

“价高者得”带动土地价格回归市场化

截止到11月末,仍有近五成销售百强房企未拿地。

许多城市执行6、7年之久的土地限价政策,近来相继被解除。自10月份以来,22个实行集中供地的城市中,目前取消限价、恢复“价高者得”的至少有18个,一线城市广州亦位列其中。

取消土地最高限价的新政落地后,不少热点地块房企竞价盛况再现,11月初的合肥土拍刷新了当地最高成交单价纪录,成都、福州等城市的土拍也相继刷新了楼板价TOP2纪录。不过,上述的热闹只是点状高热,整体市场热度仍处于相对低位,南京、无锡近期出让的地块均底价成交。据克而瑞统计,11月土地市场的整体溢价率为3.7%,为2023年以来第二低点。

当前土地市场明显分化的根源在于销售端尚未完全转暖,房企将有限的资金进一步聚焦在核心城市优质板块。业内认为,在地产供求关系发生重大变化的当下,各地解除对土地的最高限价,既是“稳地价”的要求,也有助于土地资源发挥真实价值,适应当前的地产环境,稳定市场预期。

土地市场点状高热

新近取消了土地最高限价的重点城市是广州。11月下旬,广州挂牌了3宗住宅用地,总起价26.67亿元,与以往不同的是,3宗地块均未设置最高限价,按“价高者得”出招。

自10月至11月末,22城中有18城已实际落实取消土地限价,仅北上深尚未调整,宁波的溢价率上限则由15%上调至30%。

此前有观点认为,当前企业在土地市场的总体表现理性,恢复价高者得是回归市场化竞争,核心位置地块应有价值得到实现,非核心位置地块也能获得更高关注度,平衡当前不同位置地块的“冰火两重天”。

不过,从近期各城市的情况来看,土地市场的分化情形未得到明显改善。10月以来,多个城市都进行了新规之后的首次土拍,市场情况分化明显。苏州、合肥、福州、成都拍出溢价率超30%地块,最高溢价率则高达55.64%,但南京、无锡等不少城市的大部分地块仍以底价成交。

在城市内部,苏州第八批次地块中,仅工业园区的一宗地块溢价超30%成交,余下5宗地块皆为底价;成都溢价成交的地块也仅3宗。取消限价仅带动少量核心城市优质地块土拍升温,个别地块竟拍出高溢价,其余地块普遍底价成交甚至流拍。

有房企投拓人士向记者分析,按照以前的经验,土地限价放开,房企为了拿地,每一次都会多出一块钱,土地的溢价率就会有所提升,位置好的地,溢价率能更高,就会显得市场火热,“只不过现在市场不一样了”。

当前销售端恢复程度及房企资金面是影响土地市场情绪的关键因素。今年9月以来多地优化楼市政策,但政策效果持续性不足,销售端尚未转暖,房企仍采取“精准投资”战略,在有限资金内,进一步聚焦核心城市优质板块。

中指研究院分析师孟新增向记者表示,短期来看,当前全国土拍情绪仍较低迷,取消地价的限价,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,优质地块溢价率或突破之前上限,有利于进一步稳定房价预期,但对多数城市及非核心区域带动效果或有限。

中银证券则认为,取消土拍限价之后,提升土拍热度,后续可能会传导到房价,居民对房价的看跌预期也许能够得到缓解;同时,若增加核心地块的供应,或能带来一波拿地热潮。但是考虑到房企拿地信心仍在低位,销售数据仍待观察,因此即使年末土地市场有一小波翘尾行情,但也难以扭转全年土地成交规模下行的趋势。

今年,土地市场仍保持低温运行的态势。根据中指数据,2023年1月-11月,全国300

城住宅用地推出、成交同比分别下降21.5%、28%,供需两端皆呈弱势。

中指院预计,进入12月份,各城市加快供应,但土拍热度或将进一步下降,因为年底拿地无法开盘,房企参与土拍意愿不足,需要优质地块激发土拍热情,同时地方政府倾向于将优质地块留到2024年上半年供应,届时房企资金相对充足,且全国性房企为区域间竞争投资额度,出价意愿更强。

取消限价稳预期

土地限价源于2016年以来全国房地产销售市场和土地市场持续火热,各地地王频出。合肥屡有地块拍出200%、300%以上的高溢价率,佛山、东莞、无锡等城市全年地王数量也在10个及以上,深圳宝安区一宗地块总价高达310亿元,上海闸北一宗地块以超10万元/平方米成为单价地王……

面粉贵了,面包的价格也难免水涨船高,地价攀高,房价也面临上涨的压力。

这一时期,各地实行限价地,以期市场降温。2016年5月,苏州出台了土地限价令,为地块设定最高报价,超过后则终止出让且竞价结果无效;此后10月,各城市再密集发布调控政策,广州、厦门、合肥等城市也开始限价地,并搭配竞配建等措施。

