

聚焦房地产市场

成都再现“万人摇”网红楼盘 专家称需防范局部过热风险

■本报记者 舒娅疆 见习记者 蒙婷婷

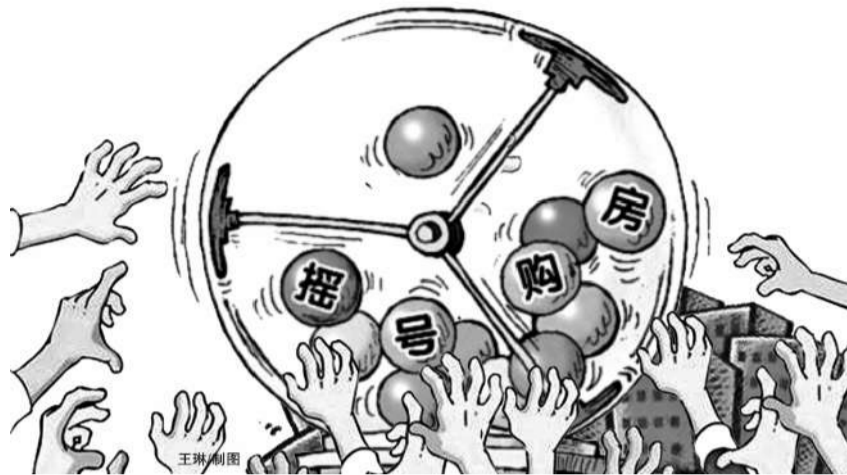
774套房源,58177人报名摇号参与抢购,刚需中签率1.72%、普通中签率0.48%,综合中签率1.33%。

近期,成都凯德卓锦万黛楼盘出现的“万人摇”行情引发了市场关注。在刚刚出台了房地产调控升级政策后,作为新一线城市的成都诞生了又一个“万人摇”网红楼盘,在此背景下,当前成都楼市是否过热?下半年楼市趋势如何?对此,记者进行实地走访并采访分析人士。

单次摇号人数首破5万

日前,《证券日报》记者前往凯德卓锦万黛发现,该楼盘尽管已于成都市绕城高速环线以外区域,但毗邻四川师范大学(成龙校区),周边围绕保利、华润、融创、龙湖、世茂城和蓝光等多家知名开发商的楼盘,地铁、公交、便利店、餐饮店等配套设施完善。

在该楼盘的营销中心,门口玻璃已经贴上了购房登记已经结束的标识,但依然有不少购房者及热情的市民前来咨询。就在7月中旬,凯德卓锦万黛宣布拿地并推出了项目最后的774套户型89平方米-136平方米房源,清水交付,均价10394元/平方米。资料显示,该楼盘的购房报名人数达到58177人,这是成都楼市“515新政”后,单次摇号人数



王利/制图

首度突破5万。卓锦万黛附近一位房产中介工作人员告诉《证券日报》记者,今年上半年,该楼盘就曾推出190多套房源,吸引了超2万人报名摇号,但当时并不算广为人知,直到此次超5万人报名购房,才受到市民的广泛关注。

下半年楼市或有积极表现

事实上,凯德卓锦万黛并不是今年成都唯一“万人摇”楼盘。据公开资料显示,今年3月份,约1.44万组客户报名参与成都“恒大天府半岛”七期71.74.83号楼项目摇号,4月份,又有4.72万个家

庭(或个人)参与“川发天府上城”786套房源购房摇号。“万人摇”网红楼盘持续出现,在受到购房者热情追捧的同时,也有人表示担忧:成都楼市是否过热?

对此,有分析人士指出,无论是恒大天府半岛、川发天府上城还是此次的凯德卓锦万黛,它们的新房均价几乎都在1万元/平方米出头的水平,较高的性价比是其共同特点,因此获得“万人摇”并不意外。从2016年至今,成都数次出台了楼市调控政策,尤其在2018年“515新政”之后,成都楼市的热度得到有效调控。2019年以来,成都楼市房价出现温和上涨,但目前并未出现全盘过热的现象,“稳”仍然是主基调。

