

## 实地调研北京楼市

# “花式”促销 房企年底冲刺业绩“押宝”刚需

中国证券报记者近期实地调研北京楼市发现,降价促销成为年底新房市场的明显特征,特价房、抵房券成为开发商常见的促销方式,一些房企的“双十一”促销活动仍在延续。为了吸引刚需客户,低总价房源成为开发商抢夺市场的关键。而豪宅类项目由于成交量较低,不少房企采取“不降反升”策略,营造高端、保值的氛围。

●本报记者 董丞



视觉中国图片

### 加快资金回流

“2020年入市的项目,现在特价房数量很多。”位于大兴庞各庄附近某限竞房销售人员王红(化名)告诉中国证券报记者,“从目前情况看,想短时间清盘的可能性不大。但临近年底,房企需要更多回款,因此特价房推出力度增大。”

据王红介绍,项目推出以来,每个月都有2-3套特价房吸引客户来现场看房。但最近几个月,每个月都有10余套特价房。“作为特价房的房源,楼层位置和户型方面通常会有一些欠缺。比如,边户位置,一般是底层、2-3层或者顶层,定价策略上本就比‘楼王’、中间位置房源要低一些。还有一些是清退的房源,认购后由于种种原因没有网签。”王红说。

除了增加特价房源,有的开发商将“双十一”促销活动时间延长。开发商的“双十一”活动包括前期预热、后期返场等环节,目前优惠活动仍在持续。某头部开发商最新发布“双十一”返场钜惠倒计时活动海报显示,促销活动包括特价房以及满减、家电礼包、车位购置礼包、现场抽奖等活动。比如,在该项目买房同时购买车位,车位价格享受立减1万元的优惠。

“车位也是预售项目,车位价格需要像房子一样进行备案,折扣力度同样受到监管。”中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示。

楼盘现场销售人员对中国证券报记者表示:“新房降价存在一定限制,车位等备案产品同样如此,1万元左右的优惠已属于较大折扣力度。对于刚需客户而言,吸引力足够大。”

### 营销策略差异化

中国证券报记者观察到,为吸引刚需客户,低总价房源成为开发商抢夺市场的关键,这类房源成为年底降价促销的重点产品。

“临近地铁、总价100万元以内的精装商住房,吸引单身刚需客户方面最有优势。”一位在北京从事10余年新房代理销售的中介人员刘玲(化名)告诉中国证券报记者,“这类房源如果项目资质过硬,会吸引很多客户来看房。”

“对商住房的调控政策并未松动,但总价较低、临近地铁的商住房项目仍受到较高的关注度。临近年底,开发商会拿出更多低价房、特价房、折扣房吸引客户。购买商住房不能贷款,只能全款,房子卖出去,开发商迅速就能得到回款,符合其尽快实现回款的想法。”刘玲指出。

豪宅市场有所不同,促销情形较少。中国证券报记者调研发现,精品合院、别墅、叠拼等报价数千万元起步的高端房源目前报价坚挺,达到营造这类房源高端、保值的氛围。不少中介在这类房源的报价后面特别标注了价格持续时间,有的房源价格甚至不降反升。但从成交量看,基本处于有价

无市。“客户群体较为集中,降价也难以提升销量,因此不降反升。”有豪宅代理销售人员对中国证券报记者表示。

以位于朝阳区北五环的某独栋别墅产品为例,报价5000万元/套起步,单价超过10万元/平方米。中介报价平台显示,该价格已经516天没有发生变化。中国证券报记者从楼盘销售人员处了解到,房企对不同的项目采取差异化定价策略,这类房源从位置、面积、花园赠送大小等方面看,都有出更高价格的理由。

“豪宅项目通常不是一次性拿到预售证,每次申请10套左右的房源,通常会按照首付比例、贷款情况进行一定的优惠,但均价变化不大。去年疫情期间,拿出约10套沿街房源进行销售,有的均价低于10万元/平方米,今年以来销售的是‘楼王’位置产品,低于10万元/平方米房源就没有了。”上述销售人员对中国证券报记者表示。

