

北京学区房跳涨明显

中介称没1000万元预算不保证能抢到房



新华社图片

业主只看成交总价

“从2020年4月开始，中关村、德胜、金融街、月坛等几个顶级片区学区房成交量一直很大，价格一直在涨。单价便宜的小户型卖光后，新上的房源面积虽小、但总价不调低，从而抬高了学区房的单价。目前，海淀区、德胜挂牌的学区房小户型基本在850万元左右，面积在30平方米至45平方米之间，相比2020年初，最低‘占位费’高了150万元左右。”崔浩说。

“目前，北京的小户型学区房都不能用单价来衡量。”崔浩指出，“刚需人士买学区房，只能看当前的总价能不能接受。如果运气好，正好有面积大一点的房子出售，单价可以控制在市场价以内。如果运气不好，正好赶上面积特别小的房子，单价接近30万元都很常见。”

据崔浩介绍，2021年1月，他所负责的中关村三小片区小户型成交价都在850万元/套左右，而2020年1月，700万元左右就可以买到中关村三小附近的学区房。

“现在卖房的业主看市场好，挂牌时只看上一套成交的总价，不看成交均价。最近有同事卖万柳附近的小户型，单价达到27万元/平方米。这个单价，放在全国来看，都可以排名前几。但由于面积不到30平方米，加上税费、中介

费，总价不到1000万元。因此，即便单价接近30万元，还是被客户立刻抢走。现在没有1000万元打底，我们作为中介，都不好帮忙抢房。”崔浩指出。

从片区角度看，海淀区房价价格的涨幅普遍高于西城学区房。“西城区2020年下半年才实行学区房新政，新入市的学区房购房者对新政后的西城区学区房持一定观望态势。相比之下，海淀区实行学区房新政的时间比较早，学区房稳定性相对较高。因此，海淀区目前的热度超过西城区，涨幅也较为领先。”多个学区房中介人士对中国证券报记者表示。

成交速度快

据位于金融街片区的中介人士王华（化名）介绍，受涨价及前期成交量放大等因素影响，小户型学区房成交速度非常快，有的房子从挂牌展示到成交，时间仅10天左右。且成交之前，没有任何降价记录。

“按照公司规定，如果成交价和挂牌价之间价格差别大于3%，房屋维护人和出售人的业绩就会受到很大影响。因此，很多房屋中介维护人在促成二手房成交前，都会帮助业主一再调整挂牌价。学区房就不存在这类问题，甚至有的业主看市场好一再上调价格。”王华强调。

此外，多位中介人士向中国证券报记者透露，目前降价的学区房有很多是年代久远的平房。“这类房子是名副其实的‘老破小’，但是也是学区房，说实话，很多房子买了以后确实不能自住，但孩子能上对应的学区。”

中原地产首席分析师张大伟表示，受疫情影响，一线城市学区房需求明显上升，这一轮年底翘尾行情学区房表现最明显。大量的出国读书人群回流，也增加了市场需求。相比之下，北京是四个一线城市中目前房价上涨最少的，由于之前阴跌了三年多，所以反弹起来会很快。

“每一轮房价上涨学区房涨幅都靠前，一线城市的顶级学区房向来是稀缺资源。一线城市人口多并且人口持续流入，学区房需求大。尽管供应在增加，但缺口仍大。因此，学区房流动性强，易出手，成为很多投资者的首选。”多位地产观察人士对中国证券报记者表示。

普通二手房价格波动小

中国证券报记者观察到，除了学区房外，2021年以来，北京地区二手房并没有出现明显的价格波动，这让很多换房者产生较大困扰。

“有些客户本来打算先把在住的房子卖掉，再去订学区房。但看最近学区房价格一直在跳涨，而自己的房子卖不出去，就换了一种思路：遇到总价合

适的学区房，先加几万元抢下来，用价格换周期，再回去慢慢卖房。这类客户多了，学区房价格也自然会涨。”王华对中国证券报记者表示。

不过，张大伟却指出，北京市场属于全国一二线城市最稳定的楼市，市场不太可能出现“高温”。从调控政策角度看，2021年以来，北京持续重申一旦市场过热就会调控，这也抑制了市场的过热。当下北京楼市处于市场的暖冬，远远未到小阳春。

北京市住建委日前表示，将按照“全市统筹、因区施策”原则，逐步完善各区域调控长效机制，合理设定调控目标，全面落实稳地价、稳房价、稳预期。今年将严查资金违规流入房地产市场和中介炒房，严查投机炒作。

