

■ 关注各地楼市

# 蓝印户口消失前夜 天津楼市酝酿巨变

□本报记者 刘兴龙

“蓝印户口政策取消”的传言或在2月28日得到证实，这无疑给火爆多年的天津楼市泼了一盆冷水。中国证券报记者走访发现，多家天津市武清区的开发商楼盘空空荡荡，尽管京津冀协同发展传来喜讯，但落户政策的变化让许多购房者变得观望起来。

有专家指出，北京、上海等城市多年前就已取消了购房即可申办户籍的政策，天津市取消蓝印户口是大势所趋。落户政策变化将对投入规模较大的房地产开发商造成明显影响，配套跟进速度减慢、人口导入迟缓，会导致短期楼市库存消化困难。

尽管有当地楼盘销售人员不认为蓝印户口政策取消会对当地房屋销售带来的冲击，但相关统计数据显示，蓝印户口政策一旦取消，天津市郊区县商品房成交量存在下滑四成的可能。

## 售楼处空无一人

2月26日，持续数日的雾霾笼罩着京津冀地区。伴随着阴沉的天气，天津楼市显得不安和躁动，一方面是由于杭州等地房价下跌的消息，另一方面是当地蓝印户口政策即将取消的传闻。虽然，天津市属于二线城市，不过郊区县颇具三线城市的属性，曾经刺激房地产发展迅猛的落户政策调整传闻让当地开发商绷紧了神经。

“如果您购房是希望办理蓝印户口，建议您再等等。我们上周收到了区里的通知，暂停签订带蓝印户口的购房合同。”一位恒大山水城的销售人员表示，2月28日天津市可能针对蓝印户口出台新的政策，考虑到合同备案周期的因素，主管部门门提前做出了限制签约的措施。

在京津高速两旁，可以看到许多房地产项目的巨幅广告牌，最醒目的广告语就是“蓝印户口”。随着京津一体化进程的加速及“首都经济

圈”概念的提出，地处京津走廊的武清区近年来发展迅猛。有发展潜力的地理位置，加上仅40万元的蓝印户口购房门槛，在武清区购房成为蓝印户口购房人群的主要选择之一。然而，如今这项招财的“法宝”有可能失去魔力。

中国证券报记者走访了天津市武清区的多个楼盘，保利海棠湾、亚泰澜公馆和恒大山水城的售楼处里均是空空荡荡，没有购房者的身影让偌大的展厅显得十分冷清。一位售楼员解释，“今天不是周末，看房者比较少；此外，早有取消蓝印户口的传言，有些有意购房的人也采取了观望的态度。”在采访过程中，他接到一位月初购房者的电话，对方咨询何时能够完成房管局合同备案，“我们正在抓紧，已经和房管局做了沟通，一定会在27日、28日完成备案，您的蓝印户口应该没问题。”

一位武清区房管局官员证实，确实接到了通知，3月1日起蓝印户口会执行新政策。“具体内容还不清楚，不过取消蓝印户口应该是预期之中的事。未来，天津市落户政策将采用积分制方式。”目前，武清区蓝印户口的标准包含三项：提供一年缴税证明、购房款高于40万元、一次性付款。

上述官员介绍，蓝印户口政策对提振天津市尤其是郊区县房地产市场起了很大的拉动作用，不过随着空气污染、城市容量过大、配套设施不足等问题日益突出，这项政策的副作用也逐渐显现。“目前，武清区每年办理蓝印户口的人口数量超过1万人。如果扩大到全市，新增人口规模将会更多，这些人群的就业、医疗、教育等因素会给地方财政带来很大的压力。”

## 蓝印落空或致楼市变局

蓝印户口政策一旦取消，是否对当地楼市造成重大冲击？对此，许多接受采访的当地楼盘销售人员给出了否定的答案。

“从2012年下半年开盘至今，我一共卖出了大概50套房子，办理蓝印户口只有10家左右。”亚泰澜公馆一位销售人员表示，多数购房者是看中了武清区地处京津走廊的地理优势。恒大山水城一位销售经理也介绍，以该项目的销售记录来看，以办理蓝印户口为目的的购房者占比大概为20%，落户政策取消带来的影响不会很大。

然而，武清区的商品房销售数据显示，外埠人士购房占比非常高，蓝印户口政策变化带来的冲击恐怕会超出预期。

武清区房管局统计的数据显示，2013年1—11月，非天津市户籍人士在武清购买新建商品房12044套，占总成交套数的64.52%；非天津市人士购买新建商品房成交面积120.85万平方米，占总成交面积63.3%。与之形成印证的是，有媒体报道，武清区公安局提供的数据显示，2013年1—11月底共办理蓝印户口4992户，计15203人。

