(上接B17版)

截至2015年3月31日，发行人拥有参股公司3家，基本情况如下：

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本（万元）	合并投资权益比例	经营范围
1	阳光城物业 福建 顺务有限公司	物业管理	2001/7/16	1,000.00	36.82%	物业管理服务（以资质证书为准）,房产中介、绿化工程、装修工程、家政服务
2	阳光城集团陕西物业管理有限公司	物业管理	2008/7/1	100.00	30.00%	物业管理
3	广西金川阳光城实业有限公司	房地产	2011/1/26	20,000.00	40.00%	房地产开发（校资质证书定等级、范围及有效期开展经营）;对房地产业、有色金属行业的投资;国内贸易

上述参股公司截至2014年末的总资产和净资产规模及其2014年度的资产收入和净利润情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	2014年末总资产	2014年末净资产	2014年营业收入	2014年净利润
1	阳光城物业 福建 顺务有限公司	2,735.92	4,115.93	9,139.19	-8.05
2	阳光城集团陕西物业管理有限公司	777.79	85.43	145.48	60.05
3	广西金川阳光城实业有限公司	172,129.52	14,311.56	-	-2,297.93

五、实际控制人及控股股东和实际控制人

截至三年及一期，发行人的控股股东和实际控制人均为阳光集团和吴洁女士。截至2015年3月31日，阳光集团直接持有发行人278,229,785股，通过其下属全资子公司东方信隆间接持有发行人215,592,793股，阳光集团通过直接和间接的方式合计持有发行人38.18%的股份。同时，阳光集团一致行动人康田实业持有发行人12.73%的股份，因此，阳光集团合计享有发行人50.91%的表决权，为发行人的控股股东。

截至本募集说明书签署日，吴洁女士直接持有阳光集团45.45%的股权，根据吴洁女士与其家族成员林腾蛟先生签署的《一致行动协议》的安排，林腾蛟先生在安排重大事项决策且根据《公司法》等有关法律法规和相关公司章程需要由相关股东会、董事会作出决议，提名等事项时与吴洁女士保持一致行动，因此，吴洁女士合计享有阳光集团89.34%的表决权，实际控制阳光集团，为发行人的实际控制人。

（一）控股股东

公司名称：福建阳光集团有限公司

注册号：350000100007528

成立时间：2002年2月6日

住所：福州市马尾区顺达小区西侧

法定代表人：吴洁

注册资本：376,000万元

经营范围：计算机软硬件的研发；对信息技术服务业、教育业、房地产业的投资；企业管理咨询服务；机械设备、建材、室内装饰材料、电梯、矿产品、焦炭、金属材料、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、化肥、润滑油、燃料油（不含成品油）、橡胶制品、饲料、煤炭的销售；对外贸易；批发餐饮预包装食品；批发兼零预包装食品（含葡萄酒）；黄金销售（不含黄金交易）

截至募集说明书签署日，阳光集团的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	占比（%）
吴洁	170,910.00	45.45
林雪梅	40,090.00	10.66
阳光城控股集团有限公司	165,000.00	43.88
合 计	376,000.00	100.00

2014年度，阳光集团母公司口径的主要财务数据如下：

单位：万元

科目	2014年12月31日/2014年度（合并计算）
总资产	956,127.87
净资产	527,583.87
营业总收入	891,301.91
净利润	73,758.93

（二）实际控制人

吴洁女士，中国国籍，无境外永久居留权，1968年出生，曾任公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席、第六届监事会监事，现任阳光集团总裁兼法定代表人，公司第七届监事会监事。

