

# 全国超八成城市落实楼市新政 一线城市快速行动提振市场情绪

证券时报记者 张一帆

5月29日,落实楼市新政的城市继续增加,沈阳、天津等热点城市发布相关政策。近两日,上海、广州、深圳等一线城市超预期落实政策提振股票市场,A股房地产板块结束近期回调,企稳走高。中原地产研究院数据显示,自从5月17日楼市新政提出至今,全国已有超80%的城市落实降首付比例、降利率。

目前,政策效果已经在带看量、二手房交易活跃度、“网红盘”去化率等指标上有所体现。分析认为,近期一系列政策充分体现了中央支持房地产市场企稳的决心及力度,同时后续政策及重确定调仍然可期,有望持续改善市场对于地产的预期,全方面提振信心。

## 超八成城市落实新政

5月29日,沈阳、天津等热点城市将首套房房贷最低首付比例降至15%,二套房房贷最低首付比例降至25%,并取消首套房和二套房房贷利率政策下限,同时沈阳宣布全域解除限购限售。安徽省发布消息称,全省16市已全面取消首套房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限,同时降低商业性个人住房贷款最低首付比例。

自5月17日全国切实做好保交房工作视频会议召开以来,地产政策大幅转向,出台了降低首付比例下限、取消首套房和二套房贷款利率下限、降低公积金贷款利率、设立3000亿元保障性住房再贷款等一系列政策。不过,在因城施策基调下,首付比例、房贷利率等政策的落地仍由各地自主决定,因此各地尤其是一线城市政策落地的时间与强度引人关注。

5月22日,湖北省率先行动,武汉成为楼市新政后全国首个下调房贷利率下限的城市,也是首个落实下调首套房和二套房首付比例的城市。据中原地产研究院统计,楼市新政已带动来访热度和成交回升,本周一线城市政策逐步落地有望助推市场进一步升温。

大多数非一线城市,直接将首付款的最低比例降至楼市新政的下限:

首套房房贷首付比例不低于15%,二套房不低于25%;同时,取消首套、二套房商业性个人住房贷款利率政策下限,实现房贷利率市场化。其中,武汉、郑州首套房房贷利率降至3.25%、二套房降至3.35%,在二线城市中下调幅度较大。

房贷利率下调,可有效节省居民购房成本。建设银行合肥分行介绍,该行新发放5年期以上的个人住房贷款利率,较下限取消前下降了30个BP,以贷款100万元、30年期等额本息还款为例,消费者房贷月供将减少约169元,30年总体利息支出减少约6万元。

## 一线城市超预期跟进

而在近两日,备受瞩目的一线城市上海、广州、深圳在期待中先后宣布执行房贷新政,且执行力度超出市场预期,也带动次日A股房地产板块走势回暖。

一线城市中,上海率先出手。5月27日,上海宣布下调房贷首付比例,首套从30%降为20%,二套由50%降为35%;商贷利率首套由4.1%降为3.5%,二套从4.5%降为3.9%。非沪籍家庭购房门槛大幅降低,社保或个税缴纳年限由5年改为3年。

次日,广州、深圳同日宣布执行房贷新政。其中,广州在三大一线城市中执行力度最大,贷款政策直接参照央行政策下限,调整一步到位。并大幅优化外地户籍在限购区的社保及个税缴纳年限,由原来2年下调至6个月,同时享受户籍居民家庭购房待遇。深圳市降低首付比例与贷款利率的力度则基本与上海相当。

市场观察人士认为,一线城市楼市政策松绑力度超预期。克而瑞研究中心副总经理杨科伟指出,上海此次新政是2011年以来房地产政策调整幅度最大的一次,力度也超出市场预期。方正证券分析师刘清海以“力度空前”形容政策力度,他认为广州本轮松绑于一线城市中力度最大,同时现行楼市政策也为一线城市中最宽松的,充分彰显了地方自主调控权已被充分给予,中央与地方层面稳楼市信心坚决。



唐强/摄 翟超/制图

目前,一线城市中仅有北京尚未宣布信贷政策调整。业内人士普遍认为北京的跟进措施“正在路上”,且政策力度或将参照上海:降低首付比例、降低房贷利率,首套首付比例有望降至20%、房贷利率降至LPR以下,二套首付比例、房贷利率或根据不同区域设定不同要求。

值得注意的是,在广州、深圳两地同日宣布执行房贷新政后,A股地产板块在连日回调后企稳走高,申万房地产板块盘中一度涨超2%,世荣兆业、中天服务等涨停。刘清海表示,当前投资者对地产板块存在明显分歧,反映了资本市场的过度悲观预期,此次广深跟进上海进行政策优化,北京有望跟进,持续催化地产板块估值修复。

