房地“双控”能否稳住市场？

——聚焦北京土地出让试点地块新规则

■ 孔祥鑫

“限定 4 宗地块形成住宅的销售价格；预设 4 宗地块的地价上限；竞报企业自持商品住房面积比例；投报高标准商品住宅建设方案……”北京市规划国土委于 28 日就 9 月底挂牌的 4 宗地块发布补充公告，细化试点地块的竞买规则及形成住宅后的销售价格。这是北京市于 9 月 30 日发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》后，明确试点地块土地出让新规则。相关部门负责人表示，新规则意在严控地价的同时，对项目未来房价进行预测，稳定市场预期。

住宅销售价格如何设定？

对于广大的购房者而言，最关心的就是这 4 宗地块形成住宅后的销售价格。限定的销售价格也将对周边房价产生一定影响。

根据补充公告，海淀区永丰产业基地的 3 宗地块，平均销售限价为 53400 元/平方米，最高销售限价为 56100 元/平方米；大兴区黄村镇的地块，平均销售限价为 55800 元/平方米，最高销售限价为 58500 元/平方米。

北京市住建委相关负责人介绍，这 4 宗地块由市级和属地有关部门共同会商确定销售限价。最终价格以周边项目成交均价为基础、综合考虑出让地块周边配套水平等因素后确定，与周边自住房定价基本适应。这 4 宗地块将有效增加中低价位、中小户型普通商品住房供应，满足中端自住需求，稳定商品住房市场价格和预期。

据介绍，测算限定价格以地块周边可比项目近 3 个月成交均价为基础。在价格测算时，首先考虑到地块成交到上市需要一年半的周期，以及新房与二手房的价格差异，参比项目以地块周边新建商品房项目或建成年份较新的二手房为主；其次，参比项目为 144 平方米以下的普通住宅；选定参比项目后，经加权平均测算出近 3 个月销售均价，作为出让地块限定价格的基础。

“为防止不同户型价格差异过大，也兼顾不同楼层、朝向房屋销售的客观需求，这次销售限价还采取了“双限”规则，即不仅规定项目销售均价上限，也规定了单套的销售单价上限。”北京市住建委相关负责人介绍。

分析人士指出，从土地供应到最终房屋的销售，一般会有一年半到两年的时间，现在就锁定了未来的房价，意在合理引导市场预期。

出让规则如何设计？

除了设定住宅的销售限价，此次公告还预设了这 4 宗地块的地价上限。据介绍，这次 4 宗地块设定的地价上限，普遍比市场预期的成交价格水平要低。严控地价除了防止“高价地”的出现，设置地价上限也是为了引导市场主体理性参与竞争，将北京土地市场的地价水平稳定在合理区间。

北京市规划国土委相关负责人介绍，在土地出让规则方面，此次补充公告中首次提出了投报高标准商品住宅建设方案的竞买方式。

根据竞买规则，这些地块首先会挂牌竞价，在达到预设的地价上限时，就改为现场竞报企业自持商品住房面积比例。企业自持商品住房面积比例也有一个预设的上限，在现场竞投达到这个上限后，就改为一次性投报自持商品住房面积比例。

当一次性投报商品住房面积比例有两个或两个以上的竞买人投报为 100%时，如为纯住宅的地块，则转入高标准商品住宅建设方案投报程序。对于包含有独立公建的地块，需先竞投企业自持公建的面积比例，在达到 100%后再投报高标准商品住宅建设方案。

开发商递交投报的高标准商品住宅建设方案，由专家组成的评选委员会进行评分。评分的标准包括：绿色建筑星级、装配式建筑实施比例、其他节能环保技术应用、规划建设方案、企业自持商品住房运营方案等。

分析人士指出，竞买规则中设置了投报高标准商品住宅建设方案的程序，体现了政府对于房屋建筑品质和质量的关注。北京市住建委相关负责人指出，在设计、施工、交易等环节将层层把关，确保此类项目的质量、安全符合有关标准，建筑品质与周边新建普通商品房项目相当。

