

去年成交逾3万套创新高 北京限竞房去化进入尾声

总成交套数接近6.5万套

去化进一步加大

从成交套数来看,2021年1月至4月中旬,北京地区合计成交限竞房8778套,延续了2020年下半年的井喷态势。2018年,北京地区成交限竞房4441套。此后,受限竞房土地加速出让、项目扎堆入市大力度促销等因素影响,限竞房出让套数逐年走高。2019年成交20617套;2020年成交30609套,创下历史新高。

从目前限竞房新增数据看,限竞房出现了供小于求的局面,一改前期扎堆积压态势。2021年以来,北京地区新增供应套数仅为3443套,新增供应面积为31.5万平方米,新增供应均价为42873元/平方米,新增供应拟售金额为135.04亿元。同一时期,北京地区成交金额达到434.42亿元,成交套数达到8778套。

从成交均价看,最近几年北京地区限竞房保持平稳态势。2021年1月至4月中旬,北京地区限竞房成交均价为47854元/平方米;2018年至2020年,成交均价分别为49208元/平方米、48501元/平方米和47490元/平方米。

经历了近3年多的去化,北京地区限竞房可售存量趋于低位。截至目前,北京地区可售存量套数为25387套,可售面积为315.85万平方米,远低于2020年和2019年。2020年,可售存量套数为34453套,可售存量为413万平方米。2019年,北京限竞房可售存量套数为33607套,可售存量为406.04万平方米。

延续涨价态势

持续增长的限竞房成交量一定程度上也提升了北京楼市的整体活跃度。

中原地产数据显示,一季度,北京限竞房累计成交7200套,远超往年同期。同期,北京成交新建住宅网签合计达到1.3万套,达到近8年来最高点,同比2020年上涨明显,甚至相比疫情爆发之前的几个年度,也出现了较大幅度增长。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,一季度北京楼市整体相对活跃,从市场数据看,成交量刷新了调控后的新高。从调控政策角度看,一旦市场过热就会有调控的预期长期存在,一定程度上抑制了市场过热。当下北京楼市处于“暖冬”,远远未到“小阳春”。但考虑到经营贷严查等因素影响,整体市场预计见底企稳是主流趋势。

张大伟指出,北京楼市经过持续4年的低迷,在2021年逐渐企稳,新房成交



新华社图片

2021年以来,北京地区限竞房成交呈现加速趋势。中原地产数据显示,一季度限竞房成交高达7200套,远超近年同期成交数量。截至4月中旬,北京地区限竞房自2018年以来成交总套数达到64445套,限竞房住宅去化进入尾声。成交明显提速的限竞房项目在很大程度上也提升了北京整体新房市场的活跃度。

● 本报记者 董添

量放大,以学区房为代表的二手房价格出现明显上涨。在全球量化宽松背景下,北京地区房地产市场景气度有所提升的

苗头已经显现。从分区域看,北京五环内房价上涨相对明显,但五环外,价格依然明显。不论是新房还是二手房,五环外的房价今年很难看到上涨,特别是亦庄、顺义、房山等地区。但对于购房者来说,期望这些地区的房价明显下调也不太可能。

不限价地块增多

“全国其他城市房价普遍上涨,而北京已连续跌了多年。从全国范围看,北京地区楼市的性价比也开始显现。”张大伟强调,“回顾过去4年的北京房地产市场,热点肯定集中在中小户型的限竞房上,并哄供给了购房者较低的购房门槛。但是,目前北京地区市场供应结构出现了一定变化,不限价地块出让增多、限价项目建设和出售逐渐代替限竞房成为市场主力,使得新房市场成交均价企稳回升。二手房方面,以学区房为代表的核心区域二手房出现明显异动,出国留学人数减少导致学区房需求增加,带动二手房均价走高。”

近日,北京市自然规划局网站发布今年第一批集中供地的名单。据统计,本次

集中供地共有30宗经营性土地,总用地面积超过168万平方米,建筑规模高达344.6万平方米,起拍价总额高达1035.81亿元。在30宗地块中,位于中心城区项目有15宗,建设用地面积约73万平方米,占比约43%。其中,朝阳区10宗,建设用地面积约41万平方米;海淀区两宗,建设用地面积约11万平方米;丰台区两宗,建设用地面积约17万平方米;石景山区1宗,建设用地面积约4万平方米。

