

房价腰斩 承接大城市外溢需求的小城何去何从？

本报记者 陈雪波 卢志坤 眉山报道

“今年成都取消了限购，来视高看房子的人确实少了一些。”近日，视高的一位置业顾问向《中国经营报》记者表示，成都楼市政策

8年楼市过山车

天府创新中心小区在2021年时的新房单价达到了11500元/平方米，但目前的小区二手房单价在5600元/平方米左右。

“这个业主在2021年买这套房子时总价70多万元，到现在还有45万元贷款没还，但现在他的房子挂牌价只有35万元。”视高房地产中介冀旺(化名)向记者介绍了天府创新中心小区的一套62平方米的房子。站在这套房子的阳台上能远眺天府大道的景色，但室内还没有装修。冀旺告诉记者，在视高，像这样价格“腰斩”的房子不在少数，但这样的价格未必能很快吸引来接手的人。

记者查询发现，天府创新中心小区在2021年时的新房单价达到了11500元/平方米，但目前的小区二手房单价在5600元/平方米左

生活配套设施未完善

三十多层高的楼栋空调外机平台只零星放了三台机器。

记者在天府创新中心小区、天府中心城小区的院子里能看到整齐的小区绿化和运动器材，虽然交房已经一年多，白天在小区里依然很难看到有住户走动，十分冷清。小区一位清洁工告诉记者，这里面住的人确实不多，其中大部分是外地人。

住客稀少是视高天府大道西侧片区的普遍现状。记者咨询当地多位房产中介人员，他们告诉记者，交房两三年的小区，入住率也只有10%左右。

记者观察发现，当地有大量已交房小区的出入口鲜有人员出入。整栋的住宅临街阳台空空荡荡，交

间接影响了视高楼市。

视高街道位于四川省眉山市仁寿县，受益于毗邻省会成都，视高楼市在2019年前后曾高歌猛进，平均房价在几年时间里从4000元/平方米一度涨到

右，不到3年前价格的一半。

视高楼市的狂飙突进要从8年前说起。2016年10月，成都楼市开始限购，在成都购房需要有户口、社保年限等相应要求。与此同时，天府新区成都片区也进入快速发展期，兴隆湖周边迎来了高楼大厦和打工人，附近房价在2020年前后达到了30000元/平方米。

视高虽然不属于成都，但距离成都的兴隆湖只有20公里，二者有宽阔的天府大道相连。视高在高光时引来了众多大型房地产公司落地项目，保利、万科、新城控股、碧桂园、领地……

房时开发商逐户悬挂的红色中国结还未被换掉，已经褪色。三十多层高的楼栋空调外机平台只零星放了三台机器。

尽管多数小区都配建了临街商铺，但其中只有少数五金店在营业，便利店则很难看到。街道上偶尔有挂着成都牌照的汽车驶过，少有行人。夜幕降临后，多数小区隐入夜色，甚至一些小区外的马路路灯也没有开，整条街道十分寂静。

不过，视高也有其热闹的一面。视高天府大道西片区的居民，购买生活用品、聚餐、娱乐往往需要驱车向东横穿天府大道，到视高的钢铁片区。钢铁片区是视高本地人

15000元/平方米。但随着房地产市场下行，2022年开始视高楼市随之回落。同是因临近大城市而催热房地产，视高常常被人与紧邻北京的燕郊作比较。今年4月，成都市彻底取消限购，视

2017年5月5日，眉山视高镇104.98亩住兼商用地以2893元/平方米的价格成交，竞得者是保利，这个地块溢价率竟高达305%。

接下来的数年间，几平方公里范围内矗立起了密集的楼栋，新房价格也来到了13000元/平方米—17000元/平方米。因与成都的一些区域同属于“四川天府新区”，当时视高一些楼盘的宣传中，常常故意模糊其与成都的界限。

