

租住房改革再出重要举措 集体土地建租赁住房将如何影响市场?

■ 新华社记者 王立彬 郑钧天

继九部门启动12个城市租赁改革试点后,国土资源部、住房城乡建设部再确定北上广等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。业内人士分析认为,多部门围绕住房改革密集出台政策,释放出重要信号,表示出中央加大房地产改革的决心。

为什么选这13个城市试点?

为什么选择北京、上海、南京、杭州、厦门、武汉、合肥、郑州、广州、佛山、肇庆、沈阳、成都试点?分析人士认为,本次选择的13个试点城市基本囊括本轮房价上涨较快城市,对需求侧的把握极为精准。

“此次是要在超大、特大城市和住房城乡建设部批准的发展住房租赁市场试点城市中,按照地方自愿原则,部署开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。”国土资源部土地利用司负责人对记者说,作为人口净流入的代表性城市,这些城市租赁住房需求较大,村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源,政府监管和服务能力相对较强。

据住建部统计,目前我国约有1.6亿人在城镇租房居住,占城镇常住人口的21%,其中以新就业大学生和外来务工人员为主。在高房价时代,与新市民旺盛的住房租赁需求相比,我国大中城市租赁市场存在房源总量严重不足、租价高、供应结构不合理、租住环境一般等问题。

链家研究院院长杨现领认为,对于住房库存较为短缺、人口净流入速度较快、房价较高、服务业占比超过50%的城市,需要通过发展租赁市场以保证住房供给。

为什么推出集体土地建租赁住房?

在房价、租金居高不下的大中城市,土地、房源供应长期紧张,导致这一现状的原因有很多,现行的土地管理制度是重要因素之一。

在土地市场引入招拍挂制度后,我国土地制度“城乡二元”结构不断加剧。一方面,热点一二线城市宅地供应异常紧缺,土拍竞争愈加激烈,地价飙升,地王频现;另一方面,农村土地不能直接转化为城市住房用地,在耕地红线的高压线下,大城市国有土地总量已经触顶,唯有集体建设用地入市,才能在缓解城市供地压力的同时,盘活农村最大一笔资产。

在复旦大学发展与政策研究中心主任陆铭看来,构建城乡统一的建设用地市场将拓展我国集体土地用途,促进集体土地优化配置和节约集约利用,加快我国城镇化进程,有利于构建实现房地产市场平稳健康发展的长效机制。

将满足什么群体的租房需求?

“集体土地上建设租赁住房,主要是为满足新市民过渡性的居住需求。国家层面上,这个试点政策主要是面向供给侧的,要解决三个一亿人的需求。”南京市住房保障

和房产管理局局长郭宏定对记者说,从2014年到2020年,江苏省将有800万农业转移人口进城落户,仅在南京江北新区就有50万农村人口市民化,这将给住房保障带来巨大需求。

“近年来,广州平均每年接收20多万名非广州生源大学生入户,加上广州籍生源接近30万新毕业留穗大学生,呈逐年递增趋势。”广东省房地产行业协会会长王韶表示。

事实上,为增加保障性租赁住房的供应,2012年1月,国土资源部批复北京、上海作为集体建设用地建设公租房首批试点城市。北京陆续启动海淀区唐家岭、朝阳区平房乡、昌平区北七家镇等5个试点项目。

作为集体建设用地进行租赁住房建设首批试点城市,几年来北京、上海项目效果良好,增加了住宅用地来源和租赁住房供给,拓宽了集体经济组织和农民增收渠道。“从试点的有益经验看,能够支撑扩大试点工作。”国土资源部土地利用司负责人说。

对平抑高租金影响几何?

