

北京商住两用住房市场调研

商住两用项目是将依法批准的商业建设用地改作居住土地使用，以商业立项通常以商务办公或酒店式公寓的形式推售。

一、商住两用房和商品住宅的对比

从性质方面看，商品住宅项目产权为 70 年，是以住宅立项，而商住两用项目产权为 50 年是以商业立项，因此商品住宅是不能进行工商注册的，但是商住两用项目是可以的。在贷款和税费方面，普通商品房最低首付 20%，最高可以贷款房子总价的 80%，最高的贷款年限为 30 年，商住两用住房最低首付 50%，最高可以贷款房子总价的 50%，最高贷款年限为 10 年。从交易税费比较，首套商品住宅 90 平米以下的契税按房价 1% 收取，首套商住两用房契税按房价的 3% 收取。二手商品房交易过程中有可能免交营业税和个人所得税，但是商住二手房是不可能豁免这两项税费的，除此之外还会增加土地增值税。

二、商住两用房成功案例分析

(一) ID CITY (艾迪城): ID CITY 位于临空经济核心区 B 区，被定位为“首个国际互联网智慧社区”，主要以 45-80 m² 4.5 米层高的 LOFT 产品为主，周边有祥云小镇、欧陆广场等商业配套，距离地跌站步行 20 分钟，开车出行也比较方便。

(二) 保利大都汇: 保利大都汇是地处通州核心区的商住两用房项目，以 45-58 m² 精装 LOFT 为主，52 m² 户型占大部分，层高 4.2 米，共计 700 套公寓，均价 4 万/m²。

三、商住两用房未来趋势分析

因为商住两用房最大的优势是不限购，但目前松绑限购政策是市场主流趋势，一旦限购政策有所松动，商住两用房的需求将会有明显下降。因此未来商住两用房整体价格预计面临回落的压力，上涨的空间也会很小。

四、针对 22-10-003 地块建议

22-10-003 地块位于临空经济核心区 B 区内，合计总用地面积约为 95.4 亩，建设用地面积为 76.2 亩，土地性质为 F3 类多功能用地，目前正在办理土地入市手续。假设公司获得该地块二级开发权，将其设计成公寓产品必然面临周边同类型成熟住宅项目及公寓项目的竞争和对限购政策松绑的压力。未来产业地产将成为经济发展的趋势之一，产业园区向智慧化发展是大势所趋，这一过程中产业园区扮演好智慧园区的角色很重要，因此我们认为 22-10-003 地块的二级开发建设可避开周围同类型项目及限购政策的不确定性等因素，打造以创新创业为基调的城市综合体，以入住互联网、物联、大数据以及新材料等重点新兴产业，来实现产业园区向智慧园区的转型和升级。

(空港股份产业发展部 戎文静)

血型性格的特征应用

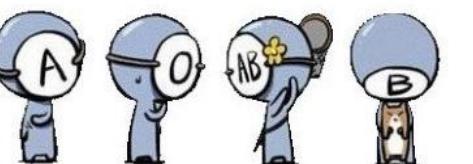
有学者认为，血型决定着一个人的性格、气质和缘分，科学地运用血型知识，可以帮助我们妥善处理错综复杂的人际关系，处理协调好“斩不断，理还乱”的恋爱、婚姻等家庭问题，还可以指导我们选择职业等等。可以说，掌握了血型知识，在一定程度上就掌握了解决问题的秘密武器。

血型性格特征在公司人力资源工作中的应用：

企业在进行招聘、岗位安排等方面，考虑到对不同血型人的不同安排和设置，会有利于企业人事方面的发展，对调节不同血型人适应不同岗位、不同血型人之间的相处，以及不同领导的领导关系的处理，都有着积极的促进作用。因此，人力资源部对 2015 年的人才招聘方案，就血型与职位、岗位的匹配进行细化分列。作为今后指导招聘工作的重要参考指标，不断摸索出一条适合我公司的有效的人事管理工具。

从公司部门分类与血型的主要特征匹配进行说明：

一、偏业务部门：O 型主，B 型辅的特征：意志坚强、充满自信，又具有实干家的精神，同时沟通能力强，思维敏捷，非常适合负责拓展业务的工作。



二、偏管控部门：A 型主，O 型辅的特征：拥有认真稳健、积极进取的基本特质，同时兼具坚强的意志并充满自信，在总体管控能力上比较突出，所以拥有以上特质的人，相对更适合管控管理工作岗位。

三、偏服务部门：B 型主，O 型辅的特征：B 型人个性爽朗，随和大方，具实干精神，对现实的判断力和执行力表现出色，若能同时兼具 O 型坚强的意志并充满自信，必能在服务部门的工作岗位上大显身手。

