（上接B13版）

（一）发行人股本结构

截至2017年6月30日，发行人股本总额为3,111,443,890股，股本结构如下表所示：

表3-5 截至2017年6月30日发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
一、有限售条件股份	815,983,890	26.23%
1.国家持股	-	-
2.国有法人持股	-	-
3.其他内资持股	815,983,890	26.23%
4.外资持股	-	0.00%
二、无限售条件流通股份	2,295,460,000	73.77%
1.人民币普通股	2,295,460,000	73.77%
2.境内上市的外资股	-	-
3.境外上市的外资股	-	-
4.其他	-	-
三、股本总数	3,111,443,890.00	100.00%

（二）发行人前十大股东持股情况

截至2017年6月30日，发行人前十大股东持股情况如下：

表3-6 截至2017年6月30日发行人前十大股东持股情况

单位：股

	股东名称	持股数量	持股比例	持股性质	持有限售股数量
1	杭州滨江投资控股有限公司	1,275,923,279	41.01%	境内非国有法人	-
2	戚金兴	344,198,400	11.06%	境内自然人	258,148,800
3	朱慧明	100,260,800	3.22%	境内自然人	75,195,600
4	莫建华	100,260,800	3.22%	境内自然人	75,195,600
5	华龙证券－南京银行－华龙证券金投智汇集合资产管理计划	82,840,237	2.66%	其他	-
6	深圳平安大华汇通财富－包商银行－深圳平安大华汇通财富管理有限公司	82,840,000	2.66%	其他	-
7	华融国际信托有限责任公司－华融·睿盈7号证券投资单一资金信托	80,355,600	2.58%	其他	-
8	兴业财富资产－兴业银行－兴金301号1期特定多客户资产管理计划	62,126,768	2.00%	其他	-
9	兴业财富资产－兴业银行－兴金301号2期特定多客户资产管理计划	62,126,767	2.00%	其他	-
10	中央汇金资产管理有限责任公司	50,056,600	1.61%	国有法人	-
	合计	2,240,989,251	72.02%		

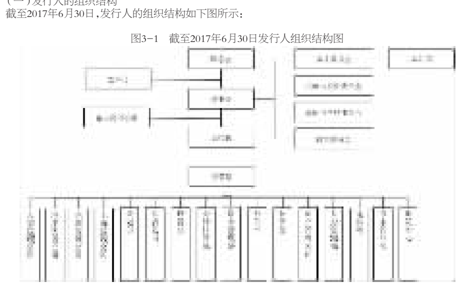
发行人前十股东中戚金兴先生与滨江控股之间存在关联关系。

四、发行人的组织结构和权益投资情况

（一）发行人的组织结构

截至2017年6月30日，发行人的组织结构如下图所示：

图3-1 截至2017年6月30日发行人组织结构图



发行人各职能部门主要职责如下表所示：

表3-7 发行人各职能部门主要职责情况

序号	部门名称	主要职能
1	董事会办公室	负责公司和相关当事人与证券交易所及其他证券监管机构之间的及时沟通和联络，负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司信息披露资料。以及按照法定程序筹备各专门委员会会议、董事会会议和股东大会，准备和提交有关会议文件和资料。
2	审计部	负责公司内部审计工作。负责公司及所属单位的财务收支、内部财经制度执行情况以及其他事项的审计和效能监察工作；负责公司经济活动及其执行情况的监督管理。
3	区域公司	负责具体房产项目的开发管理，以工程质量保证为基础，确保项目开发品质和建设进度，合理控制成本。下设项目工程部：负责项目的工程建设管理；项目财务部：负责各具体项目的会计核算、成本监督工作；项目前期部：负责各具体项目的规划设计、报批等前期工作；项目采购部：负责需要项目公司直接采购部分的采购工作。
4	营销部	负责各具体项目的宣传策划工作和各具体项目的销售工作；
5	企划部	负责公司整体品牌形象的营销宣传推广，负责保持媒体关系沟通，负责对房地产市场状况的研究，落实土地储备计划工作。
6	会计核算部	负责制订公司内部财务管理和会计核算的各项规章制度，指导和监督各控股子公司贯彻实施；及时、完整地编制公司财务决算，如实地反映公司的财务状况和经营成果；负责各公司的依法纳税工作；审核费用发生单据的合法性、有效性，履行审批程序并提供审批记录；及时掌握公司存货的构成与现状，定期进行存量分析特别是对现房的分析；做好决策参谋的职责：负责为公司的经营决策提供真实、准确的财务资料。
7	投资部	
8	资金管理部	负责资金的集中管理，筹集经营资金，合理有效地运用资金，提高资金使用效率。负责应收款项管理、应付款项管理、银行借款管理、关联单位往来管理等职责。
9	研发中心	主要负责公司开发项目的开发进度、品质管控，制定标准化开发流程体系，对各项目采用的材料设备、工程技术方案提供技术支持，并进行归纳梳理，实现各项目间的信息整合与资源共享。
10	成本管理部	负责为公司领导决策提供基础性参考意见，确定项目各阶段成本重要目标值、监督检查项目部成本实际值的生成，积累成本控制经验以实现持续改进。
11	人力资源部	负责公司人力资源开发工作，通过科学的测评机制完成人员招录，对人力资源进行合理调配，培养及绩效考核。
12	法务部	负责为公司经营提供法律上的可行性、合法性分析，控制法律风险。据公司业务需要，为各部门提供法律支持。
13	证券部	负责公司信息披露、投资者关系管理以及董事会各专门委员会会议、董事会会议和股东大会的筹备工作。

