

# 积极拿地扩张 保利地产有望回归前三?

本报记者 金妹妮 北京报道

3月7日,保利房地产(集团)股份有限公司(600048.SH,

## 拿地倾向二三线城市

“从拿地区域来看,2018年1~2月新增项目49%位于二线及强三线城市(按建面)。”

保利地产1月15日、2月9日、3月7日分三次公布的房地产项目获取情况显示,共获取项目53个,分布区域包括北京、广州等一线城市,杭州、南京等二线城市,也不乏宜昌、开封等三四线城市。

保利地产一直以来的拿地策略都是坚持以北、上、广等国家中心城市为核心的城市群区域布局策略。从最新公布的新增项目布局区域可以看出,在重点深耕珠三角、长三角、京津冀的城市群的同时,逐步在向中部、西部延伸。

中泰证券研报称,根据保利地产公告,2018年1~2月其新增项目建筑面积约384.9万平方米,总地

价185.6亿元(不含海外项目和旧改项目改造成本),同比增速分别为-18.3%、-10.1%。“在经历了2017年较大力度的拓展之后,短期公司投资节奏有所放缓。从拿地区域来看,2018年1~2月新增项目49%位于二线及强三线城市(按建面)。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,未来保利地产还会持续加大对三四线城市投资,享受三四线城市楼市崛起的红利。

公布新增项目的同时,保利地产还公布了2018年累计新增借款情况,公告显示,截至2018年2月28日,公司借款余额为人民币2353.79亿元,较2017年末借款余

额2031.22亿元增加322.57亿元,2018年1~2月累计新增借款占2017年末未经审计净资产1551.39亿元的20.79%。

根据2017年三季度报,保利地产资产共计6326亿元,负债共计5057亿元,资产负债率为79%,相较于2016年三季度报的74%,上升5个百分点。

值得一提的是,保利地产“十三五”规划提出“一主两翼”战略,即在房地产主业之外,以房地产金融和社区消费服务为两翼。3月6日,保利地产与全球IT业务解决方案和服务巨头——慧与(中国)有限公司达成战略合作。依据战略

协议,双方将以整合上下游产业链资源为抓手,围绕大数据、云计算、智慧社区、智慧城市、物联网建设等新领域开展项目合作。未来,双方还将在产业合作、科技特色小镇和产业合作基金等方面寻求更深层次的合作探索。

保利地产总经理刘平在致辞中表示,保利地产正在积极推进“一主两翼”发展战略,持续保持战略定力,做实做大房地产开发经营主业基底,努力推进以房地产金融和消费升级服务为辅业的两翼业务发展。保利地产未来将加大两翼业务发展力度,积极布局金融、养老、教育、健康、产业等领域。

## 内部调整冲规模

从保利地产的一系列内部调整可以看出,其正在努力追赶5000亿梯队的脚步。2016年收购中航,2017年整合保利置业等。

“对未来两三年保利再站到前三的位置我是有信心的。”保利地产董事长宋广菊在2017年12月底的股东大会上说。

保利地产此前发布的2017业绩快报显示,全年实现营业收入1450.36亿元,较上年同期减少6.29%,实现签约金额3092.27亿元,同比增长47.19%。

而克瑞瑞排行榜显示,2017年碧桂园、万科、恒大的销售额分别为5508亿元、5298.8亿元、5009.6亿元。在销售规模上,保利地产和第一梯队已拉开2000亿元的差距。

去年底的股东大会上,宋广菊还分析称,目前前三的几家房企能快速发展主要得益于三个原因,一

是重点一二线城市调控,资金流向了碧桂园、恒大长期坚守的三四线城市,其亦因此获得了市场红利;其次则是民营企业机制较为灵活,可通过跟投、高薪制度聚拢人才;三是产品标准化。

从保利地产的一系列内部调整可以看出,其正在努力追赶5000亿梯队的脚步。2016年收购中航,2017年整合保利置业,设立项目跟投制度等。

整合保利置业,解决了其同业竞争问题。2017年11月30日,保利地产发布公告称,拟以现金方式收购保利集团持有的保利(香港)控股有限公司50%股权。不过,保利地产只是间接收购了保利置业约20%的股权,保利地产董秘黄海表示,公

