

聚焦楼市

深圳年内二次土拍成交 14宗 成交339.32亿元

华润置地、招商蛇口、越秀地产等具备资金优势的企业表现较为积极

■本报记者 李昱丞

8月4日,深圳举行2022年第二次集中供地,共16宗住宅用地摆上“货架”,吸引了大约20家房企或房企联合体报名。深圳土地矿产产权交易平台数据显示,此次挂牌出让地块涉及总用地面积约33.29万平方米,总建筑面积约179.85万平方米,起拍总价349.83亿元。

从结果看,16宗宅地最终成交14宗,2宗流拍,成交金额达339.32亿元,平均溢价率9.33%。华润置地、招商蛇口、越秀地产等具备资金优势的企业表现较为积极,在此次集中供地中收获颇丰。

诸葛找房数据研究中心分析师关荣雪在接受《证券日报》记者采访时表示,部分民营房企在行业深度调整期拿地身影见少,央企、国企奋勇拿地向市场传递了一定的企稳信号。

两宗土地意外流拍

就规模而言,深圳第二次集中供地较前次供地有所增长。16宗土地的数量是今年第一次集中供地的2倍,建筑面积则较首轮供地增长近七成,不少地块位置较好。业内人士普遍认为,深圳此次集中供地诚意较足。

16宗地块中,有9宗地块以最高限价成交,5宗地块进入摇号阶段。人气最高的是宝安新安A003-0434地块,进入摇号阶段房企多达10家,最终花落越秀地产。总价最高的是龙华民治A806-0401地块,由华润置地以79.69亿元底价竞得。

值得注意的是,此次深圳集中供地有2宗地流拍,分别是宝安新安A001-0212地块和坪山石井G13305-0046地块。

“深圳出现流拍现象较少。此前深圳四轮集中供地中,仅在去年第二轮集中供地中出现过流拍现象,但仅流拍1宗,本次出现流拍现象稍有些出乎意料。”诸葛找房数据研究中心分析师关荣雪表示,当前房地产市场仍处调整阶段,房企资金压力仍然较大,拿地也随之受限,同时销售端未见明显改善,房企在土地的选择上愈加谨慎严苛,部分优势较弱的地块难免出现流拍。

事实上,不仅仅是深圳,近期还有其他城市也出现流拍现象。例如北京、成都第二批集中拍地中,分别有3宗和1宗地流拍。

中国豪宅研究院院长、城市运营专家朱晓红对《证券日报》记者表示,土地流拍是下半年土地市场的普遍现象,深圳作为住宅用地短缺的城市尚且如此,可见房企对后市看法相对谨慎。

关荣雪认为,房企很大程度上对于后市改善较为期待,只不过奈何自身钱包不“鼓”,待市场行情逐渐好转,房企拿地热情或会有所提升。

央企国企拿地较积极

在此次深圳第二次集中供地中,华润置地、招商蛇口等央企、国企成交较大。公开资料显示,此次华润置地一共参与了16宗宅地中14宗地的报名,是最积极的房企;招商蛇口、保利发展和中国海外发展分别参与了10宗、9宗、8



8月4日

深圳举行2022年第二次集中供地,

16宗宅地最终成交14宗,

2宗流拍,

成交金额达339.32亿元,

平均溢价率9.33%。

华润置地、招商蛇口、越秀地产等

具备资金优势的企业拿地积极

魏健祺/制图

宗地的报名,紧随华润置地之后。

华润置地除了以79.69亿元底价竞得龙华民治街道地块外,还分别以9.07亿元、5.72亿元竞得坪山石井街道地块、龙岗龙城街道地块,耗资94.48亿元。此外,华润置地还联合深铁集团以24.29亿元竞得光明凤凰街道地块,堪称此次土拍的最大赢家。

积极拿地的房企离不开基本面的支撑。在行业整体下行的背景下,央企、国企销售情况受影响较小,融资成本保持优势。以华润置地为,公司6月份实现销售金额396.90亿元,同比增长2.53%,在房企普遍销售额同比大

幅下滑的背景下罕见实现正增长。融资方面,近期华润置地100亿元公募债券项目状态更新为“已反馈”,融资渠道较为通畅。

关荣雪认为,自去年第二轮集中供地起,央企、国企拿地较为积极的特征愈加凸显。土拍竞拍建、上调保证金比例等一系列举措对房企资金层面的考验着不小,房企融资端与销售端均呈收紧态势,央企、国企等房企凭借经营稳健支撑起其在土地市场的主导地位。