（二）发行人的子公司情况

截至2017年6月30日，发行人纳入合并报表范围的子公司合计47家，基本情况如下：

表3-8 截至2017年6月30日发行人子公司基本情况

单位：万元

序号	名称	注册地	注册资本	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
1	杭州滨江房屋资产管理有限公司	杭州市	2,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	杭州市	138,914.00	房地产业	50.00%	50.00%
3	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	杭州市	50,000.00	房地产业	50.00%	50.00%
4	绍兴滨江镜湖置业有限公司	绍兴市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
5	杭州万家星城房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
6	杭州滨江城东房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
7	杭州滨江三花房地产开发有限公司	杭州市	30,000.00	房地产业	51.00%	51.00%
8	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	杭州市	16,000.00	住宿和餐饮业	100.00%	100.00%
9	杭州曙光之城房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
10	杭州滨凯房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
11	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	绍兴市	35,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
12	上虞滨江城市之星置业有限公司	上虞市	50,500.00	房地产业	100.00%	100.00%
13	金华滨江蓝庭置业有限公司	金华市	55,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
14	杭州滨江西部房地产开发有限公司	杭州市	20,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
15	杭州滨江房产建设管理有限公司	杭州市	1,000.00	服务业	100.00%	100.00%
16	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	杭州市	500.00	服务业	100.00%	100.00%
17	杭州滨江南部房地产开发有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
18	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	50.00%	50.00%
19	杭州滨江商博房地产开发有限公司	杭州市	50,000.00	房地产业	51.00%	51.00%
20	杭州友好饭店有限公司	杭州市	5,000.00	服务业	100.00%	100.00%
21	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	杭州市	22,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
22	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	衢州市	20,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
23	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖市	3,510.00	房地产业	35.10%	35.10%
24	杭州滨润房地产开发有限公司	杭州市	18,000.00	房地产业	30.00%	30.00%
25	杭州滨创股权投资有限公司	杭州市	10,000.00	投资管理业	100.00%	100.00%
26	上海滨顺投资管理有限公司	上海市	50,000.00	投资管理业	100.00%	100.00%
27	滨江（香港）有限公司	香港	1,000.00港币	投资管理业	100.00%	100.00%
28	浙江润德天成实业投资有限公司	杭州市	3,000.00	投资管理业	100.00%	100.00%
29	浙江锦绣天成置业有限公司	杭州市	293,539.61	房地产业	51.00%	51.00%
30	杭州新惠房地产开发有限公司	杭州市	2,500.00	房地产业	70.00%	70.00%
31	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳市	2,000.00	房地产业	70.00%	70.00%
32	杭州滨通房地产开发有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	26.00%	50.00%
33	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	淳安县	30.00	服务业	100.00%	100.00%
34	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	临安市	12,000.00	服务业	100.00%	100.00%
35	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	临安市	12,000.00	服务业	100.00%	100.00%
36	杭州滨旭置业有限公司	杭州市	10,000	房地产业	32.00%	66.67%
37	BinShun Limited Liability Company	美国	USD60.00	投资管理业	100.00%	100.00%
38	Binjiang Limited Partnership	美国	USD5,940.00	投资管理业	100.00%	100.00%
39	Binjiang Othello Corp	美国	USD1,500.00	投资管理业	100.00%	100.00%
40	Binjiang Shoreline Corp	美国	USD1,500.00	投资管理业	100.00%	100.00%
41	Binjiang Tower Corp	美国	USD3,000.00	投资管理业	100.00%	100.00%
42	POTALA TOWER SEATTLE,LLC	美国	USD5882.35	房地产业	85.00%	85.00%
43	上海永缇创业投资合伙企业（有限合伙）	上海	24,600.00	投资管理业	99.59%	99.59%
44	上海吉勋创业投资合伙企业（有限合伙）	上海	10,600.00	投资管理业	99.06%	99.06%
45	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	宁波	30,100.00	投资管理业	99.67%	99.67%
46	杭州春盛置业有限公司	杭州	1,000.00	房地产业	31.00%	31.00%
47	台州兴滨投资合伙企业	台州	30,001.00	投资管理业	99.9967%	99.9967%

注1：根据公司与GREEN SEA INTERNATIONAL LIMITED签署的《关于共同投资组建“杭汽发”地块项目公司之协议书》约定，同时根据滨绿公司章程之规定，公司设董事会成员为五人，发行人方推荐三人，发行人对滨绿公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

注2：根据滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖滨江公司和滨润公司的章程约定，公司对上述四家公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

注3：根据公司与滨通公司合作各方签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有滨通公司股东会50%的表决权及三分之二以上董事会的表决权，故将其纳入合并财务报表范围。

注4：根据公司与滨旭公司合作各方签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有滨旭公司三分之二以上董事会的投票权，对上述公司的财务和经营政策能够实施控制，故自2016年12月起将其纳入合并财务报表范围。

注5：根据公司与春盛公司合作各方签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有春盛公司三分之二董事会的投票权，对上述公司的财务和经营政策能够实施控制，故自2017年5月起将其纳入合并财务报表范围。

发行人主要子公司情况如下：

1、杭州滨绿房地产开发有限公司

滨绿公司成立于2006年12月，注册资本138,914.0188万元，注册地为杭州，经营范围为“许可经营项目：对杭政储出（2006）20号地块开发（除国家限制或禁止类项目）（上述经营范围应在批准的有效期内方可经营）。一般经营项目：无”。发行人持有滨绿公司50.00%的股权，杭州添惠投资管理有限公司持有43.00%的股权，杭州绿智科技有限公司持有7.00%的股权。

截至2016年12月31日，滨绿公司资产总额861,092.82万元，净资产330,288.37万元。2016年度，滨绿公司实现营业收入633,237.37万元，净利润107,260.53万元。

2、杭州滨江盛元房地产开发有限公司

滨江盛元公司成立于2008年2月，注册资本50,000万元，注册地为杭州，经营范围为“一般经营项目：房地产开发、经营”。发行人持有滨江盛元公司50.00%的股权，杭州盛元房地产开发有限公司持有剩余50.00%的股权。

截至2016年12月31日，滨江盛元公司资产总额293,539.61万元，净资产90,095.12万元。2016年度，滨江盛元公司实现营业收入88,532.43万元，净利润14,021.05万元。

3、杭州滨江三花房地产开发有限公司

滨江三花公司成立于2009年10月，注册资本30,000万元，注册地为杭州，经营范围为“许可经营项目：房地产开发经营”。发行人持有滨江三花公司51.00%的股权，浙江三花置业有限公司持有剩余49.00%的股权。

截至2016年12月31日，滨江三花公司资产总额123,931.58万元，净资产56,721.18万元。2016年度，滨江三花公司实现营业收入273,593.77万元，净利润30,929.61万元。

4、绍兴滨江蓝庭置业有限公司

绍兴蓝庭公司成立于2010年9月，注册资本35,000万元，注册地为绍兴，经营范围为“一般经营项目：房地产开发经营”。发行人持有绍兴蓝庭公司100.00%的股权。