另有豪宅项目销售人员对中国证券报记者透露,别墅、合院项目由期房转现房销售,需要办理期转现证书,大概需要半年时间,期间无法签约。这些项目销售量一直很低。

### 二手房议价空间增大

58安居客房产研究院副院长张波认为,进入第四季度,房企加快现金回流的诉求不断增强,因此加快销售节奏,并通过降价的方式提升销量。而一二线热点城市的新房受

限价影响,房价变动和市场热度未必完全匹配,二手房价格体现市场冷暖更为直接。

中国证券报记者调研北京二手房市场发现,不少业主对购房客户的资质、首付比例、贷款方式容忍度较高,议价空间较大。

“二手房成交火热时,业主对客户资质很挑剔。特别是商业和住房公积金相结合的组合贷客户,由于贷款周期较长,急售房子的业主通常会避开这类客户,但现在市场成交整体不佳,挑客户的业主很少了。”位于大兴区天官院片区销售人员刘洪(化名)对中国证券报记者表示。

但从挂牌价看,价格未见明显下降。

“挂牌价是由业主心理预期和市场已有的成交价这些因素共同促成。除非急售,业主一般会在同户型、已挂牌房源报价基础上,小幅增加自己的报价。比如,同一小区别人报价500万元,如果房子差不多,新挂牌业主的报价通常会稍高于这个价格,或者基本一致。”一位从事二手房经纪业务多年的销售人员李涛(化名)对中国证券报记者表示,如果市场成交不佳,中介通常会督促业主下调价格。而业主不下调价格的房源曝光度会下降,成交时间会拉长。急售业主一般紧贴已有成交价进行报价。

“购房者经过签约、交完首付、审核完资质,就可以走网签。对于贷款,银行放款具体要看是商贷还是组合贷,商贷放款通常1到2个月,组合贷放款预计3到4个月。目前购房客户贷款整体较为顺利。”李涛告诉中国证券报记者。

## 多家房企在银行间市场注册发行债务融资工具

●本报记者 董丞

11月以来,保利发展、招商蛇口等房企启动在银行间市场注册发行债务融资工具,引发市场关注。业内人士表示,地产融资领域出现边际放松的迹象,并不意味着楼市调控大方向有所改变,销售回款仍是房企增加现金流、偿还到期债务的主要途径。

### 开展债务融资

据上清所披露,招商蛇口拟发行2021年度第一期中期票据。发行金额30亿元,3年期和5年期各15亿元,起息日为2021年11月18日。主承销商/簿记管理人为工商银行,联席主承销商为招商银行。

此前,保利发展发行了20亿元的银行间市场注册发行债务融资工具。

另据中国银行间市场交易商协会网站披露,11月以来,中国银行间市场交易商协会发布了针对三一重工股份有限公司、贵州高速公路集团有限公司、厦门象屿集团有限公司等多家公司的债务融资工具接受注册通知书。

11月16日,据上清所披露,厦门象屿集团有限公司发布2021年度第十二期超短期融资券募集说明书。本期超短期融资券基础发行金额10亿元,发行金额上限20亿元,期限为180天,联合资信评估股份有限公司主体信用评级AAA。中国建设银行股份有限公司担任本期超短期融资券的主承销商及簿记管理人,上海浦东发展银行股份有限公司为联席主承销商。

克而瑞证券资产管理部固定收益副总经理孙杨接受中国证券报记者采访时指出,近期保利发展、招商蛇口等房企发行银行间市场注册发行债务融资工具引发市场关注,一定程度上说明房地产端资金对房企债券的接受度增强。在此之前,资金对房地产都持谨慎态度。

“需要指出的是,在银行间市场注册发行债务融资工具企业基本都是信用评级较高的国企、央企或优质民企,信用较高的民企很难发行。银行间市场注册发行债务融资工具由交易商协会审核,公司债由证监会审核,这是银行间市场注册发行债务融资工具和公司债的最大区别。此外,银行间市场注册发行债务融资工具购买方主要是银行,公司债除银行外,会有更多非银机构参与购买。”孙杨对中国证券报记者表示。

