

个人住房贷款投放加快 房地产融资环境改善

● 本报记者 彭扬

中国人民银行12月13日发布的数据显示,2021年11月末,个人住房贷款余额38.1万亿元,当月增加4013亿元,较10月多增532亿元。另据中国证券报记者从监管部门和多家银行了解,11月末,银行业金融机构房地产贷款同比多增2000多亿元,其中,个人住房贷款余额同比多增1100多亿元,开发贷款同比多增900多亿元。

业内人士表示,数据表明金融机构对房地产融资行为持续改善,房地产市场合理资金需求正得到满足,预计房地产融资将进一步回归正常,促进房地产业良性循环和健康发展。

合理资金需求正得到满足

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,人民银行此次公布的数据显示,金融机构发个人住房贷款的积极性在提高。“近期相关部门对个人住房贷款的工作思路是清晰的,即支持合理住房需求,包括刚需和改善型购房需求。”他说。

人民银行此次单列发布个人住房贷款统计数据,继续向市场传递出“维护房地产市场的健康发展,维护住房消费者的合法权益”的政策信号。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐称,该机构监测数据显示,自10月出现今年以来首次环比回落,11月房贷利率继续下降,亦反映出房地产信贷环境呈连续改善势头。放款周期自4月以来首次缩短,银行放款力度加大,房地产市场的合理资金需求正得到满足。这有利于改善市场预期,促进市场成交筑底回升。

从人民银行近日发布的11月金融统计数据中,也可看到个人住房贷款继续回暖之势。分部门看,住户贷款增加7337亿元,其中中长期贷款增加5821亿元,为今年4月以来的新高,合理的按揭贷款需求逐渐得到满足。

呵护稳定产业链融资环境

专家表示,在坚持“房住不炒”的同时,金融机构应继续落实好“因城施策”的差别化住房信贷政策,保持开发贷和个人住房按揭贷款平稳运行。

申万宏源证券宏观分析师秦泰表示,当前,监管部门促进商品房销售和地产投资链条“良性循环”的态度更为明确,体现出呵护、稳定房地产产业链融资环境,打通从居民到开发商各个融资堵点的政策决心。

“当前政策重心已从前期的抑制房价高涨,转向防止因市场过冷、供应不足而伤及刚需。预计房地产金融环境由冷转暖的势头至少会延续到明年上半年。”东方金城首席宏观分析师王青说。

民生银行首席研究员温彬表示,“房住不炒”的原则并未改变。从银行角度看,在合规前提下,增加开发贷款和按揭贷款也有助于房地产市场平稳健康发展。

许小乐表示,12月房贷利率将继续回落,放款速度将加快,这有利于改善购房预期。预计明年房贷供需关系将回归正常,有利于满足合理住房消费,促进房地产市场平稳发展。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华说,随着房地产销售回暖,房企资金加速回笼,现金流压力逐步舒缓,房地产市场信心有望逐步回升,后续房地产投资也将止跌企稳。



视觉中国图片

深圳个别银行下调房贷利率

国有大行未跟进

● 本报记者 齐金钊 黄灵灵

临近年底,深圳个人住房按揭贷款利率出现了松动的迹象。12月13日,中国证券报记者了解到,有部分中小银行近期下调了深圳地区的房贷利率,首套房贷款利率最低可至4.95%,二套房贷款利率最低可至5.25%。不过,占据房贷按揭市场绝大部分份额的国有大行,目前并未跟进下调房贷利率。

个别银行房贷利率松动

中国证券报记者调查深圳地区银行住房按揭市场后发现,目前有个别银行下调了房贷利率。

“目前我们这边有广发银行首套房贷款利率是4.95%,二套是5.25%。”深圳福田区一房产中介陈凡(化名)告诉中国证券报记者。他表示,上一次调整则是今年5月,首套和二套房按揭利率在LPR基础上分别上调45基点和95基点,分别是5.1%和5.6%。

对此,中国证券报记者向广发银行进行了求证。该行位于深圳福田区的一家营业部的客户经理表示,上周确实下调了深圳地区的房贷利率。在个人

房贷情况下,目前首套和二套房贷款利率分别是4.95%、5.25%。

随后,中国证券报记者又分别向中农工建四家国有银行以及光大银行、北京银行进行了相关咨询。但上述银行个别部门的工作人员均表示,目前还没有接到下调个人住房按揭贷款利率的通知,依然执行首套房5.1%、二套房5.6%的利率。

“如果其他银行下调,我们理论上会跟进,但目前还没有接到相关通知。”一家股份制银行信贷部的相关负责人透露。除了个别银行降低房贷利率外,中国证券报记者了解到,目前几家国有银行住房按揭额度比较充足。“提交资料完成过户抵押手续后,基本两周内可以完成放款。”中国银行某营业部的客户经理表示。

