

专项债发行提速等多因素扰动资金面 业界认为四季度降准必要性提升

■本报记者 刘琪

新增地方政府专项债券发行节奏一直是市场关注的焦点。

经全国人大批准的预算安排显示,今年新增地方政府债务限额为44700亿元,其中专项债务限额36500亿元。另据财政部政府债务研究和评估中心公布的数据显示,今年前7个月,新增地方政府专项债券累计发行13546亿元,进度不足40%,节奏慢于前两年。

不过,自8月份开始,新增地方政府专项债券发行速度明显加快,月度发行规模不断刷新年内新高。数据显示,8月份新增地方政府专项债券发行规模为4884亿元,9月份为5231亿元。截至9月末,年内新增地方政府专项债券累计发行23661亿元,发行进度率达64.82%。

值得一提的是,日前有媒体报道称,各地剩余新增专项债额度需于11月底前发行完毕,不再为12月份预留

专项债额度。这也就意味着10月份、11月份这两个月的专项债的累计发行规模将达到12839亿元,占到全年额度的35%。

“如果新增专项债发行进一步提速,将带动基建投资边际企稳。”粤开证券研究院副院长、首席宏观分析师罗志恒在接受《证券日报》记者采访时表示,但是考虑到债券发行到投入使用存在时滞,部分专项债对基建的拉动效应可能在明年年初才能生效,今年基建投资大幅反弹的概率不大。

苏宁金融研究院宏观经济研究中心副主任陶金对《证券日报》记者表示,若剩余新增专项债额度于10月份、11月份发行完毕,两个月的发行规模总计将是历史新高。

在新增专项债发行提速的情况下,银行中长期流动性将受到挤压。从10月份流动性的其他扰动因素来看,10月15日将有5000亿元的中期借贷便利(MLF)到期,“十一”假期前的14天逆

回购也将大规模到期,同时10月份还是缴税大月,因此本月流动性面临一定的扰动。据中信证券首席IFCC分析师明明此前预计,在完全排除MLF以及逆回购到期的因素后,10月份流动性缺口在6000亿元附近。

“10月份上半月资金到期量较大,包括逆回购、MLF到期,再加上专项债发行提速,上半月资金流动性可能减少超过1.2万亿元。前期财政资金释放,对流动性有一定的补充效应,但比较有限。由此看,流动性缺口可能在短期内出现,需关注中国人民银行(下称央行)的对冲操作。”陶金说。

央行货币政策司司长孙国峰在9月7日的国务院政策例行吹风会上曾强调,“对于财政收支、政府债券发行缴款等因素对流动性产生的阶段性扰动,人民银行有充足的工具予以平滑,完全可以保持流动性合理充裕”。

那么,在10月份存在多重扰动因素的情况下,央行究竟会采取哪些措施

平抑流动性,是否存在降准可能?

罗志恒预计,央行后续货币政策可能将通过逆回购、MLF等公开市场投放、再贷款、再贴现等措施呵护流动性平稳,但整体难言宽松,10月份降准的可能性较低。

“央行或将通过MLF足额续作,确保商业银行中长期的流动性压力能够得到短期缓解。”陶金认为,地方债发行有可能会造成中长期流动性缺口,考虑到当前中期资金利率水平仍处于相对较低的水平,降准的紧迫性似乎并不大。但考虑到中长期流动性收紧因素较多以及稳信用的要求,四季度降准的必要性有所提升。预计央行将根据中长期资金的变化,相机开展降准动作。

