



▶聚焦“用工荒”下的产业大转型  
C2版

热点关注

## 楼市新“国五条”昨重挫地产股股价 部分房企推盘节奏遭打乱

某房企高层表示,新政将改变市场预期,楼市观望情绪随之滋生,部分房企或调整推盘节奏,但降价可能性不大

本报记者 王丽新

2月20日,楼市“国五条”新政突然出台,主要涉及坚决抑制投机投资性购房,严格执行商品房限购措施,扩大个人住房房产税改革试点范围等多项政策。

受此影响,2月21日,沪深两市房地产板块指数下跌61.41点,跌幅为1.71%。其中,中航地产、金丰投资、京能置业等房企下跌幅度超过5%,万科A、保利地产、金地集团以及招商地产等个股也呈现不同程度的下跌。

“‘国五条’突然出台确实让我们感到比较意外,但公司不会大幅调整推盘节奏,总体上依旧会按照原定销售计划推进”,一位知名房企内部高层人士向《证券日报》记者表示,预计对公司一季度销售业绩影响不大。

值得注意的是,有消息人士向记者透露,某知名房企已经着手调整推盘节奏,重新制定部分项目的销售计划,其推盘节奏显然已经被新政打乱。

### 房企降价可能性不大

实际上,针对上述调控政策,各方观点并不一致。不过,多位业内人士认为,虽然此次出台的政策新意不多,但仍有很大调整空间,将来是否出台相关细则较为关键。

“当前局部市场出现房价过快上涨现象,政府此次强调在强化这些省市的房地产调控政策执行情况。强化执行‘去投资化’政策,实质并无新政推出”,同策咨询研究中心总监张宏伟向记者表示,总体定向上来看,2013年房地产市场调控特征将是宽松中伴有“阶段性”收紧。

对此,兰德咨询总裁宋延庆也向记者表示,“国五条”出台后,各地对调控政策的松紧度把握空间很大,市场预期也将随之改变,不少之前打算立即出手的购房者态度也将从“积极”转为“观望”,接下来楼市可能进入相对短暂的



观望期。不过,美联物业全国研究中心高级主任何倩茹向《证券日报》记者表示,房企一般不会因“国五条”新政而调整销售价格。据其了解,多数房企对目前在售楼盘的定价策略暂未改变,该上销售定价的仍会按期上调,而计划促销折让的楼盘也会按计划推进。

而记者从多个售楼处得到的消息也表明,“暂时并未下调销售价格,至于未来是否调整尚未确定”。

值得注意的是,宋延庆向记者强调,市场预期可能会影响部分房企的销售收入,从而加大房企现金流压力。

“房企2013年资金链的压力比照2012年已明显好转,更多样的融资渠道也已经被打开”,何倩茹表示,此外库存压力也因去年的热销而减轻,因此可以预计,房企对下调住宅价格的压力其实并不大。

### 推盘节奏遭打乱

事实上,上述知名房企内部高层

人士还向记者透露,目前多数开发商担忧的是各地控制房价方面的相关细则是否出台,如果相关政策出台,当地楼市量价成交情况都将受到影响。届时,一些在二三线城市产品布局面广的房企销售额或将低于预期。

值得一提的是,有消息人士向记者透露,由于“国五条”新政的出台,某大型知名房企部分项目的推盘节奏已经被打乱,其原计划今年5月在北京推出新项目,后因市场预期向好,开发商重新调整了上述新盘入市时机,将项目入市时间提前到3月份,不料“国五条”新政突然出台,该房企预判市场预期会因此改变,无奈将计划提前推盘的项目再次敲定为5月份入市。

不过,多数房企对“国五条”的应对还是比较淡定,对市场的判定一般为乐观谨慎,一些高周转的房企基本按照原定销售计划推进,新盘入市时机未作大调整。

“顺势而为”是众多房企的生存之道,目前“国五条”对于市场来说是没有杀伤力的,房企依然按照之前的计划行事,何倩茹向记者表示,万一出台新一轮的调控措施影响了目前的供求平衡,房企当然也会向天秤的倾斜方靠近。

对此,北京万科公司向《证券日报》记者表示,新“国五条”出台体现出政府的调控决心没有动摇。北京万科公司对于政策“应对重于预测”,公司会始终坚持“不囤地、不捂盘、不当地王”的策略和坚持“为普通人盖好房子”的主流产品定位。

不过,何倩茹同时向记者强调,从长期来看,房企会加快普通住宅的建设,甚至提高这部分产品的比例,豪宅、大户型产品的建设则会放缓或暂停。尤其在未来一段时间内,首次置业是受到国家保护甚至