## 市场复苏迹象初显

在楼市新政宣布至各地落实执行期间,楼市已经有了一些积极的变化,主要体现在新盘带看量提升、“网红盘”成交提升、二手房交易活跃等方面。不过,业内人士也认为,考虑到政策从发布到落地生效的时滞期,新政的整体效果体现仍待观察。

深圳市房地产中介协会介绍,在深圳,头部机构二手房上周末带看量

较前一周末增长24%,成交量较前一周末增长58%。在5月18日,深圳宝安中心区的住宅新盘鸿荣源胤璇开盘结果出炉,共推出129套房源,销售达126套,仅剩3套房源待售,去化率高达98%。

在北京,5月18日至19日、5月25至26日连续两个周末,二手房成交量保持在高位,市场活跃度回升明显。成都则在5月15日至19日期间,有4个改善新房项目入市,其中麓湖生态城、保利新川天玺开盘去化率达100%。在南京,5月20日至26日,新房共认购877套,认购量为今年以来周度第二高水平,环比增长37%。

在上海,5月28日举行了楼市新政后的首次土拍,4宗地块全部成功出让,总土地出让金额99.84亿元。中原地产研究院指出,本轮土拍中2宗地块达最高限价成交,平均溢价率5.78%,外来央企、国企进驻意愿强烈,房地联动明显。

不过,从看房热情转化为成交落地,从激活热点楼盘到改善楼市整体基本面,政策的发力见效仍需时间。

中指研究院分析,整体来看,在众多利好政策落地后,短期内重点城市购房情绪出现回升,部分核心城市新房项目的到访量、成交量也出现一定程度增长,二手房整体延续3、4月活跃态势,成交规模维持较高水平。当前网签数据尚未出现明显回升,这跟政策落地时间偏短、政策效果未能完全显现有关。

国金证券分析师杜昊昊认为,近期一系列政策充分体现了中央支持房地产市场企稳的决心及力度,同时后续政策及重确定调仍然可期,有望持续改善市场预期,全方面提振信心。也有分析提示,相关房贷政策调整,短期有望提高商品房销售尤其是二手房销售面积,但对于能否根本扭转“以价换量”的态势仍需观察。

5月28日,国投证券首席经济学家高善文在2024年中期投资策略会上表示:“房地产市场已经经历了显著的调整,许多估值指标已回到合理区间。强有力的政策有潜力逐步推动市场触底和反转。但政策执行过程中的不确定性较大,我们需要继续观察。”



# 猪价涨破17元/公斤 生猪养殖端全面盈利

证券时报记者 赵黎昀

今年3月起,国内生猪价格持续震荡走强,周期回暖走势明显。

伴随猪价上行,在养殖成本下降的基础上,养殖端逐步走出持续多时的亏损局面,当前不仅自繁自养全面步入盈利区间,仔猪育肥也跟随生猪价格实现了盈利提升。

## 猪价持续上涨

在前期震荡上行走势后,5月29日,国内期货市场上生猪期货主力合约收跌,报于18000元/吨下方。但现货市场上,近期猪价延续偏强走势,国内部分地区价格已涨破17元/公斤。

上海钢联数据显示,自5月10日以来,国内生猪价格持续上涨,且近一周猪价上涨态势明显。截至5月28日,与10日前价格相比,东北区域上涨3.07元/公斤至3.45元/公斤,华北区域上涨2.54元/公斤至2.77元/公斤,华东区域上涨2.06元/公斤至2.72元/公斤,华中区域上涨2.18元/公斤至2.59元/公斤,华南区域上涨2.05元/公斤至2.13元/公斤,西南区域上涨1.8元/公斤至1.94元/公斤,其中东北、华北、华东、华中区域涨幅较为突出。

“推动此轮价格上涨的主要因素是去年四季度疫病对产能影响开始逐步兑现。今年三季度生猪供应预期偏紧,且散户空栏率较高,对三季度行情预期较好。”上海钢联生猪分析师袁春兰称,强预期下,本月内二次育肥入场明显增量,东北、山东、河北和河南地区尤其突出,二次育肥入

场增多,截留部分标猪猪源,导致屠宰场收购难度增加,被动提价收购,且养殖端看涨情绪持续,企业同步挺价推涨,综合助推猪价上涨。

不仅生猪出栏价格提升,进入2024年后,7公斤仔猪及50公斤二元母猪价格也呈现震荡上涨走势。

卓创资讯监测数据显示,截至2024年5月17日,全国7公斤仔猪交易均价为564.44元/头,较年初上涨194.55%;全国50公斤二元后各母猪交易均价为1675元/头,较年初上涨13.2%。

