

需求释放 京城多个别墅项目特惠价取消

□本报记者 董添 实习记者 张军

近期北京地区别墅成交量增加。中国证券报记者对北京地区多个别墅项目走访发现,进入4月以来不少别墅项目看房人数多了不少,部分项目实行分流看房。有销售人员称,4月份一天最多的成交10套。不少项目取消了此前的优惠价,单栋别墅涨价30万至50万元不等。

业内人士指出,别墅项目成交量短期回升,只是此前积压的需求得到集中释放,不能以此判断北京别墅市场已经回暖。

取消特惠价

位于六环外京开高速附近某下叠别墅项目销售人员对中国证券报记者表示,“4月初就开始取消特惠盘。为吸引客户,此前推出了20套左右的特惠房,每套优惠30万元左右。3月底已经售罄,剩下的房源都是‘楼王’位置,与高速公路等环境欠佳地区间隔较远。取消特惠房后,这些房源代表真实市场价,不算涨价。”

此前该项目中介销售人员对中国证券报记者表示,特惠房的位置可以随便挑选。疫情防控期间销售不佳,为了吸引客户推出了特惠房,房屋品质没有区别。

上述项目主打洋房系列,下叠属于一层洋房的赠送产品。一层以下共有两层赠送的地下室,面积合计约220平方米。取消特惠价后,价格约为450万元起,相比特惠价单套上涨近10%。

中国证券报记者调查了解到,这种现象并不少见,或与成交量增加有关。3月以来,别墅项目成交量反弹。此外,一些北京主城区业主,有卖掉市区“老破小”换成郊区别墅项目的想法。客户咨询量增多,于是销售方顺势取消了特惠房。

易居研究院智库中心中国百城库存监测数据显示,3月北京别墅网签达128套,2月为33套;3月份成交均价为46494元/平方米,2月为43658元/平方米;3月份成交金额约16.7亿元,2月为4.7亿元。成交量、成交均价都出现较大反弹。

看房人数增多

中国证券报记者走访发现,北京地区多个别墅项目现场看房客户较多。销售人员说,最近几周看房人数明显上升,成交量增加。

一些别墅项目实行分流看房。据现场保安称,周末看房客户尤其多,需要分组、分批进入沙盘和样板间,高峰期间看房客户每天有100多组,以避免全部聚在销售大厅。

海淀区某别墅项目销售员李倩(化名)告诉中国证券报记者,“昨天变得最好,共成交了10套,项目别墅区主推下跃,上、下叠拼三种户型。2019年初开放了200多套,单套售价在1500万元左右,剩下房源已不多。”后期会新开几栋,但时间尚未确定。

别墅项目现场看房的客户,一部分是看到了开发商宣传资料自行前往,另一部分是由中介销售人员带着前往。中国证券报记者注意到,现场近一半属于房产中介人员。

某中介公司销售员王冰(化名)告诉中国证券报记者,最近两周来了解别墅项目的客户多了,一般会带客户看5-6个热卖项目,最后圈定1-2个价格及各方面合适的项目。“最近每周,带着客户中都有成交的。”

“有的客户想换掉‘老破小’,有的客户是想和家人住在一起,便考虑别墅。”王冰说,“近期别墅项目成交量反弹原因多样,但改善住房条件和刚需购房者仍为主力。”

“也有客户想抄底买来做投资。”王冰表示,“很多别墅项目属于限竞房产品,均价不足5万元/平方米。周围的品质住宅,如果不是限竞房品种,价格都更高。别墅项目面积大,单套增值额度较大。由于限购,高净值人群不能买多套住宅,于是转向别墅项目。”

在沙河区域一项目售楼处,一位看房人员告诉中国证券报记者,选择别墅是因为“退休了,想把市里房子卖掉,找个清静的地方。”

