

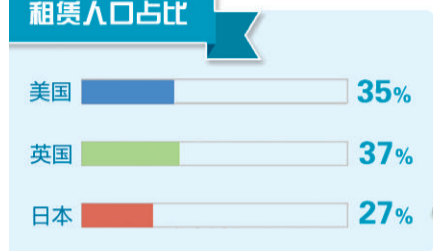
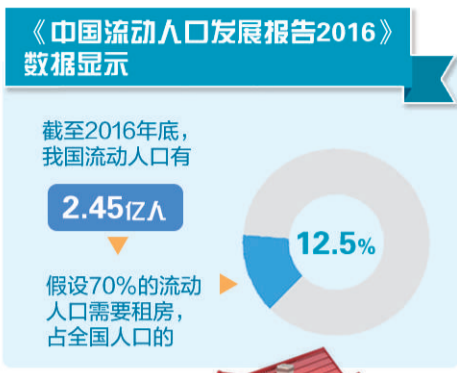
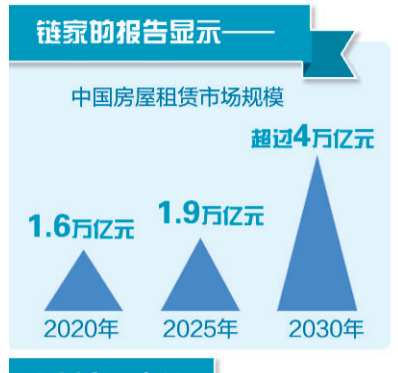
行业巨头纷纷快速布局——

住房租赁市场呈现蓬勃发展趋势

经济日报·中国经济网记者 王轶辰

透视

京东高调发布房地产战略、阿里巴巴快速布局全国住房租赁市场、链家自如早已吸引大批年轻人入住……种种迹象表明，住房租赁市场正在成为房地产行业的投资新风口。专家表示，住房租赁市场呈现蓬勃发展趋势，或将对我国楼市调控和完善住房供给体系产生积极影响。



等行业龙头开发商，纷纷选择以自建团队或合作的方式进入长租公寓领域，积极布局；链家自如、魔方公寓、青年汇、蘑菇公寓……各色长租公寓品牌如雨后春笋般涌现。

市场规模超4万亿元

各路资本纷纷涌入住房租赁领域，首先要得益于国家政策的强势推动。近年来，国务院及相关部门多次印发意见鼓励加快培育和发展住房租赁市场建设。早在去年6月份，国务院办公厅出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》明确，到2020年基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。其中，发展住房租赁企业被摆在培育市场供应主体的首要位置。

今年7月份，住房城乡建设部等九部门联合发布通知，明确在12个重点城市加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场。在政策引导下，多地开始建立住房租赁监管平台，杜绝虚假

房源和黑中介等问题。此外，地方政策也持续跟进，从供给、金融、财政等方面给予支持。

业内人士表示，去年以来国家采取了一系列因地制宜、因城施策的房地产调控政策，楼市调控效果持续显现。但从长远来看，还须完善中国的住房供应体系。购租并举是深化住房制度改革的主要方向，当前加快发展住房租赁市场的意义重大，且十分迫切。政策对住房租赁的大力支持直接激活了市场。

与此同时，传统房地产开发业务利润率不断下滑，也迫使企业寻求新的增长点。据住房城乡建设部统计，目前我国约有1.6亿人在城镇租房居住。围绕这些人口产生的住宿以及生活消费，是一个万亿元级住房租赁市场。东方证券的研究显示，到2030年国内的租房群体数量将达到2.7亿人，整个房地产租赁市场的规模将达到4.2万亿元。链家的报告则显示，中国房屋租赁市场规模2020年为1.6万亿元，2025年为1.9万亿元，2030年会超过4万亿元。“面对这么一大块蛋糕，对于企业而言，想必