国海证券研报亦认为,专项债发行提速会提高四季度央行实施降准的必要性。当然,仍不能排除央行通过大额MLF与逆回购工具,进行基础货币投放的可能。

聚焦·房地产市场

第二批集中土拍再次“爆冷” 年内撤拍、流拍地块合计186宗

■本报记者 杜雨萌

房地产市场的“冷”,正在土地市场端显现。

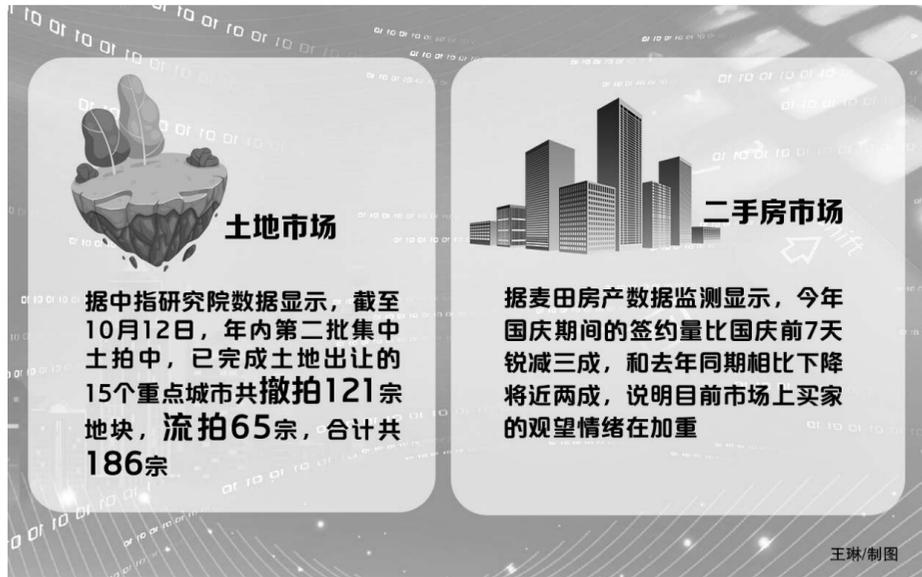
10月11日,北京、杭州相继发布公告,延期或终止部分土地出让。其中,北京共26宗土地延期,杭州17宗土地终止。需要注意的是,北京和杭州作为首批集中土拍成交金额居前的两个城市,此次第二批集中土拍的“爆冷”,可以说既在意料之外,又在情理之中。

贝壳研究院高级分析师潘浩在接受《证券日报》记者采访时表示,受楼市调控深化等因素影响,新房市场正处于高位回调阶段,叠加多方面监管,房企亦面临较大的现金流压力,故而在土地市场方面,房企的参与动作相较以往会更加谨慎。此外,从当前节点看,房企亦处于风险的暴露和出清周期,部分企业从高杠杆、高周转向平稳高质量运营是需要时间和条件的,这个过程显然也对房企的运营能力提出了更高的要求。

事实上,重点城市第二批集中土拍的“冷”,可以说早有预期。

自今年8月份自然资源部闭门会议传出的“土地规则有新变化”消息后,包括长沙、深圳、天津、青岛、上海、沈阳等十余城市已先后暂停或终止了第二批集中土拍。尽管后续各地的第二批集中土拍陆续重新挂牌,但相较于首批集中土拍来说,规则方面均有明显调整。其中,禁止房企“马甲”参与抢地,土地成交溢价率受限,严格把控房企资金来源等成为重点内容。受此影响,多城土拍热度开始下行。

据中指研究院数据显示,截至10



月12日,年内第二批集中土拍中,已完成土地出让的15个重点城市共撤拍121宗地块,流拍65宗,合计共186宗。结合同日中原地产研究中心提供的统计数据看,截至目前,重点城市的第二批集中供地已累计成交597宗地块,累计出让金额仅4969.5亿元。另外,相较于首轮集中土拍15%的平均溢价率来看,目前第二批集中土拍溢价率平均仅为5%,且大部分城市的集中供地地块基本以底价成交为主。

中原地产首席分析师张大伟对《证券日报》记者感慨,土地出让政策

的收紧叠加房地产市场销售端的显著降温,目前土地市场可以说全面遇冷。

这一点,从9月份全国土地市场的概况中似乎也得到验证。中指研究院数据显示,9月份,全国300城共推出各类用地规划建筑面积22360.05万平方米,同比增长0.22%;成交规划建筑面积14647.49万平方米,同比下降32.31%。具体到住宅用地,全国300城共推出住宅用地规划建筑面积12695.59万平方米,同比增长15.21%;成交规划建筑面积6996.63万平方米,同比下降35.76%。除此之外,9月份

