

2 大趋势 Major Trends

保定“副中心”消息朦胧 京津冀协同效应初显

■ 记者 王萍 综合报道

由于京津冀一体化进程的加快,河北保定日前成为焦点。

3月19日,据《财经》报道,京津冀三地已经达成共识,初步确定将河北省保定市作为“政治副中心”的首选地。未来将有一批国家部委下属的事业单位和教育机构率先搬迁至保定,为了减少搬迁阻力,随机构搬迁至保定的人员北京户口不改变。

当日各家媒体引述《财经》杂志消息,称京津冀三地已经达成共识,初步确定将河北省保定市作为“政治副中心”的首选地。对此,新浪财经询问了发改委相关负责人,其表示,“政治副中心”目前还没有考虑。

“政治副中心不好说,至于产业转移和功能转移,那是正常的事情。”发改委另一位负责人表示,另外有发改委人士补充称,此事需要国务院最终确定。

保定市政府新闻发言人、市政府秘书长刘峰19日接受新京报电话采访时表示,“我也是今天上午在网上才看到报道,保定是不是被初步选为政治副中心,不清楚,也没听说这方面消息”。

保定市长马誉峰此前接受《瞭望东方周刊》采访时曾表示,今年计划完成的重要工作是配合京津冀协同发展战略,做好承接北京功能转移和产业转移准备。

尽管关于保定的消息并未证实,但就各路媒体报道来看,京津冀协同发展的效应已经初步显现。

焦点 机构和产业转移

从京开高速一路向南,不到一小时的时间便可以来到固安产业新城。与北京市区的车水马龙相比,固安产业新城的车流量明显稀少了很多。不过,宽阔的道路,道路两边整齐的树木,火热建设的厂房,以及远处已平整可开发的土地,显示着这座新城正处于蓬勃发展中。

“在北京面临交通、环境、人口压力下,强力推进京津冀协同发展,就是要要把北京的部分机构、产业、人口转移到周边的河北省县市,形成大北京都市圈。”中国社科院金融研究所金融市场研究室副主任尹中立告诉中国证券报记者。

在一片叫好声中,北京哪些机构和产业向河北转移,成为了最热门的话题之一。最近,坊间不时传出“非‘京字头’高校、医院将外迁”、“央企总部撤离北京”等言论。天津、河北似乎已经张开了怀抱。

北京市委常委、常务副市长李士祥回应称,学校、医院等涉及民生的配套设施,原则是在满足首都市民需要的前提下,再适度疏解功能。“现在北京很多医学专家每到周末就到周边地区开展诊疗活动,一方有需求,一方有资源,如果在当地建个分院,这些问题不就解决了吗?”李士祥说,“我们的意思不是说校本部、院本部都要外迁,而是不再扩大规模,同时鼓励到外地办分院、分院。”

目前,河北省涿州市已成功引进解放军301医院。据悉,解放军301医院涿州保障基地总投资达53亿元,占地1000亩,去年12月已经开工。医院建成后,将实现与北京优质医疗资源的无缝对接。

此外,华夏幸福开发运营的固安工业园也计划建设一座三级甲等医院幸福医院。据悉,该医院将与一家北京知名三甲医院合作。

至于产业转移、企业搬迁等问题,李士祥表示,北京要调整疏解非首都核心功能,优化三次产业结构,像服装、建材、小商品这些行业要逐步疏散。

据了解,北京动物园批发市场已确定搬迁,主要意向地是廊坊的清河和保定的白沟。“北京方面已经都去考察了,现在感觉确定清河的可能性大,永清离北京更近一些,直线距离五六十公里,保定也在努力争取,但这个要靠市场规律。”保定市长马誉峰透露。而对于“含金量”最高的央企、政府机构的搬迁,目前尚未摆上中央及北京市政府的议事日程。

京津冀协调发展的核心是交通。目前,除了京津城际铁路外,北京与周边县市的快速交通网络并不健全。河北燕郊聚集了近40万在京工作的白领,但仅有几趟公交车往返,导致早晚高峰异常拥挤。交通网络若长期不健全,可能使周边县市产业导入困难。兰德咨询总裁宋延庆告诉中国证券报记者,交通问题不解决,京津冀就不可能真正协同发展。

不过,在政策层面,交通建设似乎非常乐观。目前,北京大七环已经开建,预计将于2015年全线建成通车;京唐高铁、京张高铁也在建设当中;北京通往燕郊、香河、廊坊等地的轻轨已规划;京台高速、第二机场高速等也计划开工。

