

# 金融端利好频出 房地产政策未来仍有宽松空间

证券时报记者 蒙湘林

9月30日,央行和银监会宣布,在不实施限购措施的城市,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人房贷,最低首付比例调整为不低于25%。同时,住建部、财政部和央行三部委发布通知,要求提高住房公积金使用效率,全面推行异地贷款。业内认为,从2014年“930”房地产新政开始,我国对于房地产行业的扶持思路明确为从金融端加强居民购买力,此次一手房首付比例的下降,符合近期的市场预期,此次调整后,我国房贷政策环境基本回归到2008年左右的水平。

而在资本市场,随着A股大盘回暖,房地产板块表现强劲,尤其是一二线龙头地产股和具备国资改革等概念的主题地产股在国庆节后股价上涨明显。市场目前的焦点在于,房地产市场下半年是否还会有更为积极的救市政策,此次政策空间的“底部”是否已经出现。从证券时报记者采访的情况来看,业内对于下半年的政策预期普遍良好,随着稳增长预期的推进,政策调整或许还有进一步宽松的空间。

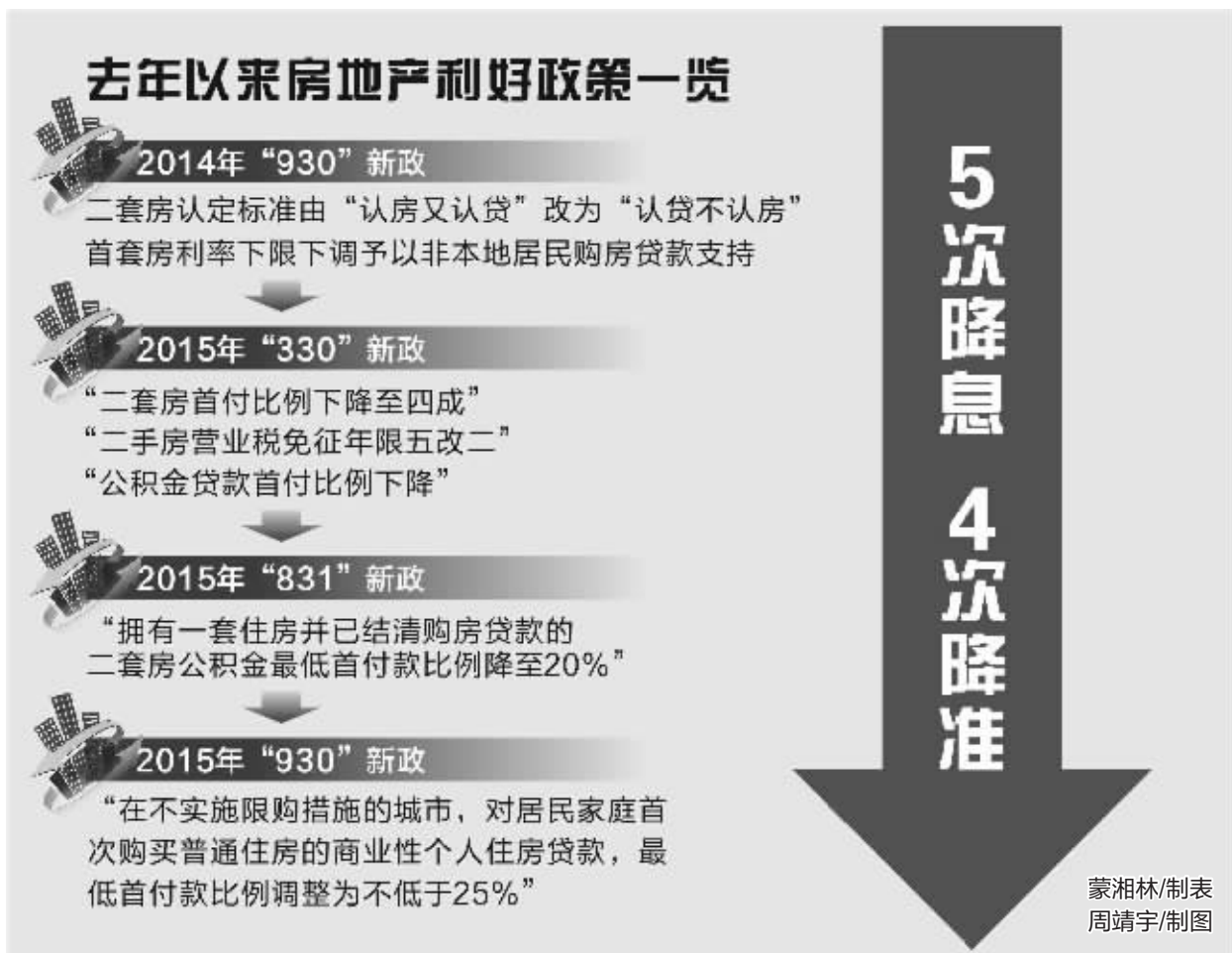
## 政策不断加码 分化格局强化

从“9.30”房地产新政开始,在大部分城市限购解锁的背景下,我国对于房地产行业的扶持思路就基本明晰,即以金融端加强居民购买力。具体措施包括:二套房认定标准由“认房又认贷”改为“认贷不认房”;二套房首付比例门槛下降,外加营业税免征年限下降;二套房公积金首付比例下降。

在这些利好政策以及多次降息降准的推动下,今年以来房地产市场全面复苏,全国大中城市的成交量增加明显,个别城市如深圳、北京又出现了房价几个月之内翻番的“奇观”。

单就首套房首付比例调整来看,我国历史上一共进行了5次大规模的调整。1998年,居民购买自用普通住房,不享受购房补贴的,首付比例不低于30%,享受购房补贴的,首付比例不低于个人承担部分的30%;2003年,最低首付比例下调至20%;2006年,最低首付比例正式提高到30%;2008年,在经济刺激政策的背景下,首付比例重新下调到20%;2010年4月又重新回到30%;今年9月30日,非限购城市再次降至25%。

中信建投研报认为,在一年时间内,房地产救市政策不断加码,过程中伴随着5次降息和4次降准,极大地释放了市场资金的流动性,许多开发商的现金流充裕,销售和拿地节奏