也有现场签约的别墅购房者告诉记者,疫情防控期间,家人整天聚在90平方米左右的房子里。现在疫情缓和,于是抵押了老房子,来郊区购置别墅产品,“大家都有自己的空间。”

关注后期走势

对于楼市后期走势,多位研究人士告诉中国证券报记者,信贷政策及房地产调控政策依然较严格,很多购房者仍在观望。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,3月别墅市场成交量大增,很多购房者都是去年就看过了项目,觉得目前售价符合心理预期。

新时代证券首席经济学家潘向东表示,北京房地产市场仍是以稳为主的基调。预计二季度别墅成交量有所增长,但不会出现报复性增长。诸葛找房数据研究中心王小鹇则认为,当前房企促销频频,是出手购房的好时机,但仅以3月的销售数据尚无法判定别墅市场回暖。



新华社图片

3月房价上涨城市数量增加

□本报记者 倪铭娅 王舒娜

国家统计局16日公布的数据显示,3月70个大中城市新房、二手房房价环比上涨城市较2月均大幅增加。新房方面,38个城市房价上涨,比2月增加17个城市。二手房价格上涨城市环比增加18城至32城。

分析人士认为,3月份楼市恢复好于预期。但从同比看,不论是新房还是二手房,房价涨幅均收窄,说明市场仍面临较大压力,未来料有更多地区优化调控政策,稳定市场预期。

需求逐步释放

国家统计局城市司首席统计师孔鹏表示,3月份随着新冠肺炎疫情防控形势持续向好,生产生活秩序加快恢复,因疫情积压的住房需求呈现出逐步释放的势头,70个大中城市房地产市场价格微涨,但总体较稳定。

统计局数据显示,环比来看,3月份4个一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.2%,但涨幅比1月份回落0.2个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅比上月扩大0.3个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.2个百分点;二手住宅销售价格环比在连续两个月持平后上涨0.2%。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;二手住宅销售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.1%。

同比来看,3月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.3%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格同比上涨2.4%,涨幅比上月扩大0.2个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比

分别上涨5.8%和2.5%,涨幅比上月分别回落0.4和0.5个百分点,均连续11个月回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.3%和2.8%,涨幅比上月分别回落0.6和0.5个百分点,均连续12个月相同或回落。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,新房方面,环比涨幅相对2月份有所扩大。3月楼市有所复苏,部分城市二手房价格有所反弹。

克而瑞研究中心报告认为,4月以来二手房成交回落主要原因在于,前期积压需求释放后新增需求难以为继,预计后续仍可能回落。

下行压力犹存

“房价仍在上涨,但更多由市场成交结构变化导致。”同策研究院分析师张宏伟表示,“青岛、济南、郑州、天津等核心城市,以及部分三四线城市房价仍在下调,表明此类城市库存压力较大。”

严跃进表示,考虑到疫情没有完全结束,预计同比涨幅会继续收窄。张宏伟预计,在5、6月份之前,房价下行趋势或难出现较大改变。房企为保证上半年业绩,5、6月份或有进一步降价促销动作。从房价指数看,大中城市房价不具备反弹的机会,有些城市房价跌幅可能会进一步扩大。

易居房地产研究院副院长杨红旭认为,二手房方面,预计未来几个月房价仍具有下调空间。招商证券研究发展中心房地产行业主管分析师赵可表示,需求端不确定性上升,房价下行压力将增加。“今年以来,部分区域房价涨而租金下跌,这种背离或是房价下行压力增加的潜台词。”

土地市场优质地块走俏

□本报记者 王舒娜

中原地产研究中心数据显示,截至4月13日,今年以来全国热点城市累计土地出让额为8825.5亿元,同比增长4.6%,土地市场活跃度处于较低水平。

专家指出,大部分城市房地产市场并未恢复,房企拿地意愿下降。从全国来看,仅北京、上海、杭州、苏州等地市场相对活跃。

局部回暖

中原地产数据显示,北京、上海、杭州、苏州、成都土地出让额居前,分别为728亿元、722亿元、659亿元、437亿元、315亿元。总体看,全国仅14个城市土地出让收入超过200亿元,31个城市土地出让收入超过百亿元。