事实上,京津冀协同发展涉及人口、产业、交通、环境治理等诸多方面,是一项复杂的工程。李士祥透露,国家发改委正



在研究京津冀协同发展规划,并已征求了若干次意见,很快将会出台。

就目前来看,首都第二机场的建设是京津冀协同发展的最现实的注脚。新机场的建设地点为大兴区礼贤镇、榆垓镇和廊坊市九州镇之间,整个机场占地面积在北京为三分之一,河北为三分之一,预计规划面积200平方公里(含临空经济区)。首都新机场建设将分期进行,预计一期年旅客吞吐量4000万人次,二期8000万人次,三期13亿人次。新机场建成后,吞吐量将超过美国亚特兰大机场,成为全球最大机场。

中国证券报记者赴礼贤镇、榆垓镇调研途中,多处可见“国际礼贤 航空新镇”、“建设首都新航城”的宣传标语,“大兴国际机场建设筹备办公室”的路标也相当醒目。目前,礼贤镇、榆垓镇、魏善庄镇、安定镇、庞各庄镇等5个镇正在进行首都第二机场第一阶段的环评工作,征求村民意见。“2月28日,我们刚把村民意见汇总上报上去。如果上面同意了,下一步要公示,村民进一步提意见,然后再上报讨论。环评工作做得快,2个月可以完成。环评结束了要进行稳评,也就是社会治安、拆迁等稳定工作评估。按照以往程序,稳评工作至少需要3个月到半年时间。之后再启动拆迁程序。”当地政府官员介绍道,“礼贤镇街道上的本地人,正热盼着早日拆迁。”而大兴区委领导最新的表态是,二机场将于下半年拆迁,涉及几十个村。

廊坊市区、固安县、香河县、涿州市等县市都在以新机场为契机,建设新城,以期成为临空经济区的一部分。首都经贸大学副教授赵文称,临空经济区大体依“机场区-航空城-临空经济经常影响区-临空经济偶发影响区”顺序形成四个同心圆状圈层结构。“这种轴带式空间结构,有利于轴线经济带上的中小城市自发协同发展重点和空间扩展方向,最终实现区域经济一体化发展。”

保定 部分开发商囤房惜售

据北京青年报报道,2月份还是环比下跌,3月份却是异军突起。受到朦胧利好消息的刺激,河北保定房价出现涨价势头,部分开发商甚至出现了囤房的举动。

北青报记者随机选择了几个正在发售的楼盘询价,明显感觉热度大增。以前一打就通的售楼电话经常遇到线路繁忙、等待的提示。即便是接通了,售楼员也是一副好房不愁卖的感觉。“我们这儿就剩几十套房子了,如果有意愿就赶紧来肯定金吧,要不然就赶不上了。后面几期肯定要上涨,最少涨15%。”位于保定市东郊的项目售楼员告诉北青报记者。

北青报记者咨询了一个位于保定乐凯大街附近的项目,原来售价6800元/平方米,之前有交定金1万抵3万的优惠,现在这一优惠已经取消了。售楼员告诉北青报记者,以前即便是贷款,也能够优惠100元/平方米,全款优惠300元/平方米,现在这些优惠都限制了名额,相当于整体减少了优惠幅度。

因为京津冀一体化很可能利好保定,有开发商原本准备在6-7月份开盘,现在也变得不着急了。“如果利好消息可靠,保定的房子保守估计也要上涨1倍,达到1万元/平方米,一些地理位置好的涨幅可能更高。”有保定开发商告诉北青报记者。

在利好消息传播之前,保定的房子可以说上涨乏力,表现平平。中国指数研究院发布2月份全国百城房价指数,河北七个样本城市中四涨三降。其中,廊坊、石家庄环比涨幅最高,分别为2.33%、2.31%,在百城中位居涨幅第3、第4位。其后是秦皇岛环比涨1.1%,邯郸环比微涨0.77%。衡水、保定、唐山三城房价出现下跌,其中,唐山跌幅最大,环比下跌0.87%,保定环比

