

百强房企前7个月拿地资金总额8024亿元 投资规模同比减半

■本报记者 王丽新

时至8月份,大多数城市第二批集中供地已收官。据中指研究院统计,2022年1月份至7月份,TOP100房企拿地资金总额8024亿元,投资拿地规模同比下降55.6%。

“今年整体土地供应规模低于去年,导致成交规模缩小。”诸葛找房数据研究中心首席分析师王小媞向《证券日报》记者如是称。

从新增货值来看,保利发展、招商蛇口和滨江集团占据榜单前三位。今年前7个月,保利发展以累计新增货值1571亿元占据榜单第一;招商蛇口和滨江集团紧随其后,累计新增货值规模分别为1093亿元和911亿元。

而从权益拿地金额来看,今年前7个月,华润置地、保利发展、滨江集团占据排行榜前三位,权益拿地金额分别为479亿元、464亿元、392亿元。从拿地面积来看,保利发展、华润置地、中国铁建排名领先,拿地面积分别为306万平方米、292万平方米和290万平方米。

“受房地产市场及预期影响,土地市场降温明显,绝大多数房企拿地溢价率较低,仅有个别企业个别地块溢价率偏高,而这些企业拿地

规模总体偏小。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水向《证券日报》记者表示,央企及部分地方国企拿地积极,有资金压力的规模较大民营房企几乎停止拿地,但部分高信用民营房企仍在增加土地储备。

对此,中指研究院指出,房企拿地分化现象愈发明显,国企、央企和地方城投企业依然是拿地的主力军,如华润置地、保利发展、华发股份等企业在热点城市深耕意图明显且收获颇丰,同时龙湖集团、新城控股等民企在热点城市也有所收获。

“从第二批次的集中供地成交数据来看,多城溢价率呈现稳步上升的局面,房企拿地的信心逐步恢复。”王小媞表示,预计三季度房企拿地情绪继续稳步上升,但不会呈现大幅上升的局面。此外,在相关部门多次强调促市场平稳发展下,民营房企拿地信心将会逐步恢复。

对此,刘水表示,当前房企拿地同比降幅连续两月收窄,未来或将延续收窄趋势,预计下半年房企拿地情绪或有回升。不过,刘水认为,当前市场仍处于深度调整,民营房企融资环境没有实质性改善,考虑到本轮市场风险仍未完全出清以及“三道红线”等因素影响,房企或将保持总体较为谨慎的投资拿地态



杭州发布三孩家庭住房公积金优惠政策 多城楼市向多孩家庭倾斜

■本报记者 李 正

8月1日,杭州住房公积金管理委员会发布《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策的通知》(以下简称“通知”)。

《通知》明确,杭州市三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的,贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定;杭州市三孩家庭无房租住房提取住房公积金的,提取限额按规定额度标准上浮50%确定。

具体来看,在购房方面,首套普

通自住住房按杭州市公积金贷款“认房认贷”政策确定;租房方面,具体确定额度为杭州市区(含萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区)1800元/月,桐庐县为1260元/月,淳安县为900元/月,建德市为720元/月。

“从购房角度来看,此次杭州楼市新政上浮公积金最高贷款额度,可以直接降低公积金贷款月供,即使需要借助商贷,也可以间接降低房贷部分的还款额度。而租房方面,三孩家庭公积金提取限额上浮50%,在缓解多孩无房家庭的住房

支出压力的同时,也体现了鼓励租购并举的政策态度。”李宇嘉说。

据《证券日报》记者不完全统计,在年内多地陆续发布的楼市新政当中,除了杭州以外,还包括沧州、长沙等超过30个城市或地区,对多孩家庭给予了购房支持,出台的楼市新政包括放松限购、提高住房公积金贷款额度、给予购房补贴等多种方式。

例如7月31日,河北沧州市出台优惠政策,提高多孩家庭住房公积金贷款额度。其中,二孩家庭最高贷款额度上浮10万元,三孩家庭

最高贷款额度上浮20万元;7月22日,长沙市发布《关于优化住房公积金业务政策和流程的通知》,生育三孩的家庭住房公积金贷款最高额度提高至80万元,职工家庭购买第二套改善性自住住房,新政将首付款比例不得低于购房总价的60%调整为40%。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进向《证券日报》记者表示,从全国范围来看,今年以来,楼市新政向多孩家庭倾斜的做法在多地陆续推出,说明监管层对公积金和多孩方面的政策倾斜,此类举措

