

京津冀城市群将成为中国未来最具活力的核心增长极之一和新型城镇化的示范区,相关产业的发展也将逐渐获得从量变到质变的飞跃,因此我们认为京津冀协同发展很可能成为今年A股市场最大的投资主题。

向年内最大主题进发 京津冀一体化已在路上

邵宇

2014年2月26日,习近平总书记在听取京津冀协同发展工作汇报时强调,实现京津冀协同发展是面向未来打造新的首都经济圈、推进区域发展体制机制创新的需要,是探索完善城市群布局和形态、为优化开发区域发展提供示范和样板的需要,是探索生态文明建设有效路径、促进人口经济资源环境相协调的需要,是实现京津冀优势互补、促进环渤海经济区发展、带动北方腹地发展的需要,是一个重大国家战略,要坚持优势互补、互利共赢、扎实推进,加快走出一条科学持续的协同发展路子来。在今年两会政府工作报告中,“加强环渤海及京津冀地区经济协作”的表述也被首次写入。

在此背景下,我们以战略性的眼光选择京津冀地区作为切片,从4月1日起进行为期四天的深度调研,先后踏足北京、廊坊、唐山、保定等地,自上而下与草根走访相结合,对京津冀协调发展的前景和可能路径做了深入探讨。以下是我们来自一线的体验和收获,谨与投资者分享。

第一站：北京

自4月1日起,我们开展为期四天的京津冀一体化深度调研,第一站落在北京。我们访问了负责京津冀地区城乡规划的主要研究者和参与者,从自上而下的层面看京津冀一体化的规划方向进行了更为深入的了解。与此同时媒体报道,3月31日至4月1日,中共中央政治局常委、国务院副总理张高丽在河北廊坊、沧州、保定等地调研,再次明确提出要按照习总书记、李总理对河北工作的指示要求更好地推动京津冀协同发展,这也再次表明了政策层面的重视程度和京津冀一体化的国家战略地位。

首先,京津冀协同发展将成为新型城镇化的样板。专家认为,国家的竞争就是城市群的竞争,城市是经济和社会发展的核心载体。可以说上世纪80年代开放看深圳特区建设,90年代看浦东开发,2000年以后开始看京津冀,从北京奥运会、滨海新区到现在的京津冀协同发展,未来五到十年京津冀将重点承载着国家新型城镇化战略的实施。与长三角、珠三角相比,京津冀的内部层级差别较大,发展不平衡,未来的改善空间更大,有望成为国家经济新的增长极。

其次,京津冀协同发展是转型发展的迫切要求。学术研究和政策规划层面其实早已开始做了相关的针对性研究,在当前的情况下将京津冀协同发展提到更高地位,也是现实所迫。强大的环境约束和经济转型诉求令京津冀协同发展迫在眉睫,这也迫切需要京津冀对目前各自的发展目标进行整合,根据比较优势与城市功能定位,共同确立可行、具体、详实的产业发展战略及规划,加强区域间的相互联合协作,以错位、互补式发展为目标,最终实现区域经济一体化。

再次,京津冀协同发展的政策推动力强大。目前,国家发改委正在协调相关部门编制总体规划,预计未来中央层面可能会成立京津冀区域的协调组织。北京今年也将进行城市总体规划的修改,将重点考虑转型发展和区域协调。河北省近期已经发布了《关于推进新型城镇化进程的意见》,也强调优化城市市布局,加快京津冀城市群协调发展。

最后,京津冀协同发展或将为京津冀的相关产业带来新的投资机遇。包括交通一体化基础设施建设、制造业对接转移及生态环保产业发展等,同时,相关的配套服务行业如交通、物流等也存在较大发展空间。通过调研,我们一直以来有别于市场的观点也得到了进一步印证,即廊坊可能是目前受益最为确定的板块,包括北京新机场、北京到廊坊的轻轨等工程的时间表比较确定,以及北京动物园批发市场等集贸市场确定搬迁至北京和廊坊之间等,都将有望带动北京的产业合理疏解以及廊坊相关产业的集聚。

第二站：廊坊

本次京津冀一体化深度调研的第二站为廊坊。我们先后访问了首开股份、华夏幸福、廊坊发展、荣盛发展等上市公司高管,并参观考察了廊坊市固安产业园,从自下而上的微观层面对京津冀一体化可能带来的投资机会进行了初步探讨。