亿翰智库数据显示,1月份至7月份,保利发展累计新增货值达1521.53亿元,华润置地及招商

蛇口新增货值分别达到1262.00亿元、1241.00亿元,位居前三。1月份至7月份,新增货值TOP100房企中,央企、国企、民企的数量占比分别为17%、63%及20%;从货值占比来看,央企所占货值的市场份额从29%提升至46%,提升17个百分点;民企所占份额从16%提升至38%,上升22个百分点;民营企业所占份额从55%降至16%。

亿翰智库认为,央企房企货值占比提升,说明了多数央企近期拿地注重回归“双核”——核心城市与核心板块,因此,新增货值市场份额提升较快。

7月份北京二手房挂牌及成交量上涨 降价房源是成交主力

■本报记者 王丽新

“走出了5月份的最低点,但没能再现3月份的小阳春。”针对当下北京二手房再迎回暖信号,多位业内人士均向《证券日报》记者表示,总体而言,市场正处于平稳恢复中。

据北京住建委官网数据显示,7月份,北京二手房成交12338套,环比上月上涨12%。另据58安居客房产研究院数据显示,7月份,北京二手房新增挂牌房源量明显增多,环比涨幅超10%。

“与6月份相比,无论带看量还是新增房源量都在增加,看房活动逐渐趋于正常,市场活跃度有所增强,但买卖双方出手都比较克制。”麦田分析师表示,从议价空间上看,环比有所减小,可

见,业主对市场维持着一定的期望值,导致双方博弈加剧。

二手房市场的活跃度,从记者时常在小区内碰见经纪人带客户看房就可以窥见一二。

“我们平台7天内人均带看量达到10组,远远高于五六月份。”某中介经纪人告诉《证券日报》记者,当下购房者看房活跃度较高,即便成交周期与此前相比浮动不大,但入市积极性提高了。

“今年三四月份成交比较火,彼时,新增挂牌房源报价较高,业主心理价位高。五六月份市场议价空间较大,且带看量和成交量较低,导致进入7月份后,业主开始主动降价。”麦田房产北京公司区域经理刘建东对《证券日报》

记者表示,以回龙观板块为例,约90%房源下调价格。整体而言,降价房源仍是成交主力。

“5月份,某小区一套房报价555万元,到6月份,业主将报价下调至540万元。直到7月3日,该房以520万元成交,距离最初报价下调了35万元。”刘建东表示,有统计数据显示,7月18日至7月31日,北京二手房商圈价格变动榜单前20名中,在降价房源中,单套降价均在5万元以上,高者降价超过100万元;在涨价房源中,单套涨价房源均超4万元,提价高者涨价超过70万元。

“总体而言,7月份成交量较大的社区,房价普遍下调幅度在7%至10%之间。”刘建东直言。58安居客房产研究院统计数据显示,4月份至7月份,北京二手房挂牌均价分别是59076元/平方米、59659元/平方米、59253元/平方米和58988元/平方米。与6月份相比,7月份,二手房挂牌均价环比下降0.4%。

对此,上述麦田房产分析师认为,北京楼市的价格支撑性较强,二手房价格总体维持平稳。但从历史上看,月成交量1.2万余套并不算高,市场仍处于修复期。中原地产首席分析师张大伟也表示,7月份以来,二手房市场有所企稳,但1.2万余套的成交量依然处于较低水平,市场呈现分化状态,少数热点区域相对稳定,但大部分区域成交缓慢。另有市场人士向《证券日报》记者透露,在部分区域内,新房入市带来大量客源,由于二手房所见即所得的特征,有些购房者会转而买二手房,类似板块近期成交量较高。

更重要的是,在刘建东看来,当

下二手房交易有新现象值得关注。一是二手房联动交易现象增多。在北京回龙观等部分区域市场,60%以上成交都来自于置换需求。

二是部分换房业主敢先下买房订单再去卖房了,这是很长一段时间以来难以见到的。此前市场不确定性较高,有换房需求的业主在卖掉名下房产之前,是不敢交买房定金的。但从当下市场表现,“先买后卖”的交易占比正在提升,约占置换需求的40%。

展望后市,58安居客房产研究院分院院长张波预计,未来北京二手房成交量稳中有升,房价变化幅度较小,预计在相对宽松的信贷政策下,市场复苏的力度会加强,全年月成交量高峰有望出现在“金九银十”期间。

