



楼市四月春色不足 万科等多家房企销售额增速放缓

■本报记者 赵学毅
见习记者 李昱丞

国家统计局5月17日公布的数据显示,2021年1月份-4月份,商品房销售面积5.03亿平方米,同比增长48.1%;商品房销售额5.36万亿元,同比增长68.2%。但就单月来看,4月份商品房销售面积环比回落约23%,销售金额环比回落约21%。回落幅度较大。

在这一背景下,万科、保利地产、金地集团等房企今年4月份销售额、销售面积同比增速较3月份均有所放缓。

多家规模房企 销售额环比回落

万科和中国海外发展(下称“中海地产”)两大“地产优等生”的销售额在4月份遭遇了较大幅度的环比回落,回落幅度和全国总体情况接近。

根据万科公布的4月份销售情况简报,4月万科实现合同销售金额497.7亿元,合同销售面积308.6万平方米,较3月份分别下降20.80%和28.15%。类似地,中海地产4月份的销售金额和销售面积分别环比下降18.30%和21.30%。

万科和中海地产的情况不是个例。《证券日报》记者梳理了19家规模较大的广东上市房企销售简报发现,有11家房企在4月份销售环比回落,占比接近六成,19家房企4月份销售额环比增速的平均值为-18.54%。其

中,越秀地产4月份合同销售额同比下滑31.74%,是回落幅度最大的广东规模房企。此外雅居乐集团、美的置业、龙光集团、佳兆业集团等4月份销售环比回落幅度也超过10%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉《证券日报》记者:“4月份市场行情弱于预期。从实际过程看,各地政策严管楼市、信贷政策收缩,客观上都使得4月份销售数据面临一定压力。”

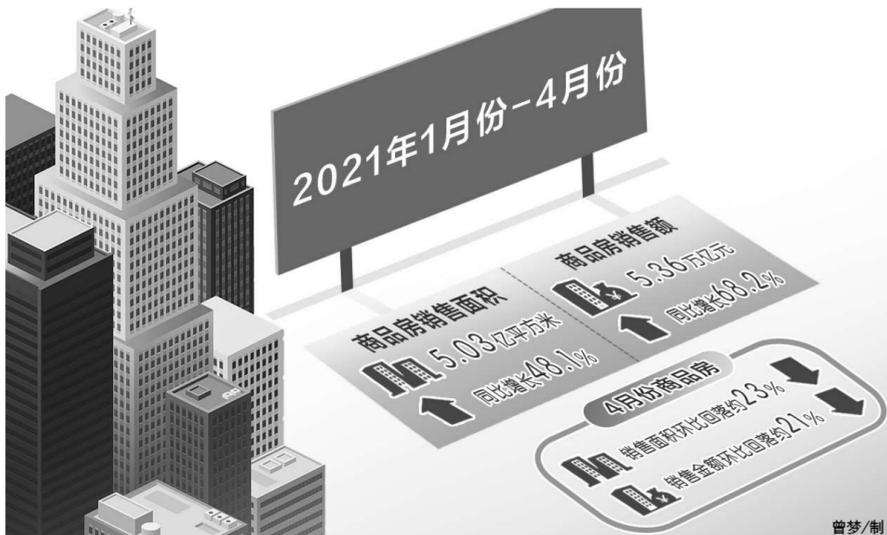
易居克而瑞部门副总经理缪萌对《证券日报》记者表示:“房地产行业出了不少调控政策,在此背景下,有不少城市的房价较去年涨幅有所下降,个别城市房价直接回落,导致部分市场重新进入观望状态。”

根据国家统计局数据,4月份统计监测的70个大中城市新建商品住宅销售价格平均同比涨幅为4.4%,低于去年同期的5.2%。

“部分城市直接对房价进行限价,对预售证进行控量。这两种因素的叠加,直接导致了商品房销售面积、销售金额环比的回落。”缪萌认为。

14家广东上市房企 销售额同比增速放缓

就销售额同比增速来看,不少房企4月份数据明显低于3月份。《证券日报》记者根据房企销售简报统计发现,上述19家上市房企,有14家4月份销售额同比增速较3月份下滑,占比超过七成。19家广东上市房企4月份销售额同比增速的平均值为



