

北京楼市遇冷 部分楼盘跟风“双十一”打折

□本报记者 董添 欧阳春香

“双十一”临近,北京的部分新楼盘也开始打折促销。中国证券报记者11月9日走访北京地区多个楼盘发现,新建住宅市场在进入10月后明显加快促销力度:有的新盘直接降价推出限时特价房,有的精装修减配改毛坯,还有的买房送车,以此来吸引购房人。二手房市场也降温明显,部分区域二手房降价销售力度增强。

业内人士认为,降价促销是开发商和二手房业主为了促成交易而采取的手段。但近期部分一线城市限竞房集中入市,叠加调控导致部分需求萎缩。

限竞房也促销

11月9日,中国证券报记者来到位于朝阳区肖庄附近的一处新楼盘,售楼处看房的人很少,样板间里的人也寥寥无几。这个定位高端楼盘的项目,单价为7.9万/平米,户型从86—160平米不等。该楼盘8月份开盘,至今仍在大力度宣传,并声称有9.9折—9.7折之间不等的折扣。

售楼处销售人员表示,只有总价1000万元以上、137平米以上的户型才有折扣。一次性全款有9.7折,15天内交齐。一次性交全款的40%,有9.9折优惠。若不是楼市低迷,这种高端项目早就没有房子了。而被认为低于市场价的限竞房,由于下半年大量入市,项目去化不甚理想,部分楼盘也推出了9.9折、降价销售等促销活动。

甚至还有房产中介机构推出“双11光盘

节”,包括万科、保利、中粮、远洋、招商在内的多家大型品牌房企的部分在京楼盘均有参与。截至目前,该活动已吸引到数百组意向客户,150余套优惠房源有部分已被认购。

别墅项目销售方面,豪宅网CEO刘军介绍,“双十一”期间,北京高端别墅也是折扣惊人,以大量新盘聚集的昌平奥北别墅区为例,目前的促销折扣力度从10%—37%不等。

刘军认为,主要与项目和开发商的需求有关,有的项目在顺销阶段,借助“双十一”促销,一般折扣在10%左右。而有的项目临近清盘或者年底回款任务较大,就会折扣力度巨大,给出20%以上的折扣。

与此同时,北京二手房市场也明显降温。中国证券报记者11月9日走访月坛、天通苑、回龙观等多区域中介门店发现,多数门店均显冷清。房产经纪人李强向记者表示。“公积金新政后,买房者观望情绪比较严重。就像这边刚成交的一套57平方米的两居室,7月份挂牌价是750万元,降到720万元时房主没卖,最终以670万元成交”。

此外,天通苑、回龙观等五环外区域近期降价力度较大,且待出售二手房源十分充足。位于天通苑附近的某中介门店工作人员向记者表示,店面人员坦言,“最近卖的多,买的少。去年3·17调控前,二居室报价在6万元以上,今年6月份也得4.5万元以上,现在算下来也就4.2万元。”店面人员指着一套报价360万、86平方米的两居室向记者极力推荐。

供求关系转变

随着今年大量限竞房入市,北京市场供求关系正在发生转变。

中原地产研究中心统计数据显示,截至目前,北京年内商品房住宅供应套数已经达到了32635套,这也是最近3年第一次超过3万套。而2017年同期住宅供应量只有20269套,年内供应量同比上涨幅度达到了61%。库存面积也出现了明显上涨,目前住宅库存高达6.6万套,相比去年末上涨了1.3万套。

其中,限竞房的成交情况远远不及预期。中原地产研究中心数据显示,截至目前,北京合计入市26个限竞房项目15982套房源,而网签累计只有2767套,网签销售率只有17.3%。而市场已经入市的这些项目,平均去化只有3成多。

二手房价格波动方面,多个房地产研究机构统计数据显示,10月以来,北京二手房成交量及成交均价均呈下降态势。

贝壳研究院数据显示,10月份,北京二手房销量环比跌幅达四成,创今年2月以来近8个月销量新低。成交均价为61103元/平米,环比下跌1.2%,连续两个月环比下跌。

此外,链家自有成交数据显示,11月第1周,北京二住宅链家成交均价5.97万元/平米,环比跌幅达2.8%,是2018年以来剔除节假日、政策等因素影响之外的周度跌幅最大值。

