

9月份房地产销售数据明显改善 楼市短期有望进一步修复

■本报记者 杜雨萌

最新房地产月度数据有所改善。10月24日,国家统计局发布数据显示,1月份至9月份,商品房销售面积、销售额同比降幅均有所收窄,且从9月份看,环比均有明显增长。

具体来看,1月份至9月份,商品房销售面积101422万平方米,同比下降22.2%,降幅比1月份至8月份收窄了0.8个百分点,且连续两个月收窄。商品房销售额99380亿元,同比下降26.3%,降幅比1月份至8月份收窄了1.6个百分点。

中国银行研究院研究员叶银丹在接受《证券日报》记者采访时表示,今年三季度以来,多地、多部门出台了一系列房地产支持政策。目前看,供需两端政策逐步生效,房地产市场现出触底企稳迹象。从9月份数据看,房地产需求侧的市场预期正在改善。

数据显示,9月份商品房销售面积、销售额分别为13531.6万平方米、13510.48亿元,同比分别下降16.16%、14.21%。不过,从环比数据看,9月份商品房销售面积、销售额环比分别增长39.32%、33.68%。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静在接受《证券日报》记者采访时表示,据中指研究院不完全统计,9月份地方出台的房地产政策约151次,政策优化节奏较7月份、8月份明显加快,叠加房企推盘节奏和营销力度加大,使得房地产市场活跃度有所改善。

除需求端有所改善外,从供给端来看,一些积极信号也已显现。比如,从施工角度来看,9月份房地产开发企业房屋施工面积同比下降43.2%,略好于上月的-47.8%,降幅收



窄4.6个百分点;房屋新开工面积同比下降44.4%,略好于上月的-45.7%,降幅收窄1.3个百分点。另外,从资金来源来看,9月份房地产开发企业到位资金同比下降21.3%,同样略好于8月份同比21.7%的降幅。

“综合来看,当前房地产市场触底企稳迹象初显,未来供需两端政策还需继续保持一定宽松,以持续推动房地产市场进一步回暖。”叶银丹说。但需要注意的是,从9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况来看,环比数据总体仍呈下降。

国家统计局发布的数据显示,9月份,在70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降

的城市分别有54个和61个,比上月分别增加4个和5个;一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比一降一平,二三线城市环比下降。新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降的城市分别有50个和63个,比上月分别增加1个和2个;一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅一落一升,二三线城市同

比降幅扩大。58安居客房产研究院副院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示,从9月份数据看,房价下行的城市数量依然在增加。预计四季度针对改善性住房需求的政策有望进一步发力。陈文静认为,短期来看,各地优化政策的节奏有望持续,政策效果或进一步显现,叠加去年同期基数效应减弱,预计全国商品房销售规模同比降幅有望延续收窄态势,房地产市场或进一步修复。

涉房企业A股融资有条件“松绑” 多家上市公司发布定增计划

■本报记者 向炎涛

近日,证监会相关人士表示,对于涉房地产企业,证监会在确保股市融资不投向房地产业务的前提下,允许以下存在少量涉房地产业务但不以房地产业务为主的企业在A股市场融资:自身及控股子公司涉房的,最近一年一期房地产业务收入、利润占企业当期相应指标的比例不超过10%;参股子公司涉房的,最近一年一期房地产业务产生的投资收益占企业当期利润的比例不超过10%。

随即,中国能建、国际实业、东百集团等多家上市公司发布定增计划。10月24日,中国能建公告称,正在筹划非公开发行股票事项,拟将募集资金用于以新能源为主的新型

综合能源项目,包括光伏、风电、氢能、储能等新能源一体化、专业化项目,新能源工程施工项目、新能源重大装备采购,以及生态环境治理、新型基础设施等项目。本次募集资金总额在人民币150亿元以内。

中国能建表示,本次非公开发行股票的发行数量拟按照募集资金总额除以发行价格确定,且不超过本次发行前总股本的20%。根据测算,本次发行预计不会导致公司控制权发生变化。目前本次非公开发行股票方案及募集资金使用可行性尚在论证过程中,该事项存在不确定性。

