

优质地块频现 多个城市土地出让额逾千亿元

□本报记者 董添

近期,全国土地市场整体持续升温,深圳、广州、北京等热点城市高价地块不断出现,成交额快速攀升,多个城市土地出让成交额超过千亿元。

土地市场持续升温

中原地产数据显示,北京、杭州、上海等城市今年以来土地成交额已突破千亿亿元。其中,北京为1130亿元,土地出让额居前,杭州为1097亿元,上海为1015.47亿元。

同时,50个典型城市合计土地出让额16万亿元,同比上涨12%。其中,27个城市超过200亿元,49个城市超过100亿元。上述数据均刷新近年来同期纪录。超过20亿元的地块44宗。其中,底价成交为11宗,占比25%。

23个城市土地出让规划建筑面积超过1000万平方米,成都、重庆、苏州3个地区超过2000万平方米。其中,成都土地出让规划建筑面积合计2770.17万平方米,重庆合计为2335.5万平方米,苏州为2334.08万平方米。在一线城市中,北京地区土地出让规划建筑面积合计356.43万平方米,平均溢价率为18.61%。

杭州等热点地区土地出让规模及成交溢价率均较高。5月27日,杭州市萧山区集中出让5宗宅地,规划建筑面积合计为143915平方米,总成交价66.18亿元,保利、顺发、景瑞等房企成功竞得地块。其中,杭州众源企业管理有限公司以总价13.34亿元

竞得萧山区宁围单元XSCQ1405-04地块,楼面价为21722元/平方米,溢价率27.78%。杭州众扬企业管理有限公司以总价8.09亿元竞得宁围单元XSCQ1405-18地块,楼面价21521元/平方米,溢价率26.59%。

近期热点城市出让的住宅地块楼面价较高,容积率较低。这就意味着竞得者需要在相应地块上建造改善型住宅产品。

5月27日,天津津南区辛庄板块3宗住宅用地入市,规划建筑面积15.75万平方米,起始总价为28.85亿元。其中,津南(挂)2020-06号地块由中铁建设集团房地产有限公司以底价6.93亿元获得,楼面价为9462元/平方米。该地块为二类居住用地,规划建筑面积36619.5平方米,容积率不大于2且不大于1。大华(天津)发展有限公司以底价21.92亿元获得04号、05号地块,成交楼面价分别为9454元/平方米、10698元/平方米。04号地块容积率为不大于2且不小于1,05号地块容积率为不大于1.6且不小于1。

房企拿地热情不减

诸葛找房数据研究中心分析师国仕英指出,多地出让较优质地块,有利于稳定楼市,提振市场信心。一些地区推出的住宅用地资源稀缺,地理位置佳,且周边配套建设较成熟,教育、医疗资源优质。出让优质地块,很大程度上激发了房企的拿地热情。

据中指研究院监测,2020年前4个月,保利地产、香港置地、中国恒大3家房企拿地金额均超过300亿元。龙湖集团、华润置

地、绿城中国3家房企拿地金额在200亿元至300亿元之间。新城控股、招商蛇口分别揽地198亿元及192亿元。TOP10企业拿地总额2400亿元,占TOP50企业的37.8%。进入5月,房企拿地热情不减。

克而瑞研究中心谢杨春指出,百强房企土地总货值规模达到42万亿元。其中,前10强房企的土储总货值达18万亿元,占百强房企总货值的4成以上,规模房企的土地储备具有优势。从龙头企业的投资策略看,以深耕聚焦、谨慎投资为主,且收并购成为获取资源的重要途径,注重运营节奏。

今年以来房企联合拿地明显增加。这种方式可以减少单家房企资金占用规模和成本,提升拿地成功率。同时,后期销售方面可以增加更多“卖点”,提高综合知名度,有利于提升销售去化率。

据克而瑞研究中心监测,融创、世茂通过收并购继续扩规模,两者总土储货值较2018年分别增长33.8%和20.5%。其中,融创6成土储来自收并购。世茂于2019年也收购了部分新城项目,且2020年初完成了对福晟的大笔收购。而绿地、华润等通过调结构、节奏、布局的战略,积极拓宽拿地渠道,稳健增储。绿地在三四线城市坚定高铁新城战略,布局优质核心三四线城市楼市,土储货值同比涨幅超过50%。