社保基金再现A股调研名单 机构扎堆“走进”海能实业等四公司

■本报记者 楚丽君

三季度以来,大盘出现震荡调整,一向低调的社保基金也再次现身在调研机构的队伍中。对此,金百临咨询资深分析师洪涛对《证券日报》记者表示,“社保基金的投资标的有着一定的共性,比如说并不会参与热门品种,主要是投资财务报表健康、现金流突出等标的,行业方向更体现在居民可选或必需消费品种。”

同花顺数据显示,三季度以来截至8月4日,社保基金总计调研了4家上市公司,分别是江山欧派、海创药业、海能实业、三孚股份。与此同时,这4家公司也是券商等机构扎堆调研的重点标的。其中,海能实业三季度以来接待调研机构的家数最多达121家,江山欧派、海创药业、三孚股份三季度以来接待调研机构的家数均超40家,分别为66家、61家、49家;此外,海能实业、江山欧派、海创药业等3家公司还获得QFII的调研。

值得一提的是,从最新披露的数据来看,今年二季度末,江山欧派、海创药业、海能实业三只个股前十大股东中均未发现基金公司持仓身影。

从上述公司发布的投资者关系活动记录表来看,上述4家公司中有3家公司上半年的业绩受到调研机构的关注。

具体来看,三孚股份2022年上半年预计实现归属于上市公司股东的净利润预计为39600万元到42500万元,同比增加167.83%到187.44%;江山欧派2022年上半年实现营业收入12.70亿元,较上年同期减少9.70%,实现归属于上市公司股东的净利润1.17亿元,较上年同期减少34.29%;海能实业2022年上半年预计实现营业收入12.20亿元,较上年同期增长47.59%,预计盈利18300万元到18800万元,比上年同期增长257%至267%。

市场表现来看,三季度以来截至8月4日收盘,上述4只个股中,海能实业期间表现强势,累计涨幅为22.43%,而三孚股份、海创药业、江山欧派期间出现较大回调,分别下跌9.16%、18.88%、29.82%,跑输同期大盘指数。

最近一个月,江山欧派获得券商“买入”或“增持”等看好评级次数为13次。中信证券在其研究报告中表示,考虑到江山欧派为木门龙头,制造优势显著,虽然短期工程直营渠道承压,但拓展工程代理商、发展经销商业务的渠道改革成果正逐渐显现,给予公司2022年15倍的市盈率,目标价42元/股,维持“增持”评级。

“社保基金投资风格成熟,通常比较重视估值及成长的匹配性。”玄甲金融CEO林佳义对《证券日报》记者表示。

排排网财富管理研究部副总监刘有华在接受《证券日报》记者采访时表示,社保基金主要围绕业绩增长确定性较强以及估值上具有一定安全边际的方向进行调研。

行业方面,刘有华认为,医药生物行业方面,在人口老龄化和消费复苏的驱动下,消费医疗需求会逐渐回暖;基础化工行业一方面受益于新能源产业的快速发展,尤其是光伏和新能源汽车的超预期发展将带动基础化工需求的进一步增长,另一方面,供需矛盾依然突出,随着经济持续好转,基础化工盈利确定性依旧较高。

“电子行业主要是受到国家政策驱动、半导体国产化加快以及清洁能源、新能源汽车快速发展带动的下游需求持续增加,促使电子行业细分领域市场景气度持续高企,市场需求旺盛,销售订单饱满,主要产品产销量大提升。利润持续高增的同时,电子行业估值水平依然处于历史低位,因此,电子行业投资性价比相对优异。”安爵资产董事长刘岩表示。

新一批特高压工程开建在即 逾10亿元主力资金涌入抢筹

■本报记者 任世碧

8月4日,特高压板块表现强势,整体上涨4.21%,跑赢上证指数(涨幅0.8%)。其中,包括通光线缆、中超控股、大连电瓷、华瓷股份、川润股份、江苏华辰等在内的14只概念股集体涨停。

同时,市场主力资金涌入特高压概念股进行布局。同花顺数据显示,8月4日,特高压板块整体呈现主力资金净流入态势,合计吸金10.12亿元。其中,23只概念股主力资金净流入超过千万元,江苏华辰、特变电工、大连电瓷、特发信息、通光线缆等5只概念股主力资金净流入均超1亿元。