都是要积极布局并参与其中。”方正证券房地产首席研究员夏磊说。

市场存在较大供需缺口

失衡的租售比和限购政策也将推动住房租赁市场发展。夏磊表示，一边是高企的房价，另一边是房价增速的租金增速，其后果是：买房成本与租房成本之间差额越来越大，直接体现在月供与租金的差值不断拉大。两相比较，租房意愿会因此得到加强。

《中国流动人口发展报告2016》数据显示，截至2016年底，我国流动人口有2.45亿人，假设70%的流动人口需要租房，占全国人口的12.5%。美国租赁人口占比为35%，英国租赁人口占比为37%，日本租赁人口占比为27%。租房人口占比低，将保证租赁市场未来的增长空间。

夏磊透露，在一线城市，租赁需求尤为旺盛，但是目前房源供给不足，市场供给端存在缺口。以北京为例，2016年末北京常住人口约2173万，租赁人口占比约34%。最近一次人口抽样调查显示，我国家庭平均规模3.1人/户，则租房房屋大约需要238万套。目前北京租房房屋约有150万套左右，供需缺口约为1/3。

同时，目前我国住房租赁市场中，约90%的房源为个人出租，在一些国家成熟的房地产市场中，专业租赁企业提供房源占比在30%左右。个人出租形式占比过高，会带来房源质量差、政府监管难、黑中介横行、安全隐患大等问题。比如群租房，一套90平方米的住宅，多的时候竟然能住数十人，带来诸多社会问题和社会安全隐患。

专家建议，必须大力发展专业化的住房租赁经营企业，充分发挥市场作用，调动企业积极性，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局，满足不断增长的住房租赁需求。

供需变化促使企业集中下调煤价

本报记者 林火灿

最近一段时间，神华、中煤率先宣布下调北方港口市场煤价格。多家地方重点煤炭企业也紧随其后下调了煤炭价格。在迎峰度冬即将到来之际，煤炭价格未涨反跌。有人认为这主要是煤炭企业响应有关部门保供稳价的号召。其实，在煤企集中下调煤价背后，还是供需变化决定价格走势的市场机制在起决定性作用。

今年以来，我国继续加大煤炭去产能的工作力度。截至今年7月底，我国已经退出煤炭产能1.28亿吨，完成去年目标的85%。如果加上去年的去产能成果，已经退出的煤炭产能约为4亿吨。

不过，在去产能过程中，我国也有步骤地增加了优质产能。去年以来，有关部门新核准了26处煤矿，共计1.2亿吨产能；同时还核增了2000万吨以上产能。总的来看，去产能的推进，主要挤出了资源枯竭矿井以及一些落后产能、违法违规产能，煤炭供给能力依然有保障。

目前，其他环节也无法对我国迎峰度冬形成掣肘。首先，运力过去一直是造成我国煤炭供给在迎峰度冬和迎峰度夏时出现区域性、结构性紧张的重要因素。不过，去年铁路部门已经更新和增加了一大批运煤车皮，铁路运力总体上是充裕的。

其次，从库存看，“十一”长假以后港口和电厂存煤数量充足，这对于抑制煤价上涨将起到十分关键的作用。

从需求侧看，近年来随着能源革命的推进和新能源的兴起，我国煤炭消费持续处于下降趋势。北方不少地区的冬季取暖已经完成煤炭清洁高效利用的技术改造，一些地方甚至已经完成“煤改气”的改造，这也将影响迎峰度冬的煤炭需求。另外，今年上半年，我国来水情况不好，火电需求有所增加，但到了下半年来水情况好转，清洁能源增多，火电已经转向低速增长，对电煤的需求也有所回落。

基于上述供需多个环节的分析可以看出，今年的迎峰度冬很难对煤炭价格持续上涨形成有力支撑。煤炭价格下调在情理之中，是符合市场发展趋势的。

从表面看，煤炭价格越高，煤炭企业盈利越多，日子越好过。但是，持续的高煤价，对于煤炭企业的长远发展未必是好事。一方面，煤炭价格的持续上涨，将使下游电力和其他行业承受巨大的成本压力，不利于为煤炭行业发展创造宽松稳定的外部环境。另一方面，一些小煤矿可能趁机死灰复燃，不利于持续推进去产能，也不利于调动企业加快转型升级的积极性，反而可能加速煤炭产能扩张步伐。在上一个“黄金十年”，煤炭价格持续攀升，带来的正是煤炭产能快速扩张，最终导致全行业发展进入“隆冬季”，给企业带来了巨大伤害。