警惕变相融资拿地

为缓解现金流压力、偿还到期债务、支

付拿地所需资金,今年以来房企融资积极性高涨。

中原地产数据显示,截至5月27日,房企债券融资持续井喷,今年以来债券类融资额达3076亿元,同比增长约25%。而2019年全年行业整体融资金额仅5800亿元。其中,4月房地产行业融资总额达971亿元,刷新最近几年单月融资额纪录。5月以来,房企融资继续高位运行。

从融资利率看,万科A、葛洲坝等企业的融资利率低至2%左右。相比此前动辄6%-10%的企业债券,近期房企融资利率持续走低。

贝壳研究院数据显示,上周(5月16日至5月22日)房企境内、外债券共发行18笔,融资(含计划)金额约170.4亿元,融资金额环比上升137%。得益于积极的金融政策,国内债券市场进入阶段性活跃期。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,境外融资收紧,而境内融资活跃,房企融资持续井喷,不少房企进行储备性发债。海外融资3月份规模骤减,4月份全面停滞,5月份小额复苏,但前景仍不甚明朗。因此,房地产企业普遍增加境内融资规模及融资期限,以保证在较长的一段时间内现金流不受影响。

一些房企强调,融资金额不用作拿地使用。多位业内人士指出,房企尽管对某笔融资规定了用途,但融资后整体现金流变得宽裕,可以将更多的经营性现金流用于拿地,这等于变相通过融资进行拿地。

新三板改革:“三板新风 携手向前”(二十二)

新三板的自办发行与授权发行

什么是自办发行?挂牌公司实施自办发行需满足哪些要求?自办发行是指挂牌公司在满足《公众公司办法》第四十七条等相关要求的基础上定向发行股票,无需提供证券公司出具的推荐文件以及律师事务所出具的法律意见书。挂牌公司实施自办发行应当满足以下具体要求:

一是发行对象。发行对象为公司前十名股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及核心员工。

二是发行额度。挂牌公司连续12个月内发行的股份未超过公司总股本10%且融资总额不超过2000万元。

三是董事会决议。挂牌公司董事会决议中应当明确发行对象、发行价格和发行数量。

四是不得存在的情形。挂牌公司实施自办发行,不得存在以下情形:(1)认购人以非现金资产认购的;(2)发行股票导致公司控制权发生变动的;(3)本次发行中存在特殊投资条款安排的;(4)公司或其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近12个月内被中国证监会给予行政处罚或采取行政监管措施、被全国股转系统采取纪律处分的。

什么是授权发行,挂牌公司实施授权发行应当满足哪些具体要求?

授权发行是指挂牌公司年度股东大会可以根据公司章程规定,授权董事会在规定的融资总额范围内定向发行股票。挂牌公司实施授权发行应当满足以下具体要求:

一是年度股东大会授权有效期。年度股东大会授权在下一年度股东大会召开日失效。

二是授权发行额度。基础层公司授权董事会募集资金总额不得超过2000万元,创新层公司授权董事会募集资金总额不得超过5000万元。

三是不得按照年度股东大会授权发行股票的情形。存在以下情形的,挂牌公司不得按照年度股东大会授权发行股票:(1)公司现有股东超过200人或预计发行后股东累计超过200人的;(2)董事会审议股票定向发行说明书时,发行对象包括公司控股股东、实际控制人、董事或前述主体关联方的;(3)发行对象以非现金资产认购的;(4)发行股票导致公司控制权发生变动的;(5)本次发行中存在特殊投资条款安排的;(6)发行人或其控股股东、实际控制人最近十二个月内被中国证监会及其派出机构给予行政处罚或采取行政监管措施,或被全国股转公司采取纪律处分的;(7)发行人或其控股股东、实际控制人因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会及其派出机构立案调查,尚无明确结论的;(8)全国股转公司认定的其他情形。