货币政策稳字当头

中国证券报记者注意到,近期国内陆续有一些城市释放出房贷利率下调的消息。贝壳研究院发布的重点城市主流房贷利率数据显示,11月份贝壳研究院监测的100余个城市主流首套房贷款利率为5.69%,较10月份回落4基点;二套

房贷款利率为5.96%,较10月份回落3基点。11月份,重点城市中约30%的城市下调利率,下调范围较上月扩大,主要覆盖长三角城市群、粤港澳大湾区。

不过,值得关注的是,对购房者而言,利率松动带来的体验仍不明显。事实上,上述出现利率松动的案例大多出现在一些中小银行,目前占住房按揭市场主要份额的国有银行和全国性股份银行暂未有全面跟进的举动。

货币政策依然稳字当头。11月22日,最新一期LPR报价出炉。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%。截至本次报价,LPR已连续第19个月维持不变。

对于近期房贷利率松动的情形,招联金融首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼表示,最近几个月,在“因城施策”的调控指引下,房贷利率上涨势头得到了一些改变,这与房地产金融政策以及宏观调控边际变化有一定关系。从未来趋势看,个人住房贷款在边际上会有所改善,房贷额度会保持充足供应,放款速度会有所加快,房贷利率会基本稳定并有望略有下行,但不同区域和不同银行间的具体政策可能会略有不同。

供给压力难缓解 猪价延续弱势

● 本报记者 张利静 马爽

当前正值消费旺季,猪价却不涨反降。12月以来,全国生猪均价呈高位回调走势,生猪期货在15000元/吨以下震荡调整。猪企扭亏后再度担忧利润下滑,补栏放缓,尤其是下游利润面临快速压缩。分析人士表示,春节前猪肉需求端预期走弱,是引发近期猪价大幅回调的主要因素,预计市场供给压力短期难以缓解,2022年上半年猪价弱势难改。

价格下跌致补栏放缓

近日,中国证券报记者了解到,伴随生猪市场消费转弱,价格下跌,养殖户短期压栏情绪有所缓解。

卓创资讯数据显示,截至12月13日,全国外三元生猪出栏均价跌至15.86元/公斤,较月初下滑2.12元/公斤,降幅达11.82%。

光大期货生猪分析师吕品对中国证券报记者分析:“目前行业内普遍对于12月中旬以后的猪价较为悲观。按照当前全国均价16元/公斤测算,成本控制较好的养殖场基本可以达到盈亏平衡。期货2201合约价格大幅下跌反映出市场对于2022年1-2月猪价看跌的预期,因此预计12月生猪有可能出现加速出栏的情况。”

北方某生猪养殖场负责人表示,前期生猪价格反弹,企业深度亏损情况一度明显改善,单头猪盈利达到了200元左右。“大家购买仔猪和补栏的积极性也一度提高,同时放缓了母猪淘汰速度。但最近猪价下滑,补栏脚步开始放缓。”他表示。

面对猪价回落,生猪产业下游则面临利润快速压缩的状况。“在本轮猪价反弹过程中,生猪价格累计上涨近70%,而猪肉价格仅上涨40%,这主要由于贸易商和下游的屠宰加工业者进行了缓冲,后期肯定会加大对于养猪端的价格压制。”美尔雅期货农产品研究员张瑞昊对中国证券报记者表示。

供给压力较大

从供需面看,农业农村部数据显示,10月末能繁母猪存栏量为4348万头,高于正常保有量6%,母猪出栏环比已经连续4个月下跌。

“市场普遍预计11月能繁母猪存栏量将会下跌100万头。按照母猪生产周期测算,2022年三季度前,市场生猪供给仍旧处于相对宽松的状态。在需求端,需要重点关注新冠肺炎疫情对于餐饮消费的影响,如果局部疫情仍旧频发,预计将难以看到实质增量。”吕品表示。

张瑞昊也认为,根据农业农村部前期公布的数据,结合11月生猪现货市场表现,预计12月和2022年1月的生猪出栏量均会再次转入环比增加状态。因此,生猪市场至少在2022年一季度结束前将会维持较大的供给压力。

