

# 香河成河北重点打造区域 房价去年下半年飙三成 北京“大外环”带热香河发展

□本报记者 李波

据悉,河北省已将香河列为打造京津冀新增长极战略突破口的重要引爆点、津冀协同发展的示范和样板。目前,京沈高速公路贯穿香河县域东西,并设两个出口;明年贯通的北京“大外环”密涿段将穿过香河并设三个出口;已启动前期工作的京唐城际,将在香河设出京第一站,届时北京到香河仅需10分钟。去年香河高速东出口正式通车等交通利好,吸引了众多购房者,去年下半年香河房价涨幅超三成。市场研究人士认为,京津冀一体化的推进,将促使香河的战略地位更加突出,香河市场发展潜力十足。

## 北京大外环成战略先行者

据悉,作为战略先行,京津冀三地间的综合交通网络已在加速构建。被称为北京“大外环”,总里程940公里的京津冀环线高速公路明年将全线贯通。届时,环京县(市)间将通过大外环实现全高速连接,京津冀还将通过11条高速公路、36条干线公路实现聚合状对接。

方便快捷的交通网络建设,是都市圈实现一体化发展的前提和支撑。东京都市圈的每一次规划都采取交通先行策略,让公共交通发挥最大作用。依托全世界最密集的轨道交通网络,人们工作在中心区,居住在80公里半径范围内的各个城镇内。整个都市圈通过快速便捷的公共交通融为一体。

值得一提的是,对于此前保定、廊坊作为北京副中心的传言,大部分专家不以为然。北京大学首发展研究院院长李国平认为,唐山和石家庄,名义上是首都经济圈,即京津冀的副中心,本质是重要的区域中心城市,并不是城市副中心。保定、廊坊也不能轻言是副中心。

目前,保定城区距离北京中心城区有近150公里的距离,高铁需要40分钟,动车需要1个小时左右。这样的距离,要作为北京副中心,现实条件不可能。

既然保定在短期内成为北京疏散城市功能副中心城市可能性不大,那么保定下属的涿州,与北京大兴交界



的固安,以及与北京副中心通州相连的河北大厂、三河、香河等地,进入到了不少专家的视野。

北京社科院副院长赵弘认为,相对于中心而言,副中心一般是要承载居住、产业、一定的行政办公多个职能的区域中心,北京副中心的选择地点,与中心地,既不能太近,也不能太远。像河北的三北(三河、大厂、香河),固安,涿州,可以做北京很好的卫星城。

## 香河成京津冀战略重要突破口

据守北京东大门的香河有着得天独厚的近京优势,加之京津黄金融眼的特殊区位,成为首都跨越式发展的首选储备地。香河的产业实力更助其在京津冀协同发展中的抢占先机。香河拥有我国北方地区最大的家具产业集群,年交易额高达245亿。依托潮白河、北运河的流域资源,香河还规划了华北民用进口商品自由贸易示范区、佳龙现代旅游产业园、城乡生态服务产业基地等经济板块,重点培育休闲旅游、现代物流、服务外包、总部经济、文化创意等产业,投资超过千亿元。

据悉,河北省已将香河列为打造

通(州)线拓宽改造工程,将路面拓宽为双向4车道,设计时速80公里,将进一步提高京津唐之间的物流速度。平香线南延工程,则可在香河东部打通一条连接京津的南北向交通动脉。

据香河相关负责人表示,为进一步和北京对接,香河今年将大力实施“六道”、“两环”、“四园”、“百村”绿化工程,深入推进荷花之乡建设,加快推进潮白河三道橡胶坝建设。此外,香河还将完善交通路网设施,加快城镇扩容升级,搭建优质化的园区平台,为承接北京产业外溢和功能转移创造条件。

