

看跌派阵容扩大 世联称房价面临下行压力

证券时报记者 杨丽花

世联地产最新研究报告认为,2011年市场潜在供应量充足,供求矛盾将进一步改善,在未来一定时间内甚至会逆转,因此价格将面临一定的下行压力。这是世联地产对今年楼市作出的最新判断,该判断修正了世联地产此前“2011年商品住宅市场多空平衡”以及“2011年的房价不宜盲目看空”的观点。

随着限购令范围的扩大、保障房建设的新进展以及房地产行业融资的持续收紧,楼市“看跌派”阵容不断扩大。不仅SOHO中国董事长潘石屹、星河湾地产主席兼董事长黄文仔等老牌“资深看跌派”表示本轮调控威力不可小觑,今年楼价预计会回落;连全国政协委员、大连万达集团董事长王健林也在两会上表示:“在政策的强势调控下,今明两年的房地产市场应该都是下行态势,房地产商的日子应该比较难过。”甚至在房价上一直坚持唱多的华远集团总裁任志强近日也表示:“房地产市场不乐观。”但同时他又补充道,不乐观并不等于房价会出现暴跌。

世联地产此次修正观点的主要原因是未来楼市的供求关系可能发生改变。世联地产认为,2011年市场的潜在供应将会对房价带来下行压力。世联地产对全国40个重点城市2011年的潜在供应量进行了测算,除厦门、成都、南昌和昆明四个城市的潜在供应略显不足外,其他城市供应均比较充足,其中重庆、沈阳、上海、长沙、北京等城市的潜在供应数量较大,超过2000万平方米。北京、上海、深圳、广州、长沙、武汉、成都、西安八个城市2011年待售商品房也较为乐观。据世联地产测算,乐观估计2011年全国商品房销售面积将增加7%,如果考虑到保障房的分流作用将导致商品房销售面积减少3.2%,则销售面积增幅将是3.8%。

同时,有效需求将会受到压制和转移。保障房加快建设,对普通商品房市场需求形成分流。截至去年末全国各类保障房共开工590万套,基本建成370万套,超过预期目标。2011年全国保障房的建设目标上升到1000万套,这意味着未来将有1590万套保障房进入市场。世联地产统计认为,假设每套保障房的面积为60平方米,那么在未来1-2年内将会有9.54亿平方米的保障房进入市场。而2010年全国商品住宅销售面积仅为9.3亿平方米,这对于普通商品住宅市场是一个较大冲击。此外,不断扩大的限购以及可能继续加码的房贷政策势必导致需求进一步萎缩。统筹未来供求关系,世联地产研究认为,未来市场潜在供应充足,房价存在下行压力。

中联重科 董事长詹纯新哈佛论道

证券时报记者 文星明

最近,英国BBC正在热播《中国人来了》,但那是平面的。今天我来了,这是真人秀。美国时间3月7日上午8点半,随着一句风趣的开场白,中联重科(000157)董事长詹纯新站在了哈佛大学的讲台上。面对包括业内专业人士、金融从业者、投资者以及哈佛大学学生在内的众多听众,詹纯新作题为《中国企业融入国际的新姿态》的专题演讲,提出中国企业国际化的三个关键词:包容、共享、责任。

詹纯新表示,所谓包容,就是尊重、理解和主动适应。中西方文化存在很大的差异,这种差异会成为企业国际化发展的重大障碍。清除障碍最需要的是包容。共享意味着坦诚和开放,合作与共赢。国际化不是经济殖民,不是文化殖民,而是要在共同的愿景下,建立共同的利益体,实现共同的发展。责任意味着企业在国际化中,要在当地做一个好的企业公民,要承担应尽的责任。责任往往是相互的。企业对员工负责,员工必然对企业负责,由此形成一种相互的承诺。

洛阳北玻获知识产权“先进企业”称号

证券时报记者 李彦

日前,洛阳北方玻璃技术股份有限公司荣获洛阳市2010年度知识产权工作十佳“先进企业”称号。而在数天前公司刚刚荣获了2011年度河南省高成长性“百高企业”荣誉称号。河南省政府要求各级政府和各有关部门加大政策和资金支持力度,促进企业再创佳绩,营造更好的企业发展环境,以优质服务全力支持百强和百高企业快速发展。

洛阳北玻董事长高学明表示,2010年公司销售收入超过7亿元,利税超过1.5亿元,销售数量达345万台,比往年大幅增长,创历史最好水平。2009年公司共获得国家专利50多项,2010年获得国家专利超过100项。

