

广撒网模式不灵了 头部房企首季销售增速明显放缓

热点城市成“香饽饽” 土拍热情回升

分化明显

从房企披露的销售金额看，疫情影响逐步转淡，多数房企一季度销售金额同比增幅较大。

融创中国发布的3月销售简报显示，3月集团共实现合同销售金额约478.6亿元，同比增长55%，合同销售面积约327.6万平方米，合同销售均价约14610元/平方米。截至2021年3月底，集团累计实现合同销售金额约1162.8亿元，同比增长88%，累计实现合同销售面积约769.6万平方米，合同销售均价约15110元/平方米。

从房企所在等级看，一季度房企不同阵营销售分化明显，头部超级阵营销售增速明显小于其他阵营。中指研究院数据显示，销售金额在1000亿元以上超级阵营共5家，销售额增长率均值为45.6%。销售金额在500亿元到1000亿元之间的第一阵营房企共10家，销售额增长率均值为100.1%。销售金额在200亿元至500亿元的第二阵营房企有33家，销售额增长率均值为108.2%；销售金额在100亿元至200亿元的第三阵营为28家，销售额均值为131.3亿元，同比增长达104.5%。

值得注意的是，部分头部房企一季度增速明显放缓，但回款率等财务指标出现一定好转。

中国恒大4月6日晚发布的公告显示，公司3月实现合约销售额648亿元，同比增长4.4%；合约销售面积785万平方米，同比增长13%；实现回款额651.6亿元。前3个月，公司累计实现合约销售额1531.5亿元，同比增长3.9%；合约销售面积1788万平方米，同比增长7.8%；累计回款1342.8亿元，同比增长18.3%。

青睭境内融资

机构数据显示，3月以来，房企境内融资与海外融资规模呈现分化趋势，两者发行规模差额拉大。相较于海外债，房企更多发行国内信用债进行市场融资。具体来看，3月房地产境内信用债发行规模为714.41亿元，相比2月190.71亿元出现大幅增长；3月份，房企海外债发行规模为153.5亿元，相比2月的290.89亿元，环比降幅达89.5%。

从融资成本来看，3月信用债融资成本下降，海外债融资成本上升。其中，境内信用债平均利率为4.51%，环比下降0.81个百分点；海外债平均利率为7.92%，同比上升1.29个百分点。

高端板材撑起首钢股份业绩大幅增长

电工钢产品有效降低碳排放量

●本报记者 张军

“公司业绩大幅增长主要是汽车板、电工钢、镀锡板等高端产品的成功。”首钢股份副总经理、董事会秘书陈益在接受中国证券报记者采访时表示。

首钢股份4月6日晚发布的公告显示，2020年公司净利润同比增长51.72%，预计一季度净利润最高达到去年同期的4.5倍。业绩大幅增长的原因是产品销售大增，产品畅销则是由于公司产品符合“碳中和”背景下的用钢需求，可有效降低下游产品的碳排放。

业绩大幅增长

首钢股份披露的2020年业绩快报显示，公司2020年实现营业总收入约800亿元，同比增长16.24%；净利润为17.99亿元，同比增长51.72%。公司预计今年一季度净利润为10亿元—11亿元，同比增长406%—457%。

“这主要得益于公司汽车板、电工钢、镀锡板等高附加值产品的成功。”陈益告诉记者。

以电工钢为例，公司电工钢产线2010年正式投产，截至2020年底，累计有7个首发产品，无取向电工钢形成4大系列107个牌号的产品体系。首钢股份是全球掌握低温高磁取向电工钢工艺技术的四家钢企之一，公司电工钢产品在500多台500kV及以上超、特高压变压器上应用。

陈益表示，公司电工钢产品实现了



新华社图片

上市房企近日陆续披露一季度销售业绩，绝大多数房企销售金额实现同比增长，但销售增速出现明显分化。头部房企由于布局较广泛，而很多非热点地区房地产市场还没有完全走出疫情影响，导致销售明显放缓。相比之下，很多布局热点区域的大中型房企，一季度销售明显升温。从房企融资情况看，3月以来，房企更青睐境内融资，融资规模明显扩大，融资成本则出现下降趋势。

