

北京首场集中土拍揽金逾516亿元

限地价释放强烈稳房价信号

5月10日,北京千亿级的土拍拉开帷幕。在首批集中供应的30宗地块中,除此前以底价成交的5宗之外,其余25宗地都会在5月10日、11日两天内决定归属。

据中国证券报记者统计,在5月10日率先拍卖的12宗地块中,包括海淀区两宗、朝阳区10宗,总起始价479.33亿元,最终共成交516.19亿元。加上此前成交的5宗地块,截至目前,北京首次集中供地共“揽金”644.19亿元。

● 本报记者 王舒敏



目前第一批集中供应的入市地块起价已超过7000亿元,预计22个热点城市第一批集中卖地的收入将超过万亿元。

新华社图片 制图/苏拯

房企拿地热情高涨

“从首批地块的房企阵容到报价情况来看,北京土地市场热度依旧。原因在于北京宅地出让已空窗足足两个月,太多土地储备告急的房企急需补仓”,克而瑞研究中心指出。

据不完全统计,截至目前,全国范围内已明确在4-5月开启集中供应土地的城市包括:广州、北京、天津、杭州、无锡、南京、长春、合肥、济南、成都、郑州、苏州、厦门、徐州、长沙等。中原地产首席分析师张大伟表示,目前第一批入市地块起价已超过7000亿元,预计22个热点城市第一批集中卖地的收入将超过万亿元。

张大伟称,单次大批量的土地供应既考验房地产企业的资金链,也对政府的管理能力提出了更高要求。

“资金实力强的企业将获得更多拿地机会,资金压力大的企业可能面临更大冲击,未来房地产企业发展的分化将进一步加剧。”他说。

在此背景下,联合拿地或将成为常态,比如,在参与本次北京集中土拍的50余家房企中,有37个以联合体的形式出现。克而瑞研究中心认为,各开发商在项目开发过程中各有分工,一方面可减轻资金压力,同时计入各自业绩;另一方面,也可避免恶性竞争哄抬地价。

“限地价竞配建”成标配

中国证券报记者注意到,北京首批集中供地的土地出让方式结合了区域位置、周边市场、土地成本等因素作出了针对性调整,涉及设定地价上限、竞建公租房、竞建高标准商品

住宅、竞政府持有产权份额、竞建国际人才社区房、套内70/90及房屋销售价格引导等七大类土地竞拍规则。业内人士认为,在限地价的基础上,提前公布地块合理上限价格,有利于房企根据合理利润空间理性拿地。

“这一轮土拍标志着‘限地价、竞配建’成为土地出让新模式,甚至是标配。在这种模式下,既能保障开发商获得一定利润,限价政策又能执行下去,还能完成政府目标。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,当下热点城市最重要的任务就是加大保障性租赁住房建设。

此轮北京集中土拍的所有地块全部设立了“地价上限”,对应溢价率在2.5%-15%不等,最高不超过15%。此前上海也公布了全新的宅地出让“限价竞价”规则:最高报价一般限定为起始价的110%。广州设置

的地价上限则相对较高,为45%。

稳地价稳房价信号强烈

“就北京的竞拍规则来看,出现地王的可能性微乎其微,低溢价率可能是北京供地很长一段时间的主旋律。”张大伟说。

“设置地价上限的目的就是限房价。先从源头上把地价控住,这样就可以稳住后端的房价了。”李宇嘉认为,地价上限的设置一方面应确保土地要素市场化,另一方面也应确保地价占房价的比重在合理区间,使最终成交的土地价格既是市场化的,也是合理的。

李宇嘉预计,土拍虽依旧火热,但在大规模供地下,地价总体涨幅下降,外围地价平稳,土地端导致的楼市火爆将会明显缓和。



高端访谈

川环科技董事长文琦超:

紧抓国产替代机遇 实现弯道超车

● 本报记者 康曦

2020年5月,90后的文琦超当选川环科技董事长,成为四川最年轻上市公司董事长。日前,文琦超在接受中国证券报记者采访时表示:“我不排斥接班,因为自从小家就有意识给我灌输接班的思想。”对于上市公司的经营管理,文琦超有自己的思考:“我不是很关注公司股价的高低,这都是短期波动。企业只要踏实做事,业绩稳步提升,并积极承担社会责任,市场自然会认可它的价值。”