猪肉价格不降反升 周期效应再度隐现

证券时报记者 游石 赵缜言
实习记者 王齐

对张铭(化名)来说,猪是他这15年来最忠诚的伙伴,关于猪的一切他都了如指掌。不过,眼下他不得不重新审视这曾给自己带来巨大利益的伙伴,“现在连我也看不懂了。”他的脸上挤出一丝苦笑。

这样的苦笑散布在曹安市场(上海最大的猪肉批发市场)的各个角落。春节以后,这里的猪肉价格不降反升,张铭在这个行业中摸爬滚打十多年,还是头一回遇见,这使他深感困惑,这个问题也同样困扰着市场内其他批发商。“我也不知道什么原因,反正就是钱不值钱了。”一个批发商说,收购价一个劲地往上涨,我们现在只是保本销售(批发),不亏本就不错了。

上周,全国生猪市场出栏肉猪平均价格涨至14.88元/公斤,同比涨幅已达55.81%,创31个月以来的新高。在上海,由于没有最新的统计数据公布,猪肉批发价的上涨幅度无法计算,但从记者实地了解的情况来看,春节前后猪肉批发价格环比上升超过10%以上。

十多年来首次春节后涨价

张铭拿着本子一边看着历史价格,一边回忆:“春节时候整猪批发价是16元/公斤上下,随后一路上涨,现在相同品质的猪肉涨到了19元/公斤甚至20元/公斤。”

在曹安市场,张铭担当一级批发商的角色,他负责把各地收上来的毛猪(宋宰杀的家猪)宰杀后供应给二级批发商或零售商,时节好的时候自己差不多每天能为曹安市场供货800吨左右,而眼下由于猪肉价格上涨,下家(二级批发商、零售商)销售压力加大,需求减少,他每天的供货量也随之减少到不超过400吨。在这一波猪肉价格上涨的过程中,他不但没有得到更大的收益,收入反而至少减少了一半。

好了,收工。”听到张铭的指示后,他的员工惊讶地看着他,这时候一个员工还在不断地从巨型卡车上往卸猪肉,张铭见意再次吩咐道:“今天已经没生意了,收工。”说着使劲地踩了猪肉一脚。

同曹安市场其他一级批发商不同,张铭有着十多年的经验积累,已经形成了从收购毛猪、宰杀、批发一整条利益链,而有一级批



赵缜言/摄

发商并没有自己的屠宰场,需要分一杯羹给屠宰场。

他说,自己直接收购的毛猪主要来自江苏、河南、山东三个省,由于信息通达,不同地区之间的差价并不多,猪肉价格的上涨到底因为什么自己也弄不清楚。目前在批发商、零售商、屠宰场等环节上,只有零售商还能有些钱赚,屠宰场的人不少都已经改行了。

我们自己同时完成收购毛猪、屠宰、批发,但今年还是赚不到钱。基本上都按照成本价批发,也就是卖价相当于收来的毛猪价格加上油钱、工人工资和屠宰的费用,基本上没有利润,有时候还赔钱。比如说现在饲料价格上涨了,工人的工资也涨了不少。”张铭说,从他十多年的从业经验来看,日后的猪肉价格在眼下的高位上还要涨,至少不太会下跌了。

一阵笑声打断了记者和张铭的对话,围拢在张铭身边的几个二级批发商说道:“还是从老板改行为员工吧,这样收入至少还能上涨。”

在另一端,上海最大的农产品批发市场江桥市场里,十多位猪肉二级批发商正在向上家拿货,每个人都对



赵缜言/摄

今年春节后猪肉价格不降反升感到奇怪。“环境看来已经发生明显变化了。你信不信,我拿手一摸就知道整条猪的分量有多重,误差不会超过三两。”一位从业17年的批发商说道,“即使我这样工龄的人,都不知道现在的猪肉批发价格为什么会涨,只知道未来价格不太会下跌了。”

钱不值钱了。”旁边一位批发商补充说。

养殖场今年生猪供应偏紧

据记者了解,从一级批发商到二级批发商都没有从这一波猪肉价格的上涨中获利,养殖场的情况虽然好一些,不过由于饲料及员工的成本都在上升,并且未来预期仍将上涨,这将挤压其利润空间,同时也预示着猪肉价格上涨压力仍然较大。

吉林丰源种猪养殖场目前拥有500头母猪、4700头小猪。养殖场场长牛伟介绍,去年年底到现在已



赵缜言/摄

明显进入盈利期,现在市场因为供应偏紧而出现供不应求。他说,1头母猪1年可以产22头小猪,可以赚2200元。”

对于今年的行情,牛伟认为,由于养殖户存栏量少,盈利周期应该比较长。

河北邯郸刘付平的养殖场育有150头母猪,2007年猪肉价格飙升的时候,县里面鼓励他规模化养殖,给了他20万元补贴。但随后市场的运行让他感受到了养殖业的巨大风险,去年小猪价格跌到了70元-80元/只,他全年共销售约1600头小猪,收入15万元左右,而他的养殖场1个月需要12吨饲料,1头母猪1年的成本在3000元左右,因此养殖是亏损的。

