

房企战略转型迎存量房时代

□本报记者 于萍

告别快速扩张期后,我国楼市已步入“存量房时代”。面对市场新格局,包括万科、远洋地产在内的多个房企已经提出战略转型计划,将未来的主要发展目光投向存量房地产市场,并推广合伙人制等组织架构的变革。

业内人士指出,房地产行业的变迁正在促使房企加快转型,2015年将有更多房企在经营策略、组织结构、激励措施等方面出现新变化。

瞄向存量房

作为地产业老大,万科最早提出房地产步入“白银时代”的观点。如今,这已成为地产业界的共识。对于身处“白银时代”的房企而言,以开发为中心的业务正在向以运营及应用为中心的业务方向转型。

“房地产行业正在从卖方市场转变为买方市场,必须调整企业的发展逻辑,从以住宅开发为中心向综合运营转移。”远洋地产总裁李明近期宣布公司的第四期战略计划,并提出四元业务的发展思路——未来五年内,远洋地产将构建包括住宅开发、不动产开发投资、客户服务、房地产金融在内的四元业务格局,四项业务的权益资产占比为4:3:2:1。“每个企业最终都要走精细化、规模化、金融化的路线。早在2013年年底的时候,我们就在计划新战略。”

万科于2013年时就曾提出由传统的住宅开发商向“城市配套服务商”转型,经过一年多的探索和尝试,公司转型思路逐渐清晰。按照万科集团董事会主席王石的话来说,“万科的变化仅仅是开始”。

从开发到综合运营服务,房企的转型是行业变迁的缩影。自2013年开始,一线城市及部分二线城市的二手房交易量已经超越新房,成为市场“主力军”。业内人士指出,当前房地产市场正在由新房主导的阶段迈入二手房交易趋势性上升的存量房时代。

部分房企2015年转型计划		
房企名称	转型计划	2015年经营目标
万科	“三好住宅”+ 城市配套服务商”、推动事业合伙人制度	新开工面积1681万平方米、竣工面积1581万平方米
保利地产	改善存量结构、房地产基金业务、养老社区运营平台	直接投资1200亿元、新开工面积1500万平方米、竣工1450万平方米
招商地产	试水海外业务和轻资产运营平台、探索体验式综合体、主题特色产业园和健康地产	销售额实现15%以上增长,计划新开工面积520万平方米、竣工面积350万平方米
恒大地产	以地产业务为基础,大力发展矿泉水、乳业、粮油、健康四大新产业	销售目标1500亿元
远洋地产	四元业务格局、“背包人”计划	销售额增长5%

“随着城镇化发展,房地产的机会仍然存在,但大拆大建的时代已经过去。从存量上看,过去建造的大量房屋实现内部装修环保,这个市场规模将非常大。因此,住宅产业化、精装修等都是万科的业务方向。”王石表示。

王石透露,2015年万科将会独立出三个事业部,其中之一是物业管理业务。“今年以来,万科已经陆续对外签订了一些物业管理合同。预计万科自己开发和承接同行的物业管理在未来十年要发展到6000万客户数量。”

回归一二线城市

随着楼市进入存量房时代,去库存已经成为房企的主要目标。与三四线城市相比,一二线城市正成为房企的“避风港”。就大型房企而言,在经营策略上已经实现了向一二线城市的回归。

李明透露,远洋地产2014年新增土地储备达到700万平方米,主要集中在北京、上海及华东地区。“市场发生了变化,首先要做结构调整,我们的第一个调整就是土地储备的结构。”李明表示,目前远洋地产在一二线城市的土地储备占比达到95%，“未来还将全面退出三线城市”。

万科公告的1、2月新增项目情况也显示,公司增加了在上海、南京、杭州、成都等地的土地储备。公司前两个月的拿地面积达到2014万平方米,同比增长了146%。根据中原地产市场研究部的统计数

