

鄂尔多斯楼市转暖 销量接近最火爆的2010年



■王杰 报道

鄂尔多斯,这座以煤炭起家的城市,在过去十年间,受益于GDP的增长,城市建设大步向前,却也遭遇空置率低的尴尬。最让人熟知的,莫过于康巴什新区。这座号称耗资50亿元,为数百万居民建造的新城,因其自建成之后被报道几乎无人居住而备受关注。

在今年全国两会期间,鄂尔多斯市长廉素没有回避“房子现在卖得怎么样”的话题。他说,2013年,鄂尔多斯市没有卖出去的房子有45000套,通过去年一年的努力,2014年卖掉了1万多套,现在还有3万多套存量,“这点量问题已经不是很大”。这一数据和鄂尔多斯销售最火爆的2010年已经接近。

然而,鄂尔多斯如何在一年之间卖掉1万多套房子?这座因入住率较低而被称作空城的城市,究竟是一副怎样的状态?

鄂尔多斯市统计局的数字显示,2014年,全市城镇人口148.16万人,城镇化率达到72.8%,比2013年提高0.4个百分点,高出全区平均水平13.3个百分点。但如此高比例的城镇化人口,还是无法装满整个鄂尔多斯。记者现场走访整个城市,依然显得较空旷。当地居民称,部分小区的入住率只有三至四成。资料显示,2012年鄂尔多斯在建项目总投资超过1500亿元,其中包括600公里高速公路、18个大型变电站、14个分布在全市各旗县的工业园区,每个工业园区的面积均达数十平方公里。

二手房价略高于建安成本

记者乘车环绕康巴什主城区一圈后发现,形态各异、主题鲜明的会展中心、博物馆及大剧院等标志性建筑遍布城区各地,似乎超越了一个普通三线城市的新区标准。即便是工作日,主城区仍显空旷。只有文化中心、康巴什美食广场等地有热闹的气息。

在雍景紫台C区附近,来自河北邢台的司机老赵笑着说,“其实我觉得这不算空

城了,最起码街上有人,前两年,想要问路都费劲,找不到人问啊!”

在康巴什,除市区外,另外一个比较重要的区域,是康巴什新区北区。康巴什第二小学和康巴什第二幼儿园均位于此区。这里集中了康裕小区、康丽小区、康祥小区等多个住宅区。这里的主道并没有路标,一位警察告诉记者,主道的名字叫乌仁都西路。

从近几年的数据看,鄂尔多斯市的城镇化率一直在小幅平稳增长,这也说明城镇化进程在逐步提高,乡村人口,特别是年轻人向城镇转移的速度在加快,这部分城镇人口人均消费水平高于乡村人口,对消费需求也将产生一定的拉动作用。

但这样的人口增长速度依然无法解决大面积空置问题。在此大背景下,鄂尔多斯市的二手房销售价格甚至仅比目前开发商的建安成本高出几百元。

一位小吃店的老板娘告诉记者,她家有拆迁房可售,售价为2800元/平方米左右,相比2010年房价最高点时,每平方米已便宜了1000多元。一位买菜路过的妇女说,其实北区很多家庭有多套房产,一部分是拆迁所得,一部分则来自开发商用房抵债,“开发商抵债算给我们的价钱高,但是卖不出高价,一套房子要赔十几万。”

部分项目仍然烂尾

即便入住率不算很低,但记者调查发现,这个区域没有中介。很多售房信息直接挂到小区的宣传栏上,或送到门卫的收发室。

降价的并非只是二手房,一手房市场也不乐观。

在康巴什新区,亿利城文澜雅筑项目是为数不多的在售新盘,售楼处销售人员告诉记者,该项目自2010年下半年开盘,原房价8000元/平方米以上,目前价格在5400元/平方米。

上述销售人员指着三三两两的看房人说,康巴什的情况不算差,这个项目是学区

房,目前看房的人还有不少。赤峰过来的清洁工老郑笑着说,“康巴什买房养老很好,年轻人迁过来还要考虑怎么去找工作的问题。”

据《南方周末》2013年报道,鄂尔多斯兴建了150多栋、上万套公务员住房。在乌兰木伦河南面,公务员小区住房针对公务员的限价售卖,成为另一个政府动员搬迁的杠杆。目前,小区住房针对公务员的售价大约在3300~3400元/平方米,而对外销售的价格大约在3500~3800元/平方米。

在伊旗的兴泰商务广场,公务员孙大姐说,当年她和同为公务员的老公买了一套房,当时房价为4100元/平方米,但政府每平方米补助了800元,“不过,由于居住人少,配套还是不够方便。”虽然康巴什的居住人群相比前两年有了增长,但在鄂尔多斯市,楼盘烂尾现象并不鲜见。

