

放宽落户政策 大湾区多城加入“抢人大战”

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

12月18日,广州为期一个月关于公开征求《广州市户籍迁入管理规定(修订稿)》(以下简称《修订稿》)意见结束征集。《中国经营报》记者从知情人士处获悉,该事项下一步将按照《广州市重大行政决策程序规定》执行。

值得注意的是,《修订稿》自公告便引起广泛关注,该文件对广州

“买房送户口”扩围

住房政策与人口、人才政策相结合正形成趋势。

外界对《修订稿》解读称,这释放出广州拟放开“购房落户”的积极信号。

根据《修订稿》的起草说明文件,“新增安居乐业落户”是此次政策修订的主要特点亮点之一。考虑广州作为超大城市,区域人口密度分布不均现象较突出,本着合理有序、渐进适度的原则,兼顾“增量”“存量”需求,广州拟实施区域差别化安居乐业落户。

具体而言,在白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区7个行政区范围内,拥有合法产权住宅房屋且符合三种条件之一的人员,可申请将户籍迁入广州市,三种条件均要求申请人在广州市连续缴纳社会保险满1年。此外,通过二手房申请安居乐业落户,要求该住宅房屋原户口全部迁出且3年内未用于办理过安居乐业落户。

值得注意的是,除了新增安居乐业落户,《修订稿》还放宽了引进人才及政策性落户条件,同时新增投资纳税落户以及优化积分制落户方式。

事实上,此前广州在“购房落户”方面打开过一道口子。8月,广州市花都区住房和城乡建设局发布《关于进一步促进房地产市场平稳

市迁入政策进行了修订,其中新增“安居乐业落户”方式,即在白云区、黄埔区等7个行政区内,拥有合法产权住宅房屋且在广州市连续缴纳社会保险满1年的人员,可申请落户。至此,广州或将成为第一个放开“购房落户”的一线城市。

事实上,广州所在的粤港澳大湾区已有多个城市在今年明确实施“购房落户”。5月—12月,佛山、惠州、东莞、中山相继发布政策,在当地持

健康发展若干措施的通知,其中提及“买房享花都‘准落户’待遇”。户籍向来与子女教育、养老、就业等密不可分,花都区此番出台的楼市新政正是瞄准与户籍捆绑的子女教育需求。

事实上,今年以来有多个城市通过重启“购房落户”、探索“租房落户”等方式吸引新市民,住房政策与人口、人才政策相结合正形成趋势。

作为大湾区首个放开“购房落户”的城市,佛山在今年5月发布《关于稳定居住就业落户事项调整的通知》,在该市持有合法产权住宅房屋,或合法稳定就业满3年(连续缴纳社会保险满3年,或连续经商满3年,可互补叠加)并有合法稳定住所(含租赁)的非本市户籍人员,可以申请落户,共同居住生活的配偶、未成年子女可以随迁。也就是说,除了“买房可落户”,租房也能落户佛山。

佛山市公安局对上述政策解读称,政策制定背景之一是去年在高明区、三水区及南海区西岸社区实施放宽稳定居住就业落户政策后,这些区域落户人数明显增长。同时,佛山市内其他区域的一些群众也通过各种渠道反映,希望全市统一放宽落户政策,方便落户佛山,享

有合法产权住宅房屋的非本市户籍人员,可依条件申请落户该市。

放宽落户限制背后是对人口资源的争夺。《修订稿》的起草说明文件就指出,政策修订是为积极适应人口发展新常态,促进人口规模适度增长、人口结构持续优化,为广州高质量发展提供强有力的人力支撑。据中指研究院统计,近几年,全国已有超20个城市出台“购房即可申请落户”政策。

受同城便利。

据佛山市公安局披露,新政发布后一个月内,截至6月12日,佛山全市公安机关共受理市外迁入申请3.8万人,与去年相比增长近3倍。此后,惠州、东莞、中山分别于10月、11月、12月发布相关政策,进一步拓宽落户渠道。



今年11月,东莞明确实施“购房可申请落户”政策,图为东莞一处在建楼盘。 陈婷/摄影

或支撑房地产市场

“长期来看,将对房地产市场的住房需求释放形成一定支撑”。

受“购房落户”政策牵动的还有房地产市场。

对于此次《修订稿》,中指研究院华南分院研究主管陈雪强对记者表示,实施安居乐业落户政策短期内将带动有落户需求的购房者入市,加快广州商品住宅库存的去化。从中长期来看,也将为广州带来持续的住房需求释放。此外,放宽引进人才落户条件、取消积分制落户年度名额限制、新增投资纳税落户等政策也将为广州带来人口的持续增长,一方面为广州的经济发展奠定基础,另一方面也将吸引更多的人到广州安居乐业,“长期来看,将对房地产市场的住房需求释放形成一定支撑”。

广东省城规院住房政策研究

中心首席研究员李宇嘉认为,广州落户政策的调整一方面丰富了多元化落户的框架,为有能力、有潜力落户的人提供更多选择;另一方面,有助于释放消费潜力,稳定市场预期,对其他热点城市有借鉴意义。

