

多地完成第三轮集中供地 流拍率降低

近期,完成2022年第三轮集中供地的城市数量持续增多,流拍率明显降低,不少上市房企拿地积极性有所提升。业内人士表示,得益于各地供地策略适时调整,流拍率保持低位。受去年低基数影响,四季度土地市场成交额或同比回升。

●本报记者 董添 程竹



视觉中国图片

出让成功率上升

10月17日,天津完成今年第三轮集中供地。本次供地共推出建设用地17宗,总规划建筑面积约为130.8万平方米,起始价合计98.856亿元。其中,涉宅用地15宗,商服用地2宗。最终,17宗地块全部成交,土地出让金合计98.98亿元,16宗地块底价成交。

值得注意的是,在本轮供地中,有6宗是此前流拍过的地块,这6宗地块在本轮土拍中均成功出让。其中,津西青楚(挂)2021-044号地块曾两次流拍,此次由天津市万利通置业有限公司以7.2亿元竞得。回顾天津今年前两轮土拍,首轮集中土拍有9宗宅地流拍;第二轮土拍11宗地块中,2宗流拍,9宗底价成交。第三轮土拍相比前两轮有所回温。

中指研究院天津公司研究副总监文刚表示,本次土拍天津首次采用预审申请方式,分批次进行预告公告,最终挂牌17宗,全部出让成功。预审申请方式一定程度上避免出让地块出现流拍、终止等情况,提高了挂牌出让的效率。此外,天津出台了一系列政策,抬升市场预期,提振开发商拿地动力。

之前,深圳、上海、武汉、苏州等10余个城市完成年内第三轮土拍,部分地区优质地块溢价率较高。9月28日,苏州今年第三批集中供地收官,9宗地块总成交价127.27亿元。其中,5宗地块溢价成交,最高溢价率为9.08%。

业内人士表示,得益于各地供地策略适时调整,流拍率保持低位。展望四季度,当前多地采用“少而优”的供应方式预计将持续。受去年低基数影响,四季度土地市场成交额或同比回升。

房企积极拿地

从房企参与积极性看,不少房企拿地积极性有所提升。武汉2022年第三轮集中供地显示,本次土拍,民营企业参与度显著提升,参与桥口区053号及东西湖区068号两宗地块竞争的大部分为民营企业。

从房企披露的销售拿地简报看,部分房企9月销售情况较好,拿地态度较为积极。华发股份公告显示,2022年9月公司实现销售金额82.6亿元,同比增长45.4%,环比增长24.6%;销售面积为26.9万平方米,同比增长32.5%,环比增长13.5%。公司销售回款保持稳健态势,前三季度回款总额约为500亿元,持续助力公司稳健发展。

新增土地储备情况方面,华发股份称,2022年1-9月,公司共获取14宗土地项目,用地面积共计57.35万平方米。公司积极在长三角核心城市进行战略布局,1-9月在上海、杭州共获取10宗优质地块,用地面积为42.29万平方米,占新增土地储备用地面积比重70%。

招商蛇口近日披露的2022年9月销售及近期购得土地使用权情况简报显示,自2022年8月销售及购地情况简报披露以来,公司近期新增苏州工业园区独墅湖29号地块、杭州崇贤新城向阳B15(FG05-R2-01)地块、杭州市康桥单元GS1202-03地块、上海市徐汇区华泾镇XHPO-0001单元D2B1地块、深圳市龙华福城A922-0823地块、合肥市包河区南二环BH202220地块。

2022年8月销售及购地情况简报披露以来,公司近期新增苏州工业园区独墅湖29号地块、杭州崇贤新城向阳B15(FG05-R2-01)地块、杭州市康桥单元GS1202-03地块、上海市徐汇区华泾镇XHPO-0001单元D2B1地块、深圳市龙华福城A922-0823地块、合肥市包河区南二环BH202220地块。

2022年9月,招商蛇口实现签约销售面积95.21万平方米,同比下降3.69%;实现签约销售金额350.48亿元,同比增长50.23%。

保利发展近期披露的2022年9月销售情况简报显示,2022年9月,公司实现签约面积227.01万平方米,同比下降8.3%;实现签约金额383.95亿元,同比增长6.6%。自9月《关于本公司获得房地产项目的公告》披露以来,公司新增增加房地产项目9个,分别位于上海市、杭州市、南京市、苏州市、合肥市、莆田市。