我们对公司各部门职能及工作性质的不同，按血型特质进行粗浅的分析。同时还对公司所有在职人员的血型进行了简单的调查，通过调查我们发现，深入到各部门的人员配置、公司高管的人员配备，与血型性格的配比，无形中存在着某些联系。

学习研究血型知识，对于企业用人识人起到一个提示作用，有利于我们更准确的识别员工性格，定岗定责。血型没有好坏之分，只有匹配的适合与否。同时，我们也希望通过此次调研，使大家了解不同血型之间的性格差异，在与他人相处中，多一些理解与宽容，拥有和谐融洽的人际关系。

(空港股份人力资源部 张文敬)



聚焦空港 — 调研报告

北京空港科技园区股份有限公司办公室 主办

投稿邮箱:w600463@163.com

2016 年第 3 期 (总第 81 期) 共四版

空港股份召开 2015 年度调研报告会

根据 2015 年年初绩效考核指标要求，总结公司一年来的调研成果，办公室组织公司全体人员于 2016 年 1 月 28 日上午 9 点半在四层大会议室召开股份公司 2015 年度调研报告会。会议由副总经理刘彦明主持，公司全体人员参加了此次会议。



本次调研报告会，较之往年有三点突出特色：

第一，更新演讲人员阵容。往年，调研报告多由部门新人或固定人员负责。今年为了改变调研报告会的风格，给更多员工以机会，也让更多人可以展示自己，展示部门工作，因此，我们特别在活动组织初期要求各部门更换演讲人员。从最后的结果可以看出，演讲人员的更换使得调研报告演讲注入了更多的活力和新鲜血液，也让活动更加有意义，有深度，有价值。

第二，今年各部室的选题更加贴近公司的日常需要，调研的价值含量大幅增加。《北京商住两用住房市场调研》、《营改增对房地产、建筑行业的影响》、《MAX 企业园地下停车场消防安全隐患及对策研究》等等调研内容，都紧扣公司目前的重点工作，与此同时，在调研内容中也增加了大量对公司目前情况的意见建议，做到调研为公司业务服务，为公司决策服务，为

公司发展服务。

第三，调研报告的准备更加充足。与往年偏重知识性、专业化的讲解不同，今年调研报告更偏重生活。一方面，在演讲上做足了功夫，意图通过深入浅出的举例和分析，促进大家的理解。另一方面，拿出了大量的对比和数据作为调研内容的支撑，让内容更加有理有据。

各部门根据工作的实际情况，结合公司发展需求，认真完成了本部门的调研工作，并积极的将调研成果进行分享，取得了较好的效果。从整体上来看，各部门的调研报告内容详实可靠，宣讲工作准备充分，宣讲语言精练生动，内容清晰，整体调研价值较高。

最后，调研报告会共有五位评委参与评审，采取计算平均分的方式作为各部室的最终得分。

调研评分具体情况如下：

名次	部门	宣讲人	宣讲题目	最后得分
1	计划财务部	张建东	《营改增对房地产、建筑行业的影响》	93.25
2	党群工作部	张赛楠	《健康需要管理》	90.5
3	产业发展部	戎文静	《北京商住两用住房市场调研》	90.25
3	人力资源部	张文敬	《血型性格的特征与应用》	90.25
4	证券部	丁林	《认识新三板 把握新机遇》	88.75
5	安全管理部	贯云涛	《MAX 企业园地下停车场消防安全隐患及对策研究》	87.5
6	办公室	王宇	《关于企业 OA 系统的调研》	86.5
7	审计部	马秀	《关于审计软件可行性的调研报告》	86.25
8	企业管理部	杨博浚	《公司管理制度调研报告》	85.25

(空港股份办公室 王丛蕙)

营改增对房地产、建筑行业的影响

所谓“营改增”，是“营业税改增值税”税制改革的简称。营业税是以营业额全额为课税对象征收的一种商品劳务税，具有多次重复性征收特点；增值税是对实现的增值额征收，有效避免重复征税问题。两套税制长期并行造成了税收征管实践的一些困境，也破坏了增值税的抵扣链条，扭曲企业的生产和投资决策。营改增的实施，可以减轻制造业税收负担，打通、延伸增值税抵扣链条，促进社会专业化分工进一步细化，为大型制造业企业实施主辅分离提供完善税制保障。



