

防控单纯房地产化倾向 高铁新城开发将发生哪些变化?

三四线城市“高铁新城热”成调控重点

近日,国家发展改革委、自然资源部、住房城乡建设部、中国铁路总公司联合发布《关于推进高铁站周边区域合理开发建设的指导意见》,提出要坚决防控单纯房地产化倾向,严禁借高铁车站周边开发建设名义盲目搞城市扩张。

高铁新城成为继特色小镇和主题公园后第三个需防范房地产化倾向的领域。这一决策将产生哪些影响?

【“预警”】三四线城市“高铁新城热”

据了解,截至去年底,全国高铁通车里程2.5万公里,有700多座高铁站。伴随高铁建设,一些地方掀起“高铁新城热”。国家发展改革委新闻发言人孟玮表示,意见的出台,正是为了指导地方因地制宜、规范有序推进高铁车站周边区域开发建设。

指导意见专门在“促进站城一体化融合发展”和“合理把握开发建设时序”两处,对大城市、中小城市做出分类指导。业内人士分析,随着高铁路网由“四纵四横”向“八纵八横”扩展,新建高铁站将主要集中于中西部地区和东部省际、城际连接线,众多三四线城市或将成为调控重点。

首先,三四线城市正在成为规划开发高铁新城的主力。早在2015年,就有媒体不完全

统计,全国将要及已经开始规划、建设的高铁新城超过70座。记者调查发现,近两年又有20多个城市正在规划建设高铁新城,这些城市多半是城区常住人口少于100万的中小城市,三四线及以下城市占比超过七成。

其次,不少中小城市与高铁站“距离感”明显。现实中,有的高铁车站距离市中心动辄数十乃至上百公里,群众出行并不方便。

此外,一些中小城市的高铁新城规划面积较大。意见提出,在大城市高铁车站周边,初期开发的重点是新建车站周边2公里以内的区域。中小城市要避免照搬照抄大城市开发经验,硬造特色、盲目造城。然而,不少正在规划建设的高铁新城往往面积较大。依托在建的惠州北站、惠城南站、罗浮山站,惠州3座高铁新城总规划面积超过200平方公里。

【“双刃剑”】有开发商“栽跟头”

“火车一响,黄金万两”曾造就一批“火车拉来的城市”。如今,高铁开动,是否会带来相同的效应?

数据显示,近两年,一些高铁沿线城市的房价出现不同程度上涨。2016年至2017年,淄博房价两年内整体涨幅超过五成,高铁片区接近翻倍。在京港台通道沿线,合肥房价从2016年初的每平方米8984元涨至今年4月的14303元,九江、南昌、赣州都有不同程度上涨,涨幅均在20%以上。

然而,与此同时,也有一些城市因高铁站周边区域开发规模过大、发展模式单一、综合配套不完善等问题,导致出现大量房屋空置现象。

记者在阳泉北站周边采

访发现,2009年石太客专开通运营后,当地一家房地产企业就拿到了车站周边第一块地。然而,2014年房子建成后,由于当地经济下行,相关配套建设放缓,前三年房子只卖出三分之一。直到去年,当地经济回暖,加之棚改货币化安置,才刺激了购房需求。

值得注意的是,交通优势其实也是一把“双刃剑”。克而瑞研究中心分析师马千里表示,拥有贵广、沪昆两条高铁线路的黔东南交通优势明显,但周边流动人口超过半数流向长三角、广东等地,黔东南汇聚比例不足2%。中国房价行情平台数据显示,今年4月,黔东南二手房均价每平方米4577元,环比和同比涨幅均居省内末位。

【“管控”】避免盲目造城

记者检索全国PPP项目库发现,目前各地与高铁站周边建设相关的项目共106个,其中,进入管理库的58个,纳入储备清单的48个,多数项目集中在市政工程、城镇综合开发和交通运输等行业。

财政部PPP中心发布的数据显示,自去年12月到今年3月底,全国清退管理库项目1160个,累计清退投资额1.2万亿元,退库项目数前三位是市政工程、交通运输、城镇综合开发,三者合计占退库项目总数

和投资额总数的比例分别为51.9%、67.6%。

孟玮表示,在高铁站周边开发建设过程中,要注重防范地方债务风险。一方面,有关地方要进一步完善项目和资金管理,合理控制建设规模和节奏,防止脱离地方财力实际搞开发;另一方面,落实地方政府债务限额管理和预算管理制度,严禁以PPP等形式违规变相举债,对于列入地方政府债务风险预警范围的高风险地区,原则上不得举债搞建设。