孙杨强调,银行端对房企的信用融资出现边际改善的态势。对于房企而言,与银行对接的业务主要有开发贷、按揭回款等。目前,从监管机构的表态看,开发贷和按揭回款都出现边际改善,实际情况还要看分行、支行对具体项目的执行情况。基本面欠佳的房企在公开市场发债融资仍存较大的压力。

### 降低融资成本

“银行间市场注册发行债务融资工具的利率整体较低,这与相关企业的信用安全较高有关。发行此类债券,有利于缓解房企偿债压力,降低房企的融资成本。”孙杨对中国证券报记者表示。

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林接受中国证券报记者采访时指出,这类债务工具是多家银行竞价所得,银行间市场流动性较为充沛,利率较低。这种模式有利于房企获得低利率资金。成功发行此类融资工具,有利于进一步稳定房地产行业预期,多渠道助力房企摆脱流动性问题。

盘和林指出,银行间债市属于间接融资,并非公开发行,而是银行通过自身需要认购票据和债券。银行间接受非金融企业发债,需要企业有较好的信用评级,还需要一定的政策支持。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,银行间市场注册发行债务融资工具增加,有利于提高市场流动性。整体看,房地产金融端调控政策进一步收紧的可能性较低。

针对房企未来融资情况,中指研究院企业事业部研究负责人刘水分析认为,经营稳健、综合实力较强的国有房企、民营房企将加快发债融资步伐。融资类型有望更加丰富,信贷类融资有望逐步适度放宽。

# 房地产行业融资环境有望改善

●本报记者 张军

中国证券报记者观察到,近期房地产信贷投放提速、房企相继发债等积极信号释放,房地产行业合理资金需求得到满足,市场情绪迎来改善。机构认为,四季度房地产行业流动性紧张局面将逐步得到缓解。

### 释放积极信号

信贷投放以及房企融资成为近期房地产行业的热门话题。

央行11月10日公布的数据显示,10月人民币贷款增加8262亿元,同比多增1364亿元。分部门看,住户贷款增加4647亿元,其中中长期贷款增加4221亿元。截至10月

末,个人住房贷款余额37.7万亿元,当月增加3481亿元,较9月多增加1013亿元。

房企融资也出现积极信号。其中,保利发展、招商蛇口等房企在银行间债券市场发行中期票据被市场视作房企融资环境宽松的信号的。

### 楼市平稳发展

国家统计局11月15日公布的数据显示,前10个月,全国商品房销售面积143041万平方米,同比增长7.3%;商品房销售金额147185亿元,同比增长11.8%。同期,房地产开发企业到位资金166597亿元,同比增长8.8%,两年平均增长7.1%。

国家统计局方面表示,今年以来,房地

产市场在长效机制不断完善条件下,各部门在持续稳地价、稳房价、稳预期,房地产市场总体保持平稳发展,房地产销售面积扩大。

中银证券表示,10月个人按揭贷款增速为1%,提升了7.8个百分点,按揭投放明显加速。前10个月,房企到位资金为16.66万亿元,同比增长8.8%。随着开发贷合理需求满足及销售回款改善,房企资金紧张局面有望得到缓解。

中信建投指出,自央行、银保监会9月底召开房地产金融工作座谈会以来,金融监管部门多次释放房地产金融政策信号,引导房企融资环境逐步改善。多家金融机构披露的数据也印证了融资边际改善的趋势,预计四季度房企融资及个人贷款等方面的资金将得到改善。

记者注意到,11月12日,央行再度表态,维护房地产市场平稳健康发展。

从销售端看,部分房企10月销售数据环比增速提升明显。9月万科A实现合同销售面积228.2万平方米,销售金额361.1亿元;10月实现合同销售面积258.1万平方米,销售金额为419.5亿元。保利发展9月实现签约面积247.55万平方米,签约金额360.18亿元;10月实现签约面积317.95万平方米,签约金额499.73亿元。

部分房企调整了策略。以金科股份为例,公司近日接受机构调研时指出,公司根据市场及项目的实际情况,实施一盘一策,进一步根据项目去化速度与竞争态势,对其进行分类管理,制定不同营销计划,价格策略、付款策略均有所不同。

