

京沪深楼市实探

# 新房促销花样百出 二手房成交回暖

中国证券报记者近日

实地走访北京、上海、深圳发现，多个新盘加大促销力度，频频推出“特价房”，同时部分开发商集中推盘入市抢收。专家表示，政策支持商品房市场更好地满足购房者合理住房需求，将有利于刚需、改善型购房需求释放，房地产市场预期有望继续改善。

●本报记者 王舒嫄 黄灵灵 王可



视觉中国图片

## 频推“特价房”

“12月，我们每周都会推出10套特价房源，最高优惠20万元。”北京大兴某楼盘销售人员告诉中国证券报记者，“特价房”是北京不少楼盘的主要促销手段。

“每个户型都有特价房，最近推出的比较多。个别户型只剩几套了，楼层位置一般，基本都是一口价。有些户型剩余房源较多，会拿出好楼层房源特价销售。特价房通常比正常价格便宜数十万元。”位于北京市朝阳区某高端楼盘的销售人员介绍，“年底想尽快多卖一些，能清盘就清盘。”位于北京通州的某楼盘销售人员也表示，12月重点推出了多套特价房源，优惠幅度达几十万元。

深圳新房促销更是“热闹”。中原研究中心数据显示，预计12月深圳有24个新盘入市。深圳楼市促销花样百出，有的买房送车，有的秒杀“爆款”，有的9.4折限量出售特价房20套。“今天看房和认筹的人很多，根本挤不进去。”深圳罗湖区一位带看中介告诉中国证券报记者，该楼盘此次推出400多套住宅，小户型总价低，认筹打95折，

开盘再打95折，吸引了不少人看房。在供应加大和“花式”促销的双重助推下，深圳新房市场成交逐步反弹。数据显示，11月，深圳新房住宅成交5644套，环比上升19.8%，预计12月成交量将维持较高水平。

与北京、深圳楼市不同，上海多数新房楼盘并无促销、降价活动。部分热门楼盘出于回款考核原因，对购房者的冻资、首付、付款节奏要求较高。中指研究院企业事业部高级分析师董端认为，尽管上海新房市场供应充足，但多数楼盘在11月触发了积分摇号政策，短期存量仍处于紧平衡状态。

## 二手房成交回升

中指院数据显示，11月，北京二手房市场成交触底回升，结束四连降，但整体成交规模依然保持低位。“前段时间成交不太好，一些诚心卖房的业主价格有所松动，前期持观望态度的客户最近也陆续出手。”北京东四环外某房产经纪公司销售经理对中国证券报记者说。

近期深圳和上海二手房成交也有所回暖。深圳房地产信息平台数据显

示，11月深圳二手住宅过户套数为2211套，环比上升37.8%。上海二手房成交量连续两个月回升。中指院数据显示，11月全市二手房成交逾1.4万套，接近2018年、2019年同期水平。

“11月到12月这段时间，成交量比上半年提高了。”深圳福田区一豪宅片区房产中介说，市场冷了大半年后，诚信卖的业主愿意让价，该片区近期成交价比年初下降5%—10%。“这两个月银行放款很快，贷款额度多的银行渠道，基本上半个月就能放款。”

上海市徐汇区某房产经纪公司销售经理介绍，上海中环及内环线以内地段因教育、医疗、商业等配套设施较为成熟，成交量走势一直比较稳健。“只是没有2020年底、2021年初那么火热。”同时，中心城区置换客户和学区房客户较多，有刚性需求支撑，中心城区购房客户受信贷政策影响也相对较小。

业内人士认为，一线城市进入存量房时代，在信贷环境好转的情况下，二手房市场回暖速度较快。贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，支持首套、改善型购房需求，有利于促进购买力的释放，加快市场修复，并巩固11月

房地产市场出现的底部企稳局面，改善市场预期。

## 融资环境改善

楼市预期有所改善，房企融资环境也在优化。“房企融资环境有望继续得到边际改善，房企合理的融资需求得到满足，有利于降低房企债务风险。”许小乐说。

中指院企业事业部研究副总监陈星表示，11月以来，多家房企成功发行信用债，融资总额环比上升。据中指研究院监测，11月房地产企业融资总额为707.8亿元，同比下降71.3%，环比上升33.1%，终止了连续三个月环比下滑的态势。

进入12月，多家房企公布融资计划。12月7日，世茂集团发布公告称，拟配售发行1.45亿股股份，预计募资净额11.73亿港元。龙光集团同日发布公告，与配售代理商签订配售与认购协议，配售1.72亿股股份，募资总额约11.70亿港元。此外，多家房企在沪深交易所启动供应链ABS发行。不过，许小乐认为，市场修复仍需要时间，楼市修复将是一个缓慢温和的过程。