截至2016年12月31日，绍兴蓝庭公司资产总额21,390.31万元，净资产-3,335.51万元。2016年度，绍兴蓝庭公司实现营业收入44,524.74万元，净利润-3,898.48万元。

5、上虞滨江城市之星置业有限公司

上虞置业公司成立于2010年11月，注册资本1,000万元，注册地为绍兴市上虞区，经营范围为“一般经营项目：房地产开发经营”。发行人持有上虞置业公司100.00%的股权。

截至2016年12月31日，上虞置业公司资产总额60,197.53万元，净资产8,214.02万元。2016年度，上虞置业公司实现营业收入113,458.28万元，净利润6,909.24万元。

6、金华滨江蓝庭房地产开发有限公司

金华蓝庭公司成立于2011年1月，注册资本55,000万元，注册地为金华，经营范围为“一般经营项目：房地产开发经营”。发行人持有金华蓝庭公司100.00%的股权。

截至2016年12月31日，金华蓝庭公司资产总额18,964.70万元，净资产3,478.67万元。2016年度，金华蓝庭公司实现营业收入30,192.59万元，净利润-3,471.13万元。

7、杭州滨江商博房地产开发有限公司

滨江商博公司成立于2013年9月，注册资本50,000万元，注册地为杭州，经营范围为“许可经营项目：房地产开发经营（上述经营范围应在批准的有效期内方可经营）”。发行人持有滨江商博公司51.00%的股权，浙江中国小商品城集团股份有限公司持有剩余的49.00%股权。

截至2016年12月31日，滨江商博公司资产总额712,761.19万元，净资产23,253.73万元。2016年度，滨江商博公司实现营业收入0万元，净利润-15,616.43万元。

8、上海滨顺投资管理有限公司

滨顺公司成立于2016年4月，注册资本50,000万元，注册地为上海，经营范围为“投资管理、实业投资，投资咨询、商务信息咨询。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有滨顺公司100.00%的股权。

截至2016年12月31日，滨顺公司资产总额59,339.56万元，净资产44,989.56万元。2016年度，滨顺公司实现营业收入0万元，净利润-1.97万元。

（三）发行人的合营、联营企业情况

截至2017年6月30日，发行人的合营、联营企业合计11家，基本情况如下：

表3-9 截至2017年6月30日发行人合营、联营企业基本情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
	联营企业					
1	上海滨安房地产开发有限公司	上海市	10,000.00	房地产业	30%	30%
2	杭州万家之星房地产开发有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	35%	35%
3	宁波坤安投资有限公司	宁波市	8,000.00	投资管理	25%	25%
4	杭州京滨置业有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	33%	33%
5	杭州滨保房地产开发有限公司	杭州市	10,000.00	房地产业	33%	33%
6	上海中崇滨江实业发展有限公司	上海市	10,000.00	专业技术服务业	34.3%	34.3%
7	浙江超创投资管理有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	33%	33%
8	宁波东睦东奥投资管理有限公司	宁波市	50,000.00	投资管理	25%	25%
9	杭州滨江普华股权投资管理有限公司	杭州市	500.00	商务服务业	30%	30%
10	杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业	杭州市	20,100.00	投资管理	99.90%	99.90%
11	杭州滨创阿罗股权投资合伙企业	杭州市	1,809.52	投资管理	31.25%	31.25%

备注：杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业借助专业的投资团体寻找投资机会，投资单位不确定（期末投资项目较多较分散），每个项目的投资决策由投委会投票决定，投委会5人，滨江集团委派2人，具有重大影响，但不能控制该公司的投资决策。

1、杭州京滨置业有限公司

杭州京滨置业有限公司成立于2015年11月，注册资本为5,000万元，注册地为杭州市，经营范围为“一般经营项目：房地产开发经营，投资管理”。发行人持有京滨置业33%的股权。

截至2016年12月31日，京滨公司资产总额282,212.21万元，净资产2,036.16万元。2016年度，京滨公司实现营业收入0.00万元，净利润-2,963.84万元

2、上海滨安房地产开发有限公司

上海滨安房地产开发有限公司成立于2015年11月，注册资本为10,000万元，注册地为上海，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有上海滨安30%的股权。

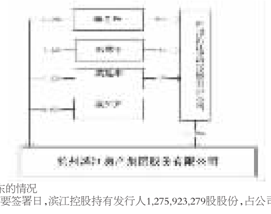
截至2016年12月31日，上海滨安资产总额447,863.11万元，净资产7,321.05万元。2016年度，上海滨安实现营业收入0万元，净利润-2,673.03万元。

五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人的股权结构

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的股权结构如下：

图3-2 截至本募集说明书摘要签署日发行人股权结构图



（二）发行人控股股东的情况

截至本募集说明书摘要签署日，滨江控股持有发行人1,275,923,279股股份，占公司股份总数的41.01%，是发行人的控股股东。

1、控股股东基本情况

滨江控股成立于2006年10月8日，注册资本5,000万元，注册地址为杭州市江干区秋涛北路73号，法定代表人为戚金兴，经营范围为“以公司自有资金投资；服务：物业管理，经济信息咨询，其他无需报批的一切合法项目”。滨江控股自然人股东戚金兴、朱慧明和莫建华分别持有滨江控股64.00%、18.00%和18.00%的股权。

截至2016年12月31日，滨江控股经审计的合并口径资产总额为5,221,867.95万元，净资产为1,724,787.22万元。2016年度，滨江控股实现营业收入1,947,767.58万元，净利润189,932.98万元。

2、控股股东持有发行人股份的质押、冻结或其他争议情况

截至本募集说明书摘要签署日，滨江控股持有发行人股份质押情况如下：

截至本募集说明书摘要签署日，滨江控股持有发行人股份占发行人股份总数的41.01%；累计质押其持有的公司股份占发行人股份总数的18.51%，全部为质押给中信证券股份有限公司用于办理股票质押式回购业务。除上述质押情况外，滨江控股持有的公司股份不存在其他质押、冻结的权利限制及权属纠纷情况。