中国能建有关人士告诉《证券日报》记者,“企业始终有较强的融资需求,公司的房地产业务体量不大,但暂时还不能快速剥离,这项政策正好符

合我们的情况。”根据中国能建日前披露的主要经营数据显示,今年前三季度,中国能建新签合同总额6946.42亿元,同比增长17.26%;其中,新能源及综合智慧能源订单大幅增长,新签合同额2668.88亿元,同比增长108.32%。公司城市建设业务包括市政、房建、房地产开发等,今年前三季度,该项业务新签合同额1243.91亿元,同比减少5.21%。

除了中国能建,国际实业、东百集团也于同日发布定增计划。根据公告,国际实业此次拟非公开发行股票数量不超过1.44亿股,发行价格为6.68元/股,拟募资不超过9.63亿元,扣除发行费用后将全部用于偿还银行借款及补充流动资金。国际实业主要从事油品等能源产

品的采购、批发、仓储等。公司表示,将利用本次非公开发行募集的资金加大对角钢塔、钢管杆(塔)、5G信号塔等电力及通讯杆塔业务的投入,抓住发展机遇,扩大公司经营规模及实际收益,同时利用公司多年来在油品经营方面的经验及资源,加大对能源批发业务的投入,巩固扩大在能源批发行业的优势。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示,此类涉房企业的房地产业务比重并不高,对其融资“松绑”且明确资金不能流入房地产业务领域,能有效支持实体经济。

在业内看来,一些企业为了满足条件,充分利用政策进行融资,或许会加大对房地产业务的剥离或出售相关资产,以降低房地产业务比例。

多城将开启第四批次集中供地 四季度或掀一波小高峰

■本报记者 王丽新

10月23日,北京市规划和自然资源委员会官网挂牌石景山、朝阳2宗预审申请住宅用地,交易起始价合计55亿元。截至目前,多数重点城市已经完成第三批集中供地,总体来看,市场表现较为平稳,北京、上海、合肥等城市成交热度相对较高。

与去年不同的是,部分城市集中供地批次有所增加。南京、苏州等多个城市已推出第四批次集中供地计划。今年第四季度,全国多个重点城市将再迎一波土地供应小高峰。

中指研究院监测数据显示,截至10月24日,已有北京、厦门、济南、青岛、重庆、武汉等多个城市明确将要进行第四批次集中供地。截至目前,已有无锡、南京、苏州等多个城市正式推出第四批次集中供地公告,共推出涉宅用地37宗,总起始价428.43亿元。

“集中供地是为了达到‘稳地价、稳房价、稳预期’的整体目标,同时,通过增加供应批次,缓解房企阶段性资金压力,也能够补充地方财政收入。”中指研究院土地事业部负责人张凯向《证券日报》记者表示,多批次集中供应土地,可以使企业在资金调配上更

加灵活,提升拿地信心。

便利房企资金调度

2022年初,青岛、济南、重庆和武汉等城市明确提出,2022年集中供地分为四批次进行,并公布了各批次土地供应的大致时间节点。6月份,北京也提出,“上半年完成第二批商品住宅用地集中供应,下半年再完成两批供地。”

“北京今年集中供地已经推出53宗,各批次之间供地总量较为均匀,首批次18宗地,二批次17宗地,三批次18宗地,四批次目前已经有10宗预审申请地块,起始总价200.2亿元,预计北京四批次正式推出时会有约17宗地块。”张凯表示,其他城市根据自身供地节奏进行推地,比如南京四批次目前仅推出4宗地块,预计11月10日进行出让。

按照计划,今年集中供地批次最多的城市是武汉。9月份,武汉市自然资源和规划局曾发文称,计划在9月份、10月份、11月份继续安排3个批次的集中供地,也就是今年武汉的第四、第五、第六批次集中供地。武汉市的官方文件称,加推土地的目的,是

“严格落实土地供应年度计划执行要求”。

张凯认为,在“稳地价、稳预期”指导下,22个集中供地城市也在调整供应节奏和规则。与2021年的出让规则相比,一是今年年初放宽竞买资格要求,降低门槛、取消配建等;二是供应批次采取多次少量、预审预购的模式;三是多批次的集中供应可以降低企业研判土地价值工作压力,同时让企业在资金安排上更加灵活。

“相较于过去,四批次土地竞拍门槛进一步下调,并且纯住宅用地供应居多,在竞买保证金和房企竞拍方面的规则均有所放宽。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄向《证券日报》记者表示,这旨在提升房企拿地积极性,减少土拍流拍现象。

