

万科前2月销售334亿 无新增开发项目

证券时报记者 赵黎昀

楼市积极信号频频释放,近期北上广等城市地产销售呈现回暖迹象,地产股也一度集体上行。

在股价连续两个交易日大涨近9%后,万科A(000002)股价有所回调,截至3月14日收盘报9.71元/股,当日小幅上涨0.21%。

3月14日晚间,万科A披露2024年2月销售及近期新增项目情况简报显示,2月该公司实现合同销售面积100.1万平方米,合同销售金额140.2亿元。2024年1-2月,万科A累计实现合同销售面积225.5万平方米,合同销售金额334.7亿元。

此外,万科A明确,2024年1月销售简报披露以来,公司无新增开发、物流地产项目。

除销售数据外,14日晚间,万科A还发布了2024年付息公告,涉及其2020年发行的公司债券(第一期)(债券代码149057)。

据披露,该债券发行规模为10亿元,期限7年,票面利率固定为3.42%,前5年不变,并设有赎回选择权和投资者回售选择权。2024年的付息日定于3月18日,付息对象为3月15日收市后登记在册的债券持有人,每手债券派利息34.2元(含税)。

3月13日下午,国家金融监督管理总局召开会议,强调促进金融与房



万科披露,2月实现合同销售面积100.1万平方米,合同销售金额140.2亿元。2024年1-2月,万科累计实现合同销售面积225.5万平方米,合同销售金额334.7亿元。

图虫创意/供图 翟超/制图

地产良性循环,加快推进城市房地产融资协调机制落地见效,提高项目“白名单”对接效率,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,大力支持保障性住房等“三大工程”建设,促进构建房地产发展新模式。

东方证券认为,近期我国多个城市加快了房地产融资协调机制的构建步伐,以解决当前房企面临的债务压力问题。截至2月28日,全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制,共提出房地产项目约6000个,商业银行快速进行项目筛选,审批通

过贷款超2000亿元,相关措施将有利于资产优质、合规经营的项目及时获得融资支持,推进建设、按期交付。此外随着项目资金逐渐落位,预计能够对房地产行业进一步托底。该研报还提及,在目前房地产行业困难时期,万科持有的经营性资产融资空间较大,短期内标债风险较低。

开源证券也认为,目前稳地产信号明确,预计未来房地产政策将继续宽松基调,购房需求仍有释放空间。超大特大城市正积极稳步推进城中村改造,更多逆周期调节举措有望加

快落地。

近期花旗也在报告中指出,中国房地产行业近期展现出一系列积极迹象,包括银行对万科等龙头房企的融资支持、新房销售逐步回暖以及二手房市场交易量的回升。经过三年的去杠杆调整,行业信用风险有望进一步降低。

该报告认为,投资者在2024年第二季度或可对房地产市场持中性乐观态度,考虑到当前投资者对中国地产股的敞口处于低位,这为市场回升提供了有利条件。

杭州二手房全面取消限购 新一轮楼市松绑潮要来了?

证券时报记者 葛英好

3月14日,杭州出台重磅楼市利好新政,市内二手房全面取消限购,这意味着全国购房者都可以在杭州购买二手房,且不限套数。与此同时,个人出售住房的增值税免征年限统一调整为2年。

业内人士指出,本次楼市调控全面放开了二手房限购,降低了税费成本,是对二手房市场的精准调控。此次新政吻合了近年杭州楼市改善性需求增多的趋势,有利于推动改善性需求适时入市;同时,也是对住建部部长倪虹在今年两会上提及的“充分赋予城市调控自主权”的积极落实。

值得注意的是,也有专家指出,对于杭州此次地产优化政策的救市效果不宜有过高预期,不过其示范意义仍然不容小觑,杭州率先财税激励与取消限购将开启新一轮楼市松绑潮,未来更多城市有望跟进调整增值税、个税免征条件减轻住房交易负担,契税优惠税率也存在调整空间。

杭州全面取消二手房限购

杭州市3月14日发布的《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》(下称“《通知》”)显示,从加大住房保障力度、优化二手房限购政策、优化增值税免征年限、加快城市有机更新、落实房地产融资协调机制等方面进一步完善房地产市场调控。

其中,针对二手房限购政策的优化措施最受关注。《通知》明确优化二手房限购政策,在杭州市范围内购买二手住房,不再审核购房人资格。同时明确优化增值税免征年限,杭州市范围内个人出售住房的增值税免征年限统一调整为2年。