加快。尽管如此,房地产市场的表现还是呈现出分化的特征,即一二线城市的房地产市场相对于三四线城市更为强势,且分化效应进一步加大。

数据显示,今年9月一二三线城市重点城市成交增速分别为44%、28%和18%,前8月全国商品房销售金额累计同比增长15%,在扣除掉40个大中城市后的数据则为9%,进一步印证了此轮市场的复苏主要为二线城市推动。中信建投预计,房地产市场的恢复将持续到明年上半年,考虑到北上广深以及三亚并不享受此次政策利好,重点二线城市如苏州、南京、长沙、郑州等库存结构良好的城市预计优先受益。

深圳规土委的一位研究员分析指出,当前购房人群的结构化特征表现明显,购买力越来越集中于一二线的高收入人群,同时,宏观经济增速放缓乃至继续下降成为共识,当前的房地产政策的边际效应在递减,很难回到2008年时的“全民购房”时代。

## 有故事的地产股更有戏

在上述房地产救市新政颁布后,证券时报记者粗略统计了地产股指数的表现。去年9月30日新政发布至今,房地产开发指数(881153)从1405点涨至2211点,涨幅为56%,期间最

高涨至4072点。从新政发布后一周的涨幅来看,去年的“9.30”为1.75%,今年的“3.30”为15%,“8.31”为-4%，“9.30”为9.2%。整体看来,房地产指数的涨跌与A股大盘的表现基本一致,不同的政策内容对行情影响有限。

值得注意的是,在本轮房地产救市过程中,各类地产股的表现不一。一二线的龙头地产股表现强势但与指数基本持平,比如万科A从去年9月30日至今的涨幅约为46%,保利地产为54%。而一些具备国资改革概念的地产股的表现则大幅超越指数,比如招商地产受益于大股东资产注入预期,同期涨幅高达126%;深振业A、深深房A受益于深圳国资改革,同期涨幅分别为78%和162%。

此外,一些具备业务转型概念的特色地产公司,股价表现也优于传统地产股。比如大力发展区域性地产和产业地产的廊坊发展,同期股价涨幅达到55%;转型主题旅游文化地产的小地产公司中弘股份,同期涨幅高达121%;发展自贸区主题产业开发的华发股份,同期涨幅为85%;发展电影产业地产的中国武夷,同期涨幅为62%。

## 政策仍有宽松空间

那么,已经历了多重利好政策洗

礼的房地产市场,在今年的最后三个月里,是否还可能存在进一步宽松的空间?