3、控股股东控制的其他企业

截至本募集说明书摘要签署日，滨江控股控制的除发行人及其子公司以外的其他主要子公司情况如下表所示：

表3-10 截至本募集说明书摘要签署日滨江控股控制的其他企业情况

单位：万元

序号	被投资企业名称	注册资本	直接或间接合计持股比例	经营范围
1	滨江创投	10,000.00	100.00%	服务：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务（除证券期货）；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构
2	普特资本	1,000.00	100.00%	服务：股权投资管理及相关咨询
3	世方科技	8,424.87	100.00%	研发：医药技术、医药产品、生物技术；技术咨询、技术转让（涉及许可证的凭证经营，国家禁止和限制的除外）
4	滨江餐饮	300.00	100.00%	服务：餐饮管理；含下属分级机构经营范围
5	滨江物业	2000	100.00%	服务：物业管理，房产中介，房产代理，餐饮服务（仅限分支机构经营），家政服务，水电上门安装及维修，游泳（凭有效许可证经营），室内装饰工程，家电上门安装及维修；批发、零售：建筑、装饰材料，家具，家用电器；其他无需报经审批的一切合法项目。

（三）发行人实际控制人的情况

截至本募集说明书摘要签署日，戚金兴先生直接持有发行人11.06%的股份；戚金兴先生控制的滨江控股持有发行人41.01%的股份，因此戚金兴先生为发行人的实际控制人。

戚金兴先生的基本情况见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

截至本募集说明书摘要签署日，除发行人、发行人的控股股东及其所控制的企业外，发行人的实际控制人未曾控制其他企业。

截至本募集说明书摘要签署日，除上述情况外，实际控制人直接持有的发行人股份不存在被质押、冻结等权利限制或权属纠纷的情况。

六、发行人的独立性情况

发行人已按照《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，建立了较为完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、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。

（一）业务独立

发行人具有独立完整的房地产开发业务体系，项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

（二）资产独立

发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产产权界定明确。发行人合法拥有与生产经营有关的土地、房产以及其他资产的所有权和使用权。发行人具有独立的采购和产品销售系统。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。

（三）人员独立

发行人的生产经营和行政管理完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分离。

发行人董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生。发行人总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。

（四）机构独立

发行人依法设有股东大会、董事会、监事会三个权力机构，并设立了财务部、企划营销部、人力资源部、成本管理部、研发中心、总经理办公室等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同的情形。发行人办公场所完全独立，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。

（五）财务独立

发行人设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，能独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人独立在银行开户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

七、发行人法人治理结构

发行人已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等有关规定建立了健全的股东大会、董事会、监事会以及董事会专门委员会等决策及议事机构。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，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）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（12）审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；

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

（14）审议批准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。

2、董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由7名董事组成，设董事长1人，独立董事3人。董事会行使下列权利：

（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）拟订公司重大收购、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）聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（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）听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；

（16）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

（17）超过股东大会授权范围的事项，董事会应当提交股东大会审议。

3、经理及其他高级管理人员

根据《公司章程》，发行人设经理1名，副经理若干名，由董事会聘任或解聘。公司经理、副经理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（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）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）《公司章程》或董事会授予的其他职权。

4、监事会

根据《公司章程》，发行人监事会由3名监事组成，至少有1人是公司职工代表，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

（1）应当对董事会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、《公司章程》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，在董事会不履行《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）依照《公司法》第一百五十二条的规定，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。

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

八、发行人内部控制制度情况

发行人结合业务特点和内控要求，设置了内部机构，明确各自的职责权限；同时，发行人结合企业实际经营特点，按照权责明确、结构合理等原则，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

1、财务管理控制

发行人制定了《财务管理制度》、《资金管理制度》、《工程、广告支出管理制度》、《费用报销、固定资产购置管理制度》、《集团内部往来管理制度》、《财务人员管理制度》、《内部稽核制度》、《会计档案管理制度》、《会计电算化管理制度》等一系列专门的、操作性强的会计制度；同时还建立了持续的财务人员培训制度，让财务人员学习掌握国家最新政策法规，不断提高财务人员的知识水平和业务技能素质；发行人制定了控制风险的相关规定，对于会计岗位的设置也是贯彻“责任分离、相互制约”的原则；发行人同时聘用会计师事务所进行会计报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，保证了公司财务报告的真实可靠、资产的安全完整。

2、人力资源管理控制

发行人制定了《人事招聘制度》、《劳动合同管理规定》、《社保及相关福利制度》、《员工手册》、《晋升机制与培训发展管理》等一系列制度。发行人非常重视人力资源对公司发展的重要性，在符合国家基本人事管理规范的基础上，充分体现了公司人性化管理的特色，并坚持了“同类比较适度超前”的原则，力求给员工创造阳光下的职业发展体系，强化了员工对企业的归属感，并提供了完善的职业培养体系，为公司的快速发展提供了人才保证。

3、工程管理控制

发行人制定了《房地产开发工作大纲》、《招投标管理规定》、《工程管理细则》、《工地现场安全文明施工检查评分表》、《商品住宅质量管理手册》、《工程预决算规定》等工程管理制度。在不断总结十余年来开发经验的基础上，发行人以工程质量为第一，形成了建设效率高的、可操作性强的执行规范，保证了公司的开发效率。

4、销售管理控制

发行人制定了《销售部内部管理制度》、《房交会管理流程》、《销售事项流程》、《交房流程管理制度》等销售管理制度。发行人以“销售服务是产品的重要组成部分”为宗旨，强化了销售服务的完整性，确保了对客户的服务品质，有力保证了快速的资金回笼速度。

5、对关联交易管理控制

发行人制定《关联交易决策制度》对关联交易的定义、关联人与关联交易的范围、关联交易的审核权限及表决等方面作出了明确规定。对于董事会有权判断并实施的关联交易，若交易金额在3,000万元人民币以上或者占公司最近经审计净资产5%以上的，必须经二分之一以上独立董事认可。对于应由股东大会表决授权实施的关联交易，应在关联股东回避情况下经出席会议股东半数以上表决通过，公司独立董事对该项关联交易的程序及公允性明确发表意见，但经中国证监会批准豁免的除外。

6、对信息披露及投资者关系管理的控制

为了规范公司的信息披露履行义务，加强信息披露事务管理，提高信息披露工作质量，保护公司和股东合法权益，根据《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《上市公司信息披露管理办法》等法规之规定，结合《公司章程》和公司实际情况，发行人制定了《信息披露管理制度》。

发行人为进一步完善公司治理结构，规范公司投资者关系管理工作，根据《公司法》、《证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件，结合《公司章程》和公司实际情况，制定了《投资者关系管理办法》。