截至募集说明书签署日，吴洁女士通过阳光集团对其他企业的投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	权益比例（%）	经营范围
1	东方信隆融资担保有限公司	70,000.00	100.00	主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、履约融资担保、信用证担保等担保业务和其它法律、法规许可的融资性担保业务;兼营范围为诉讼保全担保、履约担保以及与担保业务有关的融资咨询、财务顾问中介服务和以自有资金进行的投资
2	福建阳光投资有限公司	5,000.00	100.00	对金融、酒店、房政工程、园林绿化工程、教育业的投资;基建设施的配套及项目的建设;市政工程、园林绿化工程、装修装饰工程的施工;物业管理;旅游资源、古迹文化、家用电器、建筑材料和装饰材料的批发
3	福建阳光地产有限公司	13,000.00	100.00	饮品代理、仓储、投资、搬运装卸、流通加工
4	福州万通达物流有限公司	5,000.00	100.00	普通货物运输代理及仓储服务（不含危险化学品）;集装箱拆箱、货物装卸;国际多式联运业务;网上销售服饰;设备租赁、物业配送;自有房屋租赁;物业管理;自理和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外
5	东莞新阳城 福建 房地产	10,000.00	100.00	房屋开发经营
6	福建阳光集团置业有限公司	10,000万港元	100.00	投资管理
7	福建阳光假日大酒店	5,231.00	70.01	客房、餐饮（含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品）
8	福州阳光国际学校	1,000.00	100.00	小学、初中、高中学历教育
9	阳光国贸集团有限公司	30,000.00	100.00	计算机及相关设备、计算机应用软件的研发与开发;对信息产业、教育的投资;商贸管理咨询服务;普通机械、通讯材料、装饰装修材料、电梯、矿产品、煤炭、金属材料、不含贵重、稀有金属）化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、化肥、润滑油、燃料油、橡胶制品、饲料、煤炭的销售;对外贸易
10	阳光教育管理集团有限公司	48,295.00	60.00	教育管理,教育信息咨询;对教育、科研、电子商务的投资;综合科研开发;办公设备及用品、教学设备、教学设施及设备的贸易;计算机软件及网络技术的研究开发;技术服务;教育材料学校饮用服务;机械设备、电子制新系统、日用百货、文化用品、五金交电、家具、化工产品（不含危险品）、装饰装修材料、家用电器、电梯、建筑材料、通讯器材、化肥、饲料、石材、焦炭、燃料油、橡胶制品、金属材料（不含贵重、稀有金属）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、初级农产品、零售、批发预包装食品
11	福建阳光投资投资管理有限公司	1,000.00	100.00	受托对非证券类投资投资管理及与投资投资有关的咨询服务

截至募集说明书签署日，吴洁女士对外投资的其他企业的基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	权益比例（%）	主营业务
1	阳光城集团投资控股（上海）有限公司	35,500.00	5.63	实业投资、投资管理
2	阳光投资有限公司	39,000.00	5.00	产业投资、投资管理

（三）发行人的独立性

公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了比较完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人在人员、资产、财务、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

1. 业务独立情况

公司是独立从事生产经营的企业法人，经营范围明确，主营业务突出，具有独立健全的业务运营体系及自主经营能力；公司建立、健全公司内部经营的决策机制、组织机构和业务流程，具有独立、自主、完整的业务体系，实际控制人及其关联企业不从事与发行人主营业务相同或相近的业务，不存在同业竞争情况；公司对主要股东不存在依赖关系，与控股股东、实际控制人及其关联方之间不存在同业竞争。

2. 资产独立情况

公司及其控股子公司合法拥有实施的生产经营资产，对自身资产具有完全的控制权和支配权；公司合法拥有生产的能力；公司资产独立于控股股东，与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清的情形，不存在与控股股东、实际控制人及其关联方共享生产经营资产的情况，亦不存在主要股东占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源而损害公司利益的情形。

截至三年及一期，公司股东及关联方均不存在非经营性占用公司资金的情形。

3. 机构独立情况

公司拥有独立健全的法人治理结构，不存在与主要股东或关联企业机构重叠的情况；公司有健全的内部经营管理机构，董事会能正确行使其职权，公司董事、监事、高级管理人员均具有独立法定、调整各职能部门的权力，各部门机构均独立运作，与控股股东及其关联企业之间没有上下级关系，不存在公司职能部门与控股股东机构设置相混淆的情形。

