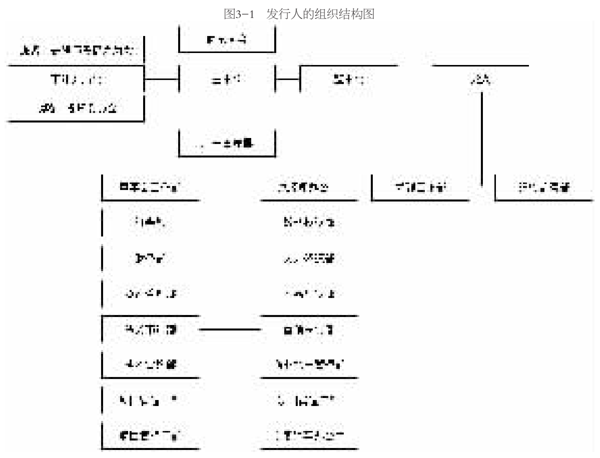
（上接B5版）

图3-1 发行人的组织结构图



（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至2015年3月31日，发行人控股子公司基本情况如下：

表3-3 截至2015年3月31日发行人控股子公司基本情况

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
通过设立或投资等方式取得的子公司							
1	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	控股	北京	3,000.00	房地产开发	51.00%	51.00%
2	北京首开天成房地产开发有限公司	全资	北京	10,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
3	苏州首开嘉泰置业有限公司	全资	苏州	22,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
4	苏州首开永泰置业有限公司	全资	苏州	10,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
5	扬州首开衡泰置业有限公司	全资	扬州	70,396.58	房地产开发	100.00%	100.00%
6	太原首开龙泰置业有限责任公司	控股	太原	30,000.00	房地产开发	85.00%	85.00%
7	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	全资	沈阳	30,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
8	厦门首开翔泰置业有限公司	全资	厦门	30,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
9	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	控股	贵阳	22,058.00	房地产开发	90.67%	100.00%
10	绵阳首开兴泰置业有限公司	全资	绵阳	20,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
11	北京首开荣泰置业有限公司	全资	北京	20,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
12	首开中庚（福州）房地产开发有限公司	控股	福州	30,000.00	房地产开发	51.00%	51.00%
13	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	全资	廊坊	10,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
14	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	全资	葫芦岛	60,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
15	福州中鼎投资有限公司	控股	福州	10,000.00	房地产开发	40.00%	60.00%
16	苏州首开融泰置业有限公司	控股	苏州	10,000.00	房地产开发	75.00%	75.00%
17	沈阳首开京泰置业有限公司	全资	沈阳	5,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
18	北京首开保利仁泰置业有限公司	控股	北京	50,000.00	房地产开发	51.00%	51.00%
19	苏州依湖置业有限公司	控股	苏州	5,000.00	房地产开发	50.00%	50.00%
20	苏州首开龙泰置业有限公司	控股	苏州	10,000.00	房地产开发	70.00%	70.00%
21	北京首开万科房地产开发有限公司	控股	北京	10,000.00	房地产开发	50.00%	50.00%
22	北京首开住总安泰置业有限公司	控股	北京	10,000.00	房地产开发	51.00%	51.00%
同一控制下企业合并取得的子公司							
23	北京城市开发集团有限责任公司	全资	北京	300,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
24	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	全资	烟台	3,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%
25	北京首开立信置业股份有限公司	控股	北京	15,510.51	房地产开发	84.39%	84.39%
26	三亚天鸿度假村有限公司	控股	三亚	3,650.00	酒店	95.89%	95.89%
27	北京宝辰饭店有限公司	全资	北京	1,274.00	饭店	100.00%	100.00%
28	北京燕华置业有限公司	控股	北京	10,400.00	房地产开发	75.00%	80.00%
29	北京首开商业地产有限公司	控股	北京	76,585.00	房地产开发	100.00%	100.00%
30	北京联宝房地产有限公司	控股	北京	9,971.18	房地产开发	61.50%	80.00%
31	海门锦源国际俱乐部有限公司	全资	海门	4,134.34	房地产开发	100.00%	100.00%
非同一控制下企业合并取得的子公司							
32	北京东银燕华置业有限公司	控股	北京	3,000.00	房地产开发	51.00%	51.00%
33	大连中美居置业有限公司	控股	大连	19,953.60	房地产开发	95.00%	95.00%
34	大连中嘉房地产开发有限公司	控股	大连	25,000.00	房地产开发	60.00%	60.00%
35	海南民生长流油气储运有限公司	全资	海口	18,100.00	房地产开发	100.00%	100.00%
36	浙江美都置业有限公司	控股	杭州	20,000.00	房地产开发	51.00%	51.00%

截至2015年3月31日，发行人合营企业基本情况如下：

表3-4 截至2015年3月31日发行人合营企业基本情况

序号	公司全称	企业类型	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
1	北京发展大厦有限公司	有限责任	北京	13,053.32	写字楼租赁	50.00%	50.00%
2	北京住总首开置业有限公司	有限责任	北京	10,000.00	房地产开发	50.00%	50.00%
3	北京首开住总房地产开发有限公司	有限责任	北京	45,000.00	房地产开发	50.00%	50.00%
4	北京屹泰房地产开发有限公司	有限责任	北京	10,000.00	房地产开发	50.00%	50.00%
5	北京首开美驰房地产开发有限公司	有限责任	北京	1,000.00	房地产开发	50.00%	50.00%