市场交易公平如何保障？

北京市住建委相关负责人介绍，对于试点地块形成的住宅项目，杜绝变相涨价等违规行为。“将加强销售管理，明确项目销售不得有捆绑装修、搭售车库等捆绑搭售行为，或者以附加条件等限定方式变相涨价，迫使购房人接受更高价格。同时，也将严格查处倒号卖号等违规行为。”

根据相关规定，由于 4 宗地块住宅项目性质虽为商品住房，但因限制房价，为防止购买后短期内出售牟利，这些项目将参考自住房、两限房及经济适用房再上市有关规定，明确购买后 5 年内不得出售。

北京市规划国土委相关负责人介绍，在 10 月 13 日发布的补充公告提出，在竞价达到合理土地上限价格后，将竞报企业自持商品住房面积。企业自持的商品住房将全部作为租赁住房，不得销售。“这符合北京市‘9·30 新政’的规定，同时也是落实国务院培育和发展住房租赁市场的要求。”

北京市住建委相关负责人表示，目前，北京市住宅对外租赁的主体主要为个人，且国内缺少企业自持住房对外租赁的政策借鉴。

下一步，北京市住建委将与北京市规划国土委积极研究企业自持商品租赁住房后续管理政策，广泛听取相关部门、开发企业、经纪机构及居民的意见，尽快出台企业自持商品租赁住房后续管理办法，做好政策配套。

资产评估法来了，房地产估价行业如何接招？

■ 韩洁

历经十年酝酿的资产评估法将于今年 12 月 1 日正式实施。有专家表示，这一资产评估行业的首部大法将资产评估业务扩大到了包括房地产估价在内的各种评估专业，在房地产市场快速发展的今天，给房地产估价行业既带来了挑战，又带来了机遇。

“资产评估法的出台，为房地产估价行业创造了法制环境，提高了行业的法律地位，有利于行业做大做强。”中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长杜鹃在 10 月 27 日—28 日北京举行的“2016 中国房地产估价年会”上说。

随着市场经济的建立和发展，我国评估行业逐步发展壮大，形成了资产评估、房地产估价、土地估价、矿业权评估、旧机动车鉴定估价、保险公估等六类评估专业，分别由现今的财政部、住房和城乡建设部、国土资源部、商务部和保监会等五个部门管理。行业发展 20 多年，一直没有基本法。

资产评估法自起草至出台历经 10 年，期间因法律名称、专业划分、管理体制等重大问题存在很大争议而一度搁置。最终立法思路发生了重大调整：从统一评估行业管理体制转变为规范评估行为，较大程度上取得了共识，于今年 7 月 2 日在十二届全国人大常委会上审议通过。

杜鹃说，资产评估法明确了评估分专业领域和专业类别，确立了按照各自职责分工对评估行业进行管理的行政管理体制和自律管理制度，并巩固和深化了行政审批制度改革成果，为全行业营造了法制环境。新法按照市场化改革方向，取消了评估机构设立审批等诸多限制，降低了从业人员准入门槛，拓宽了行业发展空间。

数据显示，目前，全国共有各类评估师 13 万余人、评估从业人员 60 万余人，评估机构 1.4 万余家。其中，房地产估价师 5.4 万人，房地产估价从业人员近 30 万人，房地产估价机构 5500 余家。从行业规模看，房地产估价在六大类评估中占比最大。从发达国家和地区看，房地产估价的占比更高，普遍超过 80%。

深圳世联行地产顾问股份有限公司董事长陈劲松说，随着我国房地产市场的发展，房地产估价已从服务于房地产交易、税收和房屋征收，扩展到服务于金融、司法、保险以及资本市场、海外市场，并逐渐成为政府行政决策的重要智库，未来发展前景和空间十分广阔。

不过，资产评估法也规范了资产评估相关主体的行为，明确了权利责任和义务，房地产估价机构和估价人员承担的法律责任更重，也给行业发展带来更多挑战。

“资产评估法的实施，将不可避免对原有行业秩序和从业行为产生影响。”杜鹃说，如何正确理解并贯彻落实资产评估法，提升房地产估价行业在评估领域的竞争力及影响力，促进房地产估价行业健康有序发展，成为房地产估价行业当务之急。