是支持的,而对改善型购房的态度目前还比较模糊,但对投资、投机需求仍然是坚决压制,所以房企没有必要剑走偏锋。

产业聚焦

## 调价延迟致成品油库存暴增 价格上调后或难支撑高位

本报记者 李春莲

2月20日,市场上传闻的成品油调价消息最终以落空收场,但调价的条件均已满足,成品油调价只是时间问题,可以说箭在弦上。

近期国际油价涨势犹存,随着时间推移,三地原油变化率将继续走高,届时成品油上调幅度将随之相应增加。

分析师认为,由于国内成品油价格上调未能如期兑现,预计短期内汽油价格将被不断推涨。受上调预期影响,销售企业备货待涨致库存暴增,但柴油后期需求不足或会使得价格难以支撑高位,后期有回落风险。

### 成品油价上调未兑现 汽油价格被持续推涨

自2月15日三地原油变化率突破+4%的调价红线以来,成品油市场表现一片火热,不仅市场贸易商及各地地区地炼价格节节攀高,两大石油集团亦开始限量销售,成品油调价又被推到风口浪尖。2月20日即将上调的消息不胫而走,两大石油集团也通知部分下属企业留守值班。然而随之而来的却是调价解除,令成品油市场虚惊一场,“调价靴子”被高高举起,但却未及落下。

隆众石化网成品油分析师梁福兰认为,此次调价延迟,主要是因为考虑到还未到元宵节,传统的春运尚未结束,目前仍处于用油高峰期,过早调价将会对民生产生较大影响,所以发改委适当延期了此次调价。然而成品油调价条件已经满足,在成品油市场化程度越来越明显的情况下,2013年成品油首次上调是迟早的事情,但具体调价时间还需等待国家下发调价文件。但近期国际油价涨势犹存,随着时间推移,三地原油变化率将继续走高,届时成品油上调幅度将随之相应增加。

2月20日三地(辛塔、迪拜、布伦特 DTD)原油当日均价每桶114.685美元,近22天内均价每桶113.840美元,较11月14日基准价上涨5.04%。

多家市场机构均预计,后期三地原油变化率将继续冲高,预计下周调价可能性极大。因为该调未调,但调价预期强烈,因此,目前汽油价格在持续上涨。

据卓创资讯监测数据显示,截止到2月20日,国内20个省市主要城市主营0#柴油批发均价为8378元/吨,批零价差缩小至189元/吨,93#汽油

批发均价为9546元/吨,批零价差缩小至396元/吨。

金银岛分析师于金波表示,国内成品油价格上调未能兑现,昨日国内市场看涨情绪依旧浓厚,大部分地区汽油柴油价格双双走上行通道。成品油上调延迟,中间商投机操作频繁,各地主营销售进度普遍完成尚可,受此影响,昨日多地涨势依旧。但部分地区受目前市场高价打压,且节后大部分地区终端需求未完全恢复,市场成交仍显平淡。预计短期内汽油价格将被不断推涨,交投气氛良好。

“近几日,成品油调价进入敏感期,市场多以推高油价等待零售限价上调落实。”中宇资讯分析师高承莎表示。

### 销售企业库存暴增 调价后价格或难支撑高位

受成品油上调预期影响,2月上半月,国内商业汽油柴油总库存环比上期暴增,汽油柴油均有不同程度涨幅。

据安迅信息旺能源库存调查显示,截至2月15日,国内各大省份的社会批发企业汽油柴油商业总库存数量为14万吨,较半月前增加20%。其中汽油8万吨,较半月前增加16%;柴油6万吨,较半月前增加25%。

安迅信息旺能源分析认为,除了春节后民营油站惯例补货补充库存的原因外,随着国际原油价格震荡上扬,三地变化率在2月春节期间突破4%,这意味着调价窗口打开,投机需求在全国爆发,春节前后均有不少玩家不同程度备货待涨,这是本期汽油柴油商业库存暴增的重要原因。

卓创资讯监测的数据显示,华北、华东及华南市场略显活跃,投机性补库操作相对尚可,区内主营销售公司库存水平在40%-60%;而东北、西北及西南市场交投相对平静,主营销售公司库存多在70%-80%。截至2013年2月19日,所抽样的国内社会经营单位柴油库存较上月底有所上涨,当前库存占其总库存的29.24%,较1月31日上涨3.12%。

卓创资讯分析师冯莹莹表示,近期柴油价格的不断走高是受调价预期支撑,因此即便发改委如期调价,清冷的柴油需求或会使得价格难以支撑高位,后期有回落风险。三、四月份为炼厂集中检修期,并且春耕陆续启动,柴油需求或将逐步恢复,但届时市场行情能否好转仍需依赖国际油价的走势。

