

宽松政策持续发酵 部分地区楼市暖春气息盎然

□本报记者 李香才

房地产刺激政策近期频频发布。继下调非限购城市首付比例、上调公积金存款利率之后,财政部、国家税务总局、住房城乡建设部下发通知,下调除北上广深之外地区房地产交易环节契税、营业税。同时,地方版的楼市刺激政策也在陆续出台。在这些政策刺激下,部分地区楼市回暖的态势明显。

外溢效应显现

小杨已在北京工作两年,看到不断出台的楼市刺激政策,购房成本有所下降,本没有购房计划的也开始蠢蠢欲动。“在昌平、顺义看了一些商住项目,不过都太贵了,还贷压力太大。”小杨表示,由于没有北京户口,不具备在北京购买普通居民住宅的条件,他最终将目标定在了燕郊。“找了一些新盘项目,打电话过去人家说卖完了,二期可能要到2017年开盘。”由于担心房价继续上涨,小杨希望尽快找到合适的房子定下来。

春节过后,各地楼市开始回暖。根据中原地产研究中心统计数据,中原地产监测的54城市春节后首周基本都处于复苏过程中,54城市整体签约达到3.5万套,而春节前一周只有2.84万套,但离市场正常状态的6.5万套左右依然有明显差距。预计在3月中旬市场才会全面恢复到正常状态。

财政部、国家税务总局、住房城乡建设部2月19日下发通知,下调契税和营业税征收比例,主要是针对北上广深之外的区域。而此前下调首付比例的政策同样针对不实施“限购”的城市。业内人士指出,一线城市房价持续上涨给置业带来压力,再加上刺激政策绕开了这些实施“限购”的城市,需求外溢将会给一线城市周边地区的楼市带来积极影响,“限购”城市周边部分热点区域房价仍有上涨空间。“比如,受深圳房价持续上涨的影响,部分购房者会在深圳周边的东莞、惠州等城市置业,以锁定购房成本。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

不过,中国指数研究院分析师指出:“目前少数三四线城市需求释放主要受利好政策刺激影响且存在提前透支现象,随着政策



新华社图片

效应递减,未来楼市需求有限。”

一二线城市暖意浓

根据中原地产监测数据,节后首周一二线城市楼市恢复速度明显超过了三四线城市。一线城市上周签约数据达到5820套,二线城市签约21517套,均超过了春节前一周,一二线城市相比节日前一周涨幅分别达到了45%和27%。

中原地产首席分析师张大伟表示:“系列刺激政策陆续发布,从春节前的降低非限购城市首付比例到契税、营业税减免,虽然从政策覆盖面看,绕开了北京等一线城市。但从市场变化看,这些政策都不可避免会在心理层面影响供需结构。”

据伟业我爱我家数据中心统计,春节后首周(2月14日至2月20日),北京新宅网签

量仅为1006套。而二手住宅的网签量则高达6048套,日均成交864套,节后首周交易量为2010年以来的最高值。成交均价为41490元/平方米,较2015年全年均价上涨5%左右。从数据来看,节后北京的新房市场表现冷淡,市场回温缓慢。而二手房日成交量仅用3个工作日就攀升至1000套以上,日均成交量甚至超过了新房的成交量,整个市场迅速回到了节前连续两月成交量破两万的火热态势。

新房开盘量少,项目供应量不足,是导致新房市场冷淡的主要原因。北京房地产交易管理网数据显示,截至2月21日,月内北京无新建商品房住宅入市。从预售许可预告看也无项目入市。整体看,2月供应低迷,库存持续降低。目前北京市商品房住宅整体库存只有70814套,是2014年5月20日以来的最

低点。

多位业内人士对中国证券报记者表示,契税下调对于一线城市的房地产市场也将产生影响。严跃进表示:“近期一线城市部分豪宅项目可能会因为此类政策的出台而热销,价格上涨的可能性也比较明显。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示:“一线城市大户型非普通住宅交易契税的降低,购房成本的减少,有利于一线城市改善型购房需求的持续释放。”亚豪机构市场总监郭毅指出:“新政对于总价控制合理的首次改善型项目更为有利,而对高端豪宅以及远郊刚需盘而言,前者由于资金能力对于契税减免的反应较小,且购房者多为首次置业,而远郊项目价格区间原本就在‘普通住房’标准之内,因此契税调整对于这两端市场的影响较小。”

