

看房的人多了 部分地区楼市有望回暖

政策利好不断，二级市场对房地产企业做多热情高涨。但楼市实际成交量究竟如何？中国证券报记者近日对北京、济南的楼市调研发现，尽管成交量有限，但楼市预期已发生较为明显的改变，不少楼盘看房的人多了。

● 本报记者 张鹏飞 董彦

部分楼盘成交较好

11月30日，寒冷的天气没有阻挡住济南部分购房者的热情。记者来到位于盛福片区的保利某楼盘售楼处，前来看房的客户不在少数。

“近期虽然受到疫情一定影响，但看房的人还是挺多。”置业顾问薛辰（化名）告诉记者，该楼盘于11月中旬首次开盘，有两栋洋房已经售罄，目前已经卖出100多套房子。

据介绍，该楼盘定位刚需改善盘，面积主打100平方米—130平方米区间。其中，105平方米的小高层楼房价格在1.9万元/平方米左右，而面积稍大一点的洋房价格为2.2万元/平方米左右。

“相比周边区域的房子，我们的洋房价格较低，附近楼盘同样户型的房子基本卖到2.3万元/平方米左右。因为是首次开盘，定价较低一些。”薛辰说，“如果有意向购房，最好先付定金锁定房源和价格。我们的楼盘不愁卖。”

在北京，记者在多个楼盘的销售人员那里也听到“未来可能涨价”的说法。“最近成交还不错，昨天我这里成功签约一套，其他同事也有签约。”位于北京通州区一楼盘销售人员王大为对中国证券报记者表示。

“我们的项目属于台湖区域，一直有优惠。随着后续带看量上来，价格会上涨。现在符合条件的购房者多了，很多人看好这个片区。”王大为表示，“该项目预计2024年11月底之前交付，项目备案价为5.8万元/平方米至6万元/平方米，目前算上折扣的价格5.4万元/平方米至5.8万元/平方米。未来，即使按照备案价卖，也比现在要贵。”

11月8日，北京市住房和城乡建设委员会、北京经济技术开发区管理委员会、北京市

通州区人民政府发布《关于加强亦庄新城台马地区商品住房管理的通知》。自此，北京通州区台湖、马驹桥地区正式取消购房“双限”政策，商品住房（包括新建商品住房和二手住房）执行北京经济技术开发区商品住房政策有关规定。

二手房挂牌量创新高

记者调研北京地区二手房市场发现，二手房挂牌量处于高位，但成交较为有限。

“我们片区新增挂牌房源量创了新高。”位于丰台区某中介经纪人杨昊对中国证券报记者表示，“目前很多经纪人居家办公，带着

量受到影响，所以成交量较小。”

北京市住建委网站数据显示，11月北京二手房成交10750套，环比下跌4.1%，同比下跌9.3%。

麦田房产监测数据显示，11月第三周以后，带着量环比下滑超过三成，主要原因在于受疫情影响，房东配合看房和客户出门看房的意愿双双降低。

“二手房市场对新房市场有较强的分流作用。二手房挂牌量激增，会吸引一部分购房者。毕竟二手房是现房，且面对的是业主本人，有一定的议价空间。”业内人士表示。

“购买新房，当然要考虑开发商的资质。”购房者焦楠对中国证券报记者表示，

11月近四成百强房企实现业绩环比增长

● 本报记者 王舒瑶

克而瑞研究中心数据显示，11月，百强房企销售规模环比微降0.3%，同比下降25.5%，降幅与9月、10月相当。部分房企表现较好，当月，百强房企中有近四成企业实现业绩环比增长。

专家表示，随着近期促进房地产市场平稳健康发展的一系列政策举措落地落实，房地产行业融资环境有望出现较大程度改善，推动房地产市场回暖。

头部房企表现较好

中指研究院数据显示，11月重点100城商品住宅成交面积环比延续10月的下降态势，同比降幅接近30%，市场活跃度仍待提升。从企业端来看，房企销售额同比下降幅度

有所收窄。1—11月，百强房企销售总额67268.1亿元，同比下降42.1%。

进一步观察发现，前30强房企表现优于行业整体。克而瑞研究中心数据显示，11月，百强房企中有近四成企业实现业绩环比增长，其中21家企业的环比增幅在0至30%之间，19家企业环比增幅超过30%。绿地、华发、中国铁建、万达、中粮大悦城的表现相对突出，单月业绩环比增幅均高于40%。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示，11月，多部门密集出台政策，强化对企业端、需求端的支持力度，支持企业融资的“三支箭”加快落地，房企资金压力有望得到缓解，有助于稳定市场主体预期。同时，一二线城市继续优化楼市调控政策。其中，杭州调整“认房又认贷”政策，降低二套房首付比例；成都、西安放松限购政策，对修复当地市场产生积极影响。

“大品牌房企，交付时间和房子品质都有保障。政策陆续出台，开发商融资环境变好，我们购房者也会受到鼓舞。”

除了房企的背景，楼盘所在的区域也是购房者考虑的核心因素。“济南比较热门的雪山、盛福等片区楼盘目前销售情况都不错。”济南一位不愿透露姓名的业内资深人士告诉记者，而槐荫区、天桥区这些相对冷门区域的项目销售表现不佳。

济南某大型房企下属项目营销负责人王先生表示：“经过近年来的政策调控，房子已经基本回归居住属性。购房者也越来越理性，有资源支撑的核心区域更受关注，这成为购房者买房的一个基础逻辑。”

