

市住建委:一次性支付租金不宜过长

北京商报讯(记者 彭耀广)对于近期关注度较高的万科翡翠书院 月租金最低1.5万元、十年租金180万元起”一事,北京市住建委做出回应:我们鼓励租赁双方建立长期稳定的租赁关系,但建议承租人一次性支付租金期限不宜过长,否则过程中发生的与产权主体相关的变化等因素,可能给承租人带来不必要的困扰和损失。”

北京市住建委相关负责人表示,企业竞自持的租赁住房,在70年土地使用权期限内,开发建设主体无论自持项目,还是将项目转让给新受让主体,都只能出租,不能出售或变相以租代售等;承租人租赁此类住房,无论租赁期限和续租次数多少,都只能获得使用权,不能获得产权。同时,住房租赁市场是房地产市场的重要组成部分,租房是居民群众实现住有所居的重要途径。去年“3·17”新政以来的一系列调控政策措施对稳定房价起到了明显成效。在稳定租金方面,市住建委将会同相关部门持续采取有力措施,促进租赁市场的平稳健康发展。

近期,北京市首批开发全自持项目之一的万科翡翠书院进入预租阶段。该项目的信息一经发布便引来市场热烈讨论,一方面该项目定位于中高端租赁项目,租金定价较高,90平方米三居室户型年租金约18万元;另一方面,此前万科方面曾透露,该项目起租期为三年,最长可租赁十年。同时,在租赁期间,租金将保持不变,但需一次性付清全部租金。

此外,市住建委方面介绍,北京市正在加快发展多主体供给、多渠道保障的住房租赁市场。去年制定的五年50万套租赁住房供应计划,目前已确定39个、203公顷集体土地租赁住房项目,其中8个项目已取得立项手续。大量租赁住房的建设,将对稳定本市住房租金起到主导作用。

2019年下半年投产首批5G手机

北京商报讯(记者 石飞月)4月22日,工信部信息通信发展司司长闻库表示,中国5G处于全球领先水平。按照规划,预计2019年元旦前进行首批5G芯片的流片,并在春节前后完成。2019年上半年,开展商用基站建设,下半年生产出首批5G手机。

在全球产业链的共同推动下,5G商用时间点不断被提前。根据规划,我国将于2018年进行试验网测试,最早在2019年下半年,部分城市便能用上5G网络,预计在2020年开始规模化商用。

因此,目前各终端厂家都在紧锣密鼓地研发筹备5G终端手机设备,以跟上5G智能终端的发展机会。在华为日前举办的全球分析师大会上,华为公布了产品路线图。根据华为的产品战略来看,旗下首款支持5G网络的手机将会在2019年下半年正式发布。据了解,在华为未重新打造一条新产品线的情况下,该支持5G网络的手机应该为Mate系列后续机型。同时,联想方面也在此前的誓师大会上表示,未来将首发搭载高通骁龙855处理器的5G手机。

此外,vivo创始人、总裁兼首席执行官沈伟此前在博鳌亚洲论坛上公布vivo今年关于5G领域的布局、战略。沈伟表示,预计在2019年,vivo将推出基于5G预商用终端,2020年实现5G手机商用。

市场调研公司Counterpoint Research发布报告称,2021年全球5G智能手机出货量将达到1.1亿部,较2020年增长255%。

Counterpoint Research在报告中称,由于全球智能手机市场已经饱和,且产品创新无法推动增长,预计到2018-2021年期间,全球智能手机市场的年复合增长率将仅为2%左右。5G设备将在市场中崭露头角,但整体向5G设备的迁移将会非常缓慢”,Counterpoint Research方面称。随着5G技术的进一步完成,5G手机的销量也将会节节攀升。

北京科兴疫苗生产停摆

北京商报讯(记者 钱瑜 姚倩)4月21日晚,北京科兴生物制品有限公司(以下简称“北京科兴”)在微信公众号发文称,北京科兴近日正在遭受大股东威胁和骚扰,办公楼被非法查封、供电被非法切断,生产经营活动被迫停摆。4月22日,北京商报记者从北京科兴内部人士处确认了该消息。

