

实地走访北京二手房市场

## 刚需优质房源大减 学区换房客趋冷静

□本报记者 董添

中国证券报记者近日对北京二手房市场调研发现,前期成交量显著放大,当前优质二手房房源量大幅减少。随着西城学区房新政规定的最后落户时点临近,学区房“换房客”趋于冷静。



新华社图片

## 优质房源减少

“房源有,但价格合适的优质房源基本都卖光了,剩下的都是不着急卖的。”多个片区的中介销售人员对中国证券报记者表示。“特别是刚需次新盘,想用之前的价格找房基本不可能。”位于南五环某次新房小区销售人员说,“该小区两居室主力户型成交价之前大概在380万元左右,目前在售的标价没有低于450万元的。我们会给这些业主打电话,希望他们至少调整到410万元左右,才可能吸引客户来看房。但没有业主愿意调价。业主扎堆绷着,其实就是不着急卖。”

“业主不调价,没有客户来看房,现在的报价远远高于前期成交价。”上述销售人员介绍,有的卖房业主本身要换房,但换房看中的小区存在同样问题。“换房客买不到房子,自然不敢先卖了自己的房子。多数人只有一套房子,是刚需客户,卖了就没地

方住。”

## 形成“连环”退房

出现上述现象,和西城区学区房政策规定的最后落户时间临近有较大关系。据多位学区房购房者反映,如果不是全款买房,肯定赶不上时间落户。

“销售人员说,西城目前实行预约制,算上预约时间,全款客户可能还赶得上落户未班车,换房无论如何都不行了。即便是全款客户,也不敢保证在落户截止时间前把所有手续走完。到了现在这个时间点,购房者基本上不敢冒这个险。”有购房者对中国证券报记者表示。

有的购房者指出,由于前期成交量大增,西城学区房挂牌房源质量不高。“1000万元以内的学区房本来就不多,经历5月份的大幅成交后,数量更是有限。中介都说前期抢没了,剩下的基本都是平房。”“就是想买也难找到合适的房子。”有

学区房购房者对中国证券报记者表示,“剩下的学区房,要不就是存在户型差、楼龄高等硬伤,要不就是价格太高不能聊。现在的市场,优质房源有限,而非优质房源确实不值这个价钱。另一方面,准备买我们房子的人,都是换房或者刚需,买完想第一时间入住,给我们的腾房时间也就一个月。短时间内难以找到合适的学区房,我们也不敢轻易卖掉自己的房子。”

多位学区房销售人员称,不少换房客户是在同一个中介系统上挂牌,学区房价格上涨,非学区的自有住房也跟着涨。如此一来,损失的是两单生意。“现在不少退房客户都会形成‘连环’退。西城学区房不买了,出售自有住房的签约一起会被推翻。6月份以来,自己的业务量大幅下降。”

## 新房供应增加

机构数据显示,5月份北京二手房实际成交量超过2.1万套。特别是西城区,二手房

全月成交量有望超过1500套,而1月份只有500-600套。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,二手房市场升温的原因很多。但北京市场更多属于恢复性上涨,直到4月下旬才逐渐开始恢复。前期积压了大量需求,同时北京5月新建住宅供应减少,叠加西城学区房交易的推动,使得市场明显活跃。

张大伟指出,目前北京二手房价格出现了大约2%左右的恢复性上涨,疫情期间的跌价基本已经恢复。整体看,北京市场价格大涨的可能性不大。特别是换房客二套房首付比例高达80%,在全国都属于调控最严格的区域。

值得注意的是,近期北京地区新房供应呈现井喷态势。上周末,北京市住建委一口气下发了10个项目的预售证,其中8个是住宅项目。业内人士指出,新房集中入市或促进二手房降价。

## 今年以来逾80城发布购房补贴政策

□本报记者 董添 张军

发布涉及购房补贴人才政策的城市队伍在扩大。上海市青浦区日前发布“青峰1+5+X”人才政策,对产业人才购房最高补贴500万元。据中原地产统计,截至6月上旬,今年以来超百城发布了人才政策,超过80个城市发布的政策涉及购房补贴。部分城市的购房补贴较高,杭州最高达到800万元。

业内人士指出,吸引人才成为城市竞争的重要手段。同时,人才政策成为房地产政策调控的一个窗口,预计2020年发布人才政策的城市将继续增加。

## 补贴金额高

6月8日,上海市青浦区政府发布“青峰1+5+X”人才政策。该政策聚焦重点产业领域,出台了高层次产业人才和农业产业人才激励政策,对产业人才补贴标准进一步提高,购房补贴从原来最高150万元提到最高500万元。

南京市江北新区出台《江北新区(自贸区)促进区块链产业发展若干政策措施》,对于区块链顶尖人才,经认定的可享最高500万元项目扶持和最高300万元购房补贴。苏州工业园区出台的《关于加快集聚

