



# 北京领涨一线城市二手房市场

□本报记者 董添

## 小阳春效果明显

6月15日,国家统计局公布的5月份房价数据显示,5月份房地产市场整体涨幅微升的态势较为明显,市场恢复节奏好于预期。尤其是二手房市场整体复苏力度明显超过4月份,二三线城市二手房价格整体涨幅持续扩大。

从数据看,5月份房价整体保持了稳中向好的态势,一线城市热度持续提升,拉动房价上扬。从一线城市5月份的房价表现来看,二手房环比上涨0.7%和1.1%,同比上涨2.9%和4.1%。一线城市房价上涨和市场热度提升有着直接关联。比如,上海5月份新房成交量创下44个月以来的最高,二手房成交量也明显超过2019年的月平均水平。市场成交量对于购房者的心理会起到直接推动效应,加快观望者入市步伐。另一方面,从近两个月中高端项目的成交量来看,每平方米8万元以上的项目明显放量,中高端改善需求者入市的比例在增长,拉动整体房价出现上扬。

国家统计局数据显示,5月份北京二手房价格环比上涨1.8%,领涨一线城市二手房价,其余城市中,上海环比上涨0.6%,广州环比上涨0.4%,深圳环比上涨1.6%。中原地产研究中心统计数据表示,6月上半月,北京二手房住宅网签达8754套,相比5月份同期的6768套上涨了29.3%,创下近年

## 6月成交量高位回落

来成交数据新高。但是,由于网签滞后,6月份网签数据中包括了很多5月份签约的,实际签约量出现较明显的高位回落。中原地产首席分析师张大伟分析认为,5月份实际二手房网签只有1.6万套,但因为网签滞后,实际签约高达2.1万套,6月份这些交易逐渐体现到网签数据中。相比之下,二三线城市房价整体稳定,分化持续。58安居客房产研究院分析指出,从二三线城市的房价来看,二手房环比涨幅都有微幅扩大,但同比涨幅都不同程度呈现回落。宁波、南京、沈阳的一手房价,福州、成都、银川等地的二手房价格环比涨幅较为明显。海口、郑州、三亚等地的一手房价格,天津、太原、贵阳等地的二手房价格环比出现下滑。一方面部分地区的新房限价对于二手房市场的影响持续存在,另一方面与二三线城市所处的区域有着直接关联,东部和东北部区域先行出现热度提升,而中部和西部的部分城市市场依然处于相对低位。

## 住宅投资同比已持平

投资降幅将会扩大,但扩大幅度不大。从区域上看,西部、东北地区恢复良好,开发投资同比增速回正;东部、中部房地产开发投资同比降幅分别收窄3个百分点、1.9个百分点。此外,1-5月份,房地产开发企业到位资金62654亿元,同比下降6.1%,降幅比1-4月份收窄4.3个百分点。在销售端销售好转以及国内货币环境流动性充裕下,开发企业到位资金降速连续3月收窄,各类资金来源同比降幅均收窄。其中,国内贷款及个人按揭贷款同比降幅仅为0.5%、0.9%。

根据国家统计局发布2020年1-5月份全国房地产开发投资和销售情况,1-5月份,全国房地产开发投资45920亿元,同比下降0.3%,降幅比1-4月份收窄3.0个百分点。其中,住宅投资33765亿元,同比持平,1-4月份为下降2.8%。诸葛找房指出,5月份房地产开发投资降幅进一步收窄,几乎与去年同期持平。5月疫情持续好转,企业复工复产稳步进行,房屋新开工面积同比降幅收窄5.6个百分点,带动房地产开发投资降幅收窄。预估6月份房地产开发

值得注意的是,5月份楼市整体热度提升对于销量增长起到重要作用。从销售指标上看,1-5月份,商品房销售面积48703万平方米,同比下降12.3%,降幅比1-4月份收窄7个百分点;商品房销售额46269亿元,同比下降10.6%,降幅比1-4月份收窄8个百分点。自3月份以来,随着疫情好转,房地产市场销售同比降幅持续收窄,至5月份销售面积降幅收窄至12.3%,销售面积仍处在2015年3月以来的高位水平。分区域看,各区域销售面积同比处在下降局面,增速较1-4月均收窄,收窄幅度在10个百分点以下,其中东部地区收窄幅度最大,收窄7.6个百分点至9.9%。

6月份上半月,北京二手房市场真实成交为8500套,低于5月上半月的1.1万套。因为部分房源涨价,学区房交易数量减少等影响,市场已经出现了高位回落。值得注意的是,最近北京受疫情影响再次反应到二手房市场,看房量锐减,且从趋势看,预计6月下旬二手房真实成交有可能低于上半月。

