

# 京津冀一体化持续升温 多领域投资机会凸显

券商研报建议关注房地产、城建、交通和环保等领域

证券时报记者 桂衍民

日前,国家发改委副秘书长范恒山在国新办区域协调发展吹风会上表示,正按照中央要求推进京津冀区域协调发展工作。具体而言,要促进京津冀交通互联互通,产业转移转型升级,还要控制土地资源使用等。目前前期调研报告已经成形。

京津冀一体化协调发展引发了各机构的密切关注,最近国内多家证券公司研究所发表研究报告称,京津冀一体化的加速进行,将为证券市场带来难得的投资主题,房地产、城建、交通和环保多个领域领域的投资机会凸显。

## 需明确定位和产业重点

京津冀协同发展上升为国家战略刚出不久,国信证券经济研究所就邀请了国家发改委宏观经济研究院国土与地区经济研究所所长肖金成为投资者介绍了京津冀协同发展战略布局,以及非首都核心功能疏解规划的相关情况。

肖金成表示,京津冀协同发展战略是首次作为一项国家战略提出。虽然京津冀合作已经提出多年,但合作之路并不顺畅。主要原因一是规划确实比较复杂,二是各省市之间难以有效协调。因此,未来京津冀协同发展需要有一个顶层设计来明确城市定位和产业重点,这需要建立一个协调机制。

肖金成认为,未来京津冀协同发展的重点为四方面:一是实现基础设施交通体系的互联互通;二是城市定位明确,功能互补产业互通;三是生态环境共保可持续发展;四是公共服务实现均等化。从区域上来说,“一轴两带”的模式更为合理。除京津唐发展轴以外,南边应重点围绕石家庄,北边应重点围绕秦皇岛。保定和唐山由于距离北京和天津太近,未来随着城市摊“大饼式”的发展,北京会逐渐扩展到保定。

肖金成分析称,从发展的顺序上来说,京津冀协同发展首先是解决河北的发展问题。目前河北的发展比较滞后,主要依赖钢铁、能源等低端产业,未来重点是如何在河北各个城市发展制造业,来替代钢铁和能源产业以及其他低端产业。第二步是北京和天津的制造产业向外转移,主要是北京和天津的制造业向河北转移。第三步才是功能疏解,非首都核心功能的转移更多需要市场主导。

在产业重点布局方面,肖金成表示,在京津冀协同发展战略下,北京的受益产业主要是现代服务业,如金融服务业和一些研发产业,制造业向外转移会给这些产业腾出更大空间;天津的增长点主要是国际航运和国际物流,未来主要的发展方向是航运业、物流业以及一些生产型服务业;河北则主要是通过接收北京和天津的制造业实现产业升级。

## 新型城镇化打响第一枪

多家证券公司研究所都认为,中国经济不管是长期还是短期都处于一个下行的阶段,特别当下经济增长和就业形势严峻,稳增长又占上风。受制于高债务、高杠杆的制约,大规模的投资刺激政策已无可能,外需波动也较大,使得内需成为稳增长的希望。

而新型城镇化强调“新型”,强调以人为核心,将有别于以前的城镇化,将会配合经济结构调整,保证经济未来增长的质量。华泰证券称,新型城镇化推出正逢其时,将保障未来经济的快速增长。

从全局看,京津冀作为新型城镇化之中东部重要的城市载体,一体化进程将作为区域发展的示范,是新型城镇化的重要开局,只许成功不许失败。”华泰证券研究报告称,京津冀一体化发展打响了新型城镇化第一枪。

新型城镇化规划强调优化提升东部地区城市群,而京津冀、长江三角洲和珠江三角洲城市群作为我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强、吸纳外来人口最多的地区,未来需要在更高层次参与国际合作和竞争。将发挥对全国经济社会发展的重要支撑和引领作用,并科学定位各城市功能,增强城市群内中小城市和小城镇的人口经济集聚能力,引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移。

