

慧眼观楼市

“银十”成交量超“金九” 楼市呈现止跌回稳态势

■本报记者 张芝逸

10月份,房地产市场交出一份亮眼“成绩单”。11月1日,住房和城乡建设部(以下简称“住建部”)“全国房地产市场监测系统”网签数据显示,10月份商品房网签成交量同比、环比均实现增长。另外,除一线城市外,多个非一线城市商品房网签成交量也出现不同程度的增长。

“此次住建部披露的多项数据,说明房地产市场筑底回稳、止跌回稳的态势良好。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,此次回暖是全方面的,同时具有可持续性,有助于进一步促进房地产市场向好发展。

回暖城市扩围

房地产市场于10月份实现全面增长。根据住建部“全国房地产市场监测系统”数据,10月份新建商品房及二手房网签量均实现同比增长。其中,新建商品房网签成交量、新建商品房和二手房网签成交总量两项数据均扭转此前同比下降态势。

具体而言,10月份全国新建商品房网签成交量同比增长0.9%,自去年6月份连续15个月下降后首次实现增长;全国二手房网签成交量同比增长8.9%,连续7个月同比增长;新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%,自今年2月份连续8个月下降后首次实现增长。

从环比数据来看,10月份全国新建商品房网签成交量环比增长6.7%;二手房网签成交量环比增长4.5%;新建商品房和二手房成交总量环比增长5.8%。这是2007年起首次“银十”超过“金九”。



王琳/制图

此外,市场的回暖也不仅仅局限在一线城市。数据显示,10月份有11个省份新建商品房网签成交量同比增长,较9月份增加6个。其中,湖南、天津、广东、江西、江苏同比增幅超过10%;20个省份二手房网签成交量同比增长,较9月份增加2个,其中,北京、上海、河北、辽宁、浙江、湖南、重庆、贵州、甘肃、陕西、宁夏同比增长超过10%。

“10月份商品房销售超出预期,各方面数据都出现了明显的反弹,这是政策效应持续叠加的结果。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示。

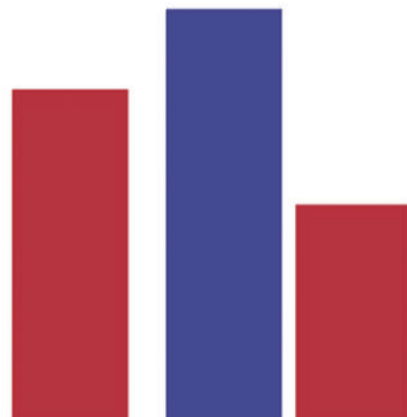
9月26日召开的中共中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回

10月份全国新建商品房网签成交量环比增长**6.7%**

二手房网签成交量环比增长**4.5%**

新建商品房和二手房成交总量环比增长**5.8%**

这是2007年起首次“银十”超过“金九”



稳”。9月底以来,住建部会同其他相关部门,打出“四个取消、四个降低、两个增加”政策“组合拳”,推动市场止跌回稳。同时,各地也纷纷跟进,在省级、市级层面对房地产相关政策进行优化。

严跃进表示,全国各地在止跌回稳的信号指引下,积极发布、落实相关政策,全力促进房地产市场回暖,取得了较好的效果。

增长态势有望保持

10月份,全国房地产市场回暖,展现出止跌回稳的积极趋势。未来,市场增长态势能否持续?止跌回稳趋势能否进一步巩固?

对此,严跃进认为,从历史数据来看,9月份已经是本轮楼市周期的底部,10月份交易数据充分说明筑底基本完成。同时,考虑到部分在途交易还没有完全反映在网签数据上,预计11月份此类交易指标还有进一步拉升的可能。

“存量政策持续落实,增量政策也开始落地,政策红利将对市场热度继续形成支持。另外,11月份和12月份是年底销售旺季,也是房企冲刺业绩阶段。因此,市场将维持供销两旺的局面。”李宇嘉判断,四季度房地产市场表现将会较三季度明显好转。

“各地要做好政策宣传和引导,持续降低购房成本、提高购房积极性。”严跃进建议。

百强房企10月份“成绩单”出炉 销售总额环比增长近七成

■本报记者 陈潇

百强房企10月份销售榜单出炉。中指研究院数据显示,10月份TOP100房企销售额为4963.86亿元,环比增长67.45%。其中,有5家房企今年销售额已超过2000亿元,数量较9月份增加4家。

具体来看,年内销售额超过2000亿元的房企为保利发展、中海地产、绿城中国、华润置地、万科,销售额分别为2840亿元、2404亿元、2149.3亿元、2033.0亿元、2017.1亿元。

“在‘一揽子’政策推动下,房地产市场预期及购房者信心有所恢复,核心城市市场活跃度大幅提升,新房及二手房销售明显放量。10月份市场销售明显改善。”中指研究院企业研究总监刘水向《证券日报》记者表示。