戴德梁行大中华区副总裁赵锦权说，资产评估法对资产评估业务提出更高要求，如要求评估机构应当对评估报告进行内部审核、评估机构根据业务需要建立职业风险基金、要求评估档案的保存期限不少于 15 年，属于法定评估业务的保存期限不少于 30 年等，这些规定既有针对市场中出现的“阴阳合同”等不规范行为发力，也有引导行业更规范发展，如何落实到位都是从业机构和个人需要研究的课题。

来自国际知名房地产咨询顾问机构、国内代表性房地产估价机构负责人及有关专家学者等出席了本届年会。不少业内人士表示，新法实施在即，房地产估价行业应积极行动起来，立足于自身专业优势，从思想、组织、制度、人才、专业技术、业务拓展渠道等多方面做好准备，谋求行业更大的发展。

低油价助力中企拓展巴西油气市场

■ 赵焱 陈威华

国际油价持续低迷，油气行业的严冬仍在继续，这对于开采成本高昂的巴西盐下层油田来说更是如此。但是，低油价是一把“双刃剑”，从另一个角度来看，目前油气行业的低迷也为中国企业通向巴西油气市场带来了机遇。

在 10 月 27 日结束的 2016 里约石油天然气展会上，参展的中国企业普遍看好巴西油气行业发展前景，希望利用这一拉丁美洲最大油气展会的机会，进一步拓展市场份额。

山东科瑞公司主要从事石油装备研发制造和油田一体化工程技术服务，对巴西市场已经关注很久。目前，科瑞与包括巴西石油公司在内的多家巴西油气企业的合作项目正在洽谈之中。

科瑞公司副总裁潘西群说：“现在虽然是油气行业的冬天，但是我认为这正好给了我们中国企业一个非常大的机遇。因为当油价比较高的时候，石油公司通常会去购买知名品牌的产品和服务；而当油价低的时候，他们就会买一些性价比高的产品。这正是我们的优势。”

今年展会期间，科瑞向大会提交了一份注氮增产的论文。论文宣读后，巴西石油公司的人员就立刻来到科瑞展台进行详细咨询，并希望科瑞帮忙设计一套氮气增产方案。潘西群介绍说，科瑞的氮气应用技术已经非常成熟，在中国的市场占有率达到 80%，在国际上的应用也非常成功，有十几个国家采用科瑞的这项技术，包括拉美的哥伦比亚、秘鲁等国。这一技术对稠油的开采、老旧油田的多次开采来说，效果非常显著。

上海振华重工海工集团总经理戴文凯也认为：“当前国际油价仍处于低位，整个海工市场在行业周期中处于一个低谷时期。即使这样，这次里约展会的规模也超过了我们的预期。这反映出巴西以及整个拉美市场对海洋工程设备和油气开采设备的需求仍然很大，市场前景广阔。”

上海振华重工此前在港口机械领域做得非常成功，巴西各大港口大部分用的都是上海振华重工的集装箱起重机。此次参展，上海振华重工希望在巴西市场发展其海洋工程装备业务。

世界著名化工企业陶氏化学巴西公司基础设施方面负责人亚力山德罗·莫赖斯说：“毫无疑问，全球油气企业都在煎熬之中，但是我相信会回暖的。”

巴西特梅尔新政府上台后，承诺将对外国投资给予一定宽松政策，这也增强了海外企业投资巴西的信心。在拉美地区经营 10 年的科瑞已经在该地区形成了一个销售及售后网络。潘西群表示，科瑞对巴西市场充满信心，现在已经注册了子公司，规模还将不断扩大。

壳牌、道达尔等油气行业龙头企业以及来自中国、德国、阿根廷等国的 540 多家企业参加了本届里约石油天然气展。

金融跨界“玩”科技

——2016 北京国际金融博览会看点

■ 盖博铭 李延霞 侯玉杰

当金融遇到科技，会激发出什么样的火花？10 月 27 日开幕的 2016 北京国际金融博览会上，高科技与互动性兼备的“智慧”金融体验成为一大看点。

高科技助金融服务走近百姓

如果有一天你走进银行，坐在你面前的客服是一位机器人，不要感到惊讶。她能在数秒内就从你过往的数据里分析出消费、投资倾向和需求，并为你量身定制独一无二的金融解决方案。