据了解,在三大城市群中,京津冀三地融合度低,河北与京津发展差异大导致区域经济增长潜力未得到充分释放。从2012年底城镇化率看,河北46.8%远低于北京86.2%、天津81.55%,对应到资源上以土地为例,北京和天津人均土地面积在8平方米附近,而河北为25.76平方米。三地之间发展严重失衡,两大直辖市人口膨胀、交通拥堵、环境超载钳制自身长期发展。

华泰证券表示,首都经济圈未来发展出路在于区域融合,特别是河北的资源利用,以提高总体的资源配置效率,从而释放该区域的经济活力。因此,京津冀在三大东部城市群中最需提

升优化,三地的一体化协同发展将是该区域经济优化发展的新引擎。

## 机构掘金首选房地产

对于京津冀一体化协调发展,国内各证券公司研究机构几乎一致看好,认为将给证券市场带来多个行业的投资机会。其中,房地产行业较受关注,安信证券、申银万国、华泰证券等在报告中特别建议关注相关地产板块股票。

东方证券一位研究员实地考察京津冀时亲历了这样一件事。该研究员刚到保定,就听出租车司机说前两周保定房价从6000元涨到8000元,两小时一张,部分楼盘价格接近万元。

房地产业是京津冀一体化影响最直接的一个产业,也是机构最为看好的行业。申银万国证券分析称,京津冀一体化将带来年均约5000万平方米的新增住房需求。申银万国证券分析称,目前京津冀都市圈的城镇化率仅58.9%,远低于长三角都市圈和珠三角都市圈的67%和67.4%。

对比长三角和珠三角的发展经验来看,在都市圈快速形成阶段,城镇化率年均增长约1.1%。假定区域人口增速维持稳定1.5%,按人均33平方米住房面积计算,预计到2025年,10年间大约可以创造约4.91亿平方米的新增住房需求,平均每年0.49亿平方米,占目前京津冀住宅销量的53%。

东兴证券研究报告表示,房地产行业在今后的经济发展中仍将起到重要作用,新城镇化仍将成为房地产行业发展的强劲动力,京津冀经济圈将成为新城镇化建设的一个起点。投资者可关注在京津冀经济圈内的开发项目公司,如华夏幸福、廊坊发展、荣盛发展、华远地产、信达地产、中国武夷和泰禾集团等。

信达证券也表示,房地产行业将直接受益于人口和产业迁移。具体而言,房地产行业受益于京津冀一体化的驱动因素主要包括两个方面:一是河北房地产市场整体发展相对落后,北京转移人口的购房需求对河北相关城市的房地产市场敏感度较高;二是通过产业转移,带动当地的经济增长,加速城镇化进程,促进房地产的需求释放。

渤海证券称,城市圈的发展对于一体化建设具有极其重要的意义,房地产企业的研究逻辑是在产业迁移的基础之上,人口的增加和城镇化率的不断提高,为行业带来新的需求,带动地区的房价和地价的上涨,为提前布局该区域、拥有资源的公司带来更加丰厚利润空间。所以,在政策的引导下,部分房地产公司有望受益于京津冀一体化。

## 催生生态环保投资机会

除了普遍看好房地产行业外,建材建筑行业、交通运输行业、商贸零售、钢铁及机械制造业等也纷纷被各机构看好,并认为京津冀一体化协调发展将给这些领域带来可以预期的投资机会。

