

京津冀拟推市场准入负面清单 部分行政性机构将被疏解

■梁倩 方烨 报道

记者独家获悉,为疏解非首都功能,加快京津冀一体化推进速度,京津冀三省市将分别制定产业准入目录,实行市场准入负面清单管理。之前曾提出专业性市场等低端功能将疏解至北京以外,此次部分行政性、事业性服务机构和企业总部也将成为疏解的主要目标。

早在 2013 年,国家发改委城市和小城镇中心主任李铁主持的课题就提出,北京仅用十几年时间,人口便在原来的基数上增加了 800 多万。北京市人口急剧增长使本来应该在长时段内解决的矛盾,被浓缩、集中并放大。

更大的问题在于,今后一段时期内,北京人口仍会保持增长态势,控制新增人口压力较大。北京社科院市情调查研究中心李晓壮博士表示,新世纪以来,北京人口规模结构中户籍人口增长稳定,常住外来人口集聚膨胀,达到历史最高峰。当前以及今后一段时期,北京人口规模还将持续扩大,但增长势头将有所减缓。

控制北京市人口,疏解非首都功能已经刻不容缓。北京市常务副市长李士祥今年两会上明确表示,北京市政府从 2014 年开始与各区县签署人口调控目标责任书,在 2013 年底 2114.6 万人基础上,去年目标控制在 2151 万人,今年将控制在 2180 万人。

近日北京市市委召开全市领导干部会议,传达学习《京津冀协同发展规划纲要》(简称《规划纲要》)精神时,北京市市委书记郭金龙表示,要把落实《规划纲要》与修改城市总体规划 and 编制“十三五”规划结合起来,使北京发展更加符合京津冀协同发展要求,与城市性质功能相适应,与人口资源环境相协调;把落实《规划纲要》与完成全年发展任务结合起来,牢牢把握首都城市战略定位,坚定不移地疏功能、转方式、调结构,努力在京津冀协同发展大局中提高首都发展质量和水平。

郭金龙认为,要按照《规划纲要》要求,进一步修改完善好北京市推动京津冀协同发展 2015 年工作要点,牢牢把握首都城市战略定位,有序疏解非首都功能,在推动区域协同发展中实现首都更好发展。

值得一提的是,京津冀三省市将分别制



定产业准入目录,实行市场准入负面清单管理。此次疏解方式将采用集中疏解与分散疏解相结合。对于行政功能和公共服务功能以及集聚发展要求较高的产业或生产环节,采取集中疏解方式,对于集聚发展要求相对较低的产业和部分公共服务功能,采取分散疏解方式,构建“一成多点”的疏解格局。

北京大学教授、中国区域科学学会会长杨开忠表示,从空间上来讲,疏解北京功能应处理好分散与集中疏解的关系,实行多节点网络化疏解。2015 年北京市政府工作报告提出,加快疏解非首都核心功能。北京市将通过“禁、关、控、转、调”5 种方式来完成疏解非首都核心功能的产业目标,如严格按照新增产业的禁止和限制目录,就地关停高污染、高耗能、高耗水企业,对不符合首都城市战略定位的劳动密集型、资源依赖型一般制造业实施整体转移,对高端产业中不具备比较优势的制造环节实施调整,主动在京津冀进行全产业链布局等。

另据记者了解,此次疏解的行政性事业单位主要为核心行政职能提供支撑、服务及辅助作用,其中对于中央机关在北京二环以内的非紧密型行政辅助服务功能将优先疏解,包括服务中心、信息中心、行业协会、研究

院所、培训机构、学术类社团、报社、出版社、杂志社等。

与此同时,考虑企事业单位用地、用水、用电、用气等方面实施阶梯价格,提高收费标准,并制定实施更严格的环境、资源、服务标准,研究出台大幅度提高企事业单位在北京市城六区特别是东城区、西城区扩张门槛政策措施。

按照“东城区疏解非首都功能工作方案”的规划,北京市东城区计划用 6 年的时间,通过修缮房屋、疏解人口、改善设施、整治环境等综合措施,完成全区重点文保区的修缮改造任务。加强对拆迁遗留项目的监管,建立并及时更新搬迁遗留项目工作台账,推进崇外 6 号地,金宝街 2 号、3 号地,利山大廈,桥苑艺舍等项目的搬迁进度。今年,将完成搬迁居民 100 户,实现 2 个项目的销账工作。