四是年度股东大会会议内容。挂牌公司年度股东大会应就发行股票数量上限、发行对象、发行对象范围或发行对象确定方法、现有股东优先认购安排、发行价格、发行价格区间或发行价格确定办法、募集资金总额上限、募集资金用途、对董事会办理发行事宜的具体授权等事项作出决议,作为董事会行使授权的前提条件。

五是信息披露文件要求。挂牌公司的定向发行说明书,应当说明年度股东大会对董事会授权的基本情况;主办券商定向发行推荐工作报告和法律意见书中,应当对发行入年度股东大会授权发行内容和程序的合法合规性发表明确意见。

海尔生物:实现物联网方案应用复制

□本报记者 康书伟

5月28日,海尔生物举行2019年和2020年一季度业绩说明会。公司总经理刘占杰表示,未来将从场景用户需求出发,不断拓展和丰富各类解决方案,探索布局从硬件收入到服务、平台等收入的延伸,打造物联网时代极具竞争力的生态品牌。

刘占杰表示,近年来政策陆续出台,推动数字基础设施建设加快。而物联网、5G

等技术与生物医疗等行业结合,推动行业的自动化、智能化、信息化发展,应用场景更加广泛。海尔生物创新物联网等解决方案,在传统的生物医疗低温存储行业之外培育出快速发展的新增长点。

公司首席财务官莫瑞娟介绍,公司疫苗网、血液网等物联网方案自2018年下半年以来实现了较快增长,量级上有突破,2019年实现销售收入1.47亿元。从2019年及2020年一季度的收入结构看,传

统产品与物联网解决方案业务的收入比在85:15。2020年公司将快速复制,率先对用户进行占位,为下一步发展奠定基础。

刘占杰表示,2019年继续创新了药品和试剂应用场景的物联网方案。今年2月26日,公司“面向智慧医疗的疫苗与血液大数据管理平台建设与应用示范项目”进入工信部“2020年大数据产业发展试点示范项目名单”,有利于后续业务的推广复制。公司表示,将继续利用物联网解决方

案的先发优势,吸引一批优质生态资源上平台,加快血液、疫苗、生物样本库等物联网解决方案的推广速度,快速实现物联网方案的复制应用。

瑞娟透露,公司存在并购需求,纵向是增强研发技术能力的补充,尤其是物联网解决方案方面;横向是向其他非存储类的生物安全综合解决方案拓展。通过并购加强优势资源整合,深化公司产业布局,有助于公司快速实现战略目标。

银联“重振引擎”显成效 62节惠民活动再升级

在“重振引擎”助商惠民计划基础上,5月29日至6月3日,中国银联将携手各商业银行、大型商户和手机厂商等合作伙伴,升级打造银联62节惠民消费活动。消费者可用云闪付APP、银联手机闪付、银联二维码等产品,在逾40万家线上线下商户以超值优惠价格(部分低至原价三折以下)购买惠民好货。

自4月中旬银联“重振引擎”助商惠民计划全面启动以来,结合人民银行指导推动的移动支付便民工程,中国银联已联合商业银行投入惠民补贴近8亿元,拉动消费超2.3万亿元,得到社会各界的广泛好评。

助商惠民计划成效显著 商户达88万

促进消费是推进疫情防控和经济社会发展的重要举措。为提振消费信心,释放消费潜力,中国银联全面启动银联“重振引擎”助商惠民计划。

该计划是中国银联全国性助商惠民活动,通过补贴优惠和配套的全面助商措施,拉动消费,助力经济复苏。一个多月来,“重振引擎”助商惠民计划覆盖的商户规模持续扩大,参与商户数从4月底的40万激增至88万。其中,小微商户数达58万,覆盖2000多个热门消费品牌。在各地,银联打造了一批地方特色爆款活动,如青岛“百日万店消费季”、重庆“千万让利亿元消费”和深圳“吃喝玩乐GO”活动,商户客流明显回升,交易量回暖最高达35%。