彼时，来到视高买房的多是看好成都楼市，但没有成都购房资格的人。也有不少外地人不远千里来视高，在此购房投资或养老，其中

所聚居的区域，有商场、公园、大学，街道上颇为热闹。但因这个片区中有大量的拆迁安置房小区，所以很多房产中介不屑一顾。

记者走访了位于钢铁片区附近的环天山岷城项目售楼处，该项目的售价依然坚守在11000元/平方米。不过，记者走访该项目期间，偌大的售楼处里只有一组手持相机的房产自媒体工作人员在听置业顾问讲解。该项目置业顾问告诉记者，现在的客户中还是以“新西兰”人群为主。在成都不限购之后，客户明显少了一些。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪指出，面对诸如视高、燕郊这

样临近大城市的小镇，普通购房者应该保持一定的警惕，比如购房者应该审慎评估区域的发展前景和潜力，一些地区可能面临发展瓶颈，无法持续吸引人口和产业，购房投资的回报可能不如预期。

同时，购房者需要考虑区域的基础设施和公共服务配套情况，如果基础设施不完善，交通、教育、医疗等公共服务水平低下，可能会影响居住体验和生活质量；另外，购房者也应该关注相应区域的就业机会和产业结构，如果地区缺乏多元化的就业机会和稳定的产业支撑，可能会导致就业困难，影响购房者的收入来源和未来发展。

“新西兰”(新疆、西藏、甘肃、宁夏、青海等西部省份)人群占多数。

最近两年，成都逐步放宽购房资格，特别是今年4月28日，彻底取消了所有购房资格限制，视高的次新房价格陆续跌至4000元/平方米—6000元/平方米。最近一年来，视高已经极少有新房取证。

在法拍平台也能看到大量视高房源。比如，一套于2023年12月9日成交的视高街道百花大道566号房源最终成交价为48.05万元，而其原价曾高达145.42万元。但更多的视高法拍房源命运甚至更糟，即使临近拍卖时间也无人报名。

据了解，海航自重整以来，尽管经营业绩有所改善，但仍有一些重整留债协议难落地、重整企业的归属争议等遗留问题待解，

这也是今年新海航工作重点之一。同时，在航司竞争激烈的当下，如何实现提质增效，是摆在新海航眼前的一道必考题。



短短几年间视高建起了密集的高楼，但楼宇人气冷清。

本报资料室/图

产业导入尝试

在2020年、2021年，四川天府乐高乐园和小猪佩奇乐园也相继在视高开工。

当然视高也并非只有房地产。

从设立天府新区眉山片区开始，视高就开始进行多元产业导入，很多开发商进行住宅开发的同时也会带来产业园项目。联想叠云创新科技园、川港合作示范园、法国勒芒文化体育园区、中粮加州智慧城、中日国际康养城……众多产业园开始进入视高。在2020年、2021年，四川天府乐高乐园和小猪佩奇乐园也相继在视高开工。

这里的公共交通也在以肉眼可见的速度升级。连接成都地铁站的市域铁路S5线已经在建设中，预计将在2026年具备运营条件，这条铁路未来会途经视高直达眉山市主城区。

沿着天府大道视高段一路向南，可以在道路两侧看到成排的玻璃幕墙写字楼，酷似一线城市的中央商务区。但目前这些写字楼很少能看到职员出入。四川天府乐高乐园和小猪佩奇

乐园则一度陷入停工。

不过，视高的产业拓展仍在继续。今年1月，天府新区眉山党工委管委会的官方微信公众号发布《2024年眉山天府新区发展机遇清单》，其中大量涉及视高的高端制造业，包括新型显示及配套产业园建设项目、电子元器件产业园区、智能机器人产业园区、无人机产业园区、先进光纤缆研发制造配套项目、导线电缆制造项目，计划在视高落地。

视高应该如何更好地进行产业导入？关荣雪建议，首先，需要进行深入的产业调查和定位，了解视高的资源优势、人力资源、市场需求等因素，并结合当地实际情况，确定适合发展的产业方向。另外，视高可以尝试通过打造产业集群来吸引企业和人才，通过提供专业的产业园区、税收优惠、科研支持等政策措施，吸引相关产业企业入驻，形成产业上下游的协同效应。

