

# 北京住宅成交量稳步上扬

□本报记者 于萍

自1、2月份成交量陷入谷底后,3月以来北京住宅市场成交量开始稳步上扬。数据显示,3月至今北京新建住宅签约套数达到29752套,同比增长了28.9%。在成交量复苏的同时,房价也逐步度过年初的低点。一些项目6月均价较5月有所上涨,甚至是创下年内新高。业内人士指出,6月市场成交量将继续上行,房价则有望触底。部分销量较乐观的项目价格可能出现微涨。

## 项目均价有所抬头

根据北京中原市场研究部数据,3月以来北京成交量连续上扬,市场基本确定复苏趋势。3月1日至6月12日,北京新建住宅签约套数达到了29752套,较2011年同期的23086套上涨了28.9%。1-2月出现的成交量最低点已经过去。住宅类物业签约套数超过200套的项目合计39个,平均成交价格为17880元/平方米。

全市最热销的39个项目在6月份的签约价格都非年内最低价,相比之前的售价均有微调,房

价最低点已经过去。”北京中原市场研究部人士认为,在成交量上扬的影响下,部分项目同质房源出现均价上涨。

北京中原地产数据显示,6月份部分项目成交均价较5月有所上涨。其中,中粮万科长阳半岛均价自3月以来稳步上涨,6月成交均价为15465元/平方米。富力金禧花园成交均价为16351元/平方米,成为年内新高。鸿坤理想城(曦望山)、首开·常青藤、K2百合湾、徜徉集等项目6月均价也较5月有所上涨。

业内人士指出,由于市场预期房价见底,购房者担心政策微调会令价格反弹而纷纷入市。在首套房信贷额度及利率优惠有所增长的背景下,刚需借助信贷购房的能力增加。“虽然成交量上涨,但是大部分项目的库存量依然很大,因此市场价格相对平稳,均未突破限购前的历史最高点。”北京中原地产市场总监张大伟表示。

## 开发商紧盯刚需盘

值得注意的是,目前北京成交依然集中于低价项目,总价约

在100-150万元的区间,平均单价约17880元/平方米,低于全市近2万元的均价。这意味着,刚需项目依然占据主流。

业内人士指出,目前销量大部分来源于远郊区县新开的低价盘,消费人群仍以“刚需”为主。同时,地产商对“刚需”的依赖日益明显,对“刚需”的竞争将持续下去。

目前,开发商对于抢夺“刚需”客户不遗余力。除了拼价格、

送优惠来聚拢人气外,一些开发商还会借助概念提供附加服务,

尤其是对社会资源的整合已经成为开发商吸引“刚需”的卖点之一。以北大资源集团为例,公司提出了“资源整合型城市运营商”的定位,在面对“刚需”人群时,将北大幼儿园引入社区,同时还将北大丰富的医疗资源融入项目,为居民提供包括健康咨询、保健、理疗和养生等全方位健康服务。此外,公司还计划将社区信息服务

平台以及北大教育系统中的理念融入到新项目中。

分析人士认为,随着成交量复苏,开发商的供应量有所增加,包括首次置业、首次改善及二次改善型的产品都加大了推盘力度。由于信贷政策持续微调,6月市场成交量有望继续上行,成交价格也很难出现下调。部分销售量比较乐观的项目价格可能出现微涨,市场整体将出现量涨价平的态势,房价有望触底。

## 北京住宅土地供应创新低

□本报记者 于萍

万平方米,占比达47.52%;住宅类地块仅出让124.7万平方米,占比为25.71%,创下新低。

此外,今年住宅和商用地块的溢价率均出现明显下降。数据显示,今年出让的7宗住宅类用地的楼面均价为5814元/平方米,溢价率为26.06%。出让的4宗商服金融类地块楼面均价为4373元/平方米,溢价率为0。

