

京津冀一体化规划或不日出台 产业腾挪转移在即

于祥明 报道

京津冀一体化规划或不日出台——这是记者9日获得的最新动向。

国家发改委9日称,目前正在研究编制首都经济圈一体化发展的相关规划,并将提出工作思路和操作性措施。“规划将根据编制工作进展情况适时出台。”

值得注意的是,早在去年初,北京市副市长张工曾透露,就北京方面来说,首都经济圈规划已拿出初步方案,正在反复论证,需要相关省市和部委充分沟通,最终拿出一个综合性的方案,分年度实施,整体方案有望于今年年内出台。对此,接近发改委相关人士向记者说,“首都经济圈一体化发展相关规划或很快出台”。

这意味着京津冀一体化的路线图已明晰,三地之间的产业腾挪转移即将提上日程。

“首都经济圈一体化发展相关规划早就在研究中,这次发改委发出明确消息,预计规划会很快出台。”发改委城市和小城镇改革发展中心副主任乔润令透露。

他同时强调,规划本身的作用有限,“就像全国城镇化规划一样,规划出台并不意味着任务完成。”相反,“规划的出台意味着更多工作刚刚开始。”他说。

记者注意到,此次发改委发布消息,言之凿凿,既是对坊间多种传闻的回应,更是实际工作进展的披露。

优化功能 规划或很快出台

发改委明确表示,按照国家“十二五”规划纲要的要求,为加快推进京津冀协同发展,国家发改委正在会同有关部门和地方研究编制首都经济圈一体化发展的相关规划,规划范围包括北京市、天津市和河北省。

“京津冀地区是我国东部地区三大经济增长极之一,在全国发展中具有重要引领作用。加强规划引导,推进首都经济圈一体化发展,有利于实现京津冀优势互补,推动环渤海地区经济转型升级。”发改委相关方面说。

发改委还表示,规划编制将在明确区域战略定位、进一步优化首都功能的基础上,充分发挥三地的比较优势,重点就完善重大基础设施建设、统筹产业布局、提升创新驱动能力、加强生态建设和环境保护、推进基本公共服务均等化、深化改革扩大开放、构建区域合作发展机制等方面,提出工作思路和操作性措施。规划将根据编制工作进展情况适时出台。

多方发力 京津冀概念借势

紧锣密鼓开展京津冀一体化工作的不



只发改委一家,国土资源部4月初也组织召开会议,协调北京市国土资源局,主动与天津市国土资源和房屋管理局、河北省国土资源厅对接京津冀一体化发展工作,建立京津冀国土部门定期联席会议制度。

此外,河北、天津、北京等地政府近期也先后透出相关信息。一度,保定或成“国家政治副中心”的消息沸沸扬扬。这些都引发资本市场对“京津冀概念”的一轮又一轮炒作。

而记者在保定实地调研也发现,传闻中的“房价一日三价”并非虚谈。目前经过一轮上涨,保定开发商普遍采取捂盘惜售策略,整个市场也充斥着炒作的气氛。

当然,撇开概念炒作,京津冀三地实实在在推进的“大接轨”思路,也确实给投资者带来很多想象空间。

据悉,今年天津市将有一批“大项目”开建,重点建设项目70个,投资总规模8231亿元,其中的交通项目主要就是为“京津冀一体化”服务。如,包括京台、京秦等高速公路项目,以及目前正在修建的京津城际延伸线,将会从天津站至于家堡高铁站,进一步推动滨海新区的扩散能力。

除去交通接轨外,发改委提出的“完善重大基础设施建设、统筹产业布局、提升创新驱动能力、加强生态建设和环境保护、推进基本公共服务均等化、深化改革扩大开放、构建区域合作发展机制等方面”还有一系列深层次问题有待接轨,最终是三地政府和人事的对接。

博弈加剧 产业腾挪转移在即

然而,围绕一体化的趋势,京津冀各

市之间显然又存在着竞争。对此,乔润令

直言,京津冀城市群的发展如果不走差异化道路,注定是死路一条。

“无论是城镇化规划,还是首都经济圈一体化规划,其本身的作用都有限,规划出台并不意味着任务完成。相反,规划的出台意味着更多工作刚刚开始。”乔润令向记者直言,京津冀一体化不可避免是多方博弈,落地或是持久战。在他看来,京津冀一体化之际,北京最可能外迁的就是第二产业,届时河北各地之间就可能有一场“血拼”。