下跌0.68%。

除了房价待涨,河北未来也有计划开发大量廉价住宅吸引北京购房者,据河北省工信厅巡视员王福强透露,环绕北京的13个河北县市区,有望将固定电话的区号统一改为“010”,同时取消手机漫游,统一使用北京电信服务商的信号。与此同时,河北计划在北京周边打造“人才家园”,供“北漂”们租房居住。100平方米左右的房子,预计每月租金仅为500元左右。“目前已经定下来要建9万套房。建设地点位于和北京接壤的三河市、大厂回族自治县、涿州市、涞水县等地,共计9个县市区,各建1万套。其中一期将先期投入建设5万套房。”

燕郊 “协同发展”利好多

据新京报报道,近日,随着“京津冀协同发展”上升至国家战略层面,环北京城市群的发展也迅速驶入快车道。一系列利好消息催热了燕郊区域,令燕郊楼市不断升温。

新京报记者在燕郊实地了解到,自今年以来,随着“京津冀协同发展”利好消息不断放出,燕郊区域楼市加速升温。同去年年底相比,天洋城4代、富地广场、夏威夷蓝湾等几个主要在售楼项目的销售均价均有不同程度的上涨,部分楼盘的涨幅超20%。比如在102国道以北的富地广场,由于位于燕郊老城区附近,周边基础设施和配套较为成熟,使得该项目更受购房者的青睐。据该项目销售人员介绍,富地广场在今年1月开盘时销售均价已接近12万元/平方米,目前已涨至12.5万元/平方米。

“燕郊的房价就是这样,离(通燕)高速越近的楼盘越火,像湾仔城这种紧邻通燕高速的楼盘,目前售价都能到15万元/平方米,还不一定能买到。”一位当地开发商说。另据了解,即使是像天洋城4代、夏威夷蓝湾这样位于燕郊南部区域的项目,其价格也都突破了11万元/平方米。而在去年4月,天洋城4代一期刚开盘时,其销售均价仅为8700元/平方米,同比增长超20%。据该项目销售人员介绍,近日,从北京前往燕郊的看房者明显增加,且多数看房者都看好燕郊的预期。

二手房价格也随之水涨船高。以位于富地广场北边的老天津城项目为例,该项目在去年4月份时成交均价大概在8400元/平方米左右,而到了今年3月份,该项目二手房成交均价也已达到11万元/平方米。

河北燕郊虽为北京最近的区域之一,但因交通等多种因素制约,仍被称为一座“睡城”。无法和北京形成良好的互动和共融。长期以来,燕郊通地铁已成为一个“传说”,不止一家开发商曾以地铁作为噱头来吸引购房者。虽然目前北京和燕郊之间通地铁暂无消息,但随着北京地铁网络的不断建设,地铁M6号线最终被确定将在今年年底全线贯通,而该条线路最东面的东小营站距燕郊仅3公里,燕郊也可以由此享受到轨道交通带来的利好。

“所谓协同发展并不是简单的交通相连。”一位不愿透露姓名的业内人士说,“协同发展是指人口、产业、市场等多种因素都被紧密地联系在一起,而交通只是协同发展的基础。随着有望与燕郊两地接受轨道交通相连,燕郊有望更加便捷地接受北京外溢的资源,摆脱‘睡城’的尴尬,进入快速发展期。”

“目前在燕郊购房的刚需客群越来越多,大多都是常年往返两地的上班族,轨道交通将连通两地的消息对这些人、对整个区域都是一个巨大的利好。”当地一地产项目开发商也表示,他们对后市“十分看好,非常期待”。

市场 几家公司股价大涨

自从习近平总书记召开专题会议讨论京津冀协同发展并提出7点建议以来,大北京的建设成为业内专家、券商分析师等热议的话题,廊坊发展、华夏幸福等公司股价连续大涨。

在分析师看来,京津冀协同发展,尤其是首都经济圈的发展,将更加强调产业、资源在区域上的互相协调,由此导致京内产业和人口向京外转移,将使北京周边城市承接人口和产业的外溢。华夏幸福作为环北京“产城融合”模式的公司,将成为京津冀协同发展的“第一受益标的”。

中国证券报记者调研发现,华夏幸福的产业园区,遍布北京周边的固安、大厂、香河、霸州、怀来、永清等地,其注册地及主要业务所在的固安距离首都二机场仅约10公里,目前还没有其他上市公司的业务布局较华夏幸福与京津冀协同区域更吻合。

廊坊市固安县,是华夏幸福注册地,也是公司大本营,华夏幸福在此几乎参与了该县的所有产业园项目。作为固安产业新城“老资格”的产业园项目,华夏幸福打造的固安工业园区早在2002年6月便已开始动工。中国证券报记者在现场看到,园区内的锦绣大道、科技大道等主干道早已建成,道路两边的产业园内已有部分企业入驻,一些平整好的土地上也已有企业正在规划建设。