泰悦府是京投银泰在鄂尔多斯的第一个项目,定位为高端独栋别墅,并包含商业配套的高端综合体,整个项目预计分两期开发,开发周期为3年左右。

3月19日,记者实地走访了泰悦府项目。在鄂尔多斯铁西二期,未刷油漆的铁皮围挡围住一块土地,“泰悦府”三个黄色的大字,嵌在残缺不完整的蓝色门栏上,显得尤为孤寂。透过蓝色大门的门缝看到,院子里堆满了土堆,一条水泥路通向了远处的小别墅,风吹起摇曳的荒草,不见一个人影。

带记者前行的出租车司机小张指着周围林立的大盘说,那些封顶之后没贴墙砖的、还有没建起来的楼盘,都是这边的烂尾楼。

当记者问到这些项目缘何烂尾时,小张叹了一口气,“这里开发量太大了,建起来卖给谁呢?”

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞在接受采访时表示,鄂尔多斯楼市的主要问题是房地产过度炒作,导致价格飙升,供给过剩,但债务、烂尾已是现实。目前来看,并没有对当地金融产生系统性风险。更多的是个案,通过市场吸纳了,现在整个库存在慢慢消化。

相关报道

鄂尔多斯何处去? 非煤产业找亮点

今年全国两会期间,鄂尔多斯市长廉素没有回避“房子现在卖得怎么样”的话题。他说,2013年,鄂尔多斯市没有卖出去的房子有45000套,通过一年的努力,已卖掉了1万多套。针对剩余3万多套的体量,廉素表示“这点量问题已经不是很大”。

2015年鄂尔多斯市政府工作报告指出,2014年“通过回购、促销等措施,消化存量商品房294万平方米。”而294万平方米,绝对能够确保年销售万余套。但这样的回购、促销,也让开发商担心:想要彻底盘活,还需要更长时间。

深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉是土生土长的内蒙古人,曾对鄂尔多斯市场做过实地调研。他告诉记者,2011年,鄂尔多斯的人均财政收入达到3.98万元,10年增长了28.43倍。房地产是民营企业与当地居民储藏财富的一种工具,也就是说一夜暴富形成的财富从现金变成了房子。

在鄂尔多斯,经营煤炭、房地产开发、民间借贷三者之间并没有很清晰的界限。煤炭价格上涨、城市建设所产生的溢价收益,在企业、政府和老百姓之间形成了一个分享的链条。出问题的房地产公司,多数是单纯以高成本民间借贷来开发房地产的民营企业。即使这些企业出了问题,债主也一般不会步步相逼,而是与开发商共渡难关。但凡主业是能源开发企业,或有土地资源优势的开发企业,事实上并未受到多大的冲击。

上海易居研究院研究员严跃进表示,内蒙古、山西等一些地区的区域市场风险实际

上在近几年一直被揭示,这和当地的产业模式有很大关系。围绕煤炭开采形成的一系列产业链,使得各类民间资本聚集。而对于此类剩余的民间资本,当地政府却没有提供一个畅通的渠道进行消化,进而使得房地产市场的泡沫得到积累。随着媒体舆论的曝光,进一步恶化了市场环境,使得即使有真实投资需求的群体也不敢进入。在这样的情况下,去库存的压力自然从房企转移到了地方政府身上。

虽然鄂尔多斯的人口,在过去数年间逐步增加。但康巴什新区这样的新城,需要更多的人口流入,才能变得像一座“真正的城市”。由于煤炭市场的波动,以及当前房地产市场的形势,鄂尔多斯亟须发展新的产业,来吸引更多的人口到来。

鄂尔多斯政府在2015年政府工作报告中表示,今年要新增城镇就业3.2万人。加强保障性安居工程建设,以回购为主新增各类保障性住房22478套,其中棚户区改造19206户。大力发展总部经济和楼宇经济,加快聚集人气、商气。出台户籍制度改革配套政策,吸引更多人口到中心城区创业、就业、生活。并提出要大力促进非煤产业集群配套发展。

严跃进表示,从鄂尔多斯市的政府工作报告可以看出,促进非煤产业的发展成为其经济发展新常态的一个特征。尤其伴随着一些工业园区的建设,将促使一些优质的产业导入,这对于此类城市资源盘活和人口聚集都是一个利好。

香港旅游业失去光彩: 最近内地游客少了一半

对香港的旅游业来说,这是一个难熬的季节。

香港立法会议员姚思荣形容香港旅游业正在步入寒冬。他在电台节目中表示,3月第一周的旅行团从去年同期400多个团跌至100多个团,本港酒店入住率同比下跌一成。

一位香港本地导游向界面新闻介绍,如果情况持续恶化将影响五一黄金周的国际旅客数量,很多人的饭碗要“保不住了”。一项偏悲观的经济预测称,内地旅客量若下降20%,将会导致当地约一万人失业。