●本报记者 董添

从房企近期披露的融资情况看，境内融资利率整体较低，且融资期限整体较高。4月7日，华侨城A发布公告称，公司成功发行2021年公司债券（第三期）（面向合格投资者）。公告显示，本次债券发行时间自2021年4月2日至2021年4月7日。本期债券实

际发行金额17.6亿元。品种一发行规模为2.6亿元，票面利率为3.55%，发行期限为5年期，在第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券简称为“21侨城05”；品种二发行规模为15亿元，票面利率为3.95%，发行期限为7年期，在第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券简称为“21侨城06”。

土拍市场竞争加剧

房企拿地热情出现回温。1—3月，TOP100企业拿地总额5588亿元，拿地规模同比增长22.7%。

克而瑞研究中心数据显示，近期重点监测城市土地供求量双双上涨，受热点三线城市多宗高价土地成交，成交地价出现环比上涨。在供地新政的影响下，热点城市土拍热度仍在升温，特别是长三角区域，无论是主城区还是下辖区县，均有土地以高溢价成交。三四线城市土地的平均溢价率也突破30%，达到历史较高水平。

“两集中”供地新政出台以来，各地都在积极践行这一土地出让政策。长春于3月15日挂牌首批51宗集中出让地块，成为新政的首个正式执行者，广州、无锡、天津、北京、重庆也先后挂出首批集中出让地块。

4月7日，重庆市公共资源交易中心发布《重庆市市辖区2021年住宅用地“两集中”出让第一批公告》，共供应119宗住宅用地，起始价总计549.23亿元。重庆市市辖区2021年计

划供应商品住宅用地30210亩，第一批公告时间为2021年4月7日，第一批供应商品住宅用地约11280亩。其中，中心城区涉及46宗，约6400亩，其他市辖区73宗，约4880亩。第二、三批次出让公告时间拟定于2021年7—8月、9—10月，具体时间以正式公告为准。

随着供地计划相继出炉，入市优质地块数量也明显上涨。北京首批共推出30宗地，中心城区海淀、朝阳等也有多宗土地供应，为了控制地价平稳，区位较好的项目均将采取“限价+现场竞拍政府持有商品住宅产权份额”等交易方式；天津集中挂牌了58宗住宅用地，南开、西青等核心区域均有优质宅地供应；无锡也于3月29日挂牌了首批集中出让宅地，共涉及16宗。

从首批已经集中供地的城市看，首批挂牌的土地规模整体较大。其中，北京和广州首批供应宅地面积占比分别为56%和55%，热点城市宅地供应较充裕。天津的这一比重也达到45%，供地节奏快于往年。

除了采取集中出让方式的土地外，温州、台州、绍兴、义乌等长三角城市也均有多宗土地推出。

业内人士指出，从目前挂牌情况看，接下来一段时间，土拍焦点将集中在这些大批量供应土地的热点城市，尤其是北京，起拍价超过3万元/平方米的土地高达16宗，其中不乏起拍价超过5万元/平方米的优质地块。另外，广州白云区永泰客运站地块的起拍价高达2.7万元/平方米。竞拍热度仍将延续。

产品制造提供支撑，公司无取向0.15mm、取向0.18mm超薄产品均具备量产能力。正在建设的六机架连续轧机也是全球首套装备，可实现取向和无取向超薄规格产品的连续生产，将进一步提高公司高端产品比例和生产效率。”陈益表示。

首钢股份方面披露，公司取向电工钢还成功应用于清洁能源输电工程张北—雄安特高压工程、白鹤滩及乌东德水电站、港珠澳大桥、日本滨田太阳能电站等重点项目。

从行业发展看，未来汽车产销量将保持低速增长，总体用钢需求不断增加，对高端汽车板的需求将进一步提高。

汽车板产品方面，首钢股份具备前期介入（即EVI服务）能力，可为车企在车型项目启动、车身设计、样件试制、量产阶段提供多途径板材解决方案，包括车型逆向开发、正向设计、轻量化、技术降本等，可提供冲压、焊装、涂装等全方位的技术支持。