发行人设立董事会办公室，履行了信息披露义务，并通过接待股东来访、回答咨询、联系股东等其他方式增强信息披露的透明度。

九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下：

表3-11 截至本募集说明书摘要签署日发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	任职起始日期	任职终止日期
戚金兴	董事长	男	2016年05月16日	2019年05月15日
朱慧明	董事、总经理	男	2016年05月16日	2019年05月15日
莫建华	董事	男	2016年05月16日	2019年05月15日
李渊	董事、副总经理、董事会秘书	男	2016年05月16日	2019年05月15日
王曙光	独立董事	男	2016年05月16日	2019年05月15日
于永生	独立董事	男	2016年05月16日	2019年05月15日
贾生华	独立董事	男	2016年05月16日	2019年05月15日
赵军	监事会主席	男	2016年05月16日	2019年05月15日
陈国灵	监事	女	2016年05月16日	2019年05月15日
薛蓓蕾	监事	女	2016年05月16日	2019年05月15日
余忠祥	常务副总经理	男	2016年05月16日	2019年05月15日
张洪力	常务副总经理	男	2016年05月16日	2019年05月15日
沈伟东	副总经理、财务总监	男	2016年05月16日	2019年05月15日

发行人董事、监事和高级管理人员已掌握进入证券市场应具备的法律、行政法规和相关知识，知悉上市公司及其董事、监事及高级管理人员的法定义务和责任，具备足够的诚信水准和管理上市公司的能力及经验，其任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历情况如下：

1、董事

戚金兴：男，1962年出生。研究生学历，高级经济师、工程师，杭州市第九届、第十届、第十一届、第十二届人大代表，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学MBA研究生企业导师。曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感影响力人物，浙江经济年度人物，中国房地产十大风云人物，浙江省佰乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003年至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司董事长、总经理，杭州滨江房产集团有限公司董事长、总经理，党支部书记；1987年-1992年任杭州市江干区第四建筑工程公司副经理。

朱慧明：男，1963年出生。大专学历，工程师、高级经济师，杭州市劳动模范，中国地产百杰。2003年至今任公司董事、总经理；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年-1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

莫建华：男，1970年出生。EMBA，工程师。2003年至2012年5月任公司董事、常务副总经理；2012年5月至今任公司董事；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年-1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

李 渊：男，1979年出生。研究生学历。现任公司董事、副总经理、董事会秘书。曾任滨江控股监事。2003年至今就职于公司。2001年-2003年就职于上海中鋆房地产开发有限公司。

王曙光：男，1953年出生。高等师范专科，教授，中共党员。曾任浙江省青年研究会会长，现任上海开创国际海洋资源股份有限公司独立董事。

于永生：男，1969年出生。教授，会计学博士。2001年11月至今任职于浙江财经学院，现任浙江财经学院会计学院国际会计系主任、会计学硕士生导师。

贾生华：男，1962年出生。博士，教授，博士生导师。曾任西北农业大学农业经济系副书记，浙江大学工商管理系主任、MBA教育中心主任、副院长，浙江大学经济学学部副主任等职，兼任过浙江佳力科技股份有限公司、广宇集团股份有限公司、浙江中大集团股份有限公司独立董事。现任浙江大学房地产研究中心主任，浙江大学企业投资研究所所长，绿城中国控股有限公司、荣安房地产股份有限公司、银亿房地产股份有限公司、嘉凯城集团股份有限公司独立董事。

2、监事

赵 军：男，1974年出生。公司监事会主席、职工监事。现任总经理办公室主任，工会副主席，兼任杭州市房地产业协会开发经营专业委员会秘书长。曾就职于浙江经济报社。

陈国灵：女，1972年出生。本科学历。现任杭州普特股权投资管理有限公司执行总经理，公司监事。

薛蓓蕾：女，1981年出生。本科学历。现任杭州滨江投资控股有限公司会计，公司监事。

3、高级管理人员

余忠祥：男，1970年出生。研究生学历，高级工程师。现任公司常务副总经理。1993年-2003年就职于杭州广宇房地产集团有限公司；2003年至今就职于公司，曾任项目经理；2005年至2011年7月任公司副总经理。

张洪力：男，1973年出生。本科学历。现任公司常务副总经理。1997年至今就职于公司，曾任企划部经理；2005年至2011年7月任公司副总经理。

沈伟东：男，1973年出生。研究生学历，高级会计师，中国注册会计师。现任公司副总经理、财务总监。2007年5月起任公司财务总监；2004年-2007年就职于立信会计师事务所有限公司杭州分所，曾任业务部门经理；2000年-2003年就职于浙江东方会计师事务所，历任项目经理、部门经理助理、部门副经理；1995年-2000年就职于浙江省计划与经济委员会。

李 渊：个人简历请见本节“（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历”中“1、董事”。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况如下：

表3-12 发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

姓名	发行人处职务	其他任职单位	所任职务
戚金兴	董事、董事长	杭州滨江投资控股有限公司	执行董事
		杭州滨江创业投资有限公司	执行董事
朱慧明	董事、总经理	杭州滨江餐饮管理有限公司	执行董事
莫建华	董事	世方科技（杭州）有限公司	执行董事
		杭州滨江创业投资有限公司	总经理
		杭州普特股权投资管理有限公司	执行董事
		杭州普特房地产开发有限公司	执行董事、经理
		杭州滨普房地产开发有限公司	执行董事、经理
于永生	独立董事	浙江财经学院会计学院	会计学教授
		浙江东方集团股份有限公司	独立董事
		海宁中国皮革城股份有限公司	独立董事
	独立董事	杭州中威电子股份有限公司	独立董事
		永兴特种不锈钢股份有限公司	独立董事
王曙光	独立董事	上海开创国际海洋资源股份有限公司	独立董事
贾生华	独立董事	浙江大学房地产研究中心	主任
		浙江大学企业投资研究所	所长
		绿城中国控股有限公司	独立董事
		荣安房地产股份有限公司	独立董事
		银亿房地产股份有限公司	独立董事
		嘉凯城集团股份有限公司	独立董事
陈国灵	监事	杭州普特股权投资管理有限公司	执行总经理
薛蓓蕾	监事	杭州滨江投资控股有限公司	会计
沈伟东	副总经理、财务总监	杭州滨江投资控股有限公司	监事
		杭州滨江餐饮管理有限公司	监事

