

· 资讯 ·

房企到位资金增速回落

阳光城·君山墅3月销售1.44亿元

北京商报讯(记者 董家声)机构日前发布的北京3月别墅成交排行榜显示,位于密云的阳光城·君山墅以1.44亿元的销售额以及单月成交18套的成绩拿下3月北京别墅市场双冠。

在谈及君山墅热销话题时,4月17日在密云别墅生态宜居新城价值论坛上,北京市房地产协会秘书长陈志认为,不可复制的生态价值是密云别墅最大的优势所在。数据显示,密云区森林覆盖率达到63.91%,林木绿化率达到72.5%,林木生态覆盖率达到82%。

阳光城·君山墅营销负责人覃蛟介绍,在拥有自然优势的同时,该项目也在配置、服务方面下了功夫。例如,君山墅引入阳光城旗下创新品牌“优悦+”全天候物管服务,将别墅价值从产品价值向服务价值丰富延伸。

迪拜房产受购房者青睐

北京商报讯(记者 彭耀广)刚刚闭幕的2018年北京春季房展会上,海外置业依然是参展项目的主力。据了解,20多个国家和地区的80余家参展商的数百个项目参加本次房展会。除了美国、澳大利亚、泰国等海外置业热门投资地之外,今年,迪拜区域的参展项目数量增多。

来自于迪拜的开发商Ellington也携多个项目参与北京春季房展会。该公司相关负责人表示,迪拜房产项目每年的租金收益率可达7%-10%,很多人因为这样的高租金收益投资迪拜的房产,另外开放的政策让很多海外人士还可以通过贷款进行房产投资。加上2020年迪拜世博会的加持,迪拜房产一直持续增温,这使得人们有强烈的理由在迪拜购买房产,并且通过较高的租金来获得投资收益。

一位意向购置迪拜房产的购房者称:“迪拜是中东地区最繁华与发达的城市之一。与中国互相免签,购置房产可办理投资签证等越来越多的利好政策,都给了我们这些潜在投资者十足的信心,尤其是投资回报率较高”。

据了解,Ellington以创新设计为发展战略和企业文化,以开发精品豪华物业为企业核心价值观,提供个性化定制服务为公司宗旨。通过与国际一流建筑师的紧密合作,结合当下最流行的时尚元素,聘用世界或地区一流的施工单位,开发了20项住宅物业。

房地产开发企业到位资金情况通常是衡量房地产企业钱袋子的重要指标。4月17日,国家统计局公布2018年1-3月全国房地产开发投资和销售情况,对一季度房地产开发企业到位资金情况进行了披露。数据显示,今年一季度房企到位资金同比增长3.1%,相比近两年增速水平出现一定回落。其中,国内贷款和利用外资的资金变化最大,具体表现为国内贷款增速不足1%,放缓明显;利用外资量同比降近八成。

到位资金增速放缓

国家统计局数据显示,2018年一季度,房地产开发企业到位资金36770亿元,同比增长3.1%,增速比1-2月回落1.7个百分点;与去年全年的8.2%以及去年同期的11.5%涨幅相比,增速回落较为明显。

行业人士评论称,房地产开发到位资金是专门用于项目开发,因此与房地产投资直接密切相关。今年一季度房企到位资金增速回落,也意味着房地产开发投资出现下行趋势。

在易居研究院智库研究中心总监严跃进看来,2018年是资金小年,房地产资金方面的管控会比较严厉。从今年一季度房企到位资金来看,虽然同比继续上涨,但上涨幅度越来越小,资金面正不断从宽松步入到收紧的态势。”

严跃进进一步称,房企资金面收紧态势体现为两点:一方面,资金的成本不断提高;另一方面,资金规模不断压缩。在后续的经营中,房企应继续保持对资金的把控。严跃进预测,接下来房企在农村集体建设用地发展租赁市场、旧



城改造和棚改等领域的到位资金面会比较好。

利用外资比重骤降

值得一提的是,国家统计局发布的一季度全国房地产开发投资和销售情况数据显示,2018年前3个月,房企利用外资仅16亿元,较去年同期下降78.4%。

据了解,到位资金中的利用外资指房地产企业从境外(包括港澳台)融入的资金,包括设备、材料、技术在内,具体包括对外借款、外商直接投资、外商其他投资,但不包括我国自有外汇资金。

实际上,在目前境内融资渠道继续保持收紧状况下,房企对美元债表现出极高的重视。2018年开年,中国多家房地产企业发布海外融资计划。整体看,美元融资绝对值不高,但需求量明显上涨。