溢价率变化较为平稳

从土拍情况来看,2022年以来,重点城市土拍成交平均溢价率仍在低位运行,均处于5%以下。

在张凯看来,影响房企拿地积极性的因素较多,除核心区域和郊区供应地块本身的特性外,推出较低楼面价地块可

以拉高溢价率,反之,推出较高楼面价地块可能会导致地块流拍或者底价成交。目前各城市土地价格制定均比较符合各自情况,批次之间溢价率变化也都比较平稳。

“从当前完成第三轮土拍的城市来看,北京、杭州、苏州等城市的溢价率水平较为坚挺,这些城市近期的销售情况也较为可观。”陈霄表示,土地市场与新房市场的热度息息相关,新房销售层面的信心会传导至土地市场,只有当房地产销售明显改善的情况下,土地市场的热度才会提升。

对于接下来土地市场的走势,张凯表示,预计第四批次集中供地依旧会平稳进行。东高科技高级投资顾问毕然向《证券日报》记者表示,预计大部分城市溢价率与前三次供地相比不会有明显变化。

“第四季度一般是房企的结算高峰期,回笼资金是第一要务,现金流是否充裕决定着年度财务报表的表现。此外,销售市场回暖趋势并未真正确立,有潜在流动性风险的房企仍要有限地资金用于经营和保交付,因此在拿地支出上比较谨慎。”某房企相关人士向《证券日报》记者表示。

国内成品油价迎下半年第二涨 上市公司有喜有忧

■本报记者 杜雨萌

国内成品油零售价格迎下半年以来第二次上调。国家发改委10月24日发布消息称,自2022年10月24日24时起,国内汽、柴油价格(标准品,下同)每吨分别提高185元和175元。

中宇资讯成品油分析师胡雪对《证券日报》记者表示,在“欧佩克+”减产等消息刺激下,国际油价五连涨,为本次国内成品油零售价格上涨奠定了基础。

据国家发改委价格监测中心监测,平均来看,本轮成品油调价周期内(10月10日至10月21日),布伦特、纽约WTI油价分别比上个调价周期上涨3.33%、4.18%。

谈及本轮调价周期内国际油价的震荡上涨,国家发改委价格监测中心相关负责人表示,调价周期内,美国9月份核心CPI创40年新高,“激进加息”预期继续升温,市场看淡全球经济及原油需求增长前景,国际油价因此承压。但“欧佩克+”自11月份起开始减产的决定仍然给国际油价较强支撑,叠加美国原油、成品油库存下降,油价总体呈现震荡上涨走势。

来自美国能源署的数据显示,截至10月20日,美国原油库存下降172.5万桶,汽油库存下降11.4万桶,而此前一周柴油、取暖油等馏分油库存已降至今年5月份以来最低。

“随着北半球冬季来临,能源取暖需求增长和供应减少的矛盾没有得到根本缓解,这仍将支撑国际油价在高位运行。”前述负责人认为,美

国出售原油战略储备、原油生产国与主要消费国之间的博弈将继续给国际油价运行带来扰动。

从国内方面来看,随着本次成品油零售价格上涨政策落地,终端用油成本将小幅增加。

胡雪称,以油箱容量在50L的家用轿车为例,加满一箱92号汽油将较之前多花7.5元左右。物流运输方面,以本次柴油上调175元/吨进行测算,对于载重50吨的卡车来说,其重载行驶百公里油耗在40L左右,若月跑10000公里,调价兑现后月度油耗成本将增加600元左右。

燃油价格的上涨无疑将给快递公司物流企业带来一定压力。某头部上市快递公司工作人员告诉《证券日报》记者,从公司成本端来说,确实对油价的变动比较敏感。不过,受现行成品油价格上限机制以及公司与下游运输供应商存在的油补调整机制影响,成本的变化会存在弹性和滞后性。未来,公司将通过整体运营模式调优以对冲油价波动风险。

但油价的上涨带来的也不完全是“坏消息”。比如,《证券日报》记者从一家钢铁上市公司了解到,得益于国际油价上涨带来的油气开采活动旺盛以及出口增加,该公司无缝钢管需求维持较好态势,销量同比有所提升;另一家以煤化工产品为主营业务的能源上市公司则表示,原油价格的上涨,而相对具有成本优势的煤化工产品价格将更有优势,从而为企业经营带来较大利润空间。