这样的场景已不遥远。正在举行的 2016 北京国际金融博览会上，不少展台都增加了科技元素。“机器人”团队此次组团亮相：首款保险机器人、线上理财师、智能机器人“ONE”、“超级柜台”等。

业内人士称，移动互联、云计算和大数据等数字技术不仅降低了金融服务门槛和成本，也提升了金融服务的效率和体验。

会场中，有市民带着 VR 眼镜体验虚拟银行的预约服务。一位市民告诉记者：“这形式很特别，虽不习惯但还是想体验一下高科技。”

据介绍，VR 技术将为金融机构开拓新兴市场提供转变性技术，各银行仅需向其目标市场客户提供 VR 产品便能提供高效便捷的金融服务。

北京国际金融博览会新闻发言人江楠认为，以垂直细分为切口的“场景金融”和以创新科技为驱动的“科技金融”，是未来金融创新的一大趋势。

“互联网＋”与“金融＋”不谋而合

在中国互联网科技大风口下，中国金融科技也得到前所未有的进步。据毕马威发布的研究报告，2016 年一季度中国金融科技领域完成 9 笔融资，总计达 24 亿美元，接近该领域去年全年融资总额，占一季度全球科技融资半数以上。

金融与科技的融合、跨界将有多少种“搭配”？这或许可以在本届金博会上寻找到答案。

江楠介绍，在本届金博会的展会现场，各金融机构将让老百姓、投资者切实感受到“互联网+”时代的金融便利。从移动支付到智能理财，从“互联网+消费”到“互联网+健康医疗”，各类金融创新抓人眼球。

展会现场，民生银行智能业务机器人“ONE”具有全业务咨询、非现金业务办理等多种功能，电量低时还可自动“跑过去”寻找电源充电，让客户体验不一样的“人工”服务。

另外，“图形密码”、“云图动态风控系统”等技术，使不同环节的金融服务能够更“智慧化”地呈现在消费者面前。

专家：要辩证看待金融科技新业态

金融科技的力量已经初现端倪。国务院发展研究中心金融所所长张承惠认为，金融科技化表现在传统金融机构大量使用数字技术优化服务流程及风险管理工具。不过，也有业内人士认为，发展互联网金融时一定不要忘记风险，不要让互联网的发展引致系统性风险。

中国民生银行行长郑万春表示，区块链、VR 等技术很有可能促成新金融业态的形成，挑战银行支付、信用中介的功能，甚至是信用创造功能。

中国社会科学院金融研究所所长助理杨涛表示，新技术影响金融的主要路径包括“从新经济到新金融发展趋势”以及“新技术直接对金融本身带来的影响”。

经济发展方式转变带来对金融需求的变革。当分工模式变得日益多元化，金融服务有可能变得灵活多样，更加智能、便捷、分散。另一方面，新技术能够更有效地解决信息不对称、搜寻成本等问题，并且使风险可控。

但杨涛等业内人士同时指出，金融科技也面临着风险和不确定性，这并不是现在才关注的，实际在信息技术发展的整个过程中，一直都有一些担心。红岭创投战略副总裁陈宜伦建议，发展金融科技的同时要把使用者思维，也就是客户需求摆在突出地位，以便金融科技可以持续发展。

安徽亿通投资
大额资金直投，重点关注高端制造业、矿产、牧农业、在建工程、地产、医药能源、诚招驻地商务代表，正式录用待遇优厚。
18756969001仇经理
邮箱：18756969001@163.com

[上接 P1]

太仓市国达金属制品有限公司董事长崔国良和太仓市三庆医药连锁有限公司董事长浦庆红等太仓企业家们参观后认为，“诚德轩”不愧为是景德镇市一张名片，“诚德轩”以“质量第一”作为企业的奋斗目标，确保产品“百分之百零瑕疵”，这是每个企业都应该学习的。