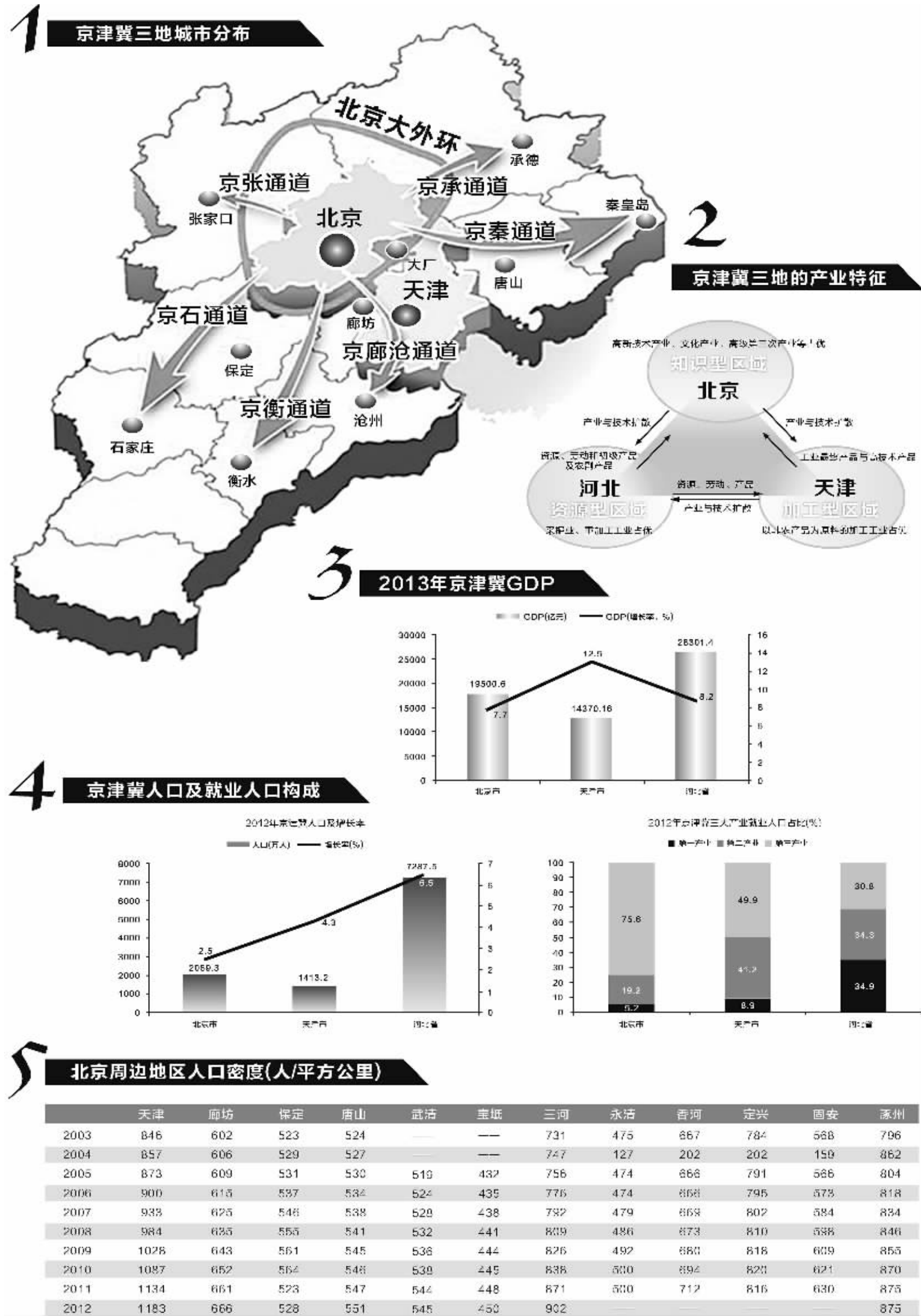
近年来,生态文明建设被政策提到突出位置,紧紧围绕建设美丽中国,加快推进生态文明建设,推动粗放型发展方式向绿色循环低碳发展方式转变,这在京津冀一体化建设过程中显得尤为重要和迫切。据全国第六次人口普查数据显示,京津冀地区人口密度高达484人/平方公里,近4倍于全国平均人口密度,是全国人口密度最高的地区之一。

平安证券研究所就表示,京津冀一体化,先看环保一体化。从2013年初开始,雾霾天气时常肆虐北京,根据中科院和环保部的研究成果,燃煤电厂、机动车尾气、建筑扬尘等是造成雾霾污染的主要原因。2013年,全国空气质量最差的前10名城市中,河北省占据七席。

