

聚焦·房地产

全国房地产开发投资增速连续7个月收窄 年内首次降至个位数

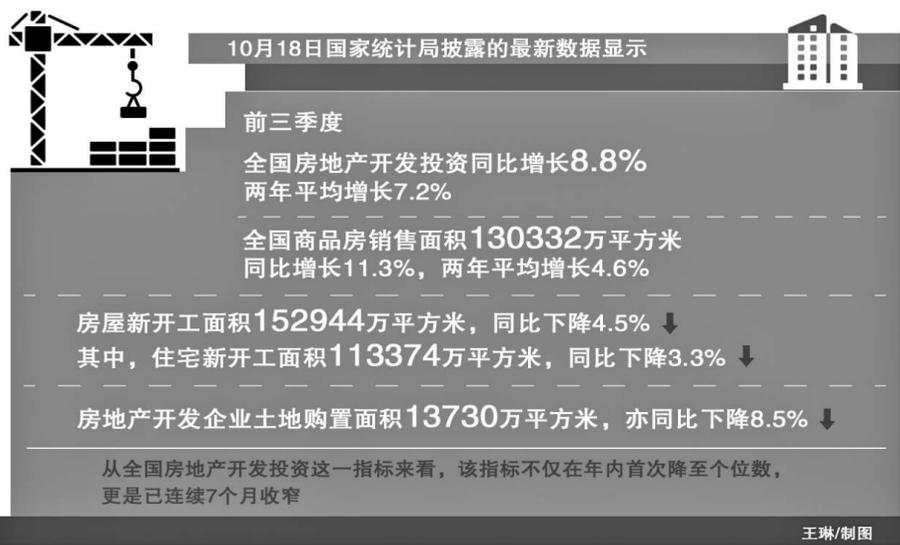
■本报记者 杜雨萌

房地产市场的降温,得到了官方数据的进一步印证。10月18日,国家统计局披露的最新数据显示,前三季度,全国房地产开发投资同比增长8.8%,两年平均增长7.2%,比1月份至8月份回落0.5个百分点;全国商品房销售面积130332万平方米,同比增长11.3%,两年平均增长4.6%,比1月份至8月份回落1.3个百分点。

仅从全国房地产开发投资这一指标来看,自今年2月份触及年内最高点后,增速便持续收窄。至此,该指标不仅在年内首次降至个位数,更是已连续7个月收窄。

58安居客房产研究院研究总监陆琦麟在接受《证券日报》记者采访时表示,受新冠肺炎疫情疫情影响,去年上半年指标基数较低,而此后随着疫情得到有效控制,复工复产的加速也使得全国房地产开发投资得以快速复苏并恢复到正常水平,综合来看,这对今年下半年的全国房地产开发投资增速放缓产生一定影响。年内全国房地产市场调控政策的密集出台,也影响了房企开发投资增速的提升。尤其是从房地产开发企业的新开工面积增速来看,进一步体现出开发商对房地产市场未来预期的悲观。

数据显示,前三季度,房屋新开工面积152944万平方米,同比下降4.5%。其中,住宅新开工面积113374



万平方米,同比下降3.3%。另外,房地产开发企业土地购置面积13730万平方米,亦同比下降8.5%。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静对《证券日报》记者分析称,从供应端来看,受重点城市“两集中”供地政策影响,前三季度全国土地市场成交量持续下降,在一定程度上拖累了全国房屋新开工速度。但从短期来看,随着近

期部分重点城市第二批“两集中”供地的出让完成,预计后续全国房屋新开工面积和房地产开发投资有望出现好转。

最后从销售端来看,数据显示,尽管前三季度商品房销售面积及商品房销售额仍同比增长,但其增速同样也在持续收窄。陈文静称,随着9月底以来中央连续释放维稳信号,指导金融机构加快

落实“两个维护”促进房地产市场健康发展,银行信贷端边际改善预期增强,预计短期内部分城市的政策微调预期仍在,房地产市场调整压力较大的城市有望跟进出台相关稳楼市政策,以平穩市场预期。但整体上看,伴随楼市预期进一步趋于理性,预计四季度全国商品房销售面积和销售金额同比增速或继续下降。