4. 人员独立情况

公司具有独立的人事任免权力和完整的劳动、人事、工资管理体系，高级管理人员的任免均由公司董事会通过合法程序决定，不存在控股股东及主要股东干预公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情况；公司高级管理人员均在公司领取薪酬，均未在控股股东、实际控制人及其控股的其他企业任除董事、监事以外的其他职务；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控股的其他企业中兼职。

5. 财务独立情况

公司设立独立的财务机构，具有财务总监，自主配备专职财务人员，独立进行财务决策；公司财务机构及下属单位财务机构独立为独立法人，实行独立核算；公司建立独立的财务核算体系和财务管理制度，与控股股东、实际控制人及其关联企业财务管理制度完全独立；公司独立开设银行账号和纳税号，不存在与控股股东、实际控制人及其控股的其他企业共用银行账户的情况，并作为独立纳税人依法独立办理纳税登记、独立纳税。

六、发行人的治理结构

发行人根据《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营管理层组成的治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分权管理、责权相分的治理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（一）股东大会

根据《公司章程》，股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改公司章程；

（11）公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（12）审议批准《公司章程》第37条规定的担保事项；

（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；

（14）审议股权激变更募集资金用途事项；

（15）审议股权激励计划；

（16）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事局

根据《公司章程》，发行人董事局由9名董事组成，其中独立董事3名，董事会行使下列职权：

（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（7）制订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等其他高级管理人员；

（11）制订公司的基本管理制度；

（12）制订《公司章程》的修改方案；

（13）管理公司信息披露事项；

（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（15）听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

（16）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

（三）总裁

根据《公司章程》，发行人设总裁1名，由董事局聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事局决议，并向董事局报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制订公司的具体规章；

（6）提请董事局聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事局决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）《公司章程》或董事局授予的其他职权。

（四）监事会

根据《公司章程》，发行人监事会由3名监事组成，其中职工监事的比例不低于1/3。监事会行使下列职权：

（1）应当对董事局编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）检查公司财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（5）提议召开临时股东大会，在董事局不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

（6）向股东大会提出提案；

（7）依据《公司法》第一百五十三条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

发行人自设立以来，股东大会、董事局、监事会、经营管理层均按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等规定，有效地进行运作并正常履行应尽职责和义务。2012年至今，发行人的“三会一层”运作规范，具体情况如下：

