将初现

4月初的白洋淀，绿柳婆娑，碧波荡漾，放眼水鸟嬉戏，听闻蛙声一片。

襟带崇塘分淀泊，阑干依斗望京华——

河北安新县白洋淀凉亭上的这副楹联，在这个春天里，与位于东北方向100多公里的首都北京，有了不同寻常的关联。

2017年4月1日，新华通讯社授权发布：中共中央、国务院决定设立河北雄安新区。消息一出，犹如平地春雷，响彻大江南北。

涉及河北省雄县、容城、安新3县及周边部分区域的雄安新区，迅速成为海内外高度关注的焦点。

设立雄安新区是以习近平同志为核心的党中央作出的一项重大的历史性战略选择。这是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区，是千年大计、国家大事。

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央高瞻远瞩、深谋远虑，着眼党和国家发展全局，立足大历史观，深入推进京津冀协同发展战略，以规划建设河北雄安新区为重要突破口，探索人口经济密集地区优化开发的新模式，谋求区域发展的新路子，打造经济社会发展新的增长极。

燕赵大地上，春潮涌动，正奏响开创历史、引领发展的澎湃乐章……

把握时代大趋势的历史性举措——设立雄安新区是以习近平同志为核心的党中央深入推进京津冀协同发展作出的重大选择

“这是党的十八大后中央抓的一个新区建设。雄安新区是党中央批准的首都功能拓展区，同上海浦东、广东深圳那样具有全国意义，这个定位一定要把握好。”——2016年5月27日，习近平总书记主持召开中共中央政治局会议。

华北平原，雪后初霁，万物润泽。

2017年2月23日上午，习近平总书记从中南海出发，驱车100多公里，专程到河北省安新县实地察看规划新区核心区概貌。

在大王镇小王营村，总书记走进一片开阔地，极目远眺。这里就是规划中的雄安新区起步区的核心地块。

在展开的一张规划图前，习近平仔细察看区位、规划状况，详细了解人口搬迁安置、区域内的地质水文条件等情况。

“这地方老百姓生活得怎么样？人口密度有多大？拆迁人口有多少？”习近平总书记向河北省委书记赵克志询问。他叮嘱：设立雄安新区，一定要让老百姓得到更多的实惠，要有实实在在的获得感。

当天中午，习近平在安新县主持召开了一场小型座谈会。他强调指出，规划建设雄安新区是具有重大历史意义的战略选择，是疏解北京非首都功能、推进京津冀协同发展的历史性工程。

大发展需要大战略，大战略需要大手笔。

37 年前，位于华南的深圳经济特区，从昔日小渔村起步，发展成繁华都市，引领着珠三角经济增长极崛起，成为中国开启国门走向开放的重要标志。

25 年前，位于华东的上海浦东新区，从一片旷野地蝶变成汇聚财富的金融中心，辐射带动长三角跻身世界六大城市群，成为中国改革开放再出发的新象征。

位于华北的京津冀大地，坐落着北京、天津、石家庄等北方重要城市，但多年来地区间发展不平衡：一面是京津两极“肥胖”，人口膨胀、交通拥堵等“大城市病”突出，一面是周边地区过于“瘦弱”，呈现显著差距。

实现京津冀协同发展，正是今天中国作为世界第二大经济体、经济发展步入新常态的大时代背景下爬坡过坎的必然选择，也是在中国北方打造新增长极的迫切需要。

着眼全局，运筹帷幄——

党的十八大以来，从谋划京津冀协同发展战略，到提出选择一个疏解北京非首都功能集中承载地，再到部署雄安新区建设，以习近平同志为核心的党中央以高超的政治智慧、宏阔的战略格局、强烈的使命担当，筹划部署、把脉导向。习近平总书记多次深入京津冀三省市考察调研，多次主持召开会议研究和部署实施，作出一系列重要指示批示，倾注了大量心血。

2013 年 5 月，习近平总书记在天津调研时指出，要谱写新时期社会主义现代化的京津“双城记”。同年 8 月，在北戴河主持研究河北发展问题时，他强调要推动京津冀协同发展。2014 年 2 月，他考察北京市并主持召开座谈会，明确提出京津冀协同发展的重大战略。

在推进实施京津冀协同发展大战略中，疏解北京非首都功能任务是重中之重。而选择一个疏解北京非首都功能集中承载地的构想也逐渐浮出水面。

对首都北京，作为“老北京”的习近平感情至深——

“凸”字型的格局，“九经九纬”“左祖右社”的考究……拥有 3000 多年建城史和 860 多年建都史的北京，承载着古人的智慧和先进的理念，体现着中华风格、首都气派。

然而，21 世纪的北京，虽前所未有繁华，却面临“大城市病”的种种困扰。

如何在时代的演进中焕发出千年古城的历史底蕴？正在快速迈向民族复兴的中国要建设一个什么样的首都？怎样破解城市规划建设中的难题从而推动协同发展？一系列时代追问，萦绕在习近平总书记的心头。

“建设和管理好首都，是国家治理体系和治理能力现代化的重要内容。”“要坚持和强化首都核心功能，调整和弱化不适宜首都的功能，把一些功能转移到河北、天津去，这就是大禹治水的道理。”习近平总书记在考察北京时的讲话高屋建瓴。

宜疏不宜堵，构建大格局。

2014年10月17日，习近平总书记对《京津冀协同发展规划总体思路框架》批示指出：“目前京津冀三地发展差距较大，不能搞齐步走、平面推进，也不能继续扩大差距，应从实际出发，选择有条件的区域率先推进，通过试点示范带动其他地区发展”。

经过不断思考，在2014年年底召开的中央经济工作会议上，习近平总书记强调，京津冀协同发展的核心问题是疏解北京非首都功能，降低北京人口密度，促进经济社会发展与人口资源环境相适应。

方向愈加清晰，思路更加明确，在京外设立一座新城的战略构想逐渐成熟。

2015年2月10日，中央财经领导小组第9次会议审议研究京津冀协同发展规划纲要。习近平总书记在讲话中提出“多点一城、老城重组”的思路。“一城”就是要研究思考在北京之外建设新城问题。

2015年4月2日和4月30日，习近平先后主持召开中共中央政治局常委会会议和中央政治局会议研究《京津冀协同发展规划纲要》。他再次强调，要深入研究论证新城问题，可考虑在河北合适的地方进行规划，建设一座以新发展理念引领的现代新城。

2015年6月印发的《京津冀协同发展规划纲要》充分体现了习近平总书记的战略构想，明确提出：“深入研究、科学论证，规划建设具有相当规模、与疏解地发展环境相当的集中承载地。”

在相当一段时间里，“集中承载地”成为了“新区”的代名词。

这个新区选在哪里？以何种定位出现？

根据习近平总书记的重要指示，京津冀协同发展领导小组多次组织国务院有关部门、河北省、京津冀协同发展专家咨询委员会等有关方面，召开专题会议和小范围会议，综合考虑区位、交通、土地、水资源和能源保障、环境能力、人口及经济社会发展状况等因素，经过多轮对比、反复论证新区选址。

2016年3月24日，习近平主持召开中共中央政治局常委会会议，听取北京市行政副中心和疏解北京非首都功能集中承载地有关情况的汇报并作了重要讲话。

习近平指出：从国际经验看，解决“大城市病”问题基本都用“跳出去”建新城的办法；从我国经验看，改革开放以来，我们通过建设深圳经济特区和上海浦东新区，有力推动了珠三角、长三角的发展。

习近平强调：北京正面临一次历史性抉择，从摊大饼转向在北京中心城区之外，规划建设北京城市副中心和集中承载地，将形成北京新的“两翼”，也是京津冀区域新的增长极。

一次次重要讲话、一场场科学论证、一步步深入推进……从思考到谋划，从批示到规划，从要求到部署，从宏观到微观，习近平总书记对设立新区的战略思考不断深入，构想逐渐变为现实。

2016年5月27日，这是研究设立河北雄安新区的一个大日子——

这天上午，中共中央政治局会议在中南海怀仁堂召开，审议《关于规划建设北京城市副中心和研究设立河北雄安新区的有关情况的汇报》，“雄安新区”首次出现在汇报稿的标题之中。

习近平强调：在现代化建设和城镇化加快推进阶段，北京又面临着一次历史性的空间格局调整。无论是从它的健康发展和解决问题，都要做出选择，最后做了这个选择。

顶层设计，志在千年。

公元 1153 年，金建都于燕京，拉开了北京城 860 多年的建都史。

公元 2017 年，河北雄安新区的规划设立，又将揭开北京城发展的崭新一页。

“这件事确实是千年大计、国家大事。”习近平强调，北京城市副中心和雄安新区的规划建设，要能够经得起千年历史检验，这也是我们这一代中国共产党人留给子孙后代的历史遗产。

把准历史大方位，着眼时代新特征，续写北京千年古都建设、谋划华夏大地发展的新篇章。

“80 年代看深圳，90 年代看浦东，21 世纪看雄安”——今天流行的这句新话并非豪言壮语，它是时代的选择，更是历史的承诺。

“深圳和浦东的今天，就是我们希望看到的雄安的明天。雄安新区发展的机遇和挑战都是前所未有的。”京津冀协同发展专家咨询委员会副组长邬贺铨院士说，千年大计，正是表达着中央推行这个战略的决心和定力。

俯瞰中国地图，深圳、浦东和雄安呈梯度而上，分别占据全国南、中、北三个维度，这将合力推动中国实现全局均衡发展，改变经济发展“南强北弱”的状况。

英国《金融时报》网站文章如此评价：雄安新区这片经济活力带将寻求催生出京津冀地区甚至更大范围内的发展活力。

“水乡花县今新邑，北地江南古渥城。”雄安新区这片具有数千年悠久历史和当代光荣革命传统的大地，将成为大时代背景下中国开拓发展的新支点，必将创造时代发展的新传奇。

回答实践新要求的战略决策——科学论证选址，优化京津冀城市布局 and 空间结构，形成北京发展的新翼，打造创新驱动的高地

“具体到哪里建，这是一个科学论证的问题。一旦定下来，京津冀三地和有关部门都要统一思想，提高认识，用大历史观看待这件大事。”——2016 年 3 月 24 日，习近平总书记主持召开中共中央政治局常委会会议。

雄韬伟略，长治久安。

“雄安”——未来之城的名字，取自“雄县、安新县”各一字，朗朗上口、声名远扬，既尊重历史，又寓意吉祥。

“雄”字意味宏伟、阳刚、英雄；“安”字包含稳定、牢固、安康，体现了地域特色，符合中华传统文化，契合国家实现“两个一百年”奋斗目标、实现中华民族伟大复兴的中国梦的内在要求。

大任何以降雄安？

2015年2月10日，习近平总书记主持召开中央财经领导小组第9次会议明确提出，研究考虑在北京之外建新城的思路；此后，在不同场合他多次提出在河北合适地方建设一座新城。由此，选择一个疏解北京非首都功能的集中承载地就成为现实要求。习近平总书记的重要讲话，为雄安新区的最终设立提供了战略指引。

按照习近平总书记的要求，京津冀协同发展领导小组牵头组织研究论证设立集中承载地有关工作。2015年2月，选址工作启动，各有关方面展开了紧锣密鼓的科学论证：

——本着认真、谨慎、科学、民主的原则，新区选址综合考虑区位、交通、土地、水资源和能源保障、环境能力、人口及经济社会发展状况等因素；

——京津冀协同发展领导小组对集中承载地规划选址进行多地点多方案比选，经过反复调研论证，多个回合讨论研究；

——由16位顶尖级专家组成的京津冀协同发展专家咨询委员会，对多个选址进行实地考察调研，召开10多次会议听取河北省及规划组的汇报；

——河北省组织省内多个部门，持续进行多轮研究，谋划提交多个选址方案；

——初步方案经过京津冀协同发展领导小组讨论，意见反馈给河北省。河北省对方案进行相应调整，专家咨询委员会再次实地考察，并听取河北省及中国城市规划设计研究院等方面意见。方案经修订，再次上报京津冀协同发展领导小组开会讨论；