资料显示,北京科兴外方股东科兴控股(香港)有限公司(以下简称“香港科兴”)的母公司科兴控股,为中国早期在纳斯达克上市的疫苗企业。作为科兴控股唯一的主要生产运营实体,北京科兴主要业务为人用疫苗研发、生产和销售,该公司的甲肝灭活疫苗(孩尔来福)产量占国内甲肝灭活疫苗53%以上。

据了解,北京科兴由两家股东方持有,其中香港科兴持股73.09%、未名生物医药有限公司(以下简称“未名医药”)持股26.91%。根据未名医药财报显示,2015-2016年,未名医药分别实现营收8.58亿元、12.65亿元,实现净利2.5亿元、4.18亿元。其中,北京科兴实现营收分别为3.85亿元、4.43亿元,占总营收44.87%、35.02%。

此前,北京科兴方面曾表示,科兴控股已经开始筹备通过私有化的方式从纳斯达克退市,并寻求适当时机在国内A股市场上市;在A股上市路径的选择上,北京科兴中外股东双方出现严重分歧。4月16日,未名医药发布公告称,由于北京科兴拒绝提供2017年财报数据及资料,导致年报披露延期,公司已向北京科兴发去律师函。

本次事件被认为是科兴控股私有化过程中股东权益矛盾的升级。据了解,北京科兴目前的生产经营活动几乎处于停摆状态。

调控升级 海南实施全域限购

对于海南房地产市场而言,全岛建设自由贸易试验区无疑是一大利好,但也伴随着步步升级的楼市调控政策。

4月22日晚间,海南省发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》(以下简称《通知》),提出在已出台限购政策的基础上,实施全域限购。以热门地区海口、三亚等地为例,非海南户籍居民家庭买房,至少一名家庭成员在海南累计缴够60个月社保或个税,且不得补缴。在业内人士看来,海南省楼市调控升级,符合该区域新定位新身份,从土地供应端到购买端的全面严控,将抑制海南楼市的投资投机需求,从而带来楼市非理性上扬的降温。

停供外销商品房用地

根据《通知》内容,此次海南房地产市场的调控将从供应端着手深入。在土地供应方面,《通知》要求,实行最严格的节约用地制度,实施建设用地总量和强度双控行动,确保海南建设用地总量在现有基础上不增加。

同时,建设用地供应向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港亟需的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜,大幅减少直至停止供应外销商品住宅用地。

值得一提的是,在已出让但尚未开发的商品住宅用地的利用方面,《通知》鼓励这些项目转型用于发展其他产业或者共有产权住房、限售商品住房、租赁住房等。



严格限贷限转让

在严把供应端外,在购买端海南将实施全域限购,这是已出台限购政策的再升级。具体来看,五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的住房只能面向本市县居民家庭销售。据了解,此前这4区域的限购政策是,只能面向上述市(县)户籍居民家庭、在(市)县)累计缴够60个月及以上个人所得税或社会保险的非上述市(县)户籍居民家庭,经海南省人才管理部门认定的引进的人才进行销售。

此外,海口、三亚、琼海已实行限购的区域,非本省户籍居民家庭购买住房的,须提供至少一名家庭成员在海南省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

除上述区域外,非本省户籍居民家庭购买住房,须提供至少一名家庭

成员在海南省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

在《通知》发布后,户籍迁入海南省的居民家庭只能购买一套住房,并须提供至少一名家庭成员在海南省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。各市县要加强购房资格审查,规范住房交易行为。非本省户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房。

除限购外,《通知》还指出,非本省户籍居民家庭在海南省购买住房,申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。居民家庭或企事业单位、社会组织在海南省购买的住房,取得不动产权证满五年后方可转让。

对取得预售许可证的商品住宅项目,房地产开发企业要公开全部房源并明码标价,一次性对外销售,不得分期分批销售。商品住宅价格备案后,6

个月内不得调高备案价格;调整备案价格的须重新备案。

楼市将迅速降温

业内人士指出,上述《通知》是贯彻落实《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》有关要求的直接体现。实际上,作为旅游胜地,海南的房地产市场一直颇受投资客的关注。而在海南被确定为全岛建设自由贸易试验区后,要建立和完善房地产长效机制,防止房价大起大落也变得迫在眉睫,这也被写进了上述指导意见。

