

涿州开启限购 环京圈楼市持续升温

□本报记者 张玉洁 实习记者 王梦媛

3月1日,涿州市发布《关于保持房地产市场平稳健康发展的实施意见》的文件,涿州拟实施限购和差别化信贷政策。非本市户籍居民仅允许购买1套住房(含二手房)。这意味着继北三县、怀来县等地之后,又一个实施限购政策的环京城市。

据中国证券报记者调研,2月下旬以来,北京楼市交易活跃度有所提升,受三、四月传统旺季即将到来,以及学区、改善需求推动,部分热门区域房价及成交量有所上涨。分析人士认为,环京和北京楼市进入了博弈期。随着房贷折扣降低、放款时间变长,购房者尤其是以房换房的购房者将面临越来越高的购房成本和风险,后续信贷政策或将成为决定楼市走向的主要因素。

环京区域趋于“不留死角”

涿州市的文件显示,对非本市户籍居民家庭,限购1套住房(含二手房)且首付款比例不低于30%;对本地户籍居民家庭购买第二套住房时,首付款比例不低于50%。

文件同时提到,严格商品房预售管理,进一步规范预售审批程序,严格要件审查,限期10日内一次性公布全部可售房源,落实住房价格备案制度,实行一房一价,明码标价,现场公示;加强价格管控,限定申报预售价格上涨幅度;完善个人住房信息查询系统,推进商品房联机备案系统的互联互通。

此外,开展严厉打击违规开发、经营专项行动。对存在违法违规的企业严格处罚,列入“黑名单”。

数据显示,自2016年10月以来,随着北三县、怀来等地陆续推出限购政策,同处环京圈的涿州房价大幅上涨,均价从千元迅速突破万元。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,京津冀区域内,不论是北三县还是其他区域,房价涨幅均比较明显。以涿州为例,过去一年房价部分区域上涨超过一倍。这种情况下,市场投资需求聚集,市场炒作氛围浓郁。因此出台政策非常必要。



新华社图片

目前来看,本次涿州调控力度对于本地购房者并不严厉,主要通过对外地购房者限购降低市场炒作预期。

2016年4月,廊坊市政府出台“廊九条”,三河市、大厂回族自治县、香河县三地(简称“北三县”)外加固安,采取限购限贷措施。2016年9月,天津城六区和武清区开始执行限购和差别化信贷政策。2016年12月,怀来县推出了限购和差别化信贷的措施。此次加上涿州后,环京地区尚未限购的只有宝坻、涞水、永清和蓟县。

不过,从调控政策后的市场情况看,由于有京津冀一体化和通州副中心概念,部分区域房地产市场仍然被看好。

部分区域交易活跃

而回到北京市,目前从一些市场机构的数据和记者的走访情况看,市场成交活跃度有所回升,部分区域价格有所上涨。

云房数据显示,2月(截至26日)北京二手房均价62520元/平方米,环比涨幅2.75%,住宅成交12168套。

房天下数据中心数据显示,2月第3周北

京新房均价47020元/平方米,环比上周的43368元/平方米上涨3652元/平方米,涨幅高达8.42%;二手房挂牌均价57569元/平方米(包含燕郊和北京周边),较前一周的57150元/平方米略微上涨0.73%。

自去年北京颁布“京八条”调控方案后,北京市场开始出现分化,一些非热门区域价格开始滞涨甚至略有调整。但部分房源尤其是学区房,由于附带资源稀缺,价格仍然坚挺甚至有所上涨。有券商分析师认为,学区房的旺盛需求是推动二手房成交均价上涨的部分原因。由于每年5月份是北京义务教育平台信息采集时间窗口,4月前优质学区房往往一房难求,价格因而猛涨。

这也与记者了解到的一些市场信息相符。春节前后可谓是学区房的一个分水岭,部分优质学区房涨幅超过了10%。据了解,德胜学区一套学区房单价已经从年前的12万元/平方米上涨到15万元/平方米。常女士去年年底以12万元/平方米的均价在西城区购置了一套小户型学区房。而节后至今,这一小区的类似户型单价已经接近14万元/平方米。中介告诉记者,学区房大多是老破小,符合学区无