## “丑闻”二次曝光难敌农机补贴再加码 吉峰农机股价逆市上涨

分析师指出,吉峰农机新疆子公司被取消农机购置补贴经销商资格,几乎不会影响其农机在新疆的销售

本报记者 于南

子公司“骗补”一事还没来得及产生负面影响,由农业部、财政部日前印发的《2013年农业机械购置补贴实施指导意见》却又为吉峰农机股价走势注入了不小的能量。

受今年这一补贴资金将大幅上调的利好消息刺激,即便刚刚发布了不尽人意的2012年业绩预告,又遭遇子公司“丑闻”的二次曝光,吉峰农机股价仍于2月21日盘中实现逆市上扬。截至收盘,在沪指下挫71.23点的背景下,吉峰农机则微涨0.12%。

对于这一切,接受《证券日报》采访的吉峰农机董秘刁海雷向记者表示,“吉峰农机在尽最大努力加强公司的管理规范。目前,发生‘骗补’行为的个人已被开除;而对于子公司,吉峰农机也计划对其经营业务重新定位”。

一位不愿具名的券商分析师向《证券日报》记者介绍:“此次‘骗补’事件不会对吉峰农机2012年及未来的经营业绩产生影响。理由有二,首先,吉峰农机其它子公司仍将享受农机补贴政策,其中也包括被处罚的那间新疆子公司的下属公司;其二,2013年农机补贴政策针对‘骗补’行为做出了相应调整”。

### 去年63家相关企业存在“骗补”行为

根据日前农业部发布的通报,2012年,从各地汇总的农机补贴产品经营违规情况看,涉及处罚的共63家企业,其中给予取消产品补贴资格或补贴产品经销资格的企业53个,停止产品补贴资格的7个,列入黑名单的14人。

而这63家企业中,正是上市公司吉峰农机的省级子公司——新

疆吉峰聚力。

通报披露,吉峰聚力于2011年10月借假乌鲁木齐米泉区10位农民身份证办理了虚假补贴手续,通过2011年农机购置补贴信息管理系统上传至待结算状态,事实上却将这些产品销售到和田等地。

由此,管理部门认定,吉峰聚力这一行为严重违反了农机购置补贴相关政策规定,扰乱了农机市场秩序;同时做出决定,取消吉峰聚力农机购置补贴经销商资格,列入黑名单予以公布,同时该经销企业及法定代表人杨小松不得再参与农业机械购置补贴经销活动。

上述分析师向记者介绍,“其实早在2012年5月份,新疆农牧业机械管理局就曾经对吉峰农机新疆子公司的骗补行为给予了通告。所以2月21日,这一‘丑闻’的二次曝光也并未对公司股价产生太多的负面影响”。

“其次,站在公司的立场上讲,经销商,甚至是农民客户发生的‘骗补’行为,要由吉峰农机用二级市场诚信来‘买单’,也未免有些牵强”,该分析师向记者补充道:“事实上,发生诸如如此的‘骗补’行为,与管理层政策制定上的百密一疏也有关系”。

他向记者介绍,在去年农机补贴政策下,“各个省的农机补贴标准都是提前制定好的,资金总额不一。而实际操作中,常常会发生一些地区超计划,补贴不够用,另一些地区的补贴十分充裕的情况。这就给一些人提供了跨地区销售‘骗补’的机会;此外,由于‘补贴’费用是由经销商垫付的,补贴也自然都补贴到经销商手里,出于经营指标的压力,一些经销商就采取了假借农民身份购买农机,却未发生实际交易,物流的

‘骗补’行为”。

除经销商可能存在的上述“骗补”形式外,刁海雷还向记者介绍:“一些客户也存在假借多个农民身份大量购买农机,再倒手销售、租赁的‘骗补’行为”。

### 吉峰农机

#### 2013年迎新利好

在上述分析师看来,《2013年农业机械购置补贴实施指导意见》对吉峰农机而言,称得上是一项利好。

“吉峰农机2012年业绩预告之所以差强人意,其中一个重要原因是费用支出的大幅增长,而去年,公司代垫农机补贴资金规模增加也是导致这一结果的因素之一。2013年,业界早已盛传,农机购置补贴政策有望发生变革,即从原来的‘差额购机’和‘指标制’向‘全额购机’和‘普惠制’转变”,该分析师向记者介绍,“此外,公司业绩下滑主要由工程机械业务导致,其在农机领域的龙头地位并未动摇”。

