

多地取消地价上限 核心城市土拍回暖

11月2日，合肥调整土拍规则后首次挂牌出让5宗地块，吸金约77亿元，其中两宗地块溢价率分别达到44.89%、33.95%。近期，合肥、济南、成都、厦门等地土拍取消地价上限，核心城市土拍市场出现回暖迹象。从全国来看，土地市场供求缩量趋势并未改变，分化进一步加剧。

● 本报记者 欧阳春香 董添



视觉中国图片

争抢优质地块

合肥此次土拍取消地价上限，只设置竞拍起始价，不摇号，即采取“价高者得”的竞拍方式。其中，滨湖金融板块05号地块引来多家房企激烈争抢，最终安徽高速以2876万元/亩、溢价率44.89%、总价33.88亿元竞得，成为合肥目前单价最高的地块。10月以来，已有合肥、济南、成都、厦门等热门城市在最新一批土地拍卖中取消地价上限，土拍重现“价高者得”规则。10月30日，济南迎来取消土地最高限价后的首次土拍，多宗土地竞价激烈。其中，两宗地块竞价均超过230轮，溢价率均超过50%。在一线城市土拍中，上海、北京、广州的核心区地块受到企业关注度较高，部分地块触顶摇号。10月31日，北京丰台区两宗地成功出让，共吸引8家房企及联合体参与，出让金共计130.3亿元，平均溢价率为11.37%。10月24日，上海今年第三批第二批地块出让完毕，诞生新的“总价地王”，中海地产联合体以240.16亿元竞得徐汇区龙华街道地块。中指研究院企业研究总监刘水认为，

核心城市在政策带动下，销售市场活跃度提升，土拍情绪有望进一步提振，优质地块将维持较高热度。

土地市场分化

从全国范围看，土地市场分化较为明显。中指研究院数据显示，2023年1-10月，全国300城住宅用地推出3.7亿平方米，同比下降32.6%；成交2.6亿平方米，同比下降35.4%。诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪对中国证券报记者表示，今年以来，一线城市土地市场呈现“高溢价低流拍”特征，二线、三四线城市“低溢价高流拍”并存。取消地价上限后，热门地块溢价空间将进一步打开，将造成热门地块更热，冷热分化加剧。58安居客研究院高级分析师许之静认为，核心城市优质地块尚能维持一定热度，土拍市场整体改善并不明显。取消地价上限，让地价回归市场，一定程度上有利于提振土地市场情绪，尤其是热点城市及核心片区，优质地块溢价率突破之前上限，或进一步稳定房价预期。当前，已有成都、济南等城市取消地价上限，预计后续将有更多

城市跟进。另外，改善型需求已经成为市场成交主力，远郊区限墅令的优化，有利于更多改善型产品进入市场，郊区土地市场及楼市情绪有望修复。

严格把控风险

从拿地主体看，央企和地方国企仍是拿地主力，民企拿地占比处于低位。2023年1-10月，22城国企拿地金额占比为56%，较2022年全年提升19个百分点。而民企拿地金额占比在两成左右。刘水认为，取消地价上限后，企业凭借资金实力获取土地，更加考验房企的产品力以及经营能力。国企资金实力相对较强，不少中小房企资金面承压，拿地压力增加。对于拿地策略，华侨城A近日公告称，在获取土地资源方面，今年以来公司始终坚持两个基本原则，一是调仓换仓，二是以收定投。截至目前，公司共参与30多宗土地竞拍，成功补充佛山顺德区、禅城区，无锡经开区，成都金牛区4个优质地产项目，合计新增土地面积38万平方米，计容建筑面积160万平方米。近年来，公司持续强化招拍挂资源获取能力，在核心城市招拍挂市场已具备一定竞争力，后续将持续拓展

核心城市、核心地段招拍挂项目，保持多元化拿地能力。

在此之前，龙湖集团管理层称，上半年，土地市场特点明显，很多企业的投资策略趋同，导致一、二线城市尤其是核心区域竞争非常激烈。在这种情况下，龙湖上半年在14个重点城市获取20块新土地，总货值546亿元，权益地价180亿元。截至2023年6月底，公司的总土储5489万平方米，对应货值7038亿元，其中80%布局在一、二线高能级城市。公司会通过“以销定支”把握好投资节奏，优中选优。另有央企土储相关负责人对中国证券报记者表示，公司会积极参与土拍市场，同时严格把控风险。目前，房地产行业利润率比较透明，开发商在拿地的时候，就可以计算出项目的利润率。公司会重点参与高能级城市的热土地块，提高项目利润率，同时加速项目去化。上述负责人称，目前，房地产行业整体有所企稳，以开发贷为代表的资金成本有所下降。作为资金密集型行业，房地产行业的地价成本、建安成本、资金成本、营销成本、管理成本都比较透明，加快资金周转成为行业共识。如何在拿地之后实现快速销售，是各家房企都要考虑的问题。