政策力度有望超预期

对于未来房地产刺激政策方向,胡景晖表示:“2015年330新政之后的一系列楼市利好政策都是货币政策,但从四季度开始,货币政策对楼市刺激的边际效应逐步减弱,市场逐步降温。2016年初,中央重启财税政策。由此可以预见,财税政策和货币政策双管齐下,将成为未来促进房产流通、加快结构调整、加速库存去化、促进楼市繁荣的主要政策方向。”

安信证券地产分析师陈天诚表示:“地产去库存的政策高度被大幅提升,政策推行的力度和效果有望超预期。目前实际库存面积高达98.3亿平方米,去库存压力较大,需求端的财政补贴、供给端的减税、增加公共品、保障房货币化以及地产资产证券化等都是可能推出的政策。同时,未来也有可能成立某种形式的住房银行。”

当下楼市分化正在加剧,多数三四线城市的房地产市场受各类因素影响,发展面临较大风险。中国指数研究院分析指出,未来大城市发展将成为一种趋势。在此过程中,小城市应围绕区域中心城市,结合自身特点及资源禀赋优势,明确城市定位,加快建设与自身资源禀赋相匹配的城市配套,主动承接区域中心城市的产业转移,增强对外来人口的吸引力。

■ “新三板”动态

安趣股份 拟定增募资7920万元

□本报记者 戴小河

安趣股份(835804)2月22日晚公告称,拟非公开发行股票不超过720万股,预计募资总额不超过7920万元,发行价格为11.00元/股,发行对象以现金方式认购。

安趣股份主要经营移动游戏分发业务及网络信息服务业务。本次股票发行将支持公司主营业务发展,进一步扩大业务规模,增强竞争力。本次募集资金主要用于补充公司营运资金,进一步稳固多终端游戏媒体平台的研发及市场推广;完善移动游戏资讯、攻略、评测等游戏周边信息服务;游戏线下推广团队、公会团队、社区服务等。

东山精密 大力拓展海外市场

东山精密2月22日晚间公告,拟非公开发行股票募集资金总额不超过45亿元,主要用于收购美国纳斯达克上市公司Multi-Fineline Electronix(MFLX)的100%股权,同时补充流动资金。公司股票2月23日复牌。

据介绍,MFLX主要从事柔性电路板(FPC)的研发、生产、组装及销售,具有较强的技术能力和较高的市场地位。下游行业主要为智能手机、平板电脑和其他电子消费品的原始电子设备制造商,主要客户包括苹果、小米等,具有良好的客户资源。

公司表示,本次交易将为公司开拓海外市场,扩大海外终端客户群体奠定基础,加强公司的国际化布局。MFLX在美国、新加坡、韩国、中国香港及台湾等国家和地区拥有完整专业销售服务团队,提供成体系的销售及售后服务。

本次收购完成后,东山精密将充分发挥与目标公司的协同效应,在市场和渠道、产品和技术、生产和运营管理经验等方面形成优势互补,提升东山精密整体市场竞争力和品牌影响力,将进一步在全球范围内扩大东山精密的市场份额。(刘杨)

康弘药业去年净利增44%

康弘药业2月22日晚发布业绩快报。2015年,公司实现营业总收入207435.21万元,同比增长23.88%;实现归属于上市公司股东的净利润39381.33万元,同比增长44%。

公司表示,报告期内中成药、化学药销售稳步增长,一类生物新药康柏西普眼用注射液销售快速增长;净利润增长幅度超过营业收入增长幅度的主要原因,系子公司成都康弘生物科技有限公司2015年度净利润同比由大幅亏损变为盈利所致。(刘杨)

天和防务延伸产业链

天和防务2月22日晚发布公告称,与广州海运(集团)有限公司、中国海洋工程公司签订了《合资合作框架协议》,三方拟共同出资设立广州海洋科技发展有限公司。

根据公告,合资公司注册资本为3000万元,天和防务出资900万元,占合资公司30%股权。广州海运出资1200万元,占合资公司40%股权;中海工出资900万元,占合资公司30%股权。各方以货币、设备、知识产权等方式出资。

根据公告,拟设合资公司广州海洋科技发展有限公司主要经营业务为:开拓国内船舶水下清洗以及水下检测业务,研制生产适用于海洋工程、民用建筑、化工、能源、环保等领域的空化射流技术与智能机器人合体应用设备。

公告表示,本次对外投资有利于实现天和防务业务范围的延伸,完善天和防务的战略布局,为业绩的持续提升发挥积极作用。(王维波)

错峰游渐入佳境

据去哪儿网机票大数据显示,2月22日元宵节之后机票价格明显回落,部分热门航线价格降幅达50%。业内人士表示,元宵节前后是错峰出游的最佳时段,部分地区旅游市场将持续火爆。周边游、游轮游、景区游等将受到青睐,旅游板块相关上市公司将受益。