司将不会直接并表保利置业,仍将由保利集团合并其财务报表。

“未来还会有更多的收购兼并大动作,助推保利地产快速发展。整个行业都在发展,万科在大跨步走,保利也在走,我对保利未来的发展充满信心。”宋广菊说。

全国两会召开前夕,中国保利集团公司党委书记、董事长徐念沙在接受媒体采访时透露,保利地产和保利置业正在进行股权调整。

2017年12月22日保利地产董事表决通过了《关于实施房地产项目跟投的议案》,同意公司实施房地产项目跟投方案,授权经营层制定相应细则并具体实施。单一项目跟投总金额上限不超过项目资金峰值的10%。跟投人员通过申购

专项资管计划或信托计划等合规的投资结构参与跟投,跟投收益、损失及相关风险由跟投个人承担。保利地产董事、监事不参与跟投。

严跃进分析称,跟投或和保利地产后续对区域公司逐渐放权的思路有关,更多的是为了配合保利未来较大规模的业绩成长。不过,保利集团也要警惕地产业务整合中管理资源流失的可能。“对于保利来说,类似制度改革能否真正推进,关键是央企要放权,否则主动性还是很难展开的。”

记者就整合保利置业最新进展、三四线投资计划、融资情况等致函保利地产董秘办要求采访,但截至发稿前,对方未做回复。

上接 C2

## 个人信用风险

据业内人士介绍,长租公寓的类型有很多种,相应的金融服务比较混乱,比较常见的一种是基于房东端的应收账款的贴现服务,另一种是针对房客的分期消费服务。

这种“长租公寓+金融”看似是两全其美的办法,而有的企业却将贷款强加在了租客的身上。

一位在上海租房的周女士向记者介绍,2017年11月份她在爱公寓租了一间房子,当时签署合同的时候业务员从未说过里面有贷款的性质,不论是合同里还是交谈中都是以“押一付一”这样的形式约定好租下的房子。在合同里面注明付款方式为“平安好付”四个字,爱公寓业务员解释为是第三方的一个收款平台。之后,业务员让周女士手举身份证拍照片,业务员给的解释是第三方收款平台需要这个图片才能成功。

“而这就是一个贷款的流程,等于在不知情的情况下和平安小贷签署了一份贷款协议。”周女士

## 市场亟待规范

据链家研究院数据显示,中国租赁人口为1.9亿,仅占中国总人口的13.7%。未来十年我国住房租赁市场将拥有近3亿人、5万亿的规模。

无序的竞争,一味地增加房源、做大占有率、打响品牌,将导致企业在安全问题和质量问题的疏忽。并且随着规模的进一步扩大,消防、治安、社区管理等这些问题都将浮出水面。

业内人士认为,作为城市租房市场中的一种新业态,长租公寓的发展具有不错的前景,但是因为行业规范的欠缺,长租公寓的整体品质难以保障,租户的权益乃至居住的安全会存在一定的风险。为了加强对承租者权益的维护,需要设置住所租借条件以确保承租人居住环境安全、健康、卫生,约束租用人

介绍到。更让周女士感到意外的是,到了今年2月份,房东找上门,说她一直未收到房租,如果爱公寓不能及时把房租打给她,她要收回房子。

在房东找来之前,爱公寓的业务员以平安小贷资金周转为由将付款平台转为蘑菇租房平台。但平安小贷上面的贷款却没有取消。对于退租,爱公寓给周女士的回复称,可以退租,但是押金不退还。即便是退租了,贷款也一时半会解决不了。

据了解,像周女士这样的情况相似的爱公寓租客将近1000人。如果贷款不解除,租客又无力支付两份租金,逾期还贷的话,将会影响到贷款者的征信,这对未来的购房、购车产生较大的影响。

记者拨打爱公寓的客服电话,电话中的录音显示公司2018年2月6日起开始放假,由于系统升级,部分房东的房款将在年后上班之支付。爱公寓的客服人员并未回复记者的相关问题。

的合同解除权;也需要在押金、租金办理等方面明晰办法。此外,政府还要立起规矩、建好“跑道”,对合租标准、消防标准、用处变更、运营企业主体责任等予以明晰的界定,让职业走上标准化标准开展之路。