一、房地产、建筑行业营改增对企业的影响

在房地产企业成本控制方面，营改增增加了房地产企业的开发成本，劳动成本，税负成本。因一些非财政收入无法取得正规增值税专用发票会增加土地开发的成本。与此同时，营改增导致利息很难用进项税票抵扣。实务中，房地产企业多采用预售制，营业税在确认预售收入当期就要缴纳，占用流动资金，其构成房地产企业不可忽视现金流出。改增值税后，一般房地产项目建设、材料等先购入，多数时间，进项税额大于销项税额，因而开发之初较长时间内无税可缴，减少企业流动资金占用，扩大企业现金，流房地产企业通过缓解现金流的巨大压力，提高企业净利润，进而增强了企业的经济效益，提高企业的市场竞争力。在财务管理与会计处理方面，

要求自身财会人员加强宏观财务管理，加强与内部采购销售决策与具体执行人员联动沟通。在“营改增”过渡阶段，老合同能否享受过渡期政策，初期库存和固定资产将不能被抵扣，将造成项目公司只有销项税额，基本没有进项税额，对没完工工程和没开发完的房地产楼盘如何处理仍是问题。

二、房地产、建筑行业如何应对营改增

过渡期税收筹划方面：收入销项税额上实行增值税前，尽快销售库存房产是最大税收筹划。成本费用进项税额上对跨越营改增时点在建项目尽量在合同中约定，在增值税时点后开增值税发票以降低成本。租赁还是出售物业的筹划，如“营改增”后地产业租赁不动产与销售不动产的税率有差额会有筹划空间。另外个人与企业法人出租税率不同一样有空间，需商业模式创新。

行业发展方向方面：地产业会向工厂化发展，并会向行业上游产品化企业扩张，将利润转移和分散到上游产业。房地产业想要在增值税时代保证利润，最好筹划应是收购上游行业，特别是建筑业、建筑设计、建筑材料业等。通过关联企业转移定价是未来筹划重点。

三、空港股份公司面临的问题和解决方法

空港股份涉及地产和建筑行业的下属子公司也应根据自身目前的实际情况找到最佳的对策来应对这次税制的改革。

亿兆地产在营改增之前缴纳 5%的营业税。营改增之后销项税率为 11%，前期费、征地费、市政费、拆迁费、财务费用等主要成本中，只有征地费以及部分市政费可能取得增值税专用发票，预计实际税率也将达到 10%。5%税金的增长使土地成本增幅较大，会影响公司盈利能力。因此，应尽快办理手续，加快兆丰 C 区剩余及扩区项目地块入市势在必行。

天瑞置业企业园项目已经完工，但是销售并没有结束，如果税率将从 5%增加到 11%，而且没有进项可以支撑大额的销项税，将会对公司的有很大影响，所以加快目前库存房屋的销售势在必行。在经营管理方面，减少不能开具增值税专用发票的采购；完善采购上的细节，关注是否清楚地明确双方在“营改增”后的权利和义务；最后根据公司营改增后的变化及时修改财务制度，确保在财务手续以及账务处理上不出现漏洞，及时为新项目做好“营改增”税负变化的测算。

天源建筑下设七个分公司并且分公司下设多个工程项目，管理上呈现多个层级，造成了多重的增值税征收及业务管理环节，从而加大了税务管理难度及成本。“营改增”后，合同主体与施工主体不一致，加大了增值税管理风险，并且直接影响项目盈利水平。采购定价方面，营业税下企业一般会建立合格供应商名录，但并不统计管理供应商纳税人身份及其提供发票类型、适用税率等信息。如企业未能提前掌握供应商相关信息，可能由于未选择增值税一般纳税人或未取得增值税专用发票而导致进项税无法抵扣，造成成本费用增加。所以逐步淘汰不能提供增值税专用发票的供应商变得尤为重要。劳务分包方面，营改增后应加强与劳务分包商的结算管理，坚持“先开票、后付款”；降低分包价款，弥补税款损失。

总之，虽然目前我国有关房地产企业的“营改增”改革方案还未正式出台，但空港股份作为身处行业内的企业，也应结合自身情况提前制定出好的应对策略，做到事半功倍，为顺利过渡“营改增”政策及顺利开展后续工作打下坚实的基础。

(空港股份计划财务部 张建东)

健康需要管理

一、公司员工健康调查

通过问卷调查的形式，我们对所有在职员工进行生活习惯的调查。共发放调查问卷 45 份，回收 42 份，回收率 93%。调查内容涉及员工的饮食健康状况、睡眠质量等内容。通过调查问卷，我们可以看出：