中原地产首席分析师张大伟表示,2个月别热点城市市场较热,原因在于一些房企判断市场会快速企稳,但并未出现明显的宽松政策,于是3月土地市场活跃度并未提升。同时,房企资金链压力大,可用于拿地的资金越来越少。

土地供应方面,克而瑞研究中心市场研究总监马千里表示,供应显著放量,但城市之间分化加剧。一二线城市供应放量,其中不乏中心城区稀缺宅地。以广州为例,3月供应宅地超过200万平方米,其中不乏天河等中心城区优质地块。二线城市中,青岛、长沙、西安等地供应较充裕,均超过400万平方米。

马千里指出,短期供地大增的城市,后期供地规模可能会受到一定程度影响;对于地价较高的稀缺优质地块,可适度考虑,但要充分考虑企业的现金流。

流拍增多

马千里说,“在资金流不充裕的情况下,房企选择参拍地块更为谨慎,吸引力不大的地块较此前更易流拍。”

克而瑞数据显示,4月上旬重点城市土地流拍率连续两周环比增长。上周(4月6-12日)土地流拍率高达19.3%。马千里表示,流拍率大幅上升,主要在于义乌因规划调整收回多宗小体量地块。此外,位置较为偏远的宅地以及条件一般的商办地块流拍较多。

“土地市场仍未完全恢复,但优质地块价格水涨船高。”马千里指出。4月2日广东省花都区出让一宗宅地。该地块吸引了世茂、时代、雅居乐、佳兆业、恒大等7家房企参与竞拍。经过54轮竞逐,最终恒大以22.06亿元竞得,折合楼面价12406元/平方米,溢价率达34.83%。4月15日,保利以总价41.42亿元竞得福州鼓楼区一宗商住用地,成交楼面价27997.59元/平方米,溢价率为44.83%。

China Knowledge(中盛咨询)董事经理赵中隆表示,不少城市改变了供地策略,优先供应优质地块吸引房企拿地,因此地价、溢价率有一定回升。考虑到房企销售恢复正常仍需时日,预计二季度审慎的拿地态度仍是主流。

大禹节水 将投入更多资源建设信息网

□本报记者 潘宇静

4月16日,大禹节水召开2019年度业绩说明会。公司全年实现营业收入21.66亿元,同比增长21.71%;归属于上市公司股东的净利润为1.29亿元,同比增长29.17%。

大禹节水董事长王浩宇表示,公司将以新机制、新模式为抓手,通过水网、信息网、服务网“三网融合”机制,服务于农业农村生产生活。下一步,将在信息网建设上投入更多资源,进一步完善大禹节水的智慧农业、数字农业领域的全套解决方案。

2019年,公司营业成本同比增长24.5%,整体毛利率下降1.64个百分点。分产品看,农业科技销售与服务的规模扩张较快,营收同比增长46.41%,占比从25.19%提升至30.3%。

王浩宇表示,大禹节水集成了解决农业节水、农村污水、农民饮水问题的能力。通过八大业务板块、科学的规划、系统金融方案的扶持、专业的设计力量以及总包交付能力等,公司以武清项目为代表的农村生活污水处理的模式,以及和慧图科技合作的智慧供水模式等“三农三水三张网”发展战略,未来在全国广大的农村领域会得到大量复制。

“与慧图科技整合后,将改变大禹节水的一些部门的业务重心,下一步将在信息网建设上投入更多资源、资本、技术和人才,进一步完善大禹节水的智慧农业、数字农业领域全套的解决方案。特别是在核心的智能硬件生产中取得更大突破。”王浩宇说。

