

产权交易资讯

PROPERTY TRANSACTIONS

协办:重庆联合产权交易所

独家运营:重庆华融财经文化发展有限公司

执行主编:王新建

责编:邓梅 编辑:林荫 赵飘飘 版式:吉学莉

第15期(总015期) 2014年3月4日 星期二 甲午年 二月初四

养老市场“夕阳红” 各路资本来“淘金”

王霞

目前,随着国内老龄化的加剧和家庭人口结构的变化,养老市场出现了供不应求的状况,政府在政策上也开始鼓励支持养老行业。

近日,《上海市养老机构条例》(以下简称《条例》)经表决通过,并计划今年6月起施行。从条例内容来看,诸多措施对养老行业是政策上的利好。

实际上,在人口老龄化的压力下,社会化养老成为大势所趋,并且催生了社会养老产业链条,也让各路资本开始淘金养老行业,不少企业开始探索养老行业全产业链的道路。

政策支持养老行业

以上海为例,《条例》明确,新建居住区、旧区改造应同步配套建设养老机构。养老机构护理人员应接受专业技能培训,经考核合格后持证上岗。同时,养老机构应公示各类服务项目的收费标准。

目前上海市城乡养老床位供需失衡,是机构养老面临的一种尴尬。政府文件的出台旨在鼓励中心城区老人入住郊区养老院,以缓解中心城区的养老床位压力。

在《条例》中,这一补贴措施正式成为法定规范。这意味着,今后中心城区政府区级财政预算中将有专项资金用于这一补贴。同时,《条例》还明确养老机构依法享受税收优惠和行政事业性收费减免。

目前我国养老机构以公办为主,不同程度上存在着服务质量、管理效率和运营机制等方面的问题。通过引入社会资本加快发展养老服务,有望激活市场优化机制,缓解供需矛盾。

资本涉足养老地产

业内人士表示,根据目前养老市场的供不应求现状及政策支持力度,社会化养老成为大势所趋,且催生了社会养老产业链条,各路资本也开始淘金养老行业。

从涉足养老行业的企业来看,其中典型的当属房地产企业。据不完全统计,万科、保利、远洋、绿城等众多房企已陆续涉足养老地产领域,公开信息披露的养老地产项目更是达到百个之多。

以某地产企业为例,其养老产业构想:全产业链切入,打造由机构养老、社区养老和居家养老组成的“三位一体”中国式养老模式。

而保险机构则是采取将金融与养老相结合的模式:保险资金大多为长期资金,适合于投资不动产。养老社区直接满足了保险公司高端客户的需求。同时,保险公司还可以提供长期护理险、健康险等与养老产业衔接的产品。

此外,一些大公司看好巨大的养老产业市场,因此欲打造融合养老地产、养老保险、医疗服务、老龄化康复医疗服务等的养老行业全产业链。

市场年增速超20%

资本涌入养老行业的背后,则是其每年增速20%以上的巨大市场。据预计,除了医疗服务之外,养老服务将成为未来数年增量最大的板块。据保守估计,到2020年,养老服务规模将超过5000亿元,年增速20%以上。

中国正面临越来越多养老方面的挑战,未来7-8年是老龄化井喷期,2013年的老龄化率14.8%,2020年将快速上升到18%,养老开支对国家和家庭的压力都会非常大,因此,各路资本看好巨大的养老产业市场。

但总体来讲国内的养老服务产业发展还处于初期阶段。不少企业以养老之名,行圈地之实,还没来得及在理解和发掘养老服务深层次需求方面下工夫。成功的养老服务企业需要在洞察市场需求的基础上,明确目标客群,同时借鉴国际国内先进经验,探索居家养老、机构养老、医养结合以及持续护理服务等可行模式。

其中,医疗、养老及健康管理的有机结合将是成功关键之一。目前国内一些领先企业已经开始通过自建医院或者与周边的医疗机构合作,在医养融合方面作出一些有益的尝试,相关配套将有助于行业发展,释放市场潜力。

昆明泛亚联合产权交易所有限公司
地址:云南省昆明市西山区滇池路208号
电话:0871-8419997 转 6100/6102/6300/6303
传真:0871-8409997 网址:www.fycqjy.com

重庆国资改革试水混合所有制

春江水暖鸭先知。日前,一则重庆黄花园酿造调味品有限责任公司(以下简称黄花园)合计57.62%国有股权欲在重庆联交所挂牌出让的消息,引起了市场关注。有分析认为,它预示着重庆新一轮国资改革,正在逐渐进入“实战”阶段。党的十八届三中全会提出,非公有资本、国有资本和集体资本可以交叉持股、相互融合。或许此次重庆黄花园率先实施的民企和国企交叉持股的试水,会成为今后国资改革、建立国有有序进退机制的有益探索。



