

# 多项指标好转 房地产市场预期悄然改善



视觉中国图片

销售转暖、融资改善、拿地意愿回升……多家机构的监测数据显示,6月以来,房地产市场趋稳转暖迹象继续增多。

业内人士表示,房地产行业正显现积极变化。未来,随着国内疫情趋于稳定,稳楼市众多举措的综合效应逐步显现,房地产市场有望进一步趋稳。

● 本报记者 王舒媛

## 多项数据继续好转

据多家机构监测,6月房地产市场销售、房地产企业融资、土地市场成交等多项数据均呈现环比向好的势头,市场复苏的信号越发明确。

克而瑞研究中心(简称“克而瑞”)表示,因冲刺年中业绩,房企推盘积极性上升,供应放量叠加稳楼市政策效应逐步显现,房地产市场成交继续回升。据克而瑞监测,6月,30个重点城市新增供应面积1881万平方米,环比增长50%;成交面积1847万平方米,环比增长31%,同比

下降38%,上月为同比下降59%。二手房市场成交也在回升。贝壳研究院数据显示,5-6月,其重点监测的50个城市二手房成交量连续保持环比增长,环比增幅分别为14%、25%;整个二季度成交量较一季度增长约15%。其中,核心城市群的市场复苏节奏较快。

从企业销售数据看,据克而瑞统计,6月,百强房企实现销售操盘金额7329.7亿元,较上月增长61%。

业内人士表示,销售回暖具有重要意义,意味着房企自身“造血”能力逐步恢复。同时,房地产融资环境继续改善,外部“输血”力度加大。

6月,同策研究院监测的40家典型上市房企共完成债权融资499亿元,环比增长23%。Wind数据显示,6月境内债券市场发行的房企债券共491亿元,实现净融资187亿元,为连续第5个月保持净融资为正值,并创下过去12个月新高。

在融资和销售双重回暖的带动下,房地产投资也出现起色。贝壳研究院基于国

家统计局数据测算,5月房地产企业新开工面积、土地购置面积、房地产开发投资环比明显改善,分别增长20%、46%、14%。尤其是新开工面积,结束了连续6个月的环比下降。同策研究院数据显示,6月全国土地成交规模和楼面价格环比均有所回升,分别增长14.3%和60.6%。易居研究院监测数据表明,6月30强房企投资建筑面积环比增长158%;土地市场成交总额环比增长184%,溢价率维持在6%。

## 乐观看法逐渐增多

在更多指标发出复苏信号的同时,房地产市场预期也悄然改善。

诸葛找房数据研究中心(简称“诸葛找房”)的数据显示,6月,其重点监测的50城房地产市场情绪指数为-0.69,较5月上升0.01。

诸葛找房表示,房地产市场情绪正逐渐改善。随着疫情影响逐渐降低,购房者担忧情绪缓解,加之系列政策显现效果,预计7-8月市场情绪指数有望回到“观望”区间的中高位水平。

对于未来行业发展,来自行业观察人士

的乐观看法逐渐增多。浙商证券首席经济学家李超认为,下半年房地产市场销售有望继续改善,单月同比增速转正可期。亿翰智库研究总监于小雨认为,下半年,房地产市场销售情况会不断好转,尤其是到四季度会出

现较明显的改善。

“从城镇化率来看,我国房地产行业已逐步进入成熟期,将从高速发展转向高质量发展,地产投资和增速预计在新周期下形成新中枢并保持良性增长。”李超说。

于小雨看来,房地产市场企稳向好苗头初现,接下来政策继续发力仍有必要。同时,各地在制定出台政策时,仍会尽力寻求兼顾促进市场恢复与防范行业过热。“从政策作用的大小和政策出台的空间来看,

接下来,一些二线城市可能更多会对限贷政策进行调整。”于小雨说。

从企业融资角度观察,肖云祥认为,随着政策优化调整及市场预期改善,房地产企业合理融资需求有望得到更好满足。

## 促行业平稳健康发展

也有业内人士表示,虽然房地产市场弱复苏趋势基本确立,但下行压力犹在,行业预期的持续修复仍需政策的呵护。

同策研究院资深分析师肖云祥认为,未来各地因城施策的力度或与城市等级相适

应,具体将表现为:能级越低的城市由于人口和产业支撑越弱,政策优化调整的尺度会越大;相反,一线城市预计不会有明显的政策松动。同时,政策会更注重引导合理需求的释放,尤其是刚需和改善型购房需求的释放。

# 飞天云动拟在香港主板上市

● 本报记者 彭思雨

7月8日,飞天云动向港交所递交招股书,拟在香港主板上市。随着AR/VR技术在广告营销中的加速渗透,飞天云动业绩增长强劲,近三年营业收入复合增长率达54.02%。业内人士表示,VR硬件发布、生态持续建设以及元宇宙产业政策落地,使国内VR产业迎来发展新机遇,VR内容运营有望分享行业发展红利。