与此同时,将推动工业企业调整退出,今年将退出 5 家工业企业。具体来看,继续推进联飞翔科技股份有限公司锂电池生产落户河北固安,完成北京航星机器制造厂落户河北燕郊,诺基亚西门子公司将生产环节转移到亦庄。今年,将与中国中医科学院有关部门、实验药厂确定疏解方案,将主要生产业务外迁昌平。

鄂陕豫将联合打造汉江生态经济带

■周慧 报道

6 月 15 日,湖北正式发布湖北汉江生态经济带开放开发“一总四专”的规划体系,包括《湖北汉江生态经济带开放开发总体规划》,以及湖北汉江生态经济带开放开发生态环保规划、生态水利规划、生态农业规划和生态文化旅游规划。

汉江全长 1577 公里,流域地跨中西部 6 省市,于武汉汇入长江,流域面积 15.9 万平方公里。

湖北省发改委副主任徐新桥接受记者采访时表示,鄂陕豫三省将联合打造汉江生态经济带;未来三省将联合编制规划,联合上报国务院,争取使汉江生态经济带上升到国家战略。

应对调水带来的生态挑战

湖北省社科院副院长秦尊文表示,“生态”是汉江生态经济带开放开发的关键词。这里是南水北调中线水源地和影响区,其中秦巴山区是国家重要生态功能区,汉江生态经济带将通过流域生态补偿试点,包括纵向和横向转移支付,为全国生态文明建设探索新路。

湖北省发改委方面人士介绍,规划非全面的经济社会发展规划,而是坚持问题导向,因应南水北调中线工程调水作出的有针对性的战略谋划。

据介绍,南水北调中线工程和陕西引汉

济渭工程实施后,汉江中下游地区将面临水量减少 30% 的严峻形势,这将对汉江中下游地区水污染防治和生态保护提出新的挑战。如何减少、消除不利影响,确保汉江中下游地区经济社会可持续发展,这是《规划》中要回答的重要问题。

6 月 8 日至 10 日,湖北省南水北调办主任郭志高,率调研组赴陕豫省调研汉江生态经济带,提出将以南水北调为契机,三省携手保护中线水源水质。

综合规划还显示,将推动湖北汉江生态经济带成为国家生态补偿的试点区域;建立生态补偿与生态环境保护效果挂钩机制;推进生态环境责任保险,推行环境污染第三方治理。

湖北省发改委副主任徐新桥透露,将谋划一批基础设施、产业发展、生态环保等领域的重大项目,作为规划实施的支撑。目前湖北要求省一级相关部门以及沿线地市各拿出一批项目,通过多种方式激励地方尽快拿出好项目。

同时,在解决汉江生态经济带开发的资金问题上,湖北省发改委透露,不考虑设置汉江相关区域性投融资平台,而是争取进一步开放市场投资领域,支持社会资本发起设立汉江银行;同时支持发展产业基金,用市场的办法解决建设资金问题。

鄂陕豫三省联合打造

鄂陕豫三省将联合打造汉江生态经济

带。

汉江在湖北省境内 871 公里,占全长的 55.25%。流域面积 6.3 万平方公里,占全省国土面积的 33.89%。流域内包括十堰市、襄阳市等 10 市(林区)的 39 个县(市、区)。

据介绍,2013 年 8 月,湖北省委省政府在研究“南水北调中线工程蓄水在即,如何确保一库清水永续北送”等问题时,正式提出了把“汉江流域打造成全省经济社会发展新的增长带”的部署。

2013 年底,湖北提出加快湖北汉江生态经济带开发、推动形成“两圈两带”发展格局的思路,汉江生态经济带开放开发上升到省级战略层面。

2015 年上半年,湖北积极跟陕西和河南方面走动,以谋求三省携手打造生态汉江。徐新桥告诉记者,通过对接,陕西和河南两省发改委将湖北方面的意见上报到当地省委省政府,省一级也表示积极响应湖北的倡议。

目前湖北方面已获得陕西和河南省一级层面的反馈意见;同时,国家层面也表示支持三省联合制定规划。

此前湖北方面有专家透露,目前国家较少批复单独一个省份的区域经济规划,如果要汉江生态经济带上升到国家战略,湖北一省之力是不够的;树立“汉江全流域”的理念,三省联合制定和申报跨区域的规划,有利于流域开发,获批的可能性会大一些。