“过去固安北边这一片是沙荒地,固安工业园区入驻后修建了大道,两旁种植了树木。”据固安市规划馆相关人士介绍,固安新城是依托固安工业园区和老县城打造的。在2002年开工后,2006年固安工业园区已升级为省级开发区。工业园区布局了肽固安生物医药孵化港、固安航天产业基地、固安卫星导航产业园、电气装备产业基地、移动通信设备产业基地、汽车零部件产业基地等产业园载体。

按照固安的规划,将重点打造六大产业园区。除了位于北部的固安工业园区外,还将建设新兴产业园区示范园区、空港物流产业园区、温泉商务产业园区、大清河产业园区、现代农业产业园区。其中,固安工业园区已被定位为固安产业发展的动力引擎和升级载体,确立了电子信息、装备制造、汽车零部件三大主导产业集群。目前最成熟的是固安工业园区,其他园区也都在建设的过程中。

据了解,目前公司在固安产业新城中已经完成或正在建设的设施包含中央大道金融街区、锦绣大道SOHO办公街区和迎宾大道高端总部商务办公街区。同时,还建设了星级酒店等城市核心设施。幸福广场、幸福体育馆及幸福学校等配套设施也在规划进行中。

从固安产业新城开始,华夏幸福的产业新城业务布局开始向其他环北京城市以及全国纵深发展。在环北京区域,公司已经进入的区域包括大厂、香河、霸州、怀来、永清等地。其中,位于北京CBD正东30公里的大厂创意产业新城,建立以现代服务业为核心的高端产业园区,2013年8月引入中国国际电视总公司,打造高新影视文化科技产业园;位于北京北部的怀来新城,拟以高端装备、新能源、新材料为主导产业。公司2013年12月获委托开发香河新城,开发面积达41平方公里,其中建设用地出地率不低于60%。除此之外,华夏幸福还将业务版图扩大至环上海、环沈阳、环武汉等多个一二线城市的辐射区域,目前已拥有可供开发建设产业园区近20个。“未来公司的经营重点仍将集中在环北京区域,环上海的嘉善区域也将成为重点发展的地区。”华夏幸福人士表示,产业新城一体化运营模式已经成为公司主要的营收来源。

公司的住宅项目主要为其园区配套项目。根据申万分析师报告,华夏幸福在固安、大厂、香河等区域的年均住宅销售量为120万平方米,约合150亿元销售额。若京津冀协同发展战略得以实施,均衡状态下每个区域销售量将达200万平方米,约250亿元的销售额,最终可能使环北京成为一个千亿量级的销售区域。

发改委负责人此前透露,京津冀协同发展相关方案有望上半年出台。北京、天津、河北各地区都在开展有力的准备工作以迎接合作。多位专家表示,从目前中央部委及三地的工作进度、力度看,此次三地的协同将动真格,协同的力度可能是空前的,将深刻影响三地乃至中国经济的布局。具体如何协同,北京的哪些机构、产业转移到天津、河北,转移机构和产业在天津、河北内部如何布局,目前仍在调查研究和沟通中,最终的决策也需接受经济规律的检验。具体政策制定所需的时间和效果,将在很大程度上决定华夏幸福能分到多大的一杯羹。

名家视角·高连奎专栏 国企进入资本运营时代

十八届三中全会首次提出了国有资本的概念,并计划成立控股公司对国资进行运营,这标志着国企将进入资本运营时代,国企有望成为中国第二财政。

中国虽然一直强调公有制企业的主体地位,但是公有制企业在中国经济总量中的比重一直下降却是基本事实,不仅营业收入的比重在下降,仅仅从数量上根本就无法跟民营企业相比。中国每年有几十万家的民营企业建立,但是公有制企业基本上只是只减不增,而且大多从事的是民营企业干不了的事情。

三中全会指出,“必须毫不动摇地巩固和发展公有制经济,坚持公有制主体地位,发挥国有经济主导作用,不断增强国有经济活力、控制力、影响力”。可见国企做大做强一直是改革目标,这一提法一直没有变化。并且三中全会通过国企改革方案,决定向国企征收盈利的30%。这标志着国企将对财政有更大贡献。