据,3月销售额排名前20的上市房企在一二线城市拿地比例超过九成。其中,一线城市的拿地比例超过60%。针对三四线城市的过剩风险,标杆房企开始全面回归一二线城市。

“一线城市最被标杆房企看好。特别是降息后,一二线城市的楼市资金面将明显好转。”中原地产分析师张大伟表示。值得注意的是,随着一线城市土地价格不断上升,房企开始“抱团”拿地。3月30日,北京首都开发股份有限公司、北京万科企业有限公司和北京千方集团有限公司联合体以20亿元竞得北京市通州区台湖镇地块。据张大伟测算,该地块的楼面单价已经达到1.74万元,相比区域内的售价,土地价格处于高位。

除了一线城市住宅市场外,棚户区改造也开始成为房企关注的重点。李明在接受中国证券报记者采访时表示,远洋地产关注一线城市中心地带的城市更新,这将是未来房地产的主题之一。“远洋地产的旧改项目主要集中在一线城市,目前就有几个北京四环路之间的城中村改造项目,预计未来的盈利水平会高于目前的预算。国家加快棚户区改造,对于房企寻找新的发展机遇和发展资源是至关重要的。”

开启组织变革

除了经营转型外,组织结构的变革也成为当前房企的热门话题。早在2014年5月万科即推出了事业合伙人持股计划,公

司正以合伙人机制为核心,推动组织架构变革。

在远洋地产的新战略部署中,公司组织结构转型也成为重要一环。“公司的企业文化和机制都有所变化,成立了十个事业部以及职能中心,提出‘背包人’的概念,充分调动每一个员工的积极性。”远洋地产战略流程中心总经理樊海云介绍,所谓的“背包人”计划,就是让员工从各项分解任务中选择自己擅长的“任务包”,相关责任和激励将直接对接到个人。

同样为了提高团队效率,万科则推出事业合伙人持股计划和项目跟投制度。截至2014年末,万科开放跟投资项目47个。公司在年报中表示,员工在加快项目周转、节约成本、促进销售等多方面越来越体现出合伙人的意识和作用,对提升项目、所在一线公司乃至公司整体经营业绩起到了积极的作用。

据中国证券报记者了解,龙湖地产、绿地、碧桂园等房企均已纷纷试水合伙人制度。业内人士认为,房地产增长动力的变化,是房企组织架构变革的主要推手。随着行业加快转型,特别是互联网化的趋势加强,房企需要激发员工二次创业的热情,这也催生了合伙人制度的涌现。

专家表示,行业步入新阶段,开发商传统业务模式和组织架构都面临转型和变革。无论是业务布局、经营策略,还是组织结构、激励手段,房企在2015年都将出现更多转变,以适应房地产发展的新形势。

产业互联创新创业平台上线

林左鸣:中航工业整体上市按业务板块进行

□本报记者 李超

3月31日,中国航空工业集团公司宣布,中航联创平台“爱创客”上线运行,旨在通过“互联网+开放创新+研发协同+智能制造”,将中航工业已有资源利用网络优势跨界扩展到全领域全行业。这是“互联网+”行动计划提出之后国内首个大型产业互联网创新创业平台。

中航工业董事长林左鸣表示,中航工业具备探索“互联网+”战略的基础。一方面,互联网技术和基础设施能力提升,使得工作协同和信息互联成为可能;另一方面,工业化与信息化融合深入推进,使得“互联网+工业”成为可能。而中航工业具备专业技术体系、人才及产业链配套能力,并拥

有独立的财务公司、投资公司和产业基金,还拥有29家上市企业,投融资渠道和退出机制丰富。

关于整体上市,林左鸣表示,中航工业按专业化板块进行业务的整体上市。“集团总部没有做整体上市,但是会将部分股权装到中航科工等板块,这相当于集团影子整体上市公司。即便如此,还会把一些资产在板块外孵化,孵化到利润率最好、净资产回报率最高时再装入。当然,有时候上市公司资产可能会出现瑕疵,会把它退出来卖掉。”他表示,因为中航工业部分事业单位性质的资产还受到事业单位改革进程的影响,整体上市的时间表取决于相关改革的进程。

林左鸣表示,目前商业已有通过互

联网实现成功发展的例子,工业通过互联网实现成功发展会有较大空间。“互联网变革对工业企业组织形式、商业模式带来巨大挑战,这种挑战可能是颠覆性的。通过互联网,管理层级压缩,扁平化使企业可以第一时间感知到市场需求,聚集资源,推动创新。就军民融合而言,中航联创平台可以提供技术互换和创新的机会,技术创新将来可以转移到重大民用航空专项和军用武器装备发展中去。”