北京通州大宗物业4年成交超200亿元 写字楼市场传出回暖信号

■本报记者 王丽新

今年以来,在疫情不断肆虐的严峻形势下,不少境内外投资者仍找到中介机构,通过视频商谈投资北京办公物业事宜。

房地产咨询公司莱坊向《证券日报》提供的最新统计数据表明,北京上半年大宗交易总额为310亿元,受疫情影响同比下降24%,但二季度明显开始活跃,写字楼市场也传出回暖信号。

2016年以来,运河CBD独栋办公物业成交额已超过200亿元,晋升北京副中心5年的通州,迎来了迈向国际大都市的蜕变。

经《证券日报》记者走访发现,北京通州办公市场也热了起来,二季度京杭广场迎来股权合作,这是继多家银行进驻北京副中心后,大宗交易市场的再度重启。

大宗办公物业市场开始活跃

“比起因疫情受到短暂影响的零售及酒店等商业地产,办公物业因相对较

低的租赁风险及稳定的现金流,尤其是有明确产业定位、并受到政策支持的商务园研发办公项目在疫情期间对投资者的吸引力更大。”戴德梁行中国资本市场部副董事总经理、北区资本市场部主管刘兵向《证券日报》记者表示,随着国内疫情的缓解,投资者的信心正逐步恢复,包括在国内设有办事处或者分公司的外资机构也开始频频安排考察项目,法拍市场也逐渐活跃。

“今年上半年,单体项目LG交易金额超过80亿元,此外出现的4宗自用买家交易,贡献约23%的交易额,其中最高金额和最大签约面积均为三峡集团签约通州成大广场项目。”刘兵向《证券日报》记者表示,“无论商业还是办公类大宗资产在通州频繁成交,意味着市场已经产生随北京市政府的正式搬迁,而不断对区域看好的信心。”

大宗物业买家涌入通州

事实上,纵观北京城市副中心近年来的变化可知,连接北京CBD投资129亿元的广渠路地下工程正如火如荼地

修建,投资额约1000亿元的全世界最大环球影城即将开园,投资约100亿元的城市绿心已焕然一新。

写字楼租赁市场传出的回暖信号或将再度提升北京城市副中心大宗办公物业市场的交易活跃度。据世邦魏理仕统计数据,二季度北京成交的9笔大宗交易中5宗为10亿元以上资产,其中境内地产基金成为最活跃买家,自用买家则依然保持旺盛的办公置业需求。

“10亿元以下办公物业的性价比,且资产处置方式较为灵活,因此重新受到投资者或者企业关注。”有业内人士向《证券日报》记者称,通州作为北京副中心,近期正推出部分独栋写字楼物业,单栋货值在2亿元-5亿元之间。据记者在现场获悉,目前该区域内在售独栋办公主力项目是富华、世茂联合开发的财富港,规划为13栋定制商务独栋,1座高阶商业MALL。“财富港位于运河商务区核心区C位,城市副中心一河交汇处之外,承担着构建‘总部经济’+‘财富管理’两大产业集群重任。”世茂华北相关负

拟11.42亿元认购上海启澜出资额 华西股份加强对索尔思光电控制权

■本报记者 李亚男

7月18日,华西股份对外公告称,公司拟与江阴华西村投资有限公司(以下简称“华西投资”)签署《上海启澜企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》,公司拟作为有限合伙人认缴出资8000万元,占比1%,一注册资本认缴出资7.92亿元,占比99%。华西股份则持有一村资本81.21%股权,为上海启澜实际控制人。

交易完成后,华西股份将间接持有索尔思光电54.68%股权,成为第一大股东。本次交易完成后,索尔思光电为公司控制主体,并作为公司合并报表主体核算。

最新进展公告显示,上海启澜与索尔思光电部分股东签署了《股份转让协议》,进一步收购了索尔思光电5.68%股份,公司在索尔思光电的合计持股比例将提高到60.36%。

志在掌握索尔思光电话语权

公告显示,华西股份拟作为有限合伙人认缴出资8000万元,占上

海启澜总额的0.70%。

记者了解到,6月初,上海启澜计划斥资1.35亿美元(约合人民币9.68亿元)收购交易对手持有的Diamond Hill, L.P.权益。当时,上海启澜认缴出资为8亿元,其中,华西投资认缴出资8000万元,占比1%,一注册资本认缴出资7.92亿元,占比99%。华西股份则持有一村资本81.21%股权,为上海启澜实际控制人。