公开资料显示,经过近几年发展,大禹节水已形成智能灌溉系统、水肥一体系统、量水站网系统、机电双控系统、计量计费系统、污水处理管理系统、智慧河(湖)长信息管理系统等,能为终端客户提供完整的精准灌溉、水土环境和信息技术解决方案。

慧图科技是国内领先的“移动互联网+智慧水务服务”提供商,拥有多个具有自主知识产权的软硬件产品,能够提供基于移动互联平台的水务应用软件服务、基于水务行业的专业数据采集及基于云平台的水务行业软件大数据分析应用服务。

王浩宇称,相比三年前公司营业收入增加了近一倍,但人员总数没有变化。“这得益于对先进制造业技术的不断探索。同时,员工结构发生重大变化。制造人员压缩,新添加了研发人员、规划人员、设计团队、信息化的专业人才。”从2020年开始,大禹节水将进入战略稳定发展期。公司专注于将完整的、得到验证的模式在更大范围得到快速应用。随着老龄化进程的不断推进,农业的发展将更加依靠科技、现代化的服务。大禹节水将抓住机遇,在过去发展的基础上争取更大提升。

■ 新三板改革：“三板新风 携手向前”（十一） 新三板投资者准入条件介绍

自然人投资者想参与挂牌股票交易,需要满足什么条件?

对于自然人投资者,在申请权限开通前10个交易日,精选层、创新层、基础层分别要求本人名下证券账户和资金账户内的资产日均不得低于100万元、150万元、200万元(不含该投资者通过融资融券融入的资金和证券)。另外,自然人投资者需要有投资经历,工作经历或者任职经历。具体为具有2年以上证券、基金、期货投资经历,或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历,或者具有《证券期货投资者适当性管理办法》第八条第一款第一项规定的证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司,以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人等金融机构的高级管理人员任职经历。以上投资经验、工作经历或者任职经历满足任何一种即可。

非自然人投资者想参与挂牌股票交易,需要满足什么条件?

对于法人机构和合伙企业,精选层、创新层、基础层分别要求法人机构的实收资本或实收股本、合伙企业的实缴出资总额达到100万元以上、150万元以上、200万元以上。

此外,符合《证券期货投资者适当性管理办法》第八条第一款第二项、第三项规定的证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金等理财产品,社会保障基金、企业年金等养老金,慈善基金等社会公益基金,合格境外机构投资者(QFII)、人民币合格境外机构投资者(RQFII)等机构投资者可以参与全市场股票的发行和交易。

由于投资者适当性要求与市场层级挂钩,当挂牌公司所属市场层级发生调整,持有相关股票但不具备相应层级交易权限的投资者是否可以继续交易该股票?

可以继续交易该股票。不符合相应市场层级合格投资者要求,但是有相应股票持股记录的投资者对于该股票的交易权限不变,当挂牌公司层级调整后,投资者已经买卖过的挂牌公司股票仍可继续买卖。

不满足合格投资者标准的投资者能否交易新三板股票?

公司挂牌时的股东、通过定向发行持有公司股份的股东,如果不符合其所持股票市场层级对应的投资者准入条件,则属于受限投资者,能够买卖其持有或曾持有的挂牌公司股票。

此外,不满足合格投资者标准的投资者可以通过投资于挂牌股票的基金、理财产品等间接参与新三板市场。

投资者想参与挂牌股票定向发行,需要满足什么条件?

合格投资者可以参与相应市场层级的股票定向发行;拟参与挂牌同时定向发行的投资者应当满足基础层股票发行的投资者准入要求。此外,挂牌公司和申请挂牌公司的股东、董事、监事、高级管理人员及核心员工,可以参与本公司的定向发行。

投资者想参与挂牌股票公开发行,需要满足什么条件?

投资者拟参与挂牌公司股票向不特定合格投资者公开发行并在精选层挂牌的中购的,应当符合精选层合格投资者要求。此外,公司的高级管理人员及核心员工可以参与本公司公开发行的战略配售。