## 百城住宅库存规模创五年来新高 多城施策满足合理住房需求

●本报记者 王可

品房上市交易有关条款的通知》明确，限价商品房自购买合同网签备案之日起5年内，不得上市交易、不得购买其它住房。网签备案5年，可购买其他住房。根据西安2018年发布的政策规定，限价商品房自不动产权证登记之日起5年内，不得上市交易、不得购买其他住房。对比来看，过去以产权证办理时间为起点，现在则以合同网签备案为起点。该政策客观上为限价房购房者认购商品房降低了相关条件。

11月30日，《保定市全面推进被动式超低能耗建筑产业发展实施方案》发布。方案明确，为积极促进市场需求，对被动式超低能耗建筑商品房项目取消销售价格限制。购买被动式超低能耗商品住宅可不受区域性商品住房限购政策的限制。此外，使用住房公积金贷款购买被动式超低能耗建筑自住住宅的，贷款额度上浮20%。

有的城市给予人才购房补贴。根据《芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则》，对符合条件的青年英才给予购房款最高10%的补贴。其中，青年英才购、租房补贴同时享受。12月7日，江苏南通下辖海安市发布通知称，可最高按每平方米600元、最低每平方米300元标准给予购房补贴。具体补贴标准按照人才层次划分。

易居研究院智库中心研究总监严跃进预计，12月份和明年一季度，三四线城市将在购房政策方面进一步松绑，以激活刚需和改善型购房需求，缓解去库存压力。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静认为，预计将有更多城市跟进，以稳定市场，部分市场调整较大、去库存压力较大的城市会发放购房补贴、提升公积金贷款额度，或采取其他措施促进成交。楼市调控政策存在边际放松预期，但大幅放松的可能性很小。

## 激活需求

近期，湖南衡阳、江苏海安、重庆万州等19个城市和地区出台鼓励性的购房政策，促进房地产市场平稳健康发展，主要通过三种方式激活刚需和改善型购房需求。

部分城市推出购房补贴，并设置了一定期限。以湖南衡阳为例，根据衡阳12月10日发布的方案，2021年12月1日至2022年5月31日，在衡阳城区购买新建商品住房和地下车位，办理了网签备案并缴纳契税，根据情况不同享受不同的财政补贴额度。

具体看，对2021年12月1日—2022年1月31日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的50%。对2022年2月1日—3月31日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的30%。对2022年4月1日—5月31日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的15%。对2021年12月1日—2022年5月31日期间购买地下车位的，补贴所交契税的80%。

有的城市调整限购政策。12月8日，西安市住房保障工作领导小组办公室发布的《关于调整限价商

# 保障性住房建设料提速

●本报记者 张军

日前举行的中央经济工作会议提出，推进保障性住房建设。业内人士认为，保障性住房建设被放在重要位置，多地出台了保障性租赁住房工作计划及目标，2022年建设有望提速。保障性住房或成为稳需求的重要抓手。

## 加强预期引导

中央经济工作会议明确，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展租赁市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理居住需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

机构认为，保障性住房建设被放在重要位置，公租房、保障性租赁住房、共有产权房等建设将加速。中信证券表示，良性循环的提法包含了资金层面的有进有出，消费者预期稳定释放等。中央经济

工作会议肯定了商品房市场的积极作用。预计中高信用公司融资渠道将开放，并加大投放按揭贷款。

华侨城A在12月13日披露的调研纪要中表示，相关金融政策对行业的支持，对实现从供地、开发、销售乃至房地产全产业链良性循环必不可少。

业内人士认为，房地产行业销售、投资和拿地逐渐回暖，2022年行业将迎来新起点。

12月13日，中国人民银行发布的数据显示，11月末，个人住房贷款余额38.1万亿元，11月增加4013亿元，较10月多增加532亿元。

华侨城A表示，11月以来主要国有大型商业银行在房地产开发和个人按揭贷款的放款额度较以往有一定改善。机构指出，11月以来，保利发展、招商蛇口、金地集团等房企陆续启动中票发行，融资用途也有所扩展。Wind数据显示，11月，房企境内外债券发行规模473亿元，环比增长57%。其中，境内债发行规模456亿元，环比增长108%。

## 房地产投资有支撑

业内人士认为，未来保障性住房和稳增长的重要抓手。

平安证券表示，2022年保障性住房建设有望提速，或对房地产投资起到一定支撑作用。探索新的发展模式为近年行业新提法，随着行业由增量市场逐渐转变为增量市场共存模式，租赁市场等或将发力。

日前，人民银行上海总部等部门举办上海推进保障性住房建设银企对接会，强调增加保障性住房供给。参会的工商银行、建设银行、交通银行、浦发银行、上海银行、上海农商银行与上海地产、城投控股、陆家嘴集团、旭辉集团、大华集团和瑞安集团签署了金融支持保障性住房银企战略合作协议。

住建部披露，前三季度全国40个城市已开工建设保障性租赁住房72万套，占全年计划的76.9%，完成投资额775亿元。业内人士指出，保障性租赁住房建设

或成为接力新方向，带动地产新投资。

中国证券报记者梳理发现，7月以来，上广深等多个城市出台保障性租赁住房工作计划及目标。南京明确，“十四五”期间，计划筹集保障性租赁住房不少于12.5万套。成都“十四五”期间计划筹集建设保障性租赁住房25万套(间)，其中2021年计划筹集建设6万套(间)。