业内人士指出,今年热门土地供应减少,住宅类地块入市

量大减,非住宅类土地供应较多,使目前楼市供求矛盾更为紧张。

“住宅地块供应较少,可能会影响以后的住宅供应量。”北京中原地产市场总监张大伟表示,北京住宅库存约为8万套左右,按照当前市场销售情况,去库存化时间已经不足1年。如果长时间无大量住宅土地供应,市场对潜在供应的担忧可能转化为购买行为。



6月14日,记者从2012上海电影产业发布会上获悉,“梦工厂”项目将落户上海徐汇滨江地区的“西岸传媒港”,成为黄浦江西岸的一个文化新地标。美国“梦工厂”动画公司是全球领先的动画制作和出品企业,今年2月中美两国企业签约在上海举办“东方梦工厂”项目。该项目除了生产富有中国元素的动画作品外,还包含在上海建设一个含影院、餐厅、酒吧、剧场的“城市中心娱乐区域”。

新华社记者 裴鑫 摄

## 避免“因病致贫”

# 人保部将完善重特大疾病保障

□本报记者 刘国锋

人力资源和社会保障部社会保障研究所副所长李静湖14日在清科第二届中国医疗健康投融资高峰论坛上表示,人保部正在会同有关部门研究重特大疾病方面的保障问题,下一步有望出台政策进行支持。

## 医保政策加码

据介绍,未来全民基本医保的基础性作用将充分发挥,重点由扩大范围转向提升质量,通过支付制度改革,加大医保经办机构和医疗机构控制医药费用过快增长的责任,在继续提高基本医保参保率基础上,稳步提高基本医疗保障水平,着力加强管理服务能力,切实解决重特大疾病患者医疗费用保障问题。

目前,医保支付制度改革处于

加速推进阶段,将结合疾病临床路径实施,积极推行按病种付费、按人头付费、总额预付等,医保支付政策将进一步向基层倾斜,促进分级诊疗制度形成。李静湖表示,研究重特大疾病政策的出发点是避免“因病致贫”的出现。

卫生部2012年全国卫生工作会议曾提出,对于重特大疾病的医疗保障,年底前将全面实施儿童白血病等8个病种的大病保障,还要在三分之一左右的统筹地区,将肺癌、食道癌、白血病等12种疾病纳入保障范围,探索利用商业保险形成多重补充保险机制,分担重特大疾病高额医疗费用。此外,济南、辽宁等地也相继划定大病保障范围。

业内人士表示,医保对更多大病支付的代表着医疗资金的走向,对相关药品生产企业形成利好。生物技术高新药物有望借助成

本效应获得进一步推广,如目前卫生部正在考虑将埃克替尼纳入新农农村合作医疗,使肺癌农民得到免费或低成本的治疗,对相关企业的业绩增长构成推动。

## 商业健康保险迎机遇

国家药监局原副局长任德权14日就此问题表示,短期内医保对重特大疾病的保障仍不会是很高的水平,如罕见病由于医疗费用太高,预计很长一段时间内很难实现全面保障。他以新农合为例表示,新农合的最初设想是优先保障大病,但后来认为应该实现普及保障,从而形成目前的保障水平,但“因病致贫”已经引起主管部门注意,将会有政策层面的支持。

据介绍,医保覆盖面未来将由95%扩大到98%,医疗市场会随之继续扩容,基本药物品种也将

继续扩容,今年开始八大类疾病保障的全面推广也会带动用药迅速增加。任德权表示,今后5-10年的医疗市场将保持每年20%左右的增长率。

而商业健康保险有望从中获得发展良机。任德权称,鼓励企业和个人参加商业健康保险和多种形式的补充保险,将满足多样化的健康需求。个人去买这类商业保险,税收上也会有减免,加上老龄化社会和现代生活方式亚健康带来的健康意识和健康消费能力的增强,将迅速扩大商业健康保险的内需市场。此外,为适应多层次医疗消费需求,国家也鼓励社会资本办医向高水平、规模化发展。2015年非公立医疗机构床位数和服务量要达到社会医疗资源总量的20%左右,有利于社会资本在医疗服务高端市场发挥主力作用。