（1）依据有关法律法规和公司章程发布通知并按期召开“三会”；

（2）董事会和监事会按照有关法律法规和公司章程及时进行换届选举；

（3）公司文件完整、会议记录详细、决议内容明确、地点、出席人数和各类表决权文件均归档保存；

（4）会议记录正常签署；

（5）对重大投资、融资、经营决策、关联交易等事项的决策过程中，履行了公司章程和相关议事规则规定的程序；

（6）涉及关联董事、关联股东或其关联股东表决事项的决策过程中，关联董事、关联股东均按照有关规定履行了表决；

（7）监事会正常发挥作用，具备切实的监督手段；

（8）公司“三会”决议的实际执行情况良好。

七、董事、监事、高级管理人员和员工情况

（一）董事、监事和高级管理人员情况

截至2015年3月31日，发行人现有董事7名（其中独立董事3名），监事3名，总裁1名，副总裁2名，财务总监1名，董事会秘书1名（兼任董事）。

姓名	职务	性别	年龄	任期	直接持股情况（股，截至2015年3月31日）
林腾蛟	董事局主席	男	47	2014.1.13-2017.1.12	-
何姗	董事	女	43	2014.1.13-2017.1.12	7,775,153
林岩辉	董事	男	50	2014.1.13-2017.1.12	3,990,000
廖剑锋	董事、董事会秘书	男	43	2014.1.13-2017.1.12	5,468,000
王超	独立董事	男	57	2014.1.13-2017.1.12	-
刘利刚	独立董事	男	40	2014.1.13-2017.1.12	-
宁向东	独立董事	男	50	2014.4.23-2017.1.12	-
陈文琴*	监事长	男	52	2014.1.13-2017.1.12	-
吴洁	监事	女	47	2014.1.13-2017.1.12	559,800
张斌	监事	女	40	2014.1.13-2017.1.12	-
张海民	总裁	男	46	2015.1.7-2017.1.12	1,368,000
魏俭	副总裁	男	48	2014.1.13-2017.1.12	1,140,000
王锋	副总裁	男	36	2014.1.13-2017.1.12	615,450
李翔	财务总监	男	39	2014.1.13-2017.1.12	456,000

（*陈俊容在2015年3月11日公告，因不幸先生“申请辞去公司监事、监事会主席职务，请申请人在股东大会补选新任监事后生效，在此之前，陈文平先生仍将继续履行相应职责。”

林腾蛟先生及吴洁通过间接持有公司股权的情况参见“第五节（四）发行人的股权结构及权益投资情况”。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职资格符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》，合法有效；聘任程序合《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度；公司董事、监事、高级管理人员不存在违法、违规行为。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1. 董事

林腾蛟先生，男，汉族，1968年4月出生，博士，全国人大代表，全国青联常委，中国侨商联合会副会长，中国民办教育协会副会长，北京大学福建校友会名誉会长，曾任公司第五届、第六届董事会董事长，第七届董事局主席，中国民营经济人士代表人士，福建省民营经济人士联谊会会长，福建省政协委员，福建省青年企业家协会会长，福建省青年联合会副主席，福州市马尾区脑头村陈龙山庄西侧

何姗女士，女，汉族，1972年9月出生，清华大学经济管理学院硕士，福建省政协委员，福建省青年联合会长，曾任共青团福建省委书记、共青团福州市委书记、福建省妇联主席、福州市妇联主席、福州市马尾区委副书记、共青团中央副书记、第六届董事局副主席、第七届董事局董事、福州市马尾区人民政府副区长、第六届董事会董事、福州市马尾区第六届人民代表大会常务委员会主任、第七届董事局董事、阳光城控股集团总裁。

林腾蛟先生，男，汉族，1965年12月出生，集美财经学校外贸专业毕业，曾任公司第五届、第六届董事会董事，第七届董事局董事，现任公司第八届董事局董事，福建阳光集团有限公司董事会投资审计委员会主任，福建星网锐捷通讯股份有限公司董事。

廖剑锋先生，男，汉族，1972年4月出生，厦门大学金融专业毕业，曾任福建金山医药集团资本运营部总经理，福建师苑集团法务总经理，董事会秘书，公司第五届、第六届董事会董事，第七届董事局董事、董事会秘书，现任公司第八届董事局董事、董事会秘书。

王超先生，男，汉族，1958年5月出生，中共党员，吉林大学法律制度史专业毕业，硕士研究生，访问学者，曾任吉林大学法学院教师，国家工商行政管理局商标局、商标评审委员会成员，中国法学会知识产权研究会理事，北京市朝阳区人民法院第一、二、三届知识产权专家咨询委员会特别顾问，北京市朝阳区人民政府法律顾问，现任公司独立董事，北京方圆律师事务所副主任。

刘利刚先生，男，汉族，1975年2月出生，中共党员，西安交通大学会计系毕业，注册会计师，曾任经济法局主任科员，中国证监会稽查局主任科员，中国证监会上海证券监管专员办公室主任科员，现任公司独立董事，顺网科技股份有限公司独立董事，总经理，山大地纬软件股份有限公司独立董事，巨力索具股份有限公司（002342. SZ）独立董事。