鄢银婵

日前,重庆联合产权交易所公告,重庆黄花园酿造调味品有限责任公司(以下简



称黄花园)合计57.62%国有股权挂牌出让,欲引进外来资本。

分析人士向记者表示,此次黄花园国有股权的出让,是重庆探索发展混合所有制企业的试水,接下来可能迎来更多国有有序退出。

挂牌总价314.61万元

黄花园公司成立于2004年,主营黄花园酱油,为国有控股公司。此次出让的是重

庆商业投资集团有限公司持有的51%股权和重庆重客隆超市连锁有限公司持有的6.62%股权,挂牌总价为314.61万元。

据重庆联交所人士介绍,转让方对上述股权的受让方协定了一定门槛:意向受让方为企业法人的,为从事酿造调味品加工为主业的生产销售企业,注册资本在1000万元及以上,总资产在3000万元及以上;意向受让方为自然人的,须从事酿造调味品加工行业并具有丰富的生产管理和营销经验,所在企业年销售收入在4000万元以上等。

目前,黄花园其余股权由董事长李晋持39.74%,刘绪凤等4名自然人各持0.66%。

这是当前重庆国资改革的一个缩影。“十八届三中全会提出非公有资本、国有资本和集体资本可以交叉持股、相互融合,重庆将率先在全国范围内实现民企和国企交叉持股。”在今年1月18日召开的“2014年重庆市国资工作会议”上,重庆市国资委主任廖庆轩表示。

据了解,截至2013年底,重庆国资系统1505户企业中,混合所有制企业达713户,占比47.4%,其中,重庆农商行、重庆银行、西南证券已经实现整体上市。

多名知情人士透露,正在修订完善的重庆国资改革方案中,对探索发展混合所有制有着墨颇多,被视为重庆新一轮国资改革的重中之重。

一位分析师向记者透露,除了上述黄花园国有股权欲退出外,包括重庆农投集团等

已经走在了探索混合所有制的道路上。“农投集团已经联合一家外资银行、民营企业共同组建融资租赁公司,新公司应该已完成了工商注册”。

五方面发展混合所有制

重庆市国资委主任廖庆轩年初表示,在重庆新一轮国资改革中,将围绕推动绝大多数国有企业发展为混合所有制企业这一重点,以存量撬动、增量引入、放开项目为主要方式,以整体上市为基本路径,建立国有有序进退机制。

重庆市国资委的数据显示,2013年市属国有企业实现营收3709亿元,利润总额250亿元,上缴税金190亿元,分别同比增长13.8%、5.3%和10.8%,总资产为1.8万亿元。

重庆市国资委提供的资料显示,对于如何发展混合所有制,重庆将从五个方面努力:国企整体上市;将部分合适的国企集团转化为巴菲特式、淡马锡式,或是中投式的投资公司,今年则计划在重庆渝富资产管理集团有限公司和重庆地产集团进行试点;推动未上市国企股权多元化;将国企股权转让权所获得的国有资本集合成一批国资委直接控制的产业投资母基金,并按一定比例和各种社会资本的私募基金混合成立子基金;在政府公共服务、基础设施类一些市场信号逐渐活跃起来的领域,推动公共产品价格逐步实现市场化,为非公经济的进入创造条件,实现混合发展。

中国经济迈入“服务化”时代

梁敏

国家统计局日前公布《2013年统计公报》显示,2013年,第一产业增加值比重为10.0%,比上年略微下降0.1个百分点,比重基本持平,而第三产业比重则明显提高,达到46.1%,比上年提高1.5个百分点,比第二产业比重高2.2个百分点,这是第三产业比重首次超过第二产业。

“这种变化不仅是消费结构升级不断加快的客观反映,也是产业结构调整政策不断推进的结果。”国家统计局副局长谢鸿光在解读公报时说。

产业结构出现历史性变化

甘肃农业大学中国三产化/服务化课题组在评价这一变化时更是直接指出:中国经济已进入“服务化”时代。该课题组表示,“中国服务化的进程不可逆转,越来越快。服务化是经济发展的绝对主力 and 最大潜力,也是就业增加的绝对主力 and 最大潜力,中国服务化的速度超过工业化的速度。”

交行首席经济学家连平也表示,近年来中国服务业出现了一些积极变化,服务业投资增速加快,上海自贸区“负面清单”



中多是服务业,这些都与服务业比重上升密切相关。

他认为,未来服务业发展会更加迅速。原因有三:第一,消费增速会加快。随着收入改革加快、新型城镇化进程推进,财政转移会更多投入到老百姓身上,这必然刺激消费,从而提升服务业增速;第二,政府公共服务会进一步健全,改善民生成为政府一大要务,公共服务设施的投入会增加,这会推动基本公共服务发展;第三,开放力度会加大,从而进一步提升服务业水平。

就业超额完成任务

除了产业结构优化外,《2013年统计公报》中就业的稳定也显示,目前中国经济“身体很健康”。

数据显示,2013年,全国就业人员总数达到76977万,比上年末增加273万,就业总量仍然实现了持续增长。全年城镇新增就业1310万,比上年多增44万。年末城镇登记失业率为4.05%,比上年末降低了0.04个百分点。

