

多地出台优化政策 激发土地市场活力

需求低迷 钢企利润持续承压

● 本报记者 张军

近期,主要用钢行业需求下降,钢材价格持续低迷,部分钢材品种毛利甚至为负,钢企为应对成本压力下调焦炭采购价。中国证券报记者注意到,随着焦炭价格多轮下调,部分焦企陷入亏损困境。

下游需求不及预期

中国钢铁工业协会监测数据显示,4月下旬以来,钢材价格指数持续走低,4月22日、4月29日,钢材价格综合指数分别报142.23点、140.02点。进入5月以来,钢材价格指数继续呈走低态势。5月13日,钢材价格综合指数进一步降至138.38点。

“下游需求不及预期,主要用钢行业需求下降导致钢材价格持续走低。”业内人士告诉中国证券报记者。

国家统计局公布的数据显示,1-4月,全国基础设施投资额同比增长6.5%,增速较1-3月回落2个百分点;房地产开发投资额同比下降2.7%,降幅较1-3月扩大2个百分点。

上市钢企华菱钢铁日前在接受机构调研时坦言,公司整体经营处于正常水平,订单和需求比较平稳,但也存在一定压力。分品种来看,行业继续维持板强长弱、工业领域好于建筑行业的局面。具体来看,板材方面,高强耐磨板、造船板、容器板、风电板、电工钢等需求和盈利较好,但华东地区造船板物流运输不畅;汽车行业受吉林和上海区域疫情影响较大,工程机械、重卡等领域需求偏弱;长材方面,建材市场需求较弱。

从供给端看,国家统计局数据显示,4月,全国生铁、粗钢和钢材(不含重复材)产量分别为7678万吨、9278万吨和11483万吨;日产粗钢309.27万吨,较3月增加24.4万吨。

原料成本涨势明显

钢材价格持续走低,而原料成本涨势明显。

中国钢铁工业协会公布的数据显示,截至4月末,进口铁矿石价格较年初上涨19.53%,炼焦煤价格较年初上涨47.02%,焦炭价格较年初上涨52.34%,而同期中国钢材价格指数较年初仅上涨6.32%。

这使得钢企利润承压,部分钢材品种毛利甚至为负。为应对成本压力,部分钢企宣布下调焦炭采购价。

山西晋城钢铁控股集团有限公司日前发布的调价函称,由于钢材现货行情持续低迷,钢厂成本压力不断加大,目前已严重亏损。为稳定供需双方长期合作关系,公司决定对所有焦炭含税承兑出厂价下调200元/吨。

据我的钢铁网调研,目前焦炭第三轮价格调整落地,累计下降600元/吨。

但焦企陷入亏损困境。我的钢铁网指出,5月16日至5月20日,焦炭市场偏弱运行,焦企利润进一步受到压缩,部分焦企陷入亏损。

焦炭降价预期较强

钢企原料成本有望下降。

我的钢铁网指出,当前钢材成交低迷,市场未有明显好转,焦炭第四轮降价预期较强。

对于铁矿石价格未来走势,首钢股份指出,供给端今年全球范围将有2500万吨-3000万吨增量,需求端主体仍然是中国市场。近期国家发改委明确今年将继续压减粗钢产量,预计短期铁矿石价格将下行,波动幅度或进一步加大。

中国证券报记者此前从业内人士处获悉,国家发改委向各地下发了2022年粗钢产量压减考核基数核对工作相关通知,要求各地核实反馈考核基数。

同时,稳增长政策持续加码,各项措施都在按照提前发力、精准施策的要求全力推进。近期,新增专项债发行再次提速,业内预计5月全国发行的新增专项债可能超过5300亿元。

中信证券钢铁行业首席分析师唐川林认为,近期政策端相继发力,地产端政策松绑力度加大,因城施策的结构性政策助力,同时金融工具加码使用,促使地产行业向良性回归,预计“组合拳”作用将进一步显现。随着库存加速去化,钢铁行业基本面将好转。

近期,多地出台针对土地市场的调整政策,优化土地出让条件,激发土地市场活力,包括下调保证金比例、延迟缴款时间、稳定住宅用地供应以及支持高品质、改善型住宅小区建设等。从近期情况看,部分城市土地市场出现复苏迹象。