濒临面值退市 海航控股获“方大系”增持相救

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

面对一个多月来股价连续下挫，逼近面值退市边缘的情况，海

航控股(600221.SH)近日抛出多项措施以自救。

根据近期公告，海航控股先是于6月28日获得控股股东对

其B股的增持计划，后又于7月7日获得“方大系”兄弟公司的增持安排。

除此之外，海航控股还于6

月下旬发布了“提质增效重回报”方案，并于近日宣布增加互联网直播相关业务，为公司创造新的利润增长点。

据了解，海航自重整以来，尽管经营业绩有所改善，但仍有一些重整留债协议难落地、重整企业的归属争议等遗留问题待解，

这也是今年新海航工作重点之一。同时，在航司竞争激烈的当下，如何实现提质增效，是摆在新海航眼前的一道必考题。

获“方大系”公司增持

7月7日晚间，海航控股公告称，收到关联方上海方大投资管理有限责任公司(以下简称“上海方大”)通知，上海方大计划于2024年7月8日起6个月内通过上海证券交易所集中竞价交易系统增持公司A股股份，拟增持金额不低于6000万元，不超过1.19亿元。

据了解，上海方大为方大炭素(600516.SH)全资子公司。而海航控股为方大炭素控股股东——辽宁方大集团实业有限公司(以下简称“方大集团”)的控股子公司。两家上市公司的实控人均均为方大集团董事长方威。

自今年5月中下旬以来，海航控股A股股价已经连续一个多月下挫，不断逼近1元红线，从6月初的1.36元/股大跌至6月28日最低1元/股，创下公司上市以来历史最低价。

而根据退市新规，对于在上交所既发行A股又发行B股的上市公司，如果其A、B股每日收盘价连续20个交易日同时都低于1元，将会被强制退市。

自6月以来，海航控股投资者注意到“1元退市”风险并多次在投资者关系互动平台向海航控股提问相关补救措施。

对此，海航控股方面曾在6月中旬回复称，股票价格受宏观经济环境、国内外产业政策、大盘走势及行业形势、投资者心理预期、公司经营业绩等众多复杂因素影响，公司高度重视市值维护及管

理工作，并制定市值维护方案。

6月24日，海航控股发布“提质增效重回报”方案，内容包括服务创新、完善航线网络、助力海南自由贸易港建设、提升精细化管理水平、推动公司数字化转型等多方面提质增效举措，但此后几天股价下跌状况并无改善。

在此次收到上海方大增持通知之前，海航控股近期还获得了控股股东对其B股的增持。据了解，6月28日，海航控股B股触及重组以来股价最低点0.113美元/股(约合人民币0.82元/股)，彼时，其B股已连续7日收于1元/股以下。

7月1日晚，海航控股公告称，其B股股票已连续三个交易日收盘价格跌幅偏离度累计达20.24%，但公司目前经营情况正常，内外部经营环境未发生重大变化。根据当天公告，控股股东的一致行动人American Aviation LDC，基于“对公司良好发展前景的坚定信心及对其长期投资价值的充分认可”，于2024年6月28日通过集中竞价交易方式增持公司B股股份2566204股，占公司总股本的0.01%，并计划继续增持，累计增持股份金额不低于500万美元，不超过1000万美元(含2024年6月28日已增持金额)。

协纵策略管理集团创始人黄立冲告诉《中国经营报》记者，对于一家在上交所既发行A股又发行B股的上市公司来说，由于A股市场的投资者多为国内投资者，增持A

股通常会被视为公司对自身价值的认可，可能会提振市场信心，短期内推高A股股价，同时还可以增加市场交易量，改善股票的流动性。由于A股和B股之间存在一定联动效应，A股增持可能间接提振B股市场信心，带动B股股价上涨。

而B股市场的投资者多为境外投资者或持有外汇的国内投资者，增持B股可以显示公司对国际投资者的重视，吸引更多国际投资者关注公司，有助于提升企业的国际形象和市场地位。

同样由于联动效应，B股增持可能间接提振A股市场信心，带动A股股价上涨。

不过，黄立冲表示，A股和B股存在着比较大的价格差异，可能导致公司的增持成本也不一样，往往增持B股所花资金更少。据了解，海航控股A股总股本约432.16亿股，B股总股本36945万股，增持B股“性价比”更高。

根据海航控股及方大炭素的公告，此次上海方大增持海航控股A股股份，是基于海航控股股价下行，判断股价被严重低估，鉴于海航控股基本面良好，拟对海航控股进行股票投资，增加投资收益，进一步提升业绩水平。