50.80%,低于3月份销售额同比增速的平均值74.77%。

在销售面积方面,19家上市房企中,3月份仅有1家房企销售面积同比下滑,4月份这一数字扩大至4家。19家公司的4月份销售面积同比增速的平均值为24.80%,低于3月份销售面积同比增速的平均值49.99%。

具体到房企来看,佳兆业集团公告显示,公司3月份销售额同比增长达178.6%,在4月份下降至74.07%;越秀地产单月销售额同比增长由3月份的136%降至4月份的42%。规模偏大的房企同样在4月份有所“熄火”,保利地产单月销售额同比增长由3月份的79.78%降至4月份的36.22%。金地集团单月销售额同比增长由3月份的108.36%降至4月份的88.65%。

从全国情况来看,根据国家统计局数据,4月份商品房销售额同比增长约为32.47%,较3月份的同比增长率下降近26个百分点。

对此,中国房地产数据研究院院长陈晟告诉《证券日报》记者:“各地针对房价增速的限制性措施起到了一定的作用,避免了市场过热导致过度成交的情况出现。”

卓越187亿元摘得北京四宗地 引发业界不同猜测

■本报记者 王丽新

在北京日前举行的首场集中供地竞拍中,深圳卓越置业集团有限公司(下称“卓越”)以187亿元(全口径统计数据)摘得四宗地块,成为最大赢家。业内人士向《证券日报》记者透露,今天(拍地当天)卓越某个高管微信都被“朋友们”问“炸”了。

间隔不到一天,有关卓越可能会退出北京某些地块的传闻在行业中流传,缘由是地价算错了,合作者不满意了。当日,卓越方面相关人士向《证券日报》记者回应称,“不存在退地的情况,更完全不存在‘测算错误’的说法。”

“卓越今年在土地市场拿地甚是凶猛,自2020年11月份明星职业经理人陈凯加入卓越后,业内传出了其三年挺进20强的战略规划目标,不管是叫进取心,还是野心,这显然不是一个容易达成的目标。”有业内人士向《证券日报》记者直言,卓越2007年和2009年两次向香港交易所递交都没上市,今年高调“征战”土地市场背后,既是追逐“千亿梦”,或

许也是为IPO做准备。

遭遇利润难题?

否认退地,卓越的态度很明确。毕竟缴纳了20%的保证金,而且据消息称卓越仅权益购地金额就超过113亿元,若退地,罚没的可不是一笔小数目。

“此次摘得地块,有的是公司独立获取,但大部分是联合拿地,在根据协议正常推进权益、义务、条线、股比等,所以权益拿地的金额现在还未确认。”上述卓越方面人士向《证券日报》记者表示,联合摘地的项目会根据联合拿地协议推进,卓越在北京还有很多合作方,还在同步洽谈其他更多合作项目。

“卓越与合作企业合作细节正在商定中。”有消息人士向《证券日报》记者直言,考虑到摘得地块受到诸多限制,盈利腾挪空间极为受限,这或许是卓越大手笔北上豪赌北京市场的最大压力,也是其合作方“焦虑”的原因。

以5月10日卓越在首拍中拿下

的朝阳区金盏乡小店村3005-02地块为例,最终拿地价格为39.27亿元+13%政府产权份额,成交楼面价52988元/平方米,溢价率3.89%。但该地块房屋销售价格上限为7.6万元/平方米,算上政府产权份额部分,实际账面并不好看。

另据业内人士估算,卓越联合体连续拿下的昌平区中关村生命科学园地块和东小口地块,未来地块售价上限为6.3万元/平方米,竞拍结束初步测算,该地块楼面价高达5.32万元/平方米,尽管官方会对公租房部分进行补贴,但目前看来不到1万元的空间,盈利空间极为有限。因此业内传出卓越“算错账”的声音。

对所拿地有诸多限制影响利润怎么看,公司并未直接回应。“通过对土地的选择和研判,选择和深耕北京的企业强强联合获取地块,这从安全性、抗风险性以及管理弹性上来讲都符合我们的一贯策略。”卓越相关人士向《证券日报》记者回应称,对于参与竞拍的每一块土地,公司都是经过投资、产策、营销包括城市公司和集团职能充分研判并且和合作方也做了多