但这依然没有改变当年逢拍必出地王的格局。据克而瑞,2016年全年,全国共产生了336宗单价、总价地王,数量再创新高。

此后,2021年3月,监管层规定全国22个主要城市的宅地供应开始实施“集中挂牌、集中出让”政策,北京、上海等部分城市设定了土地竞价的溢价率上限,多为15%。这也未能有效对土地市场的热度形成降温,部分开发商还通过设置多个马甲的形式参与竞拍,以提高拿地命中率,反而大幅提升了市场热度。

公开信息显示,2021年的首次集中供地中,各重点城市土拍的成交溢价率集中在20%-35%,重庆的首轮出让中则有半数地块

溢价率超50%。

这年8月,监管层再次明确要求,各地需将土拍溢价率控制在15%,并不以竞配建等方式增加实际地价等。随着2021年下半年以来的市场调整,楼市持续下行,房企流动性压力日益凸显,爆雷事件接连出现,民营房企的表现越发乏力,各地的土地市场出现大幅降温,直至当前。

据克而瑞,2023年前11个月,百强房企拿地金额同比下降13%,截止到11月末,有近五成销售百强房企未拿地。

在房地产市场在艰难重启的当下,各地纷纷选择解除对土地的限制。平安证券分析称,地价、房价具有联动效应,此前“稳地价、稳房价、稳预期”目标下,各地纷纷实行土地拍卖最高限价机制;如今随着楼市与地市场骤冷,地产供求关系发生重大变化,放松地价最高限制,让土地资源发挥真实价值,有助于适应当前的地产环境。 本报综合消息

手机出货量大涨近六成,谁在换机?

中国信通院近日公布的数据显示,今年9月国内手机出货量同比大涨近六成。多个市场咨询报告也显示,国内手机市场在回暖。新一波“换机潮”要来了吗?

暴涨六成,手机市场回暖?

中国信通院最新的数据显示,2023年9月,国内市场手机出货量3327.7万部,同比增长59.0%,其中,5G手机2871.7万部,同比增长90.1%,占同期手机出货量的86.3%。

在刚刚过去的“双11”,某电商平台数据显示,在“双11”期间,折叠屏手机成交量同比增长超3倍,运营商合约手机成交量同比增长超10倍。11月底刚发布的某品牌手机,开售仅仅5分钟,销售60万台……

多个咨询报告也显示手机市场在回暖。科技市场独立分析机构Canalys称,2022年全球智能手机市场经历大幅下滑12%后,2023年市场呈现初步的复苏迹象。尽管预计2023年出货量仍下降5%,但复苏曙光显现。

谁在换机? 男性消费崛起?

艾瑞咨询11月份发布的报告称,相比普通用户,Z世代年轻人群展现出追求新潮、拒绝延迟满足的消费特征,换机频率显著更高;即时零售用户中Z世代年轻人有七成会选择在1年内换购手机。

有近日换手机的消费者对记者表示,“现在各个手机品牌都推出了换购,只用了一年的旧手机可以折合一个可以接受的价格,我基本上是一年换购一次,这样每年都能用上新款。”

上述报告也指出,在换机人群中,淘汰换新是最广泛、最日常的购机场景,占比达34%;新品尝鲜占比21%,他们总会希望第一时间到手尝鲜。这样算下来,这两者占换机用户一半以上。还有分析认为,手机数码的热销和男性消费群体崛起有关系。数码产品一直受到男性消费者青睐,此次“双11”依然稳定发挥,某电商平台“双11”开场10分钟,大牌手机成交额同比增长100%,其中不少都是男性用户。

本报综合消息

A股三大股指12月6日集体低开。早盘在新能源板块回暖带动下,三大股指一度成功转涨。核心资产午后悉数转暖,带动两市迅速扩大涨幅。量能不足,两市冲高回落。

从盘面上看,新能源赛道回暖,锂电池方向领涨;网游题材午后崛起,短剧概念同步拉升;猪肉、稀土行业涨幅靠前。食品股冲高回落,无人驾驶指数回调。

至12月6日收盘,上证综指跌0.11%,报2968.93点;科创50指数涨0.35%,报848.79点;深

A股三大指数涨跌互现

证成指涨0.66%,报9533.25点;创业板指涨0.58%,报1881.94点。

Wind统计显示,两市及北交所共3248只股票上涨,1827只股票下跌,平盘有235只股票。

两市成交8170亿元;两市及北交所共有60只股票涨幅在9%以上,22只股票跌幅在9%以上。

Wind数据显示,北向资金全天净买入23.42亿元,终结此前连续3日净卖出态势,午后一度加仓超50亿。 本报综合消息

股市动态

重返千亿水平 新基金发行回暖

在刚刚过去的11月,公募基金新品发行数据呈现回暖态势。据Wind统计,今年11月共有142只基金发行成立,合计募集资金1311亿元,重返千亿水平,不仅环比翻倍,且与今年各月相比,成立的新基金数量和募集规模均达到次高点。