诸葛找房指出,在国内贷款环境良好下,预计6月份国内贷款变化幅度或将转正,个人按揭贷款在疫情二次影响下降幅或扩大。土地市场方面,1-5月份,房地产开发企业土地购置面积4752万平方米,同比下降8.1%,但土地成交价款2429亿元,同比增长7.1%。这是因为房企拿地在向一二线城市聚集,高溢价率地块也在增多。造成这种现象的主要因素一方面是部分城市在土地政策上给予一定放松,包括付款、准备金的要求层面的降低,在一定程度上提升了房企拿地的意愿

机构数据显示,这一热度从五一假期就已经显现,从五一假期(5月1日-5月5日)58同城、安居客线上数据来看,全国新房访问量较五一前(4月26日-4月30日)上涨13.6%,二手房访问量上涨6.8%。一线城市中,广州、北京新房访问量较五一前涨幅超20%,上海、深圳也有10%的涨幅;部分热点二线城市,五一期间的新房访问量也有超过一成的涨幅。58安居客房产研究院分院院长张波指出,房地产对于经济稳定有着重要作用,因此房价稳定、地价稳定、预期稳定的重要性愈加突出。

房天下数据显示,6月份以来,70个大城市中,有49个城市二手住宅价格环比上涨,21个城市环比下跌。一线城市中,广州、深圳、上海小幅微涨。北京因5月份学区政策刺激上涨较多,6月份开始小幅回落,相比5月份均价,下跌0.41%。房价下跌的城市中,5个城市下跌幅度超过1%,分别为东莞、济宁、无锡、北海、淄博。

度;另一方面则是和部分城市交易市场快速复苏相关,房企在快速获取预售资金的同时,在土地市场上表现也会更为积极。从目前高价地块来看,基本都是一二线城市的核心优质地块,而三四线城市以及部分一二线城市的偏远地块流拍率依然不低,因此房企整体拿地的谨慎度在提升,拿地的价值判断逻辑更偏向保守。优质高价地块本身的抗风险能力相对较强,虽然也存在未来去化风险,但相比之下风险相对可控,收益相对可期。

# 实地走访北京租房市场:租房人数少 服务费普遍打折

□本报记者 董添

近日,中国证券报记者对北京地区租房市场进行实地走访发现,在租房源整体较为充裕,由于租房人数整体较少,不少房源空置时间较长。不少知名中介为了吸引租房者,不惜将服务费和租金设置较大折扣力度。

## 租房人数较少

“目前进小区看房还是没问题的,只要体温测量正常,按照规定扫码登记,就能看房签约。”多位租房中介人员对中国证券报记者表示,“目前每个小区出租房源都很充足,很多房子从春节开始就空着了。”

中国证券报记者了解到,不少房源是春节之前到期退租的,由于退租房源中很多是合租房,疫情暴发后,都市白领对整租房源较为青睐,合租房源出现供大于求的情况。

“以前6、7月份是毕业生离校找工作的高峰期,合租房源更容易受到毕业生的青睐。目前,疫情对毕业生离校时间有一定影响。更重要的是,即便是收入不多的毕业生,在疫情期间选择合租房子时,态度也开始趋于谨慎。很多人宁愿把全部工资都用来整租,也不愿轻易选择合租房子。目前,3居室的合租房很多空着1-2间房租不出去。目前很多中介费都在打折,但是并不太吸引他们。最重要的还是交通便利、安全系数、合租人群的健康等。”某头部长租公寓中介人员对中国证券报记者表示。

“不只是中介费,房租也有所调整。以前房租是按照系统报价严格执行,现在房子不好出

租,也会有价格调整。比如,之前是长租的价格比短租要贵,因为短租租住的人群少。现在长租、短租的价格区别不大。”上述中介人员指出。“一般来说,刚入行的人会从做租赁开始练手,时间长了都会转向买卖。刚入行有底薪,可以靠租赁佣金提成生存。市场好的时候,租赁专员每个月有2万元左右的业绩,对应房子差不多是10间左右。现在租赁市场不太好看,一个月能租出去4、5间房子就已经很厉害了。”上述中介人员表示。

值得注意的是,在走访过程中,中国证券报记者发现,不少整租房源价格也较低,很多房源相比同一小区的合租房高不了多少。“主要和这些房源的业主有关。很多房源是代售房源,租了以后需要随时配合业主看房。还有一些房源是没有家具的,需要进行二次装修。正常在租房源中,整租房还是比合租房要高出很多。”多位租赁专员对中国证券报记者表示。