受访的业内人士认为,13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点,意味着未来将有一大批低成本土地入市,这对于抑制高房价、高租金或产生一定作用。

“租赁房源不需要建立在成本高昂、基本以招拍挂等方式出让的国有建设用地上,从而降低了租赁房屋的建设和运营成本,租金水平会大大低于现有市场房源。”杨现领说。



据易居智库研究总监严跃进测算,国有土地购置成本占房价的1/3至2/3,加上如由村镇集体经济组织参与开发的话,部分建安成本也可省略,综合算下来,此类租赁房源与现有同类房源相比,租金水平或将降40%至70%,对平抑市场价格将产生较大影响。

“房租下降的前提是获取项目的成本下降,政策从供给端进行改革,扩大租赁房源来源,对短期租金的上涨会有所抑制,也有利于降低开发成本,我们会密切关注,积极参与。”旭辉领寓国际副总裁高杰说。

杨现领建议,未来政府应进一步降低开发、交易租赁房产的相关税费,以保障各项租赁利好政策的落地,从而在住房租赁市场建立低成本的流通体系。

(参与记者:孔祥鑫 杨绍功)

多个新兴产业表现亮眼

——上市公司半年报看产业升级

■ 新华社记者 许晨

截至8月30日早间,已有超过3000家A股上市公司披露半年报。从半年报业绩看,钢铁、采掘等传统产业的上市公司大多明显复苏,新兴产业中人工智能、物联网等多领域的上市公司业绩表现亮眼。

据Wind资讯数据,申万一级行业中,今年上半年扣除非经常损益后的净利润排名前几位的行业分别是采掘、钢铁、有色金属等。其中,采掘行业实现了442.92%的净利润增长,钢铁行业实现302.56%的净利润增长。

宝钢股份半年报认为,随着钢铁行业供给侧改革和去产能的不断推进,钢铁行业运营环境明显改善。实际上,这也可以看成是钢铁、有色等前期去产能力度较大的行业,在今年上半年继续推进产业升级,业绩复苏较快的普遍驱动力。

在新兴产业方面,人工智能相关公司业绩大多明显增长。今年上半年,人工智能的话题一直没有间断,从小度在“最强大脑”上的亮眼表现,到AlphaGo在围棋上的屡战屡胜,不断有人工智能相关热点话题爆发。

从业绩看,按市场的归类统计数据,28家涉及人工智能业务的上市公司中,上半年有14家企业归属母公司股东的净利润增长超过30%。其中,汉王科技、佳都科技等5家企业实现超100%的净利润增长。

“人工智能现在是全球新兴资本聚集的焦点,对于人类自身来说优势明显,将来会在很多行业形成替代。”信诚资本基金经理杨华说,这也是近一两年来,人工智能相关公司业绩增长快的动力之一。

物联网相关企业也有不错业绩表现。按市场的归类统计数据,36家涉及物联网业务的上市公司中,今年上半年有16家公司归属母公司股东的净利润超过20%,其中,青岛海尔实现了33.54%的同比增长。

人工智能、物联网等正为产业升级提供技术支撑。青岛海尔在半年报中称,公司已经实现从“传统家电制造商”到“物联网时代智慧生活平台的引领者”的转型,在智能空调等领域实现超30%的全国市场占有率,并在今年上半年略有提高。

值得关注的是,新能源汽车领域今年上半年相对缺少亮点。44家涉及新能源汽车业务的上市公司中,仅12家归属母公司股东的净利润增长超过20%,23家归属母公司股东的净利润为负增长。

比亚迪今年上半年归属母公司股东的净利润为-23.75%。业界认为,这主要是财政补贴大幅下调和新产品目录管理对行业的短期影响。

但比亚迪公司在半年报中表示,从2017年二季度开始,新能源汽车行业已呈现良好的恢复态势,并实现新能源汽车销量的同比增长。杨仲华等业内人士认为,新能源汽车仍将是新兴产业发展的热点之一。

重组改革同步发力 整合融合无缝对接

——中央企业重组整合取得实效

■ 新华社记者 王希

中央企业调整至百户以内,国有资本布局不断优化,更多央企进入世界500强“英雄榜”,资产质量不断夯实……记者8月30日从国务院国资委了解到,党的十八大以来,中央企业重组整合迈出坚定步伐,在提高核心竞争力和资本配置效率方面实现了新突破。