截至2015年3月31日，发行人联营企业基本情况如下：

表3-5 截至2015年3月31日发行人联营企业基本情况

序号	公司全称	企业类型	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
1	北京首城置业有限公司	有限责任	北京	10,000.00	房地产开发	50.00%	50.00%
2	天津海景实业有限公司	有限责任	天津	50,000.00	房地产开发	50.00%	50.00%
3	北京首开万科和泰置业有限公司	有限责任	北京	6,800.00	房地产开发	50.00%	50.00%
4	北京首开万科置业有限公司	有限责任	北京	7,200.00	房地产开发	50.00%	50.00%
5	北京朗泰房地产开发有限公司	有限责任	北京	130,000.00	房地产开发	50.00%	50.00%
6	国奥投资发展有限公司	有限责任	北京	140,000.00	房地产开发	46.00%	46.00%
7	北京方庄物业管理有限责任公司	有限责任	北京	1,100.00	物业管理	36.00%	36.00%
8	北京苏汇聚富房地产开发有限公司	有限责任	北京	7,143.00	房地产开发	30.00%	30.00%
9	北京保利首开兴泰置业有限公司	有限责任	北京	50,000.00	房地产开发	49.00%	49.00%
10	沈阳首开国盛投资有限公司	有限责任	沈阳	61,220.00	房地产开发	49.00%	49.00%
11	北京万城永辉置业有限公司	有限责任	北京	2,000.00	房地产开发	30.00%	30.00%
12	北京惠信瑞泰商业地产有限公司	有限责任	北京	30,000.00	房地产开发	30.00%	30.00%
13	北京万信房地产开发有限公司	有限责任	北京	20,000.00	房地产开发	34.00%	34.00%

四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

（一）发行人控股股东的基本情况

截至2015年3月31日，首开集团直接持有发行人50.95%的股份，并通过其全资子公司天鸿集团间接持有发行人6.37%的股份，是发行人的控股股东。首开集团概况如下：

公司名称：北京首都开发控股（集团）有限公司

法定代表人：刘希模

设立日期：2005年11月22日

注册资本：133,000万元

注册地址：北京市西城区三里河三区52号楼

经营范围：许可经营项目：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下项目限分支机构经营：住宿、餐饮。一般经营项目：企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械电气设备、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口。

首开集团系由北京城市开发集团有限责任公司、天鸿集团合并组建成立的国有独资公司，以商品房开发、工程代建业务、持有型物业和物业管理为主营业务的北京市市属国有大型企业集团。2009年3月31日，北京市国资委将首开集团划转至北京市国资委组建的全民所有制企业北京国有资本经营管理中心。

截至2014年12月31日，首开集团经审计的资产总额为1,172.70亿元，其中流动资产1,050.08亿元；负债总额为980.17亿元；所有者权益合计192.53亿元，其中归属于母公司的所有者权益合计115.47亿元。2014年度，首开集团实现营业收入234.24亿元，营业利润38.18亿元，净利润28.64亿元，归属母公司净利润18.16亿元。

截至2015年3月31日，首开集团持有的发行人股份不存在被质押或被司法冻结的情形。

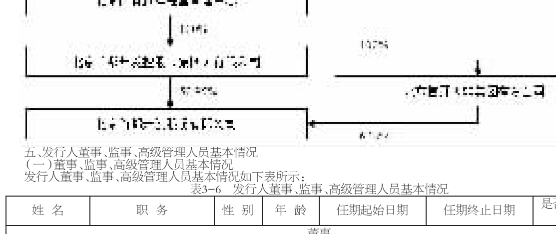
（二）发行人实际控制人情况介绍

截至2015年3月31日，发行人的实际控制人为北京市国资委。

（三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至2015年3月31日，发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系如下图所示。

图3-2 发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系图



五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表3-6 发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	是否在股东单位领取薪酬
董事						
潘利群	董事长、党委书记	男	52	2012年11月22日	2015年11月21日	是
杨文侃	董事、总经理	男	57	2012年11月22日	2015年11月21日	否
王明	董事	男	60	2012年11月22日	2015年11月21日	是
潘文	董事	男	51	2012年11月22日	2015年11月21日	是
阮庆革	董事	男	45	2012年11月22日	2015年11月21日	是
孙茂竹	独立董事	男	56	2012年11月22日	2015年11月21日	否
刘守豹	独立董事	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日	否
王德勇	独立董事	男	41	2012年11月22日	2015年11月21日	否
梁积江	独立董事	男	51	2012年11月22日	2015年11月21日	否
监事						
胡仕林	监事会主席	男	58	2012年11月22日	2015年11月21日	是
秘勇	监事	男	45	2012年11月22日	2015年11月21日	是
杨昕	监事	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日	否
刘文龙	职工监事	男	59	2012年11月22日	2015年11月21日	否
郭士友	职工监事	男	57	2012年11月22日	2015年11月21日	否
姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	是否在股东单位领取薪酬
高级管理人员						
杨文侃	总经理	男	57	2012年11月22日	2015年11月21日	否
潘刚升	副总经理	男	54	2012年11月22日	2015年11月21日	否
赵龙节	副总经理	男	44	2012年11月22日	2015年11月21日	否
刘安	副总经理	男	50	2012年11月22日	2015年11月21日	否
田萌	副总经理	女	46	2012年11月22日	2015年11月21日	否
胡瑞深	总工程师	男	50	2012年11月22日	2015年11月21日	否
王宏伟	总经济师	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日	否
邢宝华	财务总监	男	51	2012年11月22日	2015年11月21日	否
王怡	董事会秘书	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日	否

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

潘利群，董事长

男，汉族，1963年9月出生，中共党员，研究生学历。2005年2月至2010年4月，先后任北京城建集团有限责任公司副总经理、北京市经济管理职业学院院长、北京市国资委党校校长。2010年4月至2010年8月任首开集团党委副书记、董事、总经理，2010年8月起任首开集团党委副书记、副董事长、总经理。2010年8月起，任公司董事，2012年10月起，兼任公司党委书记。2015年4月7日起，担任公司董事长。

