

房企“金九”成绩单成色如何？

王丽新

房企9月份成绩单出炉。中指研究院数据显示,百强房企9月份单月销售额同比下降24.1%,环比增长24.8%。同期,重点100城新建商品住宅销售面积同比下降20%,环比增长超10%。

整体来看,当前全国房地产市场销售规模仍处低位,但部分核心城市市场活跃度有所回升。多家研究机构公布的数据亦表明,9月份多数房企单月业绩已止跌回升。政策效果初显,向好信号值得期待。

首先,购房者置业意愿有所提升。8月底,多部门落地楼市优化举措。随后,一、二线城市楼市陆续出台“认房不用认贷”、降低首付、限购松绑等新政,预期转好。据中指研究院调查数据显示,“认房不用认贷”政策执行后,全国置业意愿提升了15个百分点,

其中北京、上海均提升约20个百分点。

从市场反馈来看,有些楼盘来访、认购出现“温和回升”,刚需和换房需求是交易主力。其中,置换需求增长较明显,大面积户型新房交易活跃度提升。以北京某改善楼盘为例,中秋国庆双节期间日均到访超过100组,加推房源全部售罄。从网签数据来看,9月中下旬,北京、上海、广州等核心城市新房销售规模上升。

改善群体购房意愿提升,是市场信心恢复的重要风向标。短期来看,核心城市楼市销售将继续保持一定活力,不过基于政策落地力度及时间不同,效果不一,预计各城市还将延续分化行情。

其次,房企推盘积极性稳步恢复。自房地产行业进入深度调整期以来,鉴于成本支出压力,房企新开工及推盘积极性都受到影响。但当下能否抓住市场窗口期备货推货,进而回收现金,关乎企业生存发展。据克而瑞统计,TOP100房企9月份单月推盘金额为4042.7亿元,环比提升17.9%,增幅高于去年

同期。其中,逾六成房企实现单月业绩环比增长。

在笔者看来,多数房企“金九”能够实现增收,除多地频繁出台利好政策外,房企积极调整供货系统、加大推盘量也是重要因素之一。从当前市场表现来看,在一、二线城市核心城市,改善型需求率先回升。在这些城市布局的房企若能够快速推盘,则能更大幅度地抢得新增市场需求,反之则将失去抢收业绩的机会。若“银十”各大房企能因地制宜地保持积极供货意愿,抢抓节点,叠加营销活动铺排,成交或将延续复苏态势。

第三,调控政策的“工具箱”已在发挥作用。“金九”期间,逾六成百强房企销售环比增长,国庆长假局部市场仍在回升,说明这一轮政策“组合拳”已初见成效。

若优化政策进一步落地,一线城市市场活跃度有望继续提升。一方面,一线城市人口规模、居民购买力等基本盘较强,对住房需求的支持度高;另一方面,若超大大城市城中村改造能够加快落地,也将为这些城市带来增量市场

空间。不过,部分二线及三、四线城市调整压力仍在,市场修复或需要

更长时间。在这种情况下,房企要紧盯核心城市政策出台后的市场恢复窗口,加快销售促回款;提高产品力和交付力,赢得客户信赖,保证后续经营韧性。

整体而言,当下购房者置业信心已有所恢复,但核心城市供需两端支持政策仍需继续发力,以助力市场加快企稳回升。

新知灼见

公募基金出现三大积极变化

阎岳

公募基金行业生态优化正在向纵深发展,当前出现三个积极变化:

第一,浮动费率基金传来新消息。按照公告信息,10月12日,交银瑞元三年定开基金将开始发售。这是公募基金费率改革后的首只浮动费率基金,后续该类基金将陆续发售。

今年7月份,中国证监会发布公募基金费率改革工作安排,其中就包括研究推出更多浮动费率产品试点,完善公募基金产品谱系,为投资者提供更多选择。8月25日,首批20只浮动费率产品集体获批,其中8只与业绩挂钩。浮动费率的收费模式有利于促进和鼓励基金经理及基金管理人更加积极主动地接受市场和市场的考验,切实做到“基金赚钱,基民也赚钱”。

第二,“顶流”基金经理主动“瘦身”。今年9月底,陆续有百亿级基金经理调整管理规模,有的卸任全部在管产品,有的卸掉部分产品。前者此处不予评价,后者的意图则比较明显,意在“轻装上阵”迎接费率改革后更激烈的业绩竞争。

