

实探北京二手房市场：成交明显放大 换房客户入市积极



视觉中国图片

近日,中国证券报记者对北京地区二手房、租房市场进行实地走访发现,春节假期过后,北京地区二手房成交明显放大,换房客户积极入市,租房市场更迎来成交高峰。

有中介人士向记者展示了所在公司每日成交量:“春节假期过后的第一个周末,整个公司在北京两天共成交了1000多套,这个量已经快接近疫情之前的正常水平了。”

● 本报记者 董添

成交量逐步恢复

“疫情防控政策优化之前,我们公司在北京一天的成交大概在几十套到100多套不等,周末稍微多一点。政策优化之后,公司在北京一天的成交增加到200多套,1月份曾经突破过600套。春节假期过后的第一个星期六假期,我们成交了460多套;星期日,我们成交了550多套。成交量出现了明显增加,已经接近疫情之前的水平。疫情之前,公司周末一天成交基本都在600套以上。”西城区一家头部中介工作人员王英对记者表示。

据王英介绍,上周末两天,公司在北京的成交量是1000多套,但具体到每家门店情况不太一样。目前外环成交量显著放大,三环内成交在逐步企稳走高。

“最近换房客户频频出手,一般情况下,买学区房换房客户首先要把手里外环的房子卖了,才能购置内环的房子。由于换房客户近期卖房量比较大,外环成交也明显放大。对于西城区来说,每年的1-4月份都是年内成交小高峰,因为5月份要采集学籍信息,得赶在采集之前完成落户。今年预计成交量会比往年更大一些。但目前来说,西城区的房源整体不多,成交量正在缓慢恢复。我们门店春节假期过后一共成交了3套,都是价位相对较低的一居室。外环一些门店成交量已经很大了。”王英

对记者表示。

这一说法得到了大兴区、丰台区等多家门店的证实,位于西红门的一家中介门店经理吴明对记者表示,春节过后带看量非常大,每天都在带大量客户看房,周末单人带看量能达到20多套。成交也比较大,一些小区周成交量已经恢复到了疫情之前的水平。

诸葛找房数据显示,春节假期过后首周(1月30日至2月5日),北京地区二手房成交合计2814套,环比上涨519.82%,赶超去年末水平。不止二手房,北京地区新房周成交量达到760套,环比上涨783.72%。

“春节期间北京地区网签暂停,成交量也比较少,因此环比涨幅比较大。从绝对值看,最近一周的成交量达到了2022年11月中旬以来的峰值水平。可以说,目前北京地区二手房成交量有快速回到疫情之前正常水平的趋势,周成交量已经达到最近几年的平均水平。”中原地产首席分析师张大伟对记者表示。

价格相对平稳

从成交价格看,记者走访发现,目前,北京地区成交价格整体较为平稳,部分有学区概念加持的房源相比上年同期出现了小幅上涨。

“金融街片区的一居室成交价相比去年同期大概涨了20万元左右。去年同期一居室成交价在840万元左右,目前一居室成交价在860万元左右,报

价在900多万元,均价在20万元/平方米左右。月坛、德胜片区均价则维持在14万元/平方米-16万元/平方米,一居室最低要700万元,价格基本平稳。”位于西城区金融街片区的中介人士李明对记者表示。

外环二手房价格也出现了反弹。“2022年,外环的房价整体有所下降。今年随着成交量有所反弹,价格有小幅走高的趋势,但是很多小区还没有恢复下跌前的水平。目前价格仍然比较平稳,还没有出现明显的涨价迹象。”位于大兴清源路附近一家门店经理告诉记者。

诸葛找房分析认为,春节假期过后,线下看房热度逐步回升,带动二手房成交大幅上涨。预计接下来二手房市场将会继续回暖,回暖速度或快于新房。

租房市场迎高峰

春节假期过后,返京求职、务工人员增加,大量租客进入合租或续租期,北京房屋租赁市场也迎来了租赁高峰。

记者了解到,每年春节后是进返京高峰,也是租赁需求高峰季节,住房租赁需求在春节后大量增加。北京市春节后将有大量返京工作人员,其中餐饮业近50万人,快递业近8万人。

为确保返租客“租得好、租得起、租得好、租得稳”,北京房地产中介行业协会联合52家主流住房租赁机构

推出惠民租房服务平台,启动“惠民租房在行动之春归计划”。本次“春归计划”共筹集房源52万套,主要推出不涨租金、服务费减免、免押金、月付租金、租金和佣金打折、延长免租期等优惠措施。目前,头部中介已经开始响应号召,推出了力度较大的租房活动。