中信建投地产研究员苏雪晶认为,此次首付比例下调5个百分点实质上也为后续政策调整留下余地。一方面,我国有两成首付的先例,另一方面,低首付也符合国际经验,日本等国家最低首付比例都低于两成,当然首付比例不同也和各个国家城市化进程、房地产市场发展水平以及金融体系发展有关,但综合而言,从支持需求的角度,首付比例继续下调是存在空间的。同时,房地产调控周期遗留下来的部分政策仍存在优化空间,契税优惠可能是下一步出的牌,部分城市尝试的购房退税有望在更多城市铺开。

深圳大学一位不愿具名的经济学教授,则从宏观经济的角度对房地产救市政策预期表示看好。他表示,由于经济增速持续下滑,稳增长成为国家和企业重要的经济任务,其中稳投资带动的稳增长意义不言而喻,房地产当下仍然作为中国经济的支柱产业起着风向标的意义,下半年不排除继续降准降息的可能。当然,房企在目前的市场环境可以充分拥抱流动性释放的机遇,比如进行股权或发债融资。

# 刘鹤赴粤调研 鼓励制造业转型升级

据美的集团介绍,刘鹤一行格外关注家电行业面临的困难与挑战

证券时报记者 李曼宁

日前,中财办主任刘鹤率中财办和国家发改委调研组赴广东考察。自去年10月以来,刘鹤率先后实地考察了江苏、上海和浙江等地,这一次,调研区域由长三角转向珠三角。

当前,广东省经济增长形势也不容乐观。广东省经信委最新公布的制造业采购经理指数(PMI)显示,9月份广东省PMI为49.7,较上月回落0.6个百分点,该指数自3月份以来首次滑落到临界线以下。在此背景下,中财办主任带队调研也获得了各界更广泛的关注。一家接受调研公司的人士告诉证券时报记者,刘鹤希望我们以发展智能制造为主要方向,促进传统制造业转型升级。

## 美的等三企业获调研

证券时报记者获悉,10月8日至10日,刘鹤一行实地调研了佛山市美的集团(000333)、东莞市凯格精密机

械有限公司和广州数控设备有限公司,并于调研期间主持召开了企业家座谈会。

会上,围绕国内外市场环境、企业生产经营效益和对国家经济政策的建议等,刘鹤听取了广东省有关地市和企业的情况介绍,并强调要重视对传统制造业的改造,使传统制造业焕发出新的活力,对科技人员要给予特殊政策鼓励等。

前述3家企业均属制造业,亦是智能制造转型中的代表企业。其中,美的多年来专注于白色家电领域,现已成为以家电制造业为主的大型综合性企业;凯格精密机械有限公司主要从事PCBA、LED封装及光伏等行业关键设备的研发、生产、销售和服务,致力于成为高端电子装备行业的领军企业;而广州数控设备有限公司为专业成套机床数控系统供应商,主营数控系统、伺服驱动、伺服电机、工业机器人、精密数控注塑机研发生产等,代表新兴的工业机器人和智能装备产业的高端水平。

## 调研关键词:转型升级

美的集团是刘鹤此行唯一调研的一家上市公司,公司董事会秘书江鹏告诉证券时报记者,刘鹤一行主要考察了美的的经营状况,以及目前家电行业面临的困难和挑战。

作为较早进行转型升级的家电龙头,美的去年着手集团战略转型,从公司上半年经营数据来看,其转型成效初显。

半年报显示,2015年上半年,公司盈利能力与经营质量持续增强,多品类协同的市场竞争优势进一步稳固。上半年,公司营业收入同比增长6.70%,净利润同比增长25.93%,整体毛利率为27.43%,同比提升1.58个百分点。