与前几年占据北京土地市场的限竞房项目不同,此次集中供应的项目中首次引入了房屋销售价格引导机制,未来上市房价作为重要政策工具之一,由过去预售环节引导前置到土地出让环节,由住建、规自部门、区政府组成联席会,共同研究每一地块房屋销售价格指导意见,并在公告期对外告知,开发企业在土地竞买环节将提交房屋销售的价格承诺,作为未来办理预售的前置条件。

此外,针对位于朝阳、海淀、副中心区条件较好的6宗地块项目,采取了竞报政府持有商品住宅产权份额的交易方式,引导开发企业理性竞买,通过政府和个人共有产权的方式,有效减轻购房人负担,充分满足居民自住需求。

供需两旺 钢企一季度盈利能力大增

● 本报记者 董添

Wind统计显示,截至4月20日收盘,A股有1家钢铁上市公司披露一季报;17家钢铁上市公司披露一季度业绩预告,其中16家预喜。

需求增加叠加产品价格提升,提振相关上市公司业绩。同时,钢市供需两旺,也拉动了铁矿石价格上涨。4月20日,国内铁矿石主力期货合约突破1100元/吨,创历史新高。

预喜率高

大冶股份4月19日晚披露一季报。报告期内,公司共实现营业收入11.49亿元,同比增长120.01%;实现归属于上市公司股东的净利润5259.58万元,同比实现扭亏。业绩增长的主要原因是,下游汽车、轮胎行业回暖,市场需求增长,产品销售量增加。

大冶股份在一季报中指出,一季度公司产品呈现供不应求态势,前期投入建设的新增产能陆续释放,因此一季度公司经营业绩实现了大幅增长。公司预测,上半年公司累计净利润可能与上年同期相比发生重大变动。

除需求增加外,不少上市公司在业绩预告中提到,钢材市场价格大幅上升,公司产品盈利水平大幅提升。

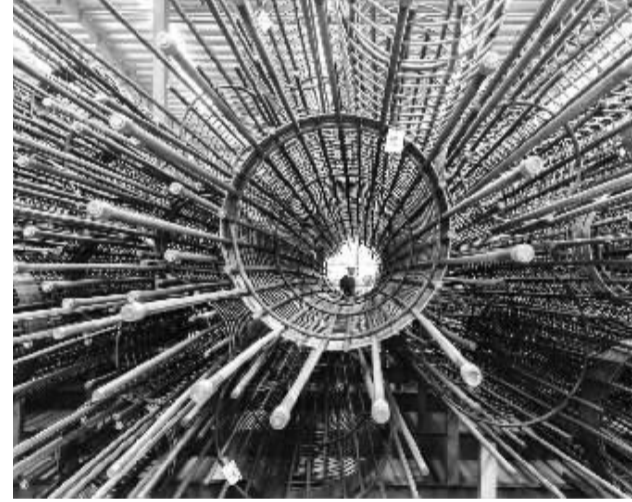
以杭钢股份为例,公司预计一季度共实现归属于上市公司股东的净利润3.58亿元,同比增长152.11%。预计实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润3.5亿元,同比增长141.38%。报告期内,国内经济增长形势较好,下游需求旺盛,同时在流动性宽松的乐观预期下,钢材价格同比大幅上涨,钢铁企业效益明显提升。同时,公司内部积极策划开展“对标一流管理提升”工作,通过学先进、创新工作思路、加强精细化管理,成本控制效果明显。

受业绩回升影响,钢铁上市公司股价2021年以来表现突出。太钢不锈、华菱钢铁、鞍钢股份、重庆钢铁等多家上市公司2021年年初至今的涨幅超过50%。

钢材消费谨慎扩张

春节以来,受下游地产、基建开工率提升等因素影响,钢材需求强劲,市场成交量明显回升。

东海期货研报显示,建筑钢材需求逐步释放,螺纹钢库存降幅扩大,表观消费量突破455万吨。多部委连续发声,按照适度超前的原则加大投资力度。热卷方面需求也表现强劲,1-3月,国内挖掘机销量同比增长85%;机电产品出口额占出口总值的60.3%。从供应方面来看,继唐山限产后,邯郸武安地区再度传出限产消息,预计限产比例在30%左右,今年“碳中和”引发的供给收缩预期将一直存在。



