

# 北京二手房市场平稳 学区房成交转淡

近日,中国证券报记者对北京地区二手房市场走访调研发现,市场整体趋于平淡,成交量较为适中。除了个别急售房源报价相比前期成交价出现一定下探,在售房源整体报价和成交价小幅上涨。从成交量看,区域之间存在一定差异。值得注意的是,幼升小、小升初录取接近尾声,学区房成交稍显平淡。五环外的刚需房成交近期则出现一定释放,成交量和成交价均小幅走高。

● 本报记者 董添



视觉中国图片

## 房价波动较小

王丽介绍,春节之前,大兴区的二手房带着量受疫情影响较大,成交出现下滑。但在清明、五一、端午等假期期间,看房客户逐渐增加,推动成交量提升,特别是近期成交量抬升明显。而在之前,春节前后往往是二手房成交旺季。

“最近几年,北京地区二手房市场一直较平稳,除了学区房市场,其余楼盘价格波动较小,涨跌都比较困难。”一位在北京多个片区工作过的二手房销售人员对中国证券报记者表示。

5月份,北京地区二手房价格涨幅

整体收窄。国家统计局数据显示,2021年5月份,一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.6%,涨幅比上月回落0.2个百分点。其中,北京、上海和广州环比分别上涨1.1%、0.7%和10.9%,涨幅比上月分别回落0.1、0.2和0.3个百分点;深圳由上月持平转为下降0.1%。

## “升学季”步入尾声

集陆续完成,学区房成交从高位回落到正常水平。今年的幼升小、小升初入学基本上尘埃落定,因此学区房的成交逐渐转淡。”多位从事学区房交易的二手房中介人士对中国证券报记者表示。

中国证券报记者调研发现,西城区近年来的招生改革受到关注,2021年“小升初”全区派位名额比往年明

显增加,因此核心区学区房的属性有所转淡。

家住西城区非核心学区的张玲(化名)对中国证券报记者表示,今年西城区明显加大了全区派位名额,小升初全区派位阶段可以报名5所西城区优质中学。第一梯队的优质中学明显提升了全区派位名额,非核心学区孩子进入这些中学读书的机会增加。

“西城区的优质学区房基本集中在月坛、德胜、金融街等片区。部分小学可以直升优质中学,资源丰富,房价也高。比如,椿树馆小学就直升北京八中,对应的学区房价格相对较贵。今年加大了全区派位名额,其他小学的毕业生有了更多机会进入八中、四中、北师大附中、实验中学等第一梯队学校。”张玲对中国证券报记者表示。

## 新房市场分流

清盘的限竞房项目。这些项目入市时间较长,基本已经竣工或已达到入住标准,相比周围二手房竞争力较强。

“北京地区的新房项目从拿地到最后的人市销售,大概需要半年时间,

最多不会超过一年。”一位从事新房销售多年的中介人士对中国证券报记者表示,“从目前情况看,北京新入市的新房项目多集中在丰台、石景山、亦庄等地。这些项目的拿地时间多集中在2020年和2019年。北京今年上半年首

批实行‘两集中’出让地块的项目,有望在2021年下半年及2022年上半年集中入市。这些项目多数不限价,且部分项目位于核心区。随着这些地块对应的新房项目入市,北京地区新房均价大概率会被拉高。”

# 住房信贷收紧 房贷利率走高

● 本报记者 董添

二季度以来,多地房贷利率走高,放款周期延长。同时,房企融资规模下降。业内人士指出,房地产市场调控政策有望延续偏紧态势,推动房地产市场健康平稳发展。

## 房贷利率上行

国盛证券研报显示,2021年5月,全国首套房贷款平均利率为5.33%,环比上涨2个基点;二套房贷款平均利率为5.61%,环比上涨2个基点。

6月份以来,房贷政策延续收紧态势,主要体现在房贷利率水平上浮、放款周期延长等层面。

机构监测数据显示,6月份,72个重点城市主流首套房利率为5.52%,二套房利率为5.77%。房贷平均放款周期为50天。46个城市房贷放款周期延长。其中,广州

较上月延长14天至98天,佛山、东莞、惠州等城市放款周期均在100天以上。

在72个重点城市中,28个城市房贷利率发生变化。其中,24个城市首套房利率上浮,22个城市二套房利率上浮,18个城市首套房、二套房利率均提高,无城市下调房贷利率。苏州首套、二套房房贷利率分别较上月上调65个、50个基点。此外,嘉兴、常州、泉州等城市利率涨幅均相对较大。