前三季度业绩预期改善

截至目前,A股共有两家上市房企披露前三季度业绩预告,均为预喜。京投发展预计前三季度实现归属于上市公司股东的普通股股东及其他权益持有者的净利润约24410万元,同比增长191.12%左右。

京投发展预计前三季度实现归属于上市公司股东的普通股股东及其他权益持有者的净利润约24410万元,同比增长191.12%左右。公司业绩预增主要系本报告期利润贡献较大的项目结转产品的毛利率较高;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期增幅较大,主要系上年同期扣除非经常性损益的净利润基数较小的影响所致。

招商积余预计前三季度实现归属于上市公司股东的净利润4.66亿元至4.75亿元,同比增长21.9%至24.26%;实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润3.81亿元至3.9亿元,同比增长9.9%至12.5%。其中,第三季度实现归属于上市公司股东的净利润1.35亿元至1.44亿元,同比增长0.49%至7.2%。

根据招商积余公告,报告期内,公司原有物业管理项目增长、新拓展市场化项目增加、商业运营管理业务规模扩大导致归母净利润同比增加,遗留房地产开发业务同比亏损减少。

中信建投证券研报显示,2022年9月,百强房企实现全口径销售金额约6269亿元,环比增长3.7%,同比下降26.5%,同比降幅较上月明显收窄。信用高、销售量高、拿地金额高的房企业绩有望持续改善。

上海:推进多式联运发展 提升绿色化智能化水平

●本报记者 宋维东

10月19日印发的《上海市推进多式联运发展优化调整运输结构实施方案》(简称《方案》)提出,到2025年,上海铁路货运量比2020年增长10%,上海港集装箱水水中转比例不低于52%,集装箱海铁联运量年均增长15%以上,浦东国际机场国际进出港卡车航班网络通达城市数增长8%以上,新增城市物流车100%使用新能源或清洁能源。

业内人士表示,交通运输是碳排放的重要领域之一。上海此次出台《方案》,加快推进多式联运发展,并以此为抓手,进一步优化货物运输结构,不断提高运输组织效率,提升运输方式绿色化智能化水平,对进一步改善上海国际航运中心集疏运体系,构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通体系具有重要意义。

提高承载能力和衔接水平

《方案》明确,要提升综合货运枢纽能级,强化综合运输通道能力,打造高效畅达集疏运体系,提高多式联运承载能力和衔接水平。

其中,要进一步提升以港口、机场为核

心的综合货运枢纽能级。推动实施小洋山北侧综合开发,推进罗泾等港区转型发展。建设现代化、集约化内河港区,推进白鹤等示范港区建设。巩固国际一流的航空货运枢纽地位,加快推进建设浦东国际机场新型智能货站和进出口货物查验中心,提升国际邮件快件进出口货邮能力。

同时,加快铁路货运场站多式联运设施改造,优化大型物流场站及物资保障基地配套。构建层次清晰、高效有序的多级城市配送体系,完善大型转运中心和配送末端设施布局。推动传统货运场站完善现代物流功能,提升多式联运换装效率,推进临港多式联运中心建设。

上海将加快既有水运通道改造提升,加强长江口航道综合治理,推进长江口辅助航道建设。优化内河运输体系,持续推进“一环十射”内河高等级航道建设,形成“连接苏浙、对接海港”格局。加快推进苏申内港线、油墩港航道整治工程,推进大芦线、大治河延伸段等内河直达通道规划建设,疏解黄浦江核心段航运功能。加快沪通铁路二期建设,推进沪乍杭铁路前期工作落地,充分利用铁路既有线路货运能力,提升人流和物流的统筹能力。优化干线公路对外衔接,推进对外公路建设。

