

实探开年北京楼市：成交有所放大 价格整体平稳



视觉中国图片

中国证券报记者日前对北京楼市进行调研发现,元旦假期以来,北京新房、二手房成交均出现复苏迹象。“成交速度变快、成交量放大”成为记者调研过程中听到的主要词汇。

“北京二手房成交开始活跃了,元旦假期期间成交量相比去年同期增长30%以上。”位于北京西城区的一家房产中介经理李华(化名)对记者表示。

●本报记者 董添

二手房成交量大

据李华介绍,受疫情影响,北京地区二手房在2022年11月至2022年12月中旬期间成交较差,从2022年12月下旬开始,北京地区二手房成交开始恢复,元旦假期期间门店成交出现阶段性小高潮。

对于区域性差异,北京大兴区资深房产销售人士潘云对记者表示,北京二手房成交价格变动和所在区域关系较大。目前,北京地区二环、三环的房子成交量明显回升。相比之下,五环外成交量虽然也有所放大,但并不明显。“整体来说,存量房卖得比以前快了。”

在记者调研过程中,多位销售人员表示,北京地区元旦期间销售回暖很大程度是因为2022年12月疫情对成交影响较大,不少成交推迟到元旦假期。

根据北京市住建委官网数据统计,2022年12月,北京二手房成交87733套,环比上月下降18.4%,同比下降43.2%。

麦田房产数据显示,2022年12月实际成交量和带看量跟上月相比下滑明显。北京二手房成交下滑原因在于房屋交易活动受疫情影响受限,并不是市场本身需求下降。2022年12月下旬以后,北京二手房市场活跃度回暖明显,带看量和2022年12月中旬相比增长两倍。随着疫情影响的减弱,市场有望进一步向好。

价格变动不大

“最近一段时间,北京地区二手房价格基本变动不大,城区房子更保值一些,但也没有出现明显上涨。郊区的房子价格则比较平稳。”多位二手房中介对记者表示。

海淀区一位中介人士对记者表示,目前,海淀区部分楼盘价格出现略微下降现象,特别是总价在600万元至700万元之间的一些优惠活动,优惠后的价格与涨价前较多的税,如果房贷对购房者的贷款资质

新房成交逐步恢复正常

记者调研了解到,元旦假期期间,北京地区售楼处逐步恢复正常看房,部分楼盘成交量出现较为明显的反弹。

“元旦假期3天时间,楼盘总共卖了差不多二十套,这个销量从开盘以来都属于高位。项目由于卖得相对较快,区域限购政策调整后,价格有所上调。元旦假期推出了一些优惠活动,优惠后的价格与涨价前差不多。”通州区台湖镇某住宅项目销售人员王明对记者表示。

此前,北京市住建委官网发文明确,北

也有较高要求,这个价格区间的房子,成交速度比较慢,业主为快速成交,房子可能会降价。

“目前,急于出售的房产在价格上让步更加明显,2022年12月二手房议价空间和2022年11月相比进一步扩大。受疫情影响二手房在售房源增多,一些房源谈价空间变大,对于购房者来说,春节前不失为一个购房的好时机。”麦田房产的销售人员

京通州区台湖、马驹桥地区取消购房“双限”政策。

不止北京,根据机构披露的元旦成交数据,核心一二线城市新房成交活跃度均出现不同程度的回升。

中指研究院数据显示,2023年元旦假期期间,重点监测城市新建商品住宅成交面积较去年元旦假期增长超两成。元旦假期期间,楼市成交分化行情加剧,核心一二线城市活跃度回升。

中指研究院指数事业部市场研究总监

表示。

对于今年1月的北京二手房市场走势,多位业内人士认为,当前,北京正从疫情影响中迅速恢复,预计2022年11月和12月积压的购房需求将会逐步释放,抛开春节假期因素的影响,1月北京二手房成交量会迎来明显反弹。现在北京二手房挂牌量依旧维持在高位,价格预计以稳定为主,不会出现明显的大起大落。