上述300城共流拍146宗地块,流拍率为17.06%,较上月下降2.94个百分点。

克而瑞研究中心市场研究总监马千里认为,后续为避免土地流拍率持续走高,部分城市或对土拍规则有所调整。此举一方面是保证年度供地计划的完成率;另一方面,也是为了保证中期住房供给稳定,满足合理自住需求平抑释放的需要。不过,在持续高强度的资金管控和“稳地价”调控下,预计接下来重点城市的土拍热度仍将维持低位。

北京二手房“银十”成交或跌破万套 购房者议价空间增大

■本报记者 王丽新

“今年春天,我的房价360万元,还有看房的,也能给到340万元,当时犹豫没买,现在几乎没什么人来看房,最高报价也只有320万元。”将名下二手房挂牌近一年的李女士(化名)向《证券日报》记者透露,现在这个区域周围新房项目上市较多,价格也不再偏高,吸引了一部分买房人。另外,现在贷款买二手房放贷周期很长,让原本有置业计划的人都放弃考虑二手房。

李女士的困扰并不是个例。“现在市场有更多房可以挑,可以议价。”计划购置学区房的王女士(化名)表示,明年孩子要上学,所以下半年一直在看房,可以说目标学校附近的二手房都挑遍了,也不着急下单。

“整体来看,2021年北京二手住宅月度成交量均维持在万套以上。”诸葛找房数据研究中心分析师梁楠向记者表示,受国庆假期影响,人们旅游意愿较强,二手房市场关注度较低,成交热度不足。数据显示,十一黄金周期间,北京二手住宅成交量不足百套。

买房客“不着急”

“着急卖房的可能遇上不着急买房

的,观望的看房者增多,因为银行没有贷款额度,许多看房的人都暂时将买房计划搁置了,其中包括大量换房需求的客户。”在某中介门店,一位经纪人向《证券日报》记者透露,整体市场均价有所下行,但是下行空间并不大。当然,与上半年学区房的高位成交相比确实落差比较大。但学区房之外,其整体市场价格相对比较平稳。

“有些客户也能够接受变长的卖房周期了,因为仅有月初银行可以放款,大多数要排到明年。”上述经纪人进一步表示,成交量确实在走低,但也不是没有成交。因为网签有一定滞后性,“仅从国庆期间来看,我负责的区域是有成交的,单店成交不到10套,但待这些房源完成网签,时间可能就靠后很多了。”

据麦田房产数据监测显示,今年国庆期间的签约量比国庆前7天锐减三成,和去年同期相比下降将近两成,说明目前市场上买家的观望情绪在加重。成交量走低之外,国庆期间调整价格的房源中,下调挂牌价的占87%,说明房东的价格预期在变弱,越来越多的房东可以接受通过降价来加速成交,部分急售房源已经有一定的议价空间。

“现在市场上比较受欢迎的是全款购房,若是非换房全款购房,单套房

源议价空间预计10万元起。”某中介经纪人向《证券日报》记者表示,但想寻求更大议价空间,可能要看具体房源具体情况。

来自官方层面的统计也显示出国庆小长假期间北京二手房成交“惨淡”的现状。

据北京市住建委网站披露数据,10月1日至10月7日,北京二手房网签量仅91套。

对此,中原地产首席分析师张大伟表示,降温从今年7月开始出现苗头,到8月份和9月份已经基本上确定,降温局面。出现这一局面的原因在于房贷的全面收紧。

“目前放贷周期普遍在3个月以上,个别城市甚至出现6个月以上放贷周期,这直接导致全国二手房交易接近停滞。”张大伟表示。

“银十”成交或不足万套

来自中原地产的一份统计数据表示,从去年9月份至今,北京二手房单月成交量均在1万套以上,但今年10月份至今成交量还不足1000套。有业内人士预计,10月份北京二手房全月成交大概率首次跌破万套。