——2016年2月29日，国务院举行专题会议研究集中承载地的相关问题；

——2016年3月和5月，最终选址方案呈报中共中央政治局常委会会议和中央政治局会议审议。

规划建设新区的选址事关发展全局，是涉及首都的历史性工程，要经得起历史检验。

每一次调研都细致严谨，每一次讨论都充分热烈。“雄县—容城—安新”这一方案在几个方案比选中逐步得到确认，最终脱颖而出。

选择集中承载北京非首都功能的新区，这个地方不能太远，也不能太近。太近容易连成一片，达不到疏解目的；太远则难以接受北京的辐射和带动，不能更好地承接和转移非首都功能。

雄安新区地处保定。保定之名取“保卫大都，安定天下”之意，自古就是“京畿重地”要冲之塞。

距离北京约40分钟高铁车程的保定东站广场，矗立着“京畿之门”的高大建筑，提醒熙来攘往的人们这座城市的特殊地位。从保定东站向东北沿高速公路，半个多小时即可到达雄安新区。

新区位于京津保腹地，各方优势明显，土地水利环境地质支撑条件优良，发展空间充裕，正是集中承接北京非首都功能疏解的首选之地：

——区位优势。地处华北平原，一马平川。雄安新区与北京、天津构成一个等边三角形，距离北京、天津、石家庄和保定市分别约 105 公里、105 公里、155 公里、30 公里。

——交通便捷。雄安新区东至大广高速、京九铁路，南至保沧高速，西至京港澳高速、京广客专，北至荣乌高速、津保铁路等交通干线。基本形成与北京、天津、石家庄、保定的半小时通勤圈。同时具备空港优势，距离北京新机场约 55 公里，完全可以满足高端高新技术产业的发展需要。

——生态良好。拥有华北平原最大的淡水湖白洋淀，漕河、南瀑河、萍河、南拒马河等多条河流在区域内交汇。九河下梢，汇集成淀，星罗棋布的苇田，摇船入淀，但见浩渺烟波，苍苍芦苇，悠悠小舟，岸上人家，宛若“华北江南”。

——开发度低。雄安新区范围内人口密度低，建筑少，拆迁量不大。核心区所辖人口尚不到 10 万人，仅相当于北京的一个社区。可开发建设的土地较充裕且可塑性强，具备一定的城市基础条件。

2016 年 3 月 24 日，习近平主持召开中共中央政治局常委会会议，审议并原则同意《关于北京市行政副中心和疏解北京非首都功能集中承载地有关情况的汇报》，确定了新区规划选址，同意定名为“雄安新区”。

“具体到哪里建，这是一个科学论证的问题，不能拍脑袋说在雄安。”习近平总书记在这次会议讲话中强调，现在经过反复论证，并和北京市、河北省共同研究形成这个结果，一旦定下来，京津冀三地和有关部门都要统一思想、提高认识，用大历史观看待这件大事。

根据这次常委会会议精神，京津冀协同发展领导小组召开小范围会议对规划方案进行了修改完善。2016 年 5 月 27 日，习近平主持召开中共中央政治局会议，听取了关于规划建设北京城市副中心和研究设立河北雄安新区有关情况的汇报。

习近平在讲话中指出：“建设北京城市副中心和雄安新区两个新城，形成北京新的两翼。这是我们城市发展的一种新选择”“在新的历史阶段，集中建设这两个新城，形成北京发展新的骨架，是千年大计、国家大事”。

为精益求精，在京津冀协同发展领导小组组织下，京津冀协同发展领导小组办公室和专家咨询委员会对《设立河北雄安新区的实施方案》进行研究完善。

2016 年 7 月 31 日至 8 月 6 日，专家咨询委员会进行一周的封闭研究，请国家发展改革委、河北省、中国城市规划设计研究院等有关方面负责同志和专家学者共同进一步完善新区实施方案。

“可以说，新区选址是经过各方反复深入论证才定的，最后制定了这个实施方案。”经历选址全过程、三赴雄安实地调研的京津冀协同发展专家咨询委员会组长、中国工程院主席团名誉主席徐匡迪院士说。

习近平总书记到规划中的雄安新区考察时，对这里的区位、人口密度、自然条件等表示满意。他说，这个地方选得好，在这里建新城，不会过多打扰当地人的生活，涉及搬迁量少，能快速起步见到效果。

大好河山，坐标已定。

雄安新区规划建设以特定区域为起步区先行开发，起步区面积约 100 平方公里，中期发展区面积约 200 平方公里，远期控制区面积约 2000 平方公里——这座担当着新时代发展使命的未来之城将跃然而出。

新区之“新”在于“以新破局”，构建起京津冀协同发展的“新格局”，也为中国实现区域协同发展提供可复制可推广的经验。

从国际上看，很多国家探索解决“大城市病”问题，都是用跳出去的办法，迄今看也是有效的、成功的。

在世界一些知名大城市，旁边也有伴城。例如美国纽约之外有新泽西，旧金山附近有圣荷西等；以色列的特拉维夫之外，有创新之城海法；日本东京 50 公里之外，则有高新产业集聚地的科学城筑波。

大鹏展翅九万里——

从首都区位看，北京城市副中心、雄安新区作为两翼分列北京中心城区的东侧和西南，定位清晰、错位发展，拱卫首都实现新腾跃；

从河北区位看，雄安新区和以 2022 年北京冬奥会为契机推进建设的张北地区，呈现一南一北，同样是带动燕赵大地腾飞的两翼。

全局上谋势，关键处落子。

雄安新区，这里将高标准高起点起步，立足当前、着眼长远，成为创新驱动发展、改革开放的高地。

习近平总书记强调：雄安新区不同于一般意义上的新区，其定位首先是疏解北京非首都功能集中承载地，重点承接北京疏解出的行政事业单位、总部企业、金融机构、高等院校、科研院所等，不符合条件的坚决不能要。

雄安新区绝非传统工业和房地产主导的集聚区，创新驱动将是雄安新区发展基点，进行制度、科技、创业环境的改革创新，吸引高端高新技术企业集聚，建设集技术研发和转移交易、成果孵化转化、产城融合的创新发展示范区。

设立雄安新区的消息在海内外引起强烈反响。

有海外媒体指出，“如果只注意到非首都功能疏解的集中承载地，而忽视这里是新发展理念的创新发展示范区，就看不到雄安新区设计初衷的根本所在。”

雄安新区的定位也引来诸多国内科研单位、央企总部、产业巨头的呼应。中国科学院、中船重工、航天科技集团、国家开发投资公司、中国交建、中石化等纷纷表示坚决拥护党中央决策部署，主动对接雄安新区建设，有的央企已明确表示将拿出“迁企”的实际行动。

在新的历史阶段，雄安新区的设立，按下了推进新一轮改革发展的启动键，推开了一扇崭新的转型发展之门。

落实新发展理念的重大实践——坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，打造世界级城市群的中国样本

“建设雄安新区是一项历史性工程，一定要保持历史耐心，有功成不必在我的精神境界。”——2017年2月23日，习近平总书记到河北雄安新区考察并主持召开座谈会。

九河下梢，北地西湖。雄安新区囊括白洋淀整个水域。

2月23日，习近平总书记在实地考察雄安新区建设规划时专程前往白洋淀。这是习近平第一次来到白洋淀。他说：“小时候读小兵张嘎的故事，就对这里十分神往。我曾在河北正定工作，但也一直没有机会来。”

走过安新县郊野公园的白洋淀大堤，沿着长长木栈道，习近平步入淀区深处。水面波光粼粼，芦苇荡还没有返青，阳光照射下金灿灿耀眼。他登上一座木制观景台，环视开阔的白洋淀。

习近平曾在宁德、福州、杭州等南方城市工作，对山清水秀的生态之美感触至深。

总书记在考察中强调，建设雄安新区，一定要把白洋淀修复好、保护好。将来城市距离白洋淀这么近，应该留有保护地带。要有严格的管理办法，绝对不允许往里面排污水，绝对不允许人为破坏。

高起点，新梦想。雄安新区将坚持生态优先，建设一座绿色生态之城——

习近平反复强调：“要坚持生态优先、绿色发展，划定开发边界和生态红线，实现两线合一，着力建设绿色、森林、智慧、水城一体的新区。”

天人合一、道法自然……雄安新区将构建蓝绿交织、清新明亮、水城共融、多组团集约紧凑发展的生态城市。

“水会九流，堪拟碧波浮范艇。荷开十里，无劳魂梦到苏堤。”在未来规划建设中，白洋淀的景色只会变得更美、淀水更加清澈，湖面更加开阔。

高标准，新理念。雄安新区将坚持规划先行，筑造一座标杆之城——

谋定后动，规划引领。2014年2月和2017年2月，习近平总书记两次考察北京市。他对城市规划引领经济社会发展的作用格外重视，强调指出：“考察一个城市首先看规划，规划科学是最大的效益，规划失误是最大的浪费，规划折腾是最大的忌讳。”“城市规划建设做得好不好，最终要用人民群众满意度来衡量。”

在谋划设立雄安新区的数次重要会议上，习近平反复强调“把每一寸土地都规划得清清楚楚再开始建设”“精心推进不留历史遗憾”。

在安新县召开座谈会时，总书记郑重告诫：雄安新区将是我们留给子孙后代的历史遗产，必须坚持“世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位”理念，努力打造贯彻新发展理念的创新发展示范区。“要坚持用最先进的理念和国际一流水准规划设计建设，经得起历史检验。”

人口密度低、开发程度低、发展空间充裕……一张白纸能够画出最美的图画。

按照习近平总书记要求，目前京津冀协同发展领导小组正会同专家咨询委员会、国家发展改革委等有关部门、河北省委省政府等抓紧组织编制雄安新区总体规划、起步区控制性规划、启动区控制性详细规划及白洋淀生态环境治理和保护规划等。

新区将借鉴国际经验，组织国内国际一流规划人才进行城市设计，细致严谨地做好单体建筑设计，特别是细节设计，建成标杆工程，成为今后城市建设的典范。

“规划上要达到国际一流城市的水平，同时在建筑上要充分体现中华文化的元素，在建设过程当中要精雕细琢，以工匠精神打造百年建筑，留下千年传承。”国家发展改革委主任何立峰说。

高水平，新家园。雄安新区将坚持以人民为中心的思想，成为一座现代宜居之城——

如果说此前，中国的大部分现代化城市建设都是向外借鉴学习，那么在多年积累的基础上，雄安新区将构建一个蓬勃内生、发扬传统、自信开放的现代化城市，从而达到“从跟跑到并跑再到领跑世界”。

雄安新区不会简单复制深圳和浦东，而是要开创国家新区和城市发展的全新模式。

“要坚持以人民为中心，从市民需要出发，做到疏密有度、绿色低碳、返璞归真，提供宜居的环境、优质的公共服务，有效吸引北京人口和功能疏解转移。”新区规划一开始，习近平总书记就如此强调。

人往高处走，水往低处流。按照规划，新区远期将承载 200 万至 250 万人口。新区的建设，将紧紧围绕“人”这个核心谋篇布局，充分提高基本公共服务水平，发展社会事业，配套优质教育医疗等资源，提高对疏解北京非首都功能高端人才的吸引力。

水城共融犹如江南水乡，大量管廊地下藏，地底通道汽车穿梭忙，行人休闲走在马路上，街道两边传统特色建筑分外亮堂，河水穿城流淌，森林公园空气清新舒畅，被绿树隔离带包围的白洋淀碧波荡漾……徐匡迪院士这样描述未来雄安新区美丽如画的模样，崭新的生产、生活、生态三大发展空间让人无限向往。

高要求，新机制。雄安新区将坚持体制机制改革，打造一座创新发展之城——

早在一年多前召开的中共中央政治局常委会会议上，习近平总书记就指出，要防止炒作土地等问题出现，要切实采取有效措施。

从 2016 年 6 月开始，雄安新区规划区域内，已逐步实行房屋等不动产、规划、土地、项目、户籍的冻结，为筹建新区做准备。

雄安新区将制定全新的住房政策，严禁大规模开发房地产。专家咨询委员会专家表示，国家将在这里探索全新的房地产改革道路，控制房地产价格，保障民众住房需求。

户籍改革、医疗改革、公共服务改革、深化行政管理体制改革、实行大部门制和负面清单管理、探索投融资体制改革、加强对外合作促进贸易便利化、建立与国际接轨的城市管理规则和体系……体制机制改革将是新区发展的制度保障。

在全面深化改革的大棋局中，雄安将争当“改革先锋”，一些改革举措在这里先行先试，在“深水区”中趟出一条可复制、可推广的新路子。

引领时代发展，打造改革高地，人们也将从这里读懂未来中国。

“白洋淀，风光好，英雄多，到处都有嘎子哥。”从白洋淀码头坐船出发，半个小时水程来到赵庄子村——电影原型“小兵张嘎”的故乡。

忆往昔，这里是见证峥嵘岁月的革命老区；

看今朝，这里是肩负历史使命的发展新区。

“我们这代人做什么梦的都有，就是没有做过这样的梦。”赵庄子村党支部书记赵文祥说，“这几天乡亲们茶余饭后都在讨论新区建设，畅想家乡未来。”

“规划定了就要严格执行，确保一张蓝图干到底。”

“要尊重城市开发建设规律，合理把握开发节奏，稳扎稳打，一茬接着一茬干。”

“这件事是不可逆的工作，所以必须发扬工匠精神，精心推进。”

.....