相关上市公司普遍认为,此次推进京津冀一体化与以往不一样,总体看好京津冀一体化新的发展机遇。尽管京津冀一体化是一个常说常新的题目,但本次与以往不同,主要体现在两个方面:一是经济增长的需要,打造京津冀一体化的经济增长第三极已上升至国家战略层面;二是京津冀一体化是形势所迫,是一种必然,目前北京承载力不断增加,同时河北又是经济发展的洼地,极不平衡。因此,京津冀一体化将有望成为未来五到十年新型城镇化的核心样板。

在京津冀一体化过程中,产业转移是一条主线,其中廊坊的发展潜力较大。伴随着首都北京的城市功能定位的调整,一些非首都北京核心的城市功能将被疏解,环北京区域尤其是京津冀之间的京南京东区域将迎来历史空前的一个产业、人口和市政工作服务、科教文卫机构的城际转移浪潮,廊坊则是最为受益的区域之一。体现在具体路径上,一是交通和基础设施的建设,如大兴至廊坊的轻轨建设,以及北京新机场年内开工等即将落地,习总书记也提出要“把交通一体化作为先行领域,加快构建快速、便捷、高效、安全、大容量、低成本的互联互通综合交通网络”;二是北京相关产业人口的疏散,对廊坊而言会起到聚集效应,例如北京动物园批发市场、新发地等集贸市场的外迁。随着“京津冀协同发展国家战略”的推动,像固安、大厂、香河、永清等一批数十万甚至百万级人口的新兴卫星城将逐步崛起。

对廊坊相关上市公司的影响,主要集中在以下几个方面:一是未来市场定位的改变,如廊坊市在规划中明确提出未来城市人口将从80万人上升至300万人,京津冀一体化带来的人口流动将使廊坊从一个三四线城市变为特大型城市的卫星城,促进城市分工协作,推动各种要素按照市场规律在区域内自由流动和优化配置;二是在京津冀一体化过程中河北受益最大,短期内廊坊受益最直接,相关公司也计划逐渐增大土地储备增量中的廊坊以及其他环北京区域的占比,如固安、广阳等,从而加快廊坊项目的推进速度,未来廊坊区域销售占比将会有所上升。

产城融合是新型城镇化的主导方向,这将在京津冀一体化中发挥重要作用。以华夏幸福的固安工业园为代表的产业新城模式以产业为先导、以城市为依托,建设产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美的新城,是推动地方产业转型升级的动力引擎,因而有望获得更多实惠的政策支持。由企业投资建设产业新城的模式也是公共私营合作制(PPP)的最好实践之一,一方面有利于减轻政府初期建设投资的负担和风险,降低政府资产负债率,有效解决新型城镇化的资金需求问题;另一方面则促进了投资主体的多元化,提升经营效率,有利于政府转换职能角色,从基础设施投资建设者转变为监管者,未来也可能在新型城镇化建设中得到进一步推广。



第三站：唐山

4月3日,从北京出发,我们到达东南方向180公里处的唐山,这个在1976年大地震后重新崛起的重工业城市,便是我们本次京津冀一体化深度调研的第三站。动车一路飞驰而过,看到两边一马平川的农田,我们的心情顿时比“霾”伏北京时好了许多。列车员报站时,才发现唐山的下一站就是山海关,唐山一线无任何天然屏障,难怪乎当时清兵入关后势如破竹。300余年前金戈铁马的战事演变成如今无孔不入的资本逐利,令人琢磨起来五味杂陈。我们先后拜访了冀东装备高管和唐山市工商银行中小企业信贷相关负责人,并实地考察了曹妃甸工业区。

装备制造企业转型升级愿望强烈。目前大多数装备制造企业都遇到发展瓶颈,特别是给上游企业做相关配套的项目,近两年增速出现了大幅下滑,可持续增长难以为继。目前仅就盘活国内存量、企业并购重组并不能够改变装备制造技术水平较低的现状。产业升级较为便捷的路径是收购国外相关公司,或与其合作在国内建厂。由于全球范围内高端装备制造主要集中在欧盟的德国、意大利、奥地利和日本等国,目前低迷的欧洲经济或对中国相关企业洽谈收购、合作有利。

中小企业贷款增速较快,风险可控。基层商业银行对“两个不低于”对于小企业信贷投放,增速不低于全部贷款增速,增量不低于上年,执行情况较好,除严格执行政策要求外,也同时实现了国有大型商业银行的风险分散。尽管目前小微企业本身面临的问题较多,如为避税不使用对公账户结算、缺乏企业发展长期规划等问题,但小微企业的活力和盈利能力要远高于大中型企业,同时融资时有足值抵押品,即使短期内有一定的不良,但形成坏账的可能性极小,对商业银行来说总体风险可控。目前国有大型商业银行对中小企业的综合授信成本在8%-9%。