卓创资讯分析师邵瞻瞻分析,仔猪及二元母猪价格上涨,主因是2023年下半年猪病造成的产能被动去化,其中北方市场去化略为明显,近期亦出现“南猪北养”的局面,部分南方主产区的仔猪及二次育肥猪源均有调往山东、河北、河南等区域。

## 盈利水平逐步提升

生猪价格整体回暖的同时,养殖端成本却在下降。

采访中袁春兰介绍,影响生猪养殖成本因素众多,从生猪养殖成本的占比来看,饲料成本、仔猪成本以及人工成本在总成本中占比较大,饲料成本占比约为56%、仔猪成本占比约

为20%、人工成本占比约为20%。不同主体生猪养殖成本差异较大,按照当前饲料成本、养殖效率平均水平,目前生猪养殖成本在12.5元/公斤至17元/公斤。

当前市场价格下,养殖端已全面步入盈利区间。

据上海钢联农产品数据监测,截至5月29日全国外三元生猪出栏均价为17.57元/公斤,较前一日上涨0.19元/公斤,最低价为云南16.57元/公斤,最高价为山东18.12元/公斤。5月28日,自繁自养利润为388.48元/头,外购仔猪利润为519.67元/头,随着猪价的持续上涨,养殖端利润较为可观,当前利润水平处于年内最高。

邵瞻瞻也表示,能繁母猪的持续去化,带动仔猪及二元母猪价格和销量上涨,而饲料价格持续下滑,双重因素带动养殖行业盈利好转。

卓创资讯调研数据也显示,截至2024年5月上旬,样本企业中大宗猪料价格为3050元/吨至3150元/吨,较年初下滑6.15%左右。饲料价格下滑带来养殖端育肥成本的降低,亦增加仔猪及二元母猪补栏积极性。3月至4月,卓创资讯监测样本企业50公斤二元后各母猪销量分别环比提升35.33%、13.58%,成为2024年销量高点。

受饲料成本下滑以及猪价上涨影响,养殖行业头均理论自繁自养盈利涨幅明显。

据监测,2024年3月15日自繁自养盈利由负转正,此后自繁自养开始出现一路上涨态势。截至5月22日,5月份生猪理论自繁自养盈利均值为156.01元/头,环比增加44.96元/头,

涨幅40.49%,同比涨幅202.96%。部分散户春节后头均盈利超200元,二次育肥者上半年均有阶段性盈利,养殖行业盈利水平逐步乐观。

## 行业现谨慎预期

“目前国内高价区猪价破18元/公斤,多集中在山东、河北、河南等前期猪病影响区域,也是今年二育主要进场区域。近日二育量有所回落,不排除从西南、西北等低价区调入部分二育猪来进行补栏,但整体随着猪价的上涨,二育氛围有所下降。”对于猪价走势,上海钢联生猪分析师哪美玲认为,端午节点散户及集团场情绪较高,其出栏节奏对短期猪价产生一定影响,在高价区上涨至18元/公斤的行情下,部分养殖场出栏意愿有所松动,预计端午前或有一波批量出栏赶端午行情,猪价或短暂回调后再继续上涨。

2024年全年,猪价走势或呈现先涨后跌的态势,由于年后宏观资金进入,市场看涨情绪提前,在行业普遍认可8月为年度高点的一致性下,不排除今年高点或提前。

卓创资讯分析师姜艺旋也表示,随着仔猪价格的不断上行,补栏成本提升,6月份可能面临二次育肥猪源的出栏增多,生猪价格涨幅受限,仔猪育肥盈利或存下滑可能。

从销售收入角度而言,6月仍为常规消费淡季,天气炎热,终端需求难有起色,屠宰企业鲜销以及冻品库存情况或仍较差,需求难以对生猪价格及养殖收入形成长久支撑。从供

应方面来看,虽然2023年四季度产能受损对当下生猪出栏量有小幅影响,但是5月养殖端压栏以及二育热度较高,带动生猪价格提前上涨,造成供应后置,抑或限制6月生猪价格上涨幅度,因此生猪销售收入增幅或不明。

“从养殖成本角度而言,受到去年四季度猪病影响,加之亏损导致散户产能去化较大,近期生猪存栏量下滑幅度较大,饲料需求短期或难有改善,饲料价格或维持主线稳定状态,对6月饲养成本影响有限。但6月出栏生猪对应2023年12月到2024年1月补栏的仔猪,仔猪在1月受产能去化影响,供应收紧,价格实现较大幅度上涨,生猪养殖成本增加,对仔猪育肥盈利有较强的向下拖累作用。”姜艺旋表示。