在以习近平同志为核心的党中央领导下，从中央到地方，从国家部委到河北省各部门，新区建设工作正在紧张有序地展开，雄安新区筹委会已经成立……

放眼未来，美好前景催人奋进——

3 年后的 2020 年，一个新城的雏形将初步显现。雄安新区骨干交通路网基本建成，起步区基础设施建设和产业布局框架基本形成；

5 年后的 2022 年，在北京冬奥会成功举办时与京津冀主要城市联系进一步紧密，与北京中心城区错位发展，起步区基础设施全部建设完成，新区核心区基本建成；

13 年后的 2030 年，一座绿色低碳、信息智能、宜居宜业的现代化新城显露活力，成为具有较强竞争力和影响力、人与自然和谐共处、闻名遐迩的城市新星。

雄安新区，必将绽放出璀璨夺目的光芒！

（来源：新华社）

专访 | 先看北京现代化城市发展，再看中心城规划变迁

北京是一座生长中的城市。

“中心城”作为一个规划概念，由早期的“市区”衍化而来，在《北京城市总体规划（2004～2020 年）》中首次被提出。中心城包含当时城八区除海淀山后、丰台河西外的大部分空间范围，总计 1085 平方公里。

而中心城作为一个地域概念，无疑承载着北京城市建设最为辉煌的篇章。它以金中都、元大都、明清北京为胚胎，经历了新中国成立初期的大工业基地建设，文革期间的十年城市

建设混乱，改革开放后的商业中心、产业功能区培育，亚运会、奥运会等大事件带来的城市空间结构调整，它是这座城市的年轮。

中心城的“前世今生”脉络太长，本文把目标锁定在新中国成立后中心城规划工作的变迁。

从新中国成立初期到 83 版总规：骨架初步形成

马良伟：这一阶段前后跨度三十年，奠定了现代北京城市建设的基本框架。

从新中国成立初期到文革前，规划工作曾一度由苏联专家参与主持。这一时期，明确了首都性质不仅是政治、文化中心，同时还必须是大工业城市，并以此为指导，在城市东郊、西郊、南郊建设了门类齐全的工业基地。从空间布局上，把行政中心放在旧城，组织了天安门广场、长安街的规划建设。同时，为了体现工农结合、大地园林化的思想，确立了“分散组团式”的发展格局，这一格局自确立起，历经多版规划而始终得以延续，对之后的城市发展产生了深远的影响。

改革开放后，胡耀邦总书记作出了“关于首都建设方针的四项指示”，提出北京是全国的政治中心，是我国进行国际交往的中心，83 版总规就是在这一背景下出台的。它在继承以往经验的同时，有几个方面的突破：首先，明确了城市的发展方向，城市性质中只提政治、文化中心，不再提经济中心，强调发展适合首都特点的经济，这也是最重要的一点。其次，从城市功能的角度，强调“骨头和肉”要配套的规划原则，加强了住宅、生活服务设施、基础设施建设。此外，83 版总规还着重强调了旧城保护、环境保护等方面的内容。

86 版分区规划：加强规划控制力

马良伟：从技术上来说，分区规划要解决的是总规如何更好地指导当前建设的问题。83 版总规是改革开放以后编制的第一版总体规划，在分区规划编制前，1:50000 的总规图纸直接用于指导实际建设，规划管理的自由裁量权比较大。

为了加强总规的指导作用，也为了使城市规划管理更加科学、规范化，高层决定针对市区范围编制分区规划，包含了当时城八区（东、西、崇、宣、朝、海、丰、石）的绝大部分地区，一共划分为 22 个片区，每个片区都有相应的负责人。片区规划主要确定土地使用性质、高度、建筑面积毛密度/建筑面积净密度，其作用近似于今天新城的街区层面控规。同时，规划依托 1984 年颁布的居住区配套设施标准，对各片区公共服务设施的规模与布局进行了核定，并用盖戳的方式在图纸上予以明确。

值得一提的是，当时还是计划经济体制，土地没有市场化，但是控制性详细规划这个概念已经初步建立，分区规划的目的之一也是为下一步的控规编制奠定基础。

92 版总规：两个战略转移

北京城市总体规划（1991~2010 年）（92 版总规）

马良伟：改革开放后的十余年间，北京得到了空前的发展，市区规模不断扩大，人口与城市功能高度集聚，中心地区建设趋于饱和。92 版总规编制时，正值国家由计划经济体制

向市场经济体制转轨，在扩大改革开放、加快经济建设步伐的要求下，规划提出了两个战略转移。

其一，城市建设重点从市区向远郊区转移。为解决市区有限空间问题，规划力主坚持“分散集团式”布局，避免“摊大饼”，跳出市区，建设远郊卫星城。同时，规划明确了城市往东南方向发展，以适宜城市建设的渤海湾地区作为腹地，可惜的是，后来的 04 版总规反而弱化了这一战略部署。

其二，市区建设从外延扩展向全面调整改造转移。规划确立了新时期的城市发展定位——“政治中心、文化中心、世界著名古都、现代国际城市”，明确不再提经济中心。后来历版总规的城市定位几经调整，都没有再走出这个大框架。在这一定位指导下，新中国成立初期建设“生产性城市”、发展大工业的思路得到全面扭转，“退二进三”成为城市发展的主旋律。为适应市场经济体制，规划形成 8 大市级商业中心，并明确提出建设北京商务中心区（CBD）的要求。CBD 的最终范围在 99 版控规里得到明确。同时，规划紧密围绕政治、文化功能，提出建设大型公共建筑、高新科技园区，大力发展第三产业，这一系列部署对中心城空间格局的形成起到了重要作用。

此外，92 版总规在文化、生态上均有所建树，明确提出了北京历史文化保护街区的名单，更加注重生态环境保护，对海淀山后地区、西北郊风景园林区、绿化隔离地区都提出了相应的控制要求。

99 版控规：走向现代化、法制化的规划管理体系

北京市区中心地区控规（1999 年）

马良伟：从规划技术体系上来说，总规编制完成之后就面临规划落实与实施的问题。建设部于 1991 年颁布实施了《城市规划编制办法》，明确了控制性详细规划的编制内容和要求，控规遂成为法定规划编制体系的一个部分。可以说，在 92 版总规的指导下，编制一版控制性详细规划，已经成为当时的必然选择。

在多方反复磨合下，99 版控规的规划范围最后确定在 324 平方公里内，即所谓的中心大团或中心地区，而并没有像分区规划那样，针对市区全面铺开。

99 版控规的编制引起了社会公众和专家学者的广泛关注，功过评述不一。现在来看，它虽然在指导实际建设中有一定的局限性，但却真正地把城市规划管理的方法向法治化、规范化推进了一大步，为后来的控规编制奠定了基础。

04 版总规：调整与优化，疏解与提升

王引：在 92 版总规及之前的规划中，与“中心城”相当的概念叫作“市区”。市区范围按照建设区划定，基本上是以定福庄、石景山、南苑、北苑作为东西南北的边界。到编制 04 版总规的时候，一方面，随着社会主义市场经济的推进，行政区划和地籍在城市建设中的作用得到重视；另一方面，边缘集团得到显著发展，卫星城的分流、截留作用日益凸显。

原有的城市规划“专有名词”需要适时调整。于是，重新界定中心区的范围，明确中心区与外围地区的空间关系，就成为04版总规的一项重要任务。

在92版总规“市区”的基础上，综合考虑城市建设区范围与行政边界，将四至往外扩展，形成后来1085平方公里的“中心城”范围。它的名称是对应“新城”而言的，体现了规划师对城市空间结构的思考。

同时，04版总规在新的发展形势下，深化完善了92版总规的核心内容，主要集中在两个方面。

一方面，在空前旺盛的城市建设需求面前，规划提出严格控制中心城中心地区的城市建设规模，完善“分散集团式”的布局，这一坚持对中心城具有极大的意义。我们无法想象，如果没有“分散集团式”这顶帽子，今天的北京会建成什么样子。

另一方面，立足于“调整优化”，完善中心城职能体系。其中，“调整”旨在疏解中心城人口和部分职能，改善城市发展环境，具体包括疏解中心地区人口，搬迁改造传统工业，搬迁整治中心地区的小商品批发市场，调整迁出部分行政办公、教育、科研、医疗等设施，整治“城中村”，搬迁整治危险源六项措施。可以看到，2015年的《京津冀协同发展规划纲要》的雏形，在这个时期已经出现了。“优化”旨在提升中心城的核心职能和城市综合竞争力，具体包括创造高效政务活动环境、增强文化中心功能、大力发展现代服务业、提高国际化程度、创造安全宜人的人居环境、提高城市运行效率六项措施。

04版总规的实施依赖于土地市场化后的经济运行逻辑：通过新增的建设用地获取资金，用于投入新的基础设施和公共服务设施建设。从空间扩张到聚集财富，从聚集财富到优化修补，这是城市发展的现实规律。

06版控规：建立控规动态维护制度

王引：06版控规以99版控规和04版总规为基础进行编制，并将04版总规的各类设施专项规划在空间上予以落实。它延续了04版总规的工作方法，于2005年汇总完成了一版规划底图，为后期的规划工作奠定了良好的数据基础。

在具体编制的过程中，需要解决的核心问题是如何实现控规编制时的强制性内容与实际建设中的发展诉求相衔接。控规的编制如何做到刚性与弹性相结合，日常管理怎么进行，需要我们进行审慎的思考。基于这个角度，06版控规主要做了两件事。

一是建立了分层级的规划控制体系。考虑到单个地块土地使用功能可能存在的变化，我们建立片区-街区-地块三个规划层级，从宏观到微观逐级分解内容：在片区和街区层面，明确主导功能、总量控制、三大设施；在地块层面，结合实际项目需求，动态调整规划指标。

针对片区、街区的具体边界问题，最终确定依据现状及规划的道路、河流、铁路等能用肉眼明辨的标识物来划定边界。针对具体的土地使用功能问题，我们首先确定刚性控制的三大设施用地，再摘除已有明确功能或已经审批的用地，剩下的主要是现状工业和仓储用地，

其中较难明确详细用地功能的集中连片的用地划为 X（待深入研究用地），待日后条件成熟时再明确其用地功能及建设强度。

二是建立了动态维护制度。其实在 06 版控规编制之前，动态维护的论证思路已经初步成型，比如，规委曾经发函，要求控规调整要考虑 300 米半径范围的三大设施配置。到 06 版控规编制之后，这一维护制度才趋于稳定。在动态维护的过程中，我们也在不断积累新的经验、增加新的内容，比如对交通承载力的评估分析等。

新版总规修改：转型发展之路

周乐：2014 年 2 月 26 日习近平总书记考察北京并发表讲话，就推进北京发展和管理工作提出要求，这成为本次总规编制的重要依据。中心城从一开始就被列入总规的重点专题，在“新常态”背景下，工作主线非常明确——治理大城市病，在治病的过程中实现强身健体。