优化码头泊位干支衔接,加强海港与内

河航道直连,提升东海大桥通过能力,推动洋山深水港区与江河铁公等运输方式高效衔接。加快推进沪通铁路二期外高桥装卸线建设,深化罗泾港区铁路专用线、南港铁路专用线规划建设。积极改善港口道路疏运条件,研究港口规划建设专用疏港通道,探索设立集装箱专用通道。优化机场集散道路,推进浦东国际机场、虹桥国际机场周边快速路建设,提高地面集疏运能力。

加快技术装备升级

《方案》要求,提升联运装备标准化水平,提升联运装备设施智能化水平,提升技术装备绿色化水平。

推动长三角区域跨运输方式标准化集装箱循环共用。开展江(河)海直达船型研发与应用,持续推进内河船型标准化,推动铁路箱型标准化,探索航空货物联运装备集装化,培育发展集装箱、半挂车等多式联运设备租赁市场。

加快智慧港航建设,推动自动驾驶船舶、自动化码头和堆场发展,探索内河高等级航道管理数字化转型。常态化推进洋山智能重卡示范运营项目,加强5G、物联网、高精度地图及定位技术在港口集疏运系统中的应用。探索无人驾驶、新能源装备在港

区和堆场等场景率先应用。打造空运业务全流程智能化服务体系。在各级仓储单元,积极推广应用二维码、无线射频识别等技术,提高货物调度效率。

推动内河混合动力船舶、纯电动船舶、LNG动力船舶建造和改造。协同推进船舶和港口岸电设施匹配改造,推动实现岸电使用常态化。推进船舶LNG动力能源加注设施建设。鼓励高速公路服务区 and 港站枢纽规划建设充换电、加气、加氢等配套设施,鼓励探索光伏设备在新建交通设施场景中的应用。积极探索氢能燃料电池的多场景、多领域商业化示范应用,力争在重型载重货车、船舶能源清洁化领域取得突破。

上述业内人士表示,降低交通领域碳排放不仅在于交通工具本身,还涉及交通行业的全产业链条。为此,要在交通工具、绿色能源供给、基础设施建设、交通运输结构、日常管理等方面多管齐下,做好顶层设计,全面统筹规划。

“在此次发布的《方案》中,上海将低碳发展摆在更加突出的位置,全面提升交通基础设施、运输装备和运输组织的绿色水平。”上述业内人士表示,此举将进一步提升全市交通运输绿色低碳转型,提升绿色交通能级,更好地构建绿色高效的交通运输体系。

三季度快递业加速盈利修复

●本报记者 金一丹 见习记者 常芷若

近日,A股两家头部快递公司顺丰控股、圆通速递发布2022年前三季度业绩预告及三季报。其中,三季度,圆通速递盈利同比增幅达223.44%,顺丰控股预计盈利同比增幅超84%,盈利修复显著。业内人士表示,快递行业量、价、成本三方面均有可展望空间,头部企业盈利能力有望保持稳中有进。

三季度业绩改善明显

圆通速递三季报显示,今年前三季度,公司实现营业收入388.25亿元,同比增长27.12%;实现归属于上市公司股东的净利润27.71亿元,同比增长190.47%。其中,第三季度,圆通速递实现营业收入137.58亿元,同比增长24.55%;实现归属于上市公司股东的净利润9.98亿元,同比增长223.44%。

顺丰控股第三季度业绩预计增速也不俗。公司预计第三季度实现归属于上市公司股东的净利润19.1亿元-20.6亿元,比上年同期增长84%-99%。

业内人士表示,快递业三季度业绩大幅提升,主要是由于业务量增长及快递产品单票收入增加。数据显示,第三季度,圆通速递快递业务完成量45.90亿件,同比增长8.51%;9月快递产品单票收入为2.52元/件,同比增长10.65%。1-8月,顺丰控股快递业务量达到69.93亿件,同比增长2.25%,单票价格重新回升到15元/件以上。

顺丰控股表示,在收入端,公司业务量与营业收入增速回升,通过提高服务质量与差异化竞争力,进一步夯实端到端多元物流服务能力,保持健康的产品结构与收入增长;在成本端,精益化资源规划与成本管控的成果稳固,持续深入多网融通和营运模式优化,资源整合与协同能力增强,伴随业务量回升,网络规模效益持续改善。