“实现京津冀一体化发展,重要的一点就是要真正让市场来配置资源。同时,必须由国家层面推进,否则很难达到良好成效。”乔润令说。

记者注意到,在保定可能成为“国家政治副中心”的消息出来后,北京市亦提出,北京通州是城市副中心,要在推动京津冀协同发展中处于桥头堡位置,要积极主动融入京津冀协同发展。这既推动京津冀一体化,却显而易见也可理解为是一种与保定的较劲。

实际上,针对这个问题,记者曾专门请教过中国经济体制改革研究会产业改革与企业发展改革委员会常务副会长廖明。在他看来,在城镇化发展方向和模式上,各个城市的认识还有误区,这与我国的城市管理模式也有一定关系,为此需要改革创新,建立城市间管理模式。

“我觉得中国必须在城市发展中建立一种协调机制。”廖明表示,“我国的区域发展缺乏有效的、统一的协调机制。如北京,周边是天津和河北的大量城市,虽然有‘京津冀’目标,实际上并没有建立很好的协调机制,都是各自发展。”

他认为,中国的城市间管理,是层级式的垂直的管理模式,这种模式阻止了区域性发展。再有,我国的干部考核机制也以地区的经济发展GDP指标为核心指标

来考核,至于其周边地方的共同发展促进,没有考核指标和要求。因此,中国城镇化建设,必须进行改革,解决好协调机制问题,给予足够的制度保障。

相关报道

首都经济圈 一体化规划正编制

4月9日,国家发改委在其网站上发布消息,表示正在会同有关部门和地方研究编制首都经济圈一体化发展的相关规划,包括北京、天津和河北在内。规划将根据编制工作进展情况适时出台。这是在近段时间京津冀一体化发展话题大热后官方的首次表态。

发改委表示,京津冀地区是我国东部地区三大经济增长极之一,在全国发展中具有重要引领作用。加强规划引导,推进首都经济圈一体化发展,有利于实现京津冀优势互补,推动环渤海地区经济转型升级。

目前,按照国家“十二五”规划纲要的要求,为加快推进京津冀协同发展,正在会同有关部门和地方研究编制首都经济圈一体化发展的相关规划,规划范围包括北京市、天津市和河北省。

发改委特别强调,规划编制将以习近平总书记的重要讲话为指引,坚持以解决重大问题为导向,在明确区域战略定位、进一步优化首都功能的基础上,充分发挥京津冀三地的比较优势,重点就完善重大基础设施建设、统筹产业布局、提升创新驱动能力、加强生态建设和环境保护、推进基本公共服务均等化、深化改革扩大开放、构建区域合作发展机制等方面,提出工作思路和操作性措施。规划将根据编制工作进展情况适时出台。

国务院 经济增长面临下行压力

毛万熙 报道

发改委网站9日披露的《国务院关于实施中期评估报告》指出,“十二五”后半期及未来经济增长面临一定的下行压力,必须通过优化宏观调控政策组合,为稳增长和调结构营造良好宏观环境,既要防止一些地区不顾条件盲目追求高速增长,进一步加重产能过剩和债务风险,加剧节能减排压力,又要守住经济增长底线,避免引发就业、财政、金融等连锁反应,防止经济出现大的波动,在确保《纲要》预期增长目标实现的基础上,为中长期稳健增长奠定坚实基础。

为确保实现预期增长目标,报告提出,进一步健全宏观调控政策体系。合理把握宏观经济政策的调控方向和力度,根据形势变化加大预调微调力度,财政政策应该在保障政府投资重点、防范地方政府性债务风险、促进结构调整和保障改善民生等方面发挥更积极作用;货币信贷政策要有效防范通胀,保持金融市场流动性和利率水平合理适度,引导资金更加有效地投入到满足有效需求、具有经济效益、符合产业政策的实体经济部门,为创业创新和结构调整提供更高效率的金融服务。进一步完善人民币汇率市场化形成机制,按照主动性、渐进性、可控性原则,进一步增强汇率双向弹性;加快实现人民币资本项目可兑换。进一步加强财政、货币、产业、土地、环保等政策之间的协调配合,努力完善以服务总量调控目标为主、兼顾多重结构性目标的宏观调控政策体系,防止出现大的经济波动。