对于承租者的权益保障,全国人大代表、58集团CEO姚劲波认为,应当通过国家层面的法治手段,遏制各种租房乱象,加快补齐租房市场立法领域的短板,完善房屋租赁制度顶层设计,明确房屋租赁双方权益和中介公司责任,建立快速解决房屋租赁纠纷机制,让解决租房纠纷问题有法可依。

同时,姚劲波希望在交易环节加强承租者权益保障,进一步增强承租者的“安全感”,使租房切实成为实现“住有所居”的重要途径。

四十年前,中天金融集团股份有限公司(000540.SZ,以下简称“中天”)这家借着改革开放春风诞生的贵州民企,如今已经成长为集金融、实业多项业务于一体的大型集团。日前,中天董事长罗玉平发表寄语,重申了中天金融集团的价值观、文化观。

与此同时,罗玉平还提出了关于做实做强村集体经济消除“空心村”推进乡村振兴的建议、支持西部地区“玉米调改”建立“玉米调改”产业基金的建议等系列建议,希望更快地解决“三农”问题,推进乡村扶贫工作。

# 新时代是奋斗者的时代

## 中天价值观:奋斗为本,实干为本

中天价值观是奋斗为本、实干为本的发展观,实干兴邦、产业报国为已任的实业观,以“普惠化、精准化”为核心的服务观,以责任赢信任的产品观。

2018年,是改革开放40周年,是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年。“今天的贵州不再垫底,不再是落后的代名词,正在撕下贫困的标签,贴上靓丽名片”。这是贵州人民的庄严宣告!这是历史之眷顾,这是机遇之垂青。

驱动实现事业发展愿景的中天价值观到底是什么?奋斗为本、实干为本的发展观,实干兴邦、产业报国为已任的实业观,以“普惠化、精准化”为核心的服务观,以责任赢信任的产品观。

“新时代是奋斗者的时代”,国家领导人指出,“只有奋斗的人生才称得上幸福的人生”。“阳光总在风雨后,请相信有彩虹”。奋斗的目标坚定不移,奋斗的过程充满艰辛,奋斗的结果蕴含幸福,我们要勇于在艰辛奋斗中磨炼意志、坚定信念、不忘初心、砥砺前行。

奋斗是苦苦求索的励精图治,奋斗是持之以恒的一以贯之,奋斗者最有资格谈论幸福、享受幸福。奋斗、实干,因其难能,所以可贵,沧海横流方显英雄本色,越是面对压力和挑战,越能激发蓬勃的力量。

我们来自贵州,我们感恩贵州,我们耕耘、成长于贵州的绿水青山之间。战略升级进程中的中天,冀望能将绿色金融、绿色城市、绿色发展、绿色创新的可持续理念播扬全国;冀望通过金融力量的激

活,服务实体经济的绿色转型。这是我们的使命担当,也是我们的情怀落地。

近年来,积极布局保险、证券、银行、投资多元业务,遵循“严管控、强合规”,秉持“金融服务实体经济、助力脱贫攻坚”的根本原则,我们立足贵州、赋能实业、稳健前行。

我们,推动实业绿色转型。走好绿色转型新路,焕发实体经济活力,推动实体经济加速实现绿色化、高端化、智能化,让金融成为实体经济绿色转型、提质增效的“助推器”。

2017年6月,贵州获批建设国家绿色金融改革创新试验区,强化绿色金融产品和服务方式创新由此成为重中之重。我们也将整合、聚合旗下金融企业,针对环保、节能、清洁能源、绿色交通、绿色建筑等领域的项目投融资、项目运营、风险管理等,提供更安全、更精准的金融服务。

我们,推动实业繁荣城市。为构建公平共享创新型中心城市,中天将竭尽所能、竭尽全力,中天始终将自身愿景与贵州实际紧密结合,走出了一条极具中天特色的发展之路,覆盖全产品周期以及全生活周期,中天特质的全周期城市运营。

我们,推动实业振兴乡村。为有源头活水、金融赋能实业。以金融的力量激发创业、激活产业、推



图为中天201中心。

动实业反哺乡村,在遵义播州区平正仡佬族乡团结村,我们全面践行“三变”推动三产融合实现三农振兴。

精准帮扶、民生优先。我们始终将基层乡村作为精准扶贫的主战场,2018年我们还将通过中天金融、中天国富证券、中融人寿“三企帮三县”,深度参与贵州省农业供给侧结构性改革,调整产业结构、夯实发展基础、优化发展空间,提升贫困地区自我发展能力,提升农业经济发展质量的同时达成精准扶贫、乡村振兴。