陈文静认为,一些城市2022年12月的购房需求因疫情被压制,部分需求在元旦假期期间得以释放;前期出台的政策逐步显效,部分城市近期组织房交会,促进住房消费释放;房企积极促销,推出优惠活动;2022年底基数及部分城市集中网签也对数据产生影响。在多重利好带动下,部分城市售楼处到访量增加,但不同城市分化行情仍在加剧。核心城市如北京、上海、杭州等成交面积较去年元旦假期增长,市场活跃度回升,但大多数三四线城市购房情绪仍在低位。

医药行业并购持续活跃

●本报记者 傅苏颖

新年伊始,华润医药、达嘉维康和爱耳眼科等多家上市药企相继披露收购公告。业内人士表示,医药公司的并购将持续活跃。当前并购案例大都是由大型制药公司发起,以此扩充业务,医美、细胞治疗、科研上游等有望成热点,活跃的并购交易有望抬升行业整体估值。

形成协同效应

1月3日晚,爱耳眼科发布公告,拟收购绍兴爱耳、舟山爱耳等14家医院的部分股权,进一步完善全国区域市场布局,形成规模效应,进一步深化在全国各地的“分级连锁”体系。

同日,华润医药发布公告,之前有关建议收购昆药集团股份有限公司(简称“昆药”)的权益,在中国证券登记结算有限责任公司的股份转让登记已经完成。因此,于2022年12月30日,已完成根据股份转让协议的条款建议自华立集团股份有限公司及华立医药集团有限公司将昆药的333.55万股股份及昆药的2.09亿股股份过户至华润三九。完成建议转让后,华润三九合计持有昆药28%的权益。

此前,昆药集团发布公告,公司与华润三九均从事医药生产和销售业务,双方在业务发展、技术开发等领域具有较强的协同效应。

华润三九也表示,重组符合公司战略,可在华润三九良好的品牌运作能力基础上,探索将“昆中药1381”“昆中药”打造为精品国药品牌,以此承载更多具有历史沉淀的产品,有利于推动中医药产业高质量发展,打造三七产业链龙头企业。

达嘉维康1月3日发布新版公告,公司拟收购天津草堂85.7143%股份,收购价约为3.41亿元。收购完成后,达嘉维康将持有天津草堂股份合计6000万股,占天津草堂股本总数的85.7143%。

公告显示,达嘉维康属于医药流通行业,主要从事药品、医疗器械等医药产品的批发和零售业务。标的公司天津草堂属于医药制造业,主营业务为中成药的研发、生产和销售,天津草堂经过多年的发展,已成为中药制造业有一定影响力的企业。本次收购目的在于进一步拓展产业链的上游,在公司已具备药品批发零售、专科医院的基础上,拥有生产药品的能力,充分发挥公司现有业务优势与标的公司资产业务协同效应,逐步形成上下联动的规模化医药产业业务体系。

2022年,医药行业的并购持续发生。如同仁堂拟收购京宜生物51%股权,补充药酒产能;长江健康拟收购江和药业58%股权,拓展新冠口服小分子药业务等。

森瑞基金研究总监何山表示,近两年医药行业并购活跃的原因是当前医药行业整体

估值较低,在此窗口进行并购风险相对较小;同时中国医药产业正经历结构性变革,并购将带来新的增长点。此外,快速进入新赛道、产业链一体化发展、海外扩张等因素也促进了并购的活跃。

加速全球化进程

跨境并购较多也成为近年来药企并购的一个特点。

拱东医疗去年12月22日晚公告称,其境外全资子公司GD Medical与美国TPI公司及其股东签署了《资产购买协议》,本次交易的预估购买价格为4200万美元,最终购买价格将根据交割日的卖方负债、应付账款和预计交割交易费用等情况进行相应调整。

去年12月11日晚,东诚药业发布公告,其下属公司米度生物拟以3020万美元收购CRO公司XING IMAGING(简称“新映像公司”)。新映像公司是一家核药转化及临床试验影像CRO服务公司,利用新型PET药品的制备质控技术、利用新型PET药品的PET扫描服务及影像阅片管理经验,协助国际药企在临床试验期间精准影像诊断CRO服务。

针对收购的目的,拱东医疗称,海外收购交易如得以实现,将有助于公司布局境外产能,实现优势资源互补。一方面,公司将利用自身的规模优势和成本优势,降本增效,将公

司产品以高性价比在下游应用行业中推广;另一方面,双方将进行渠道、客户共享,增强公司在境外的区域竞争优势,提升境外市场拓展能力,有利于新客户、新市场、新技术的获取,更好地履行对境外客户的供货承诺及客户维护,进一步提高公司研发能力、综合竞争力及市场占有率,有利于推动公司的可持续发展。