（四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票和债券情况

截至2017年6月30日，发行人董事长戚金兴直接持有公司344,198,400股股票；董事、总经理朱慧明直接持有公司100,260,800股股票；董事莫建华直接持有公司100,260,800股股票。除此之外，发行人其他董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司股票。

截至2017年6月30日，发行人董事、监事、高级管理人员直接持有的公司股份均不存在质押或冻结的情况

截至2017年6月30日，发行人董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司发行的债券。

十、发行人主要业务情况

（一）发行人的经营范围

发行人的经营范围为一般经营项目：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢。

发行人业务主要包括房地产开发业务、酒店服务业务、物业服务业务、持有型物业出租业务和代建业务等。其中，房地产开发业务为发行人的核心业务板块。

（二）发行人的主要产品和用途

发行人多年来一直秉承“创造生活，建筑家”的专业理念，精确细分客户需求，坚持推出服务于客户、契合客户需求的各类住宅产品，从而能够有效覆盖各层次消费者。发行人的住宅产品已形成五大系列产品线，具体情况如下：

“A+”系列产品：以湘湖壹号、武林壹号、华家池为代表的国际一流精装修住宅。该系列产品旨在满足高净值家庭改善型住房需求，地处城市绝对核心或城郊风景秀丽的度假区，为由国际顶尖设计师倾力打造的精装豪宅典范。

“A”系列产品：以城市之星、凯旋门为代表的国内一流精装修住宅。该系列产品择址地段稀缺，装修气质卓越，能够全面满足高收入家庭对于享受城市中心丰富资源和便捷配套的居住需求。

“B+”系列产品：以金色黎明、曙光之城为代表的高品质毛坯住宅（石材或板立面）。该系列产品户型紧凑实用，外观简洁环保，旨在满足年轻家庭住房刚性需求。

“B”系列产品：以万家花城、万家星城为代表的高品质毛坯住宅（面砖立面）。该系列产品拥有较高性价比，建筑风格现代简约，周边商业交通配套纯熟，旨在满足年轻家庭首次置业目标。

“C”系列产品：以绍兴翡翠园、普福公寓三、四期为代表的代建系列住宅。

（三）发行人所在行业情况

1、房地产行业情况

（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。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：

A、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、改善居民居住条件、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。

B、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。

C、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税费减免优惠措施的推广，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。

D、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势反弹。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、2015年3月、2015年4月和2015年6月，人民银行分四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3.50%。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。

A、土地供应方式

表3-13 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31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期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。

B、土地供应总量和结构

表3-14 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	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8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的20%征收土地闲置费；供应住宅用地确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和90平方米以下中小套型普通商品房的建设。
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、中小套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，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，规范程序储备建设用地开发利用；统筹兼顾各利益，规范城镇低效用地再开发补偿，加强公共设施和民生项目建设。

C、土地供应成本

表3-15 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等问题的通知》	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8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11月18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求的供地政策和地价政策。
2015年3月20日	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每3年应全面更新一次；超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网络等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

D、住宅价格和供给结构

表3-16 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	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，根据各地经济适用住房建设规划，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13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。
2015年3月27日	《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。

E、房地产信贷

表3-17 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本金比例不低于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1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	《国务院关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》	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25日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品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%。
2016年2月1日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；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住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

F、房地产税费

表3-18 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。
2006年11月28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4月11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收收入，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11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的，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20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、国家税务总局	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、国家税务总局	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。
2016年3月24日	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部	建筑业、房地产业适用于增值税，税率为11%

（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，因而我国房地产行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。

A、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较快的增长速度，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进入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。

B、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。

C、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。

D、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。

E、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。

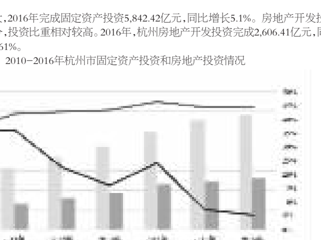
2、发行人业务所在区域市场分析

目前，发行人正在开发与拟开发房地产项目主要集中在杭州、衢州、绍兴、金华及平湖五个城市。

（1）杭州地区房地产市场分析

杭州位于东南沿海，是浙江省省会，是浙江省的政治、经济、文化、科教、交通、传媒、通信和金融中心，中国东南重要交通枢纽，副省级城市之一，是中国最大的经济圈——长三角的副中心城市。近年来，杭州保持了较快的经济发展速度，2016年，杭州GDP总量为11,050.49是亿元，同比增长9.92%%。

图3-3 2010-2016年杭州市GDP和同比增幅情况



数据来源：杭州统计年鉴及杭州统计公报

A、房地产开发投资情况

杭州固定资产投资规模较大，2016年完成固定资产投资5,842.42亿元，同比增长5.1%。房地产开发投资是杭州固定资产投资的重要组成部分，投资比重相对较高。2016年，杭州房地产开发投资完成2,606.41亿元，同比增长5.4%，占当年固定资产投资的44.61%。

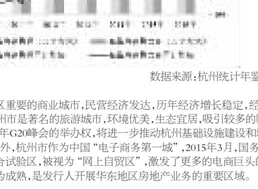
图3-4 2010-2016年杭州市固定资产投资和房地产投资情况

数据来源：杭州统计年鉴及杭州统计公报

B、商品房销售情况

近年来，杭州房地产市场受宏观调控政策影响较为明显，商品房销售面积及金额波动较大。2016年杭州商品房销售面积为2,327.86万平方米，同比增长57.13%；商品房销售金额为3,666.98亿元，同比增长70.15%。

图3-5 2010-2016年杭州市商品房销售面积和销售金额情况



数据来源：杭州统计年鉴及杭州统计公报

C、杭州市房地产市场发展前景

杭州市是浙江省省会，是华东地区重要的商业城市，民营经济发达，历年经济增长稳定，经济总量长期位于全国前列，市场经济活力大。此外，杭州市是著名的旅游城市，环境优美，生态宜居，吸引较多的购房者前往置业。

2015年2月，杭州市成功获得2016年G20峰会的举办权，将进一步推动杭州基础设施建设和城市发展进程，房地产市场将获得更大的发展空间。此外，杭州市作为中国“电子商务第一城”，2015年3月，国务院正式批复同意其设立中国（杭州）跨境电子商务综合试验区，被视为“网上自贸区”，激发了更多的电商巨头的投资热情。

