



22城“集中供地”新规靴子陆续落地

房企迎首次集中拿地大考

热门板块能否降温?

4月7日,重庆和杭州在同一天发布今年首批宅地集中出让计划,总起拍价近1500亿元。就在4月6日,长沙刚发布集中出让公告。“集中供地”的密集出台,意味着行业调控收紧,土地市场的游戏规则迎来新的适应期。

事实上,“集中供地”在业内早已为人熟知。今年2月底,一份“土地市场动态监测与监管系统”的通知传出,按照要求,北上广深4个一线城市,以及南京、苏州、杭州等18个二线城市实施供地“两集中”。这22个重点城市今年将分3批次,集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动。2月24日,青岛成了第一个公布严格实行住宅用地“两集中”的城市。此后长春、天津、无锡、南京等城市陆续跟进。截至目前,包括北京、广州、南京、天津、无锡等多个城市公布首批集中供地内容,土地出让时间多为4-5月,届时一场“抢地大战”将在各地掀起。

高价地出现概率或降低

“土地集中出让,光是缴纳保证金对于房企的资金安排就是不小的负担,所以房企必然会有所取舍。”肖文晓指出,在火力分散之后,高价地出现的概率就会降低,再加上各个城市还叠加了限地价、竞配建、摇号等附加的拍地规则,所以整体的土拍溢价率下降是市场的趋势,这也是政策通过“稳地价”来“稳预期”,继而实现“稳房价”的调控目标。

广东中原地产项目部总经理黄韬向羊城晚报记者分析称,以广州为例,集中出让的土地主要集中在广州11区中成交量前列的增城、花都、南沙等,通过供应的补充使得刚需型和改善型的买家需求得以匹配,“只要供应量和需求量之间能够整体稳定,房价就能够稳定下来。”



4月5月 多个城市集中供地

近期,广州楼市需求火爆,量价齐升。今年2月份,在70城房价中,广州新房环比上涨0.9%,位居第三,在一线城市中位居第一;同比上涨6.9%,排全国第十,在一线城市中排第一。

近期,广州楼市成交量也明显走高,2020年全年一二手房成交量,均达到了上一轮高点(2017年)以来的最高峰。在市场热火朝天的背景下,广州打响了一线城市“集中供地”的“头炮”。

3月26日,广州市规划和自然资源局公布出让48宗国有建设用地计划,供地总面积约393万平方米,挂牌总价超900亿元,对比广州2020年商住用地供应量592万平方米,已占去年总供地量的66%。

“双集中”供地新规的落地能够给市场分散火力,为热门板块降温吗? 克而瑞广东区域首席分析师肖文晓告诉羊城晚报记者,实行“两集中”的城市多数都是热门的一二线城市,也是住房需求最为旺盛的城市,房企对上述城市的态度也不会发生大的改变。

“当然,由于‘两集中’改变了市场的土拍周期,未来招拍挂市场很有可能出现一个现象,即两集中供地的时候,大家的关注度都在一二线城市,而两集中之后的间歇期,大家又都把目光投向三四线城市,热点的周期轮动会更加明显。”肖文晓强调。

土地市场“降温”是否能让楼市降温?从已公布集中供地计划的城市来看,热点城市集中供地的时间都相对相近,多在4-5月份,而各地土地的集中出让势必在房企间掀起一场“抢地大战”,房企们也将迎来首次集中拿地大考。

2021年 部分城市 首批集中供地情况

杭州	[4月7日] 杭州57宗地集体挂牌,均为涉宅用地。总起拍价943.7亿元,计划于5月7日、8日两天集中出让。
重庆	[4月7日] 重庆公布第一批商品住宅用地,共119宗,约1128亩,起拍价总计549.23亿元。
长沙	[4月6日] 长沙首批集中发布39宗住宅(商住)地,总面积达294公顷。
天津	[3月31日] 天津推出2021年首批集中供地计划,共58宗住宅用地,拟出让土地面积合计375.5万平方米,挂牌起始价约502.9亿元。
北京	[3月31日] 北京发布2021年首批集中供地计划,共30宗住宅用地,总用地面积约169公顷,建筑面积高达345万平方米。
广州	[3月26日] 广州以挂牌方式出让48宗地的国有土地使用权,总占地面积超过393万平方米,超过半个珠江新城,挂牌总价超900亿元。