总的来说，中心城就像一个人，工作头绪太多、压力很大，以至积劳成疾，很多衍生功能、衍生人口给城市带来极重的发展压力。针对于此，我们推出了六大疗法：

减压

疏解非首都功能；

强心

保障和服务首都核心功能；

整形

加强分区管控与引导；

节食

严控建设总量，促进职住均衡；

通络

构建通风廊道、绿道、蓝网系统；

针灸

推进城市修补。

当然，疗法简单，实行起来是有困难的，中心城空间尺度大，不同区位建设程度不一，面临的问题也有区别，从提出口号，到口号落地，我们还有很长的路要走。

很多人都问，在双控的要求下，中心城还能干什么？在现在这个阶段，很多政策都还不明朗，我认为还是坚持三项原则：优先支撑核心功能、优先保障民生需求（公共服务设施、公共空间、绿地、公租房）、优先保障城市安全高效运营。

与 04 版总规相比，中心城规划有变化，也有延续。变化最大的就是空间边界，在原有范围的基础上增加了海淀山后和丰台河西。空间结构上，仍然坚持“分散组团式”，两轴仍然是统领，各象限进一步明确，更加强调主导功能的混合性。功能布局上，不再特别强调功

能区建设，除了金融街、CBD、奥体中心、中关村西区之外，一般功能区应核减产业规模，升级完善功能，促进职住均衡发展。

其实这次总规的很多提法，比如功能疏解，04版总规也有，但是当时还是以增量发展为导向的大环境，疏解后的空间往往会吸引更多的功能带来更大的规模，而这次更强调疏解后的规模控制和减量提质。思路改变了一小步，对未来中心城城市建设的影响却是从量到质的转变。

从编制技术上来说，有几个调整方向是比较明确的，包括增加单元式的评估和论证、鼓励更多元的主体参与、增加城市设计引导、增加规划实施评估等等。

从编制体系上来说，按常规的思路，总规修编之后确实要进行控规修编，但是，在现在的发展背景下，应该不会再大规模地去编全覆盖式的控规，而更多地是针对城市的重点地区、重点类型，逐步开展工作，这也是“新常态”的一项具体表现。

中心城的“前世今生”，其脉络与城市经济社会的变迁、城乡规划体系的建立与完善相交织。从新中国成立初到今天，社会发展从关注经济增长到关注综合效益，规划技术从关注空间蓝图到关注实施路径，规划目标从关注高端功能培育到关注人的生存环境与生活方式。

城乡规划行业的发展与时代的脉搏同步，它的宗旨，是服务于社会整体发展目标，同时引领社会整体发展目标得到更好实现。

（来源：微信公众号）

专访 | 市规划国土委主任魏成林谈城市发展与城市规划

1 必须从讲政治和全局的高度做好规划工作

现代城市规划自诞生之日起，就不是一种简单的技术手段，规划师们对于城市理想状态的构想，是以符合具体的政治目标为首要任务的。

城市规划的目标很多，我觉得最应该特别关注的是规划的政治目标。现在，不善于从政治角度来思考问题是我们规划师的短板。但城市规划不能不讲政治，特别是在北京。

来源：全景网

在首都，政治目标一定是首要目标，必须从政治和全局的高度做好规划工作。城市规划师不仅要有精湛的专业技术水平，还要有很强的政治敏锐性和准确的判断力。

来源：新华社

2016年，党的十八届六中全会明确提出，党员干部要自觉增强“四个意识”：政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识。其中，政治意识也是排在第一位。

在规划管理、规划编制过程中，要学会从政治上分析和掌握，并与具体的规划业务工作结合起来。如通州副中心的规划，目前已基本完成了155平方公里的总体规划、城市设计和6处重点地段的详细城市设计内容。

来源：中国新闻网

2016 年 12 月 16 日，中央经济工作会议，总书记明确提出，特大城市要加快疏解部分城市功能。通州副中心的建设就是以疏解非首都功能为主的建设，但哪些功能疏解到副中心，该如何承接，放在哪儿，怎么放？这都是下一阶段我们做通州副中心详细规划时需要重点考虑的。

如控制人口，这也是京津冀协同发展中提出的要求，以前没有刚性目标，现在人口控制有了“天花板”——2300 万。从规划的角度来说，我们在控制人口上要如何做，如果超了怎么办？必须要有一个整体的大局的观念和管控措施。

如城镇建设用地的基本数据要摸清，到底还有多少地？底数要弄清。同时要考虑，这些地推向市场后能解决什么问题，与疏解人口、城乡一体化有什么关系。

城六区必须严格控制功能，严格控制人口，严格控制增量，严格控制规模。

2016 年底“动批”基本完成疏解任务，来源，千龙网

2 北京城乡规划将迎接存量与减量时代的到来

虽然在北京的城市性质中没有提经济中心，但经济是我们回避不了的问题。我们的规划经常受到经济发展的冲击，这些年城市“摊大饼”，增加容积率，跟经济发展的诉求不无关系。可以说，经济对城市的影响比其他方面更大。

现在北京经济发展的定位很明确，就是服务业、创新科技，一般的制造业，一般的工业要控制，要疏解。需要把控的是，落实到具体项目上必须实实在在的是创新科技。一般产业用地年限为 50 年，工业用地是 50 年，商业用地是 40 年，办公用地是 50 年，从现在产业更新的速度来看，50 年过长。

北京亦庄经济技术开发区，来源：新浪

新兴高科技产业，可能你今天还处在行业尖端，但明天有了新的更新换代的产品后，很快就落后了。所以我们的土地利用政策要更有针对性，要试点弹性供地。

同时，为了控制中心城区，包括通州副中心、重点新城的发展规模，今后对新增用地要实行增减挂钩。这是什么概念呢？2006 年，土地利用规划的指标是到 2020 年控制在 2700 平方公里以内，我们正在编的新版总规作了调整，增加了 100 平方公里，为 2800 平方公里，而实际上，现在的城乡建设用地总规模是 2900 多平方公里，比规划多出 100 多平方公里，这样就得压缩，必须压回到 2800 平方公里。

增量规划我们会做，但减量发展，我们不太会，也不愿意。这跟过日子似的，要扔掉什么东西都舍不得。北京的发展已经进入一个减量发展的阶段，不像过去，都是增量式的发展，现在不行，没有增量空间了，所以增减挂钩是今年工作的主题。要想建一平方公里，得拆两平方公里，比如拆十建五，或拆二建一。

来源：中国新闻网

3 现代城市建设中应注重生态环境与城市规划的协调发展

绿色发展已经是关系我国发展全局的一个重要理念、“十三五”乃至更长时期我国经济社会发展要求。营造良好的生态环境，我们现在通过规划大面积的城市郊野公园、湿地来实现。

按国土规划的要求，包括北京等在内的 106 个重点城市周边将划定永久基本农田。目前，已经完成了对这 106 个重点城市周边现有耕地分布、面积、质量分析评估。

从空间功能来看，永久基本农田一经划定，不得随意调整、占用，这条“红线”将引导各地探索串联式、组团式、卫星城式的新型城镇化发展道路，逐步形成合理的空间开发格局。

现在北京正在落实这项任务，但划定工作确实是“一块很难啃的硬骨头”，“不让划”“不敢划”“不愿划”等问题普遍存在，与划足、划优、划实的工作要求有一定差距，各个区都希望划少些，实际上我们已经是减了一半的量。原先规划是 288 万亩的永久基本农田，现在是 150 万亩，但在落地时还有很多协调说服工作要做。

绿色发展，生态文明建设，还需要注意资源能源的高效利用。能源结构改革、降低能源消耗已成为国家关于节约资源、保护环境及可持续发展的方针政策。其中，矿山环境整治是一项重要内容。北京原有 600 多座矿山，现在关得只剩下不到 20 个了，在关闭取缔开采不合理、不规范矿山及对矿山地质环境进行修复的同时，对暂时保留的矿山则开展抑制烟尘、达标排放、恢复生态等绿色环保建设。

房山区史家营乡废弃矿山治理工程现场

来源：中国国土资源报

城市规划需要瞄准智慧城市的目标

北京作为一个特大城市，如果还按原有的传统手工作业方式，已经不可能把城市规划设计好、管好，必须借助高科技的手段。

现在我们也在做这方面的工作，准备建造一个三维的立体的地形图，从城市设计，到规划的审批、验收，房屋的登记……凡是和空间有关系的，都在这一平台上办理和管理。这平台也不仅是规划、土地使用，住建委、发改、统计、工商，等等，所有的单位，只要发生空间数据关系，我们都要在一个平台上作业。

土地利用的批后管理也很重要，如闲置土地，要装摄像头，全天候监管。开工后可以转给市住建委对工地管理使用。对违法用地的监控，我们已装了有六七百个摄像头，理论上对永久基本农田进行监控的覆盖率达到 96%。同时，对地质灾害也要采取技防手段，用科学技术手段监测隐患点的变化情况，这样就更精确，把握更大。

5 城市规划与民生建设要有新思路，做到“规划先行、民生为本”

2016 中央经济工作会议上表示，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。即住宅的定位要回到住宅的本质功能上来。

为了防止杠杆化，防止出现地王，现在采取双限，即限房价、竞地价。同时，我们还要考虑适当增大住宅的土地供应，但建设用地有个“天花板”的问题。增加供应是为了什么？

是为了解决大杂院里的居民、本市户籍人口和一部分常住人口的住房问题。但如果吸引更多的人进来就不行了。

所以我们要做调研,全市现有多少住宅,能够拿出的供地有多少,按照人口的“天花板”几个因素算下来,要增加多少的量,重点是要保障低收入群体的住房,即保障房。去年在减少住宅用地的情况下,保障房完成了105%的供应。

来源:北京晚报

同时,现在城市发展遇到了很多新问题,已经影响到了我们的生活,如快递。快递公司的车遍地都是,乱停乱放,走在路上也不规矩。现在还没有针对快递公司拿出一个规划来。我们请北京规划院的施院长来研究,规划一定要具体,不能太原则,否则解决不了问题。如过去的批发市场、商场生意很红火,现在大家都网购,商场不景气了,有的提出来改写字楼,怎么办?商业金融用地改成金融办公或是改成综合用地,行不行,对城市规划有没有影响?要是改的规模多了行不行,对产业结构会带来什么影响?我们还没做细致地研究,但肯定要对规划有所调整。

城市在不断发展变化,会随时出现新情况新问题,为避免出现城市更新中的尴尬,我们需要提前思考和谋划。

6 要努力以工匠精神来推进城市规划和城市设计

来源:中国经济网

习总书记说要以工匠精神来推进城市发展,坚持先规划后建设的原则,一件一件事去做,一茬接一茬地干,精心推进,不留历史遗憾。

北京的城市规划和土地管理,任务很繁重,要求高。现在规划和国土两个单位合并后,确实感觉到压力很大,同时,北京的发展离不开大家,设计单位也要好好反省一下,我们的方案是不是精品?是发扬工匠精神打造出来的高质量的产品,还是处在一种躁动状态下完成的?我们设计部门要抓住这个机遇,在北京出精品,体现工匠精神,否则会愧对这个时代。

这次机构改革,我们专门成立了一个城市设计处,就是要组织对重点地段的设计,把具体的设计方案连同上市土地一起招拍挂,这样才能对重点地区控制住,才能体现出公众的意志。每一块地都要当作精品,只要认真对待,是能做好的。

规划设计要科学合理,科学就是要有严谨的工作态度,合理就是要符合实际才能在长期的城市建设实践中获得成功。要将严谨细致进行到底。工匠对细节有很高要求,追求完美和极致,对精品有着执着的坚持和追求,城市建设,也必须具备这样的精益求精的精神,聚沙成塔,集腋成裘。

城市建设中要注重将问题完美解决,垒好工程建设的一砖一瓦,不能指望拍拍脑袋就能立竿见影地根治问题,应当用科学的精神,采取系统的方法,抽丝剥茧,一步一个脚印地扎实推进,久久为功。

(来源:微信公众号)