2020年,基于自身产业优势,川环科技正式提出“131”战略工程。“1是深挖汽车高端市场,3是横向拓展轨道交通、石油、军品三大领域,最后的1是指围绕产业链上下游并购一个标的。”文琦超介绍,在这个战略实施过程中,公司将充分发挥自主研发的基因优势,在国产替代中实现快速发展。

坚持深挖汽车高端市场

“川环科技将坚持深挖汽车高端市场,因为汽车行业增长确定。作为胶管行业的龙头,公司会加大自主研发力度,去抢占高端市场。”文琦超表示,“新能源汽车将是公司实现弯道超车的机会。”

川环科技主营业务为汽车、摩托车用橡塑软管及总成的研发、设计、制造和销售,产品范围涵盖汽车燃油系统胶管及总成、汽车冷却系统胶管及总成等九大系列。公司为国内50多家主机厂供货,与50多家摩托车厂商以及200多家二次配套厂商建立了稳定的供配关系。

“在传统汽车领域,大众、马自达、沃尔沃、三菱等都是公司客户。现在新能源汽车进入全面推广阶段,到2035年前,新能源汽车将迎来行业快速发展的红利。”文琦超说,“公司将抓住这一机遇,实现弯道超车。目前在新能源汽车领域,公司产品的市场占有率排名前列。”

目前,川环科技已通过恒大汽车的体系审核,被纳入恒大汽车供应商体

系,正在参与恒大汽车(EE4、EM3)两个车型橡胶管路的同步开发设计、产品技术指标分析、产品材料结构分析及产品的报价工作。公司还参与了长安汽车、北汽新能源、蔚来、金康新能源等厂家的新能源汽车管路研发项目。

在文琦超看来,川环科技的核心竞争力是自主创新能力,这个能力也将支持公司在新能源汽车领域实现弯道超车。“公司从成立发展至今,始终依靠的是技术创新。90年代做摩托车市场,公司是通过打破橡胶软管被日本和欧美国家垄断的局面,依靠进口替代进入摩托车市场。随着中国汽车工业的发展,公司也是靠这个模式,顺利进入汽车市场。”

截至目前,川环科技获得国家授权专利共计59项。

横向拓展三大领域

在做好传统业务的同时,川环科技将目光瞄准了轨道交通、石油、军品三大领域。

“国家要大力发展轨道交通产业,我国高铁和动车用到的橡胶软管以前都是从美国一家公司进口,公司是全国率先能够实现进口替代的企业。”文琦超说。目前公司正大力拓展轨道交通市场。

2020年8月公司发布公告称,公司与徐州中车签署了《轨道交通车辆领域软管业务合作框架协议》,涉及双方在轨道交通车辆领域所用的各种软管。徐州中车是中国中车的下属企业专业制动系统厂家中海泰的下属子公司。

“我们与徐州中车的合作,不是简单的供配关系,而是要联合起来做成一个总成产品,去拓展全国地铁和高铁市场。”文琦超表示。

在石油领域,2020年5月公司与汉莎石油签署了《油气勘探装备领域橡塑产品业务战略合作框架协议》,涉及双方在油气勘探装备领域橡塑制品开发事宜。汉莎石油和川环科技将共建开发团队,积极开展项目协同创新,加快产



图为川环科技旗下空调管生产线。

公司供图

品国产化替代进程,抢占高端市场。

文琦超很看好石油勘探行业的前景,他表示:“石油是战略物资,中国石油紧缺,主要依靠进口。为了降低对外的依赖度,要不断加大自主勘探,这是一个发展方向。我们目前还与中石油合作,进行钻井上的橡胶密封件产品开发,现在已经进入测试阶段。”

“做军品,我们不会追求市场份额,主要是为了国防建设做出贡献。”文琦超说。川环科技具备相关军品科研生产能力,能够在许可范围内承担其科研生产任务。

启动扩产计划

“我们希望利用好上市公司平台,围绕现有产业链选择一个合适的标的进行收购,增强企业自身抗风险能力或者研发能力。”文琦超称,但不会为了并购而去并购,而是会在适当的阶段来做这件事。