宁向东先生，男，满族，1965年5月出生，中共党员，清华大学经济管理学院教授级高级经济师，博士研究生，曾任清华大学助教、讲师、副教授，清华大学国际经济研究中心、商务部驻日本经济参赞处、伊藤忠日本、新加坡尔士大学、悉尼大学、香港中文大学访问学者，曾任大唐电信科技股份有限公司独立董事、中国外运股份有限公司独立董事、上海工程机械股份有限公司独立董事、宏源证券股份有限公司独立董事、新大洲控股股份有限公司独立董事、现任公司独立董事、清华大学公共政策研究中心执行主任、康佳中国南方航空股份有限公司（600029.SH）、航天科技控股集团股份有限公司（000901.SZ）、四川长虹电器股份有限公司（600839.SH）独立董事。

2. 监事

陈文平先生，男，汉族，1963年10月出生，厦门大学外语系毕业，曾任福建国际信托投资公司证券部副总经理，香港贵信有限公司董事总经理，现任公司监事会主席（022.HK）、公司第四届、第五届董事会独立董事，第六届董事会监事。

吴洁女士，女，汉族，1968年5月出生，香港工商管理学院工商管理专业毕业，曾任福建希新机械厂团干、公司第四届监事会监事，第五届董事会副主席、第六届董事会监事，现任福建阳光集团有限公司董事兼总裁，公司第七届监事会监事。

张斌女士，女，汉族，1975年11月出生，曾任福建阳光集团有限公司总裁办文员，公司公共事务管理中心高级文员，第五届、第六届董事会副工监事。现任公司第七届董事会职工监事、团贸部行政专员。

3. 高级管理人员

张海民先生，男，汉族，1969年3月出生，深圳大学应用数学专业毕业，曾任万科集团北京、深圳万科地产营销总经理，联想控股重庆融科智地房地产有限公司总经理，上海星月投资有限公司副总裁，沿海地产（中国）华东公司总经理，公司执行副总裁。现任公司总裁。

魏俭先生，男，汉族，1967年5月出生，中山大学哲学系毕业，大学本科，曾任海南省科学技术厅机要秘书，广东东莞新科电子厂人事行政部主管、高级主管、副经理、经理，日本住江（中国）有限公司人力资源部经理，高级人力资源经理，安利（中国）日用品有限公司人力资源部总监，分管客服部门的总监，现任公司副总裁。

王锋先生，男，汉族，1979年11月出生，厦门大学法学院法律硕士，曾任北京地产上海公司营销总监，现任公司副总裁，兼任营销与品牌管理中心总经理。

李翔先生，男，汉族，1976年3月出生，中共党员，上海财经大学会计学专业毕业，工商管理硕士，会计师，曾任中海发展（上海）有限公司财务总监，公司财务管理中心副总经理，现任公司财务总监，兼任财务管理中心总经理。

（三）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至募集说明书签署日，公司现任董事、监事及高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	任公司职务	兼职单位	任职职务	是否领取报酬津贴
林腾蛟	董事局主席	福建星网锐捷通讯股份有限公司	董事长	否
		中国证券投资基金有限公司	监事	否
		阳光城集团有限公司	董事局主席	否
林岩辉	董事	福建星网锐捷通讯股份有限公司	董事	否
廖剑锋	董事、董事会秘书	杭州锦昇达房地产开发有限公司	董事	否
王超	独立董事	北京方圆律师事务所	副主任	是
刘利刚	独立董事	顺网科技股份有限公司	独立董事	是
		山东地纬软件股份有限公司	独立董事	是
		巨力索具股份有限公司	独立董事	是
宁向东	独立董事	中国证券投资基金有限公司	董事	是
		清华大学经济管理学院	教授、博士生导师	是
		康佳集团股份有限公司	独立董事	是
		中国南方航空股份有限公司	独立董事	是
		四川长虹电器股份有限公司	独立董事	是
吴洁	监事	阳光控股有限公司	执行董事兼总经理	否
		福建阳光集团有限公司	执行董事	否
		东方信隆融资担保有限公司	执行董事兼总经理	否
		福建阳光投资有限公司	执行董事兼总经理	否
		阳光假日酒店有限公司	执行董事兼总经理	否
		福建阳光投资投资管理有限公司	执行董事兼总经理	否