高端和急需人才的若干意见》提出,符合条件的人才可享受购房补贴以及人才租房、人才购房、租房等。其中,全职工作的顶尖人才按“一事一议”最高可获500万元购房补贴。

中原地产研究中心统计数据显示,今年以来已有超过80个城市发布购房补贴政策。从目前情况看,杭州出台的政策购房补贴金额最高,达到800万元。今年2月,杭州推出“战疫引才,航向未来”八大举措,提高高层次人才购房补贴,对A类顶尖人才按“一事一议”最高给予800万元购房补贴,B、C、D类人才分别给予200万元、150万元、100万元购房补贴等。

除了直接补贴,部分城市以购房契税形式给予补贴,且补贴人并不限于人才政策的范围。其中,湖南郴州、资兴等地区补贴人群较为广泛。

湖南省郴州市住房和城乡建设局发布的《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎促进房地产业可持续发展的实施意见》提出,对购买商品住房、门面房、办公用房,按缴纳契税额的50%对购房人予以奖励,初次购买新建商品房项目地下车位并缴纳契税的,按每个车位1000元标准给予纳税人奖励。湖南省资兴市发布的《资兴市支持促进房地

产健康稳定发展若干措施》提出,2020年4月1日至12月31日期间在资兴市中心城区(唐鲤东城区范围)购买新建商品房住宅(以网签备案时间为准)且已缴清契税的,按契税50%给予补贴。

部分地区给予补贴的时间较短。3月19日,玉林市人民政府办公室发布积极应对疫情促进房地产市场健康平稳发展的通知,提出自2020年3月1日起至2020年5月31日,在市本级(包括玉州区、福绵区、玉东新区)实行购买新建商品房(含住宅、商业、办公)契税补贴政策。

## 城市竞争重要手段

今年以来,多地出现楼市调控政策“一日游”的情况,但针对人才落户及购房补贴的政策调控尽管较频繁,且没有出现发布后撤回的情况。

比如,宁阳县人民政府发布的《关于疫情期间促进房地产业合理消费的意见》提出,实行购房补贴,取消二手房限售期、保障网签户子女入学、降低首付额度、降低贷款利率、鼓励企业优惠打折销售等。不过,一日之隔宁阳县人民政府即通知,上述意见部分条款内容与上级有关要求不符,经研究决定不予执行。

## 6月一线城市楼市热度延续

□本报记者 王舒嫒

一线城市房地产市场持续复苏,前期积累的购房需求集中释放,5月市场火热有望在6月延续。机构数据显示,6月首周,一线城市新房成交套数环比增长3%,同比增长15.2%。二手房成交套数环比减少9.1%,但同比增长98.8%。

专家表示,重点城市楼市恢复较快,预计成交活跃态势将贯穿6月份。

## 热度持续

“预计6月房地产市场热度将持续,但可能不及5月那般火热。预计一线城市新房和二手房成交环比分别下滑10%、5%左

右。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示。

机构数据显示,6月上旬,北京市二手房网签合计成交量突破6000套,5月同期为2856套。中原地产首席分析师张大伟预计,6月北京楼市成交将保持在高位水平,二手房成交量有望达1.8万套左右,新建住宅成交量或达到6000套至7000套。

深圳楼市方面,易居房地产研究院副院长杨红旭表示,深圳市场二手房成交好于新房。机构数据显示,6月第一周,深圳二手住房成交面积环比回落5%,但同比增幅扩大至108%,市场仍处于高热度状态。

“5月上海新建商品住宅成交面积环比增长73.1%,同比增长53.9%。成交量创下

2016年9月以来的最高值。预计6月份将保持高位。”杨红旭称,广州楼市则表现偏弱。

陈霄指出,在“房住不炒”的总基调下,市场将以“稳”为主,5月这股“高热”难以持续太久,不久房地产市场或恢复平稳运行。

## 冲刺业绩

6月是房企交出上半年“答卷”的最后一个月。多数机构预计,房企将继续加大营销力度,最大限度弥补上半年业绩缺口。同时,推盘力度加大会助推需求进一步释放。

国都证券研报指出,房企纷纷加紧供货,积极加大营销去化力度,力求将疫情的

负面影响降至最低。部分房企对缩短认购签约付款时间、高首付比例、一次性付款等提供折扣优惠。同时,继续发力线上业务,多渠道营销。

根据华西证券研报,随着居民购房需求持续释放,且市场供应增多,预计在流动性宽松的情况下,6月销售有望进一步向好。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,“目前一线城市大型成交量明显增加,意味着换房需求正逐步释放,对刚需有一定支撑作用,有助于楼市在高位保持平衡。但从成交套均总价看,价格走高对需求释放形成一定制约。总体看,6月套均总价仍会继续上行,但幅度不会太大,高位平台期的特征较明显。”