此外,《通知》还要求加大规划建设保障性住房力度,加快房源筹建,2024年开工建设配售型保障性住房不少于6000套,着力解决工薪收入群体住房困难。

《通知》要求继续加大推进城市有机更新力度,优化房屋拆迁补偿安置方式,满足多样化安置需求。

《通知》强调加快建立健全房地产融资协调机制,一视同仁满足不同

所有制房地产企业合理融资需求,全力支持房地产在建项目融资和建设交付,保障购房人合法权益。

中指研究院华东大区常务副总高院生表示,杭州本次楼市调控全面放开了二手房限购,降低了税费成本,是对二手房市场的精准调控。此次调控政策之所以仅针对二手房市场,一方面是杭州新房的库存健康,隐性库存出清周期也仅10个月(截至2023年底);而当前二手住宅挂牌量已近14万套,库存压力巨大,2024年杭州二手房市场仍将面临约7万套的交付房源入市,挂牌房源储备规模巨大,将进一步加大二手房库存压力。

“另一方面,二手房近期成交冷清,自去年11月由于‘10.16新政’成交量的冲高后,持续回落,今年2月由于春节长假,二手房成交仅2000套左右。今年3月二手房市场有明显的复苏,但新增挂牌量也在同步激增。”高院生表示。

“此次新政对于二手房尤其对于杭州市主城区(上城区、拱墅区、西湖区、滨江区)的二手房将有一个明显的拉动作用,使得二手房市场活跃度进一步提升。”高院生分析,在此时点,新政为二手房市场大幅松绑,将进一步激活二手房市场,同时有助于通畅二手房置换链条,促使新房、二手房市场正常流转。

杭州二手房量价三连降

杭州昨日出台的两项新政均精准指向二手房领域,或与杭州二手房市场承压、量价持续走低有关。

克而瑞研究中心提供的数据显示,从成交规模来看,2023年下半年以来,杭州二手房成交便持续在低位运行,11月由于新政成交短暂冲高,但随即梯度回落,12月以来成交3连降。2024年2月,杭州二手住宅成交仅22.8万平方米,同、环比均下降6成以上,前2月累计成交82.6万平方米,累计同比转负,下降11%。

根据杭州我爱我家市场研究院统计数据,今年2月,杭州全市(含十区)共成交二手房2549套,环比下降61.9%,同比下降65.7%。其中,杭八区二手房成交量为2190套,环比1月份下降63.2%,同比去年2月份的6547套下降66.5%。价格上,2月杭八区二手住宅价格再度下滑至31771

元/平方米,环比1月的32034元/平方米下跌0.82%。

价格方面,克而瑞研究中心研报指出,即使是去年3月的“小阳春”时期,杭州二手房成交均价也未见明显上涨势头,表明成交规模走高主要是以价换量所致,此后成交均价基本保持在3.2万元/平方米上下的低位徘徊。2024年2月,杭州二手住宅成交均价跌至31535元/平方米,再创近年以来新低。

与此同时,市场抛售情绪偏浓重,杭州二手房新增挂牌量回到单周4000套高位。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟对证券时报记者表示,2023年第四季度,杭州二手房挂牌量持续高增,第43周更是达到6059套的历史高位。2024年第1周至第7周,受到春节假期因素影响,杭州二手房新增挂牌量回落至低位。今年春节后,挂牌量急速回升,第8周至第10周均保持在单周4000套左右。

从周度数据来看,春节后杭州二手房成交修复势头较为迟缓,“小阳春”开局不利。“节后的第8周、第9周,二手房成交虽然探底回升,但仍处在相对低位,较2023年周均值分别下跌35%和21%,第10周,杭州二手房成交规模重回10万平方米,略超2023年周均值,同比仍跌38%,市场难言转暖。”杨科伟指出。

多次调整限购政策

杭州向来是国内房地产热点城市,其住房限购门槛仅次于四大一线城市,2022年以来,杭州已经多次调整限购政策。

2022年5月,杭州放宽二手房限购,户籍人口不再设社保缴纳条件、非户籍社保个税要求降至12个月。9月,富阳及萧山部分街镇非户籍人员有社保缴纳记录即可购房。2023年10月,杭州将限购范围缩小至上城、拱墅、西湖、滨江等4个核心城区,非户籍社保个税要求即可购买1套,并放开法拍房限购。2024年3月,杭州全面放开二手房限购。