而这一比例主要是针对竞争性国企,竞争性国企将成中国的“第二财政”,这有利于优化中国的财政收入结构,也有利于将税收保持在适度的水平上,以后中国的财政将两条腿走路,一方面是税收,一方面是国企利润上缴。

社会上对国企的看法大多流于民粹,或是泛政治化,泛意识形态化的看待国企,这都违背科学,比如竞争性国企的主要目的就是赚钱,可以看作是地方政府的第二财政,现在世界各国最大的问题就是财政问题,如果国企能分担一部分财政压力,可以从总体上降低税负,以达到“民不加赋而国用饶”的目的。

比如中国很多白酒企业都是地方的国企,都是竞争性企业,这些企业的利润和税收都是地方政府的财政支柱,在中央层面比如华润、招商、中信、光大这些企业,在房地产、零售、啤酒等竞争领域做得非常好,比如在珠三角地区,华润的零售非常厉害,这些在竞争领域的国企可以用他们的利润充实财政,而且不会有什么副作用,因为这些领域本身就是竞争非常激烈的,国企没有特殊优势,因此可以大力发展竞争性国企,特别是地方政府。

而自然垄断型行业则应该实行严格的管理,防止其通过垄断高价伤害社会利益,中国现在所谓垄断企业,大部分是经济学中的自然垄断行业,这些行业是没有办法打破垄断的,只能在国家垄断和私人垄断之间进行选择,一般国家垄断经营显然比私人垄断经营效果更好。因为首先,国家垄断经营的话,企业决策更能从国家利益,特别是国家的长远利益出发,中国现在的石油、天然气、电力等能源大通道建设,海外能源布局都是国企的功劳,私人企业不会做这些的,也根本做不到,这些都保障了中国经济的快速发展,现在很多发展中国家都存在电力不足的问题,关键就是缺乏国有企业。

如果中国没有这些大国企在海外征战的话,中国现在可能会像很多发展中国家一样,连电都不够用。其次,自然垄断型国家经营更能维护社会利益,私人垄断必然出现恶性涨价情况,比如中国被外资控制的自来水行业就是个明显案例,而且很多行业私有化后,其安全状况也很难保证,比如在西方,很多航空公司私有化后出现客机频繁坠毁现象,英国的铁路私有化后是世界上铁路事故最多的国家之一,日本核电私有化后出现了巨大的核泄漏,美国铁路放松管制后,价格飙升,如果是国有经营就不会出现这些情况。

从上世纪八十年代以来,确实有一股起源于英国的国企私有化风潮,但大多都失败了,而失败最严重的就是英国,以前英国是高端汽车品牌最多的国家,现在几乎都成了其他国家的,而且英国在市政设施的供电、供水方面都成了国外的资产,中国李嘉诚就是最大的赢家。

近年来,国企已经出现全面战胜私企的局面:比如在法国国有的雷诺汽车的业绩远远强于私有的标志雪铁龙,近日雪铁龙由于经营不善,都到了变卖的地步,在德国国有的大众汽车也就远远强于私有的奔驰汽车和奥迪汽车,在铁路方面国有的法铁,德铁都远远强于私有的英铁、美铁,英铁以事故频繁著称,美国则是唯一没有高铁的发达国家,而且铁路还频频涨价,在医疗方面,实行国家保障的欧洲远远强于私有化的美国,美国的市场化医疗成本极高,而人均寿命却远低于欧洲。

其实国企只要产权清晰了,竞争力更强,近年在世界各国都表现的非常鲜明。总之中国的国企改革应该走向科学改革,而非意识形态主导。

中国的国资不仅在国内运营,在海外也在布局,中国目前倡建的金砖国家发展银行,亚洲基础设施银行等都是很好的主权基金运作模式。2013年10月2日下午,中国国家主席习近平在雅加达同印度尼西亚总统苏西洛举行会谈时倡议筹建亚洲基础设施投资银行,愿向包括东盟国家在内的本地区发展中国家基础设施建设提供资金支持。亚洲基础设施投资银行将同域外现有多边开发银行合作,相互补充,共同促进亚洲经济持续稳定发展,这是非常好的思路,这才是应该发展的方向。

(作者高连奎,现担任中国人民大学重阳金融研究院世界经济项目研究主管)

各大小项目融资借款, 两百万起贷
地域不限, 个人、企业均可
金融世家豪丰投资
手续简单 利率低 放款快
咨询电话: 028-68801888