/截至目前,广州、北京、天津等12个城市发布文明确集中供地制度 / 除广州以外,重点十城2021年宅地供应计划增加 / 八城比上年增加40%以上 /

22城拿地难度加大

3月广州“双集中”新政的出台让从事地产拓拓行业的老李挠起了头。

在广州扎根了十余年的老李对粤港澳大湾区的土地市场非常熟悉,在他看来,随着近年来对房地产行业调控收紧,房企拿地自由度一降再降。在3月广州新政出台后,他就连忙和同事前往东莞、惠州等地,看看有没有“捡便宜”的机会。“现在在广州想要拿到优质地块越来越难了,只能将更多的精力放限于周围的城市。”

集中供地除了考验房企对地块的研判准确度以外,还需要考虑竞争者的能力,从而提升了博弈的不确定性,中小房企拿到好地的可能性也一定程度上被削弱了。近日,对于各地陆续出台的“集中供地”计划,中海地产、招商蛇口、华润置地等多家房企的高层人士在业绩发布会上都表示关注。

“土地集中供应对行业也是好事,在增加土地供应量的同时,市场也更为透明,对于今年的供地量,大家也都有预期。”融创中国董事会主席孙宏斌表示。

保利置业董事总经理王健则表示,从趋势上看,集中供地能稳定市场预期,加大土地的供应量,并且充分披露土地市场信息,对资金比较充沛、资信比较良好的上市房企是利好。

集中供地政策的出台对房企影响程度如何?目前各家房企高管对于预判不一,但不少房企提到,未来会继续关注22城之外的城市布局机会。

合作拿地合作开发或增多

事实上,不少房企在22城集中供地新政出台之后,也对拿地策略和方向进行了调整。

肖文晓表示,集中供地对于房企的考验是全方位的,拿地之前考的是选择能力,拿地之后考的是应用题,即如何应对之后的集中入市,保持项目在产品、营销等方面的竞争力。

一位在大型地产央企工作的拓拓人士告诉羊城晚报记者,从行业宏观来说,对于土地布局已覆盖了政策中22城的房企而言,虽有影响,但整体可控,对于中小房企影响会更大。

“集中供地使得拿地的‘试错成本’大大增加,拿地容错率降低,所以对我们的研判能力要求更高,对融资能力要求更高。”上述央企拓拓人士表示,对于现金流紧张,土储有限的周转型房企来说,政策的影响较大。

对于房企来说,“两集中”新政实施之后,热点城市的招拍挂市场一年最多只有三次的拿地窗口期,这三个窗口期的竞争将是白热化的。肖文晓指出,这意味着房企在热点城市合作拿地、合作开发的现象会越来越多,而旧改、收并购等非招拍挂渠道也会成为房企吸纳土储的重要渠道,“但不管是用哪个方式,热点城市的进入门槛越来越高的趋势是不会改变的。”

与此同时,在土地供应集中中期能有充足的现金流筹备“粮草”也至关重要。长江证券3月7日发布研报指出,集中供地对房企的影响是结构性的。有富余现金流、高回款率和低费用率、不踩线的实力房企在集中供地面前显然更从容。此外,布局更广泛的房企可以实现充分错峰拿地进而资金链更平滑。

财报集中防范结构性风险

金谷观察

对于过去一周大盘的走势预期,本栏此前的判断是:“清明小长假后大盘升势有可能难以延续,要小心并未形成真正的向上反转,3500点依然可能有较大压力……后市的方向抉择将在未来一周见分晓。”

过去一周大盘正好是先扬后抑,最高在周二小长假复市日上摸3482点后反复下调,周五报收3450点,周跌幅0.97%,大盘选择了向下。那么,这个“向下”的持续性如何呢?鉴于4月中下旬财报披露进入密集期,“地雷效应”在顺丰控股(002352)等品种上已经“炸响”,市场心态趋于谨慎,预期大盘下调空间不大,30日均线附近也就是3400-3420点上下会有较强支撑,但大方向向中下旬难以向上。