据介绍,中航联创平台将通过四个方面的互联和创新,实现平台的使命和目标。一是通过物联网、云技术、移动互联、大数据等将航空工业与各行业技术创新元素“互联”,实现跨越领域、多领域的创新创业;二是通过创意、技术、人才、资本等将中

航工业与产业发展全要素“互联”;三是通过B2C、C2C、O2O、P2P等将实体经济与广义虚拟经济“互联”;四是通过产、学、研、融,用将创新创业人才与产业发展“互联”,对接需求与资源。目前线上平台由“创业园、中航需求、航空技术、创意空间、联创商城、联创服务、联创社区”七个频道组成。

中航联创平台将在全国主要区域经济发展圈布局建设5至6个运营分中心,预计到2020年拟通过产业基金、创投资本、政府创新创业基金等各种投融资方式累计投融资300亿元,催生创新创业产业项目的规模1000亿元;到2025年累计投融资600亿元,催生创新创业产业项目的规模2000亿元。

华东电脑全面迎接互联网机会

借并购实施战略调整与升级

□本报记者 徐金忠

3月31日,华东电脑副董事长林建民在首届中国(上海)上市公司企业社会责任峰会系列活动上海上市公司领导全媒体大型访谈中表示,互联网时代,华东电脑在系统集成、数据中心、信息安全、智慧城市等方面的机会全面铺开,公司将抓住互联网发展提供的战略机遇,并借助兼并收购等形式,实现公司战略的调整与升级。

林建民称,华东电脑目前主要有四个方面的业务:系统集成及专业服务、软件和解决方案、智能建筑与机房、IT产品增值销售。其中,系统集成及专业服务业务是华东电脑从诞生到现在一直以来的优势,公司是国内做系统集成服务最好的企业之一。公司系统集成及专业服务业务与银行系统国产化、系统升级等行业趋势密切相关,预计将继续为公司带来可观收益,增厚公司业绩。

华东电脑的业务板块与目前市场追捧的“互联网+”概念有着天然的密切联系。林建民表示,华东电脑对“互联网+”的态势和影响非常关注,将进行一些比较积极的探索。

事实上,华东电脑拥抱“互联网+”的新布局已经展开。华东电脑去年12月开通“信服网”,面向个人家庭客户提供5C产品(家庭电脑、通讯电子、智能家电、健保电子、汽车电子)服务及应用。“互联网+

城市”的智慧城市建设也是华东电脑关注的领域。2014年,华东电脑针对增值分销业务进行调整,公司将更关注高附加值业务,其中重要的就是设计研发智慧城市的解决方案,公司已经涉足上海智慧教育和食品安全领域的相关智慧项目。

林建民表示,华东电脑将调整和提升战略方向,重点关注行业解决方案等创新业务,在此过程中,公司将借助兼并收购等资本运作手段。

博元投资进入退市程序利于净化资本市场环境

□本报记者 万晶

博元投资因涉嫌违规披露、不披露重要信息罪被证监会依法移送公安机关,已经触发实施退市风险警示的条件,自3月31日起上交所对博元投资股票实施退市风险警示。法律界人士表示,让财务造假、虚假信息披露的公司退市,显示出监管层铁腕治理的决心,此举有利于净化资本市场环境,形成健康有序的资本市场。唯有如此,投资者才能更有信心投资A股市场,最终才能解决众多中小企业融资难的问题。

严格执行新规 震慑违法行为

证监会于2014年启动了新一轮退市制度改革,将市场反响强烈、各方认识较为统一的欺诈发行和重大信息披露违法

纳入退市情形。沪深交易所配套修改了《股票上市规则》,明确将因欺诈发行、重大信息披露违法行为被移送公安或行政处罚,作为对公司实施强制退市的具体情形。据此,博元投资因重大违法被移送公安后,上交所按规定对公司股票启动退市相关程序。

