

告别“金九” 房企弱化淡旺季概念

□本报记者 董添

今年楼市或许已没有“金九银十”。中国证券报记者多方了解到,房地产企业对待“金九银十”的态度不一。以恒大、万科为代表的一线房企,近期部分楼盘推出低至6折的促销活动,另有不少房企推出先售后租、全员营销、员工推荐职工内购价、线上线下联动等促销模式。但是,更多房企并未出现大的动作,有的房企为了避开“价格战”,甚至故意弱化“金九银十”的概念。

中秋小长假成交平淡

中原地产研究中心统计数据显示,中秋小长假期间,全国楼市成交整体平淡,与2018年小长假相比,成交量均有不同程度的下滑。一线城市假期成交量尤其“惨淡”。北京地区中秋小长假第一天,签约新建商品房住宅仅2套,二手房住宅网签仅42套。上海地区假期前两天新建住宅和二手房住宅网签套数分别是136套与127套。深圳地区假期前两天网签新建住宅和二手住宅分别是76与89套。广州地区假期第一天网签住宅合计206套。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,网签数据相对滞后,不代表市场真实签约。但是整体来看,全国一二线城市,楼市告别“金九”已成为定局。

针对楼市“金九”未现的原因,张大伟表示,多个城市楼市逐渐开始出现冲高回落现象。热点城市开始逐渐下行,购买力很难再支撑市场继续冲高。相比2018年,在2019年上半年部分区域出现了“小阳春”,但随后市场逐渐回落。从全国来看,房价已出现逐渐平稳迹象,调控政策严格的北京、上海、

深圳、杭州、南京、合肥等城市,房价下行苗头已经出现。

张大伟表示,2017年以来,大部分热点城市楼市已经全面限价化,房地产市场已经没有淡旺季之分,楼市已经没有“金九银十”。国庆临近,部分热点项目开盘可能延迟,也使得市场热度降低。热点城市再次进入“卖不完”时代,除了深圳市场相对活跃外,北京、上海、杭州、南京、温州、福州等市场去化率快速下行。未来,如果信贷政策继续收紧,市场很可能继续降温。

部分房企弱化“金九银十”

某大型国有房企高管对中国证券报记者表示,最近几年,受房地产政策调控影响,“金九银十”的概念已经逐渐弱化。但开发商

还是习惯把重头的货值放在下半年,这种现象是由行业开发节奏和行业规律决定的。房地产行业内,只有头部极少数房企可以做到刻意平滑供货,使得每个季度的销售额看起来比较均匀。对于大部分二三线房企而言,整个下半年都是推货重点,并不是说最看重9、10月份。

针对部分房企在“金九银十”期间推出的促销活动,上述高管称,受开发节奏、推盘时间以及市场下行等多方面因素影响,不少房企会在9、10月份集中促销。有些房企甚至推出全员营销政策以及配套的APP、公众号等工具。但是,多数房企只会针对少数项目的尾盘进行打折促销。最近几年,这种促销手段的效果越来越不明显。拿地位置、项目质量、配套设施相比单纯的“价格战”更有利于项

目提高周转速度。

某中型房地产集团总裁对记者表示,为了避开和一线房企之间产生“价格战”,不少中小型开发商会淡化“金九银十”的营销联动和策划。“在‘金九银十’期间,可以保证有客户需求的地方一定有我们的销售人员,但不会在价格上做妥协。”

该房企高管表示,受限限购令等调控政策影响,购房者在选择投资房产的城市时,与往年相比会有区别。目前,人口流入较多、限购政策相对宽松的二三线热点城市,房地产开发商销量相对较好。这些城市楼盘促销力度相对较小。相比之下,人口流出较多的三四线城市,以及限购政策较严厉的一线城市,项目去化效果相对较差,这些城市楼盘促销力度相对较大。