2023年10月16日,杭州曾对萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区这5区放开二手房购买限制,执行限购政策的仅剩主城区(上城区、拱墅区、西湖区和滨江区)。当时,杭州还放松了对单身人士的购房限制,法拍房也不再纳入限购。

高院生向证券时报记者表示,去年“10.16新政”后置业需求进一步释放,成交量在11月达小高峰,12月叠

加红盘潮成交翘尾,具体看新政主要对于余杭和萧山区域的热门板块影响较大,奥体博览城、江湾新城、萧山开发区等板块在新政发布后热度明显提升,远郊板块的热度反而下降,市场分化依旧。

相比于“10.16新政”,此次杭州楼市新政在上轮放松的基础上,全面取消了全市二手房购房限制。主城区4区二手房不但放开限购,免征增值税的条件也由“满两年唯一”调整为“满两年”即免征,即出售已购买两年以上的住房不再缴增值税。

杭州市购房增值税免征条件也在持续放宽。2022年5月17日,杭州个人转让家庭唯一住房,增值税免征年限由5年调整到2年。昨日出台的新政进一步放宽免征条件,即取消“唯一住房”的要求,只要满足“满2年”即可。

杨科伟表示,这意味着更多房源可以享受优惠税费政策,实实在在地减轻了居民住房交易负担,降低了购买二手房的资金门槛,有助于促成二手房交易。

杭州率先落实调控自主权

值得一提的是,杭州本轮楼市新政具有较强的示范效应。

在今年两会民生主题记者会上,住建部部长倪虹明确表示“已经充分赋予城市调控的自主权,城市政府就要扛起责任,因地制宜,优化房地产的政策,稳定房地产的市场”。此次杭州新政即是城市掌握充分调控自主权的直观体现。

杨科伟认为,未来更多城市有望跟进实施税收优惠政策,通过调整增值税、个税免征条件减轻住房交易负担。更进一步,全国层面契税优惠税率也存在调整空间,比如不再区分首套或二套、住房面积大小,统一减按1%税率征收等。

不过杨科伟也提示,应理性看待新政的实际救市效果。“正因为二手房市场持续承压,杭州两项新政均精准指向救市二手房,纾解二手房市场库存和流通压力后,才能释放出买一卖一的置换改善需求,进而稳住新房市场,最终打通救市到托新再到稳土地的循环通路。”他指出。

杨科伟进一步分析,联系过往案例,2022年5月、2023年10月杭州两次较大力度调控松绑,也仅仅支撑了1-2个月短暂繁荣行情,很快市场又重归平淡。此次新政的边际松绑力度并没有超过前两次,因而对政策救市实效持谨慎乐观态度为宜。

集成电路设备涨价 厂房延期交付 振华风光IPO募投项目延期

证券时报记者 阮润生

3月14日晚间,振华风光(688439)公告,由于集成电路设备涨价、实施场所延期交付等因素,公司首次公开发行(IPO)募投项目延期。

2022年8月,振华风光上市发行5000万股,每股发行价格66.99元,最终募集资金总额为33.5亿元,超募近21亿元;IPO募投资金用于高可靠模拟集成电路晶圆制造及先进封装产业化项目和研发中心建设项目,分别拟投入9.5亿元和2.5亿元。

截至2023年6月30日,晶圆制造和先进封装项目累计投入1734.06万元,资金使用进度仅1.8%;研发中心建设项目进展相对更快,已累计投入2091.36万元。

结合当前募投项目实际进展情况,振华风光决定变更募投项目可使用状态日期。其中,晶圆制造和先进封装项目将从2024年8月31日延迟至2025年12月31日;研发中心建设项目将从2024年2月28日延迟到2024年12月31日。

对于募投项目延期原因,振华风光表示,由于晶圆制造和先进封装项目投资规模较大,公司不断论证6英寸特色模拟晶圆产线建设方案、设备选型、洁净厂房规划以及工艺技术引进方案,完成了项目方案论证工作。加上集成电路设备价格较2021年已呈现大幅增长,导致项目投资概算预增,根据国资相关规定,需再次立项,导致项目延期。

另外,该项目计划租赁控股股东中国振华电子集团有限公司厂房进行适应性改造。在去年年末,振华风光受让中国振华所拥有的位于贵州省贵阳市白云区沙文生态科技产业园C地块的土地使用权及101#封测办公楼、102#食堂、103#封测厂房等土建工程。上市公司拟通过自建晶圆制造及先进封装厂房并进行适应性改造,以此满足未来发展IDM模式的产业规模布局需求。