轮的充分交流后,才做出决策。

回应称暂无IPO计划

卓越的“激进”,不仅仅体现在北京土地市场。据《证券日报》记者统计,截至目前,卓越年内已经在公开市场上斩获18宗土地,遍布长三角、中西部、华南和华东地区。

1月20日,卓越以12.1亿元竞得重庆市一宗商住混合用地,楼面价达14236元/平方米,溢价率36.88%,为重庆新晋地王。1月21日,卓越在广州所拿地,楼面价达27105元/平方米,溢价率45%,楼面价低于2016年8月中冶科工创造的黄埔“地王”27274元/平方米。

“对于一家想冲规模的房企而言,仅布局粤港澳、长三角是不够的。”同策研究院资深分析师肖云祥向《证券日报》记者表示,但需要公司做好市场判断,将资金集中在战略投资的区域,对补货及新进需求做到更好的资金筹集和调用。

“卓越有严格的资金安排统筹及土储统筹计划。在城市布局上,一直

严格甄选,并非铺大饼,目前卓越已经进入40城,集团的投资支持与配额的和不同城市公司周期性销售的回款完成率挂钩。”卓越方面相关人士向《证券日报》记者表示,主要是保证销售收入和支出是在安全边际内,卓越坚持通过经营管理“造血”,融资产生的利息靠经营性回款解决,通过经营性杠杆而非负债推动投资。

对卓越在全国的大手笔投资,业内有两个声音,一是担忧其资金链安全;二是认为卓越在为上市做准备。

对于资金方面,卓越相关人士称,“卓越2020年权益后销售金额为700亿元,经营性现金流350多亿元,账面现金充裕,目前为绿档房企。”而关于上市计划,该人士称,截至2020年底,卓越融资利率同步下降150BP,暂未有上市计划。

“在‘三道红线’、‘借贷’‘两道红线’,土拍‘两集中’等调控形势下,房地产市场的逻辑发生了根本的变化,很多中小房企陷入‘不上不下’的境地,不想被淘汰只有持续保持发展势头。另外,说得过去的销售规模和业绩,将成为卓越上市‘讲好故事’的素材。”肖云祥表示。

又一上市公司卷入光伏国际专利争端 EPO初裁不利 德国法院二审判决堪忧

■本报记者 于南

作为中国最具全球影响力的行业之一,中国光伏正在经历的国际专利争端,尤其在当今世界环境下,更加值得各界关注、警惕。

此前(3月25日-26日),欧盟专利局(EPO)对包括一家挪威光伏企业和两家中国光伏企业在内的数家企业申请的“韩华Q.CELLS相关专利有效性异议”进行了听证。据《证券日报》记者了解,该听证会将于5月21日进行“相关专利文字描述的修订”,随即EPO将做出正式初裁。

“实际上EPO初裁的结果已经明确,其支持了韩华Q.CELLS相关专利核心部分的有效性。”一位不愿具名的法律人士向《证券日报》记者解释,由于核心部分有效,所以听证会还必须完成对相关专利原有专利权文字描述的重新修订,“但根据EPO的要求,5月21日的听证会只讨论文字修改,不会再涉及专利有效性听证。”

EPO的这一“初裁”,显然会对德国州高等法院即将就“韩华Q.CELLS起诉三家光伏企业(一家挪威光伏企业和两家中国光伏企业,下同)专利侵权”一案,启动的二审产生“影响”。

只是这一“影响”将不利于三家光伏企业。

在此之前,德国杜塞尔多夫地区法院已做出了三家光伏企业对韩华Q.CELLS相关专利“构成侵权”的一审判决,三家企业在提出上诉的同时,向EPO提出了“韩华Q.CELLS相关专利有效性异议”,并寄望EPO做出有利于三家企业的“初裁”,从而“影响”二审(终审)判决。

与此同时,更令人不愿看到的是,伴随EPO的“初裁”,这起光伏国际专利争端正进一步发酵。《证券日报》记者获悉,韩华Q.CELLS目前已在法国巴黎高等法院、德国杜塞尔多夫地区法院对“另一家涉光伏业务中国上市公司”的法国公司,发起了“专利侵权诉讼”,且上述法院已经受理。

又一上市公司卷入

起始于2019年的这起光伏国际专利争端,由于其不仅涉及多个专利司法管辖区域,且本案争议专利——光伏电池背表面介质钝化技术(光伏电池PERC技术),与当下市占率超过80%的最主流光伏电池工艺(结构)有关,考虑其影响之巨,该案甚至