从进入三季度以来的市场表现

看,降温退烧现象非常明显。“三季度北京二手房成交总价在510万元至530万元左右,较上半年有所下降。”贝壳研究院相关人士向《证券日报》记者表示,主要是城市发展新区进入下半年后交易热度逐步提升,使得城四区高总价房屋占比下降,进而推动套均总价下行。

在梁楠看来,2021年初受“学区房”炒作、违规信贷资金流入房地产市场等因素影响,北京二手房市场成交热度较高,随后在整顿“学区房”炒作乱象、严查违规资金等政策的打击下,市场热度回落,成交量自3月份起连续6个月下滑。

“与往年不一样的是,一季度市场成交量加速放大,二季度持平,三季度信贷突然全面收紧。”张大伟向《证券日报》记者如是说。

对未来发展走向,梁楠预计,接下来随着部分热点区域如海淀区二手房指导价机制的逐步落实,北京二手房价将更趋于稳定。

“从成交量来看,随着国庆假期结束,购房需求集中释放,二手住宅成交量将有所回升,但就整个季度成交量来看,四季度二手住宅成交量大概率不会超过年内季度成交最高水平。”梁楠表示。

独具慧眼

上市公司用超募资金买房 投资者该点赞吗?

■择远

日前,一家创业板上市公司发布公告,根据公司的发展规划及实际经营需要,拟使用超募资金1亿元支付部分购房款。

这家公司于去年8月份上市,实际募集资金金额为8.49亿元,超募资金总额为2.95亿元。对于此次购买房产的必要性,公司解释称,不仅能解决公司短期的办公用地紧张的需求,更符合公司长期业务布局的战略部署;同时,有利于实现公司长期发展战略规划,资金和资源投入均是为了为公司及股东谋取更好的投资回报,不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益情形。

上市公司用募集的资金购买房产,这种情况时有发生。投资者是否该对此“点赞”?

笔者认为,要客观、理性、谨慎地看待。一方面要看这样的操作,是否与招股说明书中对于募集资金用途的描述相一致;另一方面,要看购买房产是否属于公司发展需要,如果是用于建设研发中心、实验室等,未尝不可,如果是借此之名,最终挪作他用,就不合适了。

对于上市公司使用募集资金购买自用房产的监管,可以参照《再融

资审核财务知识问答》和《再融资审核非财务知识问答》,相关规定显示“募集资金不得投向房地产项目”。但是,拟使用募集资金购买土地或房产的,如购买金额占募集资金总额比例较高(拟购买土地或房产金额超过募集资金总额的30%),审核中需关注其融资必要性,防止其利用募集资金投资房地产。但是,募集资金用于购买工业用地的除外。

由此可见,为防止上市公司使用募集资金变相投资房地产业务,监管部门是严格把关的。

或许有投资者会说,上市公司的自有房产,在关键时刻可以“救”企业,且是有先例的:有经营陷入困境的企业,靠关键时刻卖房避免了退市。

对于上市公司这种行为,监管部门也会密切关注。比如,交易所要求相关上市公司说明启动出售房产事项是否符合公司发展战略。

笔者认为,通过买房再卖房拯救业绩,看似上市公司业绩得到短暂的喘息,实现了扭亏为盈,但并没有从本质上消除经营问题,这是不可取的,也是不一定能实现的。对上市公司而言,还是要专注于主业,寻求更有质量的发展。



248家上市公司三季度业绩向好 基础化工等三行业预喜公司较多

■本报记者 吴晓璐

10月12日,A股上市公司三季报披露正式拉开帷幕。据同花顺iFinD数据统计,截至记者发稿(下午五点),已有11家公司发布三季报。此外,6家公司发布了三季报业绩快报,267家公司发布了三季报业绩预告。综合来看,上述284家公司中,业绩实现增长或预喜的有248家,占比87.32%,接近九成。其中,基础化工、电子和机械设备行业公司预喜或业绩实现增长的数量较多。

