

“红五月”不红 六月“开门冷” 楼市降价潮或蔓延

□本报记者 于萍

作为传统销售旺季,五、六月的楼市对于房企上半年成交业绩至关重要。然而2014年的楼市“红五月”却并不红火,六月更是迎来“开门冷”。业内人士认为,由于市场供应增加、成交明显回落,不少城市去库存压力重重,而成交低迷的局面在未来一段时期仍将持续。受此影响,楼市调价风正全线蔓延,房企上半年的销售业绩堪忧。

六月楼市开局惨淡

经历了3月小阳春落空、4月成交趋冷后,楼市传统的“红五月”爽约,而6月则迎来“开门冷”。

据中原地产监测,端午小长假,全国54个城市合计住宅签约7958套,较去年端午假期成交下滑27%,较今年五一假期成交环比下降了15%。

继五一小长假成交创下历史新高后,北京楼市在刚刚过去的端午假期再创七年来的成交新低。亚豪机构数据显示,5月31日至6月2日,北京商品住宅成交254套,成交面积3.03万平方米,创下了自2008年端午开始放假以来七年间的最低值。

在一片观望气氛中,包括一线楼市在内的成交量正出现明显下滑。中原地产监测的21个大中城市近四周的新开楼盘认购率均在45%以下,而2013年的周平均值为56%,新房销售情况不容乐观。

成交连续低迷后,去库存已经成为众多城市所面临的难题。6月初全国13个主要一二线城市合计住宅库存面积达到8873万平方米,相比5月初的8430万平方米上涨了5.3%,较2013年同期上涨幅度达到26.6%。

仅以北京为例,5月北京市住宅库存面积单月上涨接近100万平方米。按照北京市住房和城乡建设委员会披露的数据,截至6月2日,北京市期房住宅库存为40605套,现房住宅库存为34350套,合计库存达到了74955套。这一住宅库存量已经处于2013年1月以来的高位水平,而今年年初时北京楼市库存仅维持在5.5万套。

“整体市场去库存压力明显增



新华社图片

加。”中原地产分析师张大伟认为,楼市已开始进入周期性调整。

“三到五月份的供应量虽大但成交低迷,使楼市库存量直线上升,房企库存压力正在不断加大。”亚豪机构副总经理任启鑫预计,未来楼市将步入调整阶段,供需逆差将进一步加大。在自住型商品房形成实际成交之前,未来成交量低迷的现状仍将存在。

楼盘调价快速蔓延

销售低迷之际,楼市价格已明显松动。这轮调价之风不仅停留在三四线城市,甚至已向一二线城市蔓延。

中国指数研究院发布的百城价格指数显示,5月全国100个城市(新建)住宅平均价格为10978元/平方米,环比上月下跌0.32%,这是在2012年6月以来连续环比上涨23个月后的首次环比下跌。

可以看到,5月新房房价环比下跌的城市达到62个,较上月增加了17个。跌幅位居前列的城市仍集中在三四线城市,其中汕头、呼和浩特和宝鸡的环

比跌幅在3%以上;秦皇岛、日照、芜湖、张家港等城市的跌幅在2%-2.5%之间。

值得注意的是,价格调整已经不仅局限在三四线城市,重点城市的房价走势也在5月“转向”。统计显示,5月北京、上海等十大城市住宅均价为19605元/平方米,环比下跌0.18%,这是连续环比上涨23个月后的首次下跌。其中仅北京、天津出现环比上涨,涨幅分别为0.69%、0.08%。同时,5月十大城市主城区二手住宅平均价格也下跌了0.83%。除天津、南京环比上涨外,其他8个城市的二手房价均环比下跌。

中指院分析师指出,部分企业近期加大推盘力度并调整定价策略,这些“以价换量”的措施有利于促进市场成交,但一定程度上也促使房价下降。

近期北京不少刚需盘便以低于预期的价格开盘入市。5月31日,房山某楼盘以18500元/平方米的价格推出了最后一期产品。“虽然与一年前的售价相

比上涨了近两成,但是这批房源的预售证取证价格是每平方米25000元,实际开盘价格仍低了不少。”一位地产业内人士直言。

“从春节之后这一轮新建住宅刚需项目的定价来看,房企与客群之间的博弈已经出现了微妙的变化。购房者观望情绪增多,而房企让利跑量心理渐占上风。”张大伟预计,未来房企迫于销售业绩以及资金链的双重压力,将有更多项目主动加入降价行列。