苹果第三季度营收同比下降0.72%

● 本报记者 张兴旺

11月3日，苹果发布2023财年第四财季（2023年第三季度）财报。该季度，苹果实现营收894.98亿美元，同比下降0.72%；净利润为229.56亿美元，同比增长10.79%。尽管iPhone手机业务收入有所增长，但苹果其他硬件业务表现不佳，营收连续四个季度同比下滑。

iPhone业务营收实现增长

分业务来看，第三季度，iPhone业务营收为438.05亿美元，上年同期为426.26亿美元；Mac业务营收为76.14亿美元，上年同期

为115.08亿美元；iPad业务营收为64.43亿美元，上年同期为71.74亿美元；可穿戴、家居及配件业务营收为93.22亿美元，上年同期为96.50亿美元；苹果服务业务营收为223.14亿美元，同比增长16.29%。第三季度，苹果大中华区营收为150.84亿美元，同比下降2.50%，上年同期为154.70亿美元。根据市场研究机构Canalys发布的报告，2023年第三季度中国智能手机市场出货量同比下降5%，降至6670万部。其中，苹果出货量为1060万部，同比下降6%，出货量排名第三。苹果CEO库克表示，在中国市场，苹果第三季度iPhone业务收入创下纪录。Canalys发布的报告显示，iPhone 15系列

新品进行了大量升级。尽管市场竞争日益激烈，但iPhone 15系列的发布，为苹果三季度出货作出较大贡献。库克表示，iPhone 15系列的市场表现要好于上年同期的iPhone 14系列。由于需求旺盛，iPhone 15 Pro和iPhone 15 ProMax供不应求。

消费电子市场有望复苏

从全球市场来看，Canalys称，2023年第三季度，全球智能手机市场出货量2.95亿部，同比降幅收窄至1%。在iPhone 15系列新品需求的推动下，苹果出货量达5000万部，同比下降6%，市场份额为17%，排名第二。

市场研究机构IDC认为，在中国市场，更多消费者需求偏向于iPhone 15 Pro和iPhone 15 ProMax。随着供货问题的好转，苹果的出货量有望得到改善。华泰证券研报称，智能手机市场经历了漫长调整期。在华为Mate 60系列和苹果iPhone 15系列等新机带动下，近期产业链出现复苏迹象。在手机升级放缓的背景下，苹果将于明年年初上市的MR头显设备Vision Pro有望接棒，成为消费电子行业新的增长点。中信证券认为，华为、苹果和小米等企业发布手机新品，有助于刺激消费者换机，加快换机周期，并持续推动消费电子市场复苏，消费电子产业链相关公司有望受益。

就业数据反弹 加息难言结束

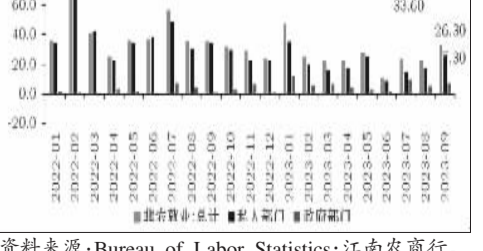
——美国9月新增非农就业数据点评

最新美国劳工统计局数据显示，9月美国新增非农就业人数33.6万人，预期17万人，前值22.7万人（修正后）；失业率3.8%，预期3.7%，前值3.8%。薪资增速方面，平均时薪同比升4.2%，略低于预期和前值4.3%；环比升0.2%，略低于预期0.3%，并持平前值。劳动参与率稳定在62.8%，符合预期。数据公布后，美元冲高回落，收于106关口附近。美国三大股指低开高走。各期限美债收益率走高。其中，10年期美债收益率上涨8个基点至4.806%。国际金价短线下跌至1810美元/盎司后反弹收于1832美元/盎司，短线初现企稳迹象。

一、就业数据拆解

1.新增非农就业人数

9月，新增非农就业人数33.6万人，远超市场预期17万人和修正后前值22.7万人，创今年1月以来新高。（图表1）。



资料来源:Bureau of Labor Statistics;江南农商行。

分项方面，9月私人部门增加了26.3万人，政府部门新增7.3万人。私人部门中商品生产新增2.9万人，较8月下降1.8万人。其中建筑业新增1.1万人（前值3.6），制造业新增1.7万人（前值1.1）。私人部门中服务生产当月新增23.4万人，是当月新增就业人数