接受记者采访的市场人士认为,由于去年同期基数较低,上市公司三季度高比例预喜在预料之内,前三季度业绩高速增长公司主要是受益于全球经济复苏和产业转型升级。投资者需要判断公司业绩高速增长是短期供需错配还是“低基数”导致的业绩短期爆发,又或是行业高景气度引起的业绩长期稳定增长。

业绩高速增长公司呈两大特点

从整体来看,在上述284家发布三季报业绩或业绩预告的公司中,141家公司业绩翻倍增长或预计翻倍增长。其中,19家公司预计今年前三季度业绩最高增长超过1000%。这19家公司中,有10家属于基础化工行业。在业绩变动原因中,这10家基础化工公司提及了公司产品价格上涨。另外9家公司或受益于海外订单增长,或受益于新能源产品、新能源汽车产业链需求增长等。

“从目前公布的情况来看,业绩高速增长公司呈现两个特点,一是受益于全球经济复苏;二是适应了产业升级转型的趋势。”博时基金首席宏观策略分析师魏凤春在接受《证券日报》记者采访时表示。

“业绩高速增长的公司呈现‘行业集中度、产品涨价明显’等特点。”川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳在接受《证券日报》记者采访时表示,一方面公司业绩的高增长更多的是来自行业的高景气度带动,行业需求的增长带动业绩上行;另一方面在供需偏紧的情况下,产品涨价为上市公司增添了额外利润。

谈及当前发布三季报业绩或业绩预告公司中近九成业绩增长或预喜这一情况,陈雳表示,今年上市公司三季报业绩预喜比例较高,主要是因为去年同期上市公司整体利润基数相对较低。因此,今年前三季度大量公司出现业绩预喜。

但是,从整体来看,魏凤春认为,对于上市公司前三季度业绩预喜乐观。“最先发布业绩预告的上市

公司,一般业绩都比较好,而业绩差的公司往往会在后期披露。所以,暂时对于上市公司三季报业绩不能过分乐观。对于成长股,需要看公司业绩是否持续改善,而非绝对量的变化。”

中原证券策略分析师林思闪在接受《证券日报》记者采访时亦表达了相同观点。林思闪表示,由于基数效应,加上三季度工业和消费数据不甚理想,预计上市公司三季报业绩整体增速不会太高。从细分行业来看,预计煤炭和新能源车景气度最好;其次,周期品价格依然高位,对相关企业业绩有支撑。

三行业预喜公司数量较多

从具体行业(申万一级)来看,上述248家业绩增长或预喜的公司中,基础化工、机械设备和电子公司预喜数量较多,分别有49家、29家和27家。

为何上述三个行业预喜公司数量较多?陈雳表示,基础化工行业方面,在“能耗双控”背景下,部分化工产品产能受到一定限制,需求端方面,尤其是新能源相关的化工产业,行业高景气度使得相关产品需求维持高位,因此三季度化工产品涨价特征明显,行业公司整体业绩情况良好;电子行业方面,近年来全球半导体产能增长缓慢,短期产能难有实质性提升,因此全球“缺芯”一直延续,芯片价格上涨使得行业公司利润维持高速增长;机械装备方面,增速较高的更多是偏向于高端装备制造行业企业,其中很多属于“专精特新”企业,成长性较高,增速较快。

“从行业角度来看,基础化工公司业绩较好,主要是受益全球经济的修复,供给的短缺以及石油成为全球定价驱动的重大变化,这与过去10年间传统化工产能消耗和库存消耗也是密切相关的。”魏凤春表示,另外,电子和机械设备行业预喜公司也较多,是因为中国的产业转型升级,特别是新能源车、半导体以及光伏等一系列中国高端制造的发力,和中国未来“十四五”规划所确定的主导产业集群、需求旺盛是有直接的关系的。

在投资机会方面,林思闪表示,指数层面,今年估值得到持续消化的大盘蓝筹股可能会企稳回升,整体市场风格可能会更加均衡。基本上,周期品价格高位使得下游企业盈利维持高位,相对中下游比较优势扩大。另外,新能源车销量保持高景气度对产业链的业绩高速增长提供支撑,亦值得持续关注。