交易完成后,华西股份将间接持有索尔思光电54.68%股权,成为第一大股东。本次交易完成后,索尔思光电为公司控制主体,并作为公司合并报表主体核算。

最新进展公告显示,上海启澜与索尔思光电部分股东签署了《股份转让协议》,进一步收购了索尔思光电5.68%股份,公司在索尔思光电的合计持股比例将提高到60.36%。

不过,7月11日,华西股份则抛出了出售一村资本股权的计划,公司拟向无锡国联产业投资有限公司、无锡致久企业管理合伙企业(有限合伙)分别转让一村资本34.43%、2%的股权,交易价格分别为9.98亿元、5800万元。其中,无锡国联在完成首轮股权转让后,有权进一步受让一村资本不超过10.35%的股权,投资金额不超过3亿元。

在华西股份完成与无锡致久、无锡国联首轮股权转让后,公司持有一村资本的比例将下降至44.78%。一村资本将不再纳入公司合并报表范围。

据《证券日报》记者粗略计算,按最新进展公告中60.36%持股比例来计算,一村资本首轮股权转让完成后,华西股

份持有索尔思光电的股权比例将下降至不足50%。

一村资本股权转让后,上市公司在相关企业权益比重下降,如何保证上市公司资产布局不受影响?华西股份相关工作人员在接受《证券日报》记者采访时表示:“目前不方便回答相关问题,请关注后续公告。”

对于出售一村资本股权的消息,有不少股民在深交所互动易上提问:“上市公司还能否取得控股股东索尔思光电的股份?”对此,7月14日,华西股份方面也仅回复“请关注后续公司在指定媒体上的信息披露”。

亏本出售旗下投资平台

作为老牌纺织龙头,2015年,华西股份也开始谋求转型,彼时,华西股份开始搭建以一村资本、一村资产和前海同威为主体,以并购业务、资产管理、创投基金及管理为核心能力的平台型架构体系。目前,一村资本在聚焦的产业领域形成了四大业务,分别为TMT/科技、媒体和通信、大健康、半导体、智能制造和新能源业务。

根据战略规划,公司将“处于先进产业、体量规模适宜、具有自主可

“万人摇”的现象,核心是一、二手房房价倒挂,新房限价导致很多人集中去抢购。”58安居客房产研究院副院长张波表示。

易居研究院智库中心研究总监严跃进接受《证券日报》记者采访时则表示,“对于‘万人摇’现象,说明像成都等部分城市出现局部过热,这也是需要防范的风险。当前趋势来看,一些省会城市楼市还是略有过热的。”

从未来楼市趋势来看,严跃进认为,下半年楼市表现会逐渐转好,不管全国主要城市是否会像深圳一样出台新的调控政策,但总体上来讲房地产市场表现会比较好,有复苏态势。成都市场虽然有“万人摇”现象,但有些地方还是有销售压力。总体上来讲,随着下半年开复工节奏加快,楼市行情会有积极表现。

值得一提的是,近期深圳出台楼市“新政”引发行业关注,作为楼市未来走向的风向标之一,深圳会对包括成都在内的其他城市楼市走向带来影响?张波向《证券日报》记者表示:“深圳出台的‘新政’直指深圳当下楼市过热、投机性需求增长等问题,通过调控升级,可以形成强化调控抓手,保障楼市健康稳定有序发展。我认为,深圳楼市调控政策对全国楼市有示范作用。上半年楼市热度确实比较高,也出现了很多热销案例,深圳调控收紧也释放出一个比较明显的信号——下半年对整体比较过热的楼市调控依然会持续收紧。”

高科技企业就该有高毛利率

公告显示,2017年至2019年,华熙生物的综合毛利率分别为75.40%、79.94%和79.66%,直追贵州茅台。

“对于高毛利率,我觉得作为一家高科技的公司就应该是一家高毛利率的公司。如果毛利率只有30%以下,这家公司基本上没有什么竞争力,只有高毛利率才能持续地研发投入,才能保证竞争力。”赵燕说。

有市场人士表示,一个产品要实现高毛利率需要满足两个条件:一个是有用性,另一个是稀缺性。这两点对于持续保持高毛利率的华熙生物突出表现在,一方面玻尿酸的需求量在快速增长,另一方面华熙生物在产率、品质等指标上处于世界领先水平,且其医药级玻尿酸由于技术、资质的壁垒几乎处于垄断地位。