有业内人士分析认为,今年一季度利用外资量的同比减少只是阶段性的现象,随着境内融资成本的提升,境外融资需求依然强劲。

同策研究院首席分析师张宏伟表示,境外融资因为美元加息的原因,融资成本比以前高很多。但

在短期内国内融资渠道收紧的情况下,美元发债规模预计还会增加。此外,房企还会采取境外其他渠道做一些融资。

投资增速将回落

数据显示,继2月全国房地产开发投资增速大幅提升至9.9%后,今年一季度,全国房地产开发投资21291亿元,同比名义增长10.4%,创下三年来的新高。不过,业内认为,随着资金链的收紧,未来全国房地产开发投资增速将出现回落。

易居研究院研究员王梦雯表示,2018年1-2月,房地产开发投资同比增幅超过企业到位资金同比增幅5.1个百分点,两条曲线形成剪刀差,3月曲线开口进一步扩大至7.3个百分点。

未来,随着资金环境趋紧,销售下行加剧了房企的资金压力,开发商资金面或将出现变盘,部分企业促销回笼资金压力加大。全年来看,随着开发商资金面不断趋紧,全国房地产开发投资两位数的高增长恐难以持续,预计后续同比将出现回落,增速在年底降至4%左右。

北京商报记者 彭耀广 实习生 荣蕾

鼎胜新材登陆上交所 把握先机发挥战略优势

4月18日,江苏鼎胜新能源材料股份有限公司(股票简称:鼎胜新材,股票代码:603876)在上海证券交易所上市。本次公开发行新股数量为6500万股,每股发行价13.54元,实际募集资金总额8.8亿元。

鼎胜新材是国内铝箔市场规模最大的企业,产销量大幅高于国内平均水平。公司主营业务是铝板带箔的研发、生产与销售,格力集团、美的集团、日本大金集团等众多国内外空调龙头企业都是鼎胜新材的核心客户。根据中国有色金属加工工业协会出具的书面证明,2015年、2016年及2017年,鼎胜新材铝箔产销量、出口量及市场占有率均位居国内同类企业第一名;铝箔产品中的空调箔、单双零箔产销量位居国内同类企业第一

名;电池箔2015年、2016年及2017年产销量、市场占有率居同行业第一名。

根据鼎胜新材的招股说明书显示,2015-2017年,鼎胜新材营业收入分别为64.18亿元、70.89亿元、92亿元,归母净利润分别为1.61亿元、3.34亿元、2.72亿元。2015-2017年,鼎胜新材铝板带箔产量从37.02万吨增加至50.82万吨,产能利用率从79.23%提高至108.47%。在以“销定产”的生产模式下,鼎胜新材的产销率一直维持在较高水平,基本均在97%以上,这说明公司下游需求旺盛,产品库存量少,极大减轻了公司的管理成本,资金流转灵活性强。

鼎胜新材预计2018年一季度营业收入为23亿-27亿元,较上年同期增长约14.89%-34.87%;预计2018年一季度归

母净利润为5300万-6300万元,较上年同期增长约16.65%-38.66%。

中国作为最具增长潜力的市场,国内铝箔生产企业在业务规模、高端产品市场占有率等方面还有较大的发展空间。鼎胜新材表示,公司将进一步扩大现有产品的市场份额,把握产业先机,充分发挥战略领先优势。

在产品结构优化方面,鼎胜新材及时向应用于消费领域的单零箔和双零箔进军,成功用铸轧供坯工艺生产出了性能稳定的双零箔,并迅速推广至市场,单双零箔业务量跃居行业前列。单双零箔业务量的上升不仅提高了公司的盈利能力,也使公司产品全面进入了下游包装、家用等消费领域,优化了公司的客户结构,开辟了稳定增长的

消费需求。

此外,鼎胜新材一直注重铝板带箔生产技术的精细化,向低成本、无污染、高效率方向发展深加工技术,向高纯化、高精化、尖端复合等方向发展深加工产品,向大型化、高速化、自动化方向发展深加工设备。

随着我国新能源汽车战略新兴产业的发展,鼎胜新材已率先切入新能源汽车电池箔领域。公司生产的电池箔是新能源汽车锂电池的基材之一,目前公司电池箔客户覆盖了CATL、ATL、比亚迪、国轩高科等国内基本所有大型锂电池生产企业。未来,鼎胜新材将全面助力国家新能源汽车全局战略的实施,重点布局新能源产业等高成长性市场,不断拓展铝板带箔的应用领域。