央企整合 多措并举

面对煤价上涨、电价下调,由原中电投集团与国家核电重组形成的国家电力投资集团公司2016年和今年上半年净利润连续位居五大发电集团首位,并率先完成了国际信用评级。

“我们初步走在了电力企业创新驱动、结构调整和体制改革的前列。”国家电投副总经理魏贻30日在国资委举行的“央企重组整合情况媒体通气会”上表示,上述成绩得益于重组改革发挥了“1+1>2”效应。

国资委在会上发布的数据显示,党的十八大以来,中国南车与中国北车、宝钢与武钢、中国远洋与中国海运、中国国电与神华集团等18组34家企业的重组整合陆续完成,国务院国资委监管的中央企业数量由2012年初的117户调整至98户,覆盖了装备制造、电力、航运、建材、钢铁等领域。

“有的重组是横向强强联合,集中资源形成合力,减少无序竞争和同质化经营;有的是纵向打通产业链,重在更好地发挥协同效应。”国资委改革局局长白英说。

据她介绍,除了央企集团层面的重组整合外,近年来国资委打破企业边界,注重以资源为载体,支持通过资产重组、股权合作、资产置换、无偿划转、战略联盟等方式,推动专业化整合,将资源向优势企业和主业企业



集中。

例如,将铁塔等通信基础设施从三大电信运营商中剥离,成立铁塔公司整合资源共建共享,目前新建铁塔共享水平提升到70%,两年共减少铁塔重复建设50.1万个,节约投资880亿元。此外,航材保障共享平台、煤炭资产管理平台先后组建,国有资本整体效能显著提升。

加速融合 注重实效

中央企业规模体量大、职工人数多,业务结构和重组涉及的影响因素复杂,实践操作难度可想而知。如何将重组实效、加速整合后的融合,是近年来国资委推进央企重组整合过程中格外关注的问题。

据介绍,2015年起国资委每年开展整合专项督查,今年专门制定了《中央企业整合

工作评价实施方案》,启动了对重组企业整合效果的评价工作,督促重组企业加速从“物理变化”到发生“化学反应”,防止“整而不合”。

各类问题中,集团总部整合尤为复杂、敏感,存在机构设置、干部安排、员工安置、管控调整“四大难”,涉及重组整合的央企进行了多种探索。

中国远洋海运针对原企业总部分设在北京和上海的实际,打造“职能部门(上海)+共享中心(北京)”的新模式,职能部门、总部员工数量均比重组前减少一半以上。

整合后如何强化业务协同是另一个难点。国机集团总会计师骆家骥说,曾陷入资不抵债困境的中国二重整体划转入国机集团后,先后与集团内25家企业签约协同项目58项,并借助集团资源,从单一制造商向

工程服务商及总包商转型,今年上半年实现利润4.57亿元。

2016年《财富》世界500强我国中央企业有50家,比2012年增加7家,重组发挥了有力的推动作用。而除了规模变大外,重组也推动央企的资源配置效率、创新水平以及经营业绩得到有效提升。

与此同时,国有资本向关系国家安全、国民经济命脉和国计民生的重要行业和关键领域不断集中、布局更趋优化,目前国有资本在军工、电网电力、石油石化、交通运输、电信、煤炭等企业的占比达到80.1%。

继续改革重在“五个聚焦”

“中央企业重组整合,不是单纯地为了把企业做大,我们也没有追求说要把企业户数减少到一个具体的数字目标。”国资委新闻发言人彭华岗说。

他表示,推动央企重组整合,要尊重市场、行业的发展规律和企业的实际状况,通过这项工作使央企战略定位更准确,功能作用有效发挥;总体结构更趋合理,国有资本配置效率显著提高;发展质量明显提升,形成一批具有创新能力和国际竞争力的世界一流跨国公司。