上半年销售难言乐观

进入6月,房企即将面临上半年销售业绩“期中考试”。然而在楼市观望日益浓重的氛围下,房企上半年销售难言乐观。

为了完成年度任务,很多房企都选择在6月增加开盘量。据统计,北京楼市预计在6月上市的项目达到35个,依然维持高位。张大伟表示,保利·春天派、中海枫丹公馆、京洲世家、中国铁建·青秀尚城、润泽公馆等项目都将在6月份入市,供应量将再次明显上涨。

不仅如此,北京两大自住房项目也有望在6月上市。业内人士称,当前北京已有11个自住商品房项目启动了网上申购,供应房源数量1.8万套。在未来7个月的时间内,还将有4-5万套自住房上市。

“在信贷未见放松、自住型商品房提速供应的双重压力下,一向以刚需为主的北京商品住宅市场的买方特征日益明显,这将倒逼现有商品住宅项目加速进入下滑通道,尤其是供应同质化的郊区,或将进入实质性的以价换量阶段。”任启鑫坦言。

在启房低迷的情况下,房企销售压力重重。统计显示,截至5月中旬,20大标杆房企合计年内销售额为2414亿元,仅完成了2013年全年销售额的28.3%。房企在2014年面临销售下滑的挑战。

“标杆房企的销售都已经放缓,小企业难度将更大。”张大伟表示,我国房价在经历近两年持续上涨之后将进入调整阶段。由于房企半年度考核即将到来,6月众多房企都将面临“最后一搏”,预计房企6月调整价格的数量将明显增加。

中房协:上市房企负债率创3年新高

□本报记者 姚轩杰

6月3日,中国房地产研究会、中国房地产业协会、克而瑞信息集团和北京中房研协技术服务有限公司发布《2014中国房地产年鉴》并举行新闻发布会。中国房协名誉副会长朱中一表示,目前房地产市场处在“三期叠加”时期,即增速换挡期、结构调整期、政策完善期,不存在崩盘的可能。而市场的分化也对房企的经营策略和盈利能力提出了更高要求,未来中小房企被淘汰将成为趋势。

房地产市场“三期叠加”

今年前5月,全国楼市成交量大幅下降,房价基本处于停滞或下降的状况。于是,房地产崩盘论开始蔓延。

“我不认同房地产拐点论、崩盘论。”朱中一表示,“房地产受宏观经济影响很大。GDP增速从过去的10%以

上下滑到现在的7.5%左右,没有人说这是崩盘。房地产稍有风吹草动就说是崩盘,这不客观。”

他认为,目前房地产市场是“三期叠加”,即增速换挡期、结构调整期、政策完善期。这表明房地产市场不会持续保持高速增长趋势,未来增速会放缓;此外,限价限购等行政手段会逐步退出,长效机制的建立和市场化发展会使得房地产市场更健康、更平稳。

华远地产董事长任志强也表示,今年房地产销售增速下降,但并不可怕。在城镇化推进背景下,房地产市场整体形势不变,借鉴国外经验,城镇化率一般达到70%后,城镇化进程才会趋于平稳。目前中国城镇化的快速增长必然带来房地产需求。

此外,由于供应资源匹配问题,人口向大城市集中的趋势,从过去十年到未来十年都不会变化。与此同时,中国家庭存在小型化的趋势,家庭户数的增加也

会带来更多住房需求。这都是房地产持续发展的重要基石。

房企负债普遍偏高

中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心发布的《2014中国房地产上市公司测评研究报告》显示,2013年199家上市房企净资产收益率和总资产利润率两项指标仍处于自2009年以来的下行通道中,分别由上年的11.23%和5.21%下降至11.09%和5.15%,相比2009年则已分别下降了约6%和3%。这表明房地产行业的投资回报率在不断下降,房企的利润空间变窄。

测评报告指出,2013年房地产市场整体呈现出了量价齐升的基本态势,但是进入2014年,市场情况有所变化,房地产开发投资增速开始放缓,持续回落的住宅成交市场向房地产开发市场传递消极信号,房地产上市公司竞争压力不断增加,

整体表现持续分化。

从成长性指标来看,2013年,高成长性和中成长性企业阵营合计占比由上年的85%减少至48%,低成长性和弱成长性企业合计占比由15%增加至52%。此外,2013年各类型企业营业收入增长率均高于其自身营业利润增长率均值,呈现“增收不增利”现象。

而重资产的房企负债普遍偏高,偿债风险很大。2013年,由于销售良好,企业普遍加大杠杆力度。从长期负债比率来看,房地产上市公司资产负债率均值和净负债率均值分别为65.81%和79.67%,同比上升0.95和16.96个百分点,均为近三年最高。

从短期负债比率来看,房地产上市公司流动比率均值较2012年下降34.58个百分点至190.15%;现金流动负债比率均值也由-0.06%下降至-7.75%。总体来看,行业负债水平仍处于历史高位。