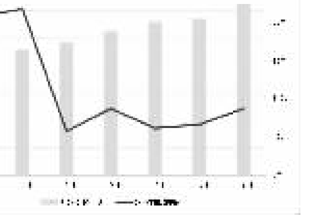
杭州市经济发达，房地产市场较为成熟，是发行人开展华东地区房地产业务的重要区域。

（2）衢州地区房地产市场分析

衢州地处浙江西部，钱塘江上游，金（华）衢（州）盆地西端，南接福建南平，西连江西上饶、景德镇，北邻安徽黄山，东与省内金华、丽水、杭州三市相交，是闽浙赣皖四省边际中心城市。衢州常住人口约212万。公路国道、省道纵横境内，市区到各县（市）的半小时经济圈已经形成。衢州是浙西生态市，国家历史文化名城，国家化学工业基地，2006年入选中国特色魅力城市200强。

近年来，衢州经济保持稳定增长势头。2016年，衢州市GDP总量为1,245.50亿元，同比增长8.67%。

图3-6 2010-2016年衢州市GDP和同比增幅情况

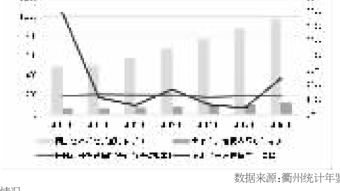


数据来源：衢州统计年鉴及衢州统计公报

A、房地产开发投资情况

衢州市固定资产投资增速保持较高水平，2016年固定资产投资额为981.74亿元，同比增长11.3%。衢州市房地产开发投资占固定资产投资的比重较为稳定，2015年占比12.66%。2009年至2015年，衢州市房地产开发投资额增速较快，平均增速16.50%。2016年，衢州市房地产开发投资额出现增速放缓的态势，投资额为124.25亿元，同比增长为24.9%。

图3-7 2010-2016年衢州市固定资产投资和房地产投资情况

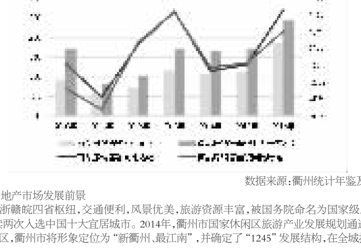


数据来源：衢州统计年鉴及衢州统计公报

B、商品房销售情况

衢州市商品房市场容量较大，2010至2016年年均销售面积为150.38万平方米，其中2016年商品房销售面积244.10万平方米，同比增长41.4%。2016年商品房销售额有所回升，为184.78亿元，同比增加66.1%。

图3-8 2010-2016年衢州市商品房销售面积和销售金额情况



数据来源：衢州统计年鉴及衢州统计公报

C、衢州市房地产市场发展前景

衢州市是闽浙赣皖四省枢纽，交通便利，风景优美，旅游资源丰富，被国务院命名为国家级历史文化名城，2012、2013年连续两次入选中国十大宜居城市。2014年，衢州市国家休闲区旅游产业发展规划通过评审。作为中国首个国家休闲区，衢州市将形象定位为“新衢州、最江南”，并确定了“1245”发展结构，在全城打造“泛休闲产业体系”。

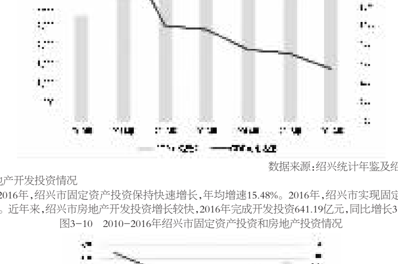
目前衢州市的城市化率为47%，低于浙江省64%的城市化率均值，其推进城镇化的进程将促进房地产市场的发展。衢州作为浙江西部地区的四省边际中心城市，有大量的新增住房需求，房地产市场发展潜力较大。

（3）绍兴市房地产市场分析

绍兴市是浙江省辖市，位于浙江省中北部、杭州湾南岸。东连宁波市，南临台州市和金华市，西接杭州市，北隔钱塘江与嘉兴市相望。绍兴市常住人口491万。绍兴市是首批国家历史文化名城、联合国人居奖城市，中国优秀旅游城市，中国民营经济最具活力城市。

近年来绍兴市经济保持平稳增长，2010-2016年年均GDP增速为10.73%，2016年，绍兴的GDP总量达到4,710.19亿元，同比增长5.5%%。

图3-9 2010-2016年绍兴市GDP和同比增幅情况

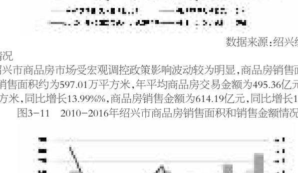


数据来源：绍兴统计年鉴及绍兴统计公报

A、房地产开发投资情况

2010-2016年，绍兴市固定资产投资保持快速增长，年均增速15.48%。2016年，绍兴市实现固定资产投资2,882.48亿元。近年来，绍兴市房地产开发投资增长较快，2016年完成开发投资641.19亿元，同比增长3.00%。

图3-10 2010-2016年绍兴市固定资产投资和房地产投资情况

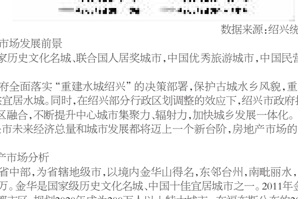


数据来源：绍兴统计年鉴及绍兴统计公报

B、商品房销售情况

2010-2016年，绍兴市商品房市场受宏观调控政策影响波动较为明显，商品房销售面积及销售额年增长幅度放缓，年平均商品房销售面积约为597.01万平方米，年平均商品房交易金额为495.36亿元。2016年，绍兴商品房销售面积为772.61万平方米，同比增长13.99%%，商品房销售金额为614.19亿元，同比增长11.94%。

图3-11 2010-2016年绍兴市商品房销售面积和销售金额情况



数据来源：绍兴统计年鉴及绍兴统计公报

C、绍兴市房地产市场发展前景

绍兴市是首批国家历史文化名城、联合国人居奖城市，中国优秀旅游城市，中国民营经济最具活力城市，也是著名的水乡。

近年来绍兴市政府全面落实“重建水城绍兴”的决策部署，保护古城水乡风貌，重点打造镜湖新区现代水城，着力建设江南生态宜居水城。同时，在绍兴部分行政区划调整的效应下，绍兴市政府扎实推进大城市建设，促进越城、柯桥、上虞三区融合，不断提升中心城市集聚力、辐射力，加快城乡发展一体化。