错峰游出行日渐受到大众认可,并对上市公司业绩产生一定影响。据了解,错峰游涉及周边游、游轮游、景区游、出境游等。

春节期间,传统自然山水景区客流企稳回升趋势,泰山、黄山、张家界等景区客流增长均超过30%。

周边游方面,涉及上市公司包括中青旅等,中青旅旗下乌镇、古北水镇周边经济发达、交通便利;游轮游方面,涉及上市公司包括凯撒旅游等;景区游方面涉及上市公司黄山旅游、宋城演艺、张家界、三特索道等;出境游方面,涉及众信旅游、腾邦国际等。

元宵节后,旅游市场通常进入一个月左右的淡季,这段时间也被错峰游人群视为最佳的出游时机。与春节期间相比,多个OTA平台国内长线游、出境游产品降价幅度明显,部分热门线路价格已接近“断崖式”下跌。

出游价格直线下降等原因,点燃错峰游行情。途牛网数据显示,本轮错峰游在国内主要游集中在海南、长三角地区、厦门、张家界、广西等目的地,“银发族”、休假时间宽裕的白领等群体成错峰出游主力军。

以海南省三亚市为例,三亚市旅游委相关负责人介绍,由于游客错峰出游的比例增加,春节过后仍有大量游客陆续抵达三亚度假,预计春节黄金周将演变成“黄金季”。(蒋洁琼)

联手紫光集团 TCL集团拟成立百亿规模产业基金

□本报记者 傅嘉

TCL集团2月22日晚间发布公告称,公司拟和紫光集团成立一只目标规模在100亿元左右的产业并购基金。

首期募集18亿元

TCL集团表示,成立基金的主要目的是助力公司全面推进“智能+互联网”战略,建立“产品+服务”的商业模式,打造兼具产业协同效应和财务回报效应的产业投资平台。

该并购产业基金拟以有限合伙企业形式

组建,名称拟定为西藏东伟兴华投资中心(有限合伙)。基金首期募集金额18.02亿元,其中公司全资子公司新疆TCL股权投资有限公司拟与紫光集团全资子公司西藏紫光清彩投资有限公司作为有限合伙人(LP),各认缴出资9亿元,西藏东伟基金管理中心(有限合伙)(简称“东伟管理”)作为普通合伙人及基金管理人出资200万元。

公告称,该基金后续81.98亿元的募集资金由基金普通合伙人东伟管理根据基金发展情况和项目投资进展向外部投资人募集。基金存续期为10年,前6年为投资期,后4年为退出期,主要通过基金投资的项目上市或者并

购等方式实现退出。

瞄准新兴产业

这是继紫光集团入股TCL集团后,双方在资本层面的又一个动作。2015年2月,TCL集团完成定向增发,融资57亿元,其中大部分资金投向华星光电液晶面板项目。根据方案,公司计划以2.09元/股的价格向惠州技投、国开创新、紫光通信、中信资本等10家对象发行新增股份。紫光通信斥资10亿元,认购4.8亿股股票,持有TCL集团3.92%股权,成为TCL集团的第三大股东。

公告称,基金将重点投资于紫光集团及

TCL集团产业上下游相关产业,包括TMT、工业4.0、“中国制造2025”及“互联网+”等领域。对于此次合作,紫光集团董事长赵伟国表示,紫光集团是一家技术性公司,基本没有面向个人消费者的产品和服务;而TCL对个人消费者有着深刻的理解,希望将紫光集团的核心技术与TCL的消费创新能力结合起来,更好地为消费者服务。通过并购,使紫光集团和TCL在规模和技术上获得进一步成长。TCL和紫光集团都有着丰富的国际并购经验,通过合作使这两种经验融合,进一步推进中国科技企业的国际化进程。

今年车市有望实现稳定增长

□本报记者 任明杰

车市取得开门红。据中国汽车工业协会发布的数据,今年1月份,国内汽车共生产245.2万辆,同比增长7.14%;销售250.06万辆,环比下降10.23%,同比增长7.72%,高于中汽协此前关于2016年汽车销量同比增长6%的全年预期。

2015年,在购置税减半政策的带动下,一度岌岌可危的汽车市场最终实现“V”型反转,产销分别达到2450.33万辆和2459.76万辆,同比分别增长3.25%和4.68%。中汽协表示,2016年汽车销量预计增长约6%,达到2604万辆。