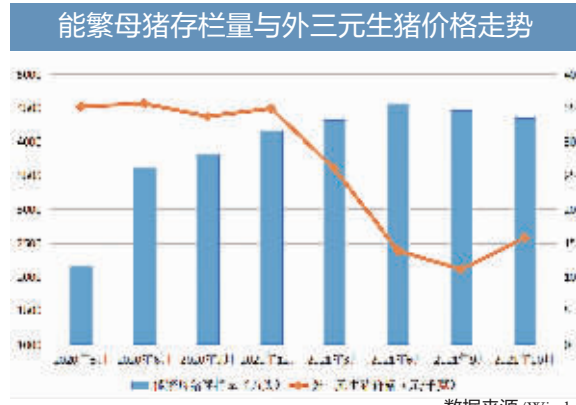
未来半年弱势难改

在供需压力之下,多位分析人士预计,2022年上半年猪价仍将呈现弱势。

“12月中旬过后,猪价或逐渐走低,低点可能在2022年3月-4月出现,但大概率不会达到2020年那样的程度。待后期产能稳定后,猪价多会维持低位震荡状态,拐点有待进一步的数据参考来判断。初步来看,转机可能会在2022年四季度或者2023年上半年。”张瑞昊分析。

吕品预计,2022年三季度前猪价难以走出本轮猪周期。“国家统计局数据显示,全国猪粮比价已连续6周处于6:1以上,说明当前猪价已基本处于合理水平。在没有出现重大生猪疫病、政策影响的情况下,预计本轮猪周期的拐点不会出现剧烈的反转。2022年猪价大概率会围绕养殖成本区间波动,直到市场出现较为明显的扰动因素。”吕品表示。

卓创资讯分析师牛哲对中国证券报记者表示,从宏观看,目前国内的能繁母猪存栏量仍略高于正常保有量,未来趋势还是生猪缓慢去产能的过程。牛哲判断,2022年猪周期或继续处于下滑阶段,尤其是上半年,猪价或继续探底;下半年有望迎来阶段性底部,不过,影响生猪价格走势的因素或愈发多元化。



数据来源/Wind

美联储政策稳步收紧 加息时点或提前

● 本报记者 张枕河

本周美联储将举行2021年最后一次会议,继11月宣布削减购债规模之后,美联储主席鲍威尔态度也由“鸽”转“鹰”。分析人士普遍预计,在较大的通胀压力下,美联储在本周的议息会议上可能释放更多收紧货币政策的信号。美联储可能在明年一季度后结束资产购买,随后在二季度或三季度开始加息,稳步收紧已成为大概率事件。

或提前结束购债

本周的美联储议息会议受到全球市场关注,分析人士预计其可能释放更多紧缩信号。

11月30日,美联储主席鲍威尔出席美国国会参议院银行委员会举行的听证会时表示,鉴于目前美国通胀压力高企,美联储应考虑提前几个月结束资产购买计划。他强调,目前美国经济增长强劲,通胀压力较高,也许提前几个月结束资产购买计划是合适的。他预计美联储将在12月14日至15日举行

的议息会议上就是否加速缩减资产购买规模展开讨论。

鲍威尔此前被普遍认为是“鸽派”,不久之前他还表示美国物价上涨只是短期现象,但此言遭到不少质疑。安联首席经济顾问穆罕默德·埃里安就在公开采访中表示,美联储需要迅速采取行动,重新确定对于通胀的论调。

目前,美国面临的通胀压力较大。美国劳工部公布的最新数据显示,美国11月消费者价格指数(CPI)同比上涨6.8%,为1982年以来最大涨幅。

在此背景下,美联储加快结束购债速度已成为大概率事件。11月初,美联储宣布从当月晚些时候开始逐月削减资产购买规模150亿美元,包括100亿美元的美国国债和50亿美元的机构抵押贷款支持证券。如果按照这一速度,美联储原本将于明年6月结束的资产购买计划有望提前结束。

道明证券表示,美联储或将加快缩债速度,达到每月300亿美元,从而在明年3月结束量化宽松。美联储可能还会通过声明、经济预

测和点阵图来传达更加“鹰派”的基调。

明年加息概率大

业内专家预计,在美联储结束购债后,随之而来的是其加息时点可能提前,具体可能在二季度或三季度。

野村证券美国高级经济学家Aichi Amemiya表示,面对通胀环比增速放缓的可能,预计美联储将在明年上半年保持耐心,然后分别在明年9月和12月各加息一次。

瑞士百达财富管理全球策略师、亚洲首席投资官谭思德(Alexandre Tavazzi)表示,预期美联储将加快缩减资产购买计划,并在明年6月开始加息,当然这也要看新冠肺炎疫情的发展情况而定。

威灵顿投资管理多元资产配置师及投资组合经理Nick Samouilhan表示,预期美国首次加息时间将提前至2022年年中。

瑞银资产管理投资主管Barry Gill表示,美联储政策可能将加速转向紧缩,而不是像2009年,从经济衰退结束到加息用了6

年多的时间。

全球经济有望持续复苏

值得关注的是,尽管业内对于美联储货币政策前景预判相对一致,但是对于其它经济体,特别是主要发达市场政策前景展望却存在分歧。

Barry Gill表示,许多发达经济体很可能在2022年开始加息,也有可能更早加息。各国央行退出刺激政策表面来看对风险资产是利空,但投资者须牢记的一点是,央行政策收紧与经济基本面改善有关。

