

一线城市楼市热度不减 土地市场供需两旺



● 本报记者 董添

1月15日,国家统计局数据显示,2020年12月,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点,二手房市场北京、上海、广州和深圳房价环比分别上涨0.5%、0.6%、0.7%和0.5%。一线城市楼市热度不减。

多因素拉动购房需求

58安居客房产研究院分院院长张波指出,全国房价维持相对平稳,但一线城市特别是北京、上海、广州环比涨幅明显。2020年四季度以来,上海、广州房价保持上涨态势,北京楼市也迎来回暖,深圳在严格调控下房价出现回落。

张波表示,年底房企冲刺业绩,成交量提升的同时部分城市的区域房价出现分化,尤其是热销区域以及高端楼盘集中入市的区域房价上涨明显,在一些偏冷门的区域,房企启动促销、优惠让利,带动房价下行。整体看,2020年12月的市场表现优于预期。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,二手房价格上涨的原因主要包括以下几点:一线城市学区房需求明显上升,年底翘尾表现明显;出国读书人群回流,增加了市场需求;上海、深圳等城市“打新”潮涌动,投资客入市抢夺刚需客户房源;部分城市个人按揭贷款比较宽松,拉动了一些购房需求。

土地出让金额同比上涨

土地市场方面,房天下数据显示,2020年,全国300个城市土地出让金总额为59827亿元,同比增长16%。一线城市土地供需两旺,土地出让金总额同比上涨逾四成,北上广深土地出让金额同比均上涨;二线城市供求同比小幅上涨,楼面均价基本持平。上海年度土地出让金总额为2952亿元,位列榜首。

2020年,全国300个城市土地供应同比上涨5%,成交量同比上涨7%,楼面均价和出让金总额同比上行,平均溢价率基本持平。住宅用地成交楼面价增近一成,平均溢价率微涨。2020年,全国300个城市整体成交楼面价为2586元/平方米,同比上涨7.1%。其中,住宅

上月70个大中城市楼市趋稳

● 本报记者 倪铭姬 王舒娜

国家统计局1月15日发布的数据显示,2020年12月份,70个大中城市房地产市场价格稳中略涨。

分析人士认为,2021年住房市场价格将稳中趋降,部分城市可能会较快上涨,城市间分化将延续。

总体可控

2020年12月,各线城市商品住宅销售价格环比涨幅总体稳定。数据显示,当月,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.6%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.1%,涨幅均与上月相同。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.1%和0.2%,涨幅均与上月相同。

从房价环比涨跌城市数量看,2020年12月,新房价格环比上涨城市数量为42个,打破自2020年7月份以来连续减少的趋势。二手房方面,房价环比下跌城市数量时隔11个月重回30个以上。

“总体看,房价涨幅可控。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,但反弹迹象也存在,一线城市房价涨幅明显扩大,表明稳房价工作需常

用地成交楼面价为4574元/平方米,同比上涨9.5%。

2020年下半年,土地成交面积涨幅较大。受疫情影响,2020年全国土地市场热度呈前低后高态势,下半年推地规模较上半年有所提高,土地市场逐步回暖,竞拍热度提升显著,部分热点地块刷新区域成交楼面价。2020年三季度以来,地方政府加大推地力度,土地市场明显升温,重点城市高价地不断推出,溢价成交占比持续提升。

对于2021年土地市场的预测,房天下指出,在“房住不炒”的背景下,建立长效机制的政策将继续得到贯彻。随着相关金融监管的趋严,土地市场竞拍热度将下降。同时,租赁用地推出将加快。

“南热北冷”态势延续

张波预计,春节之后可能迎来第二波房价上涨,但整体幅度可控,2021年一季度一线城市房价涨幅将趋缓。楼市有望维持“南热北冷”态势,特别是长三角、大湾区热度提升,而北部一些城市可能出现房价探底。但“南热北冷”态势会有所缓解,天津、山东青岛及济南等城市楼市可能迎来复苏。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,2021年部分城市房价面临较大上涨压力。贝壳研究院数据显示,2021年首周市场景气指数高的城市主要分布在长江中下游区域,上海、合肥等城市景气指数在40附近及以上。这些城市后期价格上涨压力较大。

2020年12月上海全市二手住宅成交量环比增长20.3%,同比增长95%,月度成交额是2017年以来最高值。2021年1月市场延续升温态势,当月前13天链家二手房成交比去年12月同期增长42%。