证券代码:002288 证券简称:超华科技 公告编号:2021-060

## 广东超华科技股份有限公司 2021年第三次临时股东大会决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 特别提示:

1. 本次股东大会未出现增加、否决或变更议案的情况;
2. 本次股东大会不涉及变更前次股东大会决议的情况。
- 一、会议召开和出席情况
1. 会议召开日期、时间
- 现场会议召开时间为:2021年11月16日下午15:00
- 网络投票时间为:通过深圳证券交易所交易系统投票的具体时间为2021年11月16日上午9:15-9:25、9:30-11:30,下午13:00-15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2021年11月16日9:15至2021年11月16日15:00期间的任意时间。
2. 会议召开地点:广东省梅州市梅江区宪梓南路19号超华大厦会议室。
3. 会议的召开方式:现场投票与网络投票相结合的方式
4. 会议召集人:公司董事会
5. 会议主持人:董事长梁雄峰先生
6. 会议的合法、合规性:本次股东大会会议的召集、召开与表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等法律、法规和规范性文件的规定。
7. 出席对象:
- (1) 在股权登记日持有公司股份的股东;
- (2) 通过网络投票的股东25人,代表股份208,126,528股,占上市公司总股份的22.3397%。其中中小股东及股东授权委托代表18人,代表股份1,442,488股,占上市公司总股份的0.1548%。
- (3) 参会股东中,出席现场会议的股东及股东授权委托代表8人,代表股份207,534,528股,占上市公司总股份的22.2762%;
- (4) 通过网络投票的股东17人,代表股份592,000股,占上市公司总股份的0.0635%。
- 注:中小股东是指除公司董事、监事、高级管理人员以及单独或者合计持有公司5%以上股份的股东以外的其他股东。
- (5) 北京市中伦(深圳)律师事务所律师列席了本次股东大会进行见证,并出具了法律意见书。
- 二、议案审议表决情况
- 会议采用现场投票与网络投票相结合的方式投票表决,逐项审议议案,并形成以下决议:
- 1.《关于补选公司第六届董事会非独立董事的议案》
- 表决结果:同意207,950,228股,占出席会议所有股东所持股份的99.9672%;反对252,300股,占出席会议所有股东所持股份的0.1212%;弃权24,000股,占出席会议所有股东所持股份的0.0115%。

其中中小股东的表决情况如下:同意1,166,188股,占出席会议中小股东所持股份的80.8466%;反对252,300股,占出席会议中小股东所持股份的17.4906%;弃权24,000股,占出席会议中小股东所持股份的1.6638%。

本议案以普通决议审议通过。

上述议案的具体内容详见公司于2021年10月30日在《证券时报》《中国证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的相关公告。

2.《关于公司2020年度非公开发行股票A股股票决议有效期延期的议案》。

表决结果:同意207,690,228股,占出席会议所有股东所持股份的99.7904%;反对436,300股,占出席会议所有股东所持股份的0.2096%;弃权0股,占出席会议所有股东所持股份的0.0000%。

其中中小股东的表决情况如下:同意1,006,188股,占出席会议中小股东所持股份的69.7536%;反对436,300股,占出席会议中小股东所持股份的30.2464%;弃权0股,占出席会议中小股东所持股份的0.0000%。

本议案以普通决议审议通过。

上述议案的具体内容详见公司于2021年10月30日在《证券时报》《中国证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的相关公告。

### 三、律师出具的法律意见

本次股东大会由北京市中伦(深圳)律师事务所律师李桂森、王思德见证,并出具了《法律意见书》。见证律师认为:公司2021年第三次临时股东大会召集和召开程序、出席本次股东大会现场会议人员及召集人的资格以及表决程序等事宜,符合法律、法规和规范性文件及《公司章程》的有关规定,本次股东大会的表决结果合法、有效。

特此公告。

广东超华科技股份有限公司董事会  
二〇二一年十一月十六日

证券代码:605198 证券简称:德利股份 公告编号:2021-057

## 烟台北方安德利果汁股份有限公司 股票交易异常波动公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示:

股票交易异常波动的情形:烟台北方安德利果汁股份有限公司(以下简称“公司”)股票于2021年11月15日、11月16日连续2个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%,根据上海证券交易所的相关规定,属于股票交易异常波动情形。