新华社图片

针对后市,兰格钢铁研究中心王静认为,3月国内经济稳步复苏,叠加进入生产及施工旺季,工业生产保持高景气,房地产投资依然不弱,基建投资显著加快,国内钢材需求保持扩张。4月国内经济增长的动能较强,前期制造业PMI新订单指数和建筑业新订单指数都明显回升,制造业生产有望延续较高景气度,房地产投资短期尚具韧性,基建项目施工进度加快,且正值钢材消费旺季,钢材需求将延续较好态势。但在原料价格保持高位的情况下,下游成本压力传导并不顺畅,企业生产及投资意愿或趋于谨慎,会在一定程度上抑制钢材消费的充分释放,预计钢材后市消费量将谨慎扩张。

矿价震荡走高

钢材市场供需两旺也推升了铁矿石价格。4月20日,国内铁矿石主力期货合约突破1100元/吨,创历史新高。

创元期货研报显示,近期铁矿石期货价格涨势明显强于钢材,主要归因于铁矿石现货价格涨势较好,尤其是中高品位铁矿石价格对期货价格起到一定支撑。由于下游需求仍较强劲,钢厂补库意愿较强,并加大对高品位矿石的需求,预计铁矿石价格短期内存在小幅回调的可能,但仍有上升空间。

王静指出,今年以来,受国际大环境影响,以铁矿石、铜等为主的大宗商品原材料价格大幅上涨。针对铁矿石价格大幅波动,大商所日前发布《关于修改铁矿石期货限仓相关规则的通知》,对《大连商品交易所风险管理办法》和《大连商品交易所套期保值管理办法》进行了修改。根据新规则,对铁矿石合约非期货协会会员、境外特殊非经纪参与者和客户持仓限额做出了数量限制。

“最近几天,铁矿石港口库存继续保持上升趋势,全国主要钢铁企业高炉开工率继续下降,铁矿石市场供需基本面没有明显转强,在钢材价格保持高位情况下,铁矿石市场也不易明显走弱,后期价格或以高位震荡为主。”王静表示。

营收净利同比三连降 计提减值6亿元

珠江股份20年来首亏

● 本报记者 张军

珠江股份日前披露的2020年年报显示,公司实现归属于上市公司股东的净利润-5.91亿元,同比大幅下降369.45%。投资败走,计提减值约6亿元,成亏损主因。这也是珠江股份自2001年以来的首次亏损。

中国证券报记者梳理发现,这家广州老牌房企的营收、净利润已连续3年同比下降。对于业绩下滑的原因,公司归结为调控政策、项目储备少、销售额走低等。公司2021年经营计划提出,在做好房地产主业的同时,寻找新的业务增长点。

计提减值致亏

年报披露,珠江股份2020年实现营业收入24.75亿元,同比下降16.04%;归属于上市公司股东的净利润为-5.91亿元,同比下降369.45%;归属于上市公司股东的扣非净利润为-8.88亿元。中国证券报记者注意到,这是珠江股份自2001年以来的首次亏损。若按照净利润计算,公司2020年的亏损额不仅搭上了2018年、2019年的净利润,还蚕食掉了2017年的部分利润。

从公司披露的原因来看,计提减值是“罪魁祸首”。珠江股份2018年投资广东亿华房地产开发有限公司(简称“亿华公司”)景豪坊项目及广州东湛房地产开发有限公司(简称“东湛公司”)颐和盛世项目。该投资债权利息已出现逾期,亿华公司11.13亿元委托贷款已于2021年1月18日到期未偿还。珠江股份已对亿华公司及东湛公司提起诉讼,账面应收债权本息及账面股权投资款已出现减值迹象,减值金额预计6亿元左右。

珠江股份1月22日披露的公告提到,截至2020年12月31日,公司对外资金拆借投资余额25.4亿元,11.54亿元已出现逾期,11.66亿元面临偿付风险。截至2020年12月

31日,应收未收回资金占用费7.76亿元。公司前期未进行减值。

致亏原因中,珠江股份还披露了补缴税款3500万元的情况。公司早前公告披露,公司收到国家税务总局广州市税务局稽查局出具的《税务处理决定书》,公司2012年至2016年未按税法规定对销售珠江环园项目取得的收入申报缴纳增值税、营业税、城市维护建设税及预征土地增值税。公司在2012年至2016年签署的21份借款合同,未按税法规定申报缴纳印花税。公司2012年至2016年年度企业所得税汇算清缴未按税法规定对土地增值税进行税前扣除。公司2013年、2014年度企业所得税汇算清缴对捐赠支出未按税法规定进行税前扣除。公司珠江环园项目在2012年至2016年度汇算清缴时未按税法规定确认收入和结转成本。