作为助商惠民活动的重要组成部分,中国银联联合地方政府及商业银行,通过云闪付APP,在武汉、南通、宁波、青岛、呼和浩特、沈阳、重庆、海口、乌鲁木齐、珠海、南昌、长春、西安、太原、厦门、长沙、贵阳、西宁、上海、烟台、成都、深圳、大连、开封、阜阳、衢州等85个城市(区)发放消费券,带动各地餐饮、超市、百货等消费近7亿元,消费乘数达4.7倍。其中,九成以上受益商家为中小微商户。

武汉地区云闪付APP消费券已累计发放三期共81万张,66万用户参与领取,承兑近70%;上海“五一购物节”的消费补贴已使得12000户商家和850万用户受益;江苏“五城八区政府消费券”延伸至景区等特色场景,40万张消费券已承兑过半;山西总工会通过云闪付APP发放2900家基层工会的1.4亿元特别消费券,惠及全省工会会员;安徽阜阳“政府发券+企业让利”模式得到商家积极响应,累计1.7亿元补贴让利已形成正向循环激励。

中国银联还利用自身的平台优势为湖北地区提供精准扶持。在相关部门指导下,中国银联联合Bilibili弹幕视频网站举办了“我和我的家乡”青春购510专场直播活动,在云闪付APP设立湖北农产品专场,以线上流量赋能线

下实体经济,为湖北复工复产加油助力。

中国银联关注并着力缓解疫情影响导致的农产品滞销问题。积极响应农业农村部部署,联合商业银行,在云闪付APP和银行APP内开设农产品产销信息流通的绿色通道。针对合肥县域农户草莓滞销问题,中国银联携手合肥百大集团旗下电商“百大易购”开辟草莓助销绿色通道,推出云闪付APP爱心助农购草莓活动,有近万名用户通过云闪付APP支付购得近五万斤草莓,帮助农户实现销售额近60万元。

4月,为进一步助力农产品产销,中国银联协助行业各方积极开展“感恩湖北,放心下单”活动,在云闪付APP开通湖北农产品展示专栏,提升湖北特色农业品牌影响力,引导资源助力湖北经济重启。

为了让更多用户在惠民活动中受益,全国34个城市地铁、逾1700个城市和县域公交都已开通包括云闪付APP在内的银联移动支付。

云闪付APP还在多地推出“一分钱乘车”优惠,助力实现安全、便利、优惠的无接触乘车。

此外,中国银联计划于近期联合主要商业银行创新推出数字银行卡,以手机为载体,通过卡码合一的形式实现线上申请及实时开通,简化卡片申请流程,便捷用户即开即用。

高质量的支付服务,使中国银联“重振引擎”助商惠民计划得到商户与用户的广泛欢迎。

中国银联将坚守“支付为民”初心,不断捕捉消费需求变化,创新“助商惠民”的内容与形式,以更加优质、便捷、贴心的支付服务,助力经济回暖。

全新版云闪付发布 用户突破2.7亿

工欲善其事,必先利其器。作为助商惠民活动的重要载体——云闪付APP近日正式发布8.0版本。伴随国内复工复产步伐全面加速,全新版云闪付APP集合惠民小程序、消费券、健康码、卡权益、境外服务和移动便民工程6大特色,以更加开放的生态和更强的便民属性凝聚起助商惠民能量,助推消费引擎运转。

作为8.0版本全新功能,“惠民小程序”为银行和商家分别打造了“云闪付分行”和“商家小程序”。各商业银行和商家可分别使用相对应的小程序开通云闪付分行、分店,将用户服务转移至线上。用户通过使用相对应的小程序,可享受银行提供的银行账户、信用卡、金融理财、其他增值金融服务,以及商家提供的足不出户一站式便捷消费服务。

“健康码”和“消费券”作为全新版云闪付APP的重要组成部分,在各地疫情防控和消费复苏中发挥了重要作用。目前,云闪付APP中25项健康码相关服务,已累计覆盖全国30



个省市、2300余个市县,为疫情科学防控、复工复产、民生保障等提供了有力支撑。“云闪付·金融+”消费券共享平台作为中国银联携手商业银行及产业各方打造的一站式消费券解决方案,在全国85个城市(区)发放逾5亿元消费券,受到消费者的广泛关注与欢迎,带动各地消费7亿元。