八、公司主要业务情况

（一）房地产行业情况

1. 行业主管部门和监管机制

我国房地产行业由多个部门（国务院国资委、住建部、国土资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门）共同管理和监督。其中，国务院国资委负责对企业国有资产的监督管理；国土资源部负责国有土地使用权出让、土地资源管理及土地出让制度和政策的制定；住建部主要负责房地产开发、物业管理、商品房销售管理等；商务部主要负责外商投资项目、境外投资项目的管理；中国人民银行主要负责房地产信贷政策的制定；地方政府主要负责贯彻执行国家法律法规和中央部委在地方的对口行政部门或分支机构。

2. 行业主要法律、法规和政策

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》、《中华人民共和国城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》等。

近年来，房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控政策，房地产行业涉及的主要政策法规：

序号	时间	法规	核心内容
1	2009年1月	住房和城乡建设部《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》	要求加强建设用地容积率管理和监督检查
2	2009年5月	国土部《关于利用管理司、处下可实施不同容积率的建设用地的通知》	对编制容积率区片地价范围内地块的可减免费用的规定作出了明确规定
3	2009年5月	住建部、国家发改委、财政部《2009-2011年廉租住房保障规划》	计划用三年时间，基本解决2007年城市最低收入家庭的住房困难问题，进一步规范土地市场，加大土地供应力度，加强对土地使用权出让的监督检查，并以土地出让金作为保障性住房建设资金来源，进一步规范土地使用权出让金的征收、减免和使用管理，加强对土地使用权出让金的监督检查
4	2009年5月	国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的调整决定	普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%调低至20%
5	2009年6月	财政部、房管局联合颁发	对政策规定、限定交易人、交易期限和面积、限期加建及违规处置等内容作了明确规定
6	2009年12月	国家发改委主持召开国务院房务会议精神《纪要》	提出四大举措：增加供应、抑制投机、加强监管、推进保障和建设
7	2009年1月	国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国十一条）	增加商品住房有效供应、合理确定住房开发规模、加强信贷支持、积极支持自住型和改善型住房消费、支持房地产开发企业兼并重组、稳妥推进个人住房转让营业税政策调整、完善住房公积金制度、加强房地产市场监测、切实加强组织领导和舆论引导等十项具体措施，调整信贷、税收政策，加大对住房消费的支持力度，鼓励合理的住房需求，抑制投机性需求，加强市场监测，稳定房地产市场预期，保证房地产业的健康发展
8	2010年1月	国务院常务会议提出八条房地产市场调控措施（俗称八条）	二套房首付款比例不低于40%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍；对购房时间较短、转手交易的房屋，征收营业税的期限从现行的2年调整为5年；强化差别化住房信贷政策，二套首付提高至60%，严格执行利率浮动上限；加强对房地产开发企业资金来源的监测，要求开发商自有资金投入房地产项目的资金比例不得低于20%；加强对土地出让环节的调控，要求土地出让时，竞买人必须提交竞买保证金，竞买保证金一般为土地出让价款的20%，竞买人中标后，必须一次性付清土地出让金，不得采取分期付款的方式；加强对房地产开发企业的监管，要求开发企业如实提供开发项目的资金来源情况，并要求银行等金融机构对开发项目的资金来源进行调查，对开发项目资金来源不实的，不得发放贷款
9	2010年1月	国务院常务会议出八条房地产市场调控措施（俗称八条）	1.加强土地供应和开发建设的调控；2.增加保障性住房和普通商品住房的供应；3.加强对房地产开发企业的信贷政策指导；4.加强对房地产开发企业的资金来源的监测；5.加强对房地产开发企业的土地使用权出让的监管；6.加强对房地产开发企业的监管；7.加强对房地产市场的监测；8.加强对房地产市场的调控
