

11月多地迎土地出让高峰

房企拿地冷热有别

□本报记者 江钰铃

11月份,北京将迎来年内土地出让高峰。其中,11月5日,两宗地块出让。北京规划和国土资源管理委员会(简称“北京规土委”)网站信息显示,11月,北京合计将出让经营性地块共18宗,总起始价为461.56亿元。同时,太原、江门等二三线城市将在11月挂牌出让多宗土地。业内人士表示,部分城市迎来土地出让高峰,但从房企角度来看,在融资收紧、销售放缓等背景下,企业谨慎拿地将成为主流,预计土地出让市场将延续较低溢价率态势。

土地供应大幅增加

11月5日,北京两宗地块出让,分别位于朝阳区奥林匹克公园中心区以及昌平区沙河镇,建设用地面积分别为13.87万平方米和4.68万平方米,出让起始价格分别为86.63亿元和26.57亿元。截至记者发稿时,两宗地块均由房企报价。

11月,北京计划推出18宗地块。其中,住宅地块15宗,商服地块3宗。在住宅地块中,3宗为共有产权房地块,其余为限竞房地块。分布区域方面,朝阳、丰台等城六区分布为1宗、2宗。其余地块均分布在昌平、大兴、顺义、延庆等郊区。

其中,朝阳区奥林匹克公园中心区B23等地块是今年以来起始价最高的地块。挂牌文件显示,该地块为B4综合性商业金融服务业用地、F3其他类多功能用地,土地面积13.87万平方米,建筑控制规模48.66万平方米,挂牌出让起始价为86.63亿元,竞买保证金达17.4亿元。据了解,该地块为国家会议中心二期用地。项目建成后,将由竞得人全部自持。

结合10月份北京土地出让情况,业内人士表示,北京土地出让门槛较高,条件限制较多。在10月份出让的6宗地块中,溢价率最高达24%。但纵观全年,土地出让平均溢价率仅15%,其中7宗流标。

北京某国有房企人士11月5日对中国证券报记者表示,11月北京加大土地出让

节奏。从房企角度来看,优质地块仍然是主要目标。该人士称,昌平区北七家镇未来科学城南区CP07-0600-0052、0063、C-18地块,在出让文件中标明市政规划以及轨道规划的相关蓝图,显示该地块拥有较高的开发预期。这类土地相较于其他郊区地块竞争力应该更强。

根据今年6月公布的《北京市2018年建设用地供应计划》,2018年,本市安排的国有建设用地供应总量4100公顷。9月,北京市规土委公布了近期计划供应的66宗、约481公顷住宅用地。

中原地产首席分析师张大伟认为,北京土地供应大幅度增加,对于房地产市场而言,缓解了供需结构,楼市有望回归平稳。在供应量较大的区域,不排除会出现价格战的可能。

其他城市方面,太原、江门等二三线城市11月均有多宗土地出让。相关信息显示,11月5日,太原将出让3宗土地,分别位于小店区、尖草坪区。江门市则在同日出让4宗土地。

拿地热情冷热不均

部分城市加大土地供应力度,但房企的拿地热情有冷有热。

根据中指土地出让数据,今年1月至10月,碧桂园、万科、保利继续高歌猛进,位列房企拿地前三位。值得注意的是,2017年前10个月,上述三家房企居于同样位次。

中指数据显示,碧桂园2018年前10月拿地面积为5101万平方米,拿地总额为1197亿元;万科今年前10月拿地面积为2350万平方米,拿地总额达1162亿元。相比上年同期,两家企业拿地面积基本持平,但拿地金额呈下降态势。2017年同期,碧桂园和万科拿地金额分别为1903亿元、1525亿元。

部分房企拿地面积和总额均现下调态势。中指数据显示,2017年前10月,恒大、融创拿地面积分别为4001万平方米、6659万平方米,金额分别为946亿元、776亿元。但今年前10月,恒大、融创拿地面积分别下降至2164万平方米、1103万平方米,金额分别降至370亿元、219亿元。

分析人士指出,部分房企拿地热情下降,与相关公司的发展战略调整以及对行业的判断不无关系。

恒大在2017年年报中指出,2017年,集团发展模式由“规模型”向“规模+效益型”转变,更加注重增长效益和质量,特别是面对三四线城市火热的销情,有侧重地吸纳了一批三线城市优质土地储备,现有项目城市布局得以持续优化。

融创则称,2018年,集团预计整体放松房地产调控政策的可能性很小,将继续加快推动建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。同时,持续收紧的流动性将继续对行业产生较大影响。在这样的环境下,集团对2018年的房地产市场保持谨慎的态度。

暖风频吹 光伏行业景气向上

□本报记者 欧阳春香

11月5日,光伏板块集体上涨,板块指数上涨超过3%。阳光电源、林洋能源、隆基股份、捷佳伟创、振江股份等公司涨停,通威股份、中来股份上涨逾8%。

消息面上,11月2日,国家能源局召开了关于太阳能发展“十三五”规划中期评估成果座谈会,商讨“十三五”光伏发电及光热发电等领域的发展规划目标的调整。“十三五”光伏建设规模有望大幅提高。分析人士认为,近期光伏领域暖风频吹,板块景气有望逐步向上,行业业务状况四季度改善可期。