此后的4月16日,海南省住房和城乡建设厅发布《关于进一步贯彻落实稳定房地产市场要求的通知》,从6个方面对保持房地产市场健康稳定提出要求,其中强调防止炒作和哄抬房价。

“全域实施严格的限购政策,这样严厉的调控此前是非常罕见的,”在易居研究院研究总监严跃进看来,时隔不到10日,海南楼市调控再升级,这符合海南省全岛建设自由贸易试验区的新定位;“有助于把控楼市稳定,更加有利于打击投资投机需求进入海南楼市,海南楼市的未雨绸缪动作很快”。

中原地产首席分析师张大伟进一步分析称,海南省发布利好后,整体市场出现了投资需求上涨的趋势,开发商捂盘惜售、房价明显上涨,调控升级主要是为了抑制市场继续非理性上涨,本轮调控政策后,预计海南楼市将迅速降温。

北京商报记者 阿茹汗/文 CFP/图

Special focus

上市在即 平安好医生盈利仍费解

医疗新经济将破茧第一股。由中国平安旗下成员平安健康推出的平安健康医疗科技有限公司(以下简称“平安好医生”),将于4月23日在香港正式招股,如果一切顺利,5月4日将在香港正式挂牌上市。背靠平安集团销售渠道,平安好医生营收逐年增长,但受成本、销售费用较高等因素影响,近两年却持续亏损。其实,在移动医疗领域,有IPO计划的不只平安好医生一家,但上市并不意味着实现盈利。在政策尚未清晰、处方单外流、医保难以接入的探索期,实现可持续盈利是摆在平安好医生等众多移动医疗企业面前的一道考题。

上市倒计时

迈过港交所的聆讯,平安好医生将于4月23日正式招股,并计划5月4日在香港正式挂牌上市,股票代码为1833.HK。本次全球发售1.6亿股股份,其中香港发售部分约为1000万股、国际发售部分为1.49亿股,每股发售价格为54.8港元。

事实上,移动医疗行业的发展离不开资本市场的支持,得到融资就能继续发展,融资失败则意味着无法进行下一步。此次平安好医生登陆资本市场,也是期望进一步得到资本支持。

北京商报记者了解到,平安好医生、好大夫在线、丁香园、春雨医生等移动医疗企业均获得多笔融资。资料显示,2016年5月,平安好医生对外宣布完成5亿美元A轮融资;2017年12月,平安好医生再次宣布完成软银4亿美元投资。春雨医生2011年进行A轮融资300万美元融资,2012年完成B轮融资800万美元融资,2014年获得5000万美元C轮融资。丁香园在2010年获得DCM 200万美元A轮融资,2012年获得1500万美元B轮融资,2014年获得了7000万美元C轮融资;2018年4月,丁香园宣布获得1亿美元D轮融资。

依托平安集团的品牌与资源,平安好医生得到迅速发展扩张,营业收入也呈增长趋势。数据显示,截至2018年一季度,平安好医生自有医生888人、外部签约医生数万人、用户为1.9亿人;春雨医生注册医生为26万人、用户为1.5亿人;丁香园注册医生为200万人,用户为350万人。

从上述情况来看,平安好医生虽然起步较晚,但与春雨医生、好大夫在线等企业相比有一定优势。平安好医生是从平安集团分拆而来,目前公司主要业务和营业收入都来自平安集团提供的业务。”一位不愿具名的分析人士向北京商

报记者表示,平安好医生起步时间较晚,目前却成为移动医疗领域首家上市公司,这与该公司背后的平安集团有着重要关系。

营收涨净利跌

北京商报记者发现,虽然平安好医生借助平安集团品牌和渠道快速发展,公司用户量和营业收入均呈增长趋势,但净利却持续亏损。这也在另一层面显示出虽然有平安集团背后支撑,但平安好医生在自身商业模式并不清晰的情况下,依然难以实现盈利的窘境。来自平安好医生的数据显示,2015-2017年,平安好医生收入分别为2.79亿元、6.02亿元、18.68亿元;2015-2017年分别亏损3.24亿元、7.58亿元、10.02亿元,三年亏损共计超过20亿元。