多地出台新政

中国证券报记者梳理发现,不少地区出台的房地产市场政策包括下调保证金比例、延迟缴款时间等内容。

广东省中山市发布的《关于优化土地供应促进房地产市场健康稳定发展的若干措施》明确提出,放宽竞买人资格要求、下调竞买保证金比例、优化地价款支付方式、加快项目用地开发建设、优化配套公建设施配建要求。

四川省泸州市住房和城乡建设局等五部门联合印发《促进房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)》提出,新出让的开发建设用地,按起始价的20%确定竞买保证金,出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%;余款可按合同约定分期缴纳,缴款期限最长不超过一年。合理确定开发建设用地拍卖起始价和出让地块面积,支持在符合规划前提下,依法依规采取小面积地块出让方式,降低企业资金压力。对宗地面积100亩以上、企业按土地出让合同缴清价款且无违约违规行为的新出让开发建设用地,在具备单独规划建设条件下,可申请办理分宗建设用地使用权登记。

部分地区提出,稳定住宅用地供应。东莞市住房和城乡建设局网站近日发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,明确提出围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标,优化住宅用地出让条件;鼓励开发企业增加中小套型普通商品住房供应;合理确定住宅用地商业配比;稳妥推进城市更新工作。对分期缴纳土地价款的房地产开发项目,在签订《国有建设用地使用权出让合同》并缴纳不低于50%的土地出让金后,可办理用地规划、工程规划、施工报建等手续,加大助企纾困力度,加快房地产开发建设进度。

有的地区提出,支持高品质、改善型住宅小区建设。安徽省宿州市近日发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,明确提出将按照供需平衡原则,科学编制供地计划,调整供地节奏。支持高品质、改善型住宅小区建设。对热点区域、重点地块,采取“竞地价与竞品质相结合”的拍卖方式出让土地,有效提升住宅品质,推动住宅产品升级换代。

部分去化压力较大的区域暂停土地出让。

5月23日,湖南省自然资源厅网站显示,省自然资源厅、省住房和城乡建设厅联合印发《关于落实房地产市场调控目标优化房地产地用审批的通知》,明确提出对商品住房去化周期超过24个月的市、县,暂停新的商品住房用地审批,

将商品住宅用地挂牌出让规模控制在上年度供应量的20%以内;对非住宅商品房去化周期超过36个月的县市区、除省、市重点招商项目和物流、加油加气站用地外,暂停新的非住宅商品房用地审批和挂牌出让。

提升拿地信心

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,整体来看,近期发布土地新政的地区,在改革措施制定方面更加精细,目标更加明确。

国家统计局数据显示,1-4月,房地产开发企业土地购置面积1766万平方米,同比下降46.5%;土地成交价款为955亿元,同比下降20.6%。

克而瑞研究报告显示,2022年以来,房企拿地信心不足。从拿地销售比来看,百强房企1-4月整体拿地销售比创近五年新低。前4个月仅销售TOP20强房企的拿地销售比高于平均值。前4个月,超过六成的百强房企未参与拿地。

从房企披露的4月份销售简报看,多数房企拿地积极性不高,新增开发项目数量处于低位。

万科A披露,2022年4月公司实现合同销售面积160.9万平方米,合同销售金额308.4亿元;2022年1-4月,公司累计实现合同销售面积793.6万平方米,合同销售金额1373.4亿元。2022年3月销售简报披露以来,公司新增开发项目1个。2021年同期,公司新增开发项目20个。

土地市场分化

采取“两集中”土地出让方式的城市成为房企拿地的主战场。

克而瑞研报显示,截至2022年4月底,今年以来百强房企拿地总金额中的83%用于实施“两集中”土地出让模式的城市。

部分实施“两集中”土地出让模式的城市,通过调整土地出让条件、增加优质土地出让比例等方式,减轻房企拿地资金压力,土地市场出现复苏的迹象。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,预计采取“两集中”方式的城市土地市场会进一步分化。对于楼市去化表现不佳的区域,房企拿地会更加审慎。另外,从民营房企融资角度看,碧桂园、龙湖等房企通过创设信用保护工具的方式发行债券融资,为民营房企融资起到了很好的示范作用,未来民营房企融资有望进一步通畅,拿地积极性有望进一步提高。