被国际知名知识产权杂志(IPRdaily)评选为了2020年热门知识产权案件之一。

“涉案的几家企业都为此案付出了巨大代价,至今仍不惜成本据理力争。”一位不愿具名的业内人士向《证券日报》记者透露,“并且由于PERC技术应用的广泛性,本案的所有细节、进展实际上都被业界密切关注着,跟踪着。大家都愿意看到有新的企业被牵扯进来。但随着德国杜塞尔多夫地区法院的一审判决,EPO的初裁出炉,这似乎又是不可避免的结果。”

据了解,前文提及的“另一家涉光伏业务中国上市公司”设立于浙江省,上述业内人士向记者透露,“该案争议专利大概率仍与PERC技术有关。”

公开资料显示,该A股上市公司主要从事低压电器和光伏业务。其2020年光伏业务收入占据了总营收的42%,太阳能电池组件业务占总营收24%;2020年,该公司境外销售太阳能电池组件业务收入52.2亿元,占公司太阳能电池组件业务收入66%;而在太阳能电池组件产品境外销售项下,“大欧洲区”2020年为其创

造了最多的销售收入(18.7亿元)。

专利争端仍将持续胶着

在此之前,2019年3月份,韩华Q.CELLS分别在美国、德国、澳大利亚发起了上述针对三家光伏企业的“专利侵权诉讼”,同时还在美国申请了337调查(美国独有制度,《1930年关税法》第337节规定:美国国际贸易委员会可以对进口贸易中的不公平行为发起调查并采取制裁措施)。

2020年6月份,美国国际贸易委员会(ITC)发布337-TA-1151案最终调查结果,未能认定三家光伏企业侵权,终止调查。

不过,也是在2020年6月份,德国杜塞尔多夫地区法院一审宣判三家光伏企业侵犯了韩华Q.CELLS相关专利权,要求这三家企业各自召回2019年1月底以来在德国发行的相关产品,并授予韩华新能源销毁这些产品的权利。

如今看来,这起备受瞩目的专利争端仍将持续胶着。一方面,上述三家光伏企业中的挪威光伏企业已于美国对韩华Q.CELLS可能侵犯其持有的另一专利权(光伏电池半片技术)提起了诉讼,以期实现“专利反制”。

而两家中国光伏企业除积极应对外,目前已于德国联邦专利法院发起了新的诉讼,以挑战韩华Q.CELLS另一PERC相关专利有效性。

与此同时,尽管韩华Q.CELLS提起的337调查已经终止,但其在特拉华州法院发起的专利侵权诉讼却仍伺机待发。而且,对美国PTAB(专利有效性审查)的裁定,韩华也采取了修订美国专利,申请重新IPO可(re-issue)的对策。

“针对EPO的初裁,三家光伏企业可以提起上诉,但这一过程需要花费包括时间在内的成本,同时结果都难以预期。”上述法律人士介绍,“在德国州高等法院做出二审判决后,三家光伏企业也可以发起类似于‘审判监督’的程序,但受理与否的主动权掌握在法院手中。这期间,三家光伏企业以及被新卷入者的利益都将受损,毕竟德国的判决,对于整个欧盟,乃至全球光伏主要市场的影响是巨大的。”

“可以肯定,在当前的国际形势、竞争格局中,专利制度一定会被贸易保护主义加以‘利用’,而且发挥越来越重大的作用。包括光伏在内的各个行业都应更加重视专利保护,并且要携起手来,采取措施防微杜渐。”该法律人士表示。



小伙伴见面会: 认识债券市场参与者

编者按:当前,我国交易所债券市场创新产品不断涌现,市场交投愈加活跃,对外开放程度稳步提升。为更好满足新入市及潜在投资者需求,帮助投资者做好债券投资“入门功课”,系统了解债券投资知识,深交所投教中心特别推出了《投资者入市手册(债券篇)》,并在此基础上精编为“债券入门300问”系列文章。本篇为第四篇,介绍债券市场参与者,一起来看看吧。

1. 债券市场主要参与者有哪些?
债券市场主要有以下参与者:
发行人:指为筹集资金而发行债券的发行主体,包括政府、中国人民银行、金融机构以及具有法人资格的非金融机构等。