部分银行对新增房贷采用LPR方式报价

□本报记者 王舒嫄 彭扬

业内人士表示,目前已有部分银行对新增房贷采取LPR方式报价。专家预计,新报价方式调整对房贷利率影响不大。

融360大数据研究院数据显示,8月,全国首套房贷款平均利率为5.47%,环比上涨了3BP。二套房贷款平均利率为5.78%,环比上涨2BP,相当于在目前的5年期LPR(4.85%)水平上分别加了62个BP和93个BP。

在融360监测的35个城市共533家银行分(支)行中,除了停贷银行外,共有19家银行首套房利率水平仍在当前基准利率上

执行优惠政策,且都位于上海地区。116家银行的二套房贷款利率水平低于5.45%,主要分布在上海、厦门、天津、深圳、广州等19个城市。

融360大数据研究院分析师李万斌表示,房贷新政10月8日起实施,如果9月20日LPR的最新报价没有下行,部分地区的房贷利率水平可能会比之前有所提高。

上海地区链家房产经纪人告诉中国证券报记者:“近期确有客户要赶在新政出来之前购房,但并不是特别多。”

李万斌表示,目前广州、深圳、山东等地的部分银行已采取了新定价机制。

广州链家房产经纪人向记者表示,广州地区中国银行将在9月23日左右实行利率新政,首套房贷利率预计为5.5%。随着新定价机制的逐渐完善,各银行普遍都会对LPR进行整数位加点,而非简单依据现有水平倒推。短期的波动不可避免,但应该都在用户的心理承受范围之内。

太平洋证券分析师徐超表示,目前已经有些地区部分银行对新增房贷采取LPR方式报价,但报价方式调整对房贷利率的影响不大。央行房贷新规只是给出了房贷利率的下限,实际房贷利率的制定还是由各个地方“因城施策”。

壮丽70年 奋斗新时代 礼赞经济巨变

加快兼并重组 打造世界级钢铁企业集团

□本报记者 张玉洁

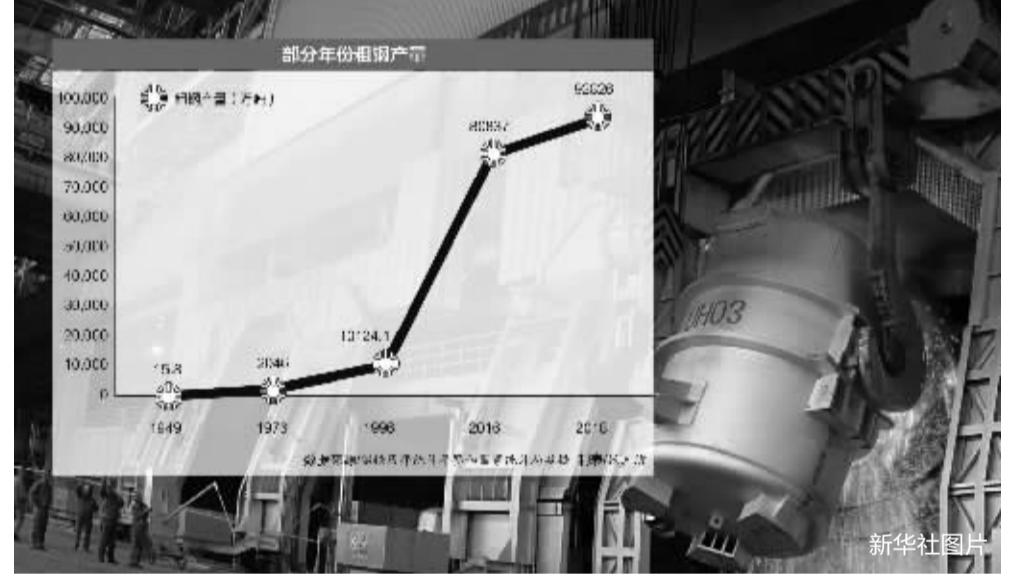
钢铁被称为工业的粮食。1949年中国钢铁产量只有15.8万吨,不到当时世界钢铁年总产量的千分之一,全国几乎没有一家完整的钢铁联合企业。到1996年,仅用了47年,中国就成为全球第一产钢大国。此后,中国连续23年稳居全球钢铁生产和消费第一位,已经占据全球钢铁产量的半壁江山。