东诚药业海外收购是加码核药产业。针对本次收购,东诚药业表示,通过本次收购,旨在加强公司核药临床影像服务能力,打造新核药临床转化网络,完善公司在核医药领域的产业布局。同时,通过本次收购也将为公司增加新的利润增长点,提升公司的抗风险能力,进一步优化整体战略的目标,实现公司的可持续发展。

对此,何山表示,中国医药公司向海外扩张是趋势,这也是日韩等药企发展的历史经验。医药外包服务(CXO)等领域本身就已参与全球竞争,海外并购只是延续其发展路径,持续扩大海外市场;而对制剂、疫苗等刚刚走出国门的领域,海外并购将加速全球化的进程。

融智投资研究员包金刚表示,医药行业技术壁垒高,新药研发不确定性大,监管严格,通过并购可以加快推进产品研发进度,拓展海外市场。随着中国生物医药产业的发展壮大,预计越来越多的头部药企将加快推进国际化战略,积极探索海外并购。

创新医疗器械国产化提速

●本报记者 倪铭

近日,医用血管造影X射线机、血管内超声诊断设备、一次性使用血管内超声诊断导管、一次性使用压力监测磁定位射频消融导管等多款医疗器械创新产品注册申请获得国家药监局的批准。业内人士表示,创新医疗器械目前豁免带量采购,政策支持创新力度不断加大,国产厂商创新动能将激活。

多款创新产品获批上市

2022年12月30日,国家药监局经审查,批准了联影医疗生产的“医用血管造影X射线机”创新产品注册申请。

根据国家药监局官网介绍,该产品采用9轴机器人DSA,能实现全腹部、全胸部的锥形束成像,解决了传统锥形束CT重建视野小的问题。此外,产品采用计算机视觉技术,减少辐射暴露和术中操作步骤。与传

统的医用血管造影X射线机相比,该产品可显著扩大锥形束CT重建视野,减少锥形束CT扫描的操作步骤、操作时间和辐射剂量,预期缩短成像前的准备时间,提高手术效率。

在心血管领域,开立医疗生产的“血管内超声诊断设备”和其子公司上海爱声生产的“一次性使用血管内超声诊断导管”近日也获得了创新产品注册批准。两件产品配套使用,用于冠状动脉血管内病变的超声成像检查。

根据开立医疗的公告,公司自主研发的血管内超声诊断设备采用了先进的宽带超声成像技术,同公司高性能换能器进行优化适配,在提升图像分辨力的同时保持了足够的穿透深度。一次性使用血管内超声诊断导管采用一体成型设计,显著提升了导管的通过性和抗损伤性。

此外,在2022年12月初,国家药监局还批准了微电生理生产的“一次性使用压力监测

磁定位射频消融导管”创新产品注册申请。该产品可以实时测量导管顶端和心壁之间触点压力值,更好的辅助术者完成手术,有效防止术中导管与组织贴靠力过大造成蒸汽爆裂或过小引起消融不完全,可缩短医生学习曲线,达到更优的远期治疗成功率。

政策利好频出

2022年9月3日,国家医保局发布《国家医疗保障局对十三届全国人大五次会议第4965号建议的答复》。由于创新医疗器械临床使用尚未成熟、使用量暂时难以预估,尚难以实施带量方式。在集中带量采购过程中,根据临床使用特征、市场竞争格局和中选企业数量等因素合理确定带量比例,在集中带量采购之外留出一定市场为创新产品开拓市场提供空间。

开源证券认为,政策鼓励有技术创新能力的企业继续为医疗临床提供术式和效果升

多家上市公司拟参投长三角二期基金

●本报记者 王可

近日,中国太保、恒生电子、国泰君安、上海机场等多家上市公司公告称,公司或其子公司拟参投目标规模百亿元的长三角协同引领产业基金(简称“长三角二期基金”)。

长三角二期基金由上海国际集团联合上海浦东新区、江苏省扬子国投、浙江省湖州产投、安徽合肥长鑫等牵头发起设立,首期封闭规模为71.03亿元,由上海国方私募基金管理有限公司(简称“国方资本”)担任基金管理人。