安孚科技拟收购两公司股权 公司股票今起停牌

证券时报记者 孙宪超

安孚科技(603031)3月14日晚公告,公司正在筹划以发行股份及支付现金的方式购买安徽安孚能源科技有限公司(下称“安孚能源”)37.75%的股权,以支付现金的方式要约收购宁波安孚电子科技有限公司(下称“安孚科技”)5%的股份,同时向不超过35名特定对象发行股份募集配套资金。

公司股票自3月15日(星期五)开市起停牌,预计停牌时间不超过10个交易日。

据企查查信息显示,安孚能源成立于2021年10月28日,法定代表人为夏柱兵,所属行业为科技推广和应用服务业,经营范围包含一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;电池制造;电池销售(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

从安孚能源的股东构成情况看,安孚科技持有该公司62.25%的股份。按照安孚科技最新公告,如果顺利完成购买安孚能源37.75%的股权,那么安孚能源将成为上市公司全资子公司。

安孚科技于2022年1月完成以支付现金的方式购买宁波安孚电器有限公司(下称“宁波安孚”)持有的安孚科技36%股权,并于2022年5月完成以支付现金的方式购买宁波安孚持有的安孚科技15%股权。上述两次交易完成后,上市公司通过控股子公司安

目前振华风光已基本完成了募投项目厂房建设论证工作,公司后续将采用边建设边投用的原则,相关厂房等基础设施根据实际建设情况渐次投入使用,预计募投项目整体达到预定可使用状态的日期为2025年12月。

另一个募投项目研发中心建设项目也出现了延期。

由于实施场所(贵州省贵阳市高新区沙文生态科技园C地块#101办公楼)交付延期,项目涉及的高性能计算机集群不具备信息化基础设施运行环境,其余设备不具备安装调试条件。预计该募投项目整体达到预定可使用状态日期为2024年12月。

对于项目必要性,振华风光介绍,目前上市公司在成都、西安、南京设立集成电路设计中心,构建“一企四中心”高可靠模拟集成电路研发平台,是充分整合跨地域资源优势,提升公司集成电路设计能力的必然选择;同时,对现有设计平台中的EDA设计能力、协同设计能力、检测试验、应用验证以及失效分析进行补充建设,是IDM模式在集成电路设计端的重要补充,有利于IDM运营模式转变,增强企业自主可控和抗风险能力。

振华风光表示,本次募投延期不会对公司的正常经营产生重大不利影响;项目延期未改变项目的投资内容、投资总额、实施主体,不会对项目的实施造成重大影响。据介绍,公司在高可靠模拟集成电路领域处于行业前列,在功率放大器、精密高速运算放大器、专用转换器、数字隔离器等细分领域广泛运用于高可靠领域。同时,公司积极布局时钟电路、可编程放大器、隔离放大器、磁编码器等产品方向。

业绩预告显示,受益于产品销量增长,振华风光2023年度实现营业总收入12.97亿元,同比增长66.54%;实现归母净利润6.1亿元,较上年同期增长101.33%;扣非净利润同比增长99.35%,基本每股收益3.05元。

孚能源持有亚锦科技51%的股权。

亚锦科技核心资产为南孚电池,南孚电池是中国电池行业知名企业,主要从事电池的研发、生产和销售。安孚科技通过获得亚锦科技51%的股权,从而控股了国内领先的电池科技公司南孚电池,并剥离了连续亏损的原百货零售业务,这标志着公司从传统百货零售向庞大且前景广阔的消费电子行业的成功转型。

安孚科技在重大资产重组实施完成后,从业务、资产、财务、人员和机构几个方面进行了整合,取得了较好的效果。

根据刚刚披露的年报,安孚科技2023年实现营业收入43.18亿元,同比增长27.62%;净利润1.16亿元,同比增长41.93%;基本每股收益1.01元。公司拟向全体股东每10股转增4.5股并派发现金红利4.5元(含税)。

2023年作为安孚科技重组完成后的首个完整年度,营业收入和净利润双双实现了增长,这与公司的主营业务已从传统的百货零售转型为电池的研发、生产和销售,公司合并财务报表范围发生根本变化有着直接关系。

安孚科技在3月14日晚最新公告中提示风险,截至目前,本次交易仍处于筹划阶段,交易各方尚未签署正式的交易协议,具体交易方案仍在商讨论证中,尚存在不确定性。本次交易尚需提交公司董事会、股东大会审议,并经监管机构批准后方可正式实施,最终能否通过审批尚存在不确定性。