对照上述两组数据可以发现，2013年办理蓝印户口的户数占总成交套数的比例高达41.45%，远高于当地售楼人员所称的20%。这就是说，一旦天津市蓝印户口政策取消，武清区将会丧失约四成的潜在购房者，这对于仍在大兴土木的众多开发商无疑是巨大的考验。

一位当地房地产人士指出：“蓝印户口政策取消的影响肯定会非常严重，不排除天津市郊区县楼市出现剧烈的变化。虽然武清区等地具备京津走廊的地理优势，不过买房人也要解决老人医保、子女教育等现实问题，如果无法解决落户，将会影响许多人的购房决定。同时，需求降低会拉低当地房地产价格，进而减弱房地产投资购房的意愿。”

## 大牌开发商面临考验

京津城际高铁是连接京津两地的重要交通

工具，武清站位于二者之间，24分钟即可抵达北京南站，便捷的交通成为了武清区楼盘的一大卖点。目前武清站东侧已经是高楼林立，其中绝大多数是近几年拔地而起的新小区，目前在售的只有位置稍微偏远的楼盘。而在武清站西侧，除了一片回迁房小区，大片土地被工地围墙遮挡，显得十分荒凉。

亚泰地产是武清站西侧最大地产项目的开发商，其拥有的规划面积占地约10万平方公里，距离京津城际武清站1500米的亚泰澜公馆就是其在售的项目。一位销售人员介绍：“一期项目今年5月交房，其中，3栋高层楼房大概销售了一半，6栋花园洋房剩余的户型不多了。”

中国证券报记者走访得知，亚泰地产将部分平整后土地转让给了其他开发商，而剩余规划开发土地规模仍然十分惊人，绝大多数土地处于尚未动工的阶段。

恒大集团也是积极参与天津市房地产市场的开发商之一，2008年以来先后开发了金碧天下、恒大绿洲、恒大山水城等项目。其中，恒大山水城位于武清区泗村店镇，总规划面积高达24平方公里。一位泗村店镇人士透露，去年以来，恒大集团调整了经营策略，重心逐渐向一线城市转移，目前当地规划中大片土地尚未完成拿地。

一位房地产行业专家指出，近些年以来，天津市郊区县土地成本低、外埠人士吸引力大，恒大集团、国美地产以及当地的天房发展等开发商纷纷参与开发。不过，类似三线城市的天津市郊区县，人口少，房子开发量较大，逐渐形成了供大于求的市场格局。如果蓝印户口政策取消，房地产开发商将会面临十分艰难的处境。因为随着房地产供血不足，天津市郊区县的配套跟进速度将会减慢，人口导入也会比较迟缓，从而造成短期楼市库存消化困难。

## 京津冀协调发展开启新篇章

# 城市群一体化将与生态保护联动

□本报记者 郭力方 姚轩杰

2月27日举行的京津冀协同发展工作座谈会上，习近平总书记明确提出，实现京津冀协同发展，是一个重大国家战略，要加快走出一条科学持续的协同发展路子来。

分析人士表示，在产业协调及治污联动两大主旋律下，京津冀协调发展将掀起城市群及城镇化发展的一股洪流，将为京津冀三地诸多产业特别是基础设施、房地产及生态环保产业带来诸多投资新机遇。

## 催热环首都城市群建设

习近平指出，要抓紧编制首都经济圈一体化发展的相关规划，着力调整优化城市布局 and 空间结构，促进城市分工协作，提高城市群一体化水平，提高其综合承载能力和内涵发展水平。

事实上，万科、保利、五矿、合生等众多房地产企业早已闻风而动，纷纷进驻香河、燕郊和廊坊等环首都绿色经济圈的地区。环北京的河北十几个区县很快迎来圈地运动，随之而来的就是房价飙升。但是，目前来看，环首都的河北县市因没有产业支撑大多成了睡城，并未解决北京人口和交通压力。

业内人士指出，从习近平主席的讲话来看，京津冀协同发展将上升到国家战略高度。未来，北京把部分产业向周边的河北县市转移将是协调发展的重点工作，这样才能疏散北京人口。中国国际经济交流中心常务副理事长郑新立透露，河北省与北京市已经达成一个协议，北京市要疏散500万人口到周边地区。