10	2011年1月	国务院关于进一步做好房地产调控工作的通知	1.加强土地供应和开发建设的调控；2.增加保障性住房和普通商品住房的供应；3.加强对房地产开发企业的信贷政策指导；4.加强对房地产开发企业的资金来源的监测；5.加强对房地产开发企业的土地使用权出让的监管；6.加强对房地产开发企业的监管；7.加强对房地产市场的监测；8.加强对房地产市场的调控
11	2011年1月	上海市、重庆市开展对部分个人住房征收房产税试点	上海、重庆作为第一批试点城市征收房产税，上海征收对象为本市居民新购的且属于第二套及以上住房和本市居民新购的、配套面积超60平方米以上的第二套及以上住房；重庆征收对象为高档住房、别墅和未在规定期限内购买住房的个人
12	2011年3月	国土部、住建部、财政部《2011年城市住房用地管理和调控考核方案》	控制房价、稳定、平抑房价目标明确；确保2011年1,000万套保障房任务落地
13	2011年3月	国务院《关于保障性安居工程建设管理的指导意见》	目标：“三二八”期末保障性住房覆盖面不低20%、大力发展公租房
14	2013年2月	国务院《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（俗称国五条）	要求各直辖市、计划单列市和副省级城市省会城市要按照年初所定基本稳定房价的原则，提定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全房价预警机制和房地产市场信息披露制度，切实增加中小户型、中低价位普通商品住房的供应量，以及时增加供应量，增加供应种类，以期满足市场需求。国务院有关部门要加强监督检查，按统一要求实施调控措施
15	2013年4月	住建部《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013年保障性安居工程要求基本建成470万套、新开工630万套、“三一三”期末基本完成棚户区改造任务的目标。2013年棚户区改造、开工630万套、“三一三”期末基本完成棚户区改造、公共租赁住房、廉租住房、经济适用住房、棚户区改造、公共设施配套建设等各类保障性安居工程建设等各种方式对房地产市场进行调控，商品房销售面积增速逐渐趋于平稳。2014年以来，我国房地产市场较为低迷，商品房销售面积和商品房销售额同比下降9.2%和9.4%。
16	2013年7月	国务院《关于进一步加强城市规划工作的通知》	要求城市新区、开发区和各类园区等要按照科学发展、节约集约、和谐宜居的要求，合理确定城市发展规模、人口密度和用地强度，不得以城市新区、开发区和各类园区等名义突破城市总体规划，城市人民政府要加强城市规划区内的城市规划管理，加强城镇安全防灾减灾工作，加强城镇安全设施建设，提高城市抗灾减灾能力，保障城市公共安全和人民生命财产安全
17	2014年7月	国务院办公厅《关于进一步加强城市规划工作的通知》	要求进一步深化城市规划管理体制改革，合理确定城市发展规模、优化城市空间结构、节约集约利用土地、加强城镇安全防灾减灾工作、加强城镇安全设施建设、提高城市抗灾减灾能力、保障城市公共安全和人民生命财产安全、加强城市规划区内的城市规划管理、加强城镇安全设施建设、提高城市抗灾减灾能力、保障城市公共安全和人民生命财产安全的各项要求
18	2014年9月	中国人民银行、银监会《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	要求银行对拥有一套住房且未结清相关贷款的家庭，以住房贷款用途为“改善住房条件”的，银行应根据其申请，参照首套住房贷款政策，合理确定贷款条件，支持其改善住房条件的合理需求。对拥有两套及以上住房且未结清相关贷款的家庭，以住房贷款用途为“改善住房条件”的，银行应根据其申请，参照二套住房贷款政策，合理确定贷款条件，支持其改善住房条件的合理需求。对不以改善住房条件为目的的住房贷款申请，银行应根据其申请，参照现行个人住房贷款政策，合理确定贷款条件，满足其合理需求
19	2015年1月	住建部、财政部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	将个人住房贷款首付款比例下调至不低于20%的水平，对个人住房贷款实行差别化的政策
20	2015年3月	财政部《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	对个人将购买不满两年的住房对外销售的，全额征收营业税；对个人将购买两年（含）以上的住房对外销售的，以销售收入减去购买该住房时的原价后的差额为营业税计税依据；对个人将购买不满两年（含）以上的普通住房对外销售的，免征营业税