占用等条件的房源就不多。一旦出现户型、房龄指标较好的房源,往往能够很快成交。记者近期走访了老宣武某回迁盘,该楼盘是老宣武某传统牛小的学区房。尽管热度不及西城,同时小区环境、房型也不佳,但挂牌二手房的均价均达到10万元/平方米。附近一个环境稍好的小区,近期挂出的一50平方米的同户型二手房,单价达到了12万元/平方米。

新房方面,云房数据显示,2017年2月(截至27日)北京市新建商品房共成交6298套,环比增长17.81%;成交均价37832元/平方米,环比上涨2.28%。

信贷政策影响后续走向

信贷方面,据记者了解,新年以来,除了少量外资银行还有85折房贷(有附带条件),北京各银行已经在执行9折房贷,购房者资金成本无疑将有所提升。

不过,比折扣收紧更加要命的是放款时间大大加长。记者了解到,不少购房者均遇到了贷款放款时间拉长的问题。以往一个月左右能够办妥的房贷现在2-3个月都未发放。

一些银行和中介人员表示,年前各大银行放款额度有所收紧,另一方面是在个别成交量较大的区域,抵押登记环节有所延长。一般来说,买卖双方过户后,银行将房本去建委做抵押,抵押登记后银行即可放款。当放款额度和抵押登记的环节受到影响,放款时间自然延长。

据伟嘉安捷最新统计数据,2月北京房地产个贷市场交易量和上月相比继续呈现下滑态势,环比下滑22%左右。伟嘉安捷认为,成交下滑一方面是受到春节假期因素的影响;另一方面是从年初开始便收紧的贷款利率优惠折扣,让一部分“刚性需求”陷入观望或“转买为租”。加上二套房贷款年限的缩短,也影响了占据市场大部分成交结构的改善置业人群,使得成交预期相比上月进一步回落,促成成交量下跌。

分析人士指出,房地产市场的发展依然主要看信贷政策,目前看,信贷政策有所收紧,但一月的额度依然刷新了历史纪录。对于易涨难跌的京津冀这些区域的房地产市场,整体依然需要增加政策影响。

中铁工业资本运作助力产业结构调整

□本报实习记者 李慧敏

3月2日,中铁二局股份有限公司(简称“中铁二局”)正式更名为中铁高新工业股份有限公司(简称“中铁工业”)。此前,公司已顺利完成重大资产重组的关键步骤,中铁工业将集中优势力量着力打造高端制造板块。

打造优势制造板块

中铁工业的母公司中国中铁股份有限公司董事长李长进表示,通过此次资产置换重组,解决了中国中铁与中铁工业之间同业竞争的历史遗留问题,为中国中铁的道岔、钢架桥结构和盾构制造等优势制造业务打造了独立的上市平台。

中铁工业表示,公司由中铁山桥、中铁宝桥、中铁科工和中铁装备4家公司组成,主营业务为桥梁钢结构、铁路道岔、盾构机及TBM、大型施工机械以及中低速磁悬浮跨座式单轨的研发设计、制造安装,公司由重组更名前的

主营铁路基建等业务全面转型轨交等领域高端设备制造业务。

据了解,中铁工业拥有在钢桥梁钢结构制造安装、道岔、隧道掘进机械和工程机械方面设计制造的领先技术和优势,市场占有率高,研发力量强,尤其在大型掘进机械盾构机和时速350公里以上高速道岔制造领域,多项技术达到世界先进水平,具有市场竞争优势。

中铁工业董事长易铁军表示,中铁工业盾构机、高速铁路道岔、桥梁钢结构等产品具备较大增长潜力,将成为中铁工业新的利润增长点。易铁军表示,除了传统优势产品外,公司近期的规划还包括利用地域优势开发海工装备,依托公司技术优势,开发一些国内没有的特种施工设备,以及在地下空间、海绵城市建设等领域开辟新的装备制造市场空间等。