近日,中国证券报记者专访了中国钢铁工业协会副会长、冶金工业规划研究院院长李新创。他表示,历经70年的发展,我国钢铁工业已经处于世界一流方阵,为国家建设做出了突出贡献。

70年发展铸就辉煌

“在党的领导下,经过几代人的努力,中国钢铁工业在数量和质量两个方面均取得了巨大进步,满足了国家发展的需要,具备了较强的国际竞争力,钢铁强国之路展现出光明前景。总体来看,从产品服务能力、产业规模效应、从业人员素质等方面,中国钢铁工业综合实力已处在世界一流方阵,是可率先进入制造强国先进行列的产业之一。”李新创表示。

2015年以来,钢铁行业发展的关键字是“供给侧改革”。对于供给侧改革的意义,李新创认为,一是统一了思想认识,明确了对钢铁产能严重过剩的判断,坚定了壮士断腕去产能的决心,使各方面的思想、目标和行动统一到中央的决策部署上。二是切实解决了困扰钢铁行业多年的“地条钢”问题,约1.4亿吨相关产能退出市场。三是“去产能”实实在在地压减了我国过剩的钢铁产能。钢铁行业提前两年完成“十三五”确定的钢铁去产能1亿-1.5亿吨的



上限指标。四是在世界工业史上前所未有的促使以亿吨计的过剩钢铁产能稳步退出,为解决全球钢铁过剩问题做出了中国贡献、提供了中国智慧,彰显了世界第一钢铁大国的担当,树立了负责任大国的国际形象。五是推动钢铁企业树立了新发展理念,促进绿色环保、自主创新等新理念深深植根于钢铁企业未来发展。六是有力抑制了违法违规的新增钢铁产能项目。七是促使钢铁行业效益大幅回升。

控总量提升集中度

进入2019年,中国钢铁行业面临诸多挑战。铁矿石价格一路上涨,行业盈利水平受到

较大影响。同时,化解新增产能的压力和“地条钢”死灰复燃的风险始终存在。

“我国铁矿石需求量仍将在较长时期内保持高位,且仍需要通过全球市场实现供应保障。”李新创建议从五方面加强工作:一是要加快国内钢铁企业联合重组,提高行业集中度,以增强铁矿石定价能力;二是以环保总量控制国内钢铁产量;三以污染物排放水平控制钢材出口;四是加强废钢循环利用体系建设;五是加强对铁矿石金融贸易工具的监测监管力度。

对于钢铁产业的未来发展,李新创认为,一是要巩固去产能成果,杜绝“地条钢”死灰复燃,严肃处理新增产能项目,全程从严监管。二是要有序推进产能置换项目。三是要从环保、税收、进出口、品种质量等方面,加快构建和完善公平竞争的市场环境,加快资源优化配置,促进“优胜劣汰”。四是要加快推进兼并重组,提升产业集中度,提升行业自主供给调控能力,增强钢铁在产业链中的利润分配能力,为钢铁健康可持续发展提供有力支撑。

“九化”协同推动高质量发展

目前,中国经济正在由高速增长转向高质量发展阶段,结构调整与转型升级成为新时代中国钢铁行业健康发展的重要主题。李新创认为,深入推进“九化”协同,重塑产业价值链,全面提高钢铁行业竞争力是实现钢铁工业高质量发展的路径。

一是绿色化,加快实施超低排放改造,建立有效益、可持续的现代化绿色工厂、绿色产业链和产品体系;二是有序化,以提升竞争力为核心,加快推进钢铁企业重组,打造具有国际竞争力的世界级钢铁企业集团;三是品质化,全面提升产品和服务质量,构建集质量、服务、创新和文化于一体的品牌体系;四是标准化,引领企业建立适应市场竞争和技术进步的企业标准体系;五是差异化,找准企业定位,明确发展战略和实施路径,同时做好战略差异化、产品差异化和品牌差异化;六是服务化,钢铁企业应由单纯的制造增值向制造、服务协同增值转变,进而推动商业模式变革;七是智能化,全面提高钢铁企业竞争力;八是多元化,形成沿钢铁工业纵向延伸、横向耦合或属地结合的多元化经营体系;九是国际化,整合利用全球资源和网络体系,开展产能、工程技术、产业链上下游、研发、贸易等国际合作。