曹妃甸工业区发展超预期,后劲仍存。或是由于媒体的轮番轰炸和负面新闻不断,曹妃甸在我们印象中是一片空置许久的荒凉之地。当拿到相关资料和数据时,我们也产生了怀疑:2013年曹妃甸工业区预计完成固定资产投资734.9亿元,增长19%;全部财政收入76.1亿元,增长50.8%;曹妃甸港区吞吐量2.45亿吨,增长23%。在到达曹妃甸后,面对这个300平方公里的填海造地工程,现实冲击还是远超出我们之前的预期——整个工业园区的功能划分清晰,相关配套如学校、医院和行政审批中心等已完工,工业园区三分之二的在建,已累计投入超过3000亿元,其中政府投入500亿~600亿元。由于有较好的工业基础和深水港口资源,在未来京津冀一体化的构成中,曹妃甸工业区在承接大型工业项目、发展临港产业集群、促进产业转型升级方面将具有一定的优势。

第四站：保定

4月4日,本次深度调研最终收尾于市场炒作最为热闹的起点:保定。以北京为圆心,我们先后踏足除了北京北之外的三个主要火车站,向三个方向进发,即所谓的环首都经济圈。时间仓促,我们并未来得及去探访位于保定的旧直隶总督府,却见遍布城东和城北的新楼盘,我们趁机采访了其中部分楼盘。

房地产价值两重天,炒作短期难落地。刚到保定,就听出租车司机说前两周保定房价从每平方米6000元到8000元,两小时一涨,部分楼盘价格已接近万元。然而现在大部分楼盘都以各种借口捂盘惜售,大部分楼盘都是有价无市甚至是不接受询价的,实际成交量远没有价格那么火爆。保定市内的消费水平明显低于北京,普通市民平均月收入在3000元上下,短期无法支撑房价持续上涨。

预期过度,承接北京转移产业有待观察。部分当地人眼中对保定承接北京功能转移不太认可,保定下辖的涿州离北京更近,也就30多公里,地铁也将接通,未来更有可能承接北京产业转移。涿州在北京西南,固安在正南,廊坊市区在东南,三河(燕郊)在正东,这些便是短期最有可能对接的地方(其中涿州属于保定,固安、三河均属于廊坊)。总体而言,保定城市发展未来肯定会受益于京津冀一体化,但受益预期存在短期透支的可能,正如很多受访者所说:“预期从零到十,但是最后落实可能只有五分。”尤其是所谓的教育科研、行政事业单位的功能疏解需要当地对人力资源等构成支撑,但短期或将难以带动相关产业人群转移。

只是个新的开始,京津冀一体化仍在路上。最后回到我们做这个调研的主旨上来,既然本届政府把城镇化作为最大的内需来源,那么我们认为京津冀一体化将是城镇化的最主要抓手,因为新型城镇化必然涉及各方面利益的协调,如果京津冀都没有做好示范作用,那全国的城镇化如何展开呢?而且从微观主体角度来看,无论是产业还是人口,外迁的动力并不足,需要更高级别的机构统一规划协调。从另一个角度来看,北京作为首都确实需要外迁部分职能以缓解其交通环保压力,因此京津冀协同发展的战略高度可以拔得很高。当然,我们认为京津冀一体化绝不是仅仅局限在地产和建筑上,因为没有产业配套的房地产将走进死胡同。从我们调研的其中3个城市来看,每个城市都有自己的区位特色,比如廊坊可能定位小型的新兴电子和高端装备制造,而唐山的曹妃甸可以承接钢铁等大型制造业,保定则可以转进部分大专院校和科研机构等等。

京津冀一体化未来如何布局需要政府层面统一规划,但有一点不可否认,京津冀城市群将成为中国未来最具活力的核心增长极之一和新型城镇化(深度城市化)的示范区,相关产业的发展也将逐渐获得从量变到质变的飞跃,因此我们依然认为京津冀协同发展很可能成为今年最大的主题。从短期出发,北京新机场的落地开工将是关注的重点,建议投资者对相关进程保持关注,我们后续也会带来更多的针对性研究。

(作者系东方证券首席策略分析师)