同时,川环科技将在降低企业采购成本方面做文章,这有利于进一步拓展市场,做大公司营收规模。“我们还将借助公司的激励机制,为技术、管理等骨

干人员谋福利,深度绑定双方利益,实现共同成长。”文琦超表示。

提出“131”战略工程后,川环科技稳步推进战略落地实施。公司研发的商用车产品即将进入小批量阶段,用于石油石化类产品正在进行相关测试,军工类产品也按相关流程推进。为更好地拓展市场,公司启动扩产。

今年1月,川环科技公告称,拟以自有资金或通过其他融资方式投资3亿元用于“传统汽车与新能源汽车零部件增量(制造)扩能项目”。该扩能项目完成达产后,可形成年产约9亿元产值的能力。公司称,“川环牌”产品已经在市场上占有较好份额,目前公司在手订单充裕,现有场地满负荷生产,仍不能满足市场增长以及对品牌客户归类生产的需求。公司拟抓住汽车产业发展的机遇,在大竹县经开区新征工业用地200亩,新建标准化厂房及相应的配套设施,提升装备水平、优化生产工艺,提高公司的综合实力。

谈到川环科技的未来,文琦超信心十足:“‘十四五’期间,我们将抓住国产替代的机遇,优化自身产品,抢占高端市场。”

多家钢企发布股价异常波动公告

预计短期钢价继续震荡偏强

● 本报记者 董添

5月10日晚,首钢股份发布4月生产经营快报,并预判近期钢铁市场。首钢股份指出,当前钢材市场供需基本面呈紧平衡状态,预计短期内国内钢材市场价格继续震荡偏强运行的概率较大。同日,包括首钢股份在内的多家上市钢企发布股价异常波动公告。受近期钢价连续攀升、钢企利润率高企等多重利好因素影响,钢铁类上市公司股价连续拉涨。

订单持续增长

首钢股份指出,4月公司电工钢产品结构调整,薄规格高端产品比例增加,产量有所下降。公司积极落实政府环保相关要求,狠抓安全生产,强化设备保障,聚焦精细管理,各条产线正常顺稳运行。5月份电工钢、汽车板、集装箱等高端高效产品合同充裕,交付率得到进一步提升。公司持续抓住集装箱市场机遇,最大限度承接合同,5月承接合同24万吨,薄规格比例为67%。今年以来新能源汽车用无取向电工钢订单实现大幅增长,1-5月累计订单量是去年同期的3.5倍;高端无取向电工钢订单量持续增长,订单量超产能50%。

从价格看,“五一”假期过后,钢材现货价格出现大幅上涨。找钢网找钢指数显示,5月6日,上海区域螺纹钢价格约为每吨5400元,到5月10日涨至每吨5950元;上海热卷5月6日每吨5970元,到5月10日飙升至每吨6600元。

开源证券研报显示,虽然旺季需求整体偏强势,但近期价格的大幅上涨更多是情绪层面的推动。由于预期乐观,假期贸易商主动大幅提价,节后现货价格的涨幅推动期货价格持续走高,两者呈现螺旋式上升之势。目前,无论商品还是股票表现都有望持续强势。

上述研报指出,一方面,库存快速回落,即期供需偏紧;另一方面,由于1-4月粗钢产量同比高增,在

工信部反复提及“2021年产量同比下滑”目标下,下半年欠账庞大,这会导致行业供给端面临严峻的减量压力。只要供给收缩预期无法证伪,商品和股票价格就会不断强化。就股票市场而言,商品持续上涨将显著增厚钢企利润,“去产量”带来中期估值修复机会。

股价异常波动

受上述因素影响,“五一”假期过后,钢铁类上市公司股价持续拉涨。5月10日晚,多家钢铁类上市公司发布股价异常波动公告。

安阳钢铁表示,经公司自查,公司目前生产经营一切正常,内外部经营环境未发生重大变化,不存在应披露而未披露的影响股价异常波动的重大事项。经公司自查,并向公司控股股东书面问询确认,截至本公告披露日,公司、控股股东均不存在影响公司股票交易异常波动的重大事项,不存在应披露而未披露的重大信息,包括但不限于重大资产重组、股份发行、收购、债务重组、业务重组、资产剥离、资产注入、股份回购、股权激励、破产重整、重大业务合作、引进战略投资者等重大事项。