资本运作助力改革重组

为集中优势打造核心制造板块以及解决中铁工业与母公司中国中铁的同业竞争关系,

未重组更名前的中铁二局及中国中铁历时一年多进行了重大国有资产重组。对中铁二局的重组方案分为重大资产置换、发行股份购买资产和募集配套资金。中铁工业1月6日公告,本次重大资产重组已完成置出资产和置入资产的交割过户,置出资产为中铁二局持有的二局有限(中铁二局工程有限责任公司)100%股权,中铁二局以置出资产与中国中铁持有的中铁山桥、中铁宝桥、中铁科工及中铁装备四家公司100%股权中的等值部分进行置换。本次置入资产的转让作价合计约为116.88亿元,置出资产的转让作价约为72.28亿元。上述标的资产交易差额部分将由中铁二局向交易对方中国中铁非公开发行股份购买,股份对价总计约为44.60亿元,发行价格为11.62元/股,发行数量约为3.84亿股。配套融资部分,一年期竞价定增60亿元,发行底价为11.62元/股,用于满足募集资金投资项目需求、补充流动资金及支付本次重组相关税费等。

此次注入中铁工业的4家公司中铁山桥、

中铁宝桥、中铁科工及中铁工程,2016年上半年净利润分别为1.46亿元、2.65亿元、0.25亿元、1.97亿元,合计6.33亿元。中铁工业2016年上半年实现净利润7657.23万元。

对于中铁工业母公司中国中铁来说,虽然是置出了优质资产,但是工业制造板块并不是其核心业务与主要收益来源。通过此次置换,中国中铁消除了与子公司的同业竞争,理顺了铁路业务。

业内人士认为,中铁工业及中国中铁利用上市公司平台进行资本运作,解决同业竞争问题以及专业化发展道路问题,理顺公司治理,是目前国企改革的重要思路。从供给侧改革的角度来看,有利于进一步推动产业集聚,优化供给。

中国中铁董事会秘书于腾群表示,通过这次重组,中铁工业实现了以管资本为主来提升国有资本的配置效率,通过资本的合理流动来配置资源,实现产业政策和产业布局的总体调整。中铁工业承诺,公司2017年至2019年将实现净利润分别为11.24亿元、13.34亿元、15.05亿元。

去年光伏总产值3360亿元

工信部将发2017年光伏发展路线图

□本报记者 欧阳春香

工信部3月2日发布《2016年我国光伏产业运行情况》。2016年,中国光伏产业总产值达到3360亿元,同比增长27%。下一步工信部将继续发布《中国光伏产业发展路线图》(2017年版),推动应用光伏系统的新能源充电设施试点,并引导社会资本合理投入,缓解光伏产业融资难题。

新增装机全球第一

数据显示,2016年,中国光伏产业总产值达到3360亿元,同比增长27%。产业链各环节生产规模全球占比均超过50%,继续位居全球首位。

企业经营状况持续向好。前五家多晶硅企业平均毛利率超20%,前10家组件企业平均毛利率超15%,部分生产辅材企业毛利率甚至超

过25%,进入规范条件的组件企业平均利润率同比增加3个百分点。31家上市光伏企业中,有9家增幅超过100%。

中国光伏行业协会秘书长王勃华介绍,截至2016年底,中国光伏发电新增装机容量34.54GW。其中,地面电站30.3GW,分布式电站4.24GW,累计装机容量77.42GW,新增和累计装机容量均为全球第一,新增装机连续4年位居全球第一。预计2017年的新增装机容量约为20-30GW。

不过,光伏产业发展仍存在许多问题。上网电价的过快过频调整导致国内市场出现阶段性大幅波动,导致国内需求大起大落。如2016年上半年在经历火热的“6·30”后,光伏市场在三季度出现真空,导致产品价格暴跌,绝大部分企业出现亏损。

可再生能源附加基金出现较大缺口,光伏电站补贴拖欠较为严重,非技术因素包括光伏

用地、光伏并网等成本显著提升。分布式光伏发电存在落实建设场地难、电费回收难、项目融资难等制约因素,极大影响了分布式发电项目开发的积极性。

推动新能源充电应用试点

工信部预计,2017年光伏产业发展总体将保持平稳,但今年光伏上网电价调整带来的抢装、光伏电站建设指标提前透支引发的国内国际市场波动,以及国外“双反”持续发酵带来的市场不确定性,将对光伏产业发展带来较大挑战。