欧美“放水”提振股市

(上接A01版)

充裕流动性提供支撑

市场分析师表示,对股市而言,欧美主要央行相继降息带来的充裕流动性无疑是市场短期内最重要支撑。

欧央行12日召开货币政策会议,宣布下调欧元区隔夜存款利率至-0.5%。同时,欧洲央行决定从11月起重启资产购买计划,每月购债规模为200亿欧元。

欧央行行长德拉吉当天表示,通过新的宽松政策,欧央行向欧元区加大货币刺激力度,以支持欧元区经济扩张。

全球外汇交易商富拓外汇认为,欧央行仍有所保留,预计今年内仍有可能进一步放松货币政策。

目前市场押注美联储本周将降息,幅度可能是25个基点。主要原因在于美国经济正在释放明显的衰退信号。瑞银预计,除本周有必要再降25个基点外,美联储将在明年3月、5月、6月及9月进行降息,其中一次降息幅度达50个

外资增配A股成大趋势

名居前。

近期北向资金加速流入,有国际三大指数扩容A股等因素的影响,但更重要的是外资看好A股市场的未来。中信建投证券在A股秋季投资策略报告表示,外资持股市值在过去6年增长迅速,当前已成A股最重要机构投资者之一。截至2019年一季度,保险、外资和公募基金持股市值分别为12644亿元、11393亿元和

10956亿元。外资持股市值与公募已基本接近,外资、保险与基金三大机构投资者呈三足鼎立态势,外资持股市值后续仍有进一步上升空间。纵观全球市场,A股相对其他市场的吸引力明显,外资持续增配A股趋势较为确定。

市场人士普遍认为,不少海外经济体央行已宣布宽松措施,本周美联储降息“箭在弦上”,一旦降息周期开启,将利好新兴市场表现。

■ 财经观察

进博会将为消费升级提供推动力

□本报记者 倪铭娅

第二届中国国际进口博览会将于11月举行。在当前全球经济形势更趋复杂的背景下,第二届进博会会让世界继续见证,中国开放的大门只会越开越大,其所带来的溢出效应和磁场效应,将为中国消费升级提供推动力。

今年上半年,在世界经济增长放缓、外部环境日趋复杂的背景下,中国外贸逆势上扬,保持了强大的韧性和活力。第二届进博会各项指标全面飙升,再次提供了有力支撑。与首届进博会相比,第二届进博会展览规模更大,参展范围更广。虽然展览面积两次扩大会,但仍然“一位难求”。

据商务部副部长王炳南介绍,第二届进博会的参展企业质量明显提升,展品科技含量提高,各参展企业在展品选择上更加突出专、精、尖、特,力求代表本国行业最高水平。

从“卖全球”到“买全球”,进博会成为满足我国居民旺盛消费需求的窗口,一波波展品在会后逐步落地成为商品,进入千万中国居民家中,为国内消费升级提供优质供给。可以预见,第二届进博会带来的溢出效应将继续放大,为中国消费升级提供推动力。

进博会的磁场效应将进一步加强。与首届相比,第二届进博会将增设自动驾驶体验区,让参会人员近距离感受智能与汽车的交融;5G、无人机物流等都将推出新应用;“双子座”龙门铣床、料箱型堆垛机及防雾膜等新产品、新技术都将在第二届进博会上完成首秀。

吸引各国企业的,不仅是进博会自带的硬实力,更是中国营商环境所具有的软实力。营商环境的优化,意味着中国对外开放水平越来越高、程度越来越深、开放气场越来越大。

凡是过往,皆为序章。即将召开的第二届进博会将更加开放包容的姿态面对来自全球的技术、人才、资金、产品等,增加进口,扩大开放,拥抱世界,实现内需与外需的平衡、引进外资和对外投资的平衡,为经济增长注入动能。