诸葛找房首席分析师陈雷对中国证券报记者表示,近期新房供应加速,但市场观望情绪较浓。9

月公积金政策调整后,市场购买力尤其是首置刚需购买力被进一步削弱,市场遇冷较为明显。

中原地产首席分析师张大伟则认为,随着后续供应量的继续上升,去化难度加大,区位优势不好的限竞房有可能开始价格战。

一线城市价格环比下降

除北京外,上海、广州、深圳等一线城市房价从8月份也都出现了转折。据国家统计局发布的数据,8月,15个一线和热点二线城市新房价格首次全面停涨,二三线城市新房价格环比涨幅均明显回落。9月,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均下降,二三线城市涨幅继续回落。

“多个城市房地产市场出现冲高回落,房价调整开始从点蔓延到区域,热点城市房价逐渐下行,购买力很难再支撑市场继续走高。”张大伟表示,北京、上海等热点城市进入“卖不完”现象,库存均出现环比上升,除少数热点刚需项目外,去化率快速下行。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,不管新房还是二手房,近期成交都不活跃。降价促销是开发商和二手房业主为了促成交易而采取的手段。一方面与年度冲刺销售业绩有关,另一方面,也与对未来预期较悲观有关。

针对后续走势,陈雷预测,供求双方一直在变化,部分一线城市新增住房供应大于当月成交,是由于近期限竞房集中入市造成,部分需求萎缩是调控导致。去除政策因素,一线城市房地产交易还远没有达到供不应求的地步。

6G概念研究今年启动

工信部IMT-2020(5G)无线技术工作组组长栗欣透露,6G概念研究也在今年启动。“我们5G推进组在做规划前进行需求调研的时候,发现用户完全有对高性能网络的需求,有很多应用设想都必须借助于5G网络的性能指标来支撑。有调研显示,从2010年到2020年,预计至少有1000倍的无线通信业务量增长。”栗欣坦言,完全实现5G愿景效果可能需要8到10年,“5G的规模扩展一定很慢。需要注意的是,第一批5G网络只是建在有限的城市和地区。”为此,5G未来的发展需要更加紧密的合作也成为各方共识。此次互联网大会上,陈肇雄便提出“合作为基”,希望能全面深化5G国际共识,推动5G发展战略、规划、标准、频率、监管等国际合作,促进跨领域、全方位、多层次协同,加快建立开放融合的5G产业体系,打造广覆盖、强互动、有活力的5G发展生态。

韦乐平认为,中国高度重视5G,已经成为国家战略,“5G已经成为拉动投资、引领科技创新、实现产业升级、发展新经济的基础性平台,政府在标准引领和现场试验和工程实验上强力推动和直接投入。”工信部副部长陈肇雄则建议,支持工业互联网、车联网等应用突破,推进5G在公共服务领域应用,大力培育新产品、新业态、新模式,繁荣发展数字经济。

10月汽车销量同比下降11.7% 已连降四月

□本报记者 崔小粟

中国汽车全年销量或迎来28年来首次下滑。11月9日,中国汽车工业协会公布的数据显示,2018年10月,全国汽车销售238万辆,同比下降11.7%。中国汽车销量出现同比连续四个月下滑。1—10月,汽车销量2287万辆,同比下降0.1%,全国汽车销量累计增速出现今年以来首次下滑。中国汽车工业协会副秘书长姚杰向中国证券报记者表示,2018年车市销量全年实现正增长的可能性非常小,预计未来一段时间将持续保持低速增长。

或迎28年来首次销量下滑

国内汽车市场销量在经历了9月的下滑后,10月销量表现再次引发市场忧虑。2018年10月,全国汽车销售238万辆,同比下降11.7%。其中,乘用车销量205万辆,同比下降13%;商用车销量33.3万辆,同比下降2.8%。

今年前10月,全国汽车销量增速持续回落,出现今年以来的首次负增长。1—10月,全国汽车累计销量2287万辆,同比下降0.1%。

姚杰认为,今年车市表现欠佳的原因,除了近年来政策红利带来销量的提前释放之外,消费者买车层级也正在发生变化。由于消费群体中增购换购比重增加,在消费信心不足的情况下,增购换购的推迟也在影响车市表现。