杨文侃，董事、总经理

男，回族，1957年10月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师。2005年至2008年2月，任首开集团总会计师。2006年11月至2008年2月，担任首开集团副总经理。2008年2月起，任公司董事、副总经理、财务总监。2010年9月起，不再兼任公司财务总监。2012年8月-11月，代行公司总经理职责。2012年11月至今，任公司总经理。2014年3月至今，兼任首开集团董事。

王明，董事

男，汉族，1955年1月出生，中共党员，大专学历，助理工程师。2005年10月至2008年4月，任首开集团副总经理。2008年2月至2010年8月，任公司副总经理。2010年8月起，任首开集团副总经理。2008年2月起任公司董事。

潘文，董事

男，汉族，1963年4月出生，中共党员，工商管理硕士，高级工程师。2006年1月至2008年3月，任首开集团总经理助理，2008年3月至2011年9月，任公司副总经理。2011年9月起，任首开集团副总经理。

阮庆革，董事

男，汉族，1969年10月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师。2006年4月起，任首开集团资产管理部经理。2008年3月起，任首开集团副总经济师兼资产管理部经理。2011年9月起，任首开集团总经济师。2012年11月起任公司董事。

孙茂竹，独立董事

男，汉族，1959年2月出生，中共党员，研究生学历，注册会计师。中国人民大学商学院财务与金融系教授，博士生导师，中国会计学会管理会计专业委员会委员。曾任中国人民大学会计系党总支副书记和系副主任、中国人民大学商学院党委副书记。

刘守豹，独立董事

男，汉族，1967年1月出生，中共党员，经济法硕士，民商法博士。1996年12月起任北京普华律师事务所主任。

王德勇，独立董事

男，汉族，1974年11月出生，中共党员，研究生学历，长江商学院EMBA。2004年7月至2008年12月任中信证券股份有限公司研究部董事、房地产行业首席分析师。2010年起，任北京东方兴业投资有限公司董事长。

梁积江，独立董事

男，汉族，1964年8月出生，中共党员，管理科学与工程博士。2003年至2004年，任中央民族大学经管系副教授；2004年起，任中央民族大学经管学院教授、副院长。

2、监事

胡仕林，监事会主席

男，汉族，1956年7月出生，中共党员，研究生学历，高级政工师。2005年10月至今任首开集团党委常委、纪委书记。2008年2月起，兼任公司党委副书记、纪委书记、监事会主席。

秘勇，监事

男，汉族，1970年9月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师。2009年3月至2010年4月，任北京市国有企业监事会主席助理（挂职）。2010年4月至2010年6月，负责北京城建集团有限责任公司财务专项工作。2010年6月至今，任首都集团财务总监。2010年8月至今任公司监事。

杨昕，监事

男，汉族，1966年4月出生，中共党员，第一学历大学本科，在职研究生学历，经济师。2002年10月至2010年6月，任财政部驻北京市财政监察专员办事处主任科员、副处长、正处级副处长。2010年6月至今任北京市国有企业监事会专职监事。

刘文龙，职工监事

男，汉族，1958年7月出生，中共党员，大学本科学历，政工师。2008年3月至今任公司党群工作部副部长。2008年6月至今任公司职工监事。

郭士友，职工监事

男，汉族，1956年12月出生，中共党员，大学本科学历，助理经济师。2008年3月起任公司监事室负责人。2011年11月起任公司纪检监察部副部长。2010年8月至今任公司职工监事。

3、其他高级管理人员

杨文侃，董事、总经理

具体见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历”中“1、董事”。

潘刚升，副总经理

男，汉族，1960年10月出生，中共党员，硕士研究生学历，国际注册商业房地产投资师。曾任北京天鸿集团公司副总经理，首开集团副总经理，现任公司副总经理。

赵龙节，副总经理

男，汉族，1970年9月出生，中共党员，经济学博士学位，高级经济师。曾任北京天鸿集团公司人力资源部经理，首开集团人力资源部经理，现任公司副总经理。

刘安，副总经理

男，汉族，1965年11月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾任北京首开亿信置业股份有限公司党总支书记、董事长、总经理。现任公司副总经理。

田萌，副总经理

女，汉族，1968年9月出生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。1968年9月出生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。曾任公司成本合约部经理、项目管理部经理、同信分公司总经理。现任公司副总经理。

胡瑞深，总工程师

男，汉族，1965年3月出生，中共党员，研究生学历，硕士学位，教授级高级工程师。曾任北京天鸿集团公司总工程师，首开集团总工程师，现任公司总工程师。

王宏伟，总经济师

男，汉族，1966年11月出生，中共党员，博士研究生学历，博士学位，教授级高级工程师，高级经济师。曾任北京城市开发集团有限责任公司副总经理、总建筑师，首开集团总规划师，现任公司总经济师。

邢宝华，财务总监

男，汉族，1964年11月出生，中共党员，博士研究生学历，高级会计师。曾任天鸿宝业公司财务总监、渤海分公司财务总监。现任公司财务总监。

王怡，董事会秘书

男，汉族，1967年2月出生，工商管理硕士，高级经济师。曾任北京天鸿集团公司计划财务部经理，首开集团投行业务部经理，现任公司董事会秘书。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

1、在股东单位任职情况

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况如下表所示：

表3-7 发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位兼职情况

姓名	兼任单位名称	在股东单位担任的职务	任职期限
潘利群	首开集团	副董事长、总经理	2010年4月1日至今
杨文侃	首开集团	董事	2014年3月24日至今
王明	首开集团	副总经理	2010年8月23日至今
潘文	首开集团	副总经理	2011年9月5日至今
阮庆革	首开集团	总经济师	2011年9月5日至今
胡仕林	首开集团	董事	2005年10月21日至今
秘勇	首开集团	财务总监	2010年6月1日至今
潘刚升	美都控股	副董事长	2010年7月12日至今