两地协会搭桥 可待实现横向合作

太仓市私营个体经济协会秘书长高立新介绍说，太仓是苏州所辖的县级市，位于江苏省东南部，长江口南岸。太仓是一座江南名城，也是全国百强县市。2014 年和 2015 年太仓稳居全国百强县市第四名。太仓有着 4500 多年的文明历史，春秋时期，吴王在此设立粮仓，故得名太仓，素有“锦绣江南金太仓”的美誉。太仓，作为距离上海最近的城市，与上海长期以来形成的地域相近、人缘相亲、经济相融、语言文化相通的“同城效应”。同时，太仓还是郑和下西洋的起锚地，与“一带一路”连接世界。

景德镇市个体私营经济协会秘书长李耀介绍说，景德镇市为江西省地级行政区，位于江西省东北部，西北与安徽省东至县交界，南与万年县为邻，西同鄱阳县接壤，东北倚靠安徽省祁门县，东南和婺源县毗连，素有“千年瓷都”之称。景德镇陶瓷享誉全世界，历史上是官窑之地。民国时期曾与广东佛山、湖北汉口、河南朱仙并称全国四大名镇。景德镇市是世界瓷都，中国直升机工业的摇篮。国务院首批公布的 24 座历史文化名城之一和国家甲类对外开放地区。景德镇是江西省重要的旅游与工业城市。

两地企业家们均认为，太仓市私营个体经济协会与景德镇市个体私营经济协会搭桥可待实现两地企业家横向合作。

高立新告诉记者，他们已与全国相关城市私营个体经济协会联络，拟以 10 家协会为发起人组建“全国私营个体经济协会联盟”，每年举办一次论坛。首届论坛拟与人民日报人民论坛合作，由人民日报人民论坛主办，太仓市私营个体经济协会与相关协会共同承办。

在交流中，李辉他们发现太仓市私营个体经济协会还曾赴上海、浙江、广东、安徽和江苏省一些市县协会考察，当即决定择日组织景德镇市民营企业家们到太仓市回访，相互学习，共同与人民日报人民论坛合作，把拟定的每年一次论坛办好。

打造百年“仙客来” 需要纵向发展

第二天下午，太仓企业家们来到坐落在庐山脚下的江西仙客来生物科技有限公司。

这是一家国家高新技术企业，经过 30 多年的培育，已成为国家级灵芝出口培育示范基地，横跨农业、工业、科技、教育、文化、旅游等多个产业领域，是“中国食用菌行业十大龙头企业”、“国家星火计划龙头企业”、“首批国家林业龙头企业”、“江西省十大重点出口名牌企业”、“全国守合同重信用企业”，“仙客来”商标被认定为“中国驰名商标”。该公司 300 名员工去年创产值 6 个亿。

这家公司董事长潘新华是一位享受国务院特殊津贴专家、江西省“赣鄱英才 555 工程”领军人才、江西省人大代表、江西省劳动模范、全国星火科技先进工作者。

潘新华对前来考察的太仓企业家们说：“前往伟大的巅峰之路，必定崎岖。但是只要你我和衷同济，精诚合作，就一定能够到达理想的彼岸”。他的目标是将“仙客来”打造成为基业长青的百年品牌。因此他非常愿意与太仓市私营个体经济协会携手并进，纵向发展，为人类健康事业共铸辉煌。

在江西仙客来生物科技有限公司，太仓民营企业家们参观了“仙客来灵芝全产业链可视工厂”，还现场体验了灵芝产品的魅力。

潘新华在接待来访中肯定了太仓市私营个体经济协会近年来开展的创新工作和积累的经验，让“小协会”发挥了“大能量”，他支持太仓私个协会友好结盟多地协会，尽快建立“全国私营个体经济协会联盟”，实现“横向联合、纵向发展”。

与此同时，建立“全国私营个体经济协会联盟”的设想也得到了九江市个体私营经济协会秘书长刘建龙的响应，均表示要发挥各自优势，切实做好对民营经济的服务工作，共同把推动民营经济发展的立足点转到提高质量和效益上来。