短期均线(5、10、20、30)多头排列的个股数此前四周平均依次为:258.4、404.4、592.6、313.8,呈现“低——高——最高——次低”的“由低向高爬坡后落坡”特点,与指数同时期的走势是负相关关系,这说明了,尽管大盘方向向下,但力度有限,场内人气。

上周五收盘时当日均线多头排列个股数为429,处于近期的较高水平,而当天大盘收阴而且是全周跌幅最大的一个交易日,上证指数跌0.92%。这也说明,尽管大盘方向向下,但力度有限,场内人气。

上周五收盘时当日均线多头排列个股数为429,处于近期的较高水平,而当天大盘收阴而且是全周跌幅最大的一个交易日,上证指数跌0.92%。这也说明,尽管大盘方向向下,但力度有限,场内人气。

周五晚间发布2020年度业绩修正公告,由原来预盈2000万元-3000万元扭亏为盈,下修亏损5亿元-6.5亿元。此等变脸防不胜防,但从走势可以看到,该股去年11月便见顶一路下行,彼时股价还在9.50元上下,上周五则只收报5.32元了。

两融透析

融资盘再度流入 周期类品种表现活跃

上周沪指跌0.97%,创业板指跌2.42%,两融股票加权价格指数跌1.48%,日均成交额与前周基本相同。上周两市融资余额为15148亿元,较前周五净流入108亿元,增幅约为0.24%。其中沪市净流入57亿元,深市净流入约50亿元。融资盘流入前高后低,上周二净流入68亿元,上周三净流入56亿元,上周四净流入6亿元,上周五转为净流出22亿元。

上周沪深4236只个股,全周上涨2326只,占比55%,涨跌互现,较前周的46%要高一些,更多呈现龙头股回落带动指数下跌的局面。

上周大盘虽然指数下滑,但个股上涨家数较前周有所增加,主要来自于相对周期类股票带动的低位个股上升反弹行情。一季度业绩超预期的大幅增长是周期类个股上升的动力。如中远海控、重庆钢铁、太钢不锈、中国铝业、中煤能源、中钢国际、云天化等一季报业绩以倍数,甚至10倍数字增长,成为市场活跃资金集中炒作的对象。另一方面,前期核心龙头即使业绩不俗,但因股价高位回落寻找支撑阶段,市场反应一般,反弹后劲明显不如低位周期类板块。

全球宏观经济修复和增长是带动周期类业绩增长的主导因素,近三周的反弹行情基本围绕钢铁、煤炭、有色、航运、化工等,基金配置较少的超前期周期类品种更吸引激进型资金追捧。一季报公布之后,市场会重新衡量周期类板块的业绩增长是否能延续到半年报或贯穿全年,如能,则周期类板块会持续活跃。如不能,市场会重新挖掘二季报或半年报业绩增长潜力明显的板块和龙头个股。

4月份中下旬季报和年报将公布完毕,股价定位将陆续完成,同时披露的还有各公募基金季报,市场也在观察基金的仓位和持仓品种变化,进入4月下旬,也会产生一波跟涨效应。

上周融资买入与偿还额合计约为4661亿元,日均值较前周增加1%,较大盘日均成交的增幅要更大一些,显示融资市场活跃度上升。

与上周的融资余额15040亿元比较,周换手率为39%,较前周的38%有所回升,整体人气处于温和阶段。

与两市上周成交额28628亿元相比,上周的融资交易额占比为16.3%,较前周的16.2%继续回升。上周五融资余额约为1485亿元,较前周增加3亿元。

后市研判:大盘继续保持区间震荡,市场将继续有业绩增长的个股当中挖掘机会,投资者可继续关注估值合理,保持成长性的龙头个股。(刘然)

PAWS HIA 海宝诗
宠物玻尿酸洗护新享法

明星公司华熙生物推出玻尿酸饮用水
“智商税”还是财富密码?