在首批浮动费率基金产品中,有3只与规模挂钩。在基金费率改革之前,基金公司调控基金产品规模的方法是限购。业界比较普遍的做法是,某只基金规模迅速上涨,基金公司就会推出限购措施。可以预见,随着公募基金费率改革深入推进,为了保证基金业绩持续上升,限购措施可能会更精细化,甚至不排除会出现控制规模野蛮增长的创新性举措。

第三,费率改革启动后,公募基金“吸金”明显。中国证券投资基金业协会发布的数据显示,截至2023年6月30日,公募基金管理总净值规模为27.69万亿元,7月底升至28.8万亿元,创出历史新高;8月末,公募基金总规模为28.71万亿元,环比下降0.33%,

但总额达到26.96万亿份,相比7月末环比增长0.74%,创出历史新高。

8月份公募基金管理总净值规模出现波动,与A股市场有一定关系。中国人民银行发布的数据显示,8月末,上证指数收于3119.9点,环比下降171.2点,跌幅为5.2%;深证成指收于10418.2点,环比下降765.7点,跌幅为6.8%。尽管如此,8月份公募基金总份额仍创出历史新高,一定程度上说明资金仍在流入状态。

公募基金费率改革牵一发而动全身,浮动费率产品试点更是对整个行业高质量发展的积极探索。公募基金行业出现的这些积极变化,有利于促进基金管理人及投资者之间形成利益共享、风险共担的良性关系,吸引更多的中长期资金投入。

言之有理



本版主编陈炜 责编张钰刚 美编崔建岐 制作闫亮 E-mail:zmzx@zqrb.net 电话 010-83251785

证券代码:603555 证券简称:ST贵人 公告编号:临2023-069 贵人鸟股份有限公司 关于出售资产涉及诉讼的进展公告

一、非累积投票议案 1、议案名称:关于优化调整公司经营业务的议案 议案结果:通过

二、本次权益变动属于增持,不触及要约收购,不会导致公司控股股东及实际控制人发生变化。本次增持计划可能因存在因资本市场情况发生变化或目前尚无法判断的其他风险因素导致增持计划的实施无法达到预期的风险。

证券代码:000968 证券简称:蓝焰控股 公告编号:2023-037 山西蓝焰控股股份有限公司 关于全资子公司收到《中标通知书》的公告

山西蓝焰控股股份有限公司(以下简称“公司”)全资子公司山西蓝焰煤层气集团有限责任公司(以下简称“蓝焰煤层气”)于2023年10月10日收到新疆维吾尔自治区昌吉州国有资产管理委员会(以下简称“昌吉州国资委”)出具的《中标通知书》,通知书载明蓝焰煤层气新编吉木萨尔县水沟沟矿区煤层气开发项目(21口井)工程的中标人,中标工程价格95,937,593.00元。

Table with 6 columns: 与收益相关, 获得单位, 项目名称, 文件依据, 收款时间/收款日期, 收款金额, 本期入账金额. Includes data for various government subsidies and grants.

证券代码:603555 证券简称:ST贵人 公告编号:2023-067 贵人鸟股份有限公司 2023年第三次临时股东大会决议公告

一、会议召开的基本情况 1、会议召开时间:2023年10月10日 2、会议召开地点:上海市闵行区浦江镇浦锦公路797号1号楼 3、出席会议的普通股股东和恢复表决权的优先股股东及持有股份情况:

一、控股股东增持事项不会对上市公司的主营业务、融资授信及融资成本、持续经营能力产生影响。 二、本次权益变动属于增持,不触及要约收购,不会导致公司控股股东及实际控制人发生变化。

证券代码:601669 股票简称:中国电建 公告编号:临2023-078 中国电力建设股份有限公司 重大工程中标公告

证券代码:601669 股票简称:中国电建 公告编号:临2023-077 中国电力建设股份有限公司 关于控股股东增持公司股份的进展公告

一、增持主体 本次增持主体为中国电建集团,为公司控股股东。在实施本次增持过程中,电建集团持有公司8,946,039股A股股份,约占公司已发行总股本的15.93%。

截至本公告日,控股股东电建集团持有公司8,967,403,976股A股股份,占公司总股本比例约52.06%。电建集团后续将按照增持计划继续择机增持公司股份。