以服从服务于实体经济为已任,中天是推动实体经济绿色崛起、向上突破的力量;以服从服务于经济社会发展为根本,中天是引领城市向前的力量;决战脱贫攻坚、中天绝不缺席,中天公益是践行社会责任真实的力量,扎根贵州真扶贫、精准施策扶真贫。

“企业管理说到底就是目标管理”。金融+实业,不是我们的过程型目标,而是我们的方向型目标。

## 中天文化观:向阳而生、向上生长的昂扬力量

“企业根本是战略,战略本质是文化。”

形成最大公约数,画出最大同心圆。靠的是文化的力量,靠的是共识的力量——文化的共识,认同

输,就是基于硬性的原则性,入职就要“入模”,文化是刚性的宣贯,因为文化讲求的是一致和规范。

随时随地你看不见它,时时刻刻它在映射着你,它无所不在、无所不能、无所不包,始终在强烈而深刻地影响着你,它是所有人行为习惯的直接呈现,这就是文化。

文化特别需要软植入。润物无声的方式,感染、影响、改变、重塑,人脑更要“入心”。

驱动实现事业发展目标的中天文化观到底是什么?“一个承诺、一个法则”是中天文化价值观的基准规范;“一个承诺”即指:践诺诚信、信义如磐;“一个法则”即指农场法则,先付出后回报、少付出少回报、多付出多回报、付出与回报对等、年年付出才能年年回报。

四个意识、三种精神、十二字信仰是中天文化价值观的顶层设计。“四个意识”即:政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识;“三种精神”即:扣扣子、担担子、钉钉子;“十二字信仰”即:先锋思考、严谨执行、务求实效。

今年元旦,我在中天金融集团官方微信发表了题为《昂扬力量:向阳而生向上生长》的新年献词。向阳而生是阳光、透明的价值观,向上生长是积极、进取的文化观。向阳而生、向上生长的昂扬力量,是中天文化的内核。因应“向阳而生”的中天文化,才有向上生长的昂扬力量。

同中天、共未来,我们的文化使命和企业愿景。

何谓同中天?即指文化层面、价值观念的契合认同,战略指向、行动策略的同步同行。部门之间、公司之间、集团上下同心协同。战略方面同频同步,体现的是中天的凝聚力;行为方面合同拍同,体现的是中天的向心力,思想方面共振

同步,体现的是中天的文化力。

何谓共未来?即指公司和员工着力构建的是“五位一体”的共同体,即:成长共同体、责任共同体、事业共同体、价值共同体、命运共同体。

中天之力、向上动力,向阳、向上,阳光、大气,积极、昂扬。文化是一种气质,文化是态度、是温度,更是高度。

通过构建同中天、共未来的企业文化,孵化全新的集团品牌,激活共识、凝发力量,最终达成战略愿景和远景目标。每一位中天人,都要成为企业文化的践行者,企业发展的贡献者,企业秩序的维护者,企业进步的推动者,企业创新的引领者。

同中天、共未来,这是和而共生、共生共融的企业文化,这是中天的理想、情怀与风范。集团层面,要自觉自愿、心甘情愿地为成员企业、员工群体创造做事的平台和环境,从而使得大家追逐内心的理想,各司其职、各显其能,协同增效、协同共赢。

同中天、共未来,我们的企业文化之下,每一位中天人,每一个成员企业,都是中天的力量和财富。

中天的组织职能不仅仅是管理员工,甚至也不仅仅是激励员工,而是为员工赋能——给员工提供更高的环境和机制,使员工在这个平台能够将自己的能力发挥到极致。我们着力培养的是和企业“同呼吸、共命运”的事业合伙人,也因此将积极发展开放共享、共生共赢的事业合伙人关系,实现员工与企业的利益交汇、情感共融,全力推进成员企业间的协作,我们是共担时代责任、共促企业发展的相互依存关系。

中天金融集团董事长 罗玉平