明星公司华熙生物推出玻尿酸饮用水 “智商税”还是财富密码?

应用基础研究方面的科技力优势,协助客户开发更多添加透明质酸钠的食品;功能性食品方面,公司将通过与合作伙伴协作、组建自有团队等多种方式开发相关产品,品类包括口服液、软糖、压片糖果等。

3月22日20点,华熙生物旗下的“水肌泉”玻尿酸饮用水开始在网络端销售。根据华熙生物的介绍,这款玻尿酸饮用水产品仅含有纯净水和玻尿酸,无防腐剂,每瓶水中含66mg食品级玻尿酸,可以在喝水的同时补充玻尿酸。

那么口服玻尿酸是否有宣传的功效呢?有业内人士称在临床上也没有能验证玻尿酸作为食品的功效。业内人士朱丹蓬在接受媒体采访时表示:“玻尿酸应用于食品在我国还是处于初级阶段,透明质酸钠刚刚才准入到食品,整体的配方、产业链和生产技术都还不成熟,配方副作用和食品安全这块都没有认证。我并不觉得这些产品在功能上对人体有很大帮助,只是在口感上对产品改善比较明显,在临床上也没有能验证玻尿酸作为食品的功效。”

研发投入远低于销售费用

除了口服玻尿酸功效引发质疑,华熙生物营收增速放缓的同时销售费用翻倍增长也引发热议。根据华熙生物日前发布的产品仅含纯净水和玻尿酸,无防腐剂,每瓶水中含66mg食品级玻尿酸,可以在喝水的同时补充玻尿酸。与此同时,销售费用却翻倍增长。

从研发投入看,2020年,公司研发投入为1.41亿元,占营业收入之比为5.36%。同为“医美三剑客”的爱美客同年研发投入占营业收入之比为8.71%;销售费用投入方面,华熙生物销售费用由2016年的1.07亿元上涨至2020年的10.99亿元,公司销售费用收入占比由2016年的15%暴涨至2020年的42%。由此不难看出,公司销售费用投入远大于研发投入。而同行爱美客2020年销售费用为7355.63万元,占营业收入之比为10.37%。

2020年销售费用增速达110.84%

另外,从销售额增速与销售费用增速看,公司销售费用增速也显著大于销售额增速。2020年,公司销售额增速为39.63%,销售费用增速则高达110.84%。针对2020年公司销售费用增长较快,华熙生物称主要是由战略性品牌投入和功能性护肤品业务的线上推广费用增加导致。

高销售费用驱动下,华熙生物净利率呈下降趋势。2018年至2020年,公司销售净利率分别为33.56%、31.00%、24.50%。值得一提的是,根据2020年财报,公司毛利率与净利率表现均逊色于爱美客。2020年公司毛利率为81.41%,爱美客为92.17%;公司净利率为24.50%,爱美客则高达61.10%。

景顺长城: 股市风格修正或已过半

今年一季度,国内经济持续修复,货币政策趋于正常化;同时,伴随着美债收益率上行,A股市场在春节后迎来较大回调。近日,景顺长城基金发布二季度投资策略报告指出,最新公布的今年前两个月经济增长数据基本延续此前特征,预计上半年国内经济仍有惯性,股市风格修正或已过半,A股走势主要取决于基本面变化。展望后市,可重点关注消费服务业、泛科技与高端制造公司以及港股优质资产等三大配置方向。(杨广)

上投摩根恩学海: 立足长期 尽早规划养老投资

近期,在上投摩根Alpha Talk系列直播节目中,上投摩根全球资产配置及退休业务首席投资官恩学海做客直播间。他指出,养老金管理发展潜力巨大,或将成为中国资产管理行业未来的新高地。对于居民而言,传统的养老观念要改变,应尽早规划个人养老投资,同时立足长期,通过多元资产配置为养老规划未雨绸缪。投资者应将目光放长远,在做好相应资产配置后,不要受到短期市场波动的影响而轻易改变计划,应耐心坚持以争取更优的养老投资回报。(杨广)