高层定调做好房地产税试点工作 专家称推进速度将加快

■本报记者 包兴安

10月16日出版的第20期《求是》杂志发表重要文章《扎实推动共同富裕》。文章指出,要稳妥有序推进房地产税立法和改革,做好试点工作。

“开征房地产税是大势所趋,必须尽快开征。”粤开证券研究院副院长、首席宏观分析师罗志恒对《证券日报》记者表示,先试点再总结经验并全国推行,这是我国改革开放过程中非常重要的方法论。在全面贯彻房住不炒以及推动中国从房地产繁荣走向科技和制造强国的大背景下,房地产税不能缺席,其有利于房地产市场平稳健康发展,推动其回归住房属性。

今年以来,财政部也多次提及房地产税。5月11日,财政部发布消息称,财政部、全国人大常委会预算工委、住房和城乡建设部、税务总局负责

同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会,听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。

中国财政学会绩效管理专委会副主任委员张依群对《证券日报》记者表示,近期,财政部多次提及房地产税问题,资本市场对房地产市场的调整变化也越发敏感,无论是“房住不炒”还是“共同富裕”,都显示房地产税试点的推进速度会进一步加快,作为调节普通家庭住房资产供需的重要手段,其影响的敏感性和普遍性正在逐步加深。

近日,华夏新供给经济学研究院院长贾康表示,接下来房地产税将采取双管齐下的方式。一方面要积极稳妥推进房地产税立法,另一方面是在立法完成之前,一些地方或许要率先加入试点范围。在试点区域的选择上,可考虑浙江、深圳和海南三地,先行先试。

张依群表示,以推动共同富裕为出发点,满足合理住房需求,增强居民住房获得感、舒适度,提高政府对住房分配的市场化、合理化配置能力,促进住房供给与需求、经济与社会、基础保障和居住改善的多重平衡,避免住房资源闲置浪费和“怪圈”循环,房地产税政策出台是必然结果,现在只是时间上的问题。

罗志恒认为,当前在共同富裕背景下,房地产税能够削峰填谷,促进更加公平,发挥调节财富分配。当前地出让市场快速降温,此时必须要有新的税种弥补土地出让收入不足,并且要尽快实施。加快房地产税立法和改革有利于构建地方税体系和提高直接税比重,这是我国未来财税改革的方向。

张依群也表示,房地产税作为构建地方主体税种、调节房地产市场供需、增强居民住房合理消费能力都具有重要意义。当前,房地产税仍然以

立法筹划、推进试点为重点,全面开征的理论基础、政策条件、经济影响、社会要素等非技术性条件还有待进一步检验。因此,从推进房地产税改革、促进共同富裕的长远发展角度出发,房地产税应以保持政策制度平稳为首要出发点,走稳扎稳打、循序渐进的推进思路。

至于开征房地产税有何影响,罗志恒表示,可以降低房价上涨预期,有利于推动房地产市场平稳健康发展;同时,推动全社会财富的共同富裕,更加促进公平;此外,可缓解当前财政紧平衡形势。

“对上市公司而言,短期影响不大,房地产的供需本身决定了房地产税不改变供需基本格局。”罗志恒说。

张依群表示,从经济角度看,实现试点地区房地产市场的总体平稳至关重要,也是保证房地产税能否全面有效推进的关键。

独具慧眼

生猪市场平稳运行 与“猪肉自由”同样重要

■ 推远

最近一段时间,父亲不再专门去批发市场买猪肉了。“前两天家门口的超市搞活动,后臀尖一斤不到7元。”

父亲的感受,从多个国家部门公布的数据中也能得到更精确的体现。国家统计局最新发布的数据显示,9月份,全国居民消费价格同比上涨0.7%。食品中,畜肉类价格下降28.5%,影响CPI下降约1.26个百分点。其中,猪肉价格下降46.9%,影响CPI下降约1.12个百分点。

据农业农村部“全国农产品批发市场价格信息系统”监测,上周(10月8日-15日)猪肉每公斤17.9元,环比下降0.7%,同比下降6.4%。

此外,笔者观察到一组来自中国养猪网的数据:自今年1月初的高点36.94元/公斤以来,生猪(外三元)价格持续下跌,并在6月份跌破全行业的成本线;7月份生猪价格小幅反弹,8月份至9月份又掉头向下,10月6日下探至10.63元/公斤的年内新低。10月18日,全国均价为13.27元/公斤,同比下跌55.88%。

猪肉价格下跌,消费者实现了“猪肉自由”,但生猪养殖企业“压力山大”。多家生猪养殖企业披露的三季度业绩预告显示,净利润同比均大幅下滑。究其原因,正是报告期内国内生猪市场价格大幅下滑,对相关公司经营业绩造成较大影响。叠加饲料原料价格上涨等因素,生猪养殖成本上升,导致相关企业业绩承压。