观察 | “特色小镇”享政策红利，也需注意地方规划

2017年3月全国两会上，“特色小镇”首次写入政府工作报告，4月11日，住建部联合建行授信1000亿元支持特色小镇建设。特色小镇建设迎来新一轮政策利好。

基于此，不少房地产开发商将特色小镇视为新一轮蓝海，但事实并没有想象那么简单，房企开放商的开发与打造经验、政府规划引导、融资能力等都将影响特色小镇的建设情况。

新城控股集团高级副总裁欧阳捷向《每日经济新闻》记者表示，未来特色小镇的打造一定是全方位的，特色小镇的开发模式将给企业带来更多机会。

借力政府政策的东风

早在2015年，浙江省便将特色小镇写入政府工作报告并将其纳入到省级战略规划，在政府的鼓励与扶植下发展起来第一批高人气热门小镇。

上海金融小镇董事长宋正表示：“如果政府不支持，特色小镇是做不起来，上海金融小镇从2013年开始做规划，最后却在树木问题上遭遇了瓶颈，前后花了三年多的时间规划才被通过。对比北京金融小镇，比我们晚了两年，却在一年之内集聚了3600多亿的管理资本，我们五年才有了500亿。”

当地政府规划是开发商能否顺利进行小镇开发的首要前提，然而，政府对于建设运营主体也会有所筛选。

领易咨询总裁邹毅表示，在拿地拓展方面，尤其是一些优质的小镇用地时，地方政府更倾向于当地的国企来做。

上海科技发展中心主任王迎春认为，特色小镇既是机遇也存在挑战，切忌一拥而上，没有很好的筹划单纯为了拿地而拿地的话，开发中会面临很大的困难。

从房企的角度来说，目前一线城市拿地比较困难，中小城镇相对来说拿地的成本低，加之地方政府对于特色小镇释放出许多优惠政策，以浙江省为例，房企在特色小镇建设中，政府会奖励返还土地指标支持特色小镇建设。

特色小镇不等于房地产开发

真正意义上的特色小镇开发并不是房地产开发，中国社会科学院城市发展与环境研究所长助理、执行研究员李学锋曾在接受《每日经济新闻》记者采访时强调，特色小镇是一个综合概念，不能把特色小镇做成房地产开发。

“特色小镇一个项目上提供的服务系统涉及110项，超越了全国主要开发商对小镇的认识水平”领咨询总裁邹毅表示，同时他分析称，一个成熟小镇的服务分为四个等级包括：改善性服务，公共性的服务，基础性服务和产业运营的服务，这是一个系统工程。

滨投集团董事长张中军坦率的表示，单纯以地产开发为导向的特色小镇就是要流氓，部分房地产打着开发小镇的旗号作为自己的营销手段，是为了卖房子而开发，而且特色小镇的汇报周期长，小镇未来的年收益只有他普通房地产开发项目的三分之一。

据《每日经济新闻》记者了解，滨投集团的6个小镇已经经历了5年的开发时间，目前尚未对外开放，未来还需要3年的时间进行建设运营，依据其财务核算预计开业5年后年均收益率可以达到12%，同时预计需要8到10年的时间可以收回成本。

欧阳捷认为，在特色小镇建设中，房地产开发商一方面可以参与到基础设施建设中去，同时引入旅游配套设施和少量住宅配套，如酒店式公寓、民宿等。同时，他建议，要把特色小镇作为一个长期投入，为企业后续发展提供新的发力点，房企不妨做一个5-10年长期发展布局，与地方政府充分沟通，从基础设施建设到住宅商业配套再到公共设施建设，将会形成一个庞大的投资体系，未来将会获得一个比较稳定的回报，甚至会随着特色小镇客流量的增多为企业带来增值潜力。（来源：地产）

国企改革

国务院批转《关于 2017 年深化经济体制改革重点工作的意见》

4 月 18 日电 经李克强总理签批，国务院日前批转国家发展改革委《关于 2017 年深化经济体制改革重点工作的意见》（以下简称《意见》）。

《意见》指出，今年是实施“十三五”规划的重要一年，是供给侧结构性改革的深化之年，要在以习近平同志为核心的党中央领导下，坚持稳中求进工作总基调，以有利于增添经济发展动力、有利于促进社会公平正义、有利于增强人民群众获得感、有利于调动广大干部群众积极性的改革为重点，持续深化经济体制改革。要突出抓好牵一发动全身的改革，推动改革精准落地，更好解决经济社会发展面临的突出矛盾和问题，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。要坚持以供给侧结构性改革为主线，用改革的办法深入推进“三去一降一补”，持续转变政府职能，持续增加有效制度供给，增强市场主体活力，着力振兴实体经济，不断保障和改善民生。

《意见》部署了 10 个领域 35 项年度经济体制改革重点任务。一是深化“放管服”改革，以清单管理推动减权放权，完善事中事后监管制度，创新政府配置资源方式，持续深化投融资体制和价格改革。二是深入推进国企国资改革，全面推进国企改革“1+N”文件落地见效，深化国有企业混合所有制改革，加大电力、油气等重点行业改革力度。三是加强产权保护制度建设，推动产权保护举措落地，甄别纠正一批社会反映强烈的产权纠纷申诉案件，激发和保护企业家精神。四是深化财税体制改革，加快财政事权和支出责任划分改革，深化预算管理制度改革，推进营改增等税收制度改革。五是推进金融体制改革，深入推进利率汇率市场化改革，深化金融机构、多层次资本市场和金融监管体制改革，完善现代保险制度。六是完善城乡发展一体化体制机制，健全新型城镇化体制机制，深入推进农业供给侧结构性改革，稳步推进农村集体产权制度改革。七是健全创新驱动发展体制机制，建立健全科技创新激励机制，完善创新创业支撑政策体系。八是加快构建开放型经济新体制，创新外商投资管理体制，引导对外投资健康有序发展，构建外贸可持续发展新机制。九是大力推进社会体制改革，改革和完善基本养老保险制度，深入推进教育、医药卫生改革，加快构建现代公共文化服务体系，深化事业单位和社会组织改革。十是深化生态文明体制改革，完善主体功能区制度，深化生态文明建设试点示范，完善生态环境保护制度。

《意见》要求，要完善跨部门的统筹协调机制，充分调动地方和基层推动改革的积极性主动性，加强已出台改革方案督促落实，加强对改革实施效果的评估，加强改革试点经验总结推广，加强改革理论提炼创新，确保改革举措落实到位、取得实效。

（来源：新华社）

学习园地

从《人民的名义》看高情商的人是怎么说话的

不知你有没有留意到，当下年轻人特别关注与情商有关的话题，生怕自己的情商不高得罪人、耽误事。

在我看来，所谓高情商，其实就是懂得好好说话。

举个最近看到的真实例子：一朋友到阿姨家做客，恰好那天阿姨的儿子带女朋友回家。朋友随口就说了一句：这孩子跟他爸一样，会挑！

仅一句话，把四个人全夸到了，阿姨也高兴得笑逐颜开。要是换成普通的夸赞，“这女孩真漂亮”、“你儿子有眼光”，拉拉杂杂些场面上的客套话，这位阿姨还会格外欣喜吗？

会说话是一门学问，想学习修炼只能靠经验教训，自己的和他人的。说话有分寸更是一门艺术，最能体现一个人的基本修养。

近日的大热剧《人民的名义》，就是一群“人精”的混战，我们不妨跟着这些长期在官场里摸爬滚打的书记厅长局长们，学些“说话之道”。

1 高育良

了解你的说话对象，察言观色

《人民的名义》里情商最高、最会说话的人是谁？十有八九都会投育良书记一票。

他最擅长“见人说人话，见鬼说鬼话”。对待领导、同级竞争者、学生下属、权力全无的老领导，因人而异，各有一套对策，成效斐然。

比如向领导沙瑞金汇报工作前，先热切诚恳的表达“瑞金书记的报告一针见血”，还能具体说出报告的内容，以及“准备组织全省政法干部学习”。

对于领导的工作，不但深度关注，还有自己的跟进反馈，这才是最高等的拍马屁嘛。

而且，这“诚恳”来得十分不容易啊。空降来的沙书记，把育良书记的上升路全堵死了，换谁都心意难平。

育良书记却拂去“无用的意气”，愈发一副“卧薪尝胆”的模样，这只深水狼，难以捉摸啊。

| 对自己的同级竞争者李达康，育良书记会使“太极手”。

李达康的手下丁义珍被查涉嫌贪腐，最高检反贪总局下达拘捕令，育良书记才不会明里添堵，而是虚心探询每个人意见，“公事公办”，滴水不漏。

还把球踢到上级瑞金书记那，“虽然说让我相机而断，但还是有倾向性的”，最后不软不硬地让政敌达康书记认了栽。

也有起正面冲突的时候，达康书记着急逮不住大风厂蔡厂长，其已被育良书记指示控制住了，面对质问，育良书记义正言辞“我怎么能随便干涉呢？”。

达康叔明知道被耍了，也只能吃瘪。

| 对学生祁同伟，育良书记为人师表谆谆教导，“师者，传道、授业、解惑也”。

祁厅长私下抱怨一句“要是老师当省委书记就好了”，他告诫“话绝不可以乱说”。对于学生试图讨好自己的竞争对手，也笑说一句“做事要谨慎啊”。

再次强调：人前不该说的话，背后也别说。

学生经验少道行浅，官民矛盾大激发的时候，竟然早早离开了现场，也会骂他蠢，批评他“到了现场就一定要表现出你的魄力和责任”，明显比不上人家达康书记啊。

学生后悔没早日结交老干部陈岩石，后者竟然跟新来的省委书记沙瑞金交情深厚，问是不是该去拜访？

老师并不赞成，经验之谈说“一动不如一静”。

每次听育良书记对学生祁同伟的“事后分析”，指点迷津，语重心长，一身正气，屏幕前的我都觉得十分受教。

| 最精彩之处，是育良书记对老领导陈岩石的态度。

陈老曾是高育良的顶头上司，如今只是一个毫无权力的退休干部，又高调爱招事，许多人唯恐避之不及，育良书记却不轻视、不怠慢，还跟这个老头私交颇好，打趣他不会伺候盆景。

完全没有在他人面前的严肃正经，爽朗大笑，正对陈岩石这种老革命的脾性。

陈岩石替大风厂工人出头时，育良书记也听取重视他的意见。表面上，育良书记曾是他的兵，尊重老领导，是知恩感恩之人。

实际上，育良书记深知陈岩石资格老能量大，“千算万算，还有老天爷一算”，话不能说太满，万事留一线啊。

不得不服，姜还是老的辣，小辈们真得多学着点儿。

2 祁同伟

用力过猛，过犹不及

《人民的名义》是官场人精们之间上演的大戏，个个都不是省油的灯，身经百战，左右逢源，关系复杂。

但相较之下，最不会说话的人，当属公安厅长祁同伟了。剧中的人物高育良、陈岩石、沙瑞金、侯亮平纷纷对他“打了叉”。

祁同伟急功近利，眼头太活，心中无杆秤，嘴上把不了门。而他身边又都是老江湖，对他的小心思洞若观火，那些算计倒如小丑般可笑了。

他是育良书记的学生、高徒，老师没升上省委书记，他的态度就“微妙起来”，明里暗里，开始转而支持和站队老师的竞争者达康书记。

轻易改换门庭，不顾及往日师徒情谊。老话里有个词，叫“三姓家奴”，是贬损吕布的，原姓吕、后姓丁原的丁，又姓董卓的董，反复无常，毫无忠诚可言。

咱祁厅长在众人眼里，也算跳进这行列了。

对待陈岩石前倨后恭，为了间接巴结沙瑞金，临时抱佛脚，以厅长的身份跑去养老院锄地干活，讨好的姿态太生硬。

对比自家老师的随性，一句“你老头不会伺候”，真是天上地下。

连陈岩石的老伴王阿姨都知道，祁厅长这卖力，是表演给新任省委书记小金子看的。沙瑞金也一眼就看出来他在逢场作戏，三个人出门吃饭，连让都没让祁厅长一下。

相当心酸啊。

在学弟侯亮平身上，他又犯了口无遮拦的毛病，张嘴就是“关起门来说话，哪说哪了”，直接炮轰省委沙书记是程咬金，锐气太重。

原本想以此“交心”，笼络侯学弟，岂不知侯亮平个人对沙书记印象佳，难以认可。

随后祁厅长又大谈个人英雄主义，无视群众，更是令来查案的侯学弟平添怀疑。连商人高小琴都意识到现场气氛尴尬，举手表态自己是老百姓，祁厅长也是老百姓。

俗话说：“逢人只说三分话，未可全抛一片心。”特别是在负责官员反腐的反贪局长侯亮平面前，他们虽是师出同门，可毕竟不是推心置腹的交情，言多必失，内心的小龌龊，更不应该轻易表现出来。