总而言之，此次煤炭企业集体下调价格虽有响应政府号召的因素，更重要的是企业结合自身长远利益考虑而实施的一次调整。此举不仅有利于近期的稳价保供，有利于合理引导市场预期，更有利于推动中长期合同、直接交易等工作的落实，构建供需运等各方共赢的市场格局。

规模不经济 优质不优价

蛋鸡养殖应着眼标准化和深加工

本报记者 李佳霖

行业观察

“今年鸡蛋价格在经历了连续8个月的下跌并创下10年新低后，从8月份开始触底反弹。由于目前全国育雏鸡补栏量下降，明年鸡蛋价格还可能持续上涨。”北京市蛋品加工销售行业协会秘书长王忠强日前在第二届中国蛋品流通大会上接受《经济日报》记者采访时说。

我国是世界第一鸡蛋生产和消费大国，鸡蛋产业每年有3000多亿元产业规模，全球占比40%。目前，中国人平均每天消费一个鸡蛋，但鸡蛋深加工量只有2%，而发达国家蛋制品的占比已经达到了30%。此外，有机、无公害、绿色以及品牌在不同规模中所占比例均不到10%，鸡蛋行业排名前10家的商品蛋鸡养殖企业养殖量在行业占比不足5%。

《中国畜牧业统计摘要》数据显示，我国蛋鸡养殖主体仍以万只以下的中小规模养殖为主，约占全国蛋鸡总存栏量和全国鸡蛋总产量的

63%，“小规模，大群体”的养殖特征仍然比较突出。特别是由于行业集中度低，鸡蛋品牌建设严重滞后，大部分蛋鸡养殖场没有自己的品牌，也未经过相关认证，一定程度上导致了鸡蛋价格波动和订单的不稳定，使得鸡蛋行业从生产到流通环节的交易成本增高，食品安全风险较大。“也就是说，蛋鸡行业正在遭受规模不经济，优质不优价的尴尬。”王忠强说。

面对产能长期过剩、生产成本居高不下、蛋鸡养殖密度高、传染性疾病多、防疫压力大等问题，中国农业大学动物科技学院教授杨宁认为，做强蛋鸡产业，首先要发展标准化规模养殖，由分散的小规模生产向标准化规模化转变。其次，要加强研发，保证育种产品多样化，做好种鸡的疾病净化工作，实行精准饲养并优化饲料配方等都是好的解决方法。

近年来，我国非常重视畜牧业环境保护问题，消费者对“舌尖上的安全”也更加看重。随着蛋品下游行业及蛋品加工技术的发展，也迫切要求上游产业加大投入力度，提高蛋品深加工率，开发研制高附

加值的绿色蛋类食品，以满足消费者需求。农业部畜牧业司行业监测分析处处长辛国昌认为，政府要加强预警信息发布工作。既要注重环境保护，又要让企业盈利创收，畜禽产业急需实行供给侧结构性改革，这需要政府、行业协会和企业三方合力推动。

据西安格润牧业股份有限公司董事长姚建征介绍，格润牧业正在开展功能蛋品研发及多肽蛋粉研制。这家于2003年在西安渭河生态农业示范区成立的以品牌蛋品加工、饲料生产销售为主，从事禽类养殖、生态农业等产业的多元化股份制农牧企业，2016年销售额突破了2.2亿元。

记者在采访中还了解到，全国首家鸡蛋网上交易中心——中国鸡蛋交易中心已上线运营。作为第三方电子交易平台，该中心从饲料成分、栏舍环境等方面实现了全程可视化，从鸡蛋生产到流通各个环节确保全程可追溯，通过二维码技术实现全流程大数据管理，旨在为供需双方提供对接服务，缩减交易时间和空间成本，助推鸡蛋产业转型升级。