公司核查未发现重大事项:经公司自查并书面征询公司控股股东、实际控制人核实,截至本公告披露日,除本公司已披露事项外,不存在应披露而未披露的重大信息。

重大风险提示:近一个交易日公司股票换手率达5.77%,成交金额1.01亿元,换手率和成交金额均明显高于前期平均水平;公司于2021年10月29日发布2021年第三季度报告公告,2021年1-9月实现营业收入61,770万元人民币,同比下降6.28%;实现净利润9,764万元人民币,同比下降17.63%。

一、股票交易(异常)波动的具体情况

公司股票于2021年11月15日、11月16日连续2个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%,根据上海证券交易所的相关规定,属于股票交易异常波动情形。

### 二、公司关注并核实的相关情况

针对公司股票交易异常波动的情况,公司对有关事项进行了核查,并发送函询问了控股股东和实际控制人,现将有关情况说明如下:

(一)生产经营情况。经自查,公司目前经营状况正常,市场环境、行业政策没有发生重大调整,生产成本和销售情况未出现大幅波动,内部生产经营秩序正常,近期末签订或在洽商重大合同,未进行产业转型升级投资新项目,不存在应披露而未披露的重大信息。公司主业经营未涉及新技术、新产品、新业态、新模式。

(二)重大事项情况。经自查并向公司控股股东、实际控制人书面函证核实,截至本公告披露日,除公司已披露事项外,公司及控股股东、实际控制人均不存在应披露而未披露的重大信息,包括但不限于重大资产重组、股份发行、收购、重大业务合作、业务重组、资产剥离、资产注入、股份回购、股权激励、破产重整、债务重组、引进战略投资者等重大事项。

(三)媒体报道、市场传闻、热点概念情况。经公司核实,公司未发现可能或已经对公司股票交易价格可能产生重大影响的媒体报道或市场传闻,亦未涉及市场热点概念。

(四)其他股价敏感信息。经公司核实,公司未发现其他有可能对公司股价产生较大影响的重大事件;公司董事、监事、高级管理人员、控股股东及实际控制人未在公告本次股票交易异常波动期间不存在买卖公司股票的情况,国家或者有关部门未出台对公司、公司业务或公司所在行业具有重大影响的政策、规定等。

### 三、相关风险提示

(一)公司2021年1-9月实现营业收入61,770万元人民币,较去年同期65,910万元人民币相比,减少约6.28%;实现净利润9,764万元人民币,较去年同期约11,853万元人民币相比,减少约17.63%。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润8,574万元,较去年同期10,905万元人民币相比,减少约21.38%。

(二)媒体报道、市场传闻、热点概念涉及事项或业务的不确定性风险。公司未发现可能或已经对公司股票交易价格可能产生重大影响的媒体报道或市场传闻,亦未涉及市场热点概念及事项,未发现除已披露事项外的业务不确定性风险。

(三)重大事项进展风险。除公司已披露事项外,公司及控股股东、实际控制人均不存在应披露而未披露的重大信息,包括但不限于重大资产重组、股份发行、收购、债务重组、业务重组、资产剥离、资产注入、股份回购、股权激励、破产重整、重大业务合作、引进战略投资者等重大事项。

(四)行业风险。除公司已披露事项外,公司不存在企业行业或业务风险。

(五)大股东质押风险或商誉减值风险。公司不存在大股东质押风险,亦无商誉减值迹象。

### 四、董事会声明及相关方承诺

本公司董事会确认,截至本公告披露日,公司没有任何根据《股票上市规则》等有关规定应披露而未披露的事项或与该等事项有关的筹划、商谈、意向和协议等,董事会也未获悉根据《股票上市规则》等有关规定应披露而未披露的、对本公司股票及其衍生品种交易价格可能产生较大影响的信息;公司前期披露的信息不存在需要更正、补充之处。

烟台北方安德利果汁股份有限公司董事会  
2021年11月16日