香港政府3月3日公布的数据显示,香港1月份的销售总额呈现出2003年以来单月最大跌幅,2月份春节期间的奢侈品、礼品销售总额下滑20%。

内地一家大型在线旅游平台的员工对界面新闻透露,春节后开始,平台上的香港跟团游下降明显,约达20%;香港自由行2月份还有增长,最近则又呈现下降趋势。“现在忙出境游的大热点是日本、韩国、欧洲等地。”这名员工说。

过去一年,香港迎来的6000万旅客中有77%是内地游客。2003年实施港澳自由以来,迅速涌入的内地游客推动了非典后香港旅游业的复苏。但最近的数据显示,香港旅游业似乎正在褪色。

法国里昂证券研究报告分析称,中国香港由于内部和外部各种因素,包括基础设施瓶颈和全球市场争夺游客的竞争加剧,正在失去原本的地位。而内地赴日本旅游人数将从2013的130万增加到2020的890万,法国将有5倍的增长,韩国、美国和意大利可望有3倍的人数增长。

34岁的张弛带着母亲、子女来香港玩一周,不过主要目的是陪母亲接种HPV预防子宫颈癌疫苗,这在国内还暂时无法接种。

张弛这次选择入住港岛香格里拉酒店,他抱怨房间面积比日本的香格里拉要小了1/3。

亚洲其他地区货币贬值,日本、韩国、欧洲成了国内游客分流地。

根据日本和韩国旅游局的统计数据,继春节期间的出境热潮之后,中国内地游客赴两国旅游的游客人数在上个月分别达到35.9万人和51.6万人,同比分别增长160%和58%。日韩、英美等国家更便捷的签证政策也给他们带来更多的中国游客。

香港正在纠结自由行政策的调整。大量涌入的内地游客给香港市民的日常生活带来影响,受益者却趋于集中,承受着高房价和激烈竞争的香港民众把矛头指向内地游客,尤其是2009年“一签多行”政策后人数大增的“水货客”。

考虑到内地人香港自由行和深圳的“一签多行”政策可能影响香港市民日常生活,考验港口处理能力和旅游设施接待能力,有关部门正在考虑优化相关政

策。香港的航空枢纽地位也受到特区政府的决策影响。

香港航空总经理汪彦焜对界面新闻表示,香港在争夺航空枢纽方面面临着激烈竞争,“但是行动不快,政府执行力不如其他地区,受到跑道等制约,目前接近饱和”。

2011香港机场管理局发布《香港国际机场2030年规划大纲》提出扩建,估计香港机场将在2019-2022年间达到实际最高容量。国际航空协会随后又将香港国际机场达到实际最高容量的时间提前了1-3年。香港特区政府运输及房屋局局长张炳良在今年3月23日的立法会会议上表示,香港若不想放弃得来不易的航空枢纽地位就需早日兴建第三跑道。

在内地调查公司Skytrax发布的2013、2014年全球最佳机场排名中,香港连续两年位于第四,排在前两位的一直是新加坡樟宜机场和韩国仁川机场。今年还有日本成田机场宣布将免除新通航空公司第一年起降费,以此发力亚洲国际机场枢纽的竞争。

“内地直航境外航点越来越多,特别二线城市直飞东南亚。还有新加坡、迪拜的分流,以及广州、深圳的突起。前景不容乐观。”汪彦焜如此评价香港航空枢纽地位。

而在邮轮旅游市场,拥有枢纽性地理位置的香港并没有因此获得先发优势。皇家加勒比邮轮把新建造的“海洋赞礼号”邮轮母港放在了北方母港天津,以此辐射尚未深入开发的北方邮轮市场。而上海吴淞港无疑已经成为中国新的邮轮市场中心。

2014年,上海吴淞口已经超过新加坡港口成为亚洲第一大邮轮母港。2015年,已确定有288航次的邮轮停泊在吴淞口邮轮港,预计全年出入境人数有望突破150万人次。

“香港虽然比较繁荣,但毕竟离很多(内地的)核心城市很远。”凯撒旅游媒体公关部经理郭靖说,该公司在国内经营热门邮轮旅游产品。

香港曾是西方世界与中国的唯一纽带,并由此成为亚洲地区首屈一指的交通枢纽和贸易中心,但内地的发展与开放速度已经挑战了香港特区曾经不可取代的地位。在几乎所有的产业都在向内地转移的趋势中,旅游业是一个不易搬家、适合香港产业升级的行业。

香港政府2015-2016年度财政预算案中,计划拨出8000万港元(约合6405.6万元人民币)予旅游发展局来吸引旅客。一位两地商务车司机告诉界面新闻记者,他的工作是用7座商务车从深圳接送旅客到香港,这样旅客可以在车上过关,更加方便。日租车费在1500元左右。

