

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 王舒娜 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宋端认为,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,市场冷了好半年后,诚心卖的业主愿意让价,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,融资总额环比回升。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117.0亿港元。此外,多家房企在沪深交易所市场启动供应链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。

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增长的重要抓手。

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,加快发展长租房市场,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住房需求,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月以来主要有大型商业银行在房地产开发贷和个人按揭贷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,未来保障性住房或成为稳增长的重要抓手。

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存量共存模式,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房入市规模约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%。

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

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

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“千方科技”、“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千方科技股份有限公司的告知函》,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条件流通股28,160,700股,占其所持有公司股份的20.50%,占公司总股本比例1.78%。本次大宗交易具体情况如下:

一、股东减持情况

股东名称	减持方式	减持时间	减持均价(元/股)	减持股数(股)	占其持股比例	占公司总股本比例
北京千方集团有限公司	大宗交易	2021年12月14日	13.69	28,160,700	20.50%	1.78%
合计				28,160,700	20.50%	1.78%

公司控股股东、实际控制人夏曙东先生与北京千方集团有限公司、夏曙东先生为一致行动人。千方集团本次减持前后,夏曙东及其一致行动人持有公司股份情况如下:

	合计	137,336,276	8.69%	109,175,576	6.91%
夏曙锋	无限售条件股份	5,443,459	0.34%	5,443,459	0.34%
	限售条件股份	16,330,377	1.03%	16,330,377	1.03%
	合计	21,773,836	1.38%	21,773,836	1.38%

注:夏曙东、夏曙锋持有的限售股均为高管锁定股。

二、股东承诺及履行情况

1、重大资产重组股份限售承诺

千方集团通过2017年重大资产重组关联交易获得公司股份,其获得股份时做出相关股份承诺如下:

序号	承诺方	承诺内容	承诺锁定时间	承诺锁定期限
1	北京千方集团有限公司	根据本公司与千方集团等16名交易对方签署的《发行股份购买资产协议》,千方集团承诺本次认购的股票自股票上市之日起自以下两个期间届满较晚之日前不得转让:a)股票上市之日起36个月内;b)交割完成2017年度、2018年度、2019年度及2020年度承诺净利润经公司聘请的具有证券期货从业资格的会计师事务所确认实现或已按照《盈利预测补偿协议》的约定履行完毕补偿义务。交易完成后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价,或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的,其持有公司股票锁定期自动延长至少6个月。	2018年4月13日	2021年10月13日

2、承诺履行情况

截至本公告披露日,千方集团股份限售承诺期满,并已超额完成了业绩承诺,千方集团已履行完毕解除限售事宜,即股份锁定承诺履行完毕。

千方集团不存在其他股份限售承诺。

三、其他相关说明

1、本次减持符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等有关法律法规和规范性文件的规定。

2、本次减持后,夏曙东先生仍是公司控股股东、实际控制人,其与千方集团、夏曙锋仍是一致行动人,一致行动人持股比例从25.23%减少至23.45%,千方集团持股比例从8.69%减少至6.91%。

3、根据有关规定,本次大宗交易无需预先披露减持计划。

4、本次减持不会对公司治理结构及持续经营产生影响,也不会导致公司控制权发生变更。

5、千方集团所作的全部股份锁定承诺均严格履行,未出现违反承诺的情况,并且本次减持不构成其关于股份锁定的承诺。

6、根据《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》规定,交易的受让方在受让后六个月内,不得转让其受让的股份。

四、备查文件

1、千方集团出具的《关于通过大宗交易减持千方科技股份的告知函》。

特此公告。

北京千方科技股份有限公司董事会

2021年12月15日

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

证券代码:002292 证券简称:奥飞娱乐 公告编号:2021-083

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

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。

一、重要内容提示

1、本次会议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

(一)会议召开时间:

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和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15:00的任意时间。

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

(三)会议召开方式:现场投票和网络投票相结合的方式;

(四)会议主持人:公司董事会;

(五)会议主持人:副董事长黎晓东先生;

(六)股权登记日:2021年12月8日(星期三);

(七)本次会议的公告全文和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》《上海证券报》上的相关公告及文件。

(八)本次会议合法性: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》等法律法规和公司制度的相关规定。

三、会议出席情况

通过现场和网络投票的股东及股东代理人16人,代表股份6,659,193股,占公司表决权股份总数的0.4503%。其中:通过现场投票的股东代理人1人,代表股份827,701股,占公司表决权股份总数的0.0560%。通过网络投票的股东15人,代表股份5,831,492股,占公司表决权股份总数的0.3944%。

2、中小股东出席的总体情况:

通过现场和网络投票的股东及股东代理人20人,代表股份677,863,270股,占公司表决权股份总数的46.8418%。其中:通过现场投票的股东及股东代理人5人,代表股份672,031,778股,占公司表决权股份总数的45.4475%。通过网络投票的股东15人,代表股份5,831,492股,占公司表决权股份总数的0.3944%。

四、议案审议情况

2492股,占公司有表决权股份总数的0.3944%。

公司部分董事、监事、高级管理人员及公司聘请的见证律师出席了本次会议。

四、提案审议情况

本次股东大会以现场投票和网络投票相结合的表决的方式审议通过了以下议案:

(一)审议通过《关于将部分募投项目节余募集资金用于其他募投项目、调整部分募集资金投资计划、永久补充流动资金及注销部分募集资金专户的议案》。

总表决情况:

同意677,678,270股,占出席会议所有股东所持股份的99.9727%;反对174,600股,占出席会议所有股东所持股份的0.0258%;弃权10,400股,占出席会议所有股东所持股份的0.0015%。

中小股东总表决情况:

同意6,474,193股,占出席会议中小股东所持股份的97.2219%;反对174,600股,占出席会议中小股东所持股份的2.6219%;弃权10,400股,占出席会议中小股东所持股份的0.1562%。

(二)审议通过《关于申请2022年度金融机构授信额度及为全资子公司、孙公司提供担保的议案》。

总表决情况:

同意677,591,770股,占出席会议所有股东所持股份的99.9599%;反对261,100股,占出席会议所有股东所持股份的0.0385%;弃权10,400股,占出席会议所有股东所持股份的0.0015%。

中小股东总表决情况:

同意6,387,693股,占出席会议中小股东所持股份的96.9229%;反对261,100股,占出席会议中小股东所持股份的3.9209%;弃权10,400股,占出席会议中小股东所持股份的0.1562%。

五、律师见证情况

(一)律师事务所名称:上海市锦天城(北京)律师事务所

(二)见证律师:申林平、吴少卿

(三)结论性意见:本所律师认为,公司2021年第三次临时股东大会的召集和召开程序、召集人资格、出席会议人员资格及表决程序等,均符合《公司法》《上市公司股东大会规则》等法律、法规、规章和其他规范性文件及《公司章程》的有关规定,本次股东大会的表决结果合法有效。

六、备查文件

(一)奥飞娱乐股份有限公司2021年第三次临时股东大会决议;

(二)上海市锦天城(北京)律师事务所关于奥飞娱乐股份有限公司2021年第三次临时股东大会之法律意见书。

特此公告

奥飞娱乐股份有限公司

董 事 会

二〇二一年十二月十五日