## 投资放缓难掩VC/PE青睐医疗健康

□本报记者 钟志敏

医疗健康产业是朝阳产业,具有广阔的投资前景。6月14日在北京举行的清科第二届中国医疗健康投融资高峰论坛上,众多知名投资机构负责人、医疗健康行业企业家、专家学者、政府机构相关人员看好医疗健康产业的发展。

据清科数据库统计,今年以来,在VC/PE投资相对放缓的背景下,医疗健康行业融资案例达34起,交易金额超过7亿美元。医疗健康投资非常积极稳健。清科集团董事长倪正东认为,2012年的新医改政策,鼓励社会资本参与公立医院改制,大力发展非公立医疗机构,将给整个医疗健康产业带来更多投资机会。

## 看好医疗器械与中成药

对于医疗健康行业的投资前

景,建银国际财富管理有限公司总经理许小林表示,未来五年将是非常好的投资期,但原创药品的开发依然非常困难。现在以企业研发为主,费用投入太多。”许小林称,毒胶囊、滥用药物等安全事件爆发,对相关企业会有短期的影响和冲击,但从长远看,对行业是非常好的事情,对机构未来投资也是很好的保障。对于细分行业,他认为基于耗材的医疗器械、中成药等医药行业未来将有巨大投资机会。

谈及医改对机构投资的影响,IDG合伙人章苏阳表示,随着国民收入增加、老龄化趋于明显、城市化发展,看病会更为方便,治疗性医院领域将有更好发展。许小林也表示,真正有投资机会的是民营医院和专科医院,这与目前医疗改革大方向一致,从短期看更有经济回报。

## VC/PE投资热情不减

据清科数据库统计,2012年以来,医疗健康行业融资案例达34起,交易金额超过7亿美元。虽然2012年VC/PE投资相对放缓,但倪正东表示,对于医疗健康的投资相对来说非常稳健和积极。2011年相对2010年投资实现了

300%的增长,这在其他行业很难出现。”倪正东称。

据清科研究中心在论坛上发布的《2012中国医疗健康产业投资趋势展望报告》,2011年中国医疗健康产业的投资案例数与投资金额创下历年新高,共披露158起投资案例,稍高于2010年的案例数,涉及投资金额达41.37亿美元,这一金额几乎与2006年至2010年的一累积投资金额相当,显示出生物医药产业作为国家战略性新兴产业对资本的吸引力。

从2011年的医疗健康产业投资二行业分布来看,医药行业发生的投资案例数达到92起,占比达到59%,较之前的年度医药行业投资案例数占比有进一步增加的趋势,涉及金额达36.47亿美元,是最受VC/PE青睐的医疗健康二级行业。跟随其后的二级行业包括医疗设备、医疗服务、生物工程等。

## 公告追踪

### 中化国际斥资44.2亿布局橡胶业 行业洗牌整合将持续

□本报记者 汪瑛

中化国际(600500)近日公告称,将通过全资子公司中化国际(新加坡)有限公司,以不超过28.2亿元的价格从凯雷以及8名自然人手中收购江苏圣奥60.976%的股权。这是中化国际今年以来第二次出手橡胶业,加之其2月份的一笔海外收购,今年以来中化国际投资该行业金额已达44.2亿元人民币。

分析人士认为,中化国际通过近几次收购已在橡胶产业链上游进行了完善布局。受宏观经济不景气等因素影响,今年以来橡胶行业盈利空间有限,且过剩问题依然。未来洗牌、整合将是趋势。

## 完善布局

公开资料显示,江苏圣奥是全球最大的专业橡胶防老剂6PPD、IPPD以及中间体RT培司的生产企业。公司成立于2008年5月,注册资本5.85亿元。截至2011年年底,公司总资产为24.05亿元,净资产为13.29亿元;今年1-4月,实现销售收入7.92亿元,净利润1.42亿元。