2021年1月12日,《广州市房屋交易监督管理办法(修订征求意见稿)》发布,对新房销售等方面进一步规范,提出未取得商品房预售许可证或不符合《商品房销售管理办法》规定限售条件的商品房项目,房地产开发企业或其他公司均不得进行销售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预收款、电商费等性质的费用。违反的,由住房建设行政主管部门责令其限期改正,没收违法所得,逾期不改正的,按违法交易商品房的套数,每套处以3万元罚款。未取得商品房预售许可证的房地产开发项目,发布房地产预售广告或通过认购优惠的手段推介商品房项目的,由市场监管部门责令其限期改正,并处以10万元的罚款。

新年伊始,多地相继“重拳”出击。“这传递出监管从严的信号。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄告诉中国证券报记者。

值得关注的是,2020年12月,扬州新房、二手房价格涨幅均领跑全国,环比涨幅分别为0.8%和0.9%。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示,扬州、福州等热点城市依托于经济圈和人才等优势,房价具有一定上涨动力。但整体来看,各城市房价涨幅均在1%以内,表明在“房住不炒”以及地方调控的背景下,房价上涨空间收窄,价格涨幅趋于稳定。

分化延续

多位业内人士认为,2021年房价涨幅会继续放缓,但城市间分化将延续。

在严跃进看来,2021年房价走势会受金融市场、供求关系等因素影响。从金融市场角度看,房贷集中度的红线约束,有助于稳房价。从供求关系看,一些城市,尤其是大城市潜在新房需求大,房价易涨难跌。

上海易居房地产研究院研究员沈昕认为,2021年楼市不会出现全国性上涨的大行情,但局部行情会出现。

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组长邹琳华表示,经济基本面不支持房价持续或全面上涨。2021年房地产市场将呈现总体下跌、局部上涨的格局。其中,部分尚未大涨的一线城市及人口净流入较快的二线城市应作为防范市场异常波动的重点。三四线城市房价趋降,一定程度上有利于优化其产业结构。

剑指销售乱象 多地进一步规范楼市

● 本报记者 张军

新年伊始,多地住建部门出手规范房地产市场。业内人士指出,这显示出楼市监管趋严的信号。2021年将稳妥实施房地产长效机制方案,促进房地产市场平稳健康发展。

加大监管力度

北京市住建委官微日前披露,北京市住建委持续加大对房地产市场监管力度,做到新开盘项目必查、有群众投诉必查、存在违规问题必查,重点查处违法违规售房、销售信息公开不全、违反住房限购政策、违反预售资金监管规定、购房合同补充协议中附加不公平等条款等突出问题。

其中,泰禾集团旗下公司因无证售房被罚1286万元,首开股份和万科系合资公司等22家存在违法违规问题的开发企业被立案处罚。雅居乐集团、旭辉控股集团旗下公司等18家企业被下达责令改正通知书,并采取限制网签、约谈告诫、信用监管等方式予以惩戒。

北京市住建委称,将紧密结合新发展阶段首都发展面临的新形势、新任务,继续坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,认真落实城市主体责任,持续加强对房地产市场监管,对无证售房、合同欺诈、违规使用预售资金等突出问题,保持高压执法态势。

此前,海南省住建厅对价外加价、捆绑销售、捂盘惜售、规避限购政策骗取购房资格、未按规定办理注销或变更手续等违法违规行为进行重点整治。其中,合景泰富集团、世茂集团旗下公司涉及项目被下发整改通知书并关停网签系统3个月。

2021年1月12日,《广州市房屋交易监督管理办法(修订征求意见稿)》发布,对新房销售等方面进一步规范,提出未取得商品房预售许可证或不符合《商品房销售管理办法》规定限售条件的商品房项目,房地产开发企业或其他公司均不得进行销售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预收款、电商费等性质的费用。违反的,由住房建设行政主管部门责令其限期改正,没收违法所得,逾期不改正的,按违法交易商品房的套数,每套处以3万元罚款。未取得商品房预售许可证的房地产开发项目,发布房地产预售广告或通过认购优惠的手段推介商品房项目的,由市场监管部门责令其限期改正,并处以10万元的罚款。

新年伊始,多地相继“重拳”出击。“这传递出监管从严的信号。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄告诉中国证券报记者。

促进市场平稳健康发展

住房和城乡建设部部长王蒙徽近日表示,2020年房地产市场保持平稳运行,基本实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。2021年要稳妥实施房地产长效机制方案,促进房地产市场平稳健康发展。