2、在其他单位任职情况

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下表所示：

表3-8 发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

姓名	兼职单位名称	在其他单位担任的职务
潘利群	国奥投资发展有限公司	董事
	北京首城置业有限公司	董事
杨文侃	北京发展大厦有限公司	董事长
	北京首城置业有限公司	董事
	北京科技园建设（集团）股份有限公司	董事
王明	北京集善首开健康科技发展有限公司	董事
	北京城市铁路股份有限公司	董事
	国奥投资发展有限公司	董事
潘文	首开控股（国际）有限公司	董事长
阮庆革	北京首开天鸿集团有限公司	董事长
	首开控股（国际）有限公司	董事
	北京宝晟住房股份有限公司	董事
	海南天鸿投资控股有限公司	董事
	海南海景乐园国际有限公司	董事
	澳大利亚澳宝股份有限公司	董事
	澳宝（西澳）股份有限公司	董事
	澳宝（新州）股份有限公司	董事
	北京华德房地产有限公司	董事
胡仕林	国奥投资发展有限公司	董事
	京澳有限公司	监事
秘勇	首开控股（国际）有限公司	董事
潘刚升	北京华德房产有限公司	董事
	海南天鸿投资控股有限公司	董事长
	海南海景乐园国际有限公司	董事长
	中碧投资有限公司	董事
	中碧国际投资有限公司	董事
	荷兰阿姆斯宝有限责任公司	董事
	南财有限公司	董事
刘安	北京世安住房股份有限公司	董事长
赵龙节	首开集团培训中心	法定代表人
田萌	北京郎泰房地产开发有限公司	董事
孙茂竹	中国人民大学商学院	财务与金融系教授
	中国会计学会管理会计专业委员会	委员
	北京城建设计发展集团股份有限公司	独立董事
	洛阳轴研科技股份有限公司	独立董事
	华润元大基金管理有限公司	独立董事
刘守豹	北京普华律师事务所	主任
	中视传媒股份有限公司	独立董事
王德勇	北京东方兴业投资有限公司	董事长
	安徽水利开发股份有限公司	独立董事
梁积江	中央民族大学经管学院	教授

（四）董事、监事、高级管理人员薪酬情况

发行人董事、监事、高级管理人员2014年在公司领取薪酬的情况如下表所示：

表3-9 发行人董事、监事、高级管理人员2014年在公司领取薪酬的情况

姓名	职务	性别	2014年从公司领取的报酬总额（万元）	是否在股东单位领取薪酬
董事				
刘希模	董事长	男	0.00	是
潘利群	副董事长、党委书记	男	0.00	是
杨文侃	董事、总经理	男	159.88	否
王明	董事	男	0.00	是
潘文	董事	男	0.00	是
阮庆革	董事	男	0.00	是
王爱明	董事	男	0.00	否
孙茂竹	独立董事	男	6.50	否
刘守豹	独立董事	男	6.50	否
王德勇	独立董事	男	6.50	否
梁积江	独立董事	男	6.50	否
监事				
胡仕林	监事会主席	男	0.00	是
秘勇	监事	男	0.00	是
杨昕	监事	男	0.00	否
刘文龙	职工监事	男	65.72	否
郭士友	职工监事	男	49.48	否
高级管理人员				
杨文侃	总经理	男	159.88	否
潘刚升	副总经理	男	123.36	否
赵龙节	副总经理	男	131.04	否
刘安	副总经理	男	122.30	否
田萌	副总经理	女	135.25	否
胡瑞深	总工程师	男	129.35	否
王宏伟	总经济师	男	129.34	否
邢宝华	财务总监	男	129.45	否
王怡	董事会秘书	男	123.36	否

注1：刘希模已于2015年4月辞去公司董事长职务，由潘利群担任公司董事长。

注2：王爱明已于2014年12月辞去公司董事职务。

（五）董事、监事、高级管理人员持有公司股票及债券情况

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员持有公司股票情况如下表所示：

表3-10 发行人董事、监事、高级管理人员持有公司股票情况

姓名	职务	持股数（股）
王怡	董事会秘书	14,449

截至2015年3月31日，发行人其他董事、监事、高级管理人员均未直接持有公司股票。

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员所持有的公司股票不存在质押或冻结的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员离职后半年内，不得转让其所持有的公司股票，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股票总数的25%。

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员均未直接持有本公司债券。

六、发行人主营业务基本情况

发行人以房地产开发销售为主营业务，目前主要集中于北京、苏州、扬州、福州、厦门、太原等十余个城市。

（一）房地产行业概况

1、发展概况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。2002-2013年，全国房地产开发投资完成额从7,790.92亿元提高到86,013.38亿元，年均增长率为24.53%；同期，全国商品房竣工面积从32,522.81万平方米增加至2013年的101,434.99万平方米，年均增长率为12.05%；全国商品房销售面积从24,969.27万平方米上升至130,550.59万平方米，年均增长率为17.99%。

2000年以来我国房地产行业发展概况如下：

（1）2000年至2007年

国家统计局的数据显示，2000-2007年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持20%以上的增长速度。2004年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过30%。经过2005年短暂回落后，2006年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例，2006年为19,382亿元，同比增长21.80%，2007年为25,280亿元，同比增长30.20%。

期间，在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2000-2007年，全国商品房销售面积从16,984.16万平方米增加至77,354.72万平方米，年均增长率达24.18%；商品房销售金额从3,572.00亿元上升至29,889.12亿元，年均增长率达35.46%。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善国民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（2）2008年