对于中化国际这一大手笔收购,中宇资讯橡胶行业分析师李文康认为,这既是一种转型又是一种扩张。“中化国际主要是做欧元折合人民币约16亿元)收购生产橡胶和棕榈油的比利时SIAT NV公司35%股权。加上此次28.2亿元的收购,中化国际今年在橡胶行业的投资已近44.2亿元人民币。

从最上游的天然橡胶种植

## 新大洲A

### 子公司获近两亿吨煤炭资源

新大洲A(000571)14日公告,国土资源部近日明确,公司子公司内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司胜利煤矿矿区面积为62.37平方公里,探明资源储量约1.87亿吨,规划生产能力120万吨/年。五九集团预计今年年底可获得采矿权,届时其采矿权储量将从目前的6000万吨增至近2.5亿吨。

公司此前公告显示,目前五九集团拥有采矿权资源6000万吨,探矿权资源15亿吨。2011年,五九集团产量为267.89万吨,按照规划,新胜利矿将建设120万吨矿井,产量至少增加三分之一。据公司相关负责人介绍,胜利煤矿煤质为长焰煤,在当地属于稀缺煤种,其收益能力将超过现有矿井。若今年年底取得采矿权证,两年内公司将完成矿建,并为公司增加收益。

## 东风日产今年目标销量100万台

“今年东风日产制定了100万台的目标,这是销量,而非产量。”东风日产副总经理任勇日前透露。

仅从销量数据看,车市在经历了2011年仅5%的累计增长率后,今年开始慢慢复苏。1-5月,乘用车的累计销量为585.89万辆,同比增长4.4%。其中,东风日产全车系累计销量(含启辰品牌)突破36.84万台,同比增长21.6%。这也意味着,按照上半年年车企45%、55%的正常销量比例,东风日产双品牌在6月只需完成8万销量即可达成“百万征

程”的半年目标。

据悉,东风日产目前加紧布局中高端车市。除了中高端的纳籁、轩逸、新一代骐达、阳光中级车市的“铁三角”,始终保持月销过万的势头;在SUV市场上,新逍客成为东风日产新的销量增长点。而东风日产旗下全新品牌启辰首销量产车D50截至5月底已销售近8000台。

此外,公司表示,下半年将推出三款新车。新一代轩逸将于7月上市,启辰第二款产品也将于下半年推出,而NISSAN品牌同样会迎来新车型。(常仙鹤 游沙)

## BP墨西哥湾一深水项目投产

BP公司14日宣布,公司位于墨西哥湾加拉帕戈斯的深水开发项目已于6月3日投产。该项目是BP今年计划新投产的一系列重大上游项目之一。BP同时预计,未来十年,每年至少投入40亿美元用于墨西哥湾的油气开采。

据悉,加拉帕戈斯项目是BP今年计划投产的六个高利润项目之一。项目包括三个深水油田,即伊莎贝拉油田、圣地亚哥油田和圣克鲁兹油田,目前正通过墨西哥湾海底的水下采油设备进行生产。

到收购橡胶助剂类企业,中化国际在整个橡胶产业链的上游可以说已进行了完善的布局,而其本身又是橡胶贸易方面的巨头。从种植到贸易再到相关附属产品,中化国际在橡胶产业链上游的摊子已经铺得很好。”李文康表示。

对此,生意社橡胶行业分析师也认为,此次收购是中化国际资源整合、优化产业链的一个举措。尽管橡胶行业目前并不景气,但资源整合是未来趋势,在当前环境下,拿下“全球最大的橡胶化学品6PPD的生产厂商”,对公司以后发展很有帮助。

## 行业整合将持续

据了解,目前中化国际自产天胶约2万吨/年,未来几年有望达到10万吨/年以上;橡胶加工销售能力接近60万吨/年,约为2007年的5倍;2010年实现天然橡胶销量59万吨,位居中国第一、全球第三,计划2013年达到100万吨。中化国际深耕橡胶业的决心可见一斑。