的主要贡献项。其中，休闲和酒店业就业人数新增9.6万人（前值4.4），教育和保健服务增加7万人（前值9.7），专业和商业服务增加2.1万人（前值1.1）。此外，包括零售业、批发业等分项的就业人数均有不同幅度增加。9月，信息业就业人数则下降0.5万人，已连续三个月减少，但降幅有所收窄。

图表2:美国新增非农就业人数一分项(单位:千人)

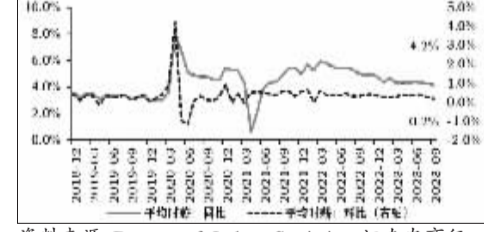
行业	2023年9月	2023年8月	2023年7月	2023年6月	2023年5月
制造业	1.7	1.1	1.1	1.1	1.1
建筑业	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
批发零售业	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
信息业	-0.5	-0.5	-0.5	-0.5	-0.5
教育保健	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
休闲酒店	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
专业商业	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
其他	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1
总计	33.6	22.7	22.7	22.7	22.7

资料来源:Bureau of Labor Statistics;江南农商行。

9月新增非农就业人数远超市场预期及过去12个月平均水平26.7万人。值得注意的是，本次就业报告还同时上修了7月和8月的新增就业人数，合计共增加了11.9万人（其中7月7.9万人，8月4万人），而此前数月均为下修数据。最新数据显示，新增就业人数下降趋势被打断，就业市场依然富有韧性。

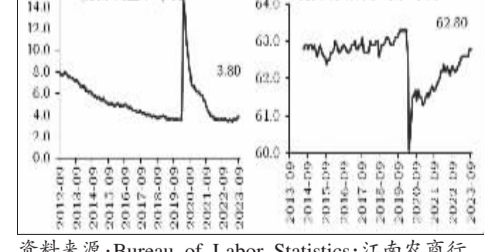
时薪增速方面，9月私人非农平均时薪涨至33.88美元，较上月增加7美分，由此环比上涨0.2%，与前值持平，但低于预期0.3%。环比涨幅连续两个月稳定在0.2%，为2022年2月以来首次。同比方面则上涨4.2%，低于预期和前值4.3%，录得2021年7月以来新低。9月，在新增就业人数增长强劲下，时薪增速同比、环比均录得新低，或令美联储稍感欣慰。未来若环比增速继续稳中有降，则同比增速也有望

加速回落。图表3:平均时薪增速(单位:%)



资料来源:Bureau of Labor Statistics;江南农商行。

失业率与职位空缺数:图表4:美国失业率与劳动参与率(单位:%)



资料来源:Bureau of Labor Statistics;江南农商行。

9月，失业率稳定在3.8%，略超市场预期3.7%，连续两个月高于3.5%-3.7%区间。劳动参与率同期依然保持在62.8%。失业率虽然略超市场预期，但却符合美联储最新预测，且依然位于近几十年低位。本周稍早公布的8月职位空缺数意外升至961万人，较上月增加69万人，职位空缺率升至5.8%。单个失业者拥有的职位空缺稳定在1.51，疫情前为1.2。整体上看，近期美国劳动力市场供需矛盾有所

升温。图表5:职位空缺数(单位:千人)



资料来源:Bureau of Labor Statistics;江南农商行。

2.ADP就业人数

周三公布的ADP就业报告显示，9月美国企业新增就业8.9万人，不及市场预期15.3万人和8月数据17.7万人。分项看，休闲酒店业增加9.2万人（前值2.9），是主要贡献项。而专业与商业服务、贸易运输与公用事业、制造业当月分别减少3.2万人、1.3万人、1.2万人，是主要拖累项。薪资方面，换工作和留职人员的工资增长放缓。其中，留职人员工资同比增长5.9%；换工作人工工资同比增长9%。ADP首席经济学家表示，“我们看到本月就业人数急剧下降。此外，我们看到过去12个月的工资稳步下降”。

二、劳动力市场与美联储政策展望

9月，新增非农就业人数远超市场预期，为今年1月以来新高，就业人数数中有降的趋势被打断，就业市场依然富有韧性。在新增就业人数增长强劲下，时薪增速同比、环比均录得近两年新低，或令美联储稍感欣慰。若环比增速延续稳中有降，则推算同比增速也有望继续下降，这将有助于通胀回落。失业率虽然略超市场预期，但依然位于近几十年低位，符合美联储最新预测。就业市场增长、时薪增速回落是美联储愿意看