Nick Samouilhan表示,预计2022年将会是转型的一年,市场关注的焦点将从新冠肺炎疫情转移到经济增长、通胀以及央行的应对措施上。经济将会继续复苏,但通胀至少在未来几个月仍将高于趋势水平。

然而,谭思德预期,各国央行在2022年的货币政策分歧将增大。例如,在美联储加息几成定局的同时,欧洲央行及日本央行将不会加息。

证券代码:000016、200016 证券简称:深康佳A、深康佳B 公告编号:2021-104
债券代码:114423、114489 债券简称:19康佳02、19康佳04
114524、114894 19康佳06、21康佳01
133003、133040 21康佳02、21康佳03

康佳集团股份有限公司关于参与竞拍土地使用权的进展公告

本公司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

康佳集团股份有限公司(简称“本公司”)于2021年11月26日披露了《第九届董事局第五十次会议决议公告》(2021-96)和《关于参与竞拍土地使用权的公告》(2021-97)。根据董事局会议决议,本公司拟以持股80%的控股子公司在本公司董事局审批通过的授权范围内参与竞拍璧山区约940亩商住用地、土地使用权。

近日,本公司持股80%的控股子公司四川城锐房地产有限公司通过公开竞拍方式,以6.11亿元(国地牌起始价,在董事局审批通过的授权范围内)竞得位于璧山区璧城街道新堰社区、双龙社区约167.67亩商住用地的土地使用权。地块的具体情况如下:

- 1、地块编号:BS21-1J-402号;
- 2、地块位置:璧山区璧城街道新堰社区、双龙社区。
- 3、出让面积:合计111,782.41㎡,其中二类居住用地为20,054.19㎡,商业商务用地为91,728.22㎡。

4、容积率:二类居住用地容积率≤1.5,商业商务用地容积率≤1.1。
5、成交价格:6.11亿元。
6、土地出让年限:50年。
7、用地性质:二类居住用地、商业商务用地。

四川城锐房地产有限公司将尽快与重庆市璧山区规划和自然资源局签署国有建设用地使用权出让合同,剩余约236亩商住用地的具体挂牌时间尚未确定。本公司将根据项目进展情况及时履行信息披露义务。

本次中标重庆市璧山区约167.67亩商住用地的土地使用权符合本公司“科技+产业+园区”的发展战略,有利于本公司在重庆市的业务布局,推动公司高质量发展。

特此公告。

康佳集团股份有限公司
董 事 局
二〇二一年十二月十三日

证券代码:600460 证券简称:士兰微 公告编号:临2021-079

杭州士兰微电子股份有限公司董事、高级管理人员集中竞价减持股份结果公告

本公司董事会、全体董事及相关股东保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

- 董事、高级管理人员持股的基本情况:
- 本次减持计划实施前,杭州士兰微电子股份有限公司(以下简称“公司”)董事、副总经理李志刚先生持有公司股份897,790股,占公司总股本比例为0.063%。
- 集中竞价减持计划的实施结果情况:

李志刚先生于2021年11月16日披露了减持计划,自减持计划公告之日起的15个交易日后的6个月内,通过上海证券交易所集中竞价方式减持不超过200,000股。李志刚先生于2021年12月10日、12月13日通过集中竞价减持了200,000股,占公司当前总股本的0.0141%,减持计划实施完毕。

一、集中竞价减持主体减持前基本情况

股东名称	股东身份	持股数量(股)	持股比例	当前持股股份来源
李志刚	董事、监事、高级管理人员	897,790	0.063%	其他方式取得;897,790股

注:当前持股股份来源中“其他方式取得”为股权激励和资本公积转增股本取得。

上述减持主体无一致行动人。
二、集中竞价减持计划的实施结果
(一)大股东及董监高因以下事项披露集中竞价减持计划实施结果:减持计划实施完毕

股东名称	减持数量(股)	减持比例	减持期间	减持方式	减持均价(元/股)	减持总金额(元)	减持总股数(股)	减持均价(元/股)	当前持股数量(股)	当前持股比例
李志刚	200,000	0.0141%	2021/12/10-2021/12/13	集中竞价交易	18.00	3,600,000	12,844,890	18.00	697,790	0.049%

(二)本次实际减持情况与此前披露的减持计划、承诺是否一致?是否□是
(三)减持时间区间届满,是否未实施减持计划?是否未实施V已实施
(四)实际减持是否未达到减持计划最低减持数量(比例)?□未达到√已达到
(五)是否提前终止减持计划?□是√否
特此公告。

杭州士兰微电子股份有限公司
董 事 会
2021/12/14