## 香河房地产市场持续升温

2013年,受“大七环”“一小时工作圈”,以及香河高速东出口正式通车等利好,香河再次受到市场关注,吸引了众多购房者,去年下半年房价涨幅达三成。

如果说燕郊是刚性需求撑起的天下,那么香河则是凭借品牌房企升起的“新星”。凭借产业支撑和自然环境,香河吸引了万科、五矿、富力、鸿坤、京汉等多家知名房企进驻。2013年该区域有包括绿地国宝21城、富力新城、鸿坤罗纳河谷等多个项目放量,并取得不错的销售业绩。有别于燕郊以高层中小户型为主的产品特征,香河市场产品更为多样化,高层、别墅等产品类型俱全。如富力新城主推77-130平方米的二居至三居,绿地国宝21城推出高层及别墅两大类型产品,鸿坤罗纳河谷则主推别墅产品。

据报道,香河某楼盘的别墅产品今年3月初的报价已经达到14000元/平方米,高端公寓报价也达到8000元/平方米。相比2013年同期,这一报价要提高了2000元/平方米左右。

目前,大型房企的进驻香河,交通和配套设施不断完善。分析人士认为,香河自身拥有产业和配套基础,再加上进驻香河的品牌开发商在配套方面不断着力,投资性购房者对区域前景逐渐看好。在环首都经济圈里,香河楼市处于价值洼地,去年整个香河区域成交均价在每平米6000元至6500元左右。而凭借自身交通便利的优势和品牌开发商成熟的开发模式,香河市场发展潜力十足。

比下降,二是公司综合管理能力的提升。预计2014-2016年,随着国际业务占比的不断提高,公司的综合毛利率水平略有下滑。

海外市场即将爆发,深水领域值得期待。公司经过3年海外项目积累,海外订单将成为公司2014-2016年主要增长点。公司海外订单的签订和对深海领域的国际合作的推进将成为催化剂。

## 建发股份(600153) 业绩超预期 触网进行时

广发证券认为,建发股份2013年业绩超预期,利润率改善。据业绩快报,2013年收入1021亿,同比增12%,净利润27亿,同比增25%。营业利润率4.43%,较2012年增0.53个百分点,一是源于毛利率较高的地产项目结算较多,二是公司供应链业务升级后,利润率较2012年有一定改善。

供应链升级持续,房地产业务稳健。公司确定了结合互联网、升级供应链业务(7+2+1)的战略发展方向,进一步打造上控资源、下控渠道,中间提供物流、金融、信息等增值服务的经营模式,目标是

成为集贸易结算、第三方物流、金融服务、信息服务和方案策划为一体的供应链运营商,向垂直化电商平台迈进。公司利用成熟供应链运营体系,已充分布局物流服务和供应链金融。2013年地产销售将超180亿,同比增25%。土地储备过万方,可售货值充足,预计今年销售增30%。

配股募资进一步升级供应链升级。公司确定以总股本22.38亿股为基数,向全体股东10配2.768,配股募资的35亿元将全部用于公司的供应链运营业务。

公司今年的主题词是变革与创新。不同于普通国企,公司的内在机制十分灵活,管理层自我革新的动力和能力将得以充分发挥,我们看好公司立足于中小企业搭建平台提供最高性价比的一站式供应链服务愿景。地产业务为业绩提供安全边际。大股东和高管增持也凸显对公司发展信心。维持“买入”评级。

## 悦达投资(600805) 汽车公司新产能竣工投产

东北证券研究显示,2013年,公司实现营业收入21.10亿元,同比下降9.06%,

实现归属于上市公司股东的净利润12.92亿元,同比增长16.22%。报告期内,每股收益1.52元,符合预期。每10股分红1.5元(含税)。

2013年,东风悦达起亚汽车公司销售汽车54.67万辆,实现营业收入537.8亿元,同比增长15.68%,实现净利润41.6亿元,为公司贡献投资收益10.4亿元,同比增长6.69%;公路业务实现营收41.83亿元,同比增长3.57%,实现净利润16.94亿元,同比下降13.43%,合计股权净利润4.87亿元;陈家港电厂公司投资收益5349万元;纺织公司亏损1亿元,同比减亏22.13%;拖拉机公司合并亏损1923万元,同比减亏48.71%;乌兰察布煤业公司实现净利1565万元,同比下降70.86%;南纬纤维科技公司亏损3348万元,同比减亏1.65%。