## 房贷总量下降

从房贷总量看,据信达证券监测,5月份,新增居民中长期贷款出现下降。信达证券指出,2021年以来,房地产调控加码,包括实施房地产贷款集中度管理制度以及各地政府的“因城施策”。在此情况下,居民房贷出现下行。

业内人士指出,住房信贷收紧是下半

年的常态,预计二手房市场将呈现“量降价稳”的走势。房地产市场调控政策有望延续偏紧态势。银行端房贷利率有望继续上行、放款周期进一步延长,针对小额贷款公司、融资担保公司等非银机构涉房业务的监管持续收紧。

## 监管持续加强

中国证券报记者梳理发现,除了个人住房贷款收紧,房企的融资规模也在缩减。

机构监测数据显示,2021年5月份,40家典型上市房企共完成融资440.91亿元,环比下降28.48%,同比下滑27.4%。

平安证券研报显示,近期银保监会提出对新增房地产贷款占比较高银行实施名单制管理,有助于进一步提升银行业金融机构运行稳健性。当前,地产板块持仓、估值处历史低位,股息率仍具吸引力,中长期行业集中度提升趋势明显,优质房企

依旧具备配置价值。

此前,银保监会统信部副主任刘忠瑞指出,2020年12月26日,人民银行、银保监会联合印发了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,区分不同银行类型,分别对房地产贷款集中度和个人住房贷款集中度提出监管要求。到4月末,银行业金融机构房地产贷款集中度同比下降0.5个百分点,6家国有大型银行全部实现集中度下降,其他各类银行的集中度总体上呈现下降趋势。

“一些地方中小银行利用大型银行退出的时机,争抢房地产贷款市场份额,房地产贷款增速较快,房地产贷款集中度有所上升。”刘忠瑞强调,银保监会高度重视这一问题,对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理,督促这些银行落实房地产金融调控要求,合理控制房地产贷款增速。对限期整改不到位的,将进一步采取更加严厉的监管措施。

# 6家房企上半年业绩预增

## 多元化发展谋求新增增长点

● 本报记者 张军

Wind数据显示,截至6月22日,13家A股上市房企披露了2021年上半年业绩预告。其中,6家预增,3家续亏,2家预减,2家为不确定。从目前情况看,上市房企上半年业绩“喜忧参半”,房企之间的差距拉大。

部分小型房企近期披露了多元化业务计划以及进展情况。有机构指出,小型开发商谋求多元化发展,寻找新的利润增长点。

## 业绩分化

中国证券报记者注意到,上述13家房企多为小型房企,从业绩预告情况看,小型房企之间的差距明显。

深深房A、中洲控股、合肥城建等公司半年报业绩预增,合肥城建预增幅度居前,中洲控股紧随其后。合肥城建预计,上半年实现归属于上市公司股东的净利润4.29亿元-5.72亿元,同比增长46.69%-95.59%,业绩预增主要在于交付项目增加。中洲控股预计,上半年实现归属于上市公司股东的净利润1.89亿元-2.84亿元,同比增长22.03%-83.05%。对于业绩增长的原因,中洲控股称,结算的房地产项目收入同比增加。

\*ST中房、光明地产等3家房企预计续亏。对于续亏的原因,\*ST中房归结为主营房地产业务可销售房屋减少。自2008年以来,公司房地产开发业务就处于停滞状态。其2009年出售徐州天嘉55%股权后,实质已无新增房地产开发业务。