在销量下行的同时,经销商库存水平也高企不下。根据中国汽车流通协会发布的数据,10月汽车经销商库存预警指数为66.9%,同比上升17个百分点,为三年来最高,这是今年第10个月库存预警指数超过警戒线。

野村证券在研究报告中指出,中国乘用车市场或将出现自1990年以来的首次销量下滑,预计全年将下降1.6%,四季度销量将下滑7.5%。

多家车企销量回落

值得关注的是,中国品牌乘用车市场份额继

续呈现下降趋势。10月,中国品牌乘用车销量85.2万辆,同比下降18%,市场份额41.6%,下降了2.5个百分点。

在车市整体下滑的大背景下,车企销量数据也差强人意。

吉利汽车一改今年以来的高速增长,10月销量呈现微增长。根据吉利汽车产销快报,10月销量为12.90万辆,同比增长3%,1—10月销量为126.6万辆,同比增长33%。

长城汽车产销快报显示,公司10月销量11.01万辆,同比增长1.93%;1—10月销量为78.68万辆,同比下降3.29%。广汽集团10月产销快报数据显示,今年10月,广汽乘用车共售出新车4.6万辆,同比增长1.6%;1—10月累计销量为44万辆,同比增长4.53%。

“以往的所谓金九银十传统旺季,今年并没有到来,反而是出现了两位数的下降。这也是很多企业在今年年初未曾预料的。”广汽乘用车副总经理闫建明在接受中国证券报记者采访时表

知,上海市高级人民法院已经于7月6日就上海财通资产管理有限公司(简称“上海财通”)申请向中国登记结算有限公司深圳分公司送达了关于股权冻结的相关法律文书,意隆磁材持有的大连电瓷全部股权目前已处于冻结状态。上海财通就意隆磁材股份质押融资及股份质押担保事项申请财产保全,因此意隆磁材持有的公司股份被上海市高级人民法院司法冻结。

大连电瓷当时表示,意隆磁材表示正在与上海财通进行协商,希望妥善处理股份质押有关事宜,截至本公告日,双方未达成共识。如所冻结的股份被司法处置,可能导致公司实际控制权发生变更。公司将密切关注上述事项的后续进展情

况,并及时按照法律法规的相关规定履行信息披露义务。

但上述协商并未达成。大连电瓷9月13日公告称,由于意隆磁材与上海财通就意隆磁材质押融资及质押担保事项始终未能达成一致,上海财通向上海市第二中级人民法院申请强制执行,要求意隆磁材向上海财通支付贷款本金、利息、贷款服务费、补仓违约金、公证费等相关费用。上海市第二中级人民法院于2018年8月6日下达了执行通知书,并于2018年9月11日对意隆磁材持有的公司股份进行了轮候冻结。公司提示称,控股股东所持公司股份如被法院执行拍卖,公司控股股东将可能发生变化。

王思聪旗下公司

向乐视体育索赔

□本报记者 于蒙蒙

乐视网11月9日晚公告称,公司近期收到《仲裁申请书》,申请人为乐视体育其时新增投资者北京普思、厦门嘉御、天弘创新,向原股东申请仲裁金额共约2.4亿余元。值得注意的是,北京普思系万达集团董事长王健林之子王思聪全资持有。北京普思本次以乐视体育违约侵害股东利益为由,要求裁决乐视体育赔偿经济损失9785.16万元;裁决乐视网、乐乐互动、北京鹏翼对乐视体育在第一项仲裁请求中所负给付义务承担连带责任。

乐视网表示,上述案件处于审理中。根据目前情况,三宗案件所述事项未履行上市公司《公司章程》及相关法律法规规定的审批、审议、签署程序,其法律效力存疑。如上述A+轮和B轮各新增投资者均对上市公司提起仲裁申请,经上市公司初步计算,上市公司、乐乐互动、北京鹏翼可能共承担约110亿余元以内的回购责任。