据悉,平安好医生主要业务为家庭医生服务、消费型医疗业务、健康商城业务以及健康管理及互动业务。其中,家庭医生为在线咨询,即由人工智能辅助自有医疗团队及外部医生来完成;消费型医疗业务包括健康检查和基因检测、美容护理、口腔卫生服务等;健康商城即为电子商务业务,主要提供医疗产品(如药品、保健品、中药)、医疗器械、健身产品等。其中,消费型医疗和健康商城业务是公司主要营业收入来源。目前,撑起平安好医生营收大旗的是消费型医疗和健康商城两项业务,但以上两项业务的主要渠道都倚重平安集团。

有研究机构的数据显示,2017年三季度,消费医疗服务组合为808个,其中通过平安集团的销售代理出售给个人客户的占比达到了81.36%,自有团队出售给子公司的占比为17.03%,健康商城的零售占比为1.61%。

据上述不愿具名的分析人士透露,目前平安好医生的收入主要依靠平安集团线下保险渠道销售健康卡,用户通过购买健康卡到健康商城进行消费从而为公司创造收入。至于公司自有医生团队和外部签约医生,则主要为购买健康卡的用户提供医疗服务,为健康卡购买人群提供附加增值服务;依托平安集团销售健康卡的方式能够为平安好医生带来一定收入,但由于签约医生成本较高,再加上销售费用的增加,导致平安好医生连年亏损。”招股书披露,平安好医生2016年和2017年的销售成本分别为3.48亿元、12.56亿元。

盈利难题待解

事实上,有上市计划的移动医疗企业不只是平安好医生一家。此前,微医方面透露,目前5亿

美元的pre-IPO融资进行较为顺利,若不出差错,将于2018年底赴港上市。丁香园CEO李天天也在接受媒体采访时表示,丁香园有考虑IPO的计划,但目前还没有明确的IPO时间表。

值得关注的是,上市并不意味着实现盈利。一位长期从事移动医疗工作的资深人士向北京商报记者表示,有企业进行IPO是移动医疗行业进步的地方,但这并不意味着移动医疗开始盈利并迎来上市潮。平安好医生独有的特点是背后有平安集团这棵大树能够为其提供相当大份额的业务,这一点是任何一家移动医疗企业都没有办法复制的。另外,平安好医生不像移动医疗企业独立发展、有独立布局等,在一定程度上考量,它并不具有移动医疗行业的代表性。

北京商报记者了解到,从最开始的预约挂号到线上问诊再到如今的互联网医院,移动医疗一直在探索可持续的盈利路径。线上问诊的发展普及带领移动医疗进入新发展阶段,但线上问诊有局限性,难以实现医生与患者之间的真正交流,做不到确诊与诊疗。在这种情况下,好大夫在线、春雨医生、丁香园等移动医疗企业纷纷拓宽业务板块,探索向互联网医院转型寻求线上闭环的商业模式。不过,互联网医院更多为慢性病复诊,初诊与重大疾病的复诊依然无法做到。另外,医生是否愿意让处方外流也是一个关键问题,“即便是医生不介意处方外流,但目前医保无法接入导致患者难以报销,互联网医院依然无法做到完整的闭环”。

在好大夫在线创始人王航看来,移动医疗经过多年的发展,模式已经越来越清晰,但还需要攻克不少难题。例如,好大夫在线此前尝试将医生的服务搬到线上,但当按照医生价值进行市场化收费时,发现消费者付费后可以享受到什么样的服务没有标准,而制定这个标准,整个行业都还没有做足够的准备。这就导致投诉量大幅上升,每天甚至能够接到1000多条投诉。这种情况下只能慢慢摸索,与每个医生、患者进行沟通,改善情况。

对于处方外流和医保接入等问题,王航表示,由于医保的属性,推动它接入互联网医疗速度会较慢,只能慢慢探索;“可以在某个地区进行试点,试点有一定效果后再逐步进行推广”。

李天天此前在接受北京商报记者采访时同样表示,由于在管制政策上还存在一些不明确、不清晰,目前移动医疗行业依然处于盈利模式的探索阶段,还没有完善、成熟的商业模式。

北京商报记者 郭秀娟