科创板是面向世界科技前沿、面向国民经济主战场、面向国家重大需求的资本市场战略板块。

来自上交所的数据也显示,2019年科创板百家公司的毛利率平均为54%,净利率平均为22%,净资产收益率平均接近20%,显著高于其他板块。

作为一家做生物活性材料的高科技公司,华熙生物要保证自己的竞争力,做出来的产品就要和其他公司的产品有区隔。

“如何才能做到这一点?赵燕认为,必须要技术含量,用先进的科技生产好的产品。

“一家公司首先要具备持续的科技力,通过持续不断地创新,提供好的产品,打造产品力,才能保证你有竞争力。”赵燕表示,有了竞争力才能去创立品牌力,有了品牌影响力,才能保证持续的高毛利率。现在,我们的一项重要工作是打造品牌力。只有同时具备产品力和品牌力,企业才能有免疫力。”

两大技术平台 打造核心竞争力

“关注一家公司,高毛利只是表象,你一定要看这家企业内在的科技硬实力。”赵燕说,华熙生物较高的毛利率,来源于微生物发酵和交联两大核心技术平台基础上的核心竞争力。

华熙生物具备高产率的发酵技术。公司成立之初,发酵产率不足3g/L,2019年该数值已达12-14g/L,处于世界领先水平。

2018年,华熙生物的透明质酸原料产品在全球占有36%的市场占有率,在国内占有近70%的市场占有率,全球客户超过2000家,是多家国际性医药、化妆品、保健食品公司的战略合作伙伴。

“华熙生物20年坚持、坚守做一件事,专注在透明质酸这个领域做到世界第一。”赵燕说,没有定力,没有持续不断的科技创新,是做不到的。

也正是因为如此,华熙生物的透明质酸发酵产率才能每年都有提升。

“2020对话科创领军者” 系列报道

华熙生物董事长赵燕: 科创板会诞生一批伟大的企业

■本报记者 赵彬彬

它是全球玻尿酸原料龙头,独占全球市场36%份额;它毛利率接近80%,堪比贵州茅台;登陆科创板后,成为资本追捧的宠儿,市值一度接近800亿元。它就是济南的第一家科创板上上市公司华熙生物。在科创板开市一周年之际,《证券日报》记者采访了华熙生物董事长赵燕。

“高科技企业就该有高毛利,只有这样才能保证持续的研发投入,才能具备竞争力。”赵燕表示,科创板树立了一个新的价值体系,注重科创实力,看重未来发展,这对创新型企业是极大的支持,必将培育出一批影响世界的伟大企业。

高科技企业 就该有高毛利率

公告显示,2017年至2019年,华熙生物的综合毛利率分别为75.40%、79.94%和79.66%,直追贵州茅台。

“对于高毛利率,我觉得作为一家高科技的公司就应该是一家高毛利率的公司。如果毛利率只有30%以下,这家公司基本上没有什么竞争力,只有高毛利率才能持续地研发投入,才能保证竞争力。”赵燕说。

有市场人士表示,一个产品要实现高毛利率需要满足两个条件:一个是有用性,另一个是稀缺性。这两点对于持续保持高毛利率的华熙生物突出表现在,一方面玻尿酸的需求量在快速增长,另一方面华熙生物在产率、品质等指标上处于世界领先水平,且其医药级玻尿酸由于技术、资质的壁垒几乎处于垄断地位。

科创板是面向世界科技前沿、面向国民经济主战场、面向国家重大需求的资本市场战略板块。

来自上交所的数据也显示,2019年科创板百家公司的毛利率平均为54%,净利率平均为22%,净资产收益率平均接近20%,显著高于其他板块。

作为一家做生物活性材料的高科技公司,华熙生物要保证自己的竞争力,做出来的产品就要和其他公司的产品有区隔。

“如何才能做到这一点?赵燕认为,必须要技术含量,用先进的科技生产好的产品。

“一家公司首先要具备持续的科技力,通过持续不断地创新,提供好的产品,打造产品力,才能保证你有竞争力。”赵燕表示,有了竞争力才能去创立品牌力,有了品牌影响力,才能保