徐新桥也表示,三省将联合编制规划,联合上报国务院,争取国家层面批复。

福建再出重磅救市政策： 允许房企项目商改住

■李婷 报道

被业内认为在国内楼市中表现较为不错的福建,最近又出新政了。

据媒体报道,近日,福建省国土资源厅、省住建厅转发了国土资源部、住房城乡建设部下发的《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》)。根据《通知》,福建省允许开发商进行项目住房套型结构调整或房地产项目转型。

记者注意到,易居中国执行总裁丁祖昱 6 月 16 日在其微信公众号上评价称,“被福建省政府的‘接地气’和‘执行力’惊呆了。”

供地计划调控分为五类

《福州日报》的报道显示,据《通知》内容,福建省内各市、县(区)要根据本地房地产市场实际情况,允许房地产企业适应市场变化,按以下不同情况,作出住房套型结构调整或房地产项目转型。未来供地计划将分五类来调控,分别为“显著增加”、“增加”、“持平”、“适当减少”、“减少直至暂停”,由此来确定房地产市场供应规模。

五类供地计划具体如何执行呢?上述报道称,是根据本市、县近 3 年商品住房月平均销售量来计算的。截至 2015 年 6 月底,商品住房现实库存去化期限超过 24 个月的市、县,应明显减少商品住房用地供应数量;商品住房现实库存去化期限超过 36 个月的市、县,应明显减少直至暂停出让商品住房用地。商业办公用房库存供过于求的市、县,要调整供地结构,优化布局,直至暂停供应商业办公用房地。

据悉,今年 3 月 27 日,国土资源部联合住建部下发的“中央版”《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》中提到,要求各地“有供、有限”,控制供地节奏,“对在建商品住房项目,在不改变用地性质和容积率等必要规划条件下,允许不适应市场需求的住房户型作出调整。”

丁祖昱在上述微信公众号表示,不管是调规划,还是调供地,都不是容易的事情,规划一旦制定,要改起来就难了;土地供应也是如此,又是地方政府最大的财源,说减就减难度很大。

丁祖昱表示,就目前来看,这还只是省政府对市县发出的的操作性意见,具体落实还需一段时间,具体效果还有待观察,但福建省政府的做法值得其他省份参考,特别是

东北、西部等房地产供求失衡的地区。

房企可申请“商改住”

福建此次发布的新政被业内视为力度最大的部分是:允许住房套型结构调整或房地产项目转型。

《福州日报》上述报道显示,根据《通知》,各市、县(区)要根据本地房地产市场实际情况,允许房地产企业适应市场变化,按以下不同情况,作出住房套型结构调整或房地产项目转型。

对于未取得预售许可证的商品住房项目及项目中单栋楼房,在不改变用地性质和容积率的前提下,允许房地产开发企业调整住房套型结构,以适应市场需求。

同时,对于未取得预售许可证的整体或部分房地产项目,所在市、县现实库存去化期限超过 24 个月的(按住房和非住房现实库存分别计算去化期限),在符合相关规划要求的情况下,允许房地产企业进行项目整体或部分转型;房地产企业可以申请土地用途、规划条件变更,用于其他产业项目或用于符合市场需求项目用途的开发建设,重新依法依规办理相关规划、用地手续,重新确定相应的土地价款。

根据克而瑞厦门机构数据显示,截至 2015 年 4 月底,厦门 SOHO 在售存量为 55.87 万平方米,未售存量约 69.31 万平方米,合计约 125 万平方米,去化周期至少 4 年以上(按 30 万平方米/年计)。

依据上述政策,无疑给 SOHO 项目去库存提供了一条重要途径,对房企而言也意味着新机会。

克而瑞福建区域总经理、房价点评网首席分析师张子吉对记者表示,“商办用地可改住宅”的政策,对未来楼市而言是一重大利好,一方面是因为当前商办市场持续处于低迷状态,尤其是 SOHO 产品,存量房压力大,在售存量超 55 万平方米,去化周期长。政策的出台,有利于缓解这类型产品后市的开发风险;另外,厦门近年来商住用地供应量偏紧,楼面价不断高企攀升,如果能有一部分商办用地变更为住宅用地,既可以缓解土地的供应压力,对于一些“土地断粮”的房企来说也能寻找新的开发机会,同时或许也能在一定程度上减缓楼面价攀升的速度,有利于楼市更加健康稳定的发展。