首钢股份5月10日晚间发布的股票异常波动公告显示,近期公司经营情况及内外部经营环境未发生重大变化。首钢股份一季报显示,报告期内,公司共实现营业收入292.73亿元,同比增长69.36%;归属于上市公司股东的净利润10.44亿元,同比增长428.16%。公告还显示,4月21日,中国证券监督管理委员会核准公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项。4月22日,唐山市曹妃甸区行政审批局向本次交易标的资产首钢京唐钢铁联合有限责任公司(简称“京唐公司”)核发《营业执照》,公司完成本次交易标的资产的工商变更登记事宜,公司直接持有京唐公司70.1823%股权,公司之控股子公司北京首钢钢贸投资管理有限公司(公司持股51%)直接持有京唐公司29.8177%股权。

煤炭板块强势领涨

郑州煤电称供需偏紧 公司煤价相应上涨

● 本报记者 刘杨

5月10日煤炭板块领涨两市。截至当日收盘,开滦股份、华银电力、山西焦煤等7个股涨停。郑州煤电10日晚发布股票交易异常波动公告称,二季度以来,供需格局偏紧支撑各环节动力煤价格继续上行,公司煤炭价格相应有所上涨,目前生产经营正常。

供需格局偏紧

郑州煤电股价5月6日、7日、10日连续三个交易日内,日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%,根据上海证券交易所有关规定,属于股票交易异常波动情形。截至5月10日收盘,郑州煤电股票市净率4.08倍,与同行业上市公司比较处于较高水平。

5月10日晚,郑州煤电公告称,公司目前生产经营正常。行业方面,二季度以来,在国家宏观经济持续向好背景下,工业用电需求较去年同期有明显增加,同时受安环环保政策和大秦线检修等多方面因素影响,国内原煤供应同比出现小幅下降,供需格局偏紧支撑各环节动力煤价格继续上行,公司煤炭价格也相应有所上涨。

郑州煤电提示,公司2020年及2021年一季度业绩亏损。4月30日,郑州煤电披露业绩报告,2020年公司归属于上市公司股东的净利润约为-94408万元,2021年第一季度实现归属于上市公司股东的净利润约-3189万元。

经郑州煤电自查,截至本公告披露日,郑煤集团暂不存在应披露而未披露的重大信息,包括但不限于重大资产重组、发行股份、收购、股权激励、业务重组和资产剥离等重大事项;公司未发现对公司股票交易价格产生影响的需要澄清或回应的媒体报道或市场传闻,公司亦未

涉及热点概念;公司未发现公司董事、监事、高级管理人员和控股股东在公司本次股票交易异常波动期间买卖公司股票的情况。

煤价继续看涨

4月以来,煤炭价格一路攀升。其中,动力煤现货价格同比上涨50%,期货价格创出八年来新高。对于本轮煤炭价格上涨的原因,天风证券认为,供需错配是导致煤炭价格拉涨的主因。供给方面,部分检查使产地开工受限,市场供应量大幅下滑;需求方面,水泥、化工等工业企业用电需求积极,电厂存煤库存处于低位,迎峰度夏期即将来临,补库意愿较强。

中信证券认为,目前行业供给受限的因素仍在持续,需求继续维持高位,煤炭供给偏紧的格局难解。该机构指出,3月开始,因“保供”政策退出,全国煤炭产量同比转为负增长。其中,内蒙古产量同比下滑5.8%。根据高频数据,4月内蒙古等地的外销量同比依然呈现负增长。加之山西、陕西等地的安全监管措施,导致煤炭主产地产量继续受限。此外,前4个月进口数量同比大幅下滑近29%,澳大利亚进口受限,疫情影响蒙古国煤炭进口、加之海外需求上升煤源紧张都是导致进口下滑的因素。内外供给均受限,助力煤价继续看涨。

展望后市,安信证券指出,产地供给释放较困难,同时下游需求较好,港口和下游电厂库存水平处于中低位,动力煤价格预计将保持强势,二季度业绩值得期待。

中信证券也持同样观点。该机构认为,在目前煤价预期下,二季度煤价环比改善概率大,动力煤、焦煤价格环比有望上涨4%-5%,预计中报业绩环比增速在10%以上,同比增速有望再度加快,基本面支撑行情继续向好。