隆基绿能钙钛矿电池技术实现新突破

● 本报记者 何昱璞

11月3日，隆基绿能宣布了一项电池转换效率创新成果，其在商业级绒面CZ硅片上实现了晶硅—钙钛矿叠层电池33.9%的转换效率，并于近日获得美国可再生能源实验室(NREL)的权威认证。

转换效率达33.9%

根据NREL最新认证报告，隆基绿能自主研发的晶硅—钙钛矿叠层电池效率达到33.9%，这是目前全球晶硅—钙钛矿叠层电池效率的最高纪录。此前，该电池效率的世界纪录是33.7%。

隆基绿能创始人、总裁李振国表示，太阳能电池光电转换效率是评价光伏技术潜力的关键指标和风向标。据介绍，去年全球新增装机240GW，太阳能电池转化率提升0.01%，意味着每年可多发1.4亿度。

作为占据90%以上市场份额的主流电池技术，晶硅单结电池转换效率不断提升，越来越接近其理论效率极限29.4%。而晶硅—钙钛矿叠层电池的理论效率极限可达43%。电池转化率提升有助于降低成本。以电池片为例，在20%转换效率的基础上，转换效率提高一个百分点，下游电站可以节约5%以上的成本。

坚持创新驱动

晶硅—钙钛矿叠层电池技术为开发下一代高效太阳能电池开辟了全新赛道。采用该技术，同样面积的光伏板，吸收同样的阳光，可以发出更多电量。

隆基绿能首席科学家徐希翔介绍，2022年11月，隆基绿能公布其硅异质结电池效率突破26.81%，成为全球晶硅单结电池领域的世界纪录。此次研发团队刷新晶硅—钙钛矿叠层电池世界纪录，标志着隆基绿能在晶硅单结电池和晶硅—钙钛矿叠层电池两大赛道转换效率均成为世界第一。

李振国表示，隆基密切关注行业变化，坚守降本增效和创新主赛道。“隆基关注产业前沿发展，布局了多种技术路线，并协同多方打造高效研发模式和创新机制，筑牢‘护城河’，同时帮助其他企业穿越行业周期。呼吁全行业回归技术竞争主赛道，通过持续的科技创新助力中国光伏行业持续领先全球。”

中国光伏行业协会副秘书长江华表示，光伏行业以成本为导向，降本增效是发展核心。持续提升光伏电池的转换效率，是降低光伏发电成本的有效举措。这种高效率电池技术真正实现量产，将促进光伏发电成本大幅下降，对于推动我国乃至全球光伏市场发展都是利好。

产业化有望提速

光伏行业迎来电池技术迭代的关键期。从太阳能电池技术发展历程看，第一代是以硅为基本材料的太阳能电池；第二代是薄膜太阳能电池，第三代为新型太阳能电池，主要包括钙钛矿太阳能电池、染料敏化太阳能电池、有机太阳能电池和量子点太阳能电池。

目前，以钙钛矿为代表的第三代电池技术产业化正在提速。根据CPIA预测，2023年平方米级钙钛矿光伏组件产品有望实现17%-19%的转换效率，预期2030年可能提升至25%。

徐希翔表示，晶硅—钙钛矿叠层电池33.9%的转换效率是阶段性成果，公司科研团队将进一步提高转换效率，致力突破35%这一转换效率目标。

谈及钙钛矿电池产业化进程，他表示，钙钛矿电池产业化需要实证数据和应用场景的支撑，目前离大规模产业化尚需时日。公司研发团队有信心，钙钛矿电池产业化会很快提速。

到的，表明经济“软着陆”可能性上升。但强劲的就就业数据也使得美联储年内再次加息的概率阶段性上升。关注9月通胀情况，数据或令政策路径进一步清晰。随着就业数据落地，美元或迎来短暂调整，而美债收益率在加息预期下仍易上难下。（江南农村商业银行 智研江南公众号 余小龙）联系人：蒋丹 0519-89995126）

免责声明

本报告由江苏江南农村商业银行提供，仅供本公司客户使用。本报告仅在相关法律许可的情况下发布，所提供信息均来自公开渠道。本公司尽可能保证信息的准确、完整，但不对其准确性或完整性做出保证。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，相关的分析意见及推测可能会根据后续发布的研究报告在不发出通知的情形下做出更改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

市场有风险，投资需谨慎。本报告中的信息或所表述的意见仅供参考，不构成对任何人的投资建议。投资者不应将本报告视为做出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺对投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的损失负责。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自引用、刊发者承担。本公司对本免责声明条款具有修改和最终解释权。