刘水认为,接下来,若货币化安置100万套城中村和危旧房改造,以及收购存量房及闲置土地政策能够落实到位,将有助于加快改善市场供求关系,实现“止跌回稳”目标。房企应抓住机会,加大推盘促销力度。

上海易居房地产研究院副院长严

跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,政策效应的释放以及市场信心的持续修复有望促进销售的持续回暖,预计四季度头部房企销售额有望实现稳定增长。

土地市场方面,房企拿地仍偏谨慎。

分城市群来看,长三角是房企补仓的重点。2024年1月份至10月份,长三角TOP10企业拿地金额1269.7亿元,继续居四大城市群之首,京津冀TOP10企业拿地金额881亿元,位列第二;粤港澳TOP10企业拿地金额587亿元,增

幅最高。从房企来看,保利发展、绿城中国、建发房产三家房企拿地榜单前列,今年前10个月拿地金额分别为404亿元、400亿元、279亿元。从新增货值来看,保利发展、华润置地和绿城中国位列前三,今年前10个月新增货值分别为866亿元、806亿元、779亿元。

展望未来,刘水认为,短期来看,供地端及土地拍卖政策调整将更加市场化,但由于市场处于筑底阶段,房企仍将“以销定投”。未来,市场销售有望在政策带动下逐渐企稳回升,或将带动房企投资升温。

第二批中证A500ETF即将问世 部分产品已获“入场券”

■本报记者 王宁

第二批中证A500场内指数基金即将问世。10月31日晚间,华夏基金、易方达基金、博时基金、鹏华基金、万家基金和大成基金等12家公募机构集中上报的中证A500ETF,已获证监会接收材料。

11月1日,记者从多家公募机构获悉,天弘基金、大成基金、博时基金等公司已拿到批文,相关产品已获“入场券”。

在多家受访公募机构看来,在中国资产吸引力不断增强的当前,中证

A500ETF作为最新推出的宽基产品,受到投资者高度青睐,这也是公募机构加快布局的重要原因。

据了解,多家头部机构现身第二批布局中证A500ETF的名单中,其中包括易方达基金、华夏基金、博时基金和鹏华基金等。此外,天弘基金、汇添富基金、广发基金、工银瑞信基金、大成基金和万家基金等机构,也参与该产品的布局中。

华夏基金相关人士向记者表示,第二批中证A500ETF基金从申报到获批可谓“光速”。目前,中国市场相对优势较为明显,有望吸引外资持续流入。同

时,险资、银行理财等中长期资金,正在加快布局权益市场。

大成基金也申报了大成中证A500ETF。据了解,在此之前,大成基金已经发行跟踪中证A500指数的场外指数基金。大成基金相关人士向记者介绍,今年以来,ETF成为资金布局的重点,其中,宽基ETF始终是场内资金最为青睐的产品。预计大盘风格有望保持稳中向好态势。

大成基金指数与期货投资部相关人士表示,中证A500指数在市值风格上突出核心资产属性,同时在行业编制上纳入了更高比例的科技成长行业。

记者了解到,本次申报的12只中证A500ETF均为开放式指数基金,审核期限均不超过20个工作日。

万家基金基金经理杨坤向记者表示,中证A500指数成分股涵盖了A股各行业最具代表性的500家上市公司,覆盖范围较为广泛。指数样本在优选行业龙头的同时,兼顾了新兴成长产业,聚焦中国经济高质量发展阶段的投资机会,充分体现新质生产力的强大发展动能。杨坤说:“中证A500指数覆盖了‘核心资产’与‘新质生产力’,为投资者提供了具有较高投资价值的宽基指数,帮助投资者分享经济高质量发展的成果。”

技术红利持续释放 AI赋能垂直行业步伐加快

■本报记者 寇佳丽

作为引领未来的战略性技术,人工智能(AI)被视为培育新质生产力的重要引擎。如何推动AI技术在越来越多领域发挥重要作用,已成为社会各界广泛关注的热点话题。

围绕人工智能应用场景开拓与创新,近来,上海、北京、成都、南宁等多地积极部署,推动AI技术在应用端不断取得新突破。

以上海市为例。10月31日,微信公众号“网信上海”发布的消息显示,为进一步促进上海市生成式人工智能创新发展和规范应用,上海市网信办会同相关部门按照《生成式人工智能服务管理暂行办法》要求,有序开展生成式人工智能服务备案工作。截至10月31日,上海市新增5

款已完成备案的生成式人工智能服务。诸多应用成果的取得,离不开技术红利的持续释放。近些年,各地在算法优化、算力提升、数据丰富等方面均取得可观成效,为AI技术应用进程的加快提供助力。