另外,该分析师还向记者补充道,“谁犯错处罚谁,不可能因为一家省级总公司犯了错误,就株连其下属的所有公司。因此,吉峰农机在新疆那间子公司被取消农机购置补贴经销商资格,也几乎不会影响其农机在新疆的销售”。

吉峰农机2012年的业绩预告显示,去年公司实现净利润703.85万元至2815.38万元,同比降幅在60%到90%之间,实现营业收入53.82亿元至58.95亿元,同比增长收入15%之间。

对此,刁海雷也向记者表示,受宏观经济增速放缓和行业周期性调整双重因素冲击,公司工程机械业务销量大

幅下降,同时又承担较高的人工管理费用。

### 新政再加码 从严遏制“骗补”

2013年,在最新的农机补贴政策中,“骗补”行为也将得到遏制。

对于日前印发的《2013年农业机械购置补贴实施指导意见》,农业部、财政部相关负责人表示,今年将在去年开展的补贴资金结算级次下放、农民全价购机、选择部分机具普惠等完善农机购置补贴操作方式试点的基础上,进一步加大试点工作力度。

其中,特别值得一提的是,管理层将倡导各地试行“全价购机,县级结算,直补到卡”的兑付方式。对此,刁海雷向记者解释道:“以后,补贴部分将由过去的经销商垫付,改变为农民客户垫付”。“如此一来,钱都直接打到农民的银行卡上,经销商就没有‘骗补’的渠道”,上述分析师向记者介绍。

此外,据了解,今年中央财政农机购置补贴资金额度还会进一步加大。据业内人士预测,今年第一批指标比去年同期第一批130亿元高出70亿元,因此可以推算全年补贴资金至少超过250亿元。

而根据《2013年农业机械购置补贴实施指导意见》,今年中央财政资金补贴机具种类范围为:耕整地机械、种植施肥机械、田间管理机械等12大类48个中小类175个品目机具。在此基础上,各地可在12大类内自行增加不超过30个品目的其他机具列入中央财政补贴范围。在这些农机类型中,对大型拖拉机、高性能青饲料收获机和棉花采摘机等提高了补贴标准。另外,今年玉米收获机仍将是补贴重点。

## 供股表决 95%高票通过 李宁公司 18亿港元融资亮“绿灯”

本报记者 矫月

自李宁公司披露拟以每股二供一比例向现有股东公开发售可换股证券(Convertible securities,下称CS)以来,由于公司需要得到股东通过修改“一般授权”中对供股的定义,包括发行CS。因此,李宁的供股表决结果受到了市场的关注。

而由于李宁股东批准修改“一般授权”是今次供股的先决条件之一,因此,李宁亿元融资计划能否成功实施也要看这次供股表决是否通过。

昨日下午,《证券日报》记者从李宁相关人士处得到最新消息,李宁的供股表决获得95%的高票通过。

今年1月份,李宁董事会提议以公开发售可换股证券的方式,筹集约为18.5亿港元至18.7亿港元资金,用于包括落实整体变革计划在内的公司发展,充实一般营运资金,及优化资本结构。股东每持有两股股份将获发一份可转债,换股价为3.5港元。

虽然这次的供股并不需要得到股东批准,但由于发行可换股证券涉及增发新股数目,公司需要就更改去年股东大会上通过的一般授权进行投票。如果大多数股东反对,则此前宣布的供股计划可能会流产。

不过,李宁公司主席李宁在股东大会特别大会后表示,今次供股计划获得多数股东的理解和支持,表明对行业

和公司有信心,公司已成立专门小组负责解决股东供股的技术性问题。

据昨日下午李宁公布的投票结果显示,修订于2012年5月11日举行的公司股东大会上授予予公司董事以发行股份的一般授权内配售新股的议案获得95.49%的赞同票。公告称,由于逾50%票数赞同本议案,本议案作为普通决议案获正式通过。

据公告,赋予持有人权利出席股东大会特别大会并于股东大会上就有关决议案投票的股份共有10.56亿股,为公司于股东大会之日已发行之全部股数。各股东在股东大会就该项投票并不受任何限制。

据上述李宁公司相关人士介绍,这次股东大会投票主要是对公司供股进行表决,有95%的高票通过,也说明股东对供股的支持。

这次计划的顺利通过,代表着李宁公司计划的18亿港元的融资将会落实。而此后,李宁或可凭借发行可换股证券为公司的渠道复兴计划筹集资金。

对此,在昨日的股东大会后,李宁公开表示,目前渠道复兴计划进展正常,他重申,公司的发展需要面对市场,有问题也有希望,目前变革为下一轮竞争。

同时,李宁公司副主席金珍君也表示,目前清理库存方面按计划进行,目标是今年初至6月将库存降至销售的5-6倍。