

土地市场冷热不均

“两集中”政策效果显现



新华社图片
制图/苏振

高溢价地块频现

4月16日,扬州8宗涉宅地块集中出让,总起始价为21.9亿元。其中,招商局地产(常州)有限公司以10.75亿元竞得编号GZ272地块,折合楼面价为9233元/平方米,溢价率为80.26%。

从高溢价土地出让情况看,热点地块普遍经历了上百轮竞价。4月14日,衢州常山县一宗商住地成功出让,经过144轮竞价,杭州浩扬企业管理有限公司以总价8.53亿元竞得常山县赵家坪罗汉山地块,折合楼面价达8210元/平方米,溢价率为71.29%。

在近期出让的高溢价地块中,不少是商住用地。4月13日,金华兰溪市一宗商住用地成功出让,经过477轮竞价,金华市保阔投资有限公司以总价10.11亿元竞得,折合楼面价为9633元/平方米,溢价率达到88.89%。该地块用途为商住用地,容积率为1.5,建筑面积达到10.49万平方米,地块起始价为5.35亿元。

为土地市场降温

实施“两集中”政策下的土拍市场则显得平淡。

4月15日,长春住宅用地首次集中出让,采用“设置最高限价+竞配建租赁住房”的方式。本次出让共成交了40宗地块,30宗地块底价成交,有6宗地块出现多家房企竞价,仅1宗地块达到最高限价。此次集中出让土地总成交面积达到390.6万平方米,成交总额合计194.44亿元。

业内人士指出,“两集中”出让政策可以抑制地块出让价格过高,最终达到让房价降下来的目的。从目前的情况看,实施“两集中”政策,达到了为土地市场降温的效果。考虑到不少房企资金尚未到位或仍在观望期等因素,长期效果仍待进一步观察。

截至目前,已有22个城市宣布,将以“两集中”方式出让地块,且热点城市较多。另外,一些地区给地块设置了最高成交价限制。

4月14日,深圳挂牌2021年第一批集中出让的6宗地块,涉及宝安尖岗山1宗、光明凤凰城1宗、龙华油松1宗、南山西丽1宗、深汕合作区2宗。总建筑面积为91.01万平方米,总起始价为105.76亿元,预计将于5月13日拍竣。出让宗地基本都采用“双限双竞”的办法以挂牌方式出让,有的地

土地市场近期上演“冰与火”行情。实行“两集中”出让政策地区,土地市场成交趋于平淡。而没有实行该政策的热点地区,土地市场热度不减,超高溢价率地块频繁出现。有的地区除了实施“两集中”政策,还设置了“熔断”“摇号”等机制,为土地市场降温。

●本报记者 董添

块还设置了建成后的最高售价。

以位于深圳宝安区西乡街道的A122-0372地块为例,起始价为17.54亿元,宗地采用“双限双竞”的办法以挂牌方式出让,即限价、限

普通商品房销售均价,竞地价、竞配建只租不售的人才住房面积。竞价过程中,竞买人最高报价未超过最高限价地价时,按价高者得的原则确定竞得人和成交价。本次出让宗地项目建成后,普通商品住房销售均价不得高于83265元/平方米(不含室内装修)。本次出让宗地建设普通商品住房,竞配建只租不售的人才住房。只租不售的人才住房初始配建面积为6530平方米。

设立“熔断”机制

除了发布“两集中”政策,不少地区为了防止土地市场过热,还设置了“熔断”机制,为土地市场上了“双保险”。

近日,徐州市住房和城乡建设局发布《关于印发进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》。徐州市将实行土地供应“两集中”政策,全年发布住宅用地招拍挂公告不超过四次,每次供地

不低于1000亩,时间间隔、地块数量和区位相对均衡;集中组织出让活动,挂牌公示结束后,交易时间不超过1个工作日。同时,建立土拍“熔断”机制,土地招标采购过程中,当溢价率达50%或超过设置的最高限价时,中止网上竞价,采取摇号方式确定竞得人。严格价格备案管理,实施同区域价格管控,根据土地供应情况,制定区域年度商品住房最高限价。