下一步工信部将有五大举措推动光伏产业发展。其中包括深入贯彻落实《光伏制造行业规范条件》和《关于进一步优化光伏企业兼并重组市场环境的意见》,推动行业规范与电站建设、补贴发放等政策联动,同时通过市场机制促进企业重组。

配合相关部门推动光伏发电补贴体制机

制创新,建立电价补贴随装机量和发电成本变化的调整机制。引导社会资本合理投入,缓解光伏产业融资难题。加快光伏产业标准体系、检测认证公共服务平台及光伏应用实证基地建设。

统筹政策和资金资源,在工业转型升级资金中支持光伏企业关键工艺技术研发和产业化,鼓励光伏企业加快智能制造改造升级,继续发布《中国光伏产业发展路线图》(2017年版)。

落实国家“一带一路”战略,利用光伏产业外向型发展优势,推动光伏企业加快国际产能和应用合作进程,积极开拓南美、中西亚、非洲等新兴市场,推动产业全球布局,提升中国产业全球竞争优势。

推动光伏应用多样化发展。研究出台新型工业化示范基地可再生能源应用评价办法,推动分布式光伏在工业园区的应用,推动应用光伏系统的新能源充电设施试点。

携手中国银联

万达集团打造实体云服务

□本报实习记者 亚文辉

3月2日,中国银联与万达集团启动战略合作,两家企业将联手打造消费场景全渠道“实体云服务”,共同优化供给侧服务,助力实体商业转型升级,为消费者带来覆盖各类生活场景的消费新体验。

此次中国银联与万达集团合作,将共享各类场景资源,深度融合银联和万达在各场景的综合服务,为消费者提供优惠精准推送、积分通兑互换和场景金融支持等全新消费体验,并实现各类支付创新技术的“实体+互联网”应用。

作为此次战略合作的一部分,中国银联子公司银联创投参股投资万达网络科技。基于万达网络科技平台,未来双方将合作应用各类前沿技术共同推进交易与服务场景智能化,通过全生态的“实体云服务”,联合推进支付创新和大数据应用,并共同实施风险防范。

双方达成战略合作后,万达集团及其合作商户将陆续全面受理银联云闪付。

三胞集团设并购基金 拟控股凡迪生物

□本报记者 任明杰

近日,三胞集团旗下南京投资管理有限公司、南京盈鹏资产管理有限公司、南京新百,以及北京东富汇通投资管理中心(有限合伙)、天津东富育康企业管理咨询中心(有限合伙)等相关方共同签署协议,共同发起设立6.8亿元医疗并购基金——盈鹏惠莲并购基金。该基金设立的主要目的是收购上海凡迪生物科技有限公司控股权。这一收购被认为是三胞集团布局大健康的又一步棋。

据了解,基因检测作为精准医学的重要一环,在产前诊断、用药指导、疾病预测等方面有着广泛应用。尤其在产前诊断方面,《国家卫生计生委办公厅关于规范有序开展孕妇外周血胎儿游离DNA产前筛查与诊断工作的通知》2016年10月发布,在政策上对产前基因检测进行松绑,提高医院和第三方临检中心开展NIPT(无创产前基因检测)的积极性。

目前中国NIPT市场规模较小,市场渗透率不足5%,未来还有很大的提升空间。NIPT单次检测费用在2000-3000元,如果渗透率提升到30%,潜在市场规模将超过百亿元。目前在这一领域,逐渐形成了华大基因、贝瑞和康以及上海凡迪生物等领军企业。

物联网与5G融合发展 有望提速

□本报实习记者 亚文辉

在2月27日-3月2日举行的MWC2017上,5G成为其中的热词。业内预计2019年有望实现大规模5G部署。业内人士认为,与5G融合将加速物联网产业发展,产业链相关公司将受益。

5G和物联网相互支撑

根据爱立信预测,到2020年,全球物联网的连接规模将达到500亿元,物与物联接的场景、应用和业务模式多样,物联网信息将更加碎片化,基于物联网数据运营平台的企业将创造更多价值。