“品质卡权益”是一站式、综合性银行卡权益服务。对银行而言,“品质卡权益”以用户流量共享和平台开放为基石,可以促进银行核心业务和服务增长,反哺行业合作伙伴。对用户而言,以银行卡为纽带的“品质卡权益”,通过展示各家银行便民活动,帮助用户享受到每一张银行卡权益带来的优惠。

8.0版本提供了更加完善的跨境服务,通过进一步扩展英语服务覆盖的功能范围,消除境外用户使用重点语种障碍,继续支持日语、韩语等主流语种,为境内外银联卡持卡人提供优惠的服务和便捷的支付体验。

在现有的十大便民场景基础上,8.0版本进一步推动移动支付便民工程向县域农村市场下沉,全新的智能化移动便民服务新功能可根据用户所在地智能推荐相关的城市服务和本地便民服务。目前,云闪付APP在公交地铁、商超便利、餐饮、校园等领域被广泛受理应用。全国34个城市地铁、1700多个城市和县域公交、近22万零售商户、近10万超市便利商户、300多万家餐饮商户、35万多台自助售货终端、1790多所学校、2600多项公共事业缴费项目、近3300个企事业单位食堂等均支持包括云闪付APP在内的银联二维码收款。

内的银联移动支付。

作为银行业统一支付APP,云闪付APP支持在线申请20多家银行的400余种信用卡,150多家银行信用卡账单查询与还款,610多家银行借记卡余额查询等核心优势功能持续优化完善,受到越来越多用户的喜爱,用户数已突破2.7亿。时值年中,第7个“银联62节”即将到来,作为中国银联“重振引擎”助商惠民计划的重要抓手,新版云闪付APP将在线上线下为用户带来更便捷优惠的支付体验,向商业银行、非银行支付机构、商户等合作伙伴提供数字化服务能力,助力经济引擎重启。

积极响应“六稳”“六保”决策部署

在当前复工复产的关键时期,中国银联勇挑重担、敢于担当,在人民银行指导下,积极响应“扎实做好‘六稳’工作,落实‘六保’任务”的决策部署,落实国家提出的加大对中小微、交通运输、农业生产等重点领域企业支持力度的决定,出台一系列举措帮扶中小微企业复工复产,转型发展,做好民生保障工作,协力释放消费潜能。

稳就业是“六稳”之首,只有稳就业才能稳收入、稳消费、稳经济增长。疫情发生后,中国银联通过对重点疫情地区实行现免、消费服务手续费优惠、对小微商户银联二维码收单交易进行手续费返还等措施,增强企业活力。

中小微企业是保证产业链、供应链畅通的重要环节,也是复工复产过程中压力最大的企业群体。中国银联积极响应人民银行关于金融

支持小微企业复工复产的号召,实行小微商户银联二维码收款手续费补贴专项活动。携手24家银行、银联商务、拉卡拉等近10家收单机构和收钱吧等近20家服务商,按照交易金额2%比例对符合活动要求的小微信户小额交易进行手续费返还,并优先将餐饮、零售等商户纳入其中。

面向疫情重点地区和重点主体,中国银联送上减免取现手续费和服务手续费优惠等系列暖心服务,成效显著。湖北省商务厅与中国银联湖北分公司等单位联合推出多项优惠措施,向湖北省受疫情影响较大的重点商贸流通企业、重点市场保供企业、生活必需品生产和交通运输行业保供企业,以及亟待扶持的中小微企业提供众多便利,包括商户费用减免计划、物流技术支撑计划、商业消费提振计划和商家信贷扶持计划等四项专属支持服务。同时,中国银联积极响应人民银行关于采取金融政策支持企业复工复产的工作要求,在湖北省等地区受疫情影响严重部分行业,进一步发挥信用卡促进消费功能。湖北省内银联跨行取现,免收银联网络服务费和受理机构代理手续费。中国银联还对各地疫情防控相关