“最近来香港的内地游客少了一半,不知道清明节之后会不会好起来。”他说。(界面)

山东探索PPP模式 潍坊等城市见成效

■茂林 报道

在基础设施和公共服务领域,PPP模式成为热词。去年11月,国务院要求积极推广PPP模式,增强公共产品供给能力。作为山东改革创新财政调控手段的亮点工作之一,PPP模式在山东省基础设施和公共服务领域的探索已在潍坊、淄博等地试水;山东省已建立PPP项目储备库,共有50多个项目,目前正在组织申报第二批项目。

PPP探索:山东多地见成效

去年11月,国务院印发《关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》,要求积极推广PPP模式,增强公共产品供给能力。也是在去年,山东多地开始探索的PPP模式初见成效。

潍坊市城市轨道交通项目是PPP模式探索的典型案列。该项目总投资60亿-80亿元,计划通过股权基金投资和项目开发性贷款两种方式完成融资。经与富富控股、北车集团、国开行等初步商定,拟设立总规模30亿-40亿“潍坊市轨道交通产业基金”。潍坊市政府提供10%-15%的资金,剩余的85%-90%由富富控股、北车集团落实。

潍坊市财政局以金融为运作主体成立了PPP运作中心,在园区基础设施建设、城市轨道交通、现代农业产业化发展等项目上开展了积极探索。

中国食品谷总部基地项目由潍坊金融控股集团联合富富资本等共同组成食品谷PPP综合体,全面负责食品谷总部基地的策划、设计、融资、招商、建设、运营等。山东中凯兴业

贸易广场有限公司参与了食品谷总部基地项目,参与项目的建设、融资和运营管理,该公司财务经理白月照对参与PPP项目的利益已颇有体会,他告诉记者:“政府和我们一块儿入股,和我们民营企业共同承担风险,在市场培育期对项目给予一定的扶持,这增强了我们的信心。”

此外记者了解到,淄博市在探索PPP模式加快城市基础设施建设方面也有很多成功经验,淄博已经筛选出博山区中医院门诊病房综合楼建设、淄川区城区主干道提升改造工程等四个项目试点PPP模式。

PPP优势:专业的人做专业的事

记者从山东省财政厅了解到,去年探索推广PPP模式以来,山东已将50多个PPP项目纳入项目储备库中;目前各地PPP模式探索在积极推进,近期省里正在组织申报第二批项目。

“PPP不是简单的项目融资模式,而是公共服务提供模式和项目管理方式的变革。在PPP模式下,社会资本方在项目前期论证阶段就深度参与进来,对项目的理解更为全面,对风险的识别和评判也更为准确,从而提高了项目运营的成功率。”山东省财政厅金融与国际合作处有关负责人向记者表示。

除此之外,这位负责人告诉记者,“PPP模式强调契约精神,通过政府和社会资本‘按合同办事’,突破了传统的分工边界,构建了公共产品的产权关系。政府要做好整体规划,明确项目类型,加强市场监管,社会资本方应承担项目设计、建造、运营和维护,确保市场化运营。”潍坊市财政

局PPP推进小组负责人庞效忠介绍,以潍坊市的初步经验来看,社会资本的参与热情很高。他称,在基础设施和公共服务领域推广PPP模式,对社会资本提供了前所未有的机会。“PPP模式就像两个人合作做菜,可能你做菜不太好但你擅长买菜,我不擅长买菜但我会做菜,那么你就来买菜,我来做菜,最后做出菜来咱俩一块儿吃。”潍坊市金融控股集团PPP运作中心主任寇相东这样描述PPP模式,他认为,PPP模式相当于“专业的人做专业的事儿”。

PPP:开启民资新的投资出口

山东省财政厅厅长于国安表示,推广运用PPP,建立政府和社会资本长期的利益共享机制,引导民间资本投向基础设施和公共服务领域,不仅可以缓解基础设施投资缺口大、政府财力不足、债务负担重的困境,还能有效破除民间投资的“玻璃门”、“旋转门”,为民间资本开启新的投资出口。

此外,PPP模式还可以解决以往基础设施投融资模式单一、主要依靠政府融资平台融资的问题,充分发挥政府和社会资本的比较优势,实现“1+1>2”的效果,提高公共产品供给效率,是财政支出管理改革的重要内容。

“PPP模式通过合同规范,政府和社会资本处于平等的关系,政府也要按合同办事,政府的角色从原来的直接主导投资到与社会资本建立合作关系、按照合同约定的权利承担监管职能,这是政府职能转变的体现,对提升政府治理能力有较大促进作用。”潍坊市财政局PPP推进小组负责人庞效忠说。