根据长江证券研报，“十四五”期间全国将筹集保障性租赁住房约1000万套，包括新建和存量优化两部分。若按套均面积50平方米、约1000万套中的70%为新建房屋，2021年—2022年按照40%的中性进度计算，则2022年全国保障性租赁住房新开工套数约183万套，新开工面积超9000万平方米，或相当于2021年全国新开工面积的4.6%。整体建设体量明显小于棚改，但仍可形成正面拉动。

机构估算，若每年保障性租赁住宅入市规模约2.41亿平方米，将带动地产投资约1.18万亿元，约为2020年房地产市场投资额的8.3%。

从房贷利率看，11月贝壳研究院监测的100多个城市主流首套房贷利率为5.69%，较10月回落4个基点，二套房率为5.96%，较上月回落3个基点。11月平均放款周期为68天，较上月缩短5天。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，自10月房贷利率出现年内首次环比回落，11月利率再次下降，信贷环境继续改善；放款周期自4月以来首次缩短，银行放款力度加强，房地产市场的合理资金需求正得到满足。当前，部分城市房贷利率较高，放款周期超过4个月，在满足合理资金需求的导线下，后期有向下调的空间，预计下月市场房贷利率继续回调，放款速度加快，利于改善购房预期，促进市场成交筑底回升。预计明年房贷供需关系将回归正常，有利于市场平稳发展。

## 奥飞娱乐股份有限公司2021年第三次临时股东大会决议公告

证券简称：奥飞娱乐

公告编号：2021-083

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

性陈述或重大遗漏。

### 一、重要内容提示

1. 本次会议上无否决或修改议案的情况；

2. 本次会议上没有新议案提交表决；

3. 本次会议不涉及变更前次股东大会决议；

4. 已对中小投资者的表决单独计票。

### 二、会议召开情况

1. 现场会议召开时间：2021年12月14日下午14:30；

2. 网络投票时间：

(1) 通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为：2021年12月14日9:

15—9:25,9:30—11:30;13:00—15:00；

(2) 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12月14日9:

15至16:00的任意时间。

3. 会议召开地点：广东省广州市天河区珠江新城金融街62号侨鑫国际金融中心37楼A会议室；

4. 会议召开方式：现场投票和网络投票相结合的方式；

5. 会议召集人：公司董事会；

6. 股东登记日：2021年12月10日（星期三）；

7. 本次相关议案的公告全文及会议通知详见公司于2021年11月20日披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）、《证券时报》《中国证券报》《证券日报》《上海证券报》上的相关公告及文件；

8. 会议合法合规性：本次股东大会的召集、召开程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》以及《公司章程》等法律法规和规章制度的相关规定。

9. 会议出席情况

10. 会议采取现场投票和网络投票相结合的方式；

11. 参加会议的股东的总体情况：

通过现场投票的股东及股东代理人20人，代表股份677,863,270股，占公司

有表决权股份总数的45.4418%。其中：通过现场投票的股东及股东代理人5人，代表股

份672,031,776股，占公司有表决权股

份总数的45.4475%。通过网络投票的股东15人，代表股

份831,492股，占公司有表决权股

份总数的0.3944%。

12. 小股东出席的总体情况：

通过现场投票的股东及股东代理人16人，代表股份6,659,193股，占公司

有表决权股份总数的0.4503%。其中：通过现场投票的股东及股东代理人11人，代表股

份827,701股，占公司有表决权股

份总数的0.0560%。通过网络投票的股东15人，代表股

份5,631股，占公司有表决权股

份总数的0.0056%。

13. 通过现场投票的股东及股东代理人16人，代表股

份6,659,193股，占公司

有表决权股份总数的0.4503%。其中：通过现场投票的股东及股东代理人11人，代表股

份827,701股，占公司有表决权股

份总数的0.0560%。通过网络投票的股东15人，代表股

份5,631股，占公司有表决权股

份总数的0.0056%。

## 北京千方科技股份有限公司关于大股东通过大宗交易减持股份的公告

证券代码：002373

证券简称：千方科技

公告编号：2021-070

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。

**重要内容提示：**1、公司控股股东、实际控制人夏曙东先生的一致行动人、公司持股5%以上股东北京千方集团有限公司通过大宗交易方式减持公司股份28,160,700股，占公司总股本比例1.78%。

2、本次减持后，公司控股股东及实际控制人不会发生变化。

北京千方科技股份有限公司（以下简称“千方集团”、“公司”）于2021年12月14日接到公司控股股东、实际控制人夏曙东先生的一致行动人、公司持股5%以上股东北京千方集团有限公司（以下简称“千方集团”）出具的《关于通过大宗交易减持持有公司股份的告知函》，获悉千方集团因自身经营发展需要，于2021年12月14日通过深圳证券交易所大宗交易系统减持其持有的公司无限售流通股28,160