

北京房展优惠少 拟购房者观望多

证券时报记者 张达

冰冻一年的京城楼市是否随着早春三月的到来而回暖?证券时报记者昨日一早来到有“楼市方向标”之称的北京春季房地产展示交易会,期望能够找到答案。

记者看到,前来看房的人并没有想象中多,此前部分市场人士预料的较大幅度优惠亦未普遍出现,看房人普遍反映优惠太少、力度不够。

在北京房展会副秘书长郑向东看来,今年春展比去年秋展时价格松动较大,往年展会上基本和平时一样都是九八折、九九折,今年有项目最低到九二折、九三折,还有一些团购、特价房,有的单价调整也较多。

不过,一对想给儿子买婚房的夫妇告诉记者,看了一圈没有看到满意的项目,感觉优惠力度太小,且城区内项目太少,郊区项目虽多但仍觉得太远。

大多数接受记者采访的看房人都表示,京内项目的优惠力度并没有预期的大,而且集中在五环六环之间顺义、大兴、房山、通州、昌平这几个供应量较大的新城区域,虽然多以满足刚性需求的小户型为主,但是很多人仍寄望房价进一步下降。

“现在房价还没降下来,我想再等等看,我是打算给女儿买房,但并不是很着急。”前来看房的李阿姨说。

北京市住建委房地产开发市场主任王燕涛在房展会开幕式上谈到,目前北京有可售住宅9.1万套,按照今年一季度的销售套数计算,需要17个月才能消耗殆尽,所以住宅库存仍然压力巨大,房企必须有所作为,一方面要积极调整销售价格、让利促销,确保股东权益和股民的收益回报;另一方面,要提高住房品质,改善住房环境,提升住房性价比,让购房者的满意、放心。

中原地产市场总监张大伟分析认为,降价的项目不参加展会也依然销售较好,而参展项目主要是项目中后期,很多都是带着宣传品牌的目的。

张大伟还表示,3月份成交量有所复苏,在已降价项目出现明显销量增长的背景下,市场价格底部初步可以探明,使得资金压力不大的开发商对后市的悲观态度有所缓解。

合生创展业绩波动 拟增金融投资业务

证券时报记者 张达

记者日前从合生创展(00754.HK)了解到,今后合生创展将在住宅与商业的“双轮驱动”的基础上再增加一个金融投资业务单元,构成“金三角”业务架构,谋划投资结构的平衡。

合生创展最新披露的2011年业绩报告显示,报告期内,公司实现合约销售额99.4亿元人民币,同比减少10%;实现营业额80.08亿港元,同比下降44.3%;净利润14.3亿港元,同比下降75.7%。由于去年完成交付若干高档项目,公司毛利率由2010年的39.6%上升至2011年的45.9%。

业绩的暂时波动并未打乱合生创展的既有战略节奏,3月份销售已经明显好转,今年公司的推盘将集中在第二、三季度,而在今年150亿的销售目标中,80%-90%依然将来自住宅销售,商业地产贡献会比较少。”合生创展执行董事、副主席兼财务总监张懿如此表示。

按照合生创展集团的发展思路,今明两年合生创展的发力重点将是商业地产和产业地产。

张懿表示,公司今年的推货量约有400亿元,较去年更为充足,并将销售目标定为150亿元~180亿元,并力争在明年实现200亿元的销售。“去年的销售去化率大约在60%,如果今年能保持50%的水平就可以完成既定目标。”张懿说,合生创展截至去年底仍有156.5亿元的销售待入账,当中至少30亿元已经确认今年内能够入账,加上预期今年销售的资金回笼,预计今年入账额可高于2011年的水平。

成城股份 大股东所持股权被全部冻结

证券时报记者 向南

成城股份(600247)今日公告,公司4月5日接中登公司上海分公司通知,公司第一大股东深圳市中技实业(集团)有限公司持有的公司3025万股被上海市浦东新区法院司法冻结。其中1989万股为轮候冻结,冻结期限为两年,自转为正式冻结之日起计算;1035.8万股冻结期限自2012年3月30日至2014年3月29日。中技实业持有成城股份3025万股,占总股本的8.99%。成城股份是“中技系”的一员,实际控制人为成清波。

化纤行业样本观察:

你扩产我扩产大家一起垮 苦日子穷日子要熬两三年

任何一场人为繁荣之后都有一轮衰退尾随,奥地利经济学派百年前就向世人阐明了商业周期的原理。时至今日,该理论一次又一次被验证。

对于高度市场化的国内化纤行业而言,周期性特征表现得尤为明显。

证券时报记者 沈宁

进入2012年,中国连续数月的终端需求不振,让中国这个高速运转多年的全球生产基地不得不放慢节奏。高库存与低利润等迹象昭示,曾经红火的化纤行业正逐步走向周期性低谷。