对比2013年“城镇新增就业900万以上,城镇登记失业率低于4.6%”的预期目标,显然就业方面已经超额完成任务。

“相比于其他国家,中国的失业率水平是低的,就业稳定增长的势头来之不易。”谢鸿光表示,2013年美国失业率虽然在逐渐下降,但12月份失业率仍然高达6.7%,欧元区则一直维持在12%以上。

有担忧认为经济放缓会影响就业的稳定,对此,国研中心宏观研究部部长余斌指出,去年服务业增加值占GDP的比重超过了第二产业,服务业1万亿的增加值创造的就业比第二产业要多30%。从这个角度来看,GDP增长速度出现一定的下降,对就业并不构成压力。未来就业形势仍将稳定向好。

贵金属投资需求大 交易所又见“圈地”热

杨柳晗

随着近年来我国贵金属投资市场的迅速扩大以及贵金属需求的大幅增加,地方政府支持下各类贵金属交易所也在蓬勃发展。

经中国证监会牵头的5部门“清理整顿各类交易所部际联席会议”审核通过之后,东北亚贵金属交易所日前在大连正式挂牌成立。据不完全统计,除上海黄金交易所(下称“上金所”)之外,目前国内已有贵金属交易所超过10家,其中包括天津贵金属交易所、广东贵金属交易中心、青岛华银贵金属交易中心、昆明贵金属交易中心、新洲贵金属交易中心等。

贵金属交易所蓬勃发展的背后是我国黄金市场投资热情的不断高涨。2013年,我国黄金消费需求已经超过1066吨,成为世界上最大的黄金生产和消费国。上金所数据显示,2013年全年,黄金产品成交量的达到1161万千克,约1.161万吨,成交金额达到32133亿元,均实现大幅增长。

不仅如此,2011年以来,央行逐渐放开了黄金收购许可、黄金制品生产、加工、批发业务、黄金供应、黄金制品零售业务、白银进口(境)等事项的行政审批,促使国内黄金投资、贸易公司相继涌现,与此紧密联系的现货贵金属交易所也迅速发展。

然而,从黄金投资市场来看,我国黄金市场相对封闭,外部资金尚无法参与,同时我国投资者也难以参与海外黄金市场。量子基金联合创始人罗杰斯上周在首届中国交易市场高峰论坛上表示,虽然我国已经成为世界上最大的黄金生产和消费国,但投资者却不得不在伦敦和纽约“寻找贵金属”。

中投公司原总经理高西庆在论坛上也表示,由于黄金等贵金属价格的难以捉摸性,使得交易所的作用凸显出来,在交易所中,看得多、看空、看长、看好的投资者能够撮合竞价,最终促进价格发现和效率的提升。

一家贵金属投资公司负责人告诉记者:“随着中国资本市场的开放,相信黄金现货交易也会逐渐被放开,因此各类交易所也在抢占先机,交易平台建立之后,只要成交量足够大,交易所利润相当可观。”

CTR洞察中国: 全新传播与消费市场格局初步形成

仲昭举

2014年,随着宏观经济的转型和城镇化进程的发展,一个全新的传播与消费市场格局会初步形成。近日在北京举行的第十一届CTR洞察中国趋势发布会提供的报告显示:在移动互联网主导下社交应用延展、平台并购整合、跨屏跨平台传播,都将成为2014的主题词。

本次发布会主题为“变革中的市场进化趋势”,吸引逾400位媒体与营销行业的专业人士到会。每年知名市场研究机构CTR发布的中国趋势广受关注,为业界寻求创新突破提供了参考信息和决策依据。

趋势一:2014中国传统广告市场增长率为6%。结合中国宏观经济和传媒环境的变化,报告预测2014中国传统广告市场增长率为6%。传统媒体积极应对,互联网继续领跑但增速放缓。

趋势二:CTR预测2014中国快速消



费品市场增长率为8%-9%。报告显示,电商对于实体零售渠道的冲击首次被量化,从其他渠道转入的销售平均值为38%,虽然电商对传统渠道的分流作用不断上升,但总体对市场带来的更多是增量作用。

趋势三:“手机”定义全面颠覆,“移动”生活已成主流。报告显示,20%的网民每天刷屏96次,平均每小时6次。尽管手机安装了愈来愈多的应用程序,70%的用户常用的仅为10个。六成中国网民使用过手机

购物,15%网民一半的网购行为在手机终端完成。

趋势四:社交媒体对消费者在“释放”中“绑架”。由于社交媒体强势发展,2014年每天接触超过4类媒体的中国城市居民比例将持续下降,各类新兴媒体将捆绑社交媒体发展延伸。

趋势五:未来营销趋势将向精准化和体验式方向变革。精准式营销的重点是在关键时刻找到关键媒体,而体验式营销的重点则是口碑推荐决定产品和服务的竞争力。2014年口碑传播平台将拥有巨大发展潜力。

CTR副总裁田涛表示:今天中国传媒与消费市场发生变革的主要动力是:首先,正在进展中的城镇化进程导致的消费者价值观重塑;其次,中国互联网网民规模的扩大和互联网应用的深化。新与旧之间、规模与精准之间、线上与线下之间的矛盾和纠结,孕育着全新市场模式的诞生。