公司的镀锡板实现国内高端客户全覆盖及部分进口材料替代，产品突破0.11mm极限规格，具备5G超薄规格电子产品用钢供货能力。

“公司业绩是可以抵御周期性的，凭借的是我们技术水平的不断提升和战略产品市场份额的持续增加。今年1月，国内销量排名前十的新能源汽车品牌有7家用我们的电工钢，且销售最好的车企，我们主要是供应商；在‘碳达峰’‘碳中和’背景下，首钢股份的效益有望稳步提升，公司的优势会进一步体现。”陈益表示。



中钢国际董事长陆鹏程：做氢能冶金“吃螃蟹”者为钢企碳减排提供全流程服务

●本报记者 张军

“下一步公司将为推动钢铁行业及相关产业绿色低碳转型、持续推进深入打好污染防治攻坚战、实现‘碳中和’目标提供技术支撑。”中钢国际董事长陆鹏程日前在接受中国证券报记者专访时表示。

中钢国际EPC总承包的中国宝武八一钢铁富氢碳循环高炉试验项目，预计可以减少30%的二氧化碳排放量。在陆鹏程看来，这对行业具有标志性意义，富氢碳循环高炉有望成为炼铁技术发展趋势之一。

布局氢能冶金

全球最大钢铁集团中国宝武日前公布了碳减排时间表，2023年力争实现“碳达峰”，2025年具备减碳30%工艺技术能力，2035年力争减碳30%，2050年力争实现“碳中和”。

随着这份计划的公布，一同引发行业关注的是中国宝武全球绿色低碳创新研究基地正在进行的绿色先锋项目——八一钢铁富氢碳循环高炉试验项目。该试验项目由中国宝武打造，中钢国际EPC总承包。

“这个试验项目可以说在全球范围内没有先例可借鉴，对行业具有标志性意义。”陆鹏程对中国证券报记者表示，未来富氢碳循环有望成为炼铁技术发展趋势之一。

中钢国际方面披露的资料显示，富氢碳循环高炉试验项目分两个阶段进行研究、改造实施：第一阶段主要包括煤气净化、加压，风口冷煤气喷吹，改造完成后实现富氧、富氢冶炼。目前，第一阶段已进入施工阶段，预计2021年6月投用。第二阶段包括煤气重整、加热、热煤气喷吹、炉型改造等，改造完成运行后，系统具备全氧、富氧、顶煤气自循环冶炼条件。中钢国际正负责可行性研究工作，预计项目将于2021年下半年启动。

“这个试验项目不仅能大幅提高冶炼炉利用系数，还可以减少30%的二氧化碳排放量。”陆鹏程对中国证券报记者表示。

同时，中钢国际的另一个项目于近期签约。3月20日，中钢国际与河钢宣钢签约，共同打造氢能源开发和利用工程示范项目。中钢国际方面公布的资料显示，该项目采用的核心技术是中钢设备战略合作伙伴Tenova公司的Energitron—2R零重整技术，预计每年减碳幅度高达60%。

在陆鹏程看来，“公司提前布局氢冶金的技术研发和攻关，未来几十年，以氢冶金为代表的前沿技术将给今天的炼钢工艺带来革命性变化。氢代替化石燃料和利用碳捕获、利用与储存（CCUS）技术防止排放，将成为钢铁行业减少碳排放的终极解决方案。”

中钢国际2020年年报显示，公司旗下中钢天澄自主研发的钢铁窑炉烟尘细颗粒物超低排放预荷电袋滤器与传统袋式除尘技术相比，颗粒物排放浓度下降30%—50%，运行阻力能耗降低40%以上，单位产品钢耗量降低25%。