## 业绩快速增长

飞天云动是较早进入国内AR/VR服务行业的企业,主营业务包括AR/VR营销服务、AR/VR内容、AR/VR SaaS业务和IP业务,AR/VR营销服务业务是目前主要收

入来源。

近年来,公司业绩保持较快增速。招股说明书显示,2019年-2021年,公司分别实现营业收入2.51亿元、3.39亿元和5.95亿元,营业收入近三年复合增长率高达54.02%;净利润分别为4190万元、6030万元和7170万元。2022年第一季度,公司实现营业收入2.29亿元,净利润为3820万元。毛利率方面,2019年-2021年,公司AR/VR内容业务毛利率分别为47.9%、47.2%和46.2%;2022年第一季度,受VR游戏内容项目高毛利率带动,AR/VR内容业务毛利率为55.3%,同比增加15个百分点。

主要客户方面,飞天云动表示,公司AR/VR营销服务业务客户主要为广告主及其代理,内容客户主要来自娱乐、教育、文旅、汽车等行业。招股说明书显示,随着公司

客户规模不断上升,前五大客户贡献的收入比重从2019年的46.1%降至2022年一季度末的30.7%,减少了对前五大客户的依赖。

艾瑞咨询数据显示,2021年,飞天云动在我国AR/VR内容及服务市场和我国AR/VR服务市场中的市场份额均居首位,分别为2.6%和13.5%。“目前,AR/VR内容及服务市场用户规模较小,市场格局较为分散,但随着AR/VR技术在营销广告场景中的应用和普及,公司未来有望获得更高的市场份额。”飞天云动表示。

AR/VR已成为广告营销的重要手段。艾瑞咨询数据显示,传统广告形式的点击转化率为0.3%-15%,而AR/VR广告形式的点击转化率为25%,利用AR/VR技术的营销方式具备优势。例如,利用VR技术的环境模拟、追踪与定位,在线广告商能够实现与终

端用户的现实互动,提升用户参与感和趣味性,最终推动广告转化。

当前我国AR/VR内容及服务市场正处于高速发展阶段。艾瑞咨询数据显示,2021年我国AR/VR内容及服务的市场规模(按收入计)为217亿元,预计2022年-2026年,我国AR/VR内容及服务的市场规模将从357亿元增至1302亿元,年复合增长率为38.2%。

## 建设元宇宙生态

元宇宙生态环境由底层技术层、场景应用层、设备层和平台层构成。飞天云动表示,公司将进一步扩展元宇宙生态布局,将元宇宙业务定位在场景应用层和底层技术层。公司计划分三个阶段构建自主元宇宙平台“飞天元宇宙平台”,分别是基础设施搭建阶段、改善平台内容阶段和完善平台生态系统阶段。目前公司已完成平台基本技术建构,开放多玩家开放世界、沙盒系统、用户社交等功能,搭建了可实现VR硬件、PC和手机终端交互的网络架构。

飞天云动表示,公司将不断加强技术研发能力,持续优化现有AI算法,提高图像及文字识别、语义分析等能力,并逐步开发AI创建内容技术能力,实现互动内容的AI制作。招股说明书显示,2019年-2021年以及2022年第一季度,公司研发支出占营收比重分别为4.6%、4.4%、3.6%及3.6%。

飞天元宇宙平台将成为公司新的流量窗口。“随着平台内容服务不断丰富,我们计划就AR/VR内容产品向客户收费,并吸引更多用户访问AR/VR SaaS平台,为AR/VR营销服务客户收集用户流量。”飞天云动表示。

西部证券表示,随着国内外厂商VR新品发布和生态持续建设,国内VR产业迎来发展新机遇,VR内容运营有望分享行业快速发展的红利。

近期多地出台元宇宙产业支持政策。例如,上海日前发布的《培育“元宇宙”新赛道行动方案(2022-2025年)》提出,到2025年,“元宇宙”相关产业规模达到3500亿元。支持无边界、沉浸式展示服务,多人同屏互动、在线社区、语音和动作实时交互等新的商业运营模式建设和场景应用。

## 供需形势向好 钢厂盈利有望上行

● 本报记者 董添

受下游地产、基建恢复速度不及预期等因素影响,钢铁需求不足导致钢材价格持续走低,淡季特征较为明显。近日,中钢协发文呼吁,钢企当前不仅要关注钢铁需求总量的变化,更要关注新材料、新基建、新领域、新业态等钢铁消费结构的新变化。

业内人士表示,中长期来看,压减粗钢产量政策叠加地产、基建、汽车等行业利好政策不断出台,供需形势逐步改善,随着铁矿等原料供给逐步宽松,钢厂盈利有望进一步上行。

## 被动检修情况增多

对于2022年以来钢铁市场的运行情况,中钢协认为,受疫情等因素影响,钢材市场呈现“供给减量、需求偏弱、库存上升、价格下跌、成本上涨、收入减少、利润下滑”的运行态势。钢铁企业统筹推进疫情防控和改革发展工作,努力克服供应链物流不畅、原燃料价格大幅上涨等困难,积极应对市场变化,加强产销组织协同。