不过,橡胶行业目前似乎并不景气。李文康告诉中国证券报记者,受经济形势影响,目前整个大宗商品市场都不景气,而橡胶产业尤为如此。

2008年下半年到2011年,橡胶行情涨跌幅度较大,比较有盈利空间。但从今年行情看,生产厂家、贸易商等都无利可图。中化国际前几年从橡胶行业获利非常之猛,但今年估计不会像前几年那么风光了。”李文康预计,未来几年,国内橡胶市场仍然面临过剩问题,洗牌、整合仍将是趋势。

“最近一些橡胶贸易商都是‘问价的多、要货的少’,说明市场信心不足,都不是很好看橡胶市场的行情。”上述生意社分析师也认为,目前橡胶市场的行情比较悲观。但她预计,随着利空释尽,今年10月份橡胶市场或有所起色。

## 新大洲A

### 子公司获近两亿吨煤炭资源

据了解,五九集团是新大洲A的主要收益来源。2011年,五九集团净利润18284.99万元,新大洲A按持股比例享有13717万元。

此外,公司相关负责人还称,此次五九集团完成“探采”后,公司在白音查干还拥有13亿吨褐煤资源。根据内蒙古自治区煤炭资源整合政策,五九集团作为资源整合主体,将加快周边地区资源整合。

此前公司公告,与枣庄矿业集团股权重组,凸显了谋划煤炭产业大发展的意图。枣庄矿业集团是华东地区重要的优质煤炭生产基地和全国四大出口煤基地之一。据公司相关负责人介绍,枣矿将与新大洲联手参与蒙东地区煤炭产业开发。随着双方合作深入,五九集团将成为一个重要的煤炭生产基地。(汪瑛)

## 东风日产今年目标销量100万台

“今年东风日产制定了100万台的目标,这是销量,而非产量。”东风日产副总经理任勇日前透露。

仅从销量数据看,车市在经历了2011年仅5%的累计增长率后,今年开始慢慢复苏。1-5月,乘用车的累计销量为585.89万辆,同比增长4.4%。其中,东风日产全车系累计销量(含启辰品牌)突破36.84万台,同比增长21.6%。这也意味着,按照上半年年车企45%、55%的正常销量比例,东风日产双品牌在6月只需完成8万销量即可达成“百万征

程”的半年目标。

据悉,东风日产目前加紧布局中高端车市。除了中高端的纳籁、轩逸、新一代骐达、阳光中级车市的“铁三角”,始终保持月销过万的势头;在SUV市场上,新逍客成为东风日产新的销量增长点。而东风日产旗下全新品牌启辰首销量产车D50截至5月底已销售近8000台。

此外,公司表示,下半年将推出三款新车。新一代轩逸将于7月上市,启辰第二款产品也将于下半年推出,而NISSAN品牌同样会迎来新车型。(常仙鹤 游沙)

## BP墨西哥湾一深水项目投产

BP公司14日宣布,公司位于墨西哥湾加拉帕戈斯的深水开发项目已于6月3日投产。该项目是BP今年计划新投产的一系列重大上游项目之一。BP同时预计,未来十年,每年至少投入40亿美元用于墨西哥湾的油气开采。

据悉,加拉帕戈斯项目是BP今年计划投产的六个高利润项目之一。项目包括三个深水油田,即伊莎贝拉油田、圣地亚哥油田和圣克鲁兹油田,目前正通过墨西哥湾海底的水下采油设备进行生产。

该项目开采出来的石油或将输送至附近的纳提卡集油中心。纳提卡是BP在墨西哥湾作业的深水平台。该集油中心具备13万桶/日油当量的集油能力。经改造,该平台将具备接受上述三个油田的来油。

另据BP消息,其在加拉帕戈斯项目持有约56%的综合权益。其他权益持有者包括诺贝尔能源公司、Red Willow Offshore公司和Houston Energy公司。BP是伊莎贝拉油田的作业者,诺贝尔能源公司则负责圣地亚哥油田和圣克鲁兹油田的作业。(汪瑛)