《中共上海市委关于制定上海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,建立健全房地产市场平稳健康发展长效机制,优化“四位一体”住房保障体系,完善租赁住房政策,增加租赁住房供应。

北京市住建委副主任、新闻发言人张国伟日前表示,“十四五”期间,北京市将坚持“房住不炒”定位,有效增加保障性住房供给,完善住房保障体系,努力实现“住有所居”目标。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静告诉中国证券报记者,2020年7月以来,房地产调控政策整体呈收紧态势。同时,多地就预售资金监管、维持市场秩序等方面出台政策。2021年,“房住不炒”定位不变,因城施策、多策并举,各地继续落实房地产调控政策,预计市场监管不断强化。

抓住轻薄化功能化发展趋势 诺德股份推动铜箔产品创新升级

● 本报记者 宋维东

近日,诺德股份副总经理兼董秘李鹏程接受中国证券报记者专访时表示,锂电行业景气度仍在提升,锂电材料行业“产销两旺、量价齐升”。公司订单排产已满。随着铜箔产品出货量大幅提升,客户结构持续改善。公司将借助规模、技术和品牌优势,紧抓产品轻薄化、功能化趋势,加快提升高端铜箔产能,推动产品创新升级。

涨价预期明显

在政策和市场等因素综合作用下,新能源汽车产业逐步走出疫情影响。中汽协1月13日发布的数据显示,2020年我国新能源汽车销量完成136.7万辆,同比增长10.9%,增速由负转正。中汽协预测,新能源汽车市场将延续高增长态势,预计2021年销量将达到180万辆。

新能源汽车产业蓬勃发展,给动力电池行业带来广阔市场空间。近期,宁德时代等动力电池企业计划大手笔投资扩产,大幅提升电池产能水平。增长机会确定,锂电材料领域上市公司受到市场关注。

业内人士表示,随着新能源明星车型不断推出,锂电行业景气度将持续提升,上游材料的需求和价格均有望全面复苏,作为材料领域



诺德股份子公司青海诺德锂电铜箔工厂

公司供图

关键部分的铜箔对下游的议价能力将提高。

李鹏程表示,锂电行业整体景气度提升,推动锂电铜箔产业产销两旺。随着下游锂电池产能和产销的快速提升,锂电铜箔出现了供应紧缺的情况,有限产能短期难以满足客户需求。在锂电铜箔产品供不应求的背景下,铜箔价格回升;同时,铜箔企业产能利用率提升,部分企业加快产能扩建节奏。

东吴证券指出,根据产业链调研情况,铜箔主流生产企业目前订单饱满、供不应求,预期紧张局面短期难以改观。业内人士表示,目前铜箔加工费的调整只是供需失衡下的价格回升,仍有提升空间。安信证券指出,2020年全球锂电铜箔产能约29.5万吨。其中,国内约15.3万吨、海外约14万吨;2021年全球产能约36万吨。其中,国内19万吨、海外约17万吨。2020年上半年,由于新能源汽车需求相对低迷,主要厂商转而生产标箔;2020年下半年以来需求转旺,锂电铜箔和下游电池厂商皆缺少锂电铜箔库存。根据对主要厂商的调研情况,铜箔厂商目前多数处在满产状态,优质产能尤其是薄片化的6微米及以下的产能处于供需紧平衡状态。锂电铜箔优质产能供需偏紧,存在涨价的可能性。

李鹏程表示,锂电池技术路线的多元化不会影响铜箔的使用。目前,电池创新升级主要的方向是电池材料和结构。轻薄化是铜箔产业技术与产品发展的重要方向之一,是产品技术创新与迭代的方向。公司将根据核心客户需求,进一步优化产品结构,提升高附加值产品占比。下一步,公司将逐步推动6微米铜箔向4.5微米和4微米标准切换,使得6微米铜箔产品占比降到40%左右。

铜箔作为生产高附加值、差异化产品的重要材料,功能化趋势越发显著,未来将进一步向功能材料方向发展。公司将积极探索产品升级,生产更多包括涂炭铜箔、微孔铜箔等在内的差异化产品。

“目前,行业整体扩产速度难以跟上下游的扩产节奏。这要求我们与客户建立更紧密的关系,进行更深入的交流,实现产业、产品和技术工艺协同,保证公司产能节奏和产品品质与客户需求相匹配。”李鹏程说,“公司将加快高端产能建设进度,持续提升产品品质,推动工艺技术和产品创新升级。”