2010年以来，针对房地产市场调控的政策频繁出台，其目的主要是通过一系列土地政策、差别化信贷、税收及限购政策，有效调控土地供应、信贷资金流向、合理引导住房消费，通过加大土地供应及保障房支持力度的调控措施，平衡了市场供需，促进房地产行业平稳健康发展。上述房地产调控政策对整个房地产市场发展产生较大影响，并使得市场发生一定程度的短期波动。

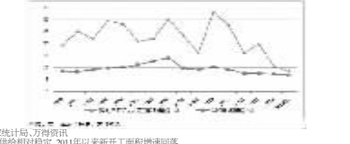
2014年4月开始，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2014年9月和10月，中国人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2014年以来，中国人民银行多次下调存款准备金率及基准存款利率，2015年下调二部房首付款比例，上述政策的出台有助于降低消费者的购房成本，促进房地产销售。2015年3月，国务院总理在两会类态用地产调控将支持合理的自住需求，对房地产市场要因城因地分类调控，抑制投机炒卖需求，建立长效机制，促进房地产市场健康发展，随着利空空间的分发展进入新常态，房地产行业的调控出将更为市场化。

3. 房地产行业分析

（1）近年来房地产行业发展状况

1）房地产开发投资保持快速增长，增速有所放缓

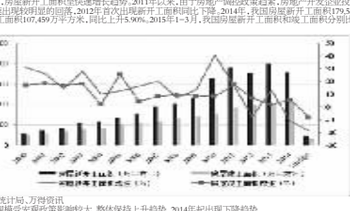
2000年至今，我国房地产开发投资完成额保持15%以上的年复合增长率，高于GDP增速，其中2000—2003年，受益于政策的支持，房地产开发投资增长迅猛。2005年后，国家对房地产行业的宏观政策调控使房地产开发投资增速出现较大的波动。2014年，我国房地产开发投资完成额达到95,033.61亿元，较上年同期增长10.3%。房地产开发投资增速放缓，2015年1-3月，我国房地产开发投资完成额为16,650.64亿元，较上年同期增长8.5%。



数据来源：国家统计局、万得资讯

2）房地产市场供给相对稳定，2011年以来新开工面积增速回落

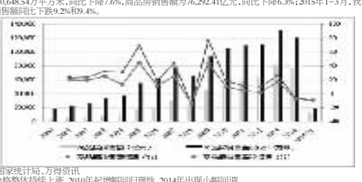
2000年至2011年，房屋新开工面积呈快速增长趋势，2011年以来，由于房地产调控政策趋紧，房地产开发企业投资趋于谨慎，房屋新开工面积增速出现较明显的回落，2012年首次出现新开工面积同比下降。2014年，我国房屋新开工面积179,592万平方米，同比下降10.70%；竣工面积107,459万平方米，同比上升5.90%。2015年1-3月，我国房屋新开工面积和竣工面积分别比上年同期下降18.4%和8.2%。



数据来源：国家统计局、万得资讯

3）商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势，2014年起出现下降趋势

2000年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但是易受经济环境和宏观调控政策的影响。2008年，在全球经济放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009年，在国家加大基础设施投资的财政政策推动下，房地产行业获得较快发展，2010年至2013年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2014年以来，我国房地产市场较为低迷，商品房销售面积和商品房销售额同比下降9.2%和9.4%。



数据来源：国家统计局、万得资讯

4）商品房价格整体持续上涨，2010年起增幅回落明显性，2014年出现小幅回调

2000年以来，受宏观经济环境、要素市场、商品房供应量、商品房需求等因素影响，全