能够进一步降低多孩家庭购房的资金成本,活跃市场需求,同时也保障了多孩家庭的购房权益。

“从城市规模来看,曾发布类似新政的城市大多属于二线城市。主要是由于二线城市更倾向于将多孩家庭住房需求作为突破口,即将放松的措施向多孩家庭倾斜,而非百分百普惠所有居民。”严跃进表示,这一做法值得肯定,具有非常好的示范效应,其他城市也可以积极学习杭州的做法,针对不同的购房、租房群体,在公积金方面出台一些新的放松政策。

C919完成取证试飞 “工业之花”有望拉动万亿元市场

■本报记者 李乔宇

中国商飞官微8月1日宣布,国产大飞机C919完成取证试飞。

中国民航管理干部学院教授邹建军对《证券日报》记者表示,“完成取证试飞意味着C919已完成包括功能可靠性试飞的所有试飞任务。”

“第一架C919的交付和商飞很可能在年内实现。”中关村e谷CFO赵欣告诉记者。

国内航司机队格局有望生变

“从加速民机制造业发展和加快推进航空制造与航空运输融合发展的角度看,未来的C919应该是国内窄体机的重要引进对象。”在邹建军看来,“C919离商业飞行越来越近,这意味着国内航空公司的机队结构可能会发生一些变化。”

中国东航曾披露定增公告,拟募资150亿元用于引进38架飞机等事项,机型包括4架国产C919飞机。公告显示,国产大飞机C919的单价为0.99亿美元,折合人民币约为6.53亿元。另据中国商飞官网信息显示,C919累计获得28家客户815架订单。

随着C919投入使用,C919所处的窄体机赛道上或将掀起波澜。赵欣告诉记者,短期来看,C919产量会限制其市场份额的增长,长期来看,C919有望获取窄体客机赛道中的1/3市场份额,预计将与其他两家飞机制造商构成“三足鼎立”的态势。

完成取证试飞后,C919或许仍有很长的路要走。赵欣强调,C919交付后,围绕新飞机的运维、客服等还需要建立完整的体系,要打造新的用

户手册,C919由投入使用到运营成熟还需要半年至一年的时间。

“C919完成取证试飞对于中国航空产业链具有引领与提振信心的重大意义。”在邹建军看来,C919完成取证试飞可能推动中国民机制造业进入快车道,由此加速航空制造业与航空运输业的融合发展,从而进一步增强中国航空产业的国际竞争力。

目前来看,单通道窄体机是国内航线和中短程国际航线的主要客机。市场预测数据显示,未来20年,我国对类似C919这类窄体客机的需求量为每年平均300架左右。“未来,C919的市场占有率取决于其交付速度。”邹建军告诉记者。

赵欣则表示,未来国内对于窄体机的需求很大,对于中国商飞而言,量产仍存挑战,能否快速实现

C919上量值得关注。

另据报道,中国商飞也为C919向欧洲航空安全局(EASA)提出适航申请,并获得了EASA的受理。

“C919将面临重要的国际化任务,获取其他国家或地区的适航证,正式加入单通道客机的竞争行列。”邹建军表示,在当下阶段,C919想要国际化必须先在国内得到有效验证,拥有良好的安全飞行纪录是其参与国际竞争的关键。

有望拉动万亿元市场

C919完成取证试飞的消息激发了证券市场的热情。8月1日,大飞机板块指数高开,截至收盘涨0.82%。个股方面,银邦股份上涨16.48%;赛象科技以及立航科技涨停。

航空制造业被誉为“工业之花”,

产业链条长,集合材料科学、化学、电子学、空气动力学等多个工业领域的技术。

有券商研报显示,大飞机产业链产业链长,附加值高。围绕C919的下线及量产,大飞机产业链整体孕育万亿元空间。

“航空制造业是大集成的概念,对于机电、材料等能够实现较大幅度的拉动作用。”赵欣表示,随着后期交付量逐步提升,对于大飞机产业链相关上市公司的业绩预将能够起到比较明显的拉升作用。

中航电子方面相关负责人告诉《证券日报》记者,公司子公司为C919提供产品,未来随着C919商飞的进一步落地,将对公司业绩的提升有正面影响。该负责人坦言,目前公司营收构成相对稳定,未来有意加大国产大飞机相关业务的占比。

王骥跃认为:“华为没有上市,也没有引入外部资本,所以其融资的主要方式就是从银行贷款或者发行各种债券类产品。目前,华为在国内市场发债利率也相对较低,从而可以进行低成本的资金周转。”