有的地区已触发“熔断”机制,实行“摇号”措施。4月6日,西安市西咸新区XXPX-XX02-40号宗地竞拍,这宗115.13亩的地块经过中海、华润、万科、金辉等58家房企近10个小时、139轮的激烈争夺后,下午6时触及熔断价格。根据相关规矩,该宗地块进入摇号流程。

市场观察人士指出,房地产市场调控由以前从开发端转向到供应端。通过设置“熔断”“摇号”机制,可以有效控制热点地区的地价和房价,确保土地价格不会被过度炒作。通过控制地价,达到管控房价目的。

3月房价上涨城市数量创近一年新高

长效机制不断完善 过快涨势难以持续

●本报记者 王舒媛

4月16日,国家统计局公布了3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。各线城市商品住宅销售价格环比涨幅与上月相比变动幅度不大,同比涨幅继续扩大。3月份新房和二手房房价环比上涨的城市数量均达到近一年的最高值,分别达62个和58个,北京、广州二手房价格继续领涨全国。专家表示,今年以来,热点城市调控不断收紧,长效机制渐趋体系化。后续随着调控力度加大,房价上涨势头有望趋缓。

楼市热度不减

国家统计局数据显示,3月份,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅比上月回落0.1个百分点。二手住宅销售价格环比上涨1.0%,涨幅比上月回落0.1个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%,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0.4%,涨幅与上月相同。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅与上月相同;二手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。

同比涨幅进一步扩大。据测算,3月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.2%和11.4%,涨幅比上月分别扩大0.4和0.6个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别别上涨4.8%和3.3%,涨幅比上月分别扩大0.3和0.4个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别别上涨3.9%和12.3%,涨幅比上月分别扩大0.3和0.4个百分点。

中国证券报记者梳理发现,今年以来已有广州、合肥、宁波、东莞、南通、成都、北京等十余个城市被住建部约谈,这些城市3月份房价涨幅基本位于全国前列。其中,北京、广州的二手房再次领涨全国,环比涨幅均为1.4%,其次为徐州、杭州、上海,分别上涨1.3%、1.2%、1.1%。新房价格方面,福州和广州涨幅并列全国第一。

2025年上市公司数量倍增

苏虎超表示,陕西科教优势明显、创新人才富集、文化底蕴深厚。推进企业上市要立足实际,充分发挥陕西省在科技、战略新兴产业、能源资源、文化旅游等方面的优势,加快挖掘和培育规范优势行业企业,让上市公司和上市后备企业成为展示陕西形象的名片,成为助

调控多措并举

据中原地产统计,截至4月15日,2021年各地实施的房地产调控已超过150次,通过给政策“打补丁”或加码调控力度抑制楼市过热。3月房价数据显示,调控效果有待进一步显现。

中原地产首席分析师张大伟表示,央行公布的3月新增信贷数据显示,以个人住房按揭贷款为主的居民中长期信贷增加规模显著超出季节性规律,反映出居民购房需求旺盛。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,一线城市房价开始触顶,二线城市继续上涨动力不足。从调控政策看,资金端抑制炒作、调控端限制需求、供给端增加供地,给房地产市场降温的格局已经确立。“在新的调控逻辑下,一旦某地房价明显冒头,调控政策就立即出台。”预计后续还会有“打补丁”的情况出现,且加码调控趋势开始向三线城市扩散。

张大伟预计,随着政策调控力度加大,后续房价上涨步伐有望放缓。

金价萎靡 金铺降价清库存

●本报记者 董添

近期,黄金价格低迷。中国证券报记者实地走访发现,北京金店黄金饰品降价促销较为普遍,不少店铺销售火爆。中国黄金部分店铺饰品金降至368元/克,较前期高点跌幅超过30%。