汽车行业第三工厂已于2014年1月竣工投产,产能将达到73万辆。新能源+新车型,助力汽车公司业绩稳健增长。节假日免收通行费的规定已一年多,2014年同比负面影响不再,宁扬高速的亏损也将逐步收窄。维持公司“推荐”的投资评级。

由于受到持续正回购、GDP下滑预期及IPO重启等

因素的影响,股指弱势下跌。盘面上呈现三大特点:一是创业板破位,中期调整迹象明显;二是题材股普遍杀跌;三是二八特征明显。

无疑主力利用消息面的利空继续打压股指,制造弱势杀跌,主力的意图非常明显:一是拉二杀八;二是缓指数杀个股;

三是静观其变IPO临近;四是制

造箱体震荡。

笔者认为,由于众所周知

2000点强力的支撑力,以及又面

临IPO维稳时间节点,加杀连续

的打压乖离率及结构性超买得到

修复,那么本周初股指试探性靠

近2000点附近后,展开强力反攻

的可能性大增,上证指数有望向

2100点整数关靠近。

虽然上周指数整体表现不佳,

但是权重股却走势乐观。特

别是银行、券商、保险走势都还

不错。要知道这些个股上方都有

相当多的套牢筹码,大涨之后出

现部分出逃应该是正常的走势。

对这样的走势成熟的投资者完

全应该预料到,而不是盲目惶

恐。

还有上周出台的国六条,虽

然新内容不多,但是要记住这

是新政府在2014年第一次针对资

本市场发出的新政。虽然市场并

没有马上做出积极反应,但是对

于那些机构投资者来说,管理层

的态度已经非常明确了。

虽然上周指数整体表现不佳,

但是权重股却走势乐观。特

别是银行、券商、保险走势都还

不错。要知道这些个股上方都有

相当多的套牢筹码,大涨之后出

现部分出逃应该是正常的走势。

对这样的走势成熟的投资者完

全应该预料到,而不是盲目惶

恐。

还有上周出台的国六条,虽

然新内容不多,但是要记住这

是新政府在2014年第一次针对资

本市场发出的新政。虽然市场并

没有马上做出积极反应,但是对

于那些机构投资者来说,管理层

的态度已经非常明确了。

虽然上周指数整体表现不佳,

但是权重股却走势乐观。特

别是银行、券商、保险走势都还

不错。要知道这些个股上方都有

相当多的套牢筹码,大涨之后出

现部分出逃应该是正常的走势。

对这样的走势成熟的投资者完

全应该预料到,而不是盲目惶

恐。

还有上周出台的国六条,虽

然新内容不多,但是要记住这

是新政府在2014年第一次针对资

本市场发出的新政。虽然市场并

没有马上做出积极反应,但是对

于那些机构投资者来说,管理层

的态度已经非常明确了。

虽然上周指数整体表现不佳,

但是权重股却走势乐观。特

别是银行、券商、保险走势都还

不错。要知道这些个股上方都有

相当多的套牢筹码,大涨之后出

现部分出逃应该是正常的走势。

对这样的走势成熟的投资者完

全应该预料到,而不是盲目惶

恐。

还有上周出台的国六条,虽

然新内容不多,但是要记住这

是新政府在2014年第一次针对资

本市场发出的新政。虽然市场并

没有马上做出积极反应,但是对

于那些机构投资者来说,管理层

的态度已经非常明确了。

虽然上周指数整体表现不佳,

但是权重股却走势乐观。特

别是银行、券商、保险走势都还

不错。要知道这些个股上方都有

相当多的套牢筹码,大涨之后出

现部分出逃应该是正常的走势。

对这样的走势成熟的投资者完

全应该预料到,而不是盲目惶

恐。

还有上周出台的国六条,虽

然新内容不多,但是要记住这

是新政府在2014年第一次针对资

本市场发出的新政。虽然市场并

没有马上做出积极反应,但是对

于那些机构投资者来说,管理层

的态度已经非常明确了。

虽然上周指数整体表现不佳,

但是权重股却走势乐观。特

别是银行、券商、保险走势都还

不错。要知道这些个股上方都有

相当多的套牢筹码,大涨之后出

现