多地房贷利率下行 首套房降至4.25%

● 本报记者 武卫红

近日,广州、深圳、北京等地部分银行相继下调房贷利率。5月以来,全国已有80多个城市下调房贷利率,利率水平较去年高点明显下行。业内人士表示,房贷利率持续下行有助于降低购房者成本,提振市场信心,预计房贷利率仍有下行空间,叠加各类松绑政策,有望带动房地产市场成交逐步改善。

利率持续下行

5月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,1年期贷款市场报价利率(LPR)为3.7%,5年期以上LPR由4.6%下调至4.45%。

中国证券报记者了解到,上周以来多地银行陆续下调房贷利率。以广州为例,目前广州地区房贷利率普遍下调15个基点,部分银行首套房贷款利率最低降至4.45%,二套房可降至5.05%。“银行内部上周下发了通知,首套房贷款利率最低可到4.45%,二套最低可到5.05%。”广州银行一位工作人员表示。此外,汇丰银行一位工作人员告诉记者,目前汇丰银行已执行最新LPR报价,首套房贷款利率为4.45%,二套房为5.05%。

深圳一家工行网点的信贷经理则向记者

表示,首套房贷款在5年期以上LPR报价基础上上浮30个基点,二套房上浮60个基点,分别为4.75%和5.05%。

据了解,目前一线城市房贷利率普遍下调了15个基点。其中,北京地区首套房一般在5年期以上LPR基础上上浮60个基点左右,二套房上浮105个基点左右;上海地区首套房普遍上浮35个基点左右,二套房上浮105个基点左右。

此外,据媒体报道,苏州、郑州、天津等地区房贷利率也已下调,部分银行首套房贷款利率最低为4.25%。

为支持居民刚性和改善性住房需求,5月15日,央行和银保监会发布通知,调整差别化住房信贷政策,首套房房贷利率下限调降至LPR减20个基点。此次调整后,首套房贷款利率最低可达到4.25%,二套房为5.05%。

贝壳研究院日前发布的全国重点城市银行房贷利率监测报告显示,5月以来,全国首套和二套房贷款主流利率指数环比加速下行。其中,首套房贷款利率平均值跌至4.91%,二套跌至5.32%,环比分别回落26个基点和13个基点,较去年最高点分别回落83个基点和68个基点,创下2019年以来新低。

报告指出,与去年高点相比,郑州、无锡、绵阳、眉山、新乡等地首套房主流贷款利率下调幅度普遍超过150个基点。以郑州为例,去年10月

首套房主流贷款利率为6.13%,二套为6.37%。与此相比,目前首套房利率下调幅度达173个基点,二套房利率下调幅度达117个基点。

成交有望逐步改善

业内人士预测,房贷利率持续下行有助于减少购房者的支出并提振信心。随着各地加快出台稳增长政策,进一步为楼市松绑,将有助于市场成交逐步改善。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰表示,5年期以上LPR超预期下降15个基点,将全面降低房贷成本,提振市场信心。预计后期银行对于首套、二套房贷款利率都有更大的下调空间,用于支持住房需求,从而带动市场加快修复。

根据长江证券研报,在中性情景下,参照历史平均加点或折扣,当前4.25%的首套房贷款利率下限仍存在一定调整空间。

据易居研究院智库中心日前发布的报告,4月份全国住宅成交继续环比下跌,目前处于偏低水平。在房贷利率下调等因素带动下,预计5月下旬成交有望改善,从而带动全月成交扭转下跌趋势。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,房贷利率下调,有助于降低购房成本,促进房地产市场稳定发展。若后续市场压力仍然较大,不排除房贷利率继续下调的可能性。

水泥市场供需两弱 下半年有望好转

● 本报记者 董添

受疫情等因素影响,水泥市场呈现供需两弱的态势。其中,4月产量不足2亿吨,下滑较明显,创近10年来同期新低。进入5月以来,多地出台错峰生产计划,产销量未见明显复苏。业内人士指出,随着下半年疫情防控、基建投资和房地产投资情况好转,今年水泥出货量有望呈现前低后高的走势。