市北高新预计上半年业绩同比减少。公司表示,产业载体销售的经营模式以面向大客户为主,表现出的特征是销售周期长、成交金额大,对公司阶段性经营业绩会造成一定波动。

## 拓展资源

对于房企而言,业绩表现主要取决于销售端,但房企的规模、抗风险能力、销售策略等因素都对销售端有一定影响。

规模房企方面,融创中国前5个月累计实现合同销售额约2418.2亿元,同比增长72%;合同销售面积约1664万平方米。世茂集团前5个月累计实现合约销售额约1217.9亿元,同比增长52%;合约销售面积686.95万平方米,同比增长50%。销售额、销售面积同比增幅均较大。

对于公司前5个月销售额、销售面积大幅增长的原因,华侨城A认为,近年来公司在一线、二线城市等区域拓展了一批优质资源,为公司持续稳定增长提供了充足储备;同时,公司的管理水平和开发速度提升,加快了新项目的推盘速度。

小型房企方面,光明地产预计上半年续亏。公司表示,国内疫情得到有效控制,公司销售逐步恢复,预计今年上半年净利润较去年同期有一定增长。

## 寻求多元化

随着“三道红线”等政策相继执行,行业集中度逐步提升,房企之间的竞争逐步加剧。在此背景下,更多小型房企加入“多元化”队伍。

广宇集团在5月13日的调研纪要中称,公司建立了“养老住建建设、医学影像诊断、健康产业园、护理服务”为主要内容的大健康产业板块,将杭州广宇健康管理有限公司作为大健康业务的主力发展平台,整合了公司健康产业业务。管理层级清晰,人员职责明确,与地产主业有效协同健康发展。

世荣兆业5月12日披露,公司经营班子认识到,未来公司的发展,除了继续专注房地产板块,还必须在多元化发展方面有所作为。公司已开始积极探索,但目前尚未形成完整的计划。

放眼“十四五”,南国置业称,公司将以“建设精彩城市生活”为战略使命,以“国内领先的商业运营和资产管理商、城市开发业务的协同商”为战略定位。为实现这一目标,要以“两核两驱”为战略发展模式,即以商业地产开发与运营+财务投资为主体,以地产金融业务和产业地产为驱动,以“5+N”为战略布局,弥补短板,优化商业模式,推动公司发展规模、质量、效益全面提升。

中信建投指出,开发商谋求多元化发展,主要在于寻找新的利润增长点。

“房企多元化发展成为趋势。”诸葛找房数据研究中心关荣雪表示,对于小型房企而言,多元化发展面临资金流、企业规模等因素限制。

对于已开展多元化业务的大中型房企,多选择继续推进。华侨城A日前宣布,“十四五”期间,公司将不断强化自身在旅游、房地产业务领域的专业能力,继续努力提升行业地位,朝着世界一流文化旅游企业集团的目标迈进。同时,公司将坚决抓住互联网大发展机遇,大力推进数字化转型,全面进入产业互联网时代。在做好文旅产品的同时,将借助互联网手段全面强化旗下文化旅游资源。

对于投资者在互动平台提出的“公司是否考虑与腾讯合作打造主题公园”的问题,华侨城A回复称,目前集团与腾讯公司正紧密协商,以推动落地实施具体的业务合作;集团旗下欢乐谷集团与腾讯公司在游戏方面的合作也在积极洽谈中。

另外,融创中国此前表示,未来公司将继续坚持以地产开发为核心主业,保持地产主业均衡发展,加速提升“地产+”业务的竞争优势。今年以来,融创中国在文旅方面的动作频频。

# 泓德基金管理有限公司 关于旗下部分基金增加江海证券有限公司为销售机构的公告

根据泓德基金管理有限公司(以下简称“本公司”)与江海证券有限公司(以下简称“江海证券”)签署的基金销售服务协议,江海证券将自2021年6月24日起销售以下基金(以下简称“上述基金”),现将有关事项公告如下:

基金名称	基金代码
泓德优选成长混合型证券投资基金	001256
泓德泓富灵活配置混合型证券投资基金	A类/C类:001357/001376
泓德远见回报混合型证券投资基金	001500
泓德泓益量化混合型证券投资基金	002562
泓德泓信灵活配置混合型证券投资基金	002801
泓德泓汇灵活配置混合型证券投资基金	002563
泓德泓华灵活配置混合型证券投资基金	002846
泓德致远混合型证券投资基金	002808
泓德致远混合型证券投资基金	A类/C类:004965/004966