从饮食习惯来看：55%的员工口味属于适中，12%员工口味偏淡，33%的员工口味偏重。 **从饮酒量来看：**有 43%的员工从不饮酒，38%的员工只是偶尔饮酒，19%的员工属于经常性饮酒。其中饮酒员工有一半以上是由于聚会比较多需要联络感情，少部分是由于工作应酬，还有一些是由于喝酒有益于身体健康的原因。 **从吸烟情况来看：**67%的员工从不吸烟，14%的员工只是偶尔吸烟，19%的员工经常吸烟。 **从作息时间来看：**81%员工都是 11 点前睡，只有 19%员工睡眠较晚。从睡眠时间看，95%员工都拥有充足的睡眠。其中只有 5%的员工睡眠不足 6 小时。从每天睡眠状况来看，86%的员工属于正常的睡眠状态，只有 14%的员工睡眠质量比较差。

二、体检结果对比分析

通过对 2014 年和 2015 年体检结果分析，我们找出了三类体检结果连续两年位居三甲的疾病，即甘油三酯偏高、超重和总胆固醇偏高。

1、甘油三酯 (TG)：2015 年甘油三酯偏高人群占总数 22.92%，2014 年占 29.17%，15 年比 14 年减少 21%，有明显下降趋势。甘油三酯高的危害最直接体现在动脉粥样硬化上。甘油三酯高最容易造成“血稠”。血稠可引发心脑血管疾病。因此建议大家多食用低糖低盐低脂、高纤维素的饮食，多进食蔬菜、水果，并配合进行有氧运动。

2、超重：2015 年超重人群占总数的 12.5%，2014 年占 14.58%，15 年比 14 年减少 14%。随着体重指数的上升，导致心血管疾病发病率风险就会加大。建议大家合理膳食，进食只要七分饱；食用低热、低脂、低糖饮食，多进行有氧运动。

3、总胆固醇 (CHO)：2015 年总胆固醇偏高人群占总数的 25%，2014 年占 27.08%，15 年比 14 年减少 7%。健康建议：坚持低胆固醇，低糖低饱和脂肪酸饮食，少吃动物内脏，限制碳水化合物和总热量，戒烟，限盐，限酒，多进行有氧运动。

三、我们的健康建议

1、合理均衡膳食：参照中国居民平衡膳食宝塔，合理均衡饮食。**2、有氧运动：**运动则可促进血液循环，以带动氧气和营养，使细胞增加活力，从而增强免疫力。**3、保持良好心态：**乐观平和的心态是健康的良药。

通过此次调研，希望可以帮助大家认识并改善不良的生活方式，提高身体素质。

(空港股份党群工作部 张赛楠)

认识新三板 把握新机遇

党的十八大明确提出要加快发展多层次资本市场，主要侧重点就是加强场外交易市场的建设。新三板（全国中小企业股份转让系统）市场是全国性的场外交易市场，主要为中小微企业发展提供融资服务，从开办之初就坚持“为高科技高成长企业提供融资平台”的战略理念。在新三板扩容的机遇下，中小企业应该密切关注国家的政策倾向，抓住契机，利用新三板促进自身发展，从而带动地区经济的发展。

新三板是由全国中小企业股份转让系统有限责任公司（简称“全国股份转让系统公司”或“股转公司”）运营。新三板是经国务院批准设立、中国证监会直接监管的全国性证券交易场所，是继沪、深证券交易所之后第三家全国性证券交易场所，其场所性质和法律定位与沪、深证券交易所相同。

目前，新三板市场已经扩容到全国，是国家创新驱动战略的重要举措，是证券市场改革创新的重要里程碑。新三板的发展目标是成为中国的纳斯达克，真正为最具创新活力的中小企业服务，彻底激发中国人的创新创业激情。新三板将成为中国证券市场改革创新的试验场，诸多制度将在新三板首先尝试（比如注册制、优先股等）。

新三板的服务对象数量巨大、需求强烈，扩至全国后预计每年挂牌公司家数预计将达到 1000 家，未来五年挂牌公司数量将超过 5000 家。新三板以其制度优势为中小企业提供了简便、快捷、低成本的上市途径，将成为广大中小企业对接资本市场的主渠道，新三板也给广大投资者提供了更多的投资选择，投资新三板就是投资未来、投资创新企业。

通过参加核心区组织的各类似上市企业培训会，我们得知，核心区有多家企业对上市新三板表示出了兴趣，并且有多家企业已经开始筹划挂牌新三板事宜，这些企业多为生物医药类、节能环保类企业，为市场资金追逐的热点行业，公司公司可通过股权投资的方式参与这些拟挂牌企业的投资，挂牌后，对前景和效益好的企业，公司可以采取非公开等各种资本运作方式将其纳入公司，实现公司发展模式的转型升级。



(空港股份证券部 丁林)