贝壳研究院调研数据显示,大多数一线城市和新一线城市整租的套均租金要比合租的单间租金高出近一半左右。在北京实现整租自由,月收入要达到2.1万元以上。

## 租金出现下滑

诸葛找房数据显示,5月份全国大中城市租金挂牌均价为43.57元/平方米/月,环比微降0.95%,同比下降1.56%,同环比降幅进一步扩大。全国大中城市租金均价连续2个月下滑,租赁市场的活跃度仍较弱。

具体来看,5月份,一线城市平均租金为92.68元/平方米/月,环比微降0.49%,同比微

升0.08%;重点二线城市平均租金为34.91元/平方米/月,环比下降1.13%,同比下跌2.28%。在全国大中城市中,租金均价上涨城市仅3个,与上月相比减少7个城市,平均涨幅为1.06%,涨幅缩小0.13个百分点;下跌城市数17个,与上月相比增加7个城市,平均跌幅1.36%,跌幅扩大0.47个百分点。

环比上涨的城市中,上海、武汉、广州租金涨幅居前。5月份,在疫情缓和后,上海、广州作为人口流入较大的城市,租金同环比均呈现上升局面。武汉4月份“解禁”以来,租金跌幅逐步收窄,5月份租金呈现上升局面,但租金水平仍不及去年同期。

诸葛找房指出,5月份,无论是一线城市还是二线城市,租金均呈现下跌局面,其中一线城市的降幅小于二线城市。

58安居客房产研究院分院院长张波认为,总体来看,5月份租金相对平稳,一线城市租金涨跌互现,二线城市的租金变化幅度也处于合理区间。但值得关注的是,同一城市不同区域或板块的租金变化依然有持续分化的趋势,一方面是和复工复产后不同行业的恢复程度不一,导致人员需求差异持续存在有关;另一方面则是和市场的租赁房源的供给量有一定关系,尤其是集中性租赁供给增长对租金的下拉作用会更为明显。

具体来看,5月份北京平均租金为4592元/月,环比下跌2.3%。北京海淀区、丰台区、大兴区、石景山区、怀柔区、西城区租房热度环比涨幅均超过10%,周边远郊地区热度依旧不减。5月份北京新增房源量方面,平谷环比增长

138.7%,位列区域新增房源量环比涨幅排行榜首,房山、密云、怀柔、平谷、门头沟和延庆新增房源量环比涨幅均在40%以上,主要原因也是这些远郊区域4月份租赁房源总量较低。

## 打通线上租赁闭环

值得注意的是,受疫情影响,很多第三方平台大力开展线上租赁业务。租赁平台通过临感VR看房等智能工具,实现租房用户从看房、沟通、预定到签约等服务环节。

据了解,经纪人线上签约功能可以提供合同模板,若双方有特殊条款补充,可通过协商一致达成具有法律效益的电子合同。“房产经纪人通过签约入口,在待租房源签约合同内填写租客信息后,即可通过微信等邀请租客和房东发起签约邀请。同时租客也可以通过租赁平台详情页主动发起签约邀请,并通过签约管理入口统一进行管理操作。”多位租赁专员对中国证券报记者表示。

值得注意的是,目前很多租赁平台房源和房东资质的核验也采用在线形式。“目前无论是租赁还是收房,都可以线上完成。租赁平台的人口端都有业主栏,可以通过业主栏自己录入信息,等待平台线上审核就可以。”

“疫情发生之前,各大租赁平台比拼的是房源量,想尽一切办法弄到房源。目前,租赁业务比较难做,房源出现一定的过剩。品牌长租房自己垫付了大量租金,对收房量整体不太看重。但是,小区如果比较抢手,有好的房源还是会争相收房。”多位品牌长租房租赁人员对中国证券报记者表示。

# 折价配股储现金 物业公司瞄准并购窗口期

□本报记者 张军

6月15日晚,和泓服务公告称,于当日(交易时段后)公司和配售代理订立了配售协议,以每股1.28港元配售价配售最多8000万股,预计配售所得净额约为1.01亿港元。此前,已有包括绿城服务、永升生活服务物业公司配股。就募资用途来看,主要用于营运资金和并购。

中国证券报记者注意到,今年以来,物业公司之间并购频繁。业内人士预计,下半年将会有更多的并购案落地。而对于连续几家物业公司配股,引起市场“配售潮”猜想,专家表示还有待观望。