2008年由于受到国际金融危机的冲击，我国宏观经济增速放缓加之2007年出台的房地产调控政策效果逐步显现，房地产市场观望情绪持续加重，进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008年全国商品销售面积为65,969.83万平方米，同比下降14.72%；商品房销售金额为25,068.18亿元，同比回落16.13%。

受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发企业纷纷控制新开工面积和投资速度，房地产开发投资增速出现回落。2008年，全国房地产开发投资完成额为31,203.20亿元，同比增长23.39%，较上年同期回落6.81个百分点。

2008年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，我国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。随着房价的快速上涨，中国对房地产的政策由支持逐步转向收紧。

（3）2009年

2008年下半年开始，随着国家宏观调控的首要任务由“防过热、防通胀”转向“保增长、控通胀”并更多向保增长倾斜，国家对房地产业的主要政策导向亦发生了明显转变，主要是以发挥房地产扩大内需、促进经济平稳较快增长的重要支柱产业作用，鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康稳定发展为指导方针和基本原则。随着2008年密集出台的稳定房地产市场政策在2009年逐步得到落实，特别是贷款利率下降和按揭贷款优惠措施的推广，使得购房成本得到明显控制，商品房销售面积和销售金额在2009年均出现大幅回升。2009年，全国商品房销售面积达到94,755.00万平方米，同比大幅增长43.63%；商品房销售金额达到44,355.17亿元，同比增长76.94%。

2009年12月9日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地，增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

（4）2010年至今

2010年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010-2012年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由2010年的10.56%下降至2012年的1.77%；同期商品房销售金额增速也由2010年的18.86%回落至2012年的10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012年，房地产开发完成投资额同比增速分别为33.16%、28.05%和16.19%。

2013年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013年，全国商品房销售面积为130,550.59万平方米，同比增加17.29%；商品房销售金额为81,428.28亿元，同比上升26.33%。随着国民经济的快速增长，城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014年度，全国商品房销售面积为120,648.54万平方米，同比回落7.58%；商品房销售金额为76,292.41亿元，同比回落6.31%。2014年4月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014年9月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014年11月和2015年3月，人民银行分两次公告降低贷款基准利率，将5-30年公积金贷款利率由4.50%调整至4.00%。2015年3月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至40%；对于使用公积金购买首套普通自住房，最低首付降至20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付降至30%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2、行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

（1）土地供应方式

表3-11 近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年3月18日	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004年8月31日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006年8月1日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007年8月8日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对2005年1月1日至2007年12月31日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007年9月28日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。
2012年9月15日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2013年2月26日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。

（2）土地供应总量和结构

表3-12 近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年10月21日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。 停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005年5月9日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。 继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。 对超过出让合同约定的动工开发日期满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。 坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007年9月12日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。
2008年1月3日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收20%土地闲置费；住宅开发严格执行90/70标准。
2010年1月14日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010年12月29日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012年6月1日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款20%的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。
2013年2月20日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013年4月15日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发，规范政府储备存量建设用地开发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。

（3）土地供应成本

表3-13 近年来土地供应成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006年8月31日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006年11月7日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》	财政部、国土资源部、人民银行	从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007年9月12日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。
2009年12月21日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计署	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。
2010年3月8日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，竞买保证金不得低于出让最低价的20%，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过1年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012年3月16日	《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》	国土资源部	进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要素的供地政策和地价政策。

（4）住宅价格和供给结构

表3-14 近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005年5月9日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。 在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。 自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。
2006年7月6日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自2006年6月1日起，各城市（包括县城，下同）年度（从6月1日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到70%以上。
2007年8月1日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房5年内不得上市交易，5年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008年12月20日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在2009-2011年三年时间内，计划总投资9,000亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇747万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中287万户通过实物配租的方式解决，460万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设400万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决220万户的住房问题。
2010年1月7日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到2012年末，基本解决1,540万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010年4月17日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010年4月19日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011年1月26日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013年2月26日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

（5）房地产信贷

表3-15 近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003年6月5日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款； 严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004年4月26日	《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。
2004年8月30日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理；商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理；商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于35%。
2005年3月16日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的0.9倍（2006年8月19日，人民银行又将该比例由0.9调整为0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的20%提高到30%。
2006年7月22日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007年9月27日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	人民银行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置3年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的，首付比例不得低于40%，利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的1.1倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于50%，期限不得超过10年；贷款利率不得低于人民银行同期同档次利率的1.1倍。
2008年2月18日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	人民银行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008年10月22日	扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房	人民银行	自2008年10月27日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍；最低首付款比例调整为20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009年5月27日	《对现行固定资产投资项目资本金比例进行调整》	国务院	保障性住房和普通商品住房项目资本金比率由原35%下调为20%，其他房地产开发项目资本金比率由原35%下调为30%。
2010年1月7日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010年2月11日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010年4月17日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2011年1月26日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。
2013年2月26日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。
2014年9月30日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。 银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2015年3月30日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	调整个人住房贷款政策，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。 在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

（6）房地产税费

表3-16 近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年4月30日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	自2005年6月1日起，对个人购买住房不足2年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从2006年6月1日起，对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2007年1月16日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008年1月1日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008年4月7日	《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	规定房地产开发企业预缴企业所得税，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整。
2008年7月11日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008年12月21日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	自2009年1月1日至2009年12月31日，个人购买普通住房超过2年(含2年)转让免征营业税，个人购买普通住房不足2年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过2年(含2年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足2年转让的，按其转让收入全额征收营业税。 取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009年12月22日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自2010年1月1日起，个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房或者不足5年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2011年1月27日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部	个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013年2月26日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。
2015年3月30日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国税总局	个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