投资者:指认购债券的金融机构、非金融企业、个人和政府,是资金的提供者,在债权债务关系中通常称其为债权人。

中介机构:债券中介机构是指为债券发行提供服务,沟通债券发行者与投资者的机构,债券中介机构主要包括承销商、受托管理人、财产担保人、会计师事务所、律师事务所等。

自律性组织:包括证券交易所、交易商协会、证券业协会、证券登记结算机构、证券投资者保护基金等。

监管机构:包括中国人民银行、中国证监会、中国银保监会等。

2. 证券营业部可以为投资者提供哪些服务?
证券营业部是证券公司的分支机构,证券公司往往有多个下辖的营业部。证券营业部是证券公司直接面对客户的窗口,可以为客户提供开立股东账户和资金账户、开通业务权限、办理委托方式、联网查询等与证券账户有关的服务。

3. 什么是证券服务机构?
证券服务机构是指依法设立的从事证券服务业务的法人机构,主要包括律师事务所、会计师事务所、证券投资咨询机构、资信评级机构、资产评估机构等。

4. 什么是证券交易所?
证券交易所是证券买卖双方公开交易的场所,是一个高度组织化、集中进行证券交易的场所,是整个证券市场的核心。证券交易所本身并不买卖证券,也不决定证券价格,而是为证券交易提供一定的场所和设施,配备必要的管理和服务人员,为证券交易顺利进行提供一个稳定、公开、高效的场所。从世界各国的情况看,证券交易所所有公司制的营利性法人和会员制的非营利性法人,我国内地现有的两家证券交易所,深圳证券交易所和上海证券交易所,都属于后者。

5. 什么是证券业协会?
证券业协会是证券业的自律性组织,是社会团体法人。中国证券业协会具有独立法人地位,采取会员制的组织形式,协会的权力机构为全体会员组成的会员大会。其自律管理体现在保护行业共同利益、促进行业共同发展方面。

6. 什么是证券登记结算机构?
证券登记结算机构是为证券交易提供集中登记、存管与结算服务,不以营利为目的的法人。证券登记结算机构实行行业自律管理。我国的证券登记结算机构为中国证券登记结算有限责任公司。

7. 什么是证券投资者保护基金?
证券投资者保护基金是指按照《证券投资者保护基金管理办法》筹集形成的,在防范和处置证券公司风险中用于保护证券投资者利益的资金。保护基金的主要用途是证券公司被撤销、关闭和破产或被中国证监会实施行政接管、托管经营等强制性监管措施时,按照国家有关政策规定对债权人予以偿付。

8. 什么是证券监管机构?
在我国,证券监管机构是指中国证监会及其派出机构。中国证监会为国务院直属正部级事业单位,依照法律、法规和国务院授权,统一监督管理全国证券期货市场,维护证券期货市场秩序,保障其合法运行。

9. 投资者、证券公司、证券交易所、登记结算公司之间是什么样的关系?
简单地说,投资者向证券公司发出买入指令,证券公司把投资者的买入指令再发送给交易所,成交后将证券放在登记结算公司投资者本人的证券账户中。卖出时,投资者把卖出指令发送给证券公司,证券公司将其卖出指令发送给交易所,成交后,登记结算公司从投资者证券账户中扣除相应的证券。

(免责声明:本文仅为投资者教育之目的而发布,不构成投资建议。投资者据此操作,风险自担。深圳证券交易所力求本文所涉信息准确可靠,但并不对其准确性、完整性和及时性做出任何保证,对因使用本文引发的损失不承担任何责任。)

(上接A1版)

为债市深化改革赋能 沪深交易所健全公司债券规则体系

深交所方面表示,本次规则起草修订工作重点围绕四大方面。一是完善基础制度建设,构建清晰规则体系。二是衔接上位规则,做好新证券法配套制度建设。三是落实“放管服”改革要求,持续提升为市场主体“办实事”能力。四是压实中介机构责任,督促市场主体归位尽责。

《证券日报》记者了解到,沪深交易所将做好相关反馈意见的收集评估和吸收采纳工作,及时发布相关业务规则,建立健全公司债券规则体系。

沪深交易所表示,下一步,将在证监会的指导下,以注册制改革为契机,继续通过优化服务、强化监管等方式,进一步激发市场参与主体活力,引导相关主体归位尽责,充分发挥债券市场枢纽功能,更好地服务于实体经济发展与金融风险防控相关要求,持续推进债券市场高质量发展。