在清晖智库创始人宋清晖看来,华为今年加大发债力度是在为未来做准备,以应对外部环境的不确定性,进一步提升公司的抗风险能力。

“目前看来,华为负债率并不算高,但随着其在多领域的广泛扩张,同时以大量资金用于研发、运营,对资金需求还在持续加大。从华为今年频繁发债情况来看,其正处在业务转型及扩张的一个关键时期。”中国本土企业软权力研究中心研究员周锡冰表示。

华为债券融资创历史新高 年内发债7次募资将达240亿元

■本报记者 贾 丽

今年以来,华为加大在国内债券市场的融资力度。8月1日,华为投资控股(下称“华为”)在上海清算所发布的募集说明书(下称“说明书”)显示,公司拟发行2022年度第三期超短期融资券,发行金额为30亿元。这是华为今年以来的第七次发债。

华为内部人士表示,“目前公司铺设的多项业务正在逐步落地阶段,需要一定的资金支持。”

今年7次发债240亿元创历史新高

今年以来,华为已完成了6次发债。华为2019年试水国内债券市场。此前,其主要融资渠道主要为

海外发债。

上海清算所数据显示,2019年至2021年,华为境内发债总额分别为60亿元、90亿元和80亿元。今年以来,华为发债频率明显增加,总额度也不断提升。

根据上海清算所资料结合募集说明书初步统计,算上此次,自2019年10月份至今,在约三年的时间里,华为通过发行境内中期票据和超短期融资券合计融资将达470亿元(不计兑付因素)。

《证券日报》记者初步统计,华为今年发债募资额将达到240亿元,创历史新高,是2021年80亿元的3倍。

下半年120亿元债券集中到期

值得注意的是,根据说明书,截

至2021年末,华为合并负债总额约为5683亿元,加上今年发行的240亿元债券,债务合计将达近5923亿元(不计偿还及兑付因素)。同时,华为将有四笔债券于今年9月份、10月份及11月份集中到期,总金额达120亿元。

华为表示,发行募集资金用于补充华为本部及下属子公司的营运资金,以支撑各项业务发展和关键战略落地,不用于长期投资、房地产投资、金融理财及各类股权投资等。

根据说明书,截至2022年一季度末,华为账上的货币资金余额为1889亿元。从账面来看,华为资金数额不小。那么,华为为何要频频发债呢?

“按照华为的业务规模,整体发债额度还在合理范围内,且超短期融资券的到期日很短,需要滚动发行。

华为发行超短期融资券,主要是用于短期资金周转。而华为今年以来发行的中期票据,部分是为了偿还2019年发行的中期票据,另一部分则是为公司发展所需的资金进行储备。”华泰联合前保荐代表人王骥跃接受《证券日报》记者采访时表示。

根据说明书,截至去年底,华为有超5个投资总额合计360.3亿元项目在建。其中,贵安华为云数据中心项目总投资约72亿元、华为岗头人才公寓项目总投资约62.3亿元等,预计完工时间均在2023年前后。另外华为还包括九龙山精密制造园在内的超5个项目正在拟建,合计总投资约211.4亿元。也就是说,仅在实体项目上,华为在建或拟建项目投资总额约为572亿元。

另外,华为旗下公司围绕芯片、云计算、元宇宙等领域进行广泛并

购,均需要大量资金支持。

王骥跃认为:“华为没有上市,也没有引入外部资本,所以其融资的主要方式就是从银行贷款或者发行各种债券类产品。目前,华为在国内市场发债利率也相对较低,从而可以进行低成本的资金周转。”

在清晖智库创始人宋清晖看来,华为今年加大发债力度是在为未来做准备,以应对外部环境的不确定性,进一步提升公司的抗风险能力。

“目前看来,华为负债率并不算高,但随着其在多领域的广泛扩张,同时以大量资金用于研发、运营,对资金需求还在持续加大。从华为今年频繁发债情况来看,其正处在业务转型及扩张的一个关键时期。”中国本土企业软权力研究中心研究员周锡冰表示。

《独行月球》

上映4天票房超11亿元
市场热盼更多高口碑影片上映

■本报记者 李乔宇
见习记者 贺王娟

上映仅4天,电影票房就突破了11亿元,这让平淡已久的电影市场热闹起来!猫眼专业版数据显示,截至8月1日晚间19时,电影《独行月球》票房破11亿元,位列2022年票房榜第五位。