积极防控并妥善化解财政金融风险。积极稳妥地应对地方政府性债务风险,在确保合理融资需求的同时,有效控制整体债务风险,对于稳定“十二五”后半期经济增长具有重要意义。

要根据不同地区和不同领域债务水平的高低,按照区别对待、分类监管、疏堵结合的原则,有针对性地采取应对之策。按照尽力而为、量力而行原则,合理安排改善民生的各项计划,既要保障民生托底,又要防止把胃口吊得过高。合理调控全社会固定资产投资规模,根据财力可能合理安排公益性和准公益性基础设施项目的投资规模,健全地方政府投融资行为约束机制,从源头上控制债务规模过快扩张。对地方政府性债务实行分类管理,建立规模控制、预算管理和风险预警制度,加强高风险地区债务管理,完善地方政府债券制度,建立规范的地方政府举债融资机制;加强对地方政府举债行为监管,坚决制止地方政府违法违规融资行为;全面动态监控地方政府性债务情况,建立权责发生制的政府综合财务报告制度,编制地方政府资产负债表。妥善化解地方政府性债务风险,防止资金链断裂导致的区域性、系统性违约风险。将地方政府新增债务纳入党政领导干部考核范围。在基础设施和公共服务领域,在保障合理收益前提下,积极引入民间资本等多元化投资主体,推进特许经营,完善市政公用设施定价机制,提高运营效率,减轻政府支出压力。加快股票市场制度改革和完善步伐,进一步完善股票市场融资和投资功能,促进创业投资和私募股权投资基金规范发展,进一步完善债券市场,创新债券品种,提高股权融资和债券融资等直接融资比重。加强和改进金融监管,有效监管影子银行体系,防止资金过于集中在产能过剩和投机性领域,有效防控系统性金融风险。

构建中长期内在稳定增长机制。在地方政府性债务负担加重、整体债务率偏高,货币供应量持续较快增长和全社会融资规模偏大环境下,单纯以需求管理为主的财政政策和货币政策,在促进经济增长上的运作空间日趋缩小,操作不当还会带来产能过剩加剧、结构调整延缓、通胀压力加大、债务风险累积等问题。要创新宏观调控思路和组合,坚持需求管理和供给管理并重,顺应转型升级和提高核心竞争力的迫切要求,以提高供给侧效率为重点,着力构建新的内在稳定增长机制。在扩大内需特别是消费需求的基础上,充分利用我国城镇化水平提高后日益显著的规模经济和分工效应,将稳增长的着力点转向完善市场经济体制和改善营商环境,不断加强人力资本积累,加快培育新的竞争优势,促进创业繁荣、创新驱动、结构升级,进一步提高全要素生产率,促进经济增长与结构升级同步,为中长期持续稳定增长创造条件。

李嘉诚次子 57.5 亿售北京物业 父子八个月内四度套现

王齐 计思敏 报道

香港首富李嘉诚家族继续出售内地一线城市物业。自去年8月以来,已是第四起。

这次是李嘉诚之子李泽楷旗下盈地地产,以928亿美元(约合575亿元人民币)出售北京盈科中心,接盘方是房地产私募基金公司基汇资本。媒体报道称,经此交易后,盈地在内地已无重要资产。

记者了解到,盈科中心是北京有名的地标建筑,在市场兜售已久,李泽楷掌控的盈地地产(00432HK)及母公司电讯盈科(00008HK)早在今年1月就公告称盈科中心已有意向买家,股价曾因此大涨15%。

去年以来,关于李嘉诚家族在内地出售物业的消息就引发市场关注。粗略统计,李嘉诚家族自2013年以来,出售内地物业套现近180亿元人民币。

报价曾高达80亿元

“这项目卖了很久了。”熟悉市场的投资人士告诉记者,该项目的报价在去年曾高达80亿元人民币,此次最终的成交价等于打了七折。

据北京媒体报道,早在2008年4月,盈地地产就曾叫价41.03亿港元出售盈科中心,但最终并未成交。此后的2011年2月,又被爆出李泽楷将40亿元出售盈科中心,但很快盈地地产就对该消息作出澄清。2013年2月,再度传出盈地地产有意以80亿元出售盈科中心的消息。直到今年1月,盈地地产和电讯盈科公告称,意向买家已经谈得很深入了。

这次的成交价,甚至低于估值。公告显示,2013年12月31日,该物业被列为盈地地产集团的投资物业,估值为6657亿港元。

这笔交易预期将为盈地带来税前约26.46亿港元的利润。盈地地产声称,出售该物业套现的资金将用来偿还之前的融资和债务,剩余部分则用来投资日本、泰国以及印尼现有项目。

本次交易还有一个先决条件:盈地地产和电讯盈科需在2014年8月28日之前召开股东大会批准交易股权转让和股东贷款按协议完成。如未按时完成,盈地地产需向基汇资本支付终止费1亿美元。