新一轮特高压建设项目即将开建,对该板块上涨将形成支撑。国家电网公司董事长、党组书记辛保安在8月3日召开的国家电网公司重大项目建设推进会议上表示,下半年将开工建设新一批特高压工程,总投资超1500亿元。

对此,接受《证券日报》记者采访的川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳表示,“随着特高压项目进入密集核准期,行业将迎来更强的需求周期,相关设备供应商业绩有望迎来高增长,建议重点关注特高压设备板块中增长较为确定且竞争格局较好的头部企业。”

中金公司预计,2022年至2023年有望迎来第二轮特高压项目核准高峰。

同花顺数据显示,特高压板块81家上市公司中,有48家公司今年一季度实现归母净利润同比增长,占比近六成。截至目前,板块内已有32家公司披露了2022年上半年业绩预告,16家公司业绩预喜,占比五成。

排排网旗下融智投资基金助理刘寸心对记者表示,看好特高压项目建设的加速发展:一方面,随着经济的逐步复苏,用电量需求会持续增长,管理层大力推进特高压电网建设,缓解电力供需矛盾;另一方面,在政策大力支持下,我国特高压建设或将迈入高质量发展的新阶段,行业上市公司盈利有望进一步释放,上半年业绩预期向好的品种值得关注。

下半年以来,部分机构对特高压概念股关注积极。具体来看,有8只特高压概念股下半年以来受到机构走访调研,硅宝科技期间获104家机构扎堆调研,亨通光电、晶澳科技、思源电气等3家公司期间均获10家及以上机构联合调研。

本版主编 沈明 责编 徐建民 制作 曹秉琛 E-mail: zmxz@zqrb.net 电话 010-83251785

布局储能产业 华自科技等多家新能源公司积极加码

■本报记者 李正

8月3日晚间,华自科技发布公告称,拟定增募资不超过9.1亿元用于开展储能项目建设工作。

事实上,不仅华自科技,年内已有包括宁德时代、吉电股份等多家新能源公司宣布加码布局储能领域。

多位接受《证券日报》记者采访的分析人士表示,从需求端和政策端两个角度来看,储能行业未来发展前景明朗,产业内相关上市公司的投资价值值得期待。

华自科技新能源业务发展迅猛

华自科技公告表示,公司拟向不超过35名(含)特定对象发行A股股票,募集资金总额不超过9.1

亿元(含本数),扣除发行费用后,募集资金净额将投资于以下项目:储能电站建设项目、冷水滩区谷源变电站100MW/200MWh储能项目、城步儒林100MW/200MWh储能电站建设以及工业园区“光伏+储能”一体化项目等,从募集资金用途来看,公司在多个储能项目上大幅增加了投入力度。

本次发行的价格为不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的80%,定价基准日为发行期首日,发行对象认购的股份自发行结束之日起6个月内不得转让。华自科技新能源业务迅速发展,截至2021年年末,公司新能源业务收入16.34亿元,占比达72.02%,实现业务利润3.870亿元,占比69.48%,超过了公司环保业务约39个百分点。

北京特亿阳光新能源总裁郝

坤在接受《证券日报》记者采访时表示,新能源企业在构建以新能源为主体的新型电力系统时,需要配置一定比例的储能,储能项目也需要和新能源项目同步开展。同时,大部分新能源企业发力储能具有先天优势,拥有产品优势和技术优势,布局储能只是增加了一个应用场景。

新能源企业积极加码储能项目

随着以风电、光伏为代表的新能源发电占比逐步提高,其发电效率波动性和季节性正在对电网的稳定性和安全性造成冲击,搭配储能设备系统是较为有效的解决方案。随着峰谷电价差的扩大,储能技术的进步,为了降低用电成本、保证生产经营用电的持续性,新能源企业配置储能项目的意愿正在

逐步提升。

不仅华自科技,2022年以来,新能源企业加码布局储能项目的案例层出不穷。

6月1日,广州汇宇时代新能源发展有限公司(以下简称“汇宇时代”)与广东阳西县人民政府、中广核电力销售有限公司签署战略合作协议,建设全球最大的绿色储能电站项目。宁德时代持有汇宇时代51%股份;吉电股份3月31日披露公告,拟与多家公司成立合资公司——吉电智晟储能有限公司(暂定名,最终以工商注册名称为准),助力公司储能业务健康可持续发展。

全联并购公会信用管理委员会专家安光勇向《证券日报》记者表示,目前,不少新能源产业在发电环节上都存在一定程度的浪费,例如水电在降雨量较大季节,水能