圆通速递表示,随着新兴社交电商平台、直播带货等模式蓬勃发展,网购渗透率进一步提高,电商消费潜力将持续释放。电商平台向下沉市场转移,快递服务企业深入践行“快递进村”工程,服务网络不断向农村消费市场深度拓展,农村等下沉市场的消费潜力持续释放,行业增长仍具备较强韧性。

东方证券研报表示,顺丰控股和圆通速递业绩超预期,展现了头部快递企业通过对内提升管理能力降本增效,对外提升客户体验和差异化服务能力、增强客户黏性,进而提升盈利能力。

推进业务转型升级

降本增效、推进数字化转型,是快递企业实现业务升级的重要举措。

顺丰控股在接受机构调研时表示,公司持续优化成本效率,进一步推进多网融通与管理升级。2022年上半年,公司已累计实现一、二线城市30个场地的融通,三、四线城市182个场地的融通,场地个数净减少47个。“场地融通”助力公司在满足运营需求的同时更好地管控成本,合理控制各业务板块场地增量,提升场地利用率。此外,公司结合业务量情况规划运力、精准投入,缩减低效线路,持续优化路网线路规划,有效实现大件装载率的提升。

圆通速递聚焦全面数字化转型。圆通速递表示,2022年下半年,公司逐步探索数字化对营销端的赋能与变革,基于“金刚系统”和客户的大数据进行深度分析,逐步打造数字化营销中台。以“客户管家”为重要抓手,推进营销政策差异化、精准化投放并直达客户,大幅提高资金使用效率、降低沟通成本,助力推动传统快递营销模式变革。

东方证券认为,快递行业处于从成长竞争期向成熟发展期过渡的关键阶段,行业逐步从价格战的利润修复走向盈利能力的持续提升。中长期看,国家政策指引快递产业迈入高质量发展阶段,推动行业拓展服务地理与内容边界,深度挖掘二次增长曲线。

中邮证券表示,随着“双十一”网购大促的临近,消费旺季即将来临,快递行业将呈现量价齐升、旺季更旺的特征。国海证券表示,展望2023年,快递行业量、价、成本三方面均有可展望空间,头部企业盈利能力有望保持稳中有进。



视觉中国图片

浙江晨丰科技股份有限公司关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的进展公告

本公司董事会及全体董事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。

●募集资金:本次募集资金总额150,000万元,扣除发行费用后,募集资金净额为149,000万元,已于2022年10月19日全部到账。●募集资金使用:截至2022年10月19日,公司已使用闲置募集资金进行现金管理的金额为150万元,占目前募集资金总额的0.1%。

浙江晨丰科技股份有限公司(以下简称“公司”)于2022年10月19日召开了第三届董事会第三次会议,审议通过了《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》。

产品名称	金额(万元)	预计年化收益率	预计收益金额
理财产品	150.00	2.7%	-

截至2022年10月19日,公司已使用闲置募集资金进行现金管理的金额为150万元,占目前募集资金总额的0.1%。

产品名称	2022年10月31日	2022年10月30日
资产总额	1,273,502,175.10	1,297,347,210.01
资产负债率	1,212,666,328.80	1,191,183,369.02

截至2022年10月30日,公司货币资金为48,368.01万元,本次使用部分闲置募集资金进行现金管理的金额为150万元,占目前募集资金总额的0.1%。

序号	现金管理产品类型	实际投入金额	实际收回本金	实际收益	尚未收回本金金额
1	银行结构性存款	3,000.00	3,000.00	7.56	-
2	银行结构性存款	4,000.00	4,000.00	32.40	-
3	银行结构性存款	1,000.00	1,000.00	2.66	-
4	银行结构性存款	6,000.00	6,000.00	23.67	-
5	银行结构性存款	4,000.00	4,000.00	18.94	-
6	银行结构性存款	5,000.00	5,000.00	38.09	-
7	银行结构性存款	37,150.00	4,000.00	18.24	-
8	银行结构性存款	5,000.00	5,000.00	24.63	-
9	固定收益类	5,000.00	-	-	5,000.00
10	固定收益类	150.00	-	-	150.00
合计		37,150.00	32,000.00	166.38	5,150.00