有重要意义。

刘平在致辞中表示，中国黄金产业在技术和人才方面存在巨大优势，“一带一路”相关国家在资源禀赋方面也具有显著的比较优势，双方找准符合彼此需求的合作领域，就会事半功倍，将有力地推动“一带一路”建设。

为更好地促进我国黄金企业在“走出去”的过程中进一步团结协作、整合资源、主动出击、加强交流，论坛上发布了《黄金行业“一带一路”发展共识》，呼吁中国黄金企业积极参与“一带一路”建设，抓住机遇，借势出海，开展与相关国家黄金资源和市场开发合作，为中国黄金行业发展注入新动力。

2017“一带一路”黄金产业高峰论坛举行

本报讯 记者亢舒报道：由中国黄金协会、中国黄金集团公司、人民网共同主办的2017“一带一路”黄金产业高峰论坛日前在北京举行。来自工业和信息化部、中国工程院、中国黄金协会、中国黄金集团公司等多个部门的专家学者及企业代表出席。工信部副巡视员刘平，人民网总编辑一兵，中国黄金协会会长、中国黄金集团公司党委书记、董事长宋鑫出席论坛并致辞。受邀嘉宾就“一带一路”倡议向纵深推进，中

国黄金矿业发展迎来新机遇”“推进黄金消费供给侧结构性改革，助力‘一带一路’建设”两大主题展开了深入交流与讨论。

据了解，黄金产业在“一带一路”建设推进中具有先行优势。将黄金作为先导性行业，优先推进我国与相关国家开展黄金勘探、开采、加工、消费，以及黄金投资、交易方面的深入合作，对于促进我国黄金产业健康发展，增强国家黄金控制力，筑牢国家金融安全的防波堤具

重整投资人招募公告

2017年6月19日江苏省常熟市人民法院裁定江苏苏南重工机械科技有限公司（下称苏南重工）重整，并指定苏南重工清算组担任管理人。2017年10月12日第一次债权人会议表决通过了重整投资人招募方案，现管理人面向全社会公开招募重整投资人，欢迎有资金实力和经营能力的投资人前来报名。

苏南重工住所地江苏省常熟经济技术开发区兴港路6号，土地使用权392613平方米，房屋建筑物203969.17平方米，住宅3732.41平方米。经营范围为各类锻铸件、坯料的技术开发、生产、销售；主要产品为轴类、锻圆类、模具钢类、船用件等锻件。

经评估，苏南重工相关资产市场价值为1,775,648,302.11元，原地续用清算价值为1,474,789,914.55元，异地续用清算价值为910,907,627.21元。主要设备包括：80吨电弧炉、120吨精炼炉、四机四流连铸机等冶炼设备；14000吨、6600吨、2500吨油压机及5吨电液锤等4条自由锻造生产线，设计年产24万吨锻件能力。该公司及其冶炼设备未列入江苏省发改委公布的《江苏省2017年钢铁冶炼企业名单和炼铁炼钢装备情况表》。

管理人已完成了阶段性审计，并对已申报债权初步完成了审核，目前正在推进后续重整事宜。

有关债务人的基本情况、重整投资人的资格条件、参与重整投资的程序等详细事项，管理人已将重整投资人招募方案发布在管理人网站（网址：<http://www.zdfzls.com>），请有意向的重整投资人仔细阅读并遵照处理。

欢迎符合条件的社会各方参与本次重整投资人的招募。有意向的重整投资人请于本公告登报之日起15日内以书面方式向苏南重工管理人报名（地址：江苏省常熟经济技术开发区兴港路6号，邮编：215537，电话：18915648705，联系人：王律师）。

管理人现场置备第一次债权人会议资料及重整投资人招募说明书等资料供查阅参考。

特此公告。

公告人：江苏苏南重工机械科技有限公司管理人
二〇一七年十月十七日