中泰证券研报称，中钢天澄是武汉上市后备“金种子”企业。随着“碳中和”不断推进和落实，中钢天澄有望深度受益，实现业绩稳定增长。

中钢国际提出，未来公司将以绿色发展为引领，打造低碳冶金技术核心竞争力优势；以智能化为支撑，服务钢铁制造业高质量发展。

提供技术支撑

在“碳中和”目标下，钢铁、水泥、有色等行业的碳减排时间和路径备受市场关注。钢铁行业作为排放大

户，更是受到行业关注。

中国钢铁工业协会副会长、冶金工业规划研究院总工程师李新创日前表示，钢铁行业目前提出力争在2025年前实现碳排放达峰的总体目标。

作为冶金行业上游技术方，中钢国际提出，“十四五”期间，公司将秉持“成为‘一带一路’的排头兵、绿色发展的先行者、智慧钢铁的贡献者”的新阶段企业使命。

中钢国际全资子公司中钢安环院是工信部认定的第一批节能与绿色发展评价中心、武汉市应对气候变化领域业务支撑单位。中钢安环院为钢铁企业碳减排、碳核查、碳交易等提供技术与服务支撑。

陆鹏程表示，中钢安环院承接了《武汉市应对气候变化“十三五”试点评估和“十四五”规划》项目、《钢铁行业短流程和长流程碳排放计算技术开发》课题等咨询服务。

“下一步，公司将巩固在带式焙烧机球团、高端长材轧制等绿色低碳冶金技术工艺的市场竞争优势；结合行业发展趋势超前布局，加快低碳冶炼工艺技术、短流程技术、氢能炼钢等低碳冶金前沿技术的研发投入和整合，实现公司在冶金低碳前沿技术领域‘先走一步’的目标。”陆鹏程表示。

陆鹏程同时提出，“公司还计划开展绿色低碳市场相关咨询服务和节能低碳战略规划服务，为推动钢铁行业及相关产业绿色低碳转型、持续推进深入打好污染防治攻坚战、实现‘碳中和’目标提供技术支撑。”

他的计划是，未来公司将继续加码研发，将公司打造成国际一流技术型的工程公司，为钢铁行业提供增值服务。同时，将中钢安环院打造成专业化服务公司，定位为行业智库、方案解决商，“让它成为行业的一个IP”“预计未来盈利水平也会有较大提升。”

碳减排孕育交易市场

继中国宝武之后，河钢集团也公布了碳减排行动计划。市场猜测，钢铁行业或是继电力行业后优先纳入全国碳排放权交易市场的行业之一。

钢铁行业优先纳入的条件是什么？“钢铁行业的二氧化碳排放量是可以计算的，虽然方法比较复杂。”陆鹏程指出。

他表示，中国宝武公布的时间表是2023年实现“碳达峰”，已经是走在很前面了。对钢铁行业整体而言，预计会晚几年达标。未来钢铁行业的转型升级和绿色新技术会淘汰传统的冶炼技术，新的氧气高炉、氢能开发技术会发展起来，行业绿色化、低碳化的改造空间巨大，而且进展会快于预期。企业会抢着做优等生，因为越快越有竞争力。

陆鹏程认为，钢铁行业“碳中和”的路径包括：长流程聚焦能效升级，推动长流程向短流程转型，在前沿减排零碳技术上实现突破（氢代替化石燃料和CCUS技术），从根本上减少全行业的碳排放；开发高端钢铁产品，科学合理用钢，促进社会转型；构建循环经济产业链，用百分百可回收材料实现环境友好。

“未来，中钢安环院会承接企业的碳资产管理项目，包括排放管理、排放业务咨询、碳交易服务等，这里面包含了很多机会。”陆鹏程告诉中国证券报记者。

中钢国际披露的一季度业绩预告显示，公司一季度实现归属于上市公司股东的净利润1.15亿元—1.4亿元，同比大幅增长1204.22%—1487.75%。对于业绩大增的原因，公司表示，报告期内，公司立足“双循环”新发展格局，聚焦绿色低碳业务，强化技术营销，以科技创新为发展赋能。