雾霾污染有较强的移动性,要取得治理效果,必须进行区域联防联控。京津冀一体化过程中尚有诸多问题需要理顺,但环保一体化已经率先迈开脚步。2013年9月,环保部联合工信部、住建部联合印发《京津冀及周边地区落实大气污染防治行动计划实施细则》,作为贯彻落实《大气污染防治行动计划》的指导方案。

平安证券称,环保一体化是京津冀一体化的初衷,区域性的污染治理工作对相关部门提出了更高要求,同时也为相关产业带来了机遇。目前,不少公司已经在京津冀地区实现业务布局,污染一体化治理将对具有项目基础的公司形成利好。投资者可关注相应个股。

信达证券表示,京津冀三地除了已出台的雾霾治理政策外,京津冀地区将完善防护林建设、水资源保护、水环境治理、清洁能源使用等领域合作机制,由此带动起当地大气、水和土壤等污染治理项目快速步伐,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。这与国家此前大力提倡建设生态文明示范区是内在统一的,将该区域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。



数据来源:华泰证券、信达证券和渤海证券研究报告 桂衍民/制表 张常春/制图

# 从“衣食住行乐”中寻找投资机会

证券时报记者 桂衍民

京津冀协同发展上升为国家战略,是最近一段时间证券市场关注的焦点之一。

毋庸置疑,京津冀协同发展战略首次作为一项国家战略提出,正如“西部大开发”战略一样,对资本市场的影响将是深远的,其中投资机会值得各方关注。

但如何挖掘和寻找其中的投资机会,并非易事。要搞清楚这个问题,首先得明白,京津冀区域协调发展其实就是中央站在战略高度做出的新型城镇化示范基地,是新型城镇化的重要开局。

理解了这一点,接下来就需要了解新型城镇化的核心——即人的城镇化。以人为核心的新型城镇化有两层含意:一是解决好符合条件的农业转移人口市民化问题;二是解决好城镇基本公共服务常住人口的全覆盖问题。

要真正解决上述两个问题,必须在软件和硬件上着手。

软件上需要做到两点:一是符合条件农业转移人口落户城镇,随迁子女平等享有教育、就业创业、社会保障、基本医疗、住房等一系列公共服务;二是强化城市产业就业支撑。调整优化城市产业布局和结构,促进城市经济转型升级,改善营商环境,增强经济活力,扩大就业容量,把城市打造成为创业乐园和创新摇篮。

而硬件建设上也要从两方面着手:一是城市建设上优化城市空间结构和管理格局。按照统一规划、协调推进、集约紧凑、疏密有致、环境优先的原则,统筹中心城区改造和新城新区建设,提高城市空间利用效率,改善城市人居环境;二是城市载体上优化提升,引导有市场、有效益的劳动密集型产业优先向劳动力密集的河北等地转移,吸纳北京、天津返乡和就近转移的农民工,加快产业集群发展和人口集聚。

同时,再考虑到近年来京津冀等地气候不断恶化、雾霾天气多发等因素,此次京津冀协调发展必然在环境治理、环境保护和生态建设上会有预期很强的举措,必然会催生一大批批类型的企业发展和

壮大,甚至还会诞生出一些新型技术和企业。

从国家对京津冀协调发展政策支持来看,目前已有10多项规划政策涉及京津冀一体化发展,加上顶层设计的推进,未来一体化发展将驶上快车道。规划可能顺延北京与河北省的《合作框架协议》的“1+9+3”,即北京+河北的张家口、石家庄、衡水、沧州、承德、廊坊、唐山、秦皇岛+天津北部的宝坻区、武清区、蓟县。因此京津冀一体化加速进行,河北的发展空间相对较大,其次是天津,北京则主要是产业结构调整机会。

一体化过程中,河北基础设施及城市配套设施建设将提速,北京周边房地产的需求也将上升,产业转移的同时也将实现升级。这些将带来投资机会。天津的空港物流、货运仓储、贸易结算等值得期待。

一句话,要想深度挖掘京津冀协调发展中的投资机会,最重要的就是从“人”的需求角度入手,从基本的衣、食、住、行、乐五方面延伸思考,再辅之以基本的投资价值研判和政策动向,就能寻找到最具价值的标的。