不过,对于上述政策的执行落地,业内也表示程序较为复杂。厦门均和房地产土地评估咨询有限公司董事长王崎认为,商办和住宅在配电、消防等方面的建设都不一样,这些要更换的话并不容易。

海南橡胶因旱灾减产超万吨 价格低迷雪上加霜

■陈鹏丽 报道

受持续高温少雨气候影响,海南省西南部旱情亮起“红灯”。6 月 15 日,中国热带农业科学研究院橡胶产业研究所产业经济研究员莫业勇告诉记者,海南全省受干旱影响的胶林面积约为 80 万亩,其中海南农垦集团有将近 40 万亩胶林受影响。5 月下旬以来,旱灾致使海南全省干胶产量减少超过 1 万吨。

6 月 12 日,上市公司海南橡胶发布公告称,公司已对干旱地区橡胶树进行暂时性休制,预计干旱将对公司橡胶产量造成一定影响。

两月内干胶产量减少万吨

据了解,今年以来,海南省降雨量较往年明显减少,持续高温少雨的气候已经致使海南香蕉、芒果等农作物出现早死的情况。而作为国内橡胶生产大省,受灾的作物自然免不了橡胶。

6 月 12 日,海南橡胶就旱情发布公告称,受旱情影响,公司西部地区个别基地分公司橡胶树出现黄叶或落叶的情况,为了保护橡胶资产不受损失,公司采取对干旱地区橡胶树暂时性休制、拉水浇灌等养护措施,尽量将干旱对公司的影响降到最低。

海南干旱已经严重影响海南西南部农业生产,据《海南日报》报道,海南橡胶旗下位于昌江、白沙、乐东区域的 9 家分公司,橡胶生产均受到不同程度的影响。目前海南橡胶红林分公司已经全面停制,每月干胶产量减少 500 吨左右,损失达 700 万元。

莫业勇告诉记者,干旱主要集中在海南省西南部地区,受影响的胶林面积将近 80 万亩,其中包括海南农垦集团旗下的 40 万亩橡胶林。“除了西南部之外,海南东部等其他地区降水相对正常。”

莫业勇表示,干旱对海南橡胶产业短期内会造成影响。5 月份全省干胶产量减少 4000~5000 吨,6 月份预计减少 6000~7000 吨。两个月下来,干旱已经致使海南干胶产

量减少超过 10000 吨。“干旱的情况以前也出现过,不过按照以往经验,7 月下旬雨季来临时,情况会有所好转。”莫业勇告诉记者。

对业绩影响暂无法预计

海南橡胶董秘董敬军表示,高温干旱的情况在海南全省各地区普遍存在,对海南橡胶而言,西部干旱情况较为严重,部分基地分公司已经休制。

董敬军告诉记者,干旱对海南橡胶橡胶产量会造成影响。但对于具体产量减少多少、预计对海南橡胶造成的业绩影响等,董敬军表示暂时不作回应,等待公告披露。干旱对公司全年经营业绩的影响也暂时无法预计。

可以肯定的是,干旱导致的休制将使得海南橡胶的橡胶产量下降。这对于仍在与低迷胶价作“斗争”的海南橡胶,无疑是雪上加霜。

琼中县福岛橡胶专业合作社理事长郑忠光告诉记者,目前橡胶价格仍然非常低迷,海南全岛橡胶收购价大概在 1.2 万元~1.3 万元/吨。

海南橡胶一季度报显示,今年 1~3 月份,公司实现 16.50 亿元的营业收入,同比下降 16.3%,而归属上市公司股东净利润为-1.10 亿元,同比大幅下滑 1602.2%。

董敬军表示,1~3 月份是橡胶停制期,公司一季度处于停制阶段,没有橡胶产出,往年也是如此。一季度营收及净利润的下滑主要是由于橡胶市场价格较低所致。

对于橡胶产量减少能否对胶价产生积极影响,莫业勇表示,产量减少致使部分工厂交货延后,对胶价有一定促进作用,但预期不大。董敬军也表示,干旱是否利好橡胶价格要看市场反应。

郑忠光则表示,胶价是否能提升要看政策的保护力度,以目前的情况来看,估计今年橡胶价格大幅上涨的可能性不大。据其透露,琼中目前仍有 10%~20% 的胶林因胶价低迷遭弃割。