据了解，上海方大此次增持所需资金来自自筹渠道，增持不设价格区间，将根据市场整体变化趋势和标的公司股票交易价格的波动情况，择机实施增持计划。

7月11日午间收盘，海航控股A股报收1.13元/股，涨幅为3.67%。

打出自救“组合拳”

据黄立冲解释，造成一家上市公司股价下挫的原因是多方面的，尽管有时企业经营正常，但如果市场对其前景信心不足，股价可能会被持续打压至低于1元，从而触发退市机制。同时，如果企业流动性差，股票交易不活跃，即使企业盈利情况良好，也可能因股票流动性不足导致股价下跌。

他还指出，市场操纵风险也不能忽视，有时市场操纵行为可能会人为压低股价，导致企业股价低于1元。此外，信息不对称也是一个因素，有时投资者对企业的了解不够全面，可能导致对企业的价值低估。

据了解，尽管股价连续下挫，但海航控股经营面已较之前有所改善。得益于民航业整体复苏带动，海航控股去年已率先实现扭亏为盈。今年一季度，公司实现营收175.5亿元，同比增长33.48%；净利润为6.87亿元，同比增长334.51%。

不过，此前海航集团破产重整遗留问题尚未完全解决。据了解，2021年年底，方大集团以380亿元增资入股(外加30亿元的风险救助金)，于当年12月8日正式入主海航集团航空主业。在引入方大集团半年后，海航控股于2022年5月18日实现“摘星”，当年9月，“ST海航”正式脱帽，更名为“海航控股”。

面对新海航，方大集团董事

局主席方威提出要改变过去只追求收入规模的发展思路，他为新海航提出了“安全第一、服务第一、利润第一”的发展目标。

今年1月份，方威在海航航空集团(海航控股股东)专题会上提出2024年新海航的多项目标，其中既包括继续挖掘销售潜力、全服务延伸要落地等，也包括加快处理重整遗留问题。他当时表示：“海航尽管重整两年多了，但我们遗留的问题还有20余项没有解决，遗留的问题不解决，想快速发展都发展不了。”

这些遗留问题包括重整留债协议难落地，以及重整企业的归属争议等。目前海航控股债务压力仍存。截至今年一季度，公司总负债达1327.13亿元，其中短期借款和一年内到期的非流动负债超150亿元，资产负债率高达98.46%。

据了解，在7月1日当天，海航控股连发多条公告，除了上述针对B股股份的增持计划，还包括采购机上娱乐系统设备、布局互联网直播等举措。

今年5月下旬，海航航空集团官微曾发布过一则电商直播团队招聘简章，招聘职业主播、直播核心运营、直播商务经理、短视频编导、短视频摄像及剪辑等岗位的人才。并表示，直播电商作为2024年新海航航空集团重点规划项目，将以打造头部直播间为目标，创新海航销售模式。

今年6月份时，海航航空集团方面表示，在海航大厦的直播间搭建已初现规模。

根据最新的公告，海航控股将与海航航空集团签署《出资协议书》，共同出资设立海南海航优选商务有限公司(以下简称“海航优选”)，开展电商直播相关业务。

新成立的海航优选主营业务为互联网直播、销售业务等，海航控股方面表示，该合资公司的设立有利于公司充分挖掘自身资源潜力，通过搭建直播平台，提升公司机票、辅营产品等销售，同时利用直播平台拓展业务范围，为公司创造新的利润增长点。

据了解，海航控股及其控股子公司航司北部湾航空、福州航空、祥鹏航空、乌鲁木齐航空、长安航空将加入海航航空集团推出的“机票通用类”产品组合，借助海航航空集团直播电商平台及流量，拓宽销售渠道，来提升机票以及辅营产品销量。

海航航空集团官微在7月4日发布消息称，近日海南省委副书记、省长刘小明来到海航调研。刘小明指出：“在海南自贸港政策加持下，新海航发展未来可期，海南省一直高度重视新海航包括海航控股的发展，将主动靠前服务，以解决企业发展面临的具体困难和问题为导向，通过提供金融政策支持及其他方式，助推企业高质量发展。”