□本报记者 戴小河

在招标限价、医保控费两大高压政策向深层次推进的背景下,医药行业增速大幅放缓。业内人士认为,短期来看制药板块仍受政策压制,但从中长期看,医药行业整体发展趋势向上。

行业增速放缓

根据国泰君安医疗团队的测算,2014年第一季度医药行业增速大幅放缓,平均收入增速为13.7%,可能为全年最低点。主要由于医保控费后医保支出增速放缓,拉低了行业增速。

从子行业来看,中成药收入增速放缓最为明显,主要因为近来紧刮的降价风潮影响下游客户备货。从第一季度各中成药公司的收入来看,平均增速为13.83%,但同仁堂、云南白药等“巨无霸”的独家品种由于其强势的价格保护能力而受影响较少。

化学制剂类公司正逐步走出低谷,高端专科药企业增长稳定。化学制剂类公司一季度收入增速为12.72%,利润增速为18.82%。2013年化学制剂行业受GSK贿赂影响甚大,从2013年9月开始该产业的收入增速开始放缓,从2013年1-8月的20%狂跌至2014年1-2月的3%。目前来看,行业已逐步走出阴影,高端专科药的增长正带动行业整体利润的提升。

医疗器械方面,利润增速下降,行业整合优胜劣汰。行业一季度的利润增速仅有5.31%,同比下滑3.7%,出口形势尚不明朗,低壁垒品种竞争趋向激烈,盈利能力有所下降。2012年以来行业整合步伐加快,细分领域集中度提升。今年3月CFDA公布新版医疗器械监管条例的修改草案,新条例从6月1日起实施,总体上鼓励创新,有利于激发企业的研发活力,提升新品产出率,加快行业增长。

化学原料药的出口仍处于低谷期,环保方面的压力让企业“压力山大”。一季

度行业收入增速为11.32%,同比下降8.65%,受库存周期和产品价格影响,行业增速还在剧烈波动。大宗原料药企业目前还面临空前的环保压力,加上产品降价,企业的毛利率趋向下降态势。

从企业披露的财务数据来看,医药上市公司一季度的经营性现金流正处于过去5年来同期最低水平。

医药上市公司的发展分化也正在加剧。在179家医药上市公司中,扣非净利润增速大于20%的公司占比从2009年的72%下降至今年一季度的40%;扣非净利润增速大于50%的公司占比从2009年的42%下降至今年一季度的16%。

下半年三大领域有机会

国泰君安医药分析师丁丹表示,在行业整体增速明显放缓情况下,2014年下半年可沿着三条思路投资,一是看好高景气细分领域,例如配方颗粒、医院建设、生殖专科药领域的公司;二是受益政策改

革,低价药政策、招标推进的公司;三是公司自身内生外延发生变化,例如营销改革、股改待解决、新药获批或者新药上市等公司。

国泰君安的部分观点得到海通证券的医药团队的呼应。海通证券认为,大部分医药公司现在处于低成长状态,未来要摆脱低成长困境,需要介入新领域,而开发新产品和外延式并购是最重要的两条路径。通过创新开发新产品,进入医疗服务等新领域无疑是最具有吸引力;但并购虽然能够解决短期利润增长速度慢的问题,但后期的持续性难以预测。

在创新药方面,海通证券认为,除了过去备受关注的专利药、生物制药等领域外,基因测序、移动医疗、网上药店等新的业态不断出现,这些领域虽然大部分仍然处于题材炒作阶段,但不可否认的是行业趋势已经形成,商业模式也在逐步成熟,技术进步带来的巨大空间让人看到了新希望。

5家公司拟参与设立 金融信息服务公司

□本报记者 姚轩杰

6月3日晚间,兴森科技、沃尔核材、海能达、科陆电子、天源迪科5家公司同时发布公告称,6月3日与深圳市高新投创业投资有限公司、深圳大洋洲印务有限公司、深圳市元明科技发展有限公司、深圳市同创盈投资咨询有限公司、深圳市金桔创盈投资管理合伙企业(有限合伙)签订了《深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司发起人协议》。根据该协议,上述发起人拟设立深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司。

据悉,兴森科技、沃尔核材、海能达、科陆电子、天源迪科5家公司分别出资2000万元,占股比例均为13.33%,都为自有资金。

鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司拟注册地址为前海深港现代服务业合作区,注册资本为1.5亿元,经营范围包括互联网金融、电子商务、信息咨询、网上拍卖等。

上述公司均表示,看好互联网金融产业发展的前景,成立该合资公司未来能够为公司带来相关的投资收益。而本次参股的股东涉及多个行业和领域,其上下游资源也为鹏鼎创盈公司提供大量的优质客户,为鹏鼎创盈公司的未来发展奠定坚实的基础。