今年市场状况转暖,1头小猪涨到500多元/只,利润有200元/只,而且销路很好,打个电话,马上就有人来买走。但刘付平却并不打算扩大规模,主要是担心工人不好招、饲料成本上涨,而且养殖场扩建的场地也不够。

刘付平说,虽然今年养殖场的收益预期要好于去年,但饲养周期加上成本因素,养殖场供应偏紧局面短时间内不会出现明显改善。

机构观点: 目前正是猪肉涨价时间窗口

证券时报记者 游石 赵缜言
实习记者 王齐

三大因素致使猪肉涨价

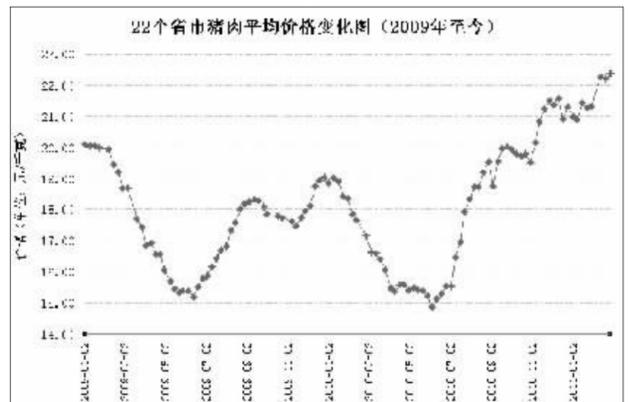
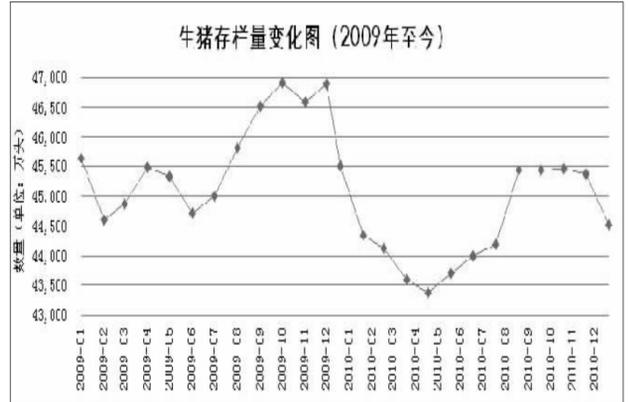
搜猪网-中国生猪预警网首席分析师冯永辉介绍,本轮猪肉价格上涨主要有三个方面的原因:一是饲料成本大幅上涨。在猪饲料中,玉米提供能量,添加比重占60%,成本比重占40%;豆粕提供蛋白质,添加比重占20%,成本占30%;小麦麸占16%;预混料占4%。目前全国玉米、豆粕、小麦麸、配合料价分别为2.04元/公斤、3.54元/公斤、1.51元/公斤、2.73元/公斤,其中玉米和配料价与去年同期相比分别上涨了15.3%、10.1%。

二是前期亏损导致当期存栏量不足。2009年中开始,养猪业利润大幅下滑,2010年再次迎来了长达近6个月的亏损期,是2006年以来中国生猪市场最为艰难的一年。2010年生猪盈利仅84元/头,较2009年的143元/头下跌了41.26%。猪粮比价从2010年的6.8:1跌至5.93:1,下跌了12.79%,猪料比价从4.66:1跌至4.48:1,下跌3.86%。

冯永辉介绍,2010年出栏肉猪均价基本与2009年持平,为11.44元/公斤。但饲料成本却大幅上涨,玉米、配合料价格分别涨至1.93元/公斤和2.55元/公斤,上涨了14.2%和3.66%。持续亏损迫使养殖户产业结构调整,大量中小养殖户被迫退出。

三是猪病疫情加大价格波动,并影响市场供应结构。虽然2010年8月份后养猪业又开始重新进入了盈利,但猪病影响级别也从2009年的2.6级(2-3级为较严重)跃至3.21级(3-4级为严重,4级以上为非常严重)。疫情不仅打击养殖户的补栏积极性,而且也会加速生猪出栏,导致活猪价格跌幅大于猪肉的供大于求的假象,更影响养殖户心态和未来市场供应结构。

浙商证券研究所农林牧渔分析师也对证券时报记者表示:“这一季度猪肉价格上涨和2009年上涨比较,最大的不同是,2009年高利润刺激养殖户大量补栏,并导致2010年的暴跌,但这次价格起来了,市场却很谨慎。”