北京房地产中介行业协会表示，严格落实“房住不炒”调控要求，不得渲染、炒作房屋成交信息，不得鼓动引导出售方随意提高报价，不得在微信朋友圈、自媒体渠道发布制造购房恐慌情绪的文章，不得参与“经营贷”“首付贷”“消费贷”等任何违法违规的房地产金融活动。

中国证券报记者观察到，为了落实上述调控，目前各大中介官方网站、APP已经不再显示成交情况。“如果要看近期成交价，可以就近去门店或者询问经纪人。”多位中介人士对中国证券报记者表示。

杉杉股份收购LG偏光片资产达成部分交割

● 本报记者 吴科任

韩国LG化学的部分偏光片资产已交割给杉杉股份。杉杉股份2月3日晚公告，2月1日，交易各方签署了《中国大陆交割备忘录》，经交易各方承认及确认，中国大陆交割的先决条件均已得到满足或豁免，中国大陆交割已在2月1日0时发生。在此交割时点，杉杉股份开始对中国大陆交割相关标的资产实施实际控制。

继续推进其他交割

去年6月初，杉杉股份公告宣布，拟以7.7亿美元收购LG化学的LCD偏光片业务及相关资产。交易方式是LG化学在中国境内设立一家持股公司，杉杉股份以增资的形式取得该持股公司70%的股权，LG化学持有剩余30%的股权，并通过持股公司间接购买LG化学旗下在中国大陆、中国台湾和韩国的LCD偏光片业务及相关资产70%的权益。

公开资料显示，上述持股公司于2020年10月10日设立，注册资本为11亿美元，公司全称为杉金光电（苏州）有限公司（简称“苏州杉金”）。同时，南京杉金、广州杉金、张家港杉金这三家苏州杉金下属子公司已完成设立及相应变更登记。杉杉股份已完成对苏州杉金的出资义务，后者已完成前述三家子公司的出资义务。

目前，苏州杉金、南京杉金、广州杉金和张家港杉金根据相关协议的约定，已完成北京乐金100%股权、南京乐金LCD偏光片业务、广州乐金LCD偏光片业务、LG化学直接持有的LCD偏光片资产初始购买价款的支付。LCD偏光片相关的知识产权的初始购买价款将在完成相关外汇登记手续后由苏州杉金支付。

杉杉股份表示，根据本次交易的《框架协议》及其他相关文件的约定，本次交易分为两次交割，分别为中国大陆交割（涵盖交易对方位于中国大陆和韩国的业务及资产）及中国台湾交割，中国台湾交割以中国大陆交割为前提。目前实施的交割为中国大陆交割，中国台湾交割将在获得中国台湾经济部投资审议委员会的批准后实施。

精选层“百元股”战投解禁将至 连城数控赛道景气正佳

● 本报记者 吴科任

连城数控2月3日晚公告称，本次战投解禁数量总额为300万股，占总股本的2.60%，可交易时间为2月8日。截至2月3日收盘，连城数控报收171.38元/股，是精选层唯一的“百元股”。

业内人士指出，解禁不意味着减持，战投解禁需事前办理解限手续、披露解限公告，并不是到期自动上市交易。即使“解锁”也不等于“卖出”，最终还是要看投资者的投资决策。

战投持续看好

公告显示，共有10家战投参与连城数控本次公开发行，包括汇添富创新增长一年定期开放混合型证券投资基金、富国积极成长一年定期开放混合型证券投资基金、上犹益懋投资顾问有限公司、安信证券、嘉兴金长川股权投资合伙企业（有限合伙）、北京中兴通远投资股份有限公司（简称“中兴通远”）等。

连城数控所处赛道景气正佳。公司为硅棒及硅片生产设备核心供应商，全球光伏龙头隆基股份系公司第一大客户。自从在精选层挂牌交易以来，大受资金追捧，股价涨幅超过3倍。

中兴通远董事长刘世芳对连城数控长期看好。“一方面，公司在过去一段时间的经营中业绩持续高速增长，拥有领先的技术和稳定的下游客户，内部经营稳定。随着‘十四五’规划的推出和一系列发展新能源相关产业链的政策落地实施，光伏行业迎来重大机遇。其作为细分领域的头部企业，上升空间大。”刘世芳说。