市场信心有望重塑

房地产市场触底企稳预期进一步增强。易居企业集团CEO丁祖昱表示，随着房企融资功能恢复，叠加稳经济政策持续加码，楼市信心有望逐步重塑，房地产交易将逐步回归稳定。

“近期出台的政策举措侧重从供给侧给予房企融资支持。”刘水认为，促进房地产市场销售回稳，还需加大需求侧支持力度。“房企能够自我‘造血’，才能实现可持续发展。”

安信国际发布的报告认为，房地产市场企稳将分步演绎。首先，在政策助力下，房地产市场逐渐恢复到正常循环状态，帮助房地产企业现金流量表恢复正常。随后，房地产企业开始有序调整资产负债表，包括降低杠杆和补充权益等，待行业出清和调整完毕后，房地产销售、新开工、投资等实物工作量将迎来边际修复。

我国新型显示产业规模持续扩大

● 本报记者 康曦

11月30日至12月1日，由四川省人民政府工业和信息化部主办的2022世界显示产业大会召开。近年来，在政策大力支持下，我国新型显示产业不断跑出“加速度”，迈上“新台阶”，产业规模持续扩大。作为全球新型显示产业的重要基地，四川提出要打造世界级新型显示产业集群。

行业高速增长

数字经济浪潮来临，显示屏幕成为信息交互的第一触点和重要端口。2021年，全球显示产业产值超过1.6万亿元。其中，显示器件产值1万亿元，显示材料产值和设备产值分别超过5600亿元和1890亿元。

近年来，我国新型显示产业保持高速增长。2021年，我国新型显示全行业营收超5800亿元，显示面板年产能达到2亿平方米，有力支撑智能手机、电视、显示器、笔记本电脑、平板电脑等领域应用。

中国电子信息产业发展研究院党委书记、副院长刘文强表示，过去十多年，中国新型显示产业取得了跨越式发展。从规模体量来看，中国新型显示产业规模持续增长，2012年至2021年年均复合增长率高达25.8%。中国显示产业规模庞大，为产业链、供应链发展提供了巨大的市场。随着新型显示产业的高质量发展，显示专用材料和设备将迎来巨大的市场机遇。从区域分布来看，中国新型显示产业四大区域集聚发展、各具特色，而中西部地区近年来产线建设速度加快，极具增长后劲。

赋能新兴领域

在数字经济时代，显示无处不在的特征日益凸显，不断赋能消费电子、数字文创、景观旅游、数字医疗、车载显示、虚拟现实等领域。

目前，新型显示企业争相布局车载显示、虚拟现实等领域。TCL科技集团股份有限公司首席运营官王成告诉中国证券报记者：“相比传统燃油车，新能源车的智能化程度更高，对显示屏的需求量更大。目前，显示厂家都把车载显示作为重点发展的业务。我们与国内新能源车头部企业如比亚迪等达成了较好的合作，正在积极拓展海外新能源车客户。2022年，我们的车载显示业务收入有较大幅度增长。”

TCL科技集团股份有限公司旗下TCL华星聚焦折叠屏等技术，拓展VR/AR新型显示领域，优化产品和客户结构。

维信诺科技股份有限公司聚焦新兴显示业务，研发、生产和销售OLED小尺寸、中尺寸显示器件，以及Micro LED产品。作为第三代显示技术，OLED应用场景不断拓展。维信诺科技股份有限公司执行副总裁兼首席运营官徐凤英表示：“公司正在为进入车载显示领域做准备，我们与汽车厂商联系紧密，希望配合汽车厂商开展产品研发，未来OLED在汽车领域的市场会越来越大。同时，我们积极拓展OLED在其他领域的应用，包括VR/AR等。”

京东方科技集团股份有限公司总裁高文宝表示：“目前，全球每4块显示屏就有1块来自京东方。”

在2022世界显示产业大会新型显示创新成果展上，京东方展示了可应用于智能座舱的T型三联显示屏，其内置的裸眼3D技术可以突出仪表盘行车警示，提升驾驶操作时的智能化和人性化功能。此外，其自带的人眼追踪技术可同时实现2D、3D场景的自动切换。京东方不断将高端显示技术应用于工控、可穿戴、医疗、家居、城市户外、VR/AR等创新领域。

着力补强产业链

四川新型显示面板出货量居全国第三位，全球50%的笔记本电脑、10%的智能手机在成渝地区制造，全球近一半高端柔性屏在四川生产，四川已成为全球新型显示产业的重要生产基地。

四川省委副书记、省长黄强表示，四川坚持把显示产业作为战略性新兴产业全力推动，将加大支持力度，创造一流产业发展环境，打造世界级新型显示产业集群。

在本次大会上，集中签约新型显示产业合作项目75个，总投资1557亿元，涉及材料、零部件、面板、模组、终端等产业链环节。其中，成都项目达43个，总投资超过1000亿元。

近年来，成都市坚持把新型显示作为重点产业链和重要着力点，加快构建链主企业、链属企业、公共平台、中介机构、产投基金、领军人才融合共生的产业生态体系，已成为全球新型显示产业板块中的重要一极。成都新型显示产业已建立从偏光片、掩膜版、工业气体到面板制造等完整产业链，涵盖柔性显示、液晶显示、激光显示、微显示等多个领域，高端柔性屏产量占全球近一半，面板产能居全国第四位。

黄强表示，四川将抢抓新一代显示技术产业化机遇，围绕柔性、激光、全息、量子点等前沿技术，大力提升研发创新能力，着力补强产业链，加快实现涵盖面板核心材料、零部件、基础装备、终端生产等环节的全产业链发展，不断增强产业链自主可控能力。