在一脸正气且带着尚方宝剑的反贪局长面前，祁厅长说得越多，暴露得越多。

祁同伟还有一件让人嗤之以鼻的丑事——给前任领导的母亲哭坟，让所有人都大跌眼镜，剧中并没有直接演这一幕，是李达康在省委常委会上抖落出来的，并直言祁同伟“靠吹吹捧捧上来的”。

祁同伟哭坟的往事，不但被达康书记抖出来成为笑柄，还暴露了他溜须拍马阿谀谄媚的作风，明明可以靠脸吃饭，却偏偏学会了势利眼和墙头草。

这里面固然有官场风气的不良影响，但他本人也够笨的，为了讨好领导，在同僚面前强行哭坟，明眼人一看就不合情合理的人情世故，他却用力过猛地做了出来，事后还不知反省。

他完全没有认识到自己的不当言行，不仅事后落人以口实，还把自己的老师给坑了，育良书记在会上听到这段故事，那也是相当尴尬。

孔子对说话之道有一句非常精辟的总结：可与言而不与之言，失人；不可与言而与之言，失言。知者不失人，亦不失言。

大意就是，一个人可以和他讲直话，但自己怕得罪人没有对他说，这就对不起人；有些人无法和他讲直话，却对他掏心掏肺，不但浪费口舌，而且容易得罪人。一个真正智慧的人，应该做到既不失人，也不失言。

按此标准，祁同伟恐怕不算是一个有智慧的人，失言多次，更让人轻易看穿自己的心思，还不知收敛，聪明反被聪明误，真不知道这样的人设是怎么混上厅长的。

3 侯亮平 vs 李达康

尊重和耐心，才是夫妻相处之道

世界上最愚蠢的事情，莫过于对陌生人太客气，对亲密的人太苛刻。对家人的态度，更能看出一个人的情商水平。

剧中的男主侯亮平，在好友出事后，主动请缨调动工作，老婆小艾担忧他的安全并不同意，他没有辩论争执，而是细语同她商量，同时晓之以理，动之以情。

他回忆了昔日的战友情，感慨若是自己出事，陈海也一定会站出来，因为他们是兄弟。

小艾被打动，含泪答应，即便担心，面对如此有情有义的老公，没法不支持。

男主称赞老婆“不拖后腿”，小艾道出：“其实我真想拖你后腿，可我也拖不住啊。”

婚姻里，了解另一半的性格，尊重并支持他的原则，如根叶相连的橡树与木棉，“分担寒潮、风雷、霹雳，共享雾霭、流岚、虹霓”，才是能携手一生的灵魂伴侣。

侯亮平也没白受了老婆的付出与牺牲，他花心思为她买礼物，为家人亲自下厨，临走前还跟老婆交流儿子的教育问题，保证自己注意安全，十分警惕，尽自己努力给家人安全感。

对最熟最亲的人，话里话外依然饱含尊重和耐心，并愿意放下身段坦诚交流，费尽心思巧妙化解妻子的忧虑，有付出才会有收获，这才是真正的高情商。

而反例达康书记，却是完全 hold 不住自己的结发妻子，导致“长年分居，最终离婚”。

他与妻子欧阳菁几乎无法心平气和地沟通，一对话就有点针尖对麦芒。归根结底，是俩人无法理解，三观不合。

达康书记工作上忘我，对家庭关注少，欧阳菁心存怨念，认为自己缺少关爱和安全感，不能像浪漫爱情故事里的女主角一样幸福，宁愿痛苦分居，也坚决不离婚。

欧阳菁贪腐出逃前，为王大路索要利益，完全无视达康书记的党性原则。

而达康书记的一番陈词，在她看来就是官话套话，完全听不进去。

俩人到最后，妻子欧阳菁说着“我们离婚了，跟你没关系”，却故意借丈夫的专车出逃，差点搭上丈夫的政治前途。

丈夫李达康也担心妻子的贪腐问题，可能会影响自己的仕途。

俩人可谓“夫妻本是同林鸟，大难临头各自飞”，达康书记虽是改革大将，GDP 守护神，却连自己最亲密的关系都处理不好，夫妻之间缺乏基本的温情和理解，最后互相冷战，不可调和。

李达康尽管正义凛然，不徇私枉法，面对妻子的不合理要求能够严词拒绝，但毕竟是结发夫妻，说话未免太决绝，在处理家庭内部关系上，缺乏一定的耐心和技巧，算不上情商高啊。

这就是王大路所说的“鱼与熊掌不可兼得”吧，也许正是达康书记不顾忌家里的人情世故，才能在政治上守住底线，两袖清风。

4 少些套路，真诚善良才是最大的情商

“会说话能当饭吃。”

老一辈人常常这样说，他们把八面玲珑、能言善道当做情商高、会来事的表现，许多钻营厚黑学的年轻人更是奉若圭臬。

这句话当然有对的地方，人是社会动物，必须学会与他人交流协作，但也不能夸大话语的作用。

陌姐认为，会说话只是情商高的表征，而高情商的核心是，真诚和善良。离了这两点，再会说话也只是巧言令色，惹人反感。

表面上的聪明会说话，永远抵不过骨子里的真与善。

比如，看似刚正不阿、人民公仆的高育良，也会说出“贪腐是润滑剂”的理论。

心术不正，不可能永远都是“伟光正”，总有掉链子、出纰漏的时候。

一心想上位副省长的祁同伟，本是汉东大学政法系的高材生，内心早已走火入魔，只想着千方百计取悦领导升官发财，又没那么高超的待人接物本事，就变成了一个用力过猛的跳梁小丑。

他把自己“趋炎附势、溜须拍马”的原因，归结为“没有有权有势的老子”，只能靠自己不择手段。

他说这话，怎么对得起“良心好官”陈岩石检察长呢？

同样出身农家，陈老一直能守住底线、一身傲骨。退休后依然关心群众，虽引起“官愤”，但靠着担当与正直，这位老头赢了“民心”。

男主侯亮平，对外几乎不考虑情商，跟下属插科打诨，吹着小口哨，没点领导的样子；跟好友陈海有啥说啥，还逼着他写欠条，“欠贪官一窝”。

即便如此，在高育良夫人的眼中，他与陈海都是自己的得意门生，“他们两个多纯净啊”。

《人民的正义》不只是一部尺度空前的反腐大戏，更是深刻揭示社会现实的人性好剧，如同是校友，祁同伟和侯亮平可以说是一个硬币的两面。

他们都身居要职，一个混上了公安厅长，一个也是副局级的反贪局长，前者靠的是吹捧领导拉帮结派，后者靠的是正直敬业一心为公。

在政府机关任职或企业工作的人应该都明白，人都逃不开人际关系与办公室政治，这时候懂得说话就成了关键竞争力，这也是很多人想了解学习情商的出发点。

人人都想听自己爱听的话，与人交往一定要懂分寸，有技巧，这样才能不得罪人，讨人喜欢，才能让人舒舒服服地把事情给办了。

但别忘了过犹不及，高情商地说话不等于油嘴滑舌，更不是厚黑学，它只是一种沟通技巧。做事先做人，最重要的还是正心诚意，有一颗善良、真诚、正直的心，就算没那么会说巧话，少些套路，多些真诚，仍然能被人发自内心地认可。

工作之外，爱情、友情也是如此，一个懂得甜言蜜语、察言观色的伴侣、朋友自然让人愉快，但也少了点风骨与坦荡，没那么真实鲜活。

明末散文家张岱有一颇为自得的名言：“人无癖不可与交，以其无深情也；人无痴不可与交，以其无真气也。”

张老先生的意思大概是，深情真诚的人，比看似完美无缺左右逢源的人，更值得交往，这才是真正的情商啊。

你愿意跟有癖好、有缺点但正直重情的纯真 boy 侯亮平做朋友，还是跟一个处处圆滑、一心钻营的心机 boy 祁同伟做朋友？

（来源：21 世纪经济报道）

全球顶尖高管最青睐的 5 个管理工具

如今，企业领导者不得不从各个角度重新评估营收增长的必要投资，从信息技术、招聘、医疗保健和税费到可持续性、降价和产品差异化。然而，许多公司已经最大程度地发挥了裁员、外包等管理工具的作用，还在探索创新的降低成本方法，协助保证投资资金或达成营收目标。

• 平衡记分卡	决策权工具	满意度与忠诚度管理
• 对标	裁员	标准与应急计划
• 大数据分析 *	员工参与度调查 *	社交媒体项目
• 业务流程重设	兼并购	战略联盟
• 变化管理项目	使命与愿景描述	战略规划
• 降低复杂度 *	公开创新	供应链管理
• 核心竞争力	外包	总体质量管理
• 客户关系管理	价格优化模式	零基预算 *
• 客户细分化		

25 ↑
最普及的工具

(图 1)

*2013 年新增的工具

资料来源：贝恩公司管理工具和趋势调查：2013 年

10 种最常用的工具	全球	北美	欧洲、中东、非洲	亚太	拉丁美洲
战略规划	1(t)	2(t)	5(t)	9	2
客户关系管理	1(t)	4	2(t)	1	7(t)
员工参与度调查	1(t)	1	7	6	10(t)
对标	4	2	2(t)	13(t)	19
平衡计分卡	5	6	1	7(t)	16(t)
核心竞争力	6(t)	10	9	3	5
外包	6(t)	6	5(t)	4(t)	22
改变管理项目	8	8	4	20	7(t)
供应链管理	9	4	14(t)	4(t)	13(t)
使命与愿景描述	10	-	10	16	20
客户细分化	11(t)	-	8	-	4
总体质量管理	13	-	-	2	-
满意度与忠诚度管理	16	-	-	7(t)	10(t)
业务流程重设	11(t)	-	-	10	1
战略联盟	14(t)	-	-	-	3
大数据分析	17	-	-	-	7(t)
开发创新	22	-	-	-	6

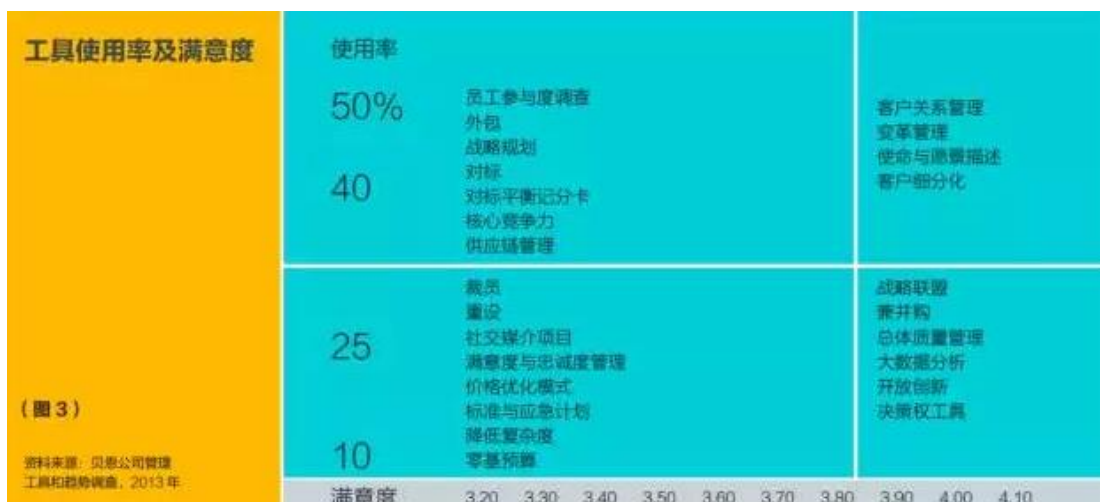
(图2)