广州市住建局发布的数据显示,11月,广州一手住宅成交量仍处于年度高位水平,二手住宅成交量基本持平。具体来看,一手住宅网签面积90.02万平方米,同比增长53.2%,虽环比下降19.2%,但远高于前11个月月均63.26万平方米的成交量;二手住宅网签面积124.12万平方米,同比增长2.5%,环比略降1.3%,处于近两年高位水平。

从整个大湾区的市场表现来

看,据克而瑞统计,已实施“购房落户”政策的佛山在11月的商品住宅成交面积(约56万平方米)排在深圳(约96万平方米)、广州(约90万平方米)之后,但差距仍较为明显。当月,惠州、东莞、中山的商品住宅成交面积分别约46万平方米、22万平方米、21万平方米。

克而瑞分析指出,11月,大湾区房企积极推货入市促进现金回流,推销量达9738套,环比增长9%,同比增长18%;平均去化率为23%,同比增加8个百分点。分城市来看,广州、深圳推销量高企,其中,深圳去化率达48%,热度最高,广州去化较为平淡,其余7城多盘采取续销平推措施,整体去化率延续低位水平。

“留人大考”开卷

城市“抢人”有招之外更须“留人”有道。留住人才,才能留住城市未来的发展。

促进楼市平稳发展的同时,“购房落户”政策的落地还在于“抢人”,为城市发展注入新的动力。

今年7月,国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》的通知,“进一步深化户籍制度改革”是重点任务之一。具体而言,放开放宽除个别超大城市外的落户限制,推行以经常居住地登记户口制度。全面落实城区常住人口300万以下城市取消落户限制要求,全面放宽城区常住人口300万—500万城市落户条件。

作为我国超大城市之一,广州出台的《修订稿》起草说明文件亦显示,政策修订是为适应国家政策调整的要求,对该市人口调控和服务管理政策进行相应优化调整,完善积分落户制度,进一步放宽落户条件,降低落户门槛,促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。目前,国内除个别超大城市以外,均已全面放开放宽落户限制。广州市学历落户门槛相对较高,多样化落户途径不足,尚存在较大优化调整空间。

值得注意的是,城市“抢人”

有招之外更须“留人”有道。留住人才,才能留住城市未来的发展。

今年刊发在《广东经济》杂志的文章《人才建设引领粤港澳大湾区高质量发展——基于9个城市地区的人才政策研究》指出,东莞、佛山、中山和惠州等4个城市主要在物质激励方面吸引人才;广州和深圳的市级人才政策主题覆盖全面;广州南沙、深圳前海、珠海横琴等三大粤港澳大湾区城市地区人才政策普遍存在的问题,可从加强产业人才国际化培养、制度创新鼓励科技成果转化、持续完善投资融资生态圈、加强港澳人才交流合作4个方面完善人才政策体系。

上述文件亦指出,需求型和环境型政策工具使用不足,是粤港澳大湾区城市地区人才政策普遍存在的问题,可从加强产业人才国际化培养、制度创新鼓励科技成果转化、持续完善投资融资生态圈、加强港澳人才交流合作4个方面完善人才政策体系。

经营业绩整体修复 陕西旅游重启IPO胜算几何

重启上市

本报记者 王登海 西安报道

在实现业绩修复后,陕西旅游文化产业股份有限公司(以下简称“陕西旅游”,870432.NQ)重启IPO。

日前,陕西旅游公告称,公司已完成了上市辅导工作,并准备重启上市计划,目标是在上海证券交易所主板上市。

《中国经营报》记者关注到,此番上市,陕西旅游的经营业绩有了明显提升,在2023年度实现扭亏为盈后,今年前三季度业绩继续保持增长,经营规模进一步扩大。

此外,记者还关注到,目前陕西旅游已经将业务版图拓展至山东泰安,其旗下子公司陕旅(泰安)文化旅游有限公司(以下简称“陕旅泰安”)在泰安打造了泰山秀城(一期)项目。在陕西旅游此前上市计划中,也打算将绝大部分募投资金用于泰安项目。

在此次正式上市之前,陕西旅游再度加码泰安投资,与泰安旅游经济开发区管理委员会、山东泰山财金实业有限公司共同组建合资公司开发运营泰山秀城(二期)项目。不过,近年来,陕旅泰安一直处于亏损的状态。

为何在亏损的情况下仍旧投资泰安?此次上市计划中,募集的资金将重点投资哪些项目?对于上述问题,记者致电并致函陕西旅游,截至发稿,未收到对方回复。

作为旅游大省,陕西目前尚未在省级层面拥有旅游上市公司,这在一定程度上限制了其旅游产业的资本市场发展。因此,陕西旅游的上市计划不仅是对这一空白的填补,也是推动当地旅游产业进一步发展的关键一步。