1月车市开门红

根据中汽协的数据,1月份,共生产汽车245.2万辆,环比下降7.68%,同比增长7.14%;销售250.06万辆,环比下降10.23%,同比增长7.72%,高于中汽协此前关于2016年汽车销量同比增长6%的全年预期。

2015年,在购置税减半政策的带动下,一度岌岌可危的汽车市场最终实现“V”型反转,产销分别达到2450.33万辆和2459.76万辆,同比分别增长3.25%和4.68%。中汽协表示,2016年汽车销量预计增长约6%,达到2604万辆。

SUV持续快速增长

从乘用车的情况看,1月乘用车共销售222.87万辆,环比下降8.74%,同比增长9.27%。在乘用车细分品种中,轿车销售111.11万辆,环比下降13.25%,同比下降9.06%;MPV销售26.14万辆,环比下降4.14%,同比增长15.90%;交叉型乘用车销售7.13万辆,环比下降24.69%,同比下降30.98%;而SUV则延续强势表现,1月共销售78.49万辆,环比下降1.14%,同比增长50.51%。

未来5年,SUV市场预计仍将保持快速增长势头。长安汽车品牌公关部部长杨大勇对

中国证券报记者表示,在发达国家的成熟乘用车市场,SUV车型占整个乘用车销量的比重在35%左右。目前中国市场SUV车型的占比仅有28%,预计到2018年中国市场SUV车型占比能达到35%。

作为车市稳定器的SUV车型,也是上市车企,特别是自主品牌乘用车企盈利快速增长的催化剂。长安汽车、长城汽车、江淮汽车等上市车企均显著受益于SUV的快速增长。以长安汽车为例,2015年,公司预计实现归属于上市公司股东的净利润93亿元-101亿元,同比增长23%-33.58%。公司表示,合营企业长安福特新品锐界、金牛座上市后,福睿斯的销量同比大增,投资收益增加。重庆长安本部CS75、CS35等销量同比大增。

从上市车企1月份产销数据看,SUV仍是车企上市公司布局的重点和主要盈利点。值得注意的是,合资品牌和中国品牌开始进入短兵相接时代,2016年SUV市场的竞争将愈发激烈。一方面,合资品牌通过不断价格下探,开始蚕食中国品牌的领地;另一方面,以长城汽车为代表的中国品牌不断寻求向上突破的空间。

新能源汽车开局不利

与市场整体取得开门红相比,受多重因素影响,新能源汽车市场1月份产销环比大幅下滑。

据工信部的数据,根据机动车整车出厂合格证统计,1月份,新能源汽车生产1.61万辆

,同比增长144%,但环比去年12月9.98万辆的产量大幅下滑。另据全国乘用车市场信息联席会发布的统计数据,1月新能源乘用车销量达13748辆,同比增长1.8倍,环比去年12月3.7万辆的销量下降63%。

多重因素的累积造成了新能源汽车产销的环比大幅下滑,特别是新能源汽车补贴方面的因素。银河证券指出,2016年补贴水平下滑将对第一季度的产销量产生一定影响。2015年第四季度的高增长,一定程度是地方政府达标压力与趁乘补贴“末班车”的结果,供过于求的压力隐现。

此外,财政部针对新能源汽车骗补行为专项检查也将在一定程度上出清虚假需求。财政部将组织全国35个专员办检查北京、上海、江苏等25个省市,覆盖2013年-2015年度获得中央财政补助资金支援的全部90家新能源汽车生产企业,并延伸至部分购买使用新能源汽车的企事业单位以及地方政府相关部门。

不过,新能源汽车短期受挫难掩长期增长趋势。业内人士认为,新能源汽车仍是2016年乃至更长时间内各大车企重点发展的车型。以长安汽车为例,根据公司十年新能源发展战略,未来将投资180亿元在纯电动和混合动力两大技术平台上,推出34款产品,新能源汽车在整体产品中比重将逐步增加。在34款新产品中,纯电动MPV车型占6款。长安汽车总裁朱华荣表示,今年长安汽车将推出9款新能源产品,包括基于欧力威打造的纯电动车型。

出游价格直线下降等原因,点燃错峰游行情。途牛网数据显示,本轮错峰游在国内主要游集中在海南、长三角地区、厦门、张家界、广西等目的地,“银发族”、休假时间宽裕的白领等群体成错峰出游主力军。以海南省三亚市为例,三亚市旅游委相关负责人介绍,由于游客错峰出游的比例增加,春节过后仍有大量游客陆续抵达三亚度假,预计春节黄金周将演变成“黄金季”。(蒋洁琼)