北京金长川资本管理有限公司投资副总裁薛文领表示，“连城数控基本面向好，对公司未来发展有很大

公告显示，中国大陆交割相关标的资产的初始转让价格占标的资产基准购买价格的95.51%，中国台湾相关标的资产的初始转让价格占标的资产基准购买价格的4.49%。

有望增厚公司业绩

根据公告，杉杉股份从2021年2月1日起将北京乐金100%股权、南京乐金LCD偏光片业务、广州乐金LCD偏光片业务、原LG化学持有的LCD偏光片资产以及LCD偏光片业务有关知识产权纳入合并范围。

据了解，偏光片全称为偏振光片，可控制特定光束的偏振方向。LCD模组的成像必须依靠偏振光，少了任何一张偏光片，LCD模组都不能显示图像。全球偏光片的市场规模超过百亿美元。

目前，日韩占据大部分偏光片产能。根据集邦咨询计算，2019年偏光片全年有效产能预计达5.66亿平方公尺，前三大厂商分别为LG化学、日东光电与住友化学，合计市占率高达65%。

信达证券认为，LG化学的偏光片资产属全球顶尖资产，具备很高的技术、规模、客户壁垒。杉杉股份收购完成后，在技术领先基础上，将充分受益国内在成本、客户、税率等方面的优势，显著增厚上市公司业绩。

业内人士表示，随着整个显示面板产业向中国大陆聚集，偏光片的配套已非常成熟，很多偏光厂聚集在华东、华南地区。同时，目前面板产业链步入上行周期，而偏光片是面板核心原材料之一，占面板总成本的10%左右。受偏光片产能由日韩向国内切换，供需同样紧张，将显著受益面板上行周期。

杉杉股份表示，通过本次收购进入全球仅由少数几家公司主导的LCD偏光片市场，并继续维持原LG化学在LCD偏光片市场的领先地位，利用其关键解决方案及技术来扩大市场占有率。偏光片的本土化生产，有助于提高我国偏光片业务的自给率，进一步完善产业布局，增强上市公司的整体竞争力和可持续发展能力。

中国光伏行业协会王勃华预计：

国内今年新增装机规模或达55到65吉瓦

● 本报记者 刘杨

在2月3日举行的光伏行业2020年发展回顾及2021年形势展望线上研讨会上，中国光伏行业协会副理事长、秘书长王勃华预计，今年全球光伏市场规模将加速扩大，总计新增装机在150吉瓦到170吉瓦，海外规模将创新高。国内今年新增装机规模将达55吉瓦到65吉瓦，整个“十四五”期间，年均新增装机规模预计可达70吉瓦到90吉瓦。

去年国内新增装机超预期

“2020年，我国累计装机、新增装机规模继续保持全球首位，这一成绩是在全球疫情严重、经济倒退的情况下取得的，可以说是逆流而上，预计今年还会继续往上走。”王勃华说。

王勃华表示，去年国内新增装机规模同比增幅达到60%，装机量会这么高，业内都没料到。他预计，今年新增装机在55吉瓦到65吉瓦，预计整个“十四五”期间，国内年均新增装机规模可达70吉瓦到90吉瓦。

从全球角度看，王勃华分析指出，去年全球光伏市场继续保持增长，主要得益于中国光伏市场的恢复性增长，体现了行业发展韧劲。2020年，全球新增装机规模达130吉瓦，同比增长13%。美国保持全球第二大装机市场，越南跃

90吉瓦

“十四五”期间，年均新增装机规模预计可达70吉瓦到90吉瓦。



新华社图片

居第三大市场，印度、西班牙市场则受疫情影响回落较大。

王勃华预计，今年全球光伏市场规模还将加速扩大，总计新增装机将达150吉瓦到170吉瓦。其中，海外光伏装机规模预计在100吉瓦左右，有望恢复增长并创历史新高。

“对行业来说，现在变化最大的是光伏行业的社会关注度迅速提高，一夜之间成为各界关注的焦点，包括金融市场的支持也前所未有的。去年，整个光伏板块的融资规模空前高涨，有两只光伏基金陆续发行。”王勃华说。

据王勃华透露，现在各大银行纷纷表态要大力支持光伏发展。前不久，人民银行专门组织了一次会议，在会上，各大银行都表态要大力支持光伏行业发展，“可以说，金融市场已完全变过来了，光伏行业成为了‘香饽饽’。”

王勃华指出，随着技术推动，国内光伏电站投资成本继续下降，2020年系统价格同比下降12.3%，组件价格同比下降10.3%。

产业链矛盾仍突出

王勃华还指出了产业链供需矛盾突出的问题。王勃华指出，不止表现在一个环节，包括硅料、玻璃、背板胶膜均紧缺，各大企业开始纷纷签订订单，以保障产品供应。