据悉，北京第二机场选址在北京大兴区和河北固安县，未来固安县将会承接部分北京的产业。此外，北京动物园批发市场将整体迁至河北廊坊市，这意味着产业转移真正开始。

郑新立表示，河北很想接收过来，但是河北建设用地也严重短缺。建议去把重庆“地票”经验学过来，一定可以解决这一问题。

业内人士分析，为承接产业转移，未来河北省的相关县市将在建设用地制度方面有所突破，房地产市场有望更活跃，环首都楼市或被再次催热。

## 环首都生态示范区加速落地

生态文明建设近年来被提到政策突出位置，而设立生态文明先行示范区成为建设生态文明的重要抓手之一。据中国证券报记者此前了解，一直以来，建设环首都生态经济示范区近年来不断被业界及地方政府层面提及，而按照中央统一部署，京津冀地区有望成为生态文明建设先行示范区的主阵地之一。

27日的座谈会明确提出，京津冀三地未来要加强生态环境保护合作，在已经启动大气污染防治协作机制的基础上，完善防护林建设、水资源保护、水环境治理、清洁能源使用等领域合作机制。

作为环首都经济圈建设中的一环，生态建设在其中的重要性不断受到学者及政策

层面的重视。相关专家指出，河北省张家口、承德两市从西、北两面环抱京津，既是京津防风固沙、涵养水源的生态屏障，又是京津建设国际大都市不可或缺的腹地条件。干旱、高寒、多风、土地瘠薄等恶劣的自然条件，以及京津生态屏障和水源地功能，给这一地区经济发展带来了双重抑制，导致出现大面积的环首都贫困带现象。针对环首都贫困带、生态脆弱区的耦合，各界提出了多种解决思路，包括跨区域生态补偿、异地开发、生态移民等。

专家指出，国家大力提倡建设生态文明示范区，无疑将给环首都经济圈的生态建设注入新的动力，特别是在围绕一系列跨区域生态建设所涉及的资金统筹安排方面将获得国家政策的大力倾斜。

市场分析人士也认为，生态示范区建设有望带动起当地大气、水和土壤等污染治理项目快进步伐，以及防风固沙、农田及城市园林等生态修复工程的大力发展，但目前最紧要的是以大气污染防治的区域联动，治霾将成为京津冀生态协调发展总体战略中最先释放市场需求的领域。

郑新立此前曾对媒体透露，除目前已出台的雾霾治理政策外，环保部还在抓紧制定《京津冀地区联合治理大气污染行动计划》，一共十条，措施非常有力，这十条措施出台后可能对环保投入形成一个热潮。

□本报记者 于萍

北京市第四次新机场建设领导小组工作会议日前召开，会议提出，今年将是新机场建设实现全面开工的攻坚之年。业内人士认为，对于新机场所覆盖和辐射的广大京南地区来说，区域价值将获得提升，环北京地区营业收入比重高达99%的华夏幸福有望从中受益。

据了解，北京新机场即将在京廊交界开工建设，而固安与新机场相隔仅十余公里。当

## ■ 受益公司点评

### 廊坊发展 廊坊市城投公司

廊坊发展是廊坊市唯一一家国有控股上市公司，已成功转型为城投公司。2011年6月，廊坊市国土土地开发建设投资有限公司受让北京卷石轩置业持有公司的5005万股股份，占公司总股本的13.17%，成为第一大股东。随着京津冀城市群一体化水平提高，京郊新城市带将不断崛

起，廊坊市将凭借既有优势率先沐浴政策春风，公司作为区域开发龙头必将充分受益。

### 荣盛发展 受益京津冀城镇化

荣盛发展总部位于河北省廊坊市，是一家致力于中等城市普通商品住宅开发的跨地区中等开发商，业务重点是京津冀区域。公司产品结构均为面对三线城市主流需求的产

品，140平米以下户型占比达90%以上，公司所深耕的东中部三线城市具备人口和产业基础，具备更强抵御市场风险能力。据统计，公司2013年销售金额预计为270亿元，同比增长50%，明显高于全国增速。公司近几年以高负债率换来的规模快速扩张取得成效，预计2014—2015年公司利润增速仍然可维持在30%以上。（郭力方 姚轩杰）

## 拦截3700公里不合格水管 安徽重罚问题管材企业

□本报记者 董文胜 实习记者 丁运蕾

饮用水的二次污染问题进入舆论视野。2月19日，中国证券报《守住饮水安全阀门须抬高采购门槛》详细报道了塑料水管质量与卫生安全问题产生的原因，受到广泛关注。巧合的是，2月21日，安徽水利厅公布2013年农村饮水安全工程管材质量省级监督抽检结果，有10家企业产品不合格，其中9家企业被给予了两年禁入安徽市场的重典。接受中国证券报记者采访的多位行业专家均表示，更大的担忧是自来水在进入千家万户的最后一公里环节，可能成为卫生安全的隐患“重灾区”。