3、发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的重要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2007-2012年，我国GDP年增速均超过8%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在6.4%以上。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

此外，根据世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当人均GDP在600-800美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均GDP达到1,300-8,000美元时，房地产行业进入稳定快速增长期。2012年我国人均GDP约为6,076美元，房地产行业已步入稳定快速增长期。

（2）持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至2012年末我国城市化率水平为52.07%，与发达国家平均70%-80%的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。按照“十二五”规划纲要，到2015年我国城市化水平将提高到54.90%；到2020年，我国城市化率水平将达到59.90%左右。假设“十二五”期间年新增城镇的人均居住使用面积为0.8平米；人口年自然增长率为0.45%，“十二五”期间每年新增的商品化住宅需求为13.8亿平方米。而2011-2013年，我国年均住宅销售面积为10.4亿平方米，供需矛盾依然存在。

（3）行业集中度进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

（4）房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

（5）调控政策支持合理性住房需求

中央政府进一步深化改革，加快制度建设，激发市场活力。2014年3月，全国两会召开，确定今年政府工作15个方面共55项重点任务。其中，城镇化、土地制度改革、金融制度改革等与房地产市场长期发展相关的制度建设成为工作报告重点。随后，国务院公布《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，在“以人为本”原则下，形成“人落户——城镇布局——可持续发展——城乡统筹”的发展脉络。2014年5月20日国务院批转发展改革委《关于2014年深化经济体制改革重点任务的意见》，优先推出了对稳增长、调结构、惠民生有直接效果的改革举措，包括深化户籍、土地等相关制度改革，以及推进房产税立法工作。

房地产市场更加注重调控稳定性，强调双向调控、分类指导。在中央提出“双向调控”的背景下，各地调控频繁出现政策微调，2014年6月4日建设部再次重申了“双向调控、分类指导”的调控基调，并且表示对房地产市场的调控始终要坚持保护消费需求、遏制投资需求的原则。总体来看，“不打压、不刺激”、“尊重市场规律对房地产市场调整的作用”以及“加强市场监控、做好应对方案”等，将成为下一阶段房地产市场调控政策的基本口径。

（二）公司的业务经营情况

1、公司的经营范围

公司的经营范围：房地产开发、商品房销售、房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装潢；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务。

公司的主营业务为房地产开发与经营以及酒店物业经营等。

2、公司的开发资质及业务流程

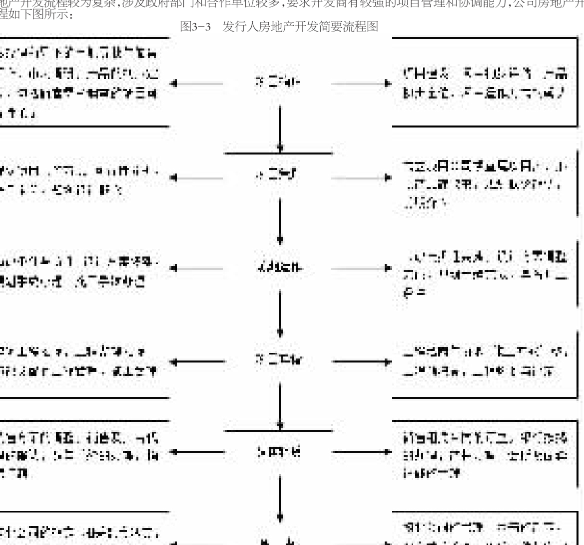
公司为建设部批准的一级房地产开发企业（资质证书编号：建开企[2001]011号），承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目。

公司全资子公司城开集团持有建设部颁发的《房地产开发企业资质证书》（建开企[2001]165号），资质等级为一级。

城开集团子公司北京城市开发股份有限公司主营房地产开发，持有建设部颁发《房地产开发企业资质证书》（建开[2002]347号），资质等级为一级。

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力，公司房地产开发简要流程如下图所示：

图3-3 发行人房地产开发简要流程图



3、公司的市场定位和客户基础

（1）区域定位

发行人将继续巩固北京根据地，立足现已进入的苏州、扬州、福州、厦门、太原等京外各城市，不失时机增加新的区域布点，在多点辐射的基础上，有限选择有投资价值和成长性好的城市圈进行区域深耕拓展，实现从区域性公司向全国性公司的战略跨越。

（2）产品定位

多年以来，发行人积累了丰富的开发经验和品牌优势，专注于满足刚性需求的商品住宅的开发，适量开发经济适用房、低密度生态住宅等，同时辅以少量持有型物业。

（3）消费群体定位

发行人住宅产品主要为满足刚性需求的商品住宅，其面向的主要目标客户是中等收入阶层，包括政府部门公务员、企事业单位的工作人员、私营企业经营者和自由职业者等。

4、公司的经营情况

（1）主营业务收入分业务类别构成情况

最近三年，发行人主营业务收入分业务类别构成情况如下表所示：

表3-17 最近三年发行人主营业务收入分业务类别构成情况

单位：万元

项目	2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋销售	2,032,550.25	97.64%	1,254,548.12	93.16%	1,226,858.67	96.91%
土地开发、转让	39,518.65	1.90%	57,418.02	4.26%	4,937.58	0.39%
酒店物业经营等	9,606.32	0.46%	34,631.53	2.57%	34,137.68	2.70%
合计	2,081,675.22	100.00%	1,346,597.66	100.00%	1,265,933.93	100.00%