“企业在其中发挥了不可替代的作用。长期以来,各地企业在AI技术的研发、应用、行业标准制定以及数据资源整合等方面扮演重要角色,助力人工智能产业发展迈向更高水平。”信息通信专家陈志刚对《证券日报》记者表示。

伴随我国经济社会数字化、绿色化转型步伐的加快,人工智能源源不断地为实体经济注入活力。在一系列大模型密集发布后,人工智能与实际应用的紧密结合开始呈现出新特点:AI技术赋能垂直行业的步伐正在加快。

一方面,各地积极推出相关举措和文件。例如,10月26日,《北京市教育领域人工智能应用指南(2024年)》在2024年北京市数字教育工作推进会上发布,据悉,这是由北京市教育行政主管部门委托研制并发布的首份教育领域人工智能应用指南。

另一方面,市场也在“呼唤”上述局面的加速演变。中国电子商务专家服务中心副主任、资深人工智能专家郭涛在接受《证券日报》记者采访时表示,当前,各行各业遇到的成本高昂、效率低下等难题,可以利用AI技术解决。此外,各行各业的企业都希望能在市场竞争中抢占先机,以前沿技术“武装”自己,提升核心竞争力,而AI技术无疑是最好的选择。

与垂直行业的深度融合,也将为人工智能产业高质量发展带来更多助

力。多位受访专家表示,当前,大量丰富、高质量数据诞生于垂直行业,这些数据是人工智能大模型训练的基础,将直接影响大模型的性能和效果。

今后,如何进一步推动AI技术更好赋能垂直行业,促进人工智能与各行各业在互动融合中创造更大价值?“高质量数据是基石,建议政策、企业等各方将更多注意力放在如何从海量信息中提取有效数据上。”中国移动通信联合会区块链与数据要素专业委员会主任陈晓华对《证券日报》记者表示,筑牢数据安全屏障也很重要,它是一项系统性工程,需要技术创新与数据治理体系的协同合作。此外,应加强技术开发方和行业用户之间的交流,确保AI技术赋能垂直行业的效果被及时反馈,为后续多样化应用场景的开拓提供参考。

金价持续攀升 几家欢喜几家愁

■本报记者 赵彬彬

黄金价格的节节攀升,对黄金产业链上市公司业绩产生了截然不同的影响。从刚刚披露完成的三季报来看,黄金产业链上市公司的业绩出现明显分化。上游黄金开采和冶炼企业“收获颇丰”,而下游的黄金饰品加工、销售企业则遭遇较大挑战,企业甚至通过关店来降低影响。

中国黄金协会数据显示,9月底,伦敦现货黄金定盘价为2629.95美元/盎司,较年初2074.90美元/盎司上涨26.7%;前三季度伦敦现货黄金均价2295.75美元/盎司,较上年同期的1930.50美元/盎司上涨18.92%。

“今年前三季度,金价持续走高,这直接影响了矿业上市公司的业绩。”巨丰投顾高级投资顾问朱华雷对《证券日报》记者表示,金价上涨背景下,黄金矿业公司可以按更高的价格出售黄金,这些公司成为金价上涨的直接受益者。

多家上游黄金开采和冶炼企业三季报业绩喜人。前三季度,山东黄金营业收入达670.06亿元,同比增长62.15%;归母净利润20.66亿元,同比增长53.57%。“这主要得益于黄金价格的上行以及并购山金国际的协同效应。”山东黄金相关人士对《证券日报》记者表示,公司将继续加大勘探力度,提升资源储备,以确保未来的持续盈利能力。

黄金冶炼龙头恒邦股份的业绩同样亮眼。公司前三季度实现营业收入581.61亿元,同比增长14.73%;归属于上市公司股东的净

利润4.65亿元,同比增长13.23%。恒邦股份表示,公司业绩的增长主要得益于黄金冶炼业务的快速发展以及成本控制的有效实施。

在上游企业业绩高速增长的同时,中下游的黄金珠宝加工、销售企业的业绩却明显承压。

例如,周大福第三季度的零售值同比下滑21.0%。为了应对业绩下滑,周大福第三季度在内地净关闭了145家零售门店。公司表示:“业绩下滑的原因主要是受到金价高企以及消费者持币观望情绪的影响。”老凤祥的业绩同样不容乐观。第三季度,公司实现营业收入126.23亿元,同比下降41.89%;归属于上市公司股东的净利润3.72亿元,同比下降46.2%。

艾媒咨询CEO兼首席分析师张毅对《证券日报》记者表示:“黄金饰品企业业绩下滑,一方面是由于黄金价格上涨导致原材料成本高企;另一方面,黄金价格大涨,一定程度上抑制了消费者的购买意愿,导致销量下降,进而影响企业利润。”