据白英介绍,下一步国资委在央企重组工作中将向深化供给侧结构性改革,突出精干主业、做强做优做大、创新能力提升以及行业健康发展等五个方面聚焦。

“央企的重组整合不能仅看企业本身,还要放在更宏观的格局中,看行业的体制沿革脉络,看技术的发展演进路线,看市场的竞争格局。”白英说。她表示,下一步将推动煤炭、电力、造船、装备制造等行业加大“去产能”力度,提升行业集中度,实现产业有序发展和转型升级。

以“全健康”理念发展“中瑜伽”运动

■ 王峰

近年,随着我国经济的高速发展,国人的身体健康问题愈发凸显,也因此催生出诸多以健康保健为主导的行业。其中,瑜伽练习就成为众人追捧的门类。众所周知,瑜伽这一运动来源印度,属舶来品,本意为“一致”、“结合”或“和谐”。探寻“梵我合一”的道理与方法。而现代人所称的瑜伽则是主要是一系列的修身养心方法。瑜伽这一运动进入中国后,除了严谨恪守其练习原则外,与中国消费者特色和习惯的融合也逐渐成为业内人士关注的和期待改进的问题。

为了全面落实全民健身国家战略,国务院印发了《全民健身计划(2016-2020年)》,这是“十三五”时期发展全民健身的顶层设计,同时提出了一系列新的目标、任务、举措、要求。当前要做的就是要把全民健身计划打造成全民幸福计划,所有的工作围绕以人民为中心,让百姓有更多的获得感和幸福感。与此

相对应的大群体格局主要是三个方面,政府主导、部门协同、全社会共同参与。通过三个抓手来撬动社会关注中瑜伽、参与中瑜伽积极性调动起来。将面向中国建设以中国为代表的瑜伽圣地、瑜伽之旅、把中瑜伽体位法为竞技赛事、中瑜伽产业、中瑜伽文化凝聚起来。

“中瑜伽”是属于中国的瑜伽,属于中国人的瑜伽,属于中国人体质练习的全方位瑜伽体系,也是中国政府机构提倡和推行的瑜伽安全体系、被誉为目前中国人最完美、且适合不同人群、不分年龄段的瑜伽练习方法。中瑜伽体系共有五大分支八大系列。五大分支:中瑜伽自我习练分支(身体层面);中瑜伽安全体位练习与创新分支(身体层面);中瑜伽传承与教学分支(道德层面、适应能力层面);中瑜伽静心与控制分支(心理层面、精神层面);中瑜伽体系源瑜伽分支。八大系列:中瑜伽体系理疗瑜伽系列;中瑜伽体系空中瑜伽系列;中瑜伽体系动态训练系

列;中瑜伽体系西术后修复系列;中瑜伽体系中医结合瑜伽康复系列;中瑜伽体系瑜伽之旅禅修系列;中瑜伽体系丽人系列;中瑜伽体系青少年教育系列(面向小学、初中、高中、大学全国院校)。

“中瑜伽”体系以“发展中瑜伽练习,增强中国人体质”为口号;以“通过全民练习中瑜伽实现全民身体健康”为目的;以“每天练习一小时中瑜伽”运动观拓展国人中瑜伽练习领域;以全国瑜伽人共同参与与制定,为主要内容丰富和完善中瑜伽体系,以国人练习“中瑜伽”实现国人身体健康、幸福家庭、实效工作计划为标准来检验发展成效。以国人身体健康为中心,打造国人参与练习中瑜伽体系计划,通过这些切实可行的举措推动国人练习中瑜伽体系实现国人身体健康。中国特色社会理念应该还包括一个道德健康。全面健康是指身心两方面的健康,全民瑜伽与全民健康的深度融合,就是要从身心健康的角度来重新审视和定义中国瑜伽教学水平和发



展,除了体能方面增强,还要增加心理以及社会适应能力各个方面。这也是中瑜伽体系创

立初衷的理念来源。让更多国人实现身体健康、家庭幸福、工作顺利的理想生活状态。