然而,陕西旅游的上市之路并不顺利。

资料显示,陕西旅游前身为陕西省旅游建筑规划设计院,经过一

业绩好转

记者观察到,陕西旅游在此次申请上市之际,其经营业绩实现了显著提升,收入和净利润均超越了2019年同期的水平。

事实上,作为陕旅集团旗下拟上市平台,陕西旅游得到了集团最优质资产的注入,其盈利能力远超陕西已上市旅企。

数据显示,2017年—2019年,陕西旅游的营业收入呈现出稳健的增长趋势,分别为4.91亿元、5.66亿元和6.37亿元,同时,归属

加码投资泰安项目

在陕西省内深耕多年之后,陕西旅游的业务版图还拓展到了山东省泰安市。

2019年,陕西旅游提出要投资打造一个占地面积约350亩的沉浸式主题文化互动体验型项目,并在泰安市注册了全资子公司陕旅泰安。

资料显示,泰山秀城是由泰安旅游经济开发区与陕西旅游联合开发的“演艺+娱乐”旅游目的

系列改制和资本注入,于2017年正式更名为陕西旅游文化产业股份有限公司,并于同年在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让。公司的控股股东为陕旅集团,持有公司47.59%的股份,公司的实际控制人为陕西省国资委。

2017年,陕西旅游在挂牌新三板不足半年时,就曾紧锣密鼓地筹划转板IPO,同年7月向陕西证监局报送了上市辅导备案材

料,并接受华菁证券有限公司的上市辅导。

2020年12月,陕西旅游首次向中国证监会提交了首次公开发行股票并在上海证券交易所上市的申请,并于12月22日获得正式受理。然而,由于信永中和会计师事务所和北京市金杜律师事务所被证监会立案调查,审查一度中止。2022年4月,陕西旅游审查恢复,但因业绩及自身经营规划

等综合考虑,同年7月申请撤回上市申请,终止审核。

2023年12月,陕西旅游再次向陕西证监局提交了上市辅导备案材料,并与中国国际金融股份有限公司签订了辅导协议。

日前,陕西旅游再次发布公告,已经完成了上市辅导,公司拟申请在上交所主板上市,此次上市发行股票数量不超过19333334股,且不低于发行完成后公司总股数的25%。

于母公司的净利润也同步增长,分别为0.79亿元、1.25亿元和1.48亿元。

然而,2020年—2022年,受疫情因素的影响,陕西旅游的营业收入遭遇了整体下滑,三年的营收分别为3.03亿元、3.62亿元和2.24亿元,对应的归属于母公司的净利润也出现了波动,分别为0.25亿元、0.36亿元和-0.74亿元。

到了2023年,随着国内旅游市场的强劲复苏,陕西旅游成功

实现了扭亏为盈,营业收入达到10.71亿元,同比增长了378.51%;归属于母公司的净利润达到了4.18亿元。

在陕西旅游的收入构成中,旅游演艺和旅游索道占据了主要部分。特别是旅游演艺,几乎占据了公司收入的半壁江山。以2023年为例,公司10.71亿元的营收中,演艺收入高达6.02亿元,旅游索道收入为3.74亿元,而客运道路和旅游餐饮收入分别只有

4136.34万元,和4714.25万元。

这其中,在华清景区上演的《长恨歌》实景舞剧为陕西旅游带来了可观的收入。陕西旅游旗下子公司陕西长恨歌演艺文化有限公司是专注于旅游文化演艺项目的投资、开发和经营管理的公司,是《长恨歌》实景舞剧和《1212》实景影画剧的主要经营实体。2023年,陕西长恨歌演艺文化有限公司营业收入接近6亿元,净利润接近4亿元。

此外,位于国家5A级风景名胜

区华山景区内的华山西峰索道是公司另一项主要收入来源。陕西太华旅游索道公路有限公司成立于2008年,负责西峰客运索道的筹建和经营。2016年,公司设立子公司陕西华威索道旅游发展有限公司,从事岔峪滑道的运营。2023年,陕西太华旅游索道公路有限公司的营业收入为4.20亿元,净利润为1.74亿元。

日前,陕西旅游进一步加大对泰安项目的投资力度。公告称,公司及其全资子公司陕旅泰安有意与泰安旅游经济开发区管理委员会和山东泰山财金实业有限公司在文旅项目投资、演艺项目开发进一步合作,共同开发运营泰山秀城(二期)项目,并已签署《投资合作协议书》。

此次合作中,陕旅泰安与财金实业将共同组建合资公司,计

划在泰山秀城景区新建4台大型精品文化演艺项目,总投资额达8.2亿元。合资公司将由财金实业持股49%,陕旅泰安持股51%。

不过,近年来,陕旅泰安一直处于亏损状态。数据显示,陕旅泰安在2021年、2022年、2023年及2024年上半年的营收分别为302.27万元、324.07万元、464.75万元、384.79万元,净利润分别为-377.09万元、-1153.02万元、-2155.41万元、-1184.84万元。