## 重罚确保饮用水平安流淌

“饮水安全关系千家万户，必须严格监管，不能让水管成为埋在地下看不见的‘安全杀手’。”安徽省水利厅一位负责人告诉中国证券报记者，“我们也是顶着各方面的压力，公布不合格管材企业的名单。9家企业两年被禁入安徽农村饮用水市场，处罚是有点重，但你产品不合格，只能这样。”

公开资料显示，上述9家管材企业总计中标金额约5100多万元，管材总长近3700公里。

该负责人表示，2013年7月，安徽省水利厅针对农村饮用水用PE管开展飞行检查，现场取样，中标的42家管材企业全部被列入。主要检查尺寸、壁厚、净液压、断裂升长度以及卫生五个指标。137个批次中，14个批次不合格，合格率约90%。不合格指标主要集中在净液压以及断裂升长度，但卫生指标全部合格。对于出现问题的管材产品，已经要求中标企业即时整改。安徽省水利厅的公告显示，被市场禁入的9家不合格管材企业为：山东远望塑胶公司、南京兰洁塑业公司、安徽忠宏管业公司、安徽神剑科技股份有限公司、康泰塑胶公司、山东天迈管业公司、江阴星宇塑胶公司、临沂东立塑胶公司和六安市德天建材公司。另外一家公司江苏华塑信用等级降级。

此次抽检所涉及的上市公司有国通管业、全柴动力、伟星新材、顾地科技等公司，相关管材产品全部合格。

## 最后一公里成隐患“重灾区”

国通管业一位高管接受中国证券报记者采访时表示，安徽对农村饮水塑料管材的监管已经算相当严格了，这有助于促进管材行业的健康发展，也有助于从源头杜绝劣质水管进入饮用水管网。但是，许多新建住宅小区等工程项目内部给水管网建设缺乏监管，有可能成为饮用水安全的问题集中区。

该高管表示，塑料管道市场缺乏行业自律，多数工程满足“能用就行”，滥竽充数，对市场冲击很大。许多住宅小区工程项目，业主方往往是按总工程量发包，管材由施工单位直接采购，施工单位因利益最大化，直接导致低于市场正常价格的劣质管材反而成为了“畅销产品”。这些管材大多使用二次再生料或者回收料，质量低劣，卫生状况极差，严重影响到饮水安全。

在央视报道劣质水管进入安庆市场后，安庆供水集团第一时间披露了所使用的塑料水管的供应厂家是安徽国通管业和顾地科技两家公司，让市民用水放心。安徽水利厅相关负责人表示，对饮用水管材的监管力度还要加大，一定让劣质管材生产企业“谈管色变”。

中国证券报记者了解到，由国家卫生计生委牵头组织的饮用水输配水管材管件专项整治行动已经在全国拉开大幕。相关文件要求，各省全面梳理饮用水管材管件产品卫生许可批件发放情况，严格审核生产原料相关情况，从源头上采取措施，杜绝企业违规使用回收废料作为产品生产原料。从2月到4月，各省对生产企业和经营单位至少要各抽5个不同品牌塑料输配水管材管件产品进行卫生安全性检测。4月30日前，相关检查结果要汇总上报国家卫生计生委。

一位管材行业专家告诉中国证券报记者，管材行业竞争无序，以次充好已经成为行业普遍现象，因此，相关部门必须加强监管，多管齐下，让劣质塑料管远离饮用水，为千家万户守住饮用水的安全阀门。

## 大唐集团 拟在沪投资逾120亿

□本报记者 李香才

上海市政府网站消息，上海市政府与中国大唐集团公司2月26日在上海签署战略合作框架协议，双方就进一步加大投资合作力度、开发能源项目、推进配套产业发展、参与上海自贸区 and 重点区域基础能源项目建设、发展区域性总部经济等达成共识。

根据协议，大唐集团将加大在上海投资发展力度，计划从现在起至“十三五”末投资120亿元以上，主要涉及电力、新能源、工程设计、投融资、进出口、物资供应、招标监理和其他业务拓展领域；深化能源领域项目合作与研发，为提高上海能源利用效率提供支持；加快推进上海重点开发区的能源项目替代，协助上海调整优化发电结构；参与上海自贸试验区建设，在自贸区成立集团金融板块的华东区域总部，适时建立具有金融资质的分支机构；参与上海世博园区后续开发和其他总部经济集聚区开发，设立集团区域性总部或功能性机构。