产量价格双降

中国水泥协会数据显示,2022年1-4月,全国水泥产量累计5.81亿吨,同比下降14.8%,降幅较1-3月份扩大了2.7个百分点。2021年1-4月,全国水泥产量同比增长30.1%。2022年4月水泥产量1.95亿吨,同比下降18.9%。

从下游地产行业数据看,前4个月,房地产市场仍在探底。从全国范围看,房地产开发投资同比出现负增长。新开工面积和土地购置面积均同比明显下降。

国家统计局数据显示,2022年1-4月份,全国房地产开发投资39154亿元,同比下降2.7%;其中,住宅投资29527亿元,下降2.1%。1-4月份,房地产开发企业房屋施工面积818588万平方米,同比持平。其中,住宅施工面积577692万平方米,同比下降0.1%。房屋新开工面积39739万平方米,同比下降26.3%。其中,住宅新开工面积28877万平方米,同比下降28.4%。房屋竣工面积20030万平方米,同比下降11.9%。其中,住宅竣工面积14662万平方米,同比下降11.4%。1-4月份,房地产开发企业到位资金48522亿元,同比下降23.6%。

进入5月份以来,中国水泥协会指出,水泥行业生产和运输仍然受到疫情影响,同时下游需求恢复有限。在此背景下,各地积极部署开展水泥熟料错峰生产。近期,山东、贵州、河北、山西等地先后发布错峰生产计划。

中国水泥协会副秘书长、数字水泥网总裁陈柏林对中国证券报记者表示,受下游需求尚未完全复苏等因素影响,近期水泥产量处于较低水平,预计5月份水泥产销量同比将延续2位数的下滑幅度。

受下游需求尚未恢复等因素影响,近期水泥价格持续走低。

国家统计局数据显示,5月上旬,普通硅酸盐水泥P.O42.5袋装价格为515.7元/吨,相比4月下旬下降0.4元/吨。普通硅酸盐水泥P.O42.5散装价格为460.8元/吨,相比4月下旬下降9.6元/吨。

数字水泥网数据显示,5月中旬水泥市场需求略有好转,企业出货率环比提升5%,但整体出货水平仍停留在6成至7成,库存持续高位,水泥价格延续下跌走势。价格回落主要集中在华北、华东、中南和西南地区,回落在20元/吨至40元/吨。

南方地区受雨水天气影响较大,以湖南地区为例,受持续雨水天气影响,部分基建项目和搅拌站无法正常施工,下游需求清淡,企业发货率维持在5成至6成。

陈柏林对中国证券报记者表示,受煤炭等能源成本上涨影响,水泥每吨成本同比上涨了40元至50元。目前,水泥市场较低迷,行业利润下滑。

9月份景气度有望提升

塔牌集团证券部工作人员对中国证券报记者表示,目前南方地区逐渐进入梅雨季节,雨季、台风对南方水泥厂的产销影响较大。

“公司主要布局粤东地区水泥市场,日产峰值大概是8万吨到9万吨之间。目前恢复到了5万吨至6万吨水平。公司采取经销商制度,经销商再与下游地产、基建等客户签订合同,目前对经销商的销售较平稳。”上述塔牌集团证券部工作人员表示,塔牌集团3月份进行过一次提价,散装水泥价格提高了70元/吨,袋装水泥价格提高了50元/吨。目前的水泥出厂价格超过400元/吨,运费大概为0.5元/公里,公司产品的销售半径在250公里左右。影响水泥市场的因素较多,其中雨水天气对下游开工影响较大。价格走向短期内无法明确判断。从中长期看,随着地产行业逐步复苏,大型基建项目开工率加速提升,基建投资进度有望加快,水泥需求将复苏。其中,9月份是行业传统旺季,很多地产、基建项目会集中赶工,届时行业景气度有望提升。

中国水泥协会预计,下半年地产、基建项目将持续发力,对水泥行业将起到托举作用,水泥需求有望恢复。随着疫情防控、基建投资和房地产投资情况好转,今年水泥出货量预计将呈现前低后高态势。



新华社图片