对于未来规划,美的集团拟投资逾10亿元押注机器人产业,推动机器人产业做大做强,积极开辟第二跑道。广州数控设备有限公司总经理工作人员则介绍,10月10日,刘鹤及

考察团先后参观了公司自主研发的工业机器人四大主要零部件,机器人上下料、焊接生产演示,全电动注塑机生产的精密3C行业零部件,机床数控系统以及公司第二代机器人“赤金龙”等。该工作人员称,刘鹤对我们自主研发机器人四大零部件表示认可,希望通过自主创新,以发展智能制造为主方向,促进传统制造业转型升级,提质增效,对中国制造业作出应有贡献。

刘鹤在考察期间还指出,当前中国经济运行总体平稳,但面临经济下行和结构调整压力,新的增长动力正在加快形成,旧的渡力正在逐渐弱化,结构调整正处于过渡阶段。广州作为一个超大城市,在30多年的改革开放中打下了很好的基础,经济体量大,产业结构以服务业为主,市场广阔,集聚资源能力强,综合优势明显。广州要在新一轮结构调整中更好地发挥优势,在改革开放中继续走在前列、当好先锋,充分发挥经济增长极和动力源的作用,为全国经济发展大局作贡献。

# 千山药机募资40亿 建设“慢病管理生态圈”

在高血压基因检测和实时监测产品陆续取得突破后,千山药机(600216)在精准医疗领域获得多项进展。今日公布的募资39.98亿元的非公开发行预案,又让公司“慢病管理生态圈”的发展蓝图首次浮出水面。

在本次非公开发行中,除大股东拟出资22亿元大手笔认购外,另一值得关注的细节是,冠昊生物(600238)董事长朱卫平拟出资1亿元通过证券投资基金参与本次定增。

本次近40亿元募集资金中,有14.92亿元将投入本次募投的核心项目:千山慢病精准管理与服务中心。其它资金则分别投向千山医疗器械产业园项目、超导磁共振系统核心部件和智能电子血压计佛山产业基地项目,偿还银行贷款和补充流动资金。

本次定增是为加快公司从制药装备向医疗器械领域战略转型。“公司董事长金杰表示,“慢病管理生态圈”是千山药机转向平台型公司的主要方向。

预案显示,“千山慢病精准管理与服务中心项目”拟在长沙经济技术开发区建立集“基因检测+远程医疗+实时监测+私人定制健康管理综合解决方案”为一体的有特色的慢病精准管理与服务平台。项目计划3年建成,形成每年为300万名高血压患者提供慢病精准管理的服务。

金杰介绍,目前基因芯片检测服务收入、可穿戴智能电子血压计销售收入以及健康管理服务收入都将在该

平台上实现;未来还将通过开发药品销售收入以及大数据增值服务收入。此外,“慢病管理生态圈”将是一个开放性平台,随着公司产品序列的拓展,该平台将不仅面向高血压患者,糖尿病等慢病解决方案也将在平台上实现,甚至其它公司和医院也可以在生态圈内提供健康服务和产品。

本次非公开发行的4个对象为长沙华福康投资有限公司(下称“长沙华福康”),长沙君清投资有限公司、广东君心盈泰投资管理有限公司拟设立的君心盈泰知光1号证券投资基金以及中信建投基金管理有限公司拟设立的资产管理计划。其中,长沙华福康为公司第一大股东、实控人之一刘祥华控制的公司。

此前,刘祥华作为实控人之一,持股比例偏低,仅为13.78%,加上其他一致行动人合计持股比例为32.18%。预案披露,刘祥华拟通过长沙华福康斥资22亿元认购本次非公开发行股票不超过5548.55万股。认购完成后,刘祥华个人控制股份的比例将提升至22.78%。

金杰表示,公司目前处于转型关键期,医疗器械以及精准医疗等平台模块,急需配套资金投入来进行市场推广,本次公司实控人刘祥华的大手笔认购,一是彰显其对公司发展信心,二是定增现金注入,将让公司的战略转型提速,快速占据市场制高点。