市场环境回暖

据悉,国家能源局此次会议主要涉及4方面内容:一是明确2022年之前都有补贴,不会一刀切地推进平价上网进程。在全面“去补贴”之前,每年仍将保持一定的装机规模补贴,并推进补贴强度进一步下降;二是“十三五”光伏建设规模将大幅提高,210GW目标过低,可能提高至超过250GW;三是认可户用光伏单独管理;四是加速出台2019年行业政策,稳定市场预期。

根据2016年12月发布的《太阳能发展“十三五”规划》,到2020年底,国内光伏发电装机容量指标为105GW、光热发电装机容量指标为5GW。截至2018年9月,光伏发电装机容量达到165GW,远超“十三五”规划的目标。

今年“5·31新政”后,光伏行业踩下“急刹车”。通知指出,暂不安排2018年普通光伏电站建设规模,同时新投运的光伏电站标杆上网电价每千瓦统一降低5分钱。

新时代证券研报认为,“5·31新政”后光伏行业加速洗牌,各环节产品价格急速下

跌。2018年以来,硅料价格下跌约46%,单晶硅片下跌约43%,多晶硅片下跌约55%。部分一线厂商可以达到较高的开工率,二三线厂商开工率普遍不足甚至停产。

近期,光伏领域暖风频吹。10月9日,国家发改委等三部委联合发布了《关于2018年光伏发电有关事项说明的通知》,明确用户光伏执行“6·30”电价政策。

板块景气度上升

国金证券分析师姚遥认为,光伏行业四季度环比三季度改善可期,但上游硅料供给大规模释放叠加一季度需求淡季临近,2019年一季度产业景气可能再次回落。2019年二季度之后,供需矛盾将有所缓和,景气度有望逐步向上,全年需求有望比2018年增长20%,出货量增长可能超过30%。

姚遥指出,虽然受益于用电量较快增长和跨区送电能力提升,今年以来光伏消纳情况有所改善。但关键的补贴拖欠和缺口持续扩大矛盾仍未解决。如果后续政策提供了新的补贴资金来源,对行业才是真正的“重磅”利好。

近日,通威股份董秘严虎接受机构调研时表示,“从行业发展来看,今年剩下的2个月和明年一季度,光伏行业可能会比较‘焦灼’。明年年中到下半年市场应该有明显的回升。”

新时代证券指出,龙头企业方面,隆基股份2018年前三季度营收同比增长35.26%,市场份额大幅提升,单晶硅替代多晶进程加速;通威股份前三季度多晶硅产量1.41万吨,电池片产量4.7GW,保持较高的产能利用率,同时新产能即将释放,进一步提高竞争优势。光伏行业正在走出谷底,将进入强者愈强的时代。

*ST工新一股东全部持股被轮候冻结

□本报记者 江钰铃

*ST工新11月5日晚公告称,公司股东彭海帆所持1.03亿股公司股份被司法轮候冻结,冻结起始日为2018年11月1日,冻结期限三年。

截至本公告日,彭海帆共持有上市公司股份1.03亿股,均为限售流通股,占公司总股本9.96%。其累计被冻结股份数为1.03亿股,占其持股总数的100%,占公司总股

本的9.96%。根据公司三季报,彭海帆为公司第二大股东。

关于此次股份被冻结的原因,公司表示,2018年4月9日,子公司汉柏科技有限公司之子公司北京汉柏科技有限公司与北京誉高航空设备有限公司(简称“北京誉高”)签订了资金拆借合同,拆借资金1亿元,拆借期限自2018年4月9日至2018年5月31日,并由彭海帆、天津汉柏明锐电子科技有限公司、汉柏科技有限公司提供担

保。因借款违约,北京誉高向天津市高级人民法院申请冻结彭海帆所持公司股份。

除此次股东所持股份被司法轮候冻结外,公司近期公告了多项风险。10月31日晚间,公司公告称,公司目前存在大额资金占用、违规担保及诉讼;账户冻结;业绩大幅亏损;面临暂停上市风险以及被立案调查。

公司表示,截至目前,公司存在未履行决策程序对外担保余额43.4亿元;资金被占用余额9.66亿元;负债总计58.34亿元;

诉讼57起,涉案本金47.43亿元。此外,因债务逾期、诉讼事项,公司基本账户在内的41个账户及资产被冻结,资金周转存在困难,已对公司正常生产经营造成影响。

三季报显示,今年前三季度,公司营业收入约为10.44亿元,较上年同期减少62.02%;净利润为亏损3.86亿元,较上年同期减少276.05%。且公司2017年度财报被出具“非标”意见的事项仍在解决中,此次三季报仍未经审计。

GREE 格力
让世界爱上中国造

新质生产力
民族品牌工程

格力 太阳式 空调

首创三缸压缩机*
室外即使零下35度*
室内也能达到25度



*注:格力三缸双级变频压缩机于2016年9月24日被中国制冷学会鉴定为“国际首创”。

*注:经权威第三方机构检测,搭载了三缸双级变频压缩机的格力柜式空调在室外-35℃条件下,纯热泵制热室内也能达到25℃。