在此背景下，绍兴市未来经济总量和城市发展都将迈上一个新台阶，房地产市场的规模和容量也将随之提升。

（4）金华市房地产市场分析

金华市位于浙江省中部，为省辖地级市，以境内金华山得名，东邻台州，南毗丽水，西连衢州，北接绍兴、杭州。金华常住人口473万。金华是国家级历史文化名城、中国十佳宜居城市之一。2011年金华－义乌都市区被确定为浙江省的第四个大都市区，规划2020年成为200万人以上特大城市。在福布斯公布的2012年中国大陆最佳商业城市排行榜中，金华位居全国第33位，并且入围大陆创新能力最强25个城市之一。2013年1月29日，住建部列金华市为第一批智慧城市试点。

2015年，金华市GDP总量为3,635.01亿元，同比增长7.5%。

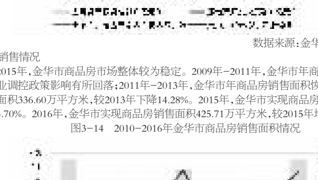
图3-12 2010-2016年金华市GDP和同比增幅情况

数据来源：金华统计年鉴及金华统计公报

A、房地产开发投资情况

2010年至2016年，金华市固定资产投资增速较快，年平均增速16.57%。房地产开发投资保持较快的增长速度，年平均增速18.58%。2015年，金华市房地产投资增速加快，完成408.85亿元，同比增长16.7%，占固定资产投资比重为19.62%。

图3-13 2010-2016年金华市固定资产投资和房地产投资情况

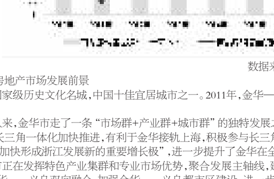


数据来源：金华统计年鉴及金华统计公报

B、商品房销售情况

2009年至2015年，金华市商品房市场整体较为稳定。2009年-2011年，金华市年商品房销售面积受宏观经济以及房地产行业调控政策影响有所回落；2011年-2013年，金华市年商品房销售面积恢复增长。2014年，金华市实现商品房销售面积336.60万平方米，较2013年下降14.28%。2015年，金华市实现商品房销售面积352.39万平方米，较2014年增长4.70%。2016年，金华市实现商品房销售面积425.71万平方米，较2015年增长20.8%。

图3-14 2010-2016年金华市商品房销售面积情况



数据来源：金华统计年鉴及金华统计公报

C、金华市房地产市场发展前景

金华市是国家级历史文化名城，中国十佳宜居城市之一。2011年，金华－义乌都市区被确定为浙江省的第四个大都市区。

改革开放以来，金华市走了一条“市场群+产业群+城市群”的独特发展之路。随着《长江三角洲地区区域规划》全面实施，长三角一体化加快推进，有利于金华接轨上海，积极参与长三角区域合作。浙江省委、省政府提出浙中城市群要“加快形成浙江发展新的重要增长极”，进一步提升了金华在全省的战略地位。

目前金华市正在发挥特色产业集群和专业市场优势，聚合发展主轴线，建设国际贸易物流中心和高技术产业基地，推进金华——义乌双向融合，加强金华——义乌都市区建设，进一步提升城市群内核集聚辐射能力，建设成为浙江中西部中心城市。随着新型城市化全面推进，到2016年末，预计金华城市化水平将超过60%，为房地产市场带来巨大潜力。

（5）平湖市房地产市场分析

平湖市位于东海之滨，地处浙江省东北部杭嘉湖平原腹地，北接上海市，南濒杭州湾。常住人口68.28万。平湖是接轨上海开发开放的前沿阵地，区位优势得天独厚。平湖是浙江接轨大上海的第一站，杭州湾大桥的北岸桥头堡，地处上海、杭州、苏州、宁波四大城市的地理中心，距沪、杭、苏、甬各1小时车程，是长三角的交通枢纽城市。平湖在全国综合实力百强县排名中列第28位，是中国最具投资价值金融生态示范城市和长三角首批最具投资价值县市之一，是全省首批扩大经济管理权限的17个强县市之一。

2016年，平湖市GDP总量为513.1亿元，同比增长6.6%。

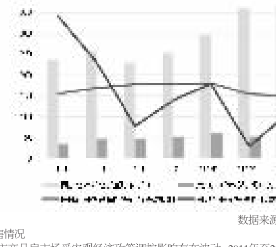
图3-15 2010-2016年平湖市GDP和同比增幅情况

数据来源：平湖统计年鉴及平湖统计公报

A、房地产开发投资情况

平湖市固定资产投资规模增长较快，2016年完成固定资产投资365.5亿元，同比增长1.2%。2016年，平湖市房地产开发投资完成50.6亿元，同比减少4.2%，占当年固定资产投资的13.84%。

图3-16 2010-2016年平湖市固定资产投资和房地产投资情况

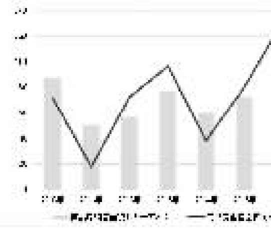


数据来源：平湖统计年鉴及平湖统计公报

B、商品房销售情况

近年来，平湖市商品房市场受宏观经济政策调控影响存在波动。2011年至2013年，平湖市商品房销售面积增幅有所回升。2014年，平湖市商品房销售面积为60.70万平方米，同比下降21.68%。2015年，平湖市商品房销售面积为72.90万平方米，同比增长20.20%。2016年，平湖市商品房销售面积为125.2万平方米，同比增长71.74%。

图3-17 2010-2016年平湖市商品房销售面积情况



数据来源：平湖统计年鉴及平湖统计公报

（6）上海地区房地产市场分析

上海，是中华人民共和国直辖市，国家中心城市，超大城市，中国的经济、交通、科技、工业、金融、贸易、会展和航运中心，首批沿海开放城市。近年来，上海保持了较快的经济发展速度，2016年，上海GDP总量为27,466.15是亿元，同比增长9.92%%。

（下转B15版）