自2021年6月24日起,投资者可通过江海证券办理本公司基金账户开户及上述基金的申购、赎回、定期定额投资(以下简称“定投”),转换等业务。

上述基金可参与江海证券的费率优惠活动,具体优惠规则以江海证券的安排为准。

二、重要提示

1.上述申购赎回业务仅适用于处于正常申购赎回期及处于特定开放日和开放时间的基金,且最低申购起点不得低于人民币1元。基金封闭期等特殊期间的有关规定详见对应基金的基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等相关法律文件及本公司发布的最新业务公告。

约定定投业务的每期固定投资金额,每期最低投资金额不得低于人民币1元。

3.基金转换是指投资者可将其通过销售机构购买并持有的本公司旗下某只开放式基金的全部或部分基金份额,转换为本公司管理的另一只开放式基金的份额。具体的转换业务规则请参考江海证券的相关规定,最低转换份额不得低于1份。

四、风险提示

1.江海证券有限公司 客服电话:956007 网址:www.jhzq.com.cn 2.泓德基金管理有限公司 客服电话:4009-100-888 网址:www.hongdetfund.com

基金的投资业绩并不预示其未来表现,基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金财产,但投资有风险,基金管理人不能保证基金一定盈利,也不保证最低收益。

投资者有风险,敬请投资者认真阅读基金的相关法律文件并关注基金特有风险,如填写或更新个人信息并核对自身的风险承受能力,选择适合自己的投资品种进行投资。

基金定期定额投资并不等于零存整取等储蓄方式,不能规避基金投资所固有的风险,也不能保证投资者获得收益。本基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则,在做出投资决策后,基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险,由投资者自行承担。

特此公告。 泓德基金管理有限公司 二〇二一年六月二十三日

# 山东胜利股份有限公司董事会 2020年年度权益分派实施公告

本公司及其董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

山东胜利股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)2020年年度利润分配方案已获2021年5月19日召开的2020年年度股东大会审议通过,现将权益分派事宜公告如下:

一、股东大会审议通过利润分配方案情况

1.2021年5月19日,公司2020年年度股东大会审议通过了公司2020年度利润分配预案,实施方案为:以公司总股本880,084,656股为基数,以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利0.20元(含税),共计派发现金股利人民币17,601,693.12元(含税)。本次派发现金红利后,剩余未分配利润继续留存公司用于发展公司天然气业务。2020年度不送股,也不以资本公积金转增股本。

2.自利润分配方案披露至实施期间公司股本总额未发生变化。

3.公司本次实施的分配方案是以固定比例方式分配,与股东大会审议通过的分配方案一致。

4.公司本次实施的分配方案距离股东大会审议通过的时间未超过两个月。

1个月)以内,每10股补缴税款0.04元;持股1个月以上至1年(含1年)的,每10股补缴税款0.02元;持股超过1年的,不需补缴税款。】

三、权益分派日期

本次权益分派股权登记日为:2021年6月29日,除权除息日为:2021年6月30日。

四、权益分派对象

本次分派对象为:截止2021年6月29日下午深圳证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称“中国结算深圳分公司”)登记在册的本公司全体股东。

五、权益分派方法

本公司此次委托中国结算深圳分公司代派的A股股东现金红利将于2021年6月30日通过股东托管证券公司(或其他托管机构)直接划入其资金账户。

六、咨询办法

咨询机构:山东胜利股份有限公司董事会秘书处 咨询地址:济南市高新区港兴三路北段济南药谷1号楼B座3210室 咨询联系人:宋文臻、曹倍 咨询电话:0531-86920495,0531-88725687 传真:0531-86018518

七、备查文件

1.中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认的有关分红派息安排的文件; 2.公司第九届十九次董事会会议决议; 3.公司2020年年度股东大会会议决议; 特此公告。

山东胜利股份有限公司董事会 二〇二一年六月二十三日