营收净利已三连降

珠江股份前身为广州珠江房产公司,1993年10月上市,是广州成立最早的房地产综合开发企业之一,也是广州市第一批上市公司之一。公司主营房地产开发,下属全资、控股子公司9家,分别涉及物业投资、物业经营等业务。

从近3年的营收、净利润来看,这家老牌房企并不“风生水起”。从2018年开始,公司营业收入、净利润便开启同比下降模式。2018年-2020年,公司营业收入分别为34.05亿元、29.48亿元、24.75亿元,同比分别下降19.70%、13.41%、16.04%;净利润分别为2.45亿元、2.19亿元、-5.91亿元,同比分别下降31.78%、10.67%、369.45%。另外,中国证券报记者注意到,从2017年起,珠江股份的扣非净利润开始大幅下降,并于2019年为负。

营收为何连降?珠江股份2018年给出的原因是,公司房地产营业收入同比减少是公司土地和在建项目储备不足,以及在

珠江股份近三年的营收、净利润		
年份	营业收入	净利润
2018年	34.05亿元	2.45亿元
2019年	29.48亿元	2.19亿元
2020年	24.75亿元	-5.91亿元

数据来源/公司公告

售项目多集中在受限购限售限价等分城施策影响最大的城市所致。主营业务分地区来看,广州、海南等地营收均同比下降,仅长沙地区营收实现同比增长。

2019年,公司房地产板块的营收额同比下降8.96%。公司称,珠江环园、长沙珠江花城、长沙珠江新城均处于销售尾货阶段,受制于当地限购限售限价等政策及周边市场价格影响,项目去化压力较大,当期这3个项目的营收额同比下降均超50%。若按照地区来看,广州地区的营收额继续下降。

2020年,公司房地产业务营收同比下降13.13%,主要是珠江嘉园、长沙新地东方明珠及长沙柏悦湾项目收入较上年减少所致。若分地区来看,广州地区继续下降,湖南地区经历短暂的快速增长后,也步入下滑通道。

土储方面,2018年-2020年,公司持有待开发土地的面积分别为51.44万平方米、81.16万平方米、41.34万平方米,截至2020年底的规划计容建筑面积仅有27.56万平方米。珠江股份2021年计划新开工项目4个,分别为南沙湾2020NJY-14项目、珠江云上花园项目三期、长沙柏悦湾项目三期、长沙新地东方明珠项目二期,计划新开工面积335497平方米;2021年计划竣工项目2个,分别为珠江云上花园项目一期、长沙柏悦湾项目一期,计划新竣工面积284803平方米。珠江股份同时称,公司还将通过自主

开发和国企合作等方式,孵化新的优质房地产项目。

寻找新增长点

4月12日晚,珠江股份公告称,公司拟作价2261.464万元转让所持珠江物管公司80%股权给珠江管理公司。珠江管理公司是珠江股份控股股东珠实集团全资子公司,因此该交易构成关联交易。

截至2020年12月31日,珠江物管经审计的资产总额为5104.21万元,资产净额为1382.94万元。2020年营业收入为55960.5万元,净利润为250.04万元。珠江股份称,该交易有利于优化公司资产结构,专注房地产开发运营主业。

中国证券报记者梳理发现,珠江股份相关动作不少。2020年12月,珠江股份曾公开挂牌转让所持广州天晨房地产开发有限公司49%股权,作价21300万元。

2020年9月,珠江股份公告称拟以非公开协议转让方式向珠实集团转让所持颐德大厦所有权,作价16.22亿元(含增值税)。彼时,珠江股份称,该交易是为加快盘活公司存量资产,提高资产周转率,优化资产结构,改善财务状况,降低负债率,筹集资金将用于支持房地产开发主业的发展,符合公司战略发展规划。

今年3月11日,珠江股份发布公告称,经过三十多年发展,公司已成为粤港澳大湾区影响力较高的综合性房企,经营区域覆盖广东、湖南、安徽等多地,在坚持房地产开发主业的基础上,进一步向城市更新、产业运营、环保等领域探索。公司拟将证券简称由珠江实业变为珠江股份。

珠江股份提出,2021年,在做好房地产主业的同时,放开视角,寻找新的业务增长点。扩大产业企业“朋友圈”,依托大学城产业园、嘉福酒店改造等项目,以打造产业园区范本为目标,加大招商力度,打造产业联盟,逐步构建产业生态体系。