柜台基本被抢空

“足金饰品价格统一按照368元/克售卖,降价活动持续了半个月,主流款式基本清空。”北京市大兴区中国黄金某店铺销售人员向中国证券报记者表示,“不过,这是饰品金价格,工费需要另外收取。足金镶嵌饰品打4.5折,钻石、彩宝价格打3.8折。普通黄金饰品卖得最好,相比其他主流品牌每克要便宜100元以上。”

中国证券报记者看到,该店铺柜台中的黄金饰品被抢购所剩无几,但进店采购人群依然较多。

“黄金饰品基本被抢空,而钻石、彩宝的折扣很吸引人,一些本来想买黄金的客户转向钻石、彩宝,这些珠宝最近走量也很大。”销售人员表示,“前期,黄金价格曾卖到550元/克以上,周大福等其他企业的黄金饰品价格甚至飙升至接近600元/克,工费还要另算。价格大涨期间,影响了我们的销量。最近黄金价格下降,店铺想尽快回款。”

对于中国黄金其他店铺是否也有这样的折扣,销售人员称,各家店铺拿货成本不一样,库存时间也有差异,所以折扣力度也不一样。

店铺里有消费者向中国证券报记者表示,黄金饰品的款式每年差别不大,主要还是看价格。“每克便宜200元,30克左右的镯子可以便宜6000元。”

中国证券报记者走访发现,周大福、老凤祥等主流品牌金店均采取了不同程度的促销。以周大福为例,单件大于5克的黄金类饰品、摆件等,首克优惠20元,第2克起每克优惠10元。定价类饰品则按照每1000元返100元或150元不等进行促销。4月16日,周大福的黄金报价为492元/克,相比前期高点每克下降约100元。

头部企业销售复苏

从珠宝类上市公司披露的2021年一季度业绩看,多数公司走出了疫情影响,销量大幅增长,并加快开店步伐。

未经审核的主要经营数据显示,2021年一季度,周大福零售额同比增长152.6%。其中,内地市场零售额同比增长173.7%,占集团零售额的90.3%。黄金首饰及产品的需求回升。

根据公告,周大福预计,一季度实现归属于上市公司股东的净利润为23128.80万元至24134.4万元,同比增长130%至140%。公司表示,上年同期经营业务受疫情影响较大,营业收入及利润降幅较大,疫情趋缓后经营业务逐步恢复常态。报告期内,各项工作扎实推进,经营业务保持良好发展态势。

年报显示,截至2020年12月31日,公司在全国拥有终端门店4189家,净增加门店178家,终端门店数量较期初增长4.44%。

东吴证券预计,2021年周大福将重回开店快车道,加大对购物中心店的布局,加大渠道下沉力度,未来门店有望达到6000家。

光大证券研报显示,黄金珠宝行业3月零售额同比增长83.2%,表现相对优异。其中,金银珠宝类零售额同比增长83.2%,增速较2月份下降15.5个百分点。虽然增速有所下滑,但黄金珠宝零售额依旧维持高速增长。

建仓机会仍需等待

部分机构认为,目前金价尚未到“抄底”阶段。

浦银国际研报显示,决定黄金价格的根本因素在于实际利率水平高低。随着疫苗的普及,欧美经济重启,叠加宽松的财政、货币措施,实际利率大概率上行。

浦银国际认为,黄金价格尚未触底,现在并非抄底时点,可以留意金价变化,等待未来的建仓机会。

有的机构则认为,黄金价格目前没有明确的走势偏向。预期美联储将在较长时间维持低利率,限制了黄金价格的跌势。



新华社图片

ST舍得收到天津控股被冻结在法院账户1亿元款项

●本报记者 潘宇静

ST舍得4月16日晚公告,法院裁定天津控股被冻结在法院账户中的1亿元发还给公司,公司已收到该笔款项。业内人士称,ST舍得的资金被占用的问题得到解决,摘帽的障碍基本清除。