记者注意到,债券基金发行量大幅增长,是11月发行数据回暖的重要动力。

债券基金配置需求提升

据Wind统计,今年11月共有142只基金发行成立,合计募集资金1311亿元,重返千亿水平。环比10月份来看,11月成立的基金数量和募集规模均翻倍。10月份,在长假因素影响下,仅有64只基金发行成立,募集规模545亿元,创下自2月以来的新低。

不仅环比增长明显,且与今年各月相比,11月成立的基金数量和募集规模均达到次高点,仅次于今年3月份的水平。3月份共有156只基金成立,募集资金规模1443亿元。

从平均募集规模看,11月单只基金平均发行规模为9.23亿元,虽然仍然未能重回两位数,但与各月相比,仍然处在较高水平。

今年以来,除2月之外,各月平均发行规模均在10亿元以下,最低的是今年5月,一度低至6.6亿元左右。

记者注意到,债券基金发行量大幅增长,是11月发行数据回暖的重要动力。多只中长期债券基金发行规模达到80亿元,包括富国瑞丰纯债、鑫元稳丰利率债、大成景熙利率债、华商鸿裕利率债,南方基金发行规模也达到77亿元。这些基金均为中长期纯债基金,认购户数均在400户以下,南方基金认购户数仅66户,为机构定制产品的概率较大。这也显示了在权益市场波动之下,机构对固定收益资产的配置需求较高。

此外,债券指数基金也有不错的发行数据。人保中债1年—5年政策性金融债、建信中债1年—3年政金债指数、恒生前海中债0年—3年政策性金融债、国联中债0年—3年政策性金融债的发行规模均在50亿元以上。

股票基金发行呈现暖意

股票基金的发行在11月份也呈现一定的暖意,共有43只股票型基金发行成立,合

计募集规模169亿元,在今年各月内排第二位。多只股票类基金的发行规模超出10亿元,而这些基金以指数型基金为主。

数据显示,11月份,华夏上证科创板100ETF发行规模约39亿元,在权益类基金中最高。科创板100指数型产品是近来基金管理人密集布局的产品。截至11月30日,布局科创板100的ETF系列产品仅有9只。华夏上证科创板100ETF获得4.4万户投资者认购,成为首募阶段认购户数最多、规模最大的跟踪科创板100的指数产品。相比科创50指数,科创100成份股市值较小,其中近八成公司市值低于200亿元。

易方达深证50ETF、富国深证50ETF的首募规模均在20亿元以上,分别为26亿元和24亿元。这两只基金与华夏上证科创板100ETF一样,均只发行了5天,分别获得了1.9万户投资者和1.3万户投资者认购。摩根标普港股通低波红利ETF、华泰柏瑞上证科创板100ETF,分别募得14亿元和11亿元,获1.7万户投资者和1.3万户投资者认购。 本报综合消息



本省股票昨日收盘

名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)
*ST西钢	2.99	+1.70	23678
青海华鼎	4.68	+0.64	123351
青海春天	8.13	+0.25	49867
金瑞矿业	9.26	+2.43	24373
西部矿业	12.94	+1.33	145054
正平股份	3.77	+1.07	55735
盐湖股份	16.20	+3.65	662398
天佰德酒	14.44	+1.05	31557

沪市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
N艾森	61.20	+118.34
凯因科技	37.62	+19.96
汇宇制药	16.65	+13.65
特宝生物	54.45	+12.27
上海谊众	62.10	+10.60
文投控股	2.48	+10.22

深市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
科恒股份	14.50	+20.03
因赛集团	38.23	+19.99
掌趣科技	6.58	+15.44
天力锂电	33.83	+11.47
兆新股份	2.70	+10.20
天汽模	5.35	+10.08

名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
C锦江	15.84	-11.21	贵州茅台	1703.00	407800			
惠发食品	16.54	-10.01	圣龙股份	45.81	317479			
日盈电子	29.58	-10.01	海光信息	75.59	316586			
东安动力	16.55	-10.00	东安动力	16.55	286031			
伟时电子	31.36	-9.99	赛力斯	74.40	273348			
中公高科	38.48	-9.99	隆基绿能	21.10	237556			

名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
锦鸡股份	10.71	-10.68	长安汽车	19.31	703035
中富通	19.06	-9.75	天齐锂业	55.98	660674
*ST左江	175.00	-9.33	宁德时代	162.88	602434
小崔股份	10.02	-8.49	掌趣科技	6.58	456837
西部矿业	10.32	-8.35	昆仑万维	37.75	413052
日海智能	9.75	-7.93	中文在线	30.87	386870