国泰君安期货认为,根据能繁母猪变化推演,未来半年内供应总量逐步下降,供应压力同比整体较小,驱动市场集中调整出栏节奏。从需求角度来看,当前仍为季节性消费淡季,鲜内需求呈现逐步恢复趋势,需求弹性依然较差。

国信期货分析,5月生猪现货市场震荡上涨,下半月涨势明显加速,全国均价一举突破16元/公斤的心理关口,生猪供应减量及二育推动是猪价上涨的关键,从能繁母猪及仔猪出栏数据来看,二季度末及三季度是国内肉猪理论出栏量缩减的关键兑现期,预计后期供应压力将有减轻,现货整体有一定上行概率,但同时需要关注行业在看涨预期下的压栏及二育行为对行情波动节奏的影响。

## 光峰科技再次收到 赛力斯汽车开发定点

证券时报记者 康股

光峰科技(688007)5月29日晚间发布公告称,于近日收到赛力斯汽车开局的《开发定点通知书》,再次成为其车载光学解决方案供应商,将为问界新车型供应智能座舱显示产品。

光峰科技表示,此次定点项目预计2025年内量产供货,预计项目生命周期为3年,公司将严格按照客户的订单需求,在规定时间内完成指定产品的开发、试验验证、生产准备与交付工作。

据悉,这是光峰科技与赛力斯汽车自2023年1月首次定点合作后的二次定点,而首次定点合作的车型问界M9已于2023年12月正式落地发布,并于2024年3月进入密集量产交付阶段。据鸿蒙智行官方消息,问界M9上市136天,累计大定已突破8万辆。该数据刷新了国产豪华车的销量纪录,相当于月均卖出近1.8万辆,同时登顶了4月50万元以上豪华车销量榜。

光峰科技表示,此次收到的《开发定点通知书》涉及的产品量产,公司将根据客户实际订单交付情况进行产品收入确认,预计项目生命周期内对公司经营业绩产生积极影响。

光峰科技2024年一季度实现营业收入4.45亿元;归母净利润4454.33万元,同比大幅增长226.21%;扣非归母净利润实现扭亏为盈,整体毛利率为33.24%,关键财务指标表现稳健。

光峰科技一季报称,公司车规级投影巨幕已得到市场充分验证,车载光学进入收入贡献期,根据车企交付节奏,公司车载光学业务一季度实现营业收入4802.68万元。截至目前,光峰科技已累计收到7个定点项目。整体来看,今年一季度光峰科技最为亮眼的是车载业务收入实现从0到1的突破,成为公司未来关键的增长极。

2023年年报显示,光峰科技报告期内实现营业收入22.13亿元;归母净利润实现1.03亿元;整体毛利率达到36.22%;经营活动产生的现金流量净额有较大幅度提升,实现3.64亿元,同比增长105.3%。

## 豪森智能: 持续聚焦海外市场

证券时报记者 孙宪超

豪森智能(688529)5月29日召开2023年度暨2024年第一季度业绩说明会,公司董事长、总经理董德熙、董事、副总经理、财务负责人赵万源、董事会秘书许洋等管理层主要成员与投资者进行沟通。

豪森智能是一家智能生产线和智能设备集成供应商,目前主营业务聚焦于汽车行业,覆盖新能源汽车和传统燃油车,下游客户主要为整车厂、零部件厂等。2023年,豪森智能获得沃尔沃、采埃孚、康明斯、特斯拉、马恒达、比亚迪等20余个交付地点在欧美及东南亚的海外订单,并顺利承接公司有史以来单体项目最大、金额达9.91亿元的沃尔沃汽车海外大单;公司先后获得采埃孚5笔大单订单,交付地点分布在美国、德国、塞尔维亚、中国等国家,公司海外市场拓展工作初具成效。

据董德熙介绍,为保障新签订单的交付以及后续市场的持续开拓,豪森智能在2023年持续加大大连基地四期工程建设与常州基地工程建设进度,将于2024年度陆续投产,将为公司新增每年约30亿产值的能力。以上项目建成后,将大幅提高公司生产能力,有效解决产能瓶颈问题,并且满足未来扩大市场份额的需要。

董德熙说,豪森智能2024年将持续聚焦海外市场,加强海外市场开发能力,提升海外市场占有率;紧抓国务院提出《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》的契机,本轮汽车生产及消费换新周期,政策周期、技术周期(油改电)三大周期共振下,预计本轮设备更新及消费品以旧换新有望开启新一轮资本开支周期,将对公司所在的汽车设备制造业具有提振作用。

2024年,公司将按照董事会确定的发展战略和工作目标做好工作,加快新能源汽车装备领域关键工艺装备技术升级,不断提升产品竞争力,扩大产品范围;提升集团职能、管理能力和运营效能,从而提高企业可持续经营能力,不断增强公司核心竞争力。