交易所修改后的《股票上市规则》明确规定,上市公司因涉嫌违规披露、不披露重要信息罪被依法移送公安机关的,将被实施暂停上市及终止上市。证监会新闻发言人邓舸介绍,新修订规则于2014年11月16日正式生效实施,根据法不溯及以往的原则,对于新规生效前已经作出移送决定的上市公司,将不再适用新规而退市。

严义明律师指出,博元投资的违法行

为虽然发生在退市新规生效日之前,但博元投资的违法状态仍然存在,现在仍然处于违法的状态,必须要按照退市新规进行处理。虽然财务造假行为发生在之前,但财务造假的状态仍然存在,扣除掉虚构的营业收入和利润,该公司已经不符合上市条件了。

打击违法 投资者才能更有信心

邓舸表示,欺诈发行行为侵蚀市场根基,践踏市场公信,严重侵害投资者合法权益,社会危害极大。违规披露、不披露重要信息行为损害投资者的知情权,进而扭曲证券交易价格。以证监会行政处罚决定作为此类重大违法行为暂停上市依据,及时作出退市处理,可以收到较好的市场效果和执法效果。对于移送决定而言,从事理

上看,移送公安机关的行为在性质上要重于受到行政处罚的行为,既然行政处罚都要暂停上市,移送公安机关追究刑事责任更要暂停上市。

严义明认为,我国经济正在转型升级,要形成全民创新创业的环境,需要得到资本市场的支持。对重大违法的上市公司启动退市程序,是为推行注册制铺路,有利于净化资本市场。只有形成健康有序的资本市场,投资者才能更有信心,放心地进行投资,并最终解决创新创业的资金难题,解决中小企业的融资难题。

武汉科技大学金融证券研究所所长董登新指出,实行注册制后,上市会更加高效、便利,因此发行人诚信至关重要。只有严格实施退市制度,对重大违法公司实施强制退市,才能起到很好的震慑作用。

“新三板”动态

东润环能去年净利增524% 拟10转17.44股送2.56股

东润环能(831083)3月31日公布2014年年报。公司2014年实现营业收入1.06亿元,同比增长62.77%;归属于挂牌公司股东的净利润2065.02万元,同比增长524.35%;基本每股收益1.03元。

公司拟以资本公积金向全体股东每10股转增17.44股,并以未分配利润向全体股东每10股送2.56股。

公司报告期内的收入主要来源于系统集成服务、系统维护服务、咨询规划服务、设备维护服务。东润环能表示,公司未来将逐步由系统集成服务商转型为提供新能源领域数据服务、资源评价、设备及系统点评、行业金融产品的服务提供商。

公司还公告称,为更有效提升公司股票流动性,增强市场稳定性,公司拟申请股票转让方式从目前的协议转让方式变更为做市转让方式。(王锦)

华资实业拟定增投资保险公司

华资实业3月31日晚公告称,公司控股股东正在筹划公司进行非公开发行股份,募集资金将主要用于对保险公司的投资。

公开资料显示,草原糖业为华资实业第一大股东,潍坊创科则持有草原糖业100%股权,肖卫华又通过明天控股实际控制着潍坊创科。据了解,明天系直接、间接参股的国内保险公司有天安财险、天安人寿和华夏人寿,且已成立虚拟集团,专门负责旗下保险资产的资本运作。

公告称,鉴于需要对拟投资的保险公司进行尽职调查及审计、评估等大量工作,公司与拟投资的保险公司亦在就投资金额、投资方式等方案细节进行协商,因此,根据相关规定,公司拟向上交所申请公司股票第二次延期复牌,延期复牌时间为20天,自2015年4月1日至4月20日。

按照目前项目推进的进展情况,公司董事会评估认为,公司在2015年4月20日第二次延期届满之前可能仍无法披露本次非公开发行方案。因此,董事会申请公司股票自2015年4月21日至2015年8月18日继续停牌,并提请公司临时股东大会审议。若公司在2015年4月21日前披露了本次非公开发行方案,公司可取消召开临时股东大会。(王荣)