(邢云)

# 力源信息揽入飞腾电子 进军能源互联网

力源信息(600184)昨日公布的股东大会决议显示,公司作价3.6亿元收购飞腾电子100%股权的方案获得通过,这也是公司近年来的第二笔重大收购。作为目前国内唯一一家IC分销行业的上市公司,力源信息将由此增加能源互联网业务。

据披露,飞腾电子是国内领先的能源互联网技术解决方案提供商,其主要服务各类电能表生产企业,产品涵盖软件集成、芯片加工与方案设计等。力源信息拟以13.8元/股的价格向交易对方合计增发1304万股,并支付现金1.8亿元,收购飞腾电子100%股权。

自2014年起,力源信息已分两步收购了独立设计公司IDH鼎芯无限100%股权,进入到物联网及通讯领域的IC产品分销领域。收购鼎芯无限后,力源信息还开始独立设计智能终端鼎芯红表,并已成功上市销售。此外,公司还通过参股方式,对上海云汉增持股份至13.5%。

力源信息董事、副总经理兼董秘王晓东表示,公司自去年起启动系列并购计划,与其他企业不同的是,公司并未集中在产业链上下游寻找标的,而是更多在横向的关联行业中寻找价值更高的标的。他表示,并购飞腾电子后,公司首次涉足能源互联网业务,在IC领域的布局将更加“丰满”。

“飞腾电子目前所做的是围绕能

源互联网领域以及以电力为主导的产品,未来可能还要做水表、气表、燃气表、热能合一的产品。”王晓东称,从产业链条上来看,力源信息作为电子元器件企业,属于飞腾电子上游环节,两家公司的业务之间具有协调功能;此外,飞腾电子具有研发能力及生产能力,这是此前的力源信息所不具备的。因此,该笔收购符合公司在利润更高的设计制造商(ODM)甚至品牌制造商(OEM)领域布局的战略。

不过,从目前的财务状况来看,飞腾电子面临着产品毛利率下降和应收账款占比过高等问题。飞腾电子主要产品含嵌入式软件芯片,其2014年的平均销售单价为5.92元,同比下滑6.18%;2015年前5月,这一均价降至5.29元,同比又下滑10.64%。此外,公司截至2015年5月底的应收账款余额达6228万元,占当期流动资产近66%。

毛利下降是全行业都在面临的问题,但飞腾电子在行业内起步较早,并在研发和技术领域更专注,在竞争中会更有优势。”王晓东表示,对于应收账款问题,飞腾电子相对同行业企业而言并不算高,且大部分在一年以内,加之其客户均为国内实力较强的企业,应收账款在可控范围内,收购完成后,飞腾电子进入资本平台,融资渠道会更宽,财务状况会缓解很多。

(曾灿)

# 三星电气全面转型医疗产业 将更名为三星医疗

三星电气(601567)今日公告,公司证券简称自10月20日起由“三星电气”变更为“三星医疗”,公司证券代码不变。

公司表示,目前公司已逐步形成医疗服务与电力产品双主业格局,因公司2015年正式转型进入医疗服务领域,电力产品行业暂时仍处于业务收入主要来源,今年上半年,电力产品收入仍占79.31%,医疗及相关业务收入占20.19%。未来随着公司战略转型逐步落实,医疗服务正成为拉动公司未来业务发展与业绩提升的主要引擎。

据了解,目前三星电气已经投资

20多亿元完善医疗投资架构体系,搭建医疗产业发展平台;公司将宁波明州医院有限公司为依托,实施综合性医院、专科医院、精准医疗三位一体的发展策略,计划在2015年至2020年期间,通过托管、并购、合作、合资、新建等多种发展模式,独资或控股150家医院及其他医疗机构;同时,公司与诸多医疗机构的合作已逐步实施并取得一定成效。

此外,公司非公开发行股份募集资金项目材料正在证监会审核,按计划,其募集资金中近40亿元将主要用于医疗项目投资建设。(康殷)