生猪市场价格变动的风险,是整个生猪生产行业的共性问题,对任何一家生猪生产者来讲,都是客观存在、不可控制的外部风险。如何应对这一风险?大多数企业采取的策略

之一是降低出栏体重以减少亏损。从各家企业公布的销售均重来来看,9月份绝大多数上市生猪养殖企业当月出栏生猪体重均呈环比下降趋势。

在确保消费者实现“猪肉自由”的同时,让生猪市场价格平稳运行同样重要。国家已推出相应举措,其中一项就是开展中央储备猪肉收储行动。据商务部发布的消息,10月10日商务部会同国家发展改革委、财政部等部门收储3万吨中央储备猪肉,并布局存储地在12个省份。这是商务部同有关部门开展的本年度第四批中央储备猪肉收储,意在更好地发挥政府猪肉储备调节作用,稳定市场预期,维护猪肉市场平稳运行。

调控举措实施后,市场各方最关心的是本轮周期生猪价格何时才能见底。综合各方判断来看,见底可能尚需时日,因为目前生猪生产仍在惯性增长。根据国家统计局10月18日公布的数据,三季度末,生猪存栏43764万头,同比增长18.2%。其中,能繁母猪存栏4459万头,增长16.7%。

由此,可以看出,生猪中长期供需形势还没有发生颠覆性改变,预计生猪价格短期内不会重新进入上升通道。

不过,就在10月18日,国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办新闻发布会上表示,总的来看,下阶段,随着一些地区肉类腌腊的需求持续增加,加上元旦、春节节日消费的提振作用,猪肉消费需求会有所增加。同时,年内中央第二轮的冻猪肉收储即将启动,这些都有利于猪肉价格稳定。而稍早时候,商务部市场运行和消费促进司有关负责人表态称,后期受猪肉储备收储、季节性消费回暖等因素提振,预计猪肉价格降幅将收窄。

向外资开放三类金融衍生品交易 QFII表示将积极“入场”

■本报记者 孟珂

中国资本市场对外开放又有新动作。中国证监会消息显示,合格境外机构投资者(QFII)和人民币合格境外机构投资者(RQFII)(以下合称合格境外投资者)可参与金融衍生品交易品种,新增开放商品期货、商品期权、股指期货三类品种,自2021年11月1日起施行。

瑞银中国全球金融市场部主管及QFII业务负责人房东明在接受《证券日报》记者采访时表示,此次政策放开不单单是象征性的意义,放开的品种和力度比较大,将吸引更多境外投资者积极参与投资中国市场。

外资参与中国期市热情度高

近年来,我国加大对外开放力度,持续推进相关制度改革,特别是2019年取消了QFII和RQFII投资额度的限制,2020年降低了QFII、RQFII准入门槛,并进一步扩大了投资范围,极大便利了境外投资者投资境内金融市场。

今年为落实在岸市场制度改革、进一步扩大境内证券期货市场开放,10月15日,证监会公布合格境外投资者可参与金融衍生品交易品种,新增开放商品期货、商品期权、股指期货三类品种,参与股指期货的交易目的限于套期保值交易,自2021年11月1日起施行。

房东明表示,境外投资者一直关注商品期货方面的投资。此次境内所有商品交易所交易的60多个品种将全部放开,对海外投资者而言在投资、配置、交易等方面有了更多的机会。

“商品期权目前约有20个品种。指数期权目前是中金所的指数期权,和之前指数期货使用方法一致,是以对冲为交易目的。商品期权和股指期货这类品种丰富了投资者的投资战略,对于风险管理及避险等方面起到很大作用。”房东明如是说。

中国银行研究院高级研究员王有鑫对《证券日报》记者表示,扩大合格境外投资者投资范围和领域,是中国证券期货市场进一步开放的重要举措,有利于吸引更多跨境资金进入中国债券期货市场,开展大宗商品和股指等资产配置和价格风险管理。此外,该举措对于人民币国际化的推广也有重要意义,将扩大人民币在证券

北交所开市倒计时:券商充分挖掘老客户潜能 投资者参与精选层打新热情高涨

■本报记者 吴晓璐

“符合条件的客户,我们营业部是挨个打电话通知的,基本都预约开通了,目前整个公司也都在做这件事。”10月18日,《证券日报》记者来到位于北京西城区的东方财富证券金融大街营业部,虽然记者在营业部现场未见到投资者,但是该营业部工作人员告诉记者,目前该营业部所有符合北交所开户条件的老客户,基本都已经预约开通了北交所交易权限。“投资者开通了可以选择不开,但是想交易的时候得有这个资格。”