根据公告,由于目标公司定位于互联网金融领域,有别于上述5家公司主营业务,存在一定的管理风险。目前互联网金融属于新兴行业,存在一定的政策风险。

中航重机副总经理吴浩被“两规”

□本报记者 欧阳春香

中航重机6月3日晚间公告,公司近日接到上级纪检部门通知,决定对公司副总经理吴浩采取“两

规”措施。公司表示,已对相关工作做了安排,公司目前生产经营正常。

中航重机隶属中国航空工业集团公司,是中国航空工业首家上市公司。

姚记扑克拟涉足医疗产业

□本报记者 姚轩杰

姚记扑克6月3日晚间公告,公司拟与上海吴孟超医学科技基金会、上海白泽生物科技有限公司、上海联新二期股权投资中心(有限合伙)、上海细胞治疗工程技术研究中心有限公司签订投资框架协议,采用增资的方式,支付对价1.3亿元,最终持有上海细胞治疗工程技术研究中心有限公司22%的股权。

据介绍,标的公司为细胞治疗的临床应用提供高效、特异、安全的细胞治疗产品,并根据临床需求,开发更为先进的细胞治疗产品、技术及生产工艺。

姚记扑克表示,生物医疗产业是国家扶持和大力发展的重要行业,公司能够参与其中,是业务拓展、全面发展的重要举措,有利于公司突破现有行业限制,在更广阔平台上的转型升级,进一步做大做强。

银亿股份 拟收购富田置业70%股权

□本报记者 张玉洁

银亿股份6月3日晚间公告,公司全资子公司宁波银亿房地产开发有限公司拟以9.5亿元收购宁波富田集团有限公司持有的宁波富田置业有限公司70%股权。该项交易已获董事会审议通过。

财务数据显示,截至2014年4月30日,富田置业资产总额为6.76亿元,净资产为2707万元,目前营业收入为零。

公告显示,预计收购总价款为9.5亿元,包括股权转让款、承担债务等。转让款项以现金支付,资金来源是自有资金和自筹资金。

银亿股份表示,对于本次股权投资,公司约定了严格的合同条款,风险可控。本次交易完成后,将增加公司在宁波鄞州石碶街道地区的土地储备,预计增加权益土地面积45509平方米,权益建筑面积107139平方米。

海通国际供股计划完成

□本报记者 王小伟

海通国际(0665.HK)的供股计划日前完成。

海通国际于今年4月宣布,建议每2股供1股,发行6.98亿至8.42亿股新股,相当于扩大后股本的33.33%,每股作价3.8港元。而5月30日联交所公告显示,此次供股融资金额接近上限,供股计划顺利完成。

海通国际控股及齐鲁国际证券为供股计划的联席承销商,联席账簿管理人分别为海

通国际证券、齐鲁国际融资、野村国际(香港)有限公司及瑞士银行香港分行。齐鲁国际行政总裁高峰指出:“基于对海通国际深入分析和对当前行业状况的充分了解,我们签下齐鲁国际首个包销协议。这次供股反应理想,创造了良好的开局,也为今后业务开展打下了基础。”据了解,齐鲁国际于2012年底开始,陆续取得香港市场各项证券相关业务的经营牌照,公司在2014年还将参与多个IPO项目。

化工市场5月表现抢眼

□本报记者 张玉洁

生意社数据称,5月以来,多个化工产品价格上涨,在监测的8个行业板块中,5月涨幅最大的是化工板块,涨幅为0.90%。

根据生意社价格监测数据,5月份化工板块中价格环比上升的商品49种,其中涨幅5%以上的12种,涨幅前三的商品分别为二氯甲烷,涨幅为19.59%;醋酸,涨幅为15.16%;环氧氯丙烷,涨幅为15.09%。其中二氯甲烷连续两个月占据涨幅榜首,且涨幅都在20%附近。不过,化工板块中上涨品种较4月相比减少7个,下跌品种增加5个。

生意社化工行业资深分析师张明分析认为,5月份化工市场的主要推动力来自于三个方面:行业装置轮番检修限制了市场供应量;行业旺季的需求启动,拉升了化工产品的成交价格;此外,在无明显利好的前提下,厂家单方面发起提价行动。最为明显的例子便是5月中旬后,山东厂家一致将溴素出厂价格提高2000元/吨。不过由于缺乏定价基础,煤化工产业链后市走向不容乐观。

业内人士认为,6月份化工行业部分产品将经历冲高回调的过程,整个化工市场受此影响预计会出现一次整体回落。不过在三季度内需量、出口双旺季来临之际,化工市场将快速启动,市场表现将优于去年同期。