把握科技产业投资机遇

1月2日晚,国泰君安公告称,全资子公司国泰君安证裕投资有限公司于近日签署了《长三角协同引领(上海)私募基金合伙企业(有限合伙)之有限合伙协议》。长三角二期基金目标规模为100亿元,首期认缴出资额为71.03亿元。此举有利于证裕投资公司深耕产业,促进资本保值增值,优化长期资产配置。

2022年12月30日晚,恒生电子公告称,拟出资不超过1亿元认购长三角二期基金。恒生电子称,此次投资符合公司的整体发展战略,能进一步开拓公司投资渠道,发掘优质投资标的,把握科技产业的投资机遇。

当晚,中国太保也发布公告,该公司作为有限合伙人,将对长三角二期基金认缴出资6亿元。对于参投理由,中国太保称,对长三角二期基金进行投资,具有分散投资组合风险、快速覆盖新兴行业领域、保持专业高效的投资布局、兼顾成本控制的多重优势。

不久前,上海机场公告称,公司决定作为有限合伙人(LP)以自有资金出资4亿元与上海机场投资有限公司共同投资国方资本发起设立的长三角二期基金,并认缴出资100万元参与普通合伙人2(GP2)的设立。上海机场投资公司拟投资0.95亿元。上海机场称,参与长三角二期基金投资,将有利于公司在建设四型机场进程中进一步引入新技术、新资源及赋能主业成长的优质企业。另外,契合后疫情时代机场发展需要,多元经营并提供长期稳定的收益贡献。

除了上述4家上市公司及其投资公司,该基金的意向出资人还有国方资本、上海偕洲商务咨询合伙企业(有限合伙)、上海国际集团资产管理有限公司、上海浦东引领区投资中心(有限合伙)、长鑫芯聚股权投资(安徽)有限公司、南京扬子江创新创业投资基金(有限合伙)、湖州市产业基金投资有限公司。

113家

造今工信部评定的四批国家级专精特新“小巨人”名单中,有113家来自长三角一期基金布局的项目。

形成点线面共进的正向循环

2018年12月29日,上海国际集团联合江浙沪皖三省一市多家金融机构、产业方、企业集团发起设立了长三角协同优势产业基金(简称“长三角一期基金”),成为全国第一支聚焦长三角国家战略的产业基金,也是国家市场监督管理总局唯一一家审核命名的长三角股权投资基金。

长三角一期基金投资运营近4年来,共投资了41支子基金、38个直投项目,覆盖797家科技项目,IRR(内部收益率)在市场同类母基金中业绩居前。长三角一期基金还形成了星罗棋布的立体式生态网络。长三角一期基金在半导体产业投资布局比例约45%,数字智能产业投资布局比例约20%,生物医药产业投资布局比例约35%。在三大产业方向的797家底层项目中,已有63家企业在科创板等资本市场上市或过会,30家已申报IPO,汇禾医疗等一批上海本地优质项目增值超过10倍。不仅如此,迄今工信部评定的四批国家级专精特新“小巨人”名单中,有113家来自长三角一期基金布局的项目。

据国方资本介绍,长三角二期基金延续长三角一期基金的战略定位,继续立足上海、面向长三角,聚焦半导体、数字智能、生物医药等重点领域优势科技产业,以点线面投资策略布局子基金和直投项目:一是以产业链为“线”,通过对子基金的布局,织线成面获取全景视野;二是以科技资产为“面”,以长三角多产业交织融合的全产业生态洞察并赋能各节点;三是以科技企业为“点”,助推企业成长为关键节点,从而生长出新的产业链线条,形成点线面共进的正向循环。

据介绍,长三角二期基金将通过扎根硬科技产业链,加快推进产业链补链、固链、强链行动,通过补链解决“卡脖子”问题,维护产业链的完整性;通过固链应对“黑天鹅”事件,形成产业链“线”的坚韧性;通过强链达成产业集群做大,实现产业链“面”的健壮性,助力一批科技型龙头企业成为新的世界500强,建成更多的全球产业链核心节点,持续提升产业链供应链韧性和安全水平,更好服务长三角一体化高质量发展。