年内多家中概股公司密集回购 专家称对估值修复充满信心

■本报记者 许洁

10月24日,知乎公告称于10月21日耗资约15.27万美元回购了约7.21万股股份。这不是知乎首次回购,从6月份开始,知乎就开始了其回购计划,即在未来12个月内进行至多1亿美元的股票回购。知乎内部人士对《证券日报》记者表示:“回购是基于对未来的信心。”

事实上,不仅是知乎,年内有多家中概股上市公司均采取密集回购。往前追溯,今年3月22日,阿里巴巴宣布进行股票回购,回购规模从150亿美元增至250亿美元,且回购会持续至2024年3月底,此举创下了中概股回购规模纪录。

此后,3月31日,微博宣布公司董事会已授权一项股票回购计划,公司可在未来12个月内回购至多5亿美元的ADS,回购期至2023年3月31日,预计将从现有现金余额中为回购提供资金。同日,金山云也宣布,公司董事会已经授权一项股票回购计划,按照这一计划,公司可在12个月内以ADS的形式回购至多1亿美元的股票。

记者同花顺数据梳理发现,截至2022年6月30日,知乎的企业自由现金流量为9529万元,微博为10亿元,金山云为12.7亿元,看起来均较为充沛。

和合首创(香港)执行董事陈达对《证券日报》记者表示:“企业自由

现金流量是财报中的一个专有概念,意思就是这个公司能够产生的现金流,这个现金流可以用做任何再投入,比如分红、回购等,不管怎么样操作都不会影响实际经营。”

巨丰投顾高级投资顾问李名金对《证券日报》记者表示,“积极回购不管是对市场还是企业来说,都能带来积极作用,在稳住市场信心的同时也有示范效应。一般来说,企业回购是基于自身财务实力来决定额度,因此不太可能影响到企业的现金流情况。”

不容忽视的是,10月21日,阿里巴巴美股股价触及今年以来新低,截至10月24日记者发稿,其美股盘前再度下跌超12%。

“从估值角度来看,不少行业龙头公司的估值已经降到历史极值水平。”李名金表示,过去一年多时间,整个互联网行业大致经历了三波下跌,但大量头部公司依然具备较强的盈利能力,现金流储备丰厚的企业选择在这个时候根据自身实力回购股份是明智之选,既彰显了公司的财务状况优良,提振市场信心,又以低位回购了股份,一举多得。

东高科技高级投资顾问谢青山则表示,“当前,包括阿里巴巴、京东、携程、百度等在内的中概股,估值普遍处于历史低位水平,看好中概股尤其是平台经济龙头公司的业绩和估值修复进程。中长期来看,此类标的投资性价比仍然较高。”

外资在华投资规模领域不断扩大 中国经济潜力持续释放

(上接A1版)

据赵辰昕透露,中国将进一步加大鼓励外商投资的力度,会发布实施2022年版《鼓励外商投资产业目录》,扩大鼓励外商投资的范围。同时,会出台以制造业为重点,促进外资扩增量、稳存量、提质量的政策措施,加大制造业引资的力度。

与此同时,近期,地方纷纷出台政策鼓励外资投资。例如10月12日,浙江省温州市发布《关于进一步扩大对外开放推动外资高质量发展的实施意见》表示,鼓励外资投向数字经济、智能装备、生命健康、新能源、新材料等战略新兴产业和科技信息、研发设计等生产性服务业。重点引进世界500强、知名跨国公司、隐形冠军企业、“专精特新”企业、卡脖子技术项目、总部型项目、外资研发中心等。

在巨丰投顾投资顾问总监郭一鸣看来,吸引外资来华投资,需要不断推进更高层次的对外开放,扩大外资投资范围,为外商企业提供更加优化的服务和更加便利的营商环境。

张依群建议,要进一步增强外资进入中国市场的信心。同时,通过产业政策引导提高外资项目质量,促进国内产业结构转型升级。此外,不断扩大外资投资领域,对高端产业和先进技术产业提供用地、环评等政策支持,通过外商投资扩大中外企业的资本互动、技术交往、管理提升。