在5G提出的3个应用场景中,除增强型移动宽带是与人类有关的体验提升,另外两个应用场景(大规模机器类通信和超高可靠与低延迟的通信)都是为了满足不同应用的需求。如海量连接、超低延迟的需求,将结束当前物联网技术各自为政的局面,为智慧城市等提供无缝连接的统一框架。”信达证券分析师表示。

“5G和物联网是相互支撑的关系。”中关村信息产业联盟理事长项立刚告诉中国证券报记者,面向未来,将是一个智能互联网时代。智能互联网是由移动互联、智能感应、大数据和智能学习共同形成的新能力。“在这个体系中,移动互联就是5G,需要高速度、泛在、低功耗、低时延、万物互联的网络,物联网就是智能感应的能力。把这些能力整合在一起形成全新的能力,是智能互联网的方向。”

项立刚表示,智能互联网将对整个社会产生巨大的影响。在智能互联网时代,传统产业公司都会和互联网融合,从而实现改造自身,比如智慧交通、智慧医疗等。

产业链相关公司受益

渤海证券认为,基于5G时代的即将到来以及NB-IoT(窄带物联网)标准被运营商标准体系采纳,传感器、处理器和网络技术成本将迅速降低,并将推动物联网迅猛发展。运营商和设备商将率先发力智能抄表和车联网等领域。

项立刚认为,做底层芯片的公司、提供解决方案和通信设备的公司,以及从事网络业务的公司均将从中获益。

此外,包括电子元器件、终端应用等领域在内的全产业链都将迎来较大升级。尤其是高清视频、VR/AR、车联网、智慧城市、无人驾驶、无人机网络、大规模物联网等各种应用将迅速发展,并进一步应用到工业、医疗、安全、制造业等领域。

华为X-Labs将以无线VR/AR、联网无人机、车联网、无线连接的云机器人等四大课题为开端,与行业伙伴共同探索新应用。

A股上市公司锦富技术先后收购了物联网与云计算领域内三家技术公司:亚洲数据80%股权、南通旗云100%股权、北京算云15%股权,并拟定增募资12.7亿元用于互联网数据中心(IDC)和家庭智能显示终端自动化生产线建设等项目。智能家居是物联网时代关键的流量入口,公司手握端云、云融合核心技术,以家庭端的私有云服务器为突破口,围绕“端+云”战略建设跨品牌、跨协议、高开放的人工智能家居融通平台。此外,汉微电子围绕物联网产业链,从传感器到云平台建立完整生态,覆盖智慧城市、智慧环保等领域。

□本报记者 任明杰

3月2日晚间,京东集团发布了2016年第四季度及全年业绩,净收入高达2602亿元,同比增长44%,并实现年度扭亏为盈,非美国通用会计准则下年度净利润达10亿元人民币,且非美国通用会计准则下全年经营利润率达到0.4%。

本财年,非美国通用会计准则下毛利额达

到386亿元人民币,较去年同期上涨62%,毛利率也由13.4%攀升至15.2%,规模效应进一步体现。京东商城盈利能力持续上升,2016财年,京东商城非美国通用会计准则下经营利润率为0.9%,与2015年全年0.3%经营利润率相比进一步提升。

2016年,随着京东商城盈利能力稳步提升,京东金融业务自筹自支能力快速加强,京

东在保持对新业务战略性投资的情况下实现盈利,体现出其商业模式和核心业务所具备的竞争优势和发展潜力,在成功扩大业务规模和市场份额,保持高速增长的同时,盈利能力也获得了稳步提升。同时,精细化管理带来运营效率提升和充沛的现金流,为可持续增长和盈利能力提供了保障。截至去年12月31日,京东过去12个月的自由现金流为156亿元人民币,相

比2015年同期增长121%。

2016财年,京东继续保持强劲的增长态势。2016年京东全年交易总额(GMV)同比增长47%,达到6582亿元人民币;全年净收入为2602亿元人民币,同比增长44%。2016年第四季度,得益于“双11”和“双12”的卓越表现,单季净收入达到了803亿元人民币,同比增长47%。