注: t-tied
资料来源: 贝恩公司管理工具和趋势调查, 2013 年

调查显示, 亚太地区和北美地区为使用调查中提及的 25 个管理工具最多的地区, 使用的工具数量分别为 8.5 和 8.4 个, 这个数值与 2010 年的情况相当。工具使用量在拉丁美洲、欧洲、中东、非洲等地区遭遇了严重下滑。事实上, 拉丁美洲公司的平均工具使用量为 5.3 个, 而较小规模公司的平均工具使用量为 4 个。

5 个最常用的管理工具包括: 战略规划、客户关系管理、员工参与度调查、对标和平衡记分卡。各地区的变动反映出了事业目标的不同和所面临经济现实的不同。亚太区的高管最信任的管理工具是客户关系管理, 这表明他们将提升客户价值视为事业增长的重要途径。

总体而言, 新兴市场的受访者对于所有管理工具的满意度更高。在所有地区, 我们发现当公司将管理工具视为他们所作努力中非常重要的一部分时, 他们的满意度也会更高。在其他情况下, 差别是巨大的。例如: 兼并购管理工具的历史最高排名也只有第 5 位。如果高管们付出的努力有限, 其排名甚至会更低, 可能会降到第 21 位。也许有些工具在公司付出努力有限的情况下是完全不能发挥作用的, 它必须要在公司付出巨大努力的情况下才能发挥作用。



公司必须清楚不是所有的工具都能适用于所有环境，例如：大数据分析（Big Data Analytics）使用率低于平均水平，但是满意度却高于平均水平。根据我们对工具使用情况的追踪，我们发现使用率和满意度往往是呈反比的。除非工具效果能得以提升，否则使用率还是会下降，这样的情况从客户关系管理这个工具上就能有所显现。

客户忠诚度作为一项关键成功要素越来越受到认可。虽然更多公司加大了追踪和提高客户忠诚度的力度，但 2/3 的受访者表示，客户对任一品牌的忠诚度均有所下降。对于许多公司而言，这无形中加大了降价压力，也提高了创新和差异化的难度。相比其他行业，消费品公司的高管更能感受到品牌忠诚度的降低。

显而易见的是，公司认为有需要继续将重心放在客户身上，我们的调查也证实了这个结论。客户关系管理是最常用也是满意度最高的工具。

客户关系管理，最开始作为一项工具得到普及是在 1990 年代中期到后期，我们在 2000 年的调查中首次加入这个工具。在当时排名第 15，35% 的受访者使用这项工具。但很少有高管对这项工具的效果感到满意：在总计 25 项工具中，客户关系管理在满意度方面排名第 22。当时他们面临两个选择：放弃使用这个工具，让它昙花一现，或者是继续使用，使投资得到回报。

根据我们的后续调查，他们选择了后者。客户关系管理在使用和满意度方面的排名稳步上升。2002 年，客户关系管理在使用方面排名第 5，满意度方面排名第 13。2004 年的排名分别上升至第 2 和第 9，2006 年为第 2 和第 4。如今，无论是在使用或满意度方面，客户关系管理都是排名第一的管理工具。公司从中领悟到的一点是，技术和用户满意度的持续改进最终会提升绩效。

在着力改善与客户关系的同时，公司也发现需要在员工身上做投资。高管们认为年轻一代的员工迫使他们不得不改变公司文化和工作流程。这种担忧在亚洲公司最为明显，79% 的受访高管提到他们遇到过这种压力。如果员工不敬业，可能会引起较高的员工流动率，可能会导致必须对招聘、培训、薪酬和福利进行投资。

这也许能解释为什么员工拥护度调查会如此普及，这是今年新增加的工具，与战略规划和客户关系管理都是最常用的工具。员工拥护度调查有助于公司建立更敬业的工作团队。但我们的调查也发现，这实施起来并不简单：员工拥护度调查在满意度方面的排名仅为第 22。

根据贝恩公司在对员工拥护度领域所做的调查中发现忠诚的员工不仅会降低员工流失的成本；同时也能带来更多忠诚的客户。同时，公司也在其他领域寻找打破增长障碍的机会。

同时，越来越多的公司积极投资环境持续性，因为他们将其视为对未来发展的支持。每 10 家公司中就有 6 家公司表示他们愿意在可持续性举措上进行投资，即便这样做增加了成本，这个数字比我们在 2008 年首次提问所得出的结果提高了 16 个百分点。许多公司开始实施可持续性举措，并取得了双赢效果：既节约了成本，也向客户彰显了环保意识，而这也正是客户越来越重视的一个方面。例如，越来越多的酒店开始询问住客，是否希望每天清洗房

间的布制品。而在未来，当公司在客户的压力之下从节约成本的可持续性举措转向需要提高成本的举措时，真正的考验才算开始。

面对这些艰巨的投资方案，许多高管都将削减成本视为他们的当务之急。在所有受访者中间，将削减成本视为首要优先事务的人数比例比 2012 年翻了一番。有效的成本控制有助于他们做更多有价值的投资决策，并有助于收益目标的实现。调查显示 55% 的高管担心无法实现今年的收益目标。

在近期经济低迷的情况下，大部分公司会采用三种方式来试图削减成本，包括：裁员、外包和业务流程重组。采用这些工具更多的时候会给公司文化和公司在股票市场上的表现带来重创。这样的情况同样会出现在经济衰退期间。例如，贝恩在 2000-2001 年所做的一份调查显示，相比于那些大量裁员的公司而言，裁员率较低甚至无裁员情况出现的公司在股票市场上表现更为突出。最近的一份调查显示，裁员这个管理工具在使用者满意度方面得分较高。

在全球经济复苏不平衡的情况下，不同地区的高管们正在用不同的战略工具对未来发展进行规划。在北美、欧洲、中东和非洲地区，公司面临的困难往往最大，因此，创新、满意度、忠诚度管理等工具的使用率预计将进一步上升。在亚太和拉丁美洲，零基预算的使用率预计会持续上升。

无论高管们选择的是诸如战略规划此类可靠的管理工具还是使用诸如开放创新（Open Innovation）这样的新型管理工具，他们都要通过谨慎地使用这些工具将投资回报最大化。这也意味着在正确的时间用正确的方式有效使用正确的工具是最重要的，但同时也需进行充分的调研并与其他管理工具的使用者进行充分的交流。当在经济形势较为复杂且存在很多不确定因素的情况下若想实现收入的增长，我们不建议购买一些过于夸张或过于简单的解决方案。

自 2006 年起，工具的数量就在持续减少。这是一个好消息。但这在部分程度上也揭示了我们所采用的一些工具组合和调查对象的信息。此外，这个现象的背后还蕴藏着这样一个信息：在面对发展路途上的挑战和投资需求的矛盾时，许多公司会制定一份更为详细的战略方法，而不只是盲目追随那些最新的工具。这也是长期以来贝恩给予客户的建议。根据贝恩之前 20 年的经验来看，高管需要做的是制定一份长远的战略、寻找合适的工具并将它们适当地应用于公司体制下。（来源：哈佛商业评论）

并非所有一起工作的集体，都可以称为团队

在真正发挥实效的团队（team）与无正式组织形态的集体（group）之间，存在很大差别。我们认为，“团队”这个标签具有激励人心、鼓舞斗志的效用。

平时，人们在使用“团队”这个词时过于随意，因此妨碍了学习和运用高效的团队法则。对于管理者而言，更精确地理解“团队”是什么以及不是什么非常重要，这样才能更好地决定是否要鼓励团队的形式，以及何时和如何采用团队形式。

多数管理者提倡团队协作，他们确实应该这样做。团队协作代表了一套价值观，这套价值观鼓励团队成员倾听他人的观点，并做出建设性回应，以及信任与支持他人，并承认他人的利益与成就。这样的价值观有助于团队发挥作用，提高个人和组织的绩效。

但是，团队协作的价值观并非团队独有，也不足以确保团队业绩。

并非在一起工作的集体都是团队。一个集体，不会仅仅因为被人称之为团队就变成了团队。任何复杂的大型组织的全体员工绝不会是一个团队，但我们却常常听到某家公司的员工是一个团队这样的说法。

团队与其他形式工作团体的区别表现在业绩上：工作团体的业绩是由团体成员的个人业绩来决定；而团队的业绩则既包括个人成果，也包括集体工作成果。集体工作成果必须要求两个或两个以上的成员一起工作，无论是哪一种工作形式，集体工作成果反映了团队成员共同的、真正的贡献。

从根本上来说，团队不同于工作团体，是因为团队既要求对个人负责，也要求相互负责。团队依赖的不仅是集体的讨论、辩论和决策，也不仅是共享信息和最佳实践标准。团队通过其成员的共同努力创造出一项项工作成果，这就使得总业绩水平能够大于所有团队成员个人最佳业绩的总和。简而言之，一个团队的成效会大于其各成员之和。

要形成有效的团队管理方法，第一步是把团队看作独立的绩效单位，而不只是个人绩效的简单相加。在观察了很多团队并与它们合作之后，我们提出了这样的观点：团队是具有互补能力，致力于共同宗旨、共同业绩目标，运用共同方法，并相互负责的一群人。你可以将这个观点视为团队的一个实用定义，或者将它看作团队所共有的一项基本法则。

多数成功的团队在设定宗旨时，是根据他们面临的要求或者机会来进行的。通常，这个要求或机会来自其上级管理层，这会有助于团队通过确定公司所希望取得的业绩来开展工作。管理层负责向团队阐明规章条例、成立团队的原因以及团队在业绩上面临的挑战。但是，管理层也必须给团队留有足够空间，使之可以围绕自己的宗旨、具体目标、时间安排和方法来做出承诺。

最出色的团队会投入大量时间和精力去探索与制订一个既属于团队又属于个人的宗旨，并对此达成一致意见。这种与宗旨有关的活动会贯穿该团队存在的始终。相比之下，失败的团队很少能确立一个共同的宗旨。无论出于哪种原因——不够重视业绩也好，不够努力也好，领导无方也好——失败的团队都没有凝聚在一个有挑战性的宏伟目标上。

最出色的团队还会把共同的宗旨转化为具体的业绩目标。除了团队，没有人可以达到这个目标——这就是他们面临的挑战。如果一个团队不能设立具体的业绩目标，或者这些具体目标与团队总宗旨并没有直接关系，团队成员就会感到困惑，变成一盘散沙，从而回到平庸

的业绩水平上。相反，如果宗旨和具体目标相互关联，并与团队的承诺是结合在一起的，团队就会成为推动业绩的强大发动机。

我们见过、了解或者加入过的高效团队，人数几乎都在 2-25 人之间。较小的团队规模与其说是获得成功的一个绝对必要条件，不如说是一个实用指标。从理论上来说，为数众多的人，比如 50 人或更多，可以组成一个团队；但这种规模的团体更有可能变成几个次一级的团队，而不是作为一个整体发挥作用。

这是为什么呢？因为当人数众多时，团队作为一个整体进行积极的互动就会出现问題，更不用说真正地团结协作了。与 50 个人相比，10 个人更有可能克服个人、部门以及组织层级的差异而制订一个总体计划，并且共同对结果负责。

规模较大的团体还面临着后勤方面的问题，例如在碰头会面时，要寻找足够的空间和时间。大规模团体还面临着更为复杂的制约因素，比如从众行为，这些因素都会妨碍观点的积极分享，而这正是建设一个团队所需要的。

当会议成了一种例行公事时，团队成员往往很快形成一个共同观点——这是一个明确的信号，表明大部分人都不清楚为什么要聚在一起，除了知道要搞好彼此关系以外。任何有过一次这样经历的人都知道，这种会议是多么令人沮丧。这往往会让大家滋生玩世不恭的情绪，以后会成为团队工作的拦路虎。

除了确定合适的规模，团队还必须培养合适的技能组合，即拥有完成团队工作所必需的所有互补性技能。尽管这听上去很理所当然，却是团队常忽略的一个问题。一般说来，技能需求可以分为 3 个显而易见的类别。

技术性 or 职能性能力。仅由营销人员或者仅由工程技术人员组成的产品开发小组，与那些同时具备这两种互补技能的小组相比，成功的可能性会小一些。

解决问题和做决策的能力。团队必须能够确定自己面临的问题和机遇，对继续前进的各种选择方案进行评估，然后做出必要的取舍和决定。尽管很多人在实际工作中能获得这些能力，但是团队从一开始就需要具备这些能力的成员。