（2）主营业务收入分地区构成情况

最近三年，发行人主营业务收入分地区构成情况如下表所示：

表3-18 最近三年发行人主营业务收入分地区构成情况

单位：万元

项目	2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京地区	1,302,768.14	62.58%	863,881.83	64.15%	1,004,022.24	79.31%
京外地区	778,907.08	37.42%	482,715.83	35.85%	261,911.69	20.69%
合计	2,081,675.22	100.00%	1,346,597.66	100.00%	1,265,933.93	100.00%

（3）房地产开发经营情况

最近三年及一期，发行人房地产开发经营情况如下表所示：

表3-19 最近三年及一期发行人房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2015年3月31日/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
新开工面积	0	252	174	214
竣工面积	11	201	190	120
在施面积	707	908	846	796
签约销售面积	23	154	141	135
签约销售金额	36	206	186	178

注：销售面积含车库销售面积。

近年来尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策总体趋紧，但是发行人秉承“现金为王、销售为先、效率为本”的经营原则，严格实施“促销售、广合作、慎扩张、控风险”的经营方针，保证了公司持续健康发展。在销售方面，发行人通过实施积极灵活的定价策略，优化项目营销推广策略，合理安排销售节奏，并有针对性地推出适合刚需人群的产品和户型，实现销售面积快速增长。最近三年及一期，发行人签约销售面积分别为135万平方米、141万平方米、154万平方米和23万平方米；分别实现签约销售金额178亿元、186亿元、206亿元和36亿元。同时，发行人采取了多种手段，优化和控制开发成本，提高运作水平。在工程建设方面，发行人不断加大成本控制力度，完善工程招标采购和材料设备集中采购，加强工程质量管理。在计划执行方面，加强组织领导，落实经营责任制，同时严格执行绩效考核指标。最近三年及一期，发行人房地产开发项目在施面积分别为796万平方米、846万平方米、908万平方米和707万平方米，总体保持了温和、稳定的增长态势，为公司持续发展提供了有力支撑。

在巩固北京地区房地产业务的同时，发行人持续深耕拓展京外地区项目，京外项目销售面积持续快速增长，有力地支持了公司的业务发展。此外，截至2014年12月31日发行人京外地区在建、拟建项目的规划建筑面积（扣除竣工面积）已达到1,241万平方米，占到总量的75.27%，预计未来北京以外地区将逐渐成为公司收入和利润的重要来源。最近三年及一期，发行人房地产业务分地区经营情况如下表所示：

表3-20 最近三年及一期发行人房地产业务分地区经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2015年1-3月		2014年度		2013年度		2012年度	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
北京地区	8	20	80	124	64	102	64	113
京外地区	15	16	74	82	77	84	71	65
合计	23	36	154	206	141	186	135	178

同时，发行人秉承“责任地产”理念，保持了较大的保障性住房建设力度。最近三年及一期，发行人保障性住房项目经营情况如下表所示：

表3-21 最近三年及一期发行人保障性住房项目经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2015年3月31日/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
新开工面积	0	46	2	15
竣工面积	2	17	0	30
在施面积	52	77	37	68
签约销售面积	2	30	12	4
签约销售金额	6	22	9	2

最近三年及一期末，发行人保障性住房项目在施面积分别为68万平方米、37万平方米、77万平方米和52万平方米。由于发行人开发的大兴康庄限价房项目整体竣工，2013年保障性住房项目在施面积出现大幅回落。最近三年及一期，发行人保障性住房项目签约销售面积分别为4万平方米、12万平方米、30万平方米和2万平方米，签约销售金额分别为2亿元、9亿元、22亿元和6亿元。2013年小屯限价商品房项目实现销售，推动发行人当年保障性住房项目签约销售面积和销售金额同比出现大幅增加。目前，发行人保障房规划建筑面积超约98万平方米，其中京内保障房项目或配建保障房面积约84万平方米。

此外，发行人高度重视自身品牌声誉的提升。2012年，发行人获评2012沪深房地产上市公司“综合实力TOP 10”第七名、“财富创造能力TOP 10”第六名；取得2012年度投资者保护指数主板第四名，位列房地产开发经营类第一，成为入选前五名的唯一一家房地产公司。2013年，发行人被评为2013沪深房地产上市公司“综合实力TOP 10”第六名、“财务稳健性TOP 10”第九名；在《理财周报》“中国上市公司最佳董事会评选”中获评“2013中国主板上市公司最佳董事会20强”；在南方全媒体集群主办的“2013年最具价值上市公司评选”活动中获评“最具投资者关系大奖”。2014年，发行人获评2014沪深房地产上市公司“综合实力TOP 10”第十名、“财务稳健性TOP 10”第九名；并荣登“2013年度中国房地产卓越100榜”、“2013年度中国房地产卓越100榜北京区域榜”和“2013年度中国房地产卓越100榜福州区域榜”榜单前列。