但近两个月,钢铁产量显著超出市场需求,钢企利润受到影响。在此背景下,钢企被动减产、检修持续增多。

国盛证券研报显示,钢铁行业淡季效应再次显现,全国高炉产能利用率与五大品种钢材产量近期均出现回落,钢厂被动减产、检修继续增多。在高温多雨天气影响下,钢材需求再度回落。在当前低利润、高供给及弱需求背景下,粗钢产量压减的必要性增强。

民生证券研报表示,长流程方面,螺纹钢、热轧和冷轧吨毛利最近一周分别下降了15元、61元和65元,为了减少亏损,钢厂减产延续。

首钢股份7月7日披露的投资者关系活动记录表显示,随着6月钢材价格下跌,部分企业由于盈利问题被迫检修,但大中型钢铁企业多为计划检修。压减产方面,今年4月国家发改委明确2022年继续压减粗钢产量,重点压减环保绩效水平差、耗能高、工艺装备水平相对落后的粗钢产量。随着国家“双碳”战略的实施推进,钢铁行业供给端受到约束或处于常态化,有利于促进钢铁行业高质量发展。现阶段钢铁行业发展机遇与挑战并存,对于环保绩效好、发展质量好的企业是有利的。

兰格钢铁网监测数据显示,6月下旬,大中型钢企生铁日均产量已经回落到了200万吨以下的水平,这表明国内钢企的减产“闸门”已经打开,短期钢铁产能释放将持续收缩态势。短期来看,国内钢材市场将面临供给持续收缩、淡季需求不足、成本支撑减弱的局面。

## 积极应对淡季行情

中钢协党委书记兼执行会长何文波表示,当前最重要的就是将行业自律付诸行动,坚持按合同组织生产。一是不努力生产然后都放到库存中去,把资产都变成存贷。二是不付款不发货,不要努力销售把收入都变成应收账款。三是反对不正当竞争,不要低于成本线向市场抛售抢占市场份额,恶性竞争损害行业正常市场秩序。

中钢协建议,一要密切跟踪下游各领域需求变化趋势,及时向企业提供动态市场信息;二要重点分析消费结构的变化,满足总量偏弱条件下的新消费增长需求;三要组织研究并提出可操作性的政策建议,为促进高附加值产品发展创造条件;四要加速推进以钢结构建筑为代表的跨行业合作,在扩大钢铁应用上下功夫。

为了应对淡季影响,钢铁企业普遍表示,下半年,将根据市场变化合理安排生产,调整优化品种结构,深入开展对标挖潜,强化资金管理、库存管理、基础管理,加快核心技术攻关,多措并举提升运营效率和经营质量。

## 业绩存在分化

目前,已经披露上半年业绩预告的钢铁上市公司不多,业绩存在分化。

攀钢钒钛预计2022年上半年实现归属于上市公司股东的净利润10.4亿元至11.5亿元,同比增长50.72%至66.66%。业绩变动的主要原因是,公司紧抓市场机遇,根据市场行情及时调整营销策略,全力做好产销衔接,钒钛产品销售价格同比有较大增长。公司保持均衡稳定生产,积极消化主原料、辅料、动力等采购成本上升所带来的减利,严格落实降本增效措施提升盈利能力。

抚顺特钢预计2022年上半年实现归属于上市公司股东的净利润1.53亿元至2.13亿元之间,同比下降50.6%至64.52%。公司表示,上半年,公司使用的镍、钴等主要原材料价格及能源价格较上年同期大幅上涨,受此影响,公司主要产品成本上升,毛利率下降,导致公司2022年上半年经营业绩同比大幅降低。

中钢协表示,需求总量相对较低会促使行业分化,企业间竞争力差距更加显性化,将会出现分化和整合并行的态势。要继续加快推进行业兼并重组,创造条件推动优势资源向优势企业集中。虽然当期行业经济效益出现下滑,但行业总体资产状况仍处于历史较好水平。目前,钢铁企业债务结构持续优化、资产负债率同比下降,短期借款下降、长期借款增加,企业成本费用下降,研发费用支出持续提高,表明行业整体经营较为稳健,有能力有实力可以抵御阶段性风险。

对于中长期钢企的盈利情况,国盛证券认为,预计在粗钢产量年度压减政策的推进下,供给高速增长趋势难以持续,同时钢材需求在稳经济政策导向下逐步回暖,行业供需改善拐点有望临近。中长期来看,压减粗钢产量政策叠加地产、基建、汽车等行业利好政策不断出台,供需形势逐步改善,随着铁矿等原料供给逐步宽松,钢厂盈利有望进一步上行。

# 开新局 谋新篇

华泰期货有限公司成为华泰证券股份有限公司

全资子公司!

注册资本增至29.39亿元!

公司总部乔迁新址!

注册地址:广州市南沙区横沥镇明珠三街1号10层1001-1004、1011-1016房

公司网址: www.htfc.com 客服热线: 400 628 0888