《证券日报》记者在采访中了解,大多券商从符合北交所开户条件的老客户入手,积极开拓北交所客户。另外,由于看好精选层公司平移北交所溢价空间,近日,投资者参与精选层打新热情高涨。截至10月18日,10月份以来,8只完成发行的精选层标的有效申购户数大幅增长。

投资者预约开户 数量持续上涨

自9月17日,北京证券交易所个人投资者开户门槛确定后,各大券商纷纷发力北交所开户。10月18日,《证券日报》记者向方正证券了解到,截至10月17日,方正证券共计新增北交所合格投资者约3.1万户。

“公司高度重视北交所开市准备工作。9月19日,作为首批上线北交所权限开通功能券商之一,公司开始全面受理投资者北交所开户申请,同时有序推进相关系统的行情交易技术改造。此后,公司专门召开动员大会,号召全体分支机构积极参与北交所业务宣传,积极向合格投资者介绍北交所业务,包括但不限于北交所适当性管理要求、交易规则、上市规则等,做好投资者教育工作。”方正证券相关负责人告诉记者,公司的运营、金融科技相关部门协同参加北交所组织的两次全网测试,验证公司核心交易系统、小方APP、小方PC交易端对于北交所开市的技术准备。目前,公司已经专门设计了便于投资者开展北交所交易的通用交易界面,快捷入口及专用入口,设立独立板块用于揭示北交所行情内容。

“我们分公司已经接近两百人开通权限了,大部分都是老客户。”10月18日,西南证券河南分公司一位工作人员告诉《证券日报》记者。

“公司7×24小时全面支持开通北交所交易权限,自9月17日规则发布之日起,投资者参与北交所投资的热情很高,预约开户数量持续上涨。”开源证券中小盘首席分析师任浪在接受《证券日报》记者采访时表示。

“此前有新三板交易权限的投资者,只需要在我们客户端操作一下,就能开通北交所交易权限。”上述东方财富证券工作人员表示。

另外,在投资者互动平台上,中信证券、国泰君安证券、中信建投证券等多家券商被问及投资者开户情况。其中,国金证券表示,在北交所发布了投资者适当性管理办法后,公司当晚即完成系统准备,并第一时间提供客户权限开通办理入口,同时,投资者教育工作持续开展。截至目前公司关于北交所相关业务准备在有序进行中。

10月份以来精选层打新 有效申购户数翻倍增长

北交所开市后,精选层公司将平移至北交所,市场预计,投资者参与打新的收益将显著增长,投资者打新热情高涨,但与此同时,中签率呈下降态势。全国股转公司官网显示,自北交所宣布设立以来,截至10月18日,新三板精选层共有12只股票启动申购,其中8只完成发行。

据Wind资讯数据统计,在8单完成发行的项目中,有效申购户数均超过17万户,平均约18万户,较今年前8个月平均申购户数增长260.95%,平均中签率为0.92%,较今年前8个月平均中签率下降75.82%。

“目前,精选层共有12只标的申

购,我们公司客户约7100人参与,参与次数共计4.1万人次。”方正证券相关负责人表示。

“之前,新三板活跃度不高,但是北交所宣布设立以来,新三板整体成交活跃度大幅提升,公司有精选层权限的客户基本都参与了打新。”上述东方财富证券工作人员表示。

“随着新三板精选层整体平移至北交所,打新收益将会有显著提升。打新收益提升以及投资者数量增加,北交所打新活跃度亦将大幅提升。”任浪认为,虽然北交所较精选层将享受更高的流动性溢价,但就目前的精选层公司而言,在平移北交所的预期下,估值已经逐步向创业板和科创板看齐,未来估值提升的空间已经不大。

据Wind资讯数据统计,截至10月18日,66家精选层公司平均市盈率为32.97倍,较9月2日的平均市盈率增长19.93%。而截至10月18日,科创板和创业板平均市盈率分别为47.6倍和41.28倍。

“北交所定位于服务创新型中小企业,其中绝大多数公司以中小企业为主,风险相对更高,需要投资者具备更强的风险辨识能力。”谈及投资者参与北交所交易需要注意哪些风险,任浪表示,建议投资者聚焦于具有核心竞争力和成长属性的公司,谨防盲目投资,跟风追高。同时,投资者要基于自己能力筛选具备长期投资价值的优质成长企业。