## 凯撒文化与“头条”系深度绑定

□本报记者 于蒙蒙

凯撒文化6月12日盘后公告称,与北京朝夕光年信息技术有限公司(简称“朝夕光年”)签署战略合作协议,将发挥各自优势,整合资源,在游戏发行、渠道、运营、IP、衍生品、市场、广告、资本等方面实施全面战略合作。合作期限120个月。

公司同时披露,控股股东拟减持股份。朝夕光年是“头条”系企业,系字节跳动有限公司全资孙公司。中国证券报记者注意到,凯撒文化当日涨停,且近期已走出一波行情。

## 战略合作

公告显示,本着“资源共享、优势互补、利益共享、共同发展”的原则,凯撒文化将作为朝夕光年在手游研发、运营方面的战略合作伙伴,朝夕光年将作为凯撒文化游戏发行等方面的战略合作伙伴。

协议约定,双方共同在朝夕光年平台面向全球市场发行推广凯撒文化优质精品游戏;朝夕光年利用其平台和发行优势,为凯撒文化的游戏提供研发方向上的建议;凯撒文化定期向朝夕光年提供其研发、定制或代理的手机游戏,朝夕光年将就全球市场独家代理事项与凯撒文化进行协商或签约;朝夕光年或其关联方有权委托凯撒文化开发朝夕光年指定内容和标准的移动端、独立APP网络游戏;双方共同探索在游戏新型业态、新技术研发方面的合作,包括共同投资优秀的开发团队及合作开展游戏引擎、云游戏、人工智能平台等创新项目。

凯撒文化表示,协议的签署将指导、促进双方在游戏发行、渠道、运营、IP、衍生品、市场、广告、资本等领域开展全面合作,有利于公司IP精品战略经济效益最大化,进一步提升公司整体核心竞争力,有利于公司长远发展。本次签署的战略合作协议对公司今年财务及经营状况不构成重大影响。

中国证券报记者注意到,游戏《火影忍者:巅峰对决》已于近日开始预约公测,发行方正是朝夕光年,其中在游戏评分网站TapTap已经有超过10万玩家进行了预约。

据了解,“头条”系正在加码游戏领域的动作。去年3月,字节跳动以朝夕光年为据点,并收购了原三七互娱子公司上海墨鹏以及上禾网络。今年2月,字节跳动调整组织架构,单独成立游戏部门。业务则从两条线推进,一是自研自发自发模式;二是独家代理模式;即代理其他厂商优质游戏,尤其是知名IP类游戏,提高发行成功率。

## 控股股东计划减持2%股份

凯撒文化近期股价大涨。中国证券报记者注意到,自4月底启动以来,截至6月12日收盘,公司股价涨幅达113%。

因为股票交易价格连续三个交易日(6月8日、6月9日和6月10日)收盘价格涨幅偏离度累计超过20%,凯撒文化6月11日发布股价异常波动公告披露,公司与国内某大型游戏发行公司就游戏发行、渠道、运营、IP、衍生品、市场、广告、资本等方面的战略合作事项正在洽谈签署,尚未签订正式的战略合作协议,仍存在一定的不确定性。为避免过早透露、泄露有关信息,洽谈期间公司采取了严格的保密措施,严格控制知情人范围,双方商定、同意并承诺对本协议有关事宜采取严格的保密措施。后续公司将根据相关规定,对战略合作事宜情况履行信息披露义务。

凯撒文化同时披露了大股东的减持计划。控股股东凯撒集团(香港)有限公司(简称“凯撒集团”)计划在接下来六个月内通过集中竞价方式减持不超过2%股份。凯撒文化一季报显示,凯撒集团持有凯撒文化28.2%股份。

## 皖通科技变更为无实控人状态

□本报记者 于蒙蒙

皖通科技6月12日盘后公告称,鉴于南方银谷和王中胜、杨世宁、杨新子于2018年12月12日签署的《表决权委托协议》于6月12日到期,各方明确表示不再续签《表决权委托协议》,表决权委托协议到期终止。本次权益变动将导致公司控股股东及实际控制人发生变化,公司将变更为无控股股东、无实际控制人的状态。

公告显示,2018年12月12日,南方银谷与王中胜、杨世宁、杨新子签署《表决权委托协议》,王中胜、杨世宁、杨新子将其分别持有的上市公司的741.84万股、659.42万股和659.42万股,合计占上市公司总股本的5%股份对应的表决权无条件、不可撤销地委托南方银谷行使。委托授权期限为协议签署之日起18个月。在表决权委托期间,南方银谷和王中胜、杨世宁、杨新子三人构成一致行动关系。

2019年3月5日,南方银谷与王中胜、杨世宁、杨新子签署的《表决权委托协议》生效,公司控股股东由王中胜、杨世宁、杨新子三人变更为南方银谷,实际控制人由王中胜、杨世宁、杨新子三人变更为南方银谷的实际控制人周发展。

今年5月19日,南方银谷和王中胜、杨世宁、杨新子分别出具说明,各方明确表示不再续签表决权委托协议,《表决权委托协议》于6月12日到期终止。