1亿元发还公司

“目前,公司生产经营一切正常。”ST舍得表示。

天津控股涉嫌背信损害上市公司利益罪一案由四川省遂宁市人民检察院向法院提起公诉。审理期间,ST舍得向遂宁市公安局和四川省遂宁市中级人民法院申请,将遂宁市公安局冻结的天津控股股权拍卖款中已明确权属的1亿元发还给公司。2021年4月15日,ST舍得收到法院裁定书。经法院审查,截至本案刑事立案之日造成ST舍得实际损失1亿元。同日,公司收到该笔款项。

2020年8月20日,ST舍得披露,经公司自查发现,天津控股及其关联方通过四川省蓬溪县蓬山酒业非经营性资金占用公司本金4.4亿元,资金占用利息3486万元。当时,天津控股出具《承诺函》,承诺于2020年9月19日前,将前述欠款及相应资金占用费全部归还。

不过,天津控股及其关联方未在承诺期限内归还上述钱款。公司由此“戴帽”,股票简称变更为“ST舍得”。

复星系进入

因天津控股与ST舍得时任控股股东沱牌舍得集团及其子公司的资金往来纠纷,天津控股所持沱牌舍得集团70%股权被司法拍卖。2020年12月31日,复星系旗下上市公司豫园股份通过执行司法裁定方式,斥资45.3亿元取得沱牌舍得集团70%股权,从而间接控制ST舍得近30%股权。

上述权益变动后,射洪市人民政府仍持有沱牌舍得集团30%股权。因郭广昌的复星系持有豫园股份68.59%股权,郭广昌成为ST舍得实际控制人。

复星系集团董事长郭广昌近日表示,舍得历经数十年的积累,拥有强大的品牌实力,复星系将助推舍得酒业发展。ST舍得连续三个交易日涨停。截至4月16日,公司股价报收108.6元/股,成为首只股价突破百元的ST公司。Wind数据显示,今年以来,ST舍得上涨26.47%,以2020年12月31日的ST舍得前复权收盘价85.44元/股计算,复星系每股浮盈23.16元。

陕西2021年首批300家上市后备企业名单发布

●本报记者 何昱璞

4月16日,经过推荐和遴选,陕西省地方金融监管局发布了2021年首批300家上市后备企业名单,并与股份制银行、地方法人银行共10家银行签署了综合金融服务合作协议。陕西省地方金融监管局局长苏虎超表示,在陕西省范围内遴选上市后备企业、组织银行专项授信,是陕西深入推进企业上市的一个重要探索,意义重大。

提供700亿元授信意向

在会议现场,陕西省地方金融监管局与浦发银行西安分行等10家银行签

署了综合金融服务合作协议。根据协议,10家签约银行将面向300家省级上市后备企业提供700亿元授信意向,各家银行将开辟授信绿色通道,助推上市后备企业加快上市步伐。

苏虎超表示,近年来,陕西省企业保持了较高的过会率,资本市场改革为陕西省企业上市工作追赶超越提供了重大契机。此次发布的300家省级上市后备企业,是经过成员单位推荐、交易所专家的评审把关,从近500家申报企业中选出。

据了解,300家企业将纳入上市后备企业管理,享受包括政务服务绿色通道、免费高管培训、免费项目路演、

免费推介宣传等服务。同时,后备企业将享受上市股权投资基金“接转”投资、“领投”增信支持和沪、深交易所和全国股转公司在陕服务基地政策咨询服务,享受多层次资本市场奖励补助等政策。

推经济高质量发展的引擎。

苏虎超强调,陕西省政府日前印发了《关于进一步提高上市公司质量的实施意见》,明确今后五年的发展目标和目标任务,聚焦“质”“量”双升,力争到2025年末上市公司数量实现倍增,达到120家,吹响陕西企业上市追赶超越的“集结号”和“冲锋号”。

陕西省地方金融监管局将会同各部门,携手各机构,在“巩固、增强、提升、畅通”上下功夫,坚持和深化现有工作基础,完善和创新下一步工作举措,加紧成立陕西省资本市场服务中心、陕西省上市挂牌后备企业股权投资基金。推动后备企业与银行、证券、基金之间“纵向补链、横向协同”。