三大支点撑起消费韧性 龙头公司配置价值凸显

(上接A01版)超市、百货二季度利润增速较一季度略回落,主要由于开店大幅增加带来短期亏损。头部企业市占率提升、成长逻辑更加强化。在各子行业公司中,龙头公司收入增速、毛利率及净利润率表现整体好于行业平均水平。

多重利好支撑消费韧性

业内人士表示,多重利好有望撑起中国消费韧性,看好四季度消费品投资机会。

工银国际首席经济学家程实预计,多个利好有望撑起中国消费韧性。其中,减税的促消费作用将在下半年迎来高峰,车市的短期扰动因素逐步让位于长周期,叠加政策支持精准发力,汽车消费温和回暖有望延续。立足于基本面和政策面支持,中国“大消费”价值主线相对优势将进一步凸显,有望穿越短期市场波动,对国际资本形成长期吸引力。其中,汽车消费相关领域料将在下一阶段涌现出较多的结构性亮点。

申万宏源策略团队预计,10月家电板块、11月医药和食品饮料板块大概率表现良好。在经历近期盘整后,四季度消费品将重新奠定估值修复基础。

新时代证券表示,投资者可积极改变配置思路,挖掘估值较低,业绩可能出现拐点的具备较高弹性的细分行业进行布局,如可选消费品板块等,可选消费品板块将逐步呈现出越来越多的投资机会。

不过,刘扬分析,2020年房地产投资下行对消费行业龙头公司盈利影响也不容忽视。历史统计表明,A股以白酒、家电为代表的很多消费品板块收入增速与房地产景气关联性较高。房地产投资回落对龙头消费品公司盈利影响有待观察。

降准资金释放

公开市场操作有看点

(上接A01版)总而言之,本周公开市场操作,操作与否、如何操作以及MLF利率如何都备受关注,市场预期或因操作结果有所修正。

降息时机还需观察

本周公开市场操作看点不少,但归根到底,市场最关心的是政策利率是否调整问题。在LPR与MLF利率挂钩后,公开市场操作利率基准作用增强,操作利率下调在某种程度上类似降息。

欧洲央行日前如期宣布降息。按市场主流预期,本月美联储大概率将实施今年以来第二次降息。全球“再宽松”趋势进一步明朗,在多国央行降息后,我国央行后续动作备受关注。

分析人士指出,降息选项始终在政策工具箱之中,但实施时机可能还需进一步酝酿。

目前,下调政策利率理由主要来自于国内经济下行压力有所加大,宏观逆周期调节需适时发力,同时全球货币政策趋宽松、平衡内外均衡的压力减轻。MLF利率下调空间也是存在的。

暂缓降息的理由同样存在。8月份,全国居民消费价格指数(CPI)同比上涨2.8%,超出市场预期,虽然主要是食品价格引起的,后者主要源于供给端扰动并非需求拉动,但历史上在CPI比较高的时期下调政策利率的案例确实不多。另外,8月金融数据比预期要好,在降准实施、地方债可能发力情况下,下调政策利率迫切性似乎还不够强。

分析人士认为,综合考虑内外形势,降息概率似乎比之前大一些,但作为储备政策,在实施时点上还需观察。

广州证券关于核准撤销 北京海淀北二街证券营业部的公告

2019年9月3日,广州证券股份有限公司收到中国证券监督管理委员会北京监管局《关于核准广州证券股份有限公司撤销北京海淀北二街证券营业部的批复》(京证监许可〔2019〕52号,以下简称《批复》)。我司将根据《批复》要求,按照撤销方案及时完成北京海淀北二街证券营业部撤销事宜,并在中国证券监督管理委员会北京监管局核查通过后及时办理工商注销等手续。

特此公告。

广州证券股份有限公司
2019年9月16日