电讯盈科间接持有盈地地产74.50%的股份,李泽楷为两家上市公司的执行董事兼主席。

此次盈科中心的接盘方,是泰国华侨吴继泰旗下的私募基金公司基汇资本。该公司先后在亚太地区参与总值逾500亿元的投资。吴氏家族更在香港持有上市公司建生国际(00224HK)。

李泽楷的要求也很有意思:“盈科中心”不得更名;盈科中心西北角那块招牌建筑物专利还是李泽楷的,而且C座大楼的招牌灯箱10年内只要李泽楷愿意花钱随时随地都可以使用。

记者对此的理解为,盈科中心听上去、看上去都是李家的,就像从来没有卖过一样。

每平方米不到3.4万

盈科中心位于北京知名的三里屯街区,工人体育场北路南段,紧邻东三环,地处CBD中央商务核心区与燕莎使馆区间。项目楼体面积约1699万平方米的盈科中心,由两栋甲级办公楼、两栋服务型公寓、一间大型购物中心组成。

作为继国际大厦、京城大厦之后的第三个北京国际地标建筑,盈科中心多年来都是诸多世界著名公司在北京驻地的首

选,包括IBM、诺基亚、波音、西安杨森等。

记者测算,此次盈科中心成交单价约338万元/平方米。不少业内人士都认为,这个价格在三里屯、北京三环的CBD,完全是被低估的。

知情人士昨日透露,盈科中心写字楼租金300元/平方米/月,公寓租金190元/平方米/月,商场首层租金700元/平方米/月。写字楼出租率90%。

世邦魏理仕报告指出,波音公司在位于三里屯的盈科中心续约6000平方米。由于写字楼供不应求,一季度末北京优质写字楼市场平均租金4136元/平方米/月。

但盈科中心的业绩被商场拖了后腿。2013年的半年报显示,盈科中心可出租面积的平均出租率约为61%,较2012年同期66%的出租率出现明显下滑,而租金收入也仅有119亿港元,与上年同期基本持平。然而2012年的租金收入已较2011年出现了下滑。

导致盈科中心出租率下降的最大原因是其商业楼层的空置。自2011年10月底太平洋百货宣布撤出盈科中心后,自地下一层至地面五层共计6层的物业一直未能租出,至今已空置超过两年时间。

但相对较低的入手价,还是让接盘者感觉物有所值。吴继泰表示,“这是个难能可贵的机会,可在北京无法复制的精华地段收购到如此大型、可生产稳定现金流的项目。该项目来自零售、办公楼和服务型公寓多样化的现金流,是规避风险的天降屏障。”

基汇资本在三里屯商圈投资和(或)管理的项目还包含三里屯太古里、北京极栈酒店(Hotel G)和万国公寓。

八个月内四度套现

可查资料显示,此次出售盈科中心,

已经是李嘉诚家族近八个月来四度套现内地物业。

业内人士表示,从上世纪70年代开始李嘉诚一贯的投资策略显示,他总是在危机发生的前两到三年出售资产并进行重新配置。

2013年8月31日,和记黄埔公告,出售广州西城都荟广场和停车场,售价26亿元人民币,买家为独立第三方离岸公司GCREF Acquisitions 22 Limited。

2013年10月19日,和记黄埔有限公司公告,出售位于上海陆家嘴金融区的东方汇经中心,售价71.6亿元人民币,接盘的买家包括中国光大控股有限公司。

2014年2月10日,李嘉诚旗下长江实业(00001HK)参股的ARA资产管理公司以248亿元人民币出售南京国际金融中心,买家为江苏省最大的多元化民营企业之一三胞集团。

今年2月28日,李嘉诚在出席旗下公司业绩会时表示,看好内地房地产市场前景,但目前问题是土地价格太高,造成“面粉贵过面包”的局面,因此近来没有在内地购买土地。

李嘉诚说,内地人口基数庞大,市场空间足够,而从中国人消费习惯看,现在人有钱之后往往会首先考虑置业。现在虽然中国经济放缓,但是GDP增速仍达到7.5%,这是很多国家没法做到的。

记者在长江实业2013年年报看到,长江实业旗下2013年完成的物业,仅中国内地就有18个,建筑面积超过178万平方米。2014年将要交付的物业,内地有21个,建筑面积达166万平方米。

长江实业官网信息显示,内地项目(包括已发展和发展的项目)有62个。市场人士称,按照长发的项目周期来看,接下来资产出售的一幕或许还将持续。