## 用于营运和并购

6月14日晚,中奥到家公告称,公司向绿城服务配售3692.8万股,每股作价0.98港元,预计募资净额为3600万港元。本次配售作价较6月12日每股1.17港元的收市价折让约16.24%。配售股份数相当于公告日期已发行股份约4.52%及公司经发行扩大后已发行股本约4.32%。

公司方面称,配售可加强公司财务状况,扩大公司股东基础,增强股份流动性;配售事宜可为公司提供营运资金,满足公司财务且不会产生利息负担。对于募资用途,公司称拟用于一般营运资金。

6月9日,佳兆业美好公告称,于当日(交易时段前),公司、卖方及配售代理订立配售协议。公司将以每股32.55港元配售1400万股。配售股份数相当于公告日期已发行股本约10.00%及经认购事宜扩大后已发行股本约9.09%。公告称,预计配售所得净额约为4.51亿港元,拟用于日后业务发展或投资,及一般营运资金。

6月4日,永升生活服务公告称,于6月4日(交易时段前),永升生活服务、卖方及配售代理订立配售及认购协议,向卖方配发及发行共1.34亿股。配售股份相当于公告日期已发行股份总数约8.72%,及于完成认购事项后经扩大已发行股份总数约8.02%。配售价为每股11.78港元,较最后交易日每股12.66港元的收市价折让约6.95%。对于募资用途,公司方面称,拟用于未来业务发展或投资及营运资金和一般用途。

也有公司明确提及,配售募资将用于并购。6月3日,绿城服务公告称,于当天交易时段前,公司与配售代理订立配售协议。据此,绿城服务同意按每股配售股份10.18港元的价格配售2.666亿股。配售股份数相当于公司于本公告日期已发行股本约9.04%,及配股及发行配售股份已发行股本约8.29%。配股价较最后交易日每股10.96港元的收市价折让约7.12%。对于募资用途,公司称拟用作未来潜在的并购、战略投资、营运资金及一般用途。

中金公司研报称,绿城服务此次配售所得款项预计将主要用于股权投资或并购项目(例如对区域服务平台并购),从而进一步扩大公司在管规模,支持公司有效输出园区增值服务。

## 同行间并购频繁

今年以来,物业公司之间并购频繁。6月12日晚,正商实业公告称,公司当日正式完成收购兴城控股有限公司全部已发行股本。此前,3月31日,正商实业曾公告称,公司拟作价23.68亿元收购兴城控股100%股权,收购完成后,兴城控股将并表公司财务。此番收购,正商实业将获得兴城控股旗下位于郑州、洛阳物业项目。

5月11日,奥园健康公告称,公司间接全资附属公司广州奥园物业服务服务有限公司,以3700万元收购宁波宏建物业服务有限公司65%股权。交割完成后,后者将并表公司财务。4月22日,奥园健康曾斥资2.48亿元收购乐生活智慧社区服务集团80%权益。

3月,世茂服务曾收购福晟物业51%股权,收购涉及物业项目约90多个,签约面积超过1500万平方米。此外,还有时代邻里斥资1486.81万元收购广州耀城物业100%股权等。

光大证券研报称,疫情对多数中小企业来说是一次严峻的考验,随着疫情逐渐缓和,并购机会将大量涌现。年初至今,已有多家上市物业公司市场融资,预计下半年将会有更多的并购案例落地。

中泰国际分析师刘洁琦告诉记者,预计2020年收购并购机会显著增加,上市物管企业预计会更加积极的寻求并购机会以扩大规模,提高市场份额。

## “配售潮”有待观望

此前,绿城服务、永升生活服务配股曾引起市场业股“配售潮”猜想。绿城服务6月3日早盘低开,当日收跌3.47%。永升生活服务6月4日早盘低开逾4%,当日收跌4.42%。

中指研究院常务副院长黄瑜告诉记者,股价下跌不仅限于绿城服务、永升生活服务等配股公司,连日来高估值物业业标的股价均出现下降。她表示,这和物业公司配股有关,市场担心会有更多的物业公司出现配股动作,因此波及股价。

对于“配售潮”猜想,摩根大通认为,物业股不太可能发生配售潮,大部分企业手头上有充足净现金。摩根大通提醒称,需留意现金较少、股价和市盈率创新高以及近期未有并购的企业,若遇上合适收购机会时,或会透过配股集资。同时,摩根大通称,年初至今宣布并购的物业业股,于七个交易日后相对平均增长幅度为11%,因此近期可能有并购的企业值得关注。