证持续的高毛利率。现在,我们的一项重要工作是打造品牌力。只有同时具备产品力和品牌力,企业才能有免疫力。”

“关注一家公司,高毛利只是表象,你一定要看这家企业内在的科技硬实力。”赵燕说,华熙生物较高的毛利率,来源于微生物发酵和交联两大核心技术平台基础上的核心竞争力。

华熙生物具备高产率的发酵技术。公司成立之初,发酵产率不足3g/L,2019年该数值已达12-14g/L,处于世界领先水平。

2018年,华熙生物的透明质酸原料产品在全球占有36%的市场占有率,在国内占有近70%的市场占有率,全球客户超过2000家,是多家国际性医药、化妆品、保健食品公司的战略合作伙伴。

“华熙生物20年坚持、坚守做一件事,专注在透明质酸这个领域做到世界第一。”赵燕说,没有定力,没有持续不断的科技创新,是做不到的。

也正是因为如此,华熙生物的透明质酸发酵产率才能每年都有提升。



华熙生物董事长赵燕

产品销售的就有超过200个规格,并能够生产出世界上分子量最大和最小的玻尿酸,最小分子量的玻尿酸,能给癌症药物做靶向治疗的载体。”赵燕告诉《证券日报》记者,2019年该技术还获得中国专利金奖,技术壁垒是非常高的。

基于在透明质酸领域的技术优势,华熙生物先后主导或参与制定了国内透明质酸应用领域的四大标准,参与修订欧洲药典及中国药典中的透明质酸标准,并提交美国药典透明质酸专论。

公司建立了全面质量管理体系,取得国内国际数十项注册备案资质。赵燕表示,“这一套资质体系落实下来,至少需要数年时间以及较高的生产工艺。”

科创板价值重估 必将诞生影响世界的企业

2019年11月6日,华熙生物头顶全球最大透明质酸原料供应商的光环在科创板上市,当时的发行价为47.79元/股。

不过,华熙生物没有停留在原料上,而是以透明质酸原料为基础,持续拓展透明质酸全产业链条。

“我们的产品已建立了从原料到医疗终端产品、功能性护肤品以及功能性食品等全产业链业务体系。”赵燕告诉《证券日报》记者,原料领域是华熙生物的核心基础,代表公司的深度;医疗领域代表公司的高度,这是华熙生物的品质和门槛;功能性护肤品领域代表公司的广度,这也是华熙生物未来的无限前景。

目前公司旗下拥有包括润百颜、BM肌活、米蓓尔、夸迪等十多个C端品牌系列,产品种类包括玻尿酸次抛原液、各类膏霜水乳、面膜、手膜、喷雾、消杀凝胶等。

值得注意的是,2019年华熙生物医疗终端产品与功能性护肤品合计销售收入占比已达六成,改变了公司长期以来原料收入占大头的产品结构。年报显示,公司2019年实现主营收入18.86亿元,其中,原料收入7.61亿元,同比增长16.81%;医疗终端产品实现收入4.89亿元,同比增长56.34%;功能性护肤品实现收入6.34亿元,同比增长118.53%。

华泰证券医药生物高级研究员李洪表示,欧美、日韩本土比较强的功能性护肤品品牌,一般可以达到化妆品市场5%的占有率。

Euromonitor数据显示,2018年我国化妆品市场规模达到4102亿元,华熙生物功能性护肤品市场销售约6.3亿元。

照此计算,中国较强的功能性护肤品品牌至少可达到206亿元。由此可见,华熙生物功能性护肤品还有很广阔的增长空间。

产业链延伸进展顺利,华熙生物的投资价值受到投资者追捧,股价持续走高。截至2020年7月20日收盘,公司股价136.74元/股,相较于发行价47.79元/股,上涨近2倍,公司市值已达656.4亿元。

赵燕认为,科创板给了企业一个新的价值体系,看重企业的未来。在资本的助力下,科创型企业可以更好地布局中长期项目。

因此,科创板会为科技企业带来一次大的飞跃式发展。

“科创板企业应该坚定地以科技创新为引擎,坚持打造企业的科技力、产品力,进而打造上市公司持续的盈利能力。科创板势必会诞生一批在世界上有重要影响力的龙头企业。”赵燕说。