违规出借资金惹祸端

公告显示,2016年12月,乐视体育在一次股东会议中披露,乐视体育在未经董事会或股东会同意的情况下,擅自向其关联方乐视控股出借了40多亿元的资金。由于资金被关联公司占用,乐视体育的正常经营活动受到严重影响。大量业务由于资金紧张而无法进行,甚至因无法偿还对外欠款而被迫诉、承担责任,北京普思的投资权益遭受损失。

北京普思及其他投资多次要求乐视体育及其原股东解决资金占用问题,但其始终未能解决,亦未采取任何补救措施。根据乐视体育2017年7月26日提出的《重组方案》,乐视控股仍有24.71亿元借款本金及利息已到期末归还,乐视体育目前资金链断裂、难以恢复正常运营,已被大量债权人起诉,且已经被多家法院列入失信被执行人,北京普思的股东权益受到了严重损害。乐视体育的违约行为严重侵害了北京普思的股东利益,持有乐视体育的股权价值贬值,投资成本面临全部亏损。依据《B轮融资协议》第6.1条和《股东协议》第4条,乐视体育应赔偿北京普思的损失。

北京普思裁决乐视体育赔偿经济损失9785.16万元;裁决乐视网、乐乐互动、北京鹏翼对乐视体育在第一项仲裁请求中所负给付义务承担连带责任;裁决被申请人承担申请人为产生本案而支出的律师费40万元,及因案件办理的其他费用。

公告显示,案件二为厦门嘉御请求裁决被申请人乐视网等向其支付股权回购款本金4200万元及从2016年3月14日开始计算至实际支付日止按年12%计算的最低收益以及其他请求裁决事项,合计金额为5549.25万元。案件三为天弘创新裁决被申请人乐视网等向天弘创新支付回购价款8962.20万元,以回购天弘创新持有的乐视体育文化产业发展(北京)有限公司的全部股权等裁决事项。

或承担110亿余元以内的回购责任

对于这场仲裁缘由,乐视网介绍称,乐视体育于2014年3月成立,于2015年4月引入投资者并签署《A+轮股东协议》和《A+轮融资协议》。新增投资者上海云锋新创股权投资中心(有限合伙)、上海云锋新创股权投资中心(有限合伙)等7方,投资款共计5.79亿元。乐视体育于2016年4月再次引入投资者,签署《B轮股东协议》和《B轮融资协议》。新增投资者嘉兴永文明体投资合伙企业(有限合伙)、深圳乐盈产业投资基金合伙企业(有限合伙)等40余方分别以现金、债转股形式增资,投资款共计78.33亿元。

值得注意的是,上述协议中设置了原股东(暨乐视网、乐乐互动、北京鹏翼)回购条款。原股东承诺的义务为乐视体育未能在2018年12月31日前完成投资方可上市的上市工作,原股东将在投资方(并由各投资方分别单独决定)发出书面回购要求后的两个月内按照协议约定价格、以现金形式收购投资方所持有的全部公司股权并支付全部对价。根据上述《股东协议》,如若2018年底乐视体育无法完成上市工作,乐视网、乐乐互动及北京鹏翼将面临可能支付投资方持有乐视体育股权收购价款的风险。

乐视网今年三季报披露,根据目前可获知信息,《A+轮股东协议》为复印件,该复印件显示乐视体育及包括公司在内的乐视体育原股东方均未盖章;已经涉及各方签字盖章的《A+轮融资协议》显示为“原件”,但公司尚无法判断上述“原件”协议的真实性;公司已取得的涉及各方签字盖章的《B轮股东协议》及《B轮融资协议》为复印件。上述各合同法律效力存疑。公司目前可见的公司及乐视体育其他股东于2015年4月27日签署的《A+轮股东协议》中,签字页“乐视网”公司落款处仅有贾跃亭签字,此外,乐视体育及包括本公司在内的乐视体育原股东方均未盖章。公司尚未掌握A轮融资相关完整协议。

乐视网表示,如上述A+轮和B轮各新增投资者均对上市公司提起仲裁申请,经上市公司初步计算,上市公司、乐乐互动、北京鹏翼可能共承担约110亿余元以内的回购责任,此结果仅在公司内部预计,最终结果以仲裁委员会或法院等司法机关判决为准。