为了解现阶段该行业运行状况,证券时报记者近期深入浙江省这一聚酯化纤大省相关企业进行实地调研。

终端低迷推高企业库存

国内纺织市场严重饱和,从近期的情况看,今年外单下滑也几成定局。库存高企是整个化纤行业眼下不得不面对的难题。

衙前镇地处杭州市萧山区中部,是中国纺织工业协会命名的唯一化纤名镇,轻纺化纤在全镇经济总量中占比超过85%。

镇内化纤企业云集,除了龙头企业恒逸集团、荣盛、开氏、兴惠也均是国内化纤名企,中小规模企业更是不胜枚举。

终端“压力山大”,聚酯化纤行业已经不行了。”谈及行业现状,开氏集团采购部经理项焕桐开门见山地表示,“现在企业是消化不良,进得来出不去,库存高企影响了资金周转。”

开氏集团前身为萧山化纤实业公司,创立于上世纪90年代初,目前集团共有40万吨直纺聚酯装置,8条切片纺生产线和137台加弹机,2011年公司总销售收入达到近100亿元。

项焕桐称,国内纺织市场严重饱和,从近期的情况看,今年外单下滑也几成定局。

据其分析,如今化纤企业多数都在亏损,我们公司拉伸变形丝(DTY)日产量680吨,当前库存压了一个月左右,也就是说即使停产库存还够销售一个月。这与2010年年底简直天壤之别,那时全拉伸丝(FDY)每吨利润高达6000元,DTY利润也有1000元/吨,产品库存接近于零。”

库存高企是整个化纤行业眼下不得不面对的难题,而其背后的直接推手就是终端需求的低迷。

相关数据显示,2012年1月~2月,全国纺织品服装累计出口金额为312.3亿美元,同比下滑2.59%,如果剔除价格因素,出口量降幅将更为明显。聚酯化纤处于精对苯二甲酸(PTA)产业链中下游,终端对接织造与服装行业。当前纺织品需求下降,直接向上传导,导致化纤行业库存水平整体提升。

据了解,目前萧山地区化纤企业库存普遍偏高,恒逸、荣盛、兴惠都在30天左右,约为正常状态下的2倍,与2008年金融危机时相当。

库存压力下,企业开工率难免下滑,当地切片纺开工率多在七成到八成,而周边切片纺集中的诸暨与慈溪地区,企业开工率低至七成以下,与往年同期的满负荷差距明显。

恒远化纤成立于2006年,是衙前镇上近年发展较快的化纤企业,新厂去年上半年已开始投产,该公司副总经理钱宏涛如今也正为库存高、开工不足苦恼。

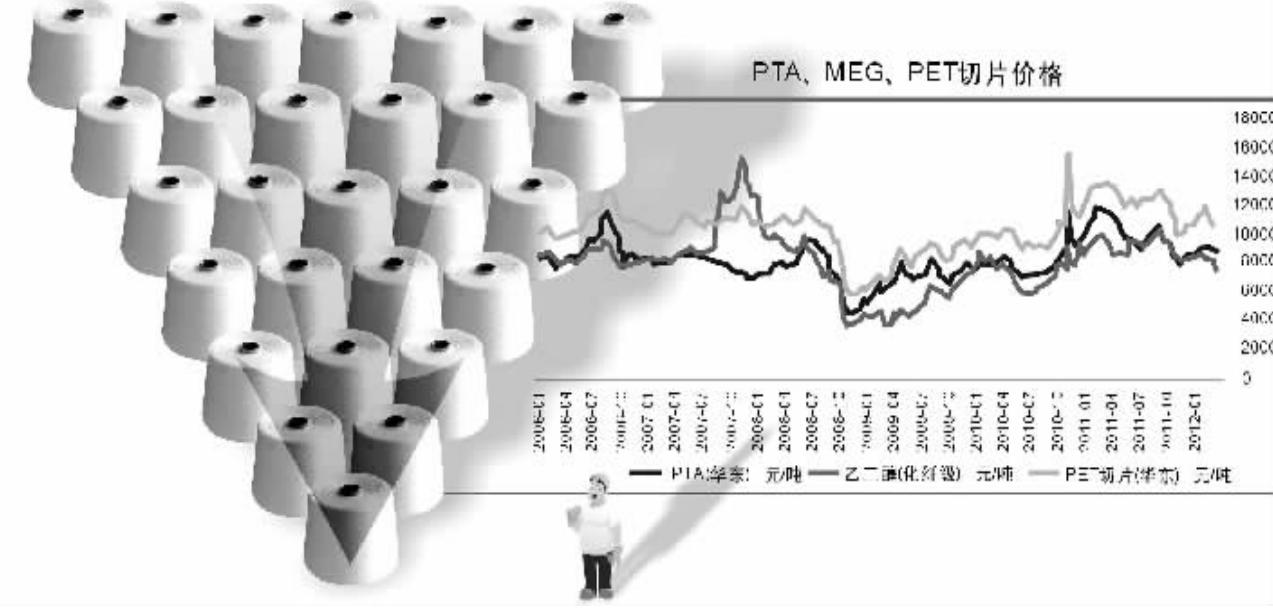
钱宏涛介绍说,实际上化纤行业去年下半年就有下坡苗头,全年并没有开足设备。目前市场仍有基本需求,但以前那种供需紧张的情况早已不复存在,因为没加工差价,恒远化纤有些新设备最近也没开,从终端来看,布的销量总体退化,我们公司在东阳也有50多台织布的圆机,现在没生意基本都停着。”