■据新华社



糖酒盛宴 长沙开展

5月30日,消费者参观湘菜展区。当天,2018第十七届湖南糖酒食品交易会在长沙拉开帷幕,约有1500家国内外白酒、葡萄酒、烈酒、食品、饮料、食品机械、餐饮器材、连锁加盟、创业投资等企业参会。

记者 徐行 摄

2017年湖南农村电商零售额达12448.8亿元 今年我省电商扶贫销售额瞄准150亿

近日,财政部、商务部、国务院扶贫办印发《关于推进农村互联助力乡村振兴的通知》,决定2018年继续开展电子商务进农村综合示范工作,在全国培育一批能够发挥典型带动作用的示范县。

记者从湖南省商务厅了解到,我省2018年电商扶贫专项行动已经启动,将力争全省农产品网络零售额(上行)突破150亿元。按照规划,我省将在全省51个贫困县及非贫困县的贫困村推广10万家电商扶贫小店,目前已开店9000多家,销售700万元。

电商成扶贫新生力量

5月29日,电子商务研究中心发布了《2017年度中国农村电商发展报告》,数据显示,2017年我国农村网络零售额首破万亿元大关,达到12448.8亿元,同比增长39.1%,农村网店达到985.6万家,零售额达12448.8亿元,电商成扶贫新生力量。

我省农村电商发展如火如荼,电商扶贫带动作用明显。记者从省商务厅了解到,2017年,我省农村电子商务交易额约1800亿,其中农产品网络零售额(上行)101亿元。目前,全省51个贫困县中已有25个成为全国电子商务进农村综合示范区。参与电商扶贫考核的110个县市区均建立了县级电商服务中心,2017年上述110个县市区农产品网络零售额(上行)72

亿元,解决了部分贫困人口的就业,活跃了贫困地区农村消费市场。

郴州市成功入选全国电子商务进农村综合示范县。“最近,每天有上千斤水果通过我们公司电商平台销售到全国各地。”汝城县绿百通农业有限公司文明乡服务中心负责人刘俊高介绍,5月初以来,随着当地桃子、李子、杨梅等小水果成熟上市,电商平台水果销售一直处于供不应求的状态。

据了解,仅汝城物流园,目前在电商物流等领域就业贫困人口200余人,月平均工资2500元以上。目前,该县已完成40个贫困村电商服务站和18个贫困户示范网店建设,全县利用电商平台销售本地农产品的年交易额达2200万元,其中利用电商平台销售贫困村农产品年交易额410万元。

全省已开9000多家电商扶贫小店

记者从一份湖南电商扶贫专项行动工作情况材料中看到,2018年我省电商扶贫工作目标明确,将力争全省农产品网络零售额突破150亿元,参与电商扶贫考核的110个县市区农产品网络零售额要达到100亿元。

本月中旬,省商务厅召开了2018年电商扶贫工作企业座谈会,对2018年全省电商扶贫专项行动进行了政策解读,尤其针对湖南电商扶贫小店模式

升级做了详细介绍。“湖南电商扶贫小店”系统是基于微信平台多公众号数据共享的公益性扶贫交易平台,可“一站式”帮助农户开店、上传、推广、销售自产自销的农特产品、特色手工艺品、自产生活用品等。省商务厅电子商务处提供的信息,经2018年前四个月农产品收获淡季的试运行,平台交易额超过700万元,特别是在涟源市推广“湖南电商扶贫小店”销售金秋梨取得良好效果,短短一个星期开店100多家,销售额最多的小店达4.8万元。目前全省已开店9000多家。

农村电商进入2.0版本

农产品上行推动着农村电商朝着2.0版快速发展。记者了解到,目前全省有长沙市以及岳阳电子商务产业园、益阳中南电子商务产业园等3个国家级电商示范基地,长沙市高新技术产业开发区等7个省级电商示范基地,其他市州、县域也陆续开始兴建电商产业园。5月25日,新化电商产业园正式开园,数十家企业入驻;衡阳智慧电商产业园5月开工,“双11”前使用;邵阳将建农产品电商物流产业园……

“电商产业园避免了企业单打独斗。无论是在办公场地、人才培养,还是物流、渠道、融资上都会更加便利。”入驻了新化电商产业园的湖南小小鸟电子科技有限公司董事长周俊认为,电商产业园成立的集聚效应对电商企业是一个大利好,将更有效地推动农产品“走出去”。 ■记者 杨田风