5家视频监控设备企业被感染

海康威视称基本完成修复加固工作

海康威视3月31日午间公告称,公司于3月30日收到国家计算机网络应急技术处理协调中心《关于近期部分互联网设备被人入侵控制情况的调查说明》。我国境内互联网上感染“Backdoor.Linux.Gafgyt恶意代码”的活跃被控IP地址中,部分可确认为视频监控类智能设备的联网IP,涉及包括海康威视在内的至少5家国内知名视频监控设备生产企业。

据介绍,海康威视积极配合国家计算机网络应急技术处理协调中心识别受感染的海康威视设备。根据监测,3月1日以来,新发现的感染设备数量极小。目前,公司已经基本完成受感染设备的修复和潜在风险设备的加固。

海康威视表示,已于2014年3月成立海康威视安全响应中心,已完成和正在推动的工作主要包括:通过聘请专业信息安全顾问,组建专业团队,促进产品及系统安全的持续改进;持续加大互联网应用安全投入;继续加强与行业主管部门的联系,在视频监控系统中前端安全、网络安全、主机安全、应用安全、运维安全等方面,提供全方位建议,规避和降低视频监控系统安全风险;将联合政府相关部门以及业内领先的安全公司,成立“嵌入式设备网络安全联合实验室”,专注于视频监控产品及系统的安全提升。(王锦)

东方电气成立风电有限公司

3月31日,东方电气在四川省德阳市举行东方电气风电有限公司成立仪式。东方电气集团董事长王计表示,东方风电的成立,是东方电气历史上涉及范围最大、人员最多的一次整合,改变以往风电业务“各自开发、各自发展”的运行模式,实现集团内风电业务市场、技术、制造及服务的全流程整合,让直驱和双馈机组真正纳入统一管理,增强核心竞争力。

据介绍,东方电气的风电业务始于2005年,首批风电机组在山东荣成投运。10年来,东方电气风电业务完成了研发与制造能力从无到有的跨越,成为国内唯一实现双馈机组与直驱机组并行发展的风电企业。风电产业下辖四个部件制造公司、五个整机生产基地、六大服务片区,拥有从1MW到5.5MW等多个序列的风电产品,2014年风电装机总量在国内名列第四。

东方风电有限公司总经理陈军在接受中国证券报记者采访时表示,东方风电的成立将为东方电气风电产业发展搭建更高层次的平台。(靳军)

一汽轿车去年净利降八成多

一汽轿车3月31日晚披露2014年年报。2014年,公司实现整车销售29.33万辆,较上年同期增长18.04%;实现营业收入3385.724.16万元,同比增加14.09%;实现归属于上市公司股东净利润16.126.29万元,同比减少83.99%。

公司表示,2014年,针对国内汽车市场增速放缓、自主轿车份额不断降低的市场环境,公司积极应对,营销能力、产品质量和管理体系等方面取得明显提升,产品销量和营业收入均有所增长。(任明杰)

恒康医疗拟建医院项目

恒康医疗3月31日晚公告,公司与盱眙县人民政府、江苏鹏胜集团有限公司、盱眙县鑫磊工贸有限公司及自然人张玉鹏签订《合作框架协议》,就合作共建八仙台国际医疗健康城项目、盱眙县中医院改制及托管、新建盱眙肿瘤医院等相关项目的原则、事项和条件达成初步共识。

根据协议,三方一致同意由恒康医疗、鹏胜集团共同投资人民币10亿元,在盱眙县穆店乡八仙台风景区内建设“八仙台国际医疗健康城”,主要工程原则上不超过3年。盱眙县人民政府同意对盱眙县中医院进行改制,同意由恒康医疗受让由鹏胜集团、鑫磊工贸所持有的中医医院的股份,合计不低于总股份的51%。各方同意将中医院委托由恒康医疗进行管理,托管期限为15年。

同时,盱眙县人民政府及其卫生行政主管部门同意恒康医疗和鹏胜集团共同出资5亿元,依法新建一所二级甲等盱眙县肿瘤医院(暂定名)。新建医院集治疗、康复和疗养为一体,预计床位数300张。建设周期不超过4年。

恒康医疗称,上述项目尚未签订正式合同,短期内不会对公司的经营效益产生实质性影响。长期看,通过上述项目的实施,能拓展公司医疗服务网络,对公司达成战略目标具有积极推动作用。(王锦)