（4）公司主要房地产开发项目情况

截至2015年3月31日，发行人拥有控制权的在建及拟建项目共计41个，其中在建项目32个，拟建项目9个。

A、在建项目

截至2015年3月31日，发行人主要在建项目基本情况如下表所示：

表3-22 截至2015年3月31日发行人主要在建项目基本情况

单位：万平方米

序号	项目名称	所在地区	权益比例	占地面积	规划建筑面积	项目属性
京内项目						
1	熙悦山二期	北京	100.00%	25.60	52.89	商品房
2	高井2号地（熙悦尚郡）	北京	90.00%	4.69	18.01	商品房、保障性住房
3	旧宫A2-1地块	北京	51.00%	2.72	9.28	商品房
4	璞瑅公馆	北京	96.88%	4.24	18.82	商品房
5	紫芳园六区配套	北京	96.88%	4.40	5.76	商品房
6	大绿地回迁安置	北京	96.88%	44.55	36.00	保障性住房
7	洼子定向安置	北京	96.88%	3.80	6.88	保障性住房
8	常青藤	北京	100.00%	50.29	59.05	商品房
9	缇香郡（于家务）	北京	100.00%	22.93	45.12	商品房、保障性住房
10	孙河F/G地块	北京	100.00%	17.31	17.13	商品房
11	国风美唐朗观	北京	100.00%	20.38	55.16	商品房、保障性住房
12	香溪郡（宋庄）	北京	100.00%	13.62	28.23	商品房
13	台湖010/017、014/015/019地块（公园里）	北京	50.00%	8.88	24.52	商品房、保障性住房
北京地区小计				223.41	376.85	
京外项目						
14	廊坊国风悦郡	廊坊	100.00%	18.60	42.62	商品房
15	苏州国风华府	苏州	100.00%	9.04	21.65	商品房
16	苏州常青藤	苏州	75.00%	12.07	25.98	商品房
17	苏州山湖一号	苏州	50.00%	19.79	57.09	商品房
18	苏州太湖一号	苏州	70.00%	16.37	54.09	商品房
19	扬州水印西堤	扬州	100.00%	18.17	38.67	商品房
20	扬州639	扬州	60.00%	16.10	27.34	商品房
21	海门紫郡	海门	100.00%	63.58	91.03	商品房
22	厦门领翔上郡	厦门	100.00%	13.10	43.61	商品房
23	太原国风上观	太原	85.00%	54.37	138.08	商品房
24	沈阳国风润城	沈阳	100.00%	41.74	65.23	商品房
25	绵阳仙海	绵阳	100.00%	122.51	61.74	商品房
26	贵阳紫郡	贵阳	90.67%	108.29	173.05	商品房、保障性住房
27	葫芦岛国风海岸	葫芦岛	100.00%	136.83	179.00	商品房
28	福州香槟国际	福州	40.00%	21.31	89.37	商品房、保障性住房
29	福州香开新城	福州	51.00%	12.07	44.85	商品房、保障性住房
30	大连E15\E16\E17	大连	60.00%	5.10	17.66	商品房
31	杭州石桥地块	杭州	100.00%	5.29	15.23	商品房、保障性住房
32	杭州三墩15/16地块（国风美域）	杭州	51.00%	2.94	11.33	商品房
京外地区小计				697.27	1,197.62	
合计				920.68	1,574.47	

B、拟建项目

截至2015年3月31日，发行人主要拟建项目基本情况如下表所示：

表3-23 截至2015年3月31日发行人主要拟建项目基本情况

单位：万平方米

序号	项目名称	所在地区	权益比例	占地面积	规划建筑面积	项目属性
京内项目						
1	回龙观G区六地块	北京	100.00%	7.91	12.99	商品房
2	知语城后期	北京	100.00%	1.97	5.99	商品房
3	华侨村二期	北京	51.00%	2.28	9.09	商品房
4	东坝南区1105-667地块	北京	100.00%	3.05	7.63	限价商品房
北京地区小计				15.21	35.70	
京外项目						
5	沈阳道义3#地块	沈阳	100.00%	16.14	37.08	商品房
6	大连H10地块	大连	95.00%	4.39	21.95	商品房
7	杭州半山地块	杭州	100.00%	4.11	6.57	商品房、保障性住房
8	海口长流地块	海口	100.00%	24.10	28.99	商品房
9	福州北江滨地块	福州	51.00%	1.85	7.50	商品房
京外地区小计				50.59	102.09	
合计				65.80	137.79	

（5）酒店物业经营情况

近年来，发行人不断投资并持有优质的投资型物业，以获取稳定增长的租金回报。目前，发行人持有的投资型物业主要集中于北京，物业类型包括公寓、酒店、写字楼等，其中酒店物业5个，商业性物业46个。截至2015年3月31日，发行人合计持有物业面积39.14万平方米，其中酒店10.63万平方米、办公楼10.86万平方米、街区商业7.22万平方米。

酒店出租方面，发行人的酒店分布在北京、深圳、苏州、三亚等地，合计可出租面积10.63万平方米，以四星级酒店为主。公司自有酒店物业经营情况较好，日常客房出租率平均约为60%，酒店经营收入逐年增长。商业性物业出租方面，发行人商业性物业整体出租率在83%左右，全部集中在北京地区，主要出租给事业单位和大型连锁企业。总体来看，发行人商业物业客户稳定性较好，租约以3-10年的中长期租约为主。

（三）公司在行业中的竞争优势

1、丰富的京内开发经验和较高的区域行业地位

发行人是北京市属最大的住宅地产公司，相比北京地区其他房地产开发企业中具有较为明显的竞争优势。在北京市属经营房地产业务的上市国有企业中，发行人在房地产开发领域在处于龙头地位。

同时，发行人控股股东首开集团前身城开集团和天鸿集团均为北京市国有大型房地产开发企业，在北京市场具有近30年的房地产开发经验，累计开发面积超过4,000万平方米，擅长开发超大型住宅社区，包括规模超百万平方米的方庄小区、回龙观文化居住区和望京新城等。此外，首开集团参与了大运村、奥运村和国家体育馆等一批国家重点项目开发建设。在这个过程中，首开集团不仅树立了良好的品牌形象，同时也与政府部门、金融机构建立了良好的合作关系。

2、较强的项目获取能力

依托国资背景和多年来的良好信誉，特别是发行人在北京地区深耕多年，取得了一些地段位置较佳、具有一定规模、价格比较低廉的优质项目资源。截至2015年3月31日，发行人在北京地区拥有控制权在建、拟建项目数量达到17个，总建筑面积达到412.55万平方米。

此外，近年来发行人本着“合作共赢”的经营理念，有选择性地与全国性大型房地产开发企业进行合作开发。这样一方面

（下转B7版）