数据来源:浙商证券研究所 王齐/制图

猪肉周期效应将推涨CPI

今年1月份,国内居民消费价格指数(CPI)上涨4.9%,比市场预期的5.3%低0.4个百分点。两会期间,国家发改委进一步表示,2月份的CPI可能会更低一些。但实际上,目前国内面临的物价形势仍十分严峻。由于北非和中东政局动荡,国际油价已突破100美元,国内大旱刺激小麦、玉米价格接连飙升,以棉花为代表的其他一些大宗商品价格也已回到了去年物价调控前的高点。特别要注意的是,2010年潜伏近一年的猪肉价格,在今年将有可能大幅上涨。

最近十年,国内生猪价格经历过两次明显的价格波动周期,分别在2004年9月和2008年1月形成峰值,间隔约3年,也就是所谓猪肉34-36个月的自然周期规律。2008年1月鲜猪肉批发价曾创下21.99元/公斤的历史最高,按此计算,目前正好落于猪肉涨价的时间窗口,峰值将在未来数月出现。

冯永辉根据2010年底母猪存栏水平低于均衡水平15%测算,2011年猪价整体将同比上涨30%,全国猪价均价有可能逼近15元/公斤,局部阶段性最高可能达到16元/公斤左右,并出现在5月份前后,因为去年底开始的猪病,将导致5月份前肥猪供应缺口较大。

2007年10月上证指数折戟于6124点,猪肉价格在此之前的5月份便开始疯涨,至2008年1月达到21.99元/公斤的历史最高,当月国内CPI为7.1%,次月攀至8.7%。根据历史经验,在构成CPI的八大项目中,食品项权重约占33%,猪肉在食品类中占较大比重,达到9.26%,在CPI中的比重为3.03%。猪肉价格上涨15%对CPI贡献达1.0个百分点,如果本轮猪肉如分析师预期的上涨30%,必然将对整体物价水平和资本市场构成极大压力。

不过浙商证券研究所指出,由于政府收储、抛储影响,以及大量资本进入生猪养殖领域,规模化养殖比重大幅提升,原有的生猪价格周期特征被弱化或被打乱,生猪养殖行业出现2007年、2008年暴利情形的几率大大降低。

另外,今年国内CPI权重调整,调高居住类权重4.22个百分点至16%,调低食品类2.21个百分点至29%,也会减缓猪肉涨价对CPI的影响。

上半年供给情况较难改观

除了疫情和价格剧烈波动给生猪养殖造成困难外,囤积政策态度的转变,也一定程度上影响养殖户对后市行情的判断。

经过2007年-2008年猪肉价格的暴涨暴跌之后,2009年初,经国务院批准,国家发改委、财政部、农业部、商务部、国家质检总局、国家质检总局联合发布了《防止生猪价格过度下跌调控预案(暂行)》,明确当猪粮比价过低时,政府将启动响应机制,增加中央和地方冻肉储备。

2010年上半年,生猪养殖全行业陷入亏损,囤积共五个批次收储17万吨中央储备冻猪肉,第五次收储是发生在6月。另外,全国各个地方的商业收储渠道也同步进行。但自进入下半年,猪肉价格随国内整体物价形势飙升,为稳定市场,政府调控态度立马来了个180度的急转弯,从2011年底开始,又连续3批次投放国储冻猪肉,导致12月份猪肉价格的回调。

冯永辉认为,囤积调控的时机值得商榷。因为行业在2010年8月份才刚刚结束亏损,10-12月份是补栏积极性恢复的关键时期。囤积在11月份就进行投放,很有可能挫伤了养殖户的补栏积极性,这样必将影响今年上半年市场的供应。

作为反映补栏积极性的两个重要指标——仔猪价格和二元母猪价格,在2010年猪价下跌中跌幅最大,分别从2009年的20.03元/公斤和1450元/头跌至17.76元/公斤和1380元/头,下跌了11.33%和4.83%。另外,根据农业部最新生猪存栏数据,今年1月份全国生猪存栏量4.451亿头,较去年年底减少960万头。

按照养殖业“三四五”的定律,即从补栏母猪到生猪供应上市需要3个月配种、4个月妊娠、5个月育肥”共12个月的周期。即便现在补栏,供应市场也是1年后的事情了。”冯永辉表示。

行情显示,春节后生猪价格迎来了更猛烈的反弹。上周全国生猪价格继续上行,出栏肉猪价同比涨幅达55.81%,仔猪价格同比涨幅已达71.45%。猪价、肉价均已创下31个月、32个月以来新高。

浙商证券研究所认为,随着抛储结束,生猪价格快速反弹,这表明目前生猪市场的供给状况偏紧。