对于《独行月球》电影票房的火爆,猫眼电影分析师刘振飞称,一是自春节档经过长时间的沉寂,市场缺乏热门喜剧题材的电影,为其提供了市场空间;二是《独行月球》在定档之初就是以白马姿态出世,其强大的主创团队具有很强的票房号召力,点映期间高口碑的评分也进一步为其增添了市场热度;三是自暑期档开局以来,市场的产能基本恢复,接连出现了《侏罗纪世界3》、《人生大事》等高票房电影,这从侧面印证市场观影需求不减,只是缺乏头部高质量电影引爆票房。

《独行月球》助推票房再度攀升

《独行月球》电影票房突破11亿元是春节档以来,继《长津湖之水门桥》之后的第二部以短快时间突破11亿元票房的电影。据猫眼电影预测,《独行月球》票房有望突破40亿元。

《独行月球》是由沈腾、马丽主演的科幻喜剧片,其背后出品方包括中国电影等多家上市公司。7月29日,该影片上映首日电影票房便破了3亿元,在《独行月球》的助推下,当日,2022年度电影票房大盘也达到200亿元。

招商证券研报预计,若《独行月球》票房收入理想,今年暑期档票房收入将有望超越去年同期的73.81亿元。

为何《独行月球》能在短时间内实现电影票房快速突破11亿元?业内人士对《证券日报》记者表示,电影行业自暑期档开端以来逐步回暖。6月初,进口大片《侏罗纪世界3》上映便点燃了沉寂已久的电影市场,后续《人生大事》、《神探大战》接连取得不错票房,也为《独行月球》火爆预热了市场。

数据显示,6月份,电影市场创下19.2亿元的电影票房,环比5月份增长168%,与去年同期基本持平;7月份票房达到35.05亿元,略高于去年同期。

“《独行月球》把暑期档大盘的票房再度推升到高点。”在刘振飞看来,暑期档作为全年票房贡献量最大的档期,也是一年中的腰部档期,从时间上来看,此时此刻需要更多的类似《独行月球》这类的影片持续上映,带动下半年电影市场驶入快车道。

下半年电影业有望迎来修复

在刘振飞看来,经历了上半年的市场冷清,片方基于资金回流的需求,不太倾向于把影片都推到明年上映,市场沉寂之后《独行月球》的火爆也让片方看到了电影市场的潜力,因此在今年下半年热门档期影片竞争或将更为激烈。

中金公司亦预计,随着疫情持续可控,影院保持稳定营业率、片方陆续定档,行业将保持常态化恢复;另一方面产业链各环节将加强提质升级,渠道端影院出清整合、开源节流,内容端影片定档有望常态化、观影需求仍相对刚性,伴随供给改善行业仍具备广阔发展空间。

事实上,受二季度疫情影响,多家电影行业上市公司业绩亏损严重,同花顺ifind数据显示,截至8月1日,共有12家电影业上市公司披露上半年业绩预告,其中8家公司首亏或预减,仅4家公司实现减亏或预增。

作为电影业龙头上市公司万达电影预计2022年上半年出现首次亏损,亏损额达5.2亿元至6亿元。

对于上半年业绩亏损的原因,万达电影解释称,自3月份以来,因疫情原因,多地影院被要求限流、暂停关闭,最多时全国超过半数影院暂停营业,上海、北京等重要票仓城市影院被迫关停,同时,疫情影响之下,原计划上半年上映的多部重点影片延迟上映,清明档、五一档、端午档等重要档期均受到较大影响,影片供应相对不足,全国票房和观影人次大幅下滑,2022年3至6月份,全国电影票房仅41.1亿元,较2021年同期下降65.6%。其中3月份、4月份、5月份票房均创下多年来新低。

不过,万达电影认为,截至目前,全国影院复工率超过80%,公司下属影院复工率超过90%,上海地区影院也于7月8日起陆续恢复营业,而影院营业率的回升也推动更多优质影片内容定档,国内电影市场影片供给和观众的观影需求正在陆续恢复。随着暑期档的提振,下半年电影行业有望复苏。

“暑期档的观影热情已被点燃。”刘振飞向《证券日报》记者表示,“自6月份以来,中国电影市场复苏能力强劲,如果还有像《独行月球》一样高口碑电影上映,那么市场也会进一步展示自己的空间。”

不过,在刘振飞看来,观众的观影热情要被持续调动起来,不仅需要更多优质影片定档热门档期,还需要更多影片来接棒非档期时段,让观众能够持续关注电影市场,有持续的热情走进影院,加速市场恢复。