中国黄金协会最新数据显示,2024年前三季度,全国黄金消费量741.732吨,与2023年同期相比下降11.18%。

朱华雷建议,黄金饰品企业可以优化供应链管理,减少中间环节,降低原材料成本。同时,企业可以通过差异化产品和个性化服务,增加顾客黏性和品牌忠诚度。此外,还可以通过期货合约等金融工具进行风险对冲,以减少黄金价格剧烈波动带来的成本影响。

A股消费电子板块业绩报喜 78家公司前三季度盈利

■本报记者 李万晨

随着消费电子市场逐渐复苏,A股消费电子板块公司三季报纷纷报喜。Choice金融终端数据显示,截至11月1日,A股消费电子板块95家公司2024年三季报已全部披露完毕,前三季度实现营收同比增长的有78家,占比约82%;前三季度盈利的企业有78家,净利润同比增长的有41家,其中9家企业净利润增幅超100%。

从第三季度来看,共有24家企业净利润同比增长超30%,其中12家企业净利润同比增幅超100%。

“在经历了近两年的低迷期后,消费电子行业逐渐走出低谷,逐步进入复苏周期,市场对新技术和新产品的需求不断增长。今年前三季度,消费电子行业出现业绩拐点,受市场关注度持续提升。”中国城市专家智库委员会常务副秘书长林先平在接受《证券日报》记者采访时表示。

消费电子市场需求回暖

据同花顺iFind数据统计,A股消费电子板块在2024年前三季度的营业收入整体呈现环比增长趋势。其中,第一季度总营收3287.74亿元;第二季度总营收3732.50亿元,环比增长13.53%;第三季度总营收4582.90亿元,环比增长22.78%。

“前三季度,全球范围内智能手机、个人电脑等代表性消费电子产品的出货量均出现不同程度的增长,消费电子行业已经进入复苏周期。”中国电子商务专家服务中心副主任郭涛在接受《证券日报》记者采访时表示。

根据IDC最新预测,2024年全球智能手机出货量将达12.1亿部,较2023年增长4%。三季度全球消费电子市场持续复苏,2024年全球智能手机第三季度出货量达到3.16亿部,同比增长4.0%,实现连续五个季度增长。

“从国内来看,各地均出台了消费刺激和补贴政策,相对更优惠的价格提振了消费者的消费意愿。”菁锐智库特聘专家袁博在接受《证券日报》记者采访时表示。

多家相关产业链企业前三季度业绩亮眼。具体来看,前三季度净利润增幅超100%的公司中,长盈精密以超380倍的增幅位居榜首,春秋电子、豪声电子、达瑞电子增幅均居前列。对于业绩增长的

原因,多家公司在公告中提到,受益于消费电子领域市场需求持续提升、政策刺激等因素订单大增,且对于后续业绩增长充满信心。

AI技术赋能产业链公司

“多家公司在业绩增长原因中也提到了AI赋能,在AI技术带动下,封装基板产业恢复增长,半导体触底回升,价格上涨带动产业链各环节业绩好转,加速消费电子行业整体回暖。”萨摩耶云科技集团首席经济学家郑磊在接受《证券日报》记者采访时表示。

袁博表示,未来很长一段时间,消费电子行业会保持高速增长趋势。特别是随着AI技术的不断演进,AI的价值会被持续挖掘,消费电子行业也会不断推出新的AI技术来重构消费电子的使用需求。

据同花顺iFind数据,今年A股消费电子板块受关注度提升,已有88家公司被机构密集调研,AI技术的影响以及相关企业AI研发投入和创新的持续性等备受关注。展望未来,多家公司表达了信心,并表示将不断加大研发投入。

立讯精密称,AI技术的发展推动消费电子终端创新加速,智能汽车全球化和产能布局进一步加快;公司消费类电子、通讯、汽车等业务迎来更大的增长空间。达瑞电子表示,随着消费电子行业复苏以及新能源市场需求增长,公司对未来发展充满信心和信心。中长期来看,有望保持业绩稳定增长。福日电子称,公司持续提升在研发、供应链、制造等方面的核心竞争力,将持续关注前沿技术的发展,坚持以市场和客户的需求为导向,不断加强核心技术研发。东山精密表示,AI应用对于消费电子的性能、算法、智能化等方面提出更高的要求,对公司而言既是挑战也是机遇,公司将重视技术更新,服务好大客户。

掌如研究院院长何基永在接受《证券日报》记者采访时表示,AI技术的不断发展,将为消费电子行业带来更多的创新机遇和增长空间。

“产业链上市公司需要加强技术创新,推出更多具有竞争力的新产品;加强市场推广,提高品牌知名度和市场份额;加强数字化转型,提高运营效率和市场响应速度,以应对日益激烈的市场竞争以及消费者需求的变化。”何基永说。