人际交往能力。没有高效的沟通 and 建设性冲突，就不可能达成共同的认识和宗旨，而高效沟通 and 建设性冲突又依赖于人际交往技能。这些能力包括承担风险、对他人进行建设性批评、保持客观公正、积极倾听、信任他人，以及承认他人的利益和成就等。

在挑选团队成员时，还有一种常见的情况是过分强调能力。在我们遇到过的所有成功团队中，没有哪个在开始时就具备所有必需的能力。事实上，我们发现对于培养必需技能，团队本身就是强大的导师团。因此，在挑选团队成员时，对成员的发展潜力和业已证明的能力应该给予同样重视。

要形成一个共同的工作方法，其核心是对如何分解工作、如何整合团队成员的能力以及如何提高团队业绩达成一致意见。在一个成功的团队中，每个成员都承担同等的实际工作；

所有成员，包括团队领导者，都以不同方式为团队的成果做贡献。这是推动团队业绩的情感逻辑中一个非常重要的因素。

当人们身处一个团队时，尤其是公司中的一个团队时，每个人都背负着以往的工作经历以及自身优缺点，反映出团队成员不同的背景、才华、个性和所持有的偏见。一个团队只有通过共同发现和弄清如何让团队的所有人都服务于共同宗旨，才能制订实现团队目标的最佳方案。

在这种持续很久，有时甚至困难重重的相互交流中，存在着一种培养奉献精神的过程。在此过程中，团队可以坦诚地讨论每项工作适合于哪一个成员，以及如何将各个成员的角色整合到一起。实际上，团队会在成员中形成一种与团队目标有关的契约，从而指导并规定团队成员之间必须如何合作。

对于一个集体来说，除非能作为一个团队来承担责任，否则就无法真正成为一个团队。如同确定共同的宗旨和共同的方法一样，共同负责也是一项严峻的考验。比如，想一想“老板让我们负责”和“我们让自己负责”这两句话之间微妙却重要的区别吧。第一种情形有时也可以导致第二种情形；但假如没有第二种情形，就不可能有团队。

团队共同负责就是指我们对自己和对他人做出真诚的承诺，这些承诺支撑了高效团队的两个重要方面：奉献精神和相互信任。我们大多数人在进入新组建的团队时都会小心翼翼，因为我们拥有的根深蒂固的个人主义和过去的经验，使我们不愿将自己的命运交在他人手上，也不愿为他人担负责任。忽视这点或对其视而不见，团队就不会获得成功。

让人们形成共同的责任感，并不比让人们相互信任更容易。但是，当一个团队拥有了共同的宗旨、目标和方法时，共同的责任感就会油然而生。在确定团队要达到的目标以及如何以最佳方式完成的过程中，团队会投入时间、精力并采取行动，共同的责任感就是在这个过程中得以形成并加强的。

以上描述的团队法则，对所有团队的成功都极为重要。

在我们看来，团队主要分为三种类型：建议型团队、实干型团队以及管理型团队。

建议型团队

这种类型的团队包括那些被要求研究和解决特定问题的任务小组、项目小组，以及审计、质量或安全小组。建议型团队几乎总有预先确定的任务期限。

这样的团队面临两个独特的关键问题：

要迅速取得一个积极的开端；

在实施所给出的建议时，要妥善处理好相关的工作移交。

第一个问题的关键在于团队规则的明确性以及成员的构成。除了需要了解自己的工作为何重要以及重要性何在之外，任务小组需要知道管理层对小组成员的构成以及投入时间的明确要求。管理层可以通过确保团队拥有具备某些能力和影响力的成员来帮助团队；因为在为

整个组织设定重要的实用性建议时，这些员工是必不可少的。此外，管理层还可以通过敞开自己的大门，以及处理组织中的政治性障碍来帮助团队获得必要的合作。

在给出建议后，不能成功地将建议落实几乎一直是困扰建议型团队的问题。要避免这种情况，在将责任转移给那些执行建议的人时，就需要高级管理层付出时间进行关注。最高管理层越是以为建议会自动落实，它们就越是不能落实。而任务小组的成员越是更多参与到落实工作中去，这些建议就越有可能得到落实。

由于任务小组的建议是由团队之外的人来落实，因此在早期阶段（当然是在建议最终确定下来之前）就经常让外部人员参与，这一点至关重要。这种参与可能有很多形式，包括参加访谈、帮助分析、提供建议或对建议提出批评，以及进行实验和测试。至少，任何负责落实建议的人都应当在任务开始时，就得到关于任务小组的宗旨、方法和目标的简要介绍，并定期得到关于工作进展的评估报告。

实干型团队

这些团队包括那些处于第一线或与第一线很接近的员工。他们负责制造、开发、运营、市场营销、销售等基本工作以及业务中的其他增值型活动。除了一些例外情况，比如负责新产品研发或流程设计的团队之外，实干型团队往往没有固定的完成期限，因为他们的活动是一直持续进行的。

在判断团队业绩在组织中的哪个环节产生最大影响时，最高管理层应该把注意力放在“关键产出点”上，也就是公司中最直接决定产品及服务的成本和价值的环节。这些关键产出点可能包括客户管理、客户服务、产品设计以及决定生产率的最主要环节。如果关键产出点的成果依靠的是将多种技能、看法和判断实时集合起来运用，那么组建团队就是最明智的选择。

最高管理层此时面临的问题是，如何建立起必要的体系和流程支持，而又不落入那些似乎为了团队本身而倡导团队的陷阱。最关键的是要对业绩持续不断地关注。最高管理层在向团队提供帮助时，可以采取一些有针对性的措施，如建立相应的薪酬规划和根据团队的最新需求来提供培训；但最重要的是，最高管理层必须对团队自身提出明确的、令人信服的要求，然后不断关注团队自身和业绩成果两方面的进展。

管理型团队

从公司最高层一直到各事业部或职能部门的各个层级中，都存在成为管理型团队的机会。不论这个团体管理的是成千上万的人还是几个人，只要它监管着某个业务、某个正在进行的项目或者某项重大的职能活动，它就是一个管理型团队。

这些团队面临的主要问题，是要判断成为一个真正的团队是否为正确的选择。很多管理型群体在作为一般工作团体时要比团队更有成效。关键的判断标准是，群体中个人最大优势的总和是否足以应对当前的绩效挑战，或者该群体是否必须真正合作才能不断提高绩效。尽管团队能带来更高绩效，但也带来了更大风险，管理者在衡量这些得失时必须非常客观。

事实上，如果不需要建立团队就能完成业绩目标，努力提高工作团体的成效比摸索如何成为团队更有意义。

我们相信，团队将成为高效组织中的主要绩效单元。但是，这并不意味着团队将扼杀个人的机会或者逾越正式的组织层级和流程。相反，团队将加强现有的组织结构，而不是取代它们。对于取得最佳绩效所需的人员能力和不同视角，如果组织层级或边界起到了制约作用，那么就存在建立团队的机会。

每家公司都会面临业绩上的特殊挑战，要记住，“团队”是领导者应对这些挑战最实用、最强大的工具。

（来源：投资人）

书香广安

完全写作指南：从提笔就怕到什么都能写

作者：[美] 劳拉，布朗 著；袁婧 译

出版社：江西人民出版社

出版日期：2017-03-01

内容简介：

希望投资人资助你开展一个特别项目，应该怎样写一封具有说服力的电子邮件？准备申请大学，如何才能写出一篇引人注目的自我陈述？同事的母亲去世了，怎样用最好的方式表达你的哀悼之情？

无论科技多么进步，即时通讯变得多么快速便捷，用文字进行交流和表达永远是现代人必须掌握的技能。但不可否认的是，很多人在摊平稿纸、打开电脑准备“写作”的时候，却常常感到思维混乱，不知从何开始。

这本《完全写作指南》告诉我们，只要思路清晰、流程顺畅、有好的方法和习惯，写作并不是困难的事。本书从写作的核心——写作思维入手，分析每一种实用写作的思维要点，以读者的角度反观写作的关键。按照作者所精心规划的写作流程，只要经过“确定写作目标、深度了解读者、展开头脑风暴、组织结构、打初稿、修改”这六个步骤，无论多棘手的写作难题，都能够得到顺利解决。通过阅读本书，读者能真正学会如何进行清晰、简洁、得体的写作。同时，本书更总结了二百多个方便参照、易于使用的写作模板，囊括了工作、学习、个人生活的方方面面，可以随查随用，让你真正做到“从提笔就怕到什么都能写”

书评：

这是一本绝对实用的写作指南。如果你在工作或生活中需要用文字传递信息，那毫无疑问，你需要这本书。

——伯恩特·施密特 哥伦比亚大学商学院教授

必须说，这是一本值得拥有的参考书！对写好商业邮件、投诉信、道歉信等方面，布朗提供了简单而直接的建议。在每个案例旁加上“怎样做”和“不要做”版块的确相当有用。

——娱乐周刊

劳拉·布朗写出了一本写作指南，旨在让你的写作变得更简洁凝练、更有说服力，更具沟通性。学生、商务人士，甚至是经验丰富的专业作家都应该随时带着这本书，它和字典、辞典同等重要。

——米歇尔·斯内尔 文学代理人，作家

《完全写作指南》是在这个数字通信如此发达的时代中，我所看到的一本指向写作核心的书。书中的讲解适合每一个人。

——玛丽·奥尔森 数字商务设计与开发先锋

作为一个有三十年教学经验的写作教师，我非常了解年轻写作者们的需求。劳拉·布朗回答了最困难的问题：关于怎样开始写作，怎样针对目标读者调整技艺，怎样充实简单的内容，怎样精通表达与辩论。

——罗杰·马赫妮 帕萨迪纳市立学院助理教授

反脆弱 从不确定性中获益

作者：[美] 纳西姆·尼古拉斯·塔勒布（Nassim Nicholas Taleb） 著；雨珂 译

出版社：中信出版社

出版日期：2014-01-01

内容简介：

尼采有句名言：“杀不死我的，只会让我更坚强。”正如人体骨骼在负重和压力下反而会越发强壮，谣言和暴动在遏制和镇压下反而愈演愈烈一样，我们生活中的许许多多事物也会从压力、混乱、波动和动荡中受益。塔勒布在《反脆弱》一书中所定义的“反脆弱性”，是那些不仅能从混乱和波动中受益，而且需要这种混乱和波动才能维持生存和实现繁荣的事物的特性。

在《黑天鹅》中，塔勒布向我们揭示了极其罕见而不可预测的事件如何潜伏在世间万物的背后，而在《反脆弱：从不确定性中获益》中，他极力为不确定性正名，让我们看到它有益的一面，甚至证明其存在的必要性，他还建议我们以反脆弱性的方式构建事物。值得注意的是，反脆弱性是一个超过复原力和强韧性的概念。复原力只是事物抵御冲击，并在重创后复原的能力；而反脆弱性则进一步超过了复原力，让事物在压力下逆势生长、蒸蒸日上。

书评：

所谓的反脆弱，就是不是脆弱性的就一定是喜欢变革的、拥抱变革的，所有的反脆弱能够发展起来，都是在混乱中成长。

所以我们每个人都去面对市场，表面上看是没有人管，没有领导，好像是混乱的，但是它是能够抵御外部变化的。——张瑞敏

畅销书《黑天鹅》作者、杰出思想家塔勒布将《反脆弱》一书视为毕生杰作，继“黑天鹅”之后，塔勒布大胆提出并定义了“反脆弱”一词，正在掀起一场社会思想的重大革命，他主张：脆弱的反义词不是坚强，而是“反脆弱”。既然黑天鹅事件无法避免，那就想办法从中获取大利益！

脆弱的事物，例如大银行和股市，在压力下会崩溃。但是，塔勒布认为，世界上存在一类事物，它们不仅能对抗压力，而且能从不可预测的和不受欢迎的刺激因素中获得成长、坚强和获利。塔勒布看到了不同程度的反脆弱性，从禁食、希腊神话、计划经济、技术、文化到生物体系。塔勒布在书中定义的“反脆弱性”，是那些不仅能从混乱和波动中受益，而且需要这种混乱和波动才能维持生存和实现繁荣的事物的特性。