扩产潮终成行业梦魇

老企业忙着提产量,抢占市场份额;新企业寄望搭上顺风车,分得一杯羹。个体理性的结果是集体的非理性,化纤行业如今已是不堪重负,新产能也由香饽饽变成了烫手山芋。

需求低压、产能高压,当前化纤行业的不景气,很大程度上也是产能过度扩张的苦果。

相关统计显示,2010年以来,化纤行业投资额呈现快速增长趋势,其中2011年全年投资额高达734亿元,为2009年2.7倍,主要



数据来源:百川资讯 张常春/制图

集中在涤纶及其他合纤行业。

有机构预计,投资带动聚酯产能显著扩张,继去年增加400万吨后,今年预计将有700万吨新增产能投放,现有总产能约为3275万吨。

华瑞信息总经理、中国化纤信息网主编赖天明表示,近期化纤行业产能的集中释放对市场的冲击很大,需求的确有萎缩,但占比不大,而供应大幅增加显然加剧了过剩的状况。

纺织行业是充分市场化的行业,哪个环节好,大家就会一拥而入。金融危机后,宽松政策下市场快速复苏,而越接近终端见效越快,投资周期也越短。具体来说,织机、加弹机投产周期在3个月左右,聚酯为1年,PTA需要2年,对二甲苯(PX)则为3至4年。从周期上看,今明两年恰好是聚酯的投产高峰。”赖天明称。

谈及产能扩张,钱宏涛多少有些无奈。由于2010年行业利润高,多数化纤企业都上了新项目,很多外来者也逐利加入。恒源化纤的新工厂日产能向丝(POY)100多吨,还配套增加了20台加弹机。厂区原料库存随处可见,新项目投产已有时日。

我们公司成立了5年,之前算是抓住了化纤最火的黄金时代,从2007年上半年开始,加弹机逐渐增加,产能扩张主要集中在去年和今年上半年。刚来衙前镇的时候,生意还不错,后面就遇上了行业更新,这趟大行情使得初始1个多亿的投资,3年就赚回来了。公司总经理是明华村人,同村的很多人看到行业这么火也都进来投资。”钱宏涛表示,今明两年恰好是聚酯的投产高峰。”

老企业忙着提产量,抢占市场份额;新企业寄望搭上顺风车,分得一杯羹。

尽管如此,多数业内人士在接受记者采访时仍表示看淡化纤行业中期前景,行业阵痛期或将持续2到3年。

这两天市场稍微好了些,企业库存大概下降了四分之一,和终端清明前的备货需求有一定关系,但后市应该会有反复。总体看产业链结构失衡,中间在扩大,下游在缩小,后市很难乐观,行业面临洗牌。即便下游出现阶段好转,整体库存还会偏高。”项焕桐表示。

项焕桐表示,“这两天市场稍微好了些,企业库存大概下降了四分之一,和终端清明前的备货需求有一定关系,但后市应该会有反复。总体看产业链结构失衡,中间在扩大,下游在缩小,后市很难乐观,行业面临洗牌。即便下游出现阶段好转,整体库存还会偏高。”

这两天市场稍微好了些,企业库存大概下降了四分之一,和终端清明前的备货需求有一定关系,但后市应该会有反复。总体看产业链结构失衡,中间在扩大,下游在缩小,后市很难乐观,行业面临洗牌。即便下游出现阶段好转,整体库存还会偏高。”

这两天市场稍微好了些,企业库存大概下降了四分之一,和终端清明前的备货需求有一定关系,但后市应该会有反复。总体看产业链结构失衡,中间在扩大,下游在缩小,后市很难乐观,行业面临洗牌。即便下游出现阶段好转,整体库存还会偏高。”