北京链家为在京租房的消费者提供“惠民租房在行动之春归计划”优惠服务:2月6日起至3月6日,通过北京链家家居间成交住房租赁业务,可享受佣金95折优惠一次。与此同时,贝壳省心租也推出部分房源,可享受首月租金五折优惠一次。

我爱我家则通过普租业务与旗下相寓业务,共投入7.8万套房源参与活动。活动期间凡通过我爱我家租房,可享受普租产品居间服务费95折优惠,相寓整租服务费85折优惠。

麦田房产表示,自2月1日起至2月28日,凡通过麦田租房的返京求职、务工人员,居间服务费一律享受95折优惠。

此前,全国住房和城乡建设工作会议提出,今年将以增信心、防风险、促转型为主线,促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求,毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作,化解企业资金链断裂风险,努力提升品质、建设好房子,整治房地产市场秩序,让人民群众放心购房、放心租房。

多家公司2022年业绩预告显示归母净利润处于亏损状态。正邦科技预亏110亿元-130亿元,比上年同期减亏31.82亿元-78.19亿元;沐邦高科预亏1.78亿元-2.18亿元,比上年同期增亏0.40亿元-0.80亿元;金刚光伏预亏2.10亿元-2.89亿元,比上年同期增亏0.09亿元-0.88亿元。

沐邦高科表示,玩具行业竞争激烈,加之受疫情等不利因素影响,国内益智玩具市场需求持续萎靡,玩具业务销售收入降幅较大;同时,2022年是公司主营业务转型之年,报告期内公司光伏业务营业收入占比已超七成,目前正在努力打造硅料(硅提纯)、硅片、电池片产业体系。

在沐邦高科回复上交所问询函中,公司表示,进入TOPCon光伏电池项目就是为了抓住转型期的商机和发展红利,寻求新的利润增长点。公司于2022年5月完成对豪安能源的重大资产重组,正式进入光伏硅片行业,投资新建电池项目能与豪安能源现有硅片产品形成垂直一体化的产业链协同效应,提升公司业务实力和竞争力。

值得注意的是,沐邦高科曾在公告中透露,公司目前未从事光伏电池业务,亦无TOPCon光伏电池生产技术储备,尚无TOPCon电池人才团队,正在积极联络引进相关领域人才,可能存在人才引进不达预期的风险。

业内人士表示,技术是光伏行业竞争壁垒中的关键因素,需理性看待跨界“追光”行为。

光伏风电上市公司2022年业绩亮眼

正开足马力抢市场

● 本报记者 康曦

东方财富Choice统计数据显示,截至2月7日,A股风电、光伏发电上市公司共有15家发布了2022年业绩预告。其中,8家业绩同比预增,2家预计扭亏为盈,1家同比预降,4家预亏。4家预亏的上市公司中,业绩同比大幅减亏的有3家。多家业绩预增的上市公司在业绩变动原因中提到,主要由于新能源装机规模增加。

在政策、产业等多方推动下,2023年以来,能源企业都开足马力,加大在新能源领域的布局。业内人士预计,2022年-2025年我国风电、光伏新增装机复合年均增长率将达31%-37%。

九成绩效改善

从已发布业绩预告的15家风电、光伏上市公司数据来看,业绩出现改善的有13家,占比近九成。

9家光伏发电上市公司发布了业绩预告。其中,芯能科技、金开新能、太阳能、浙江新能4家公司业绩同比预增,珈伟新能预计扭亏为盈,露笑科技等4家公司预亏。

芯能科技预计2022年净利润为1.7亿元-1.9亿元,同比增长54.53%-72.71%;金开新能预计净利润为6亿元-7.2亿元,同比(调整后)增长24.86%-49.83%;太阳能预计净利润为13.25亿元-14.25亿元,同比增长12.21%-20.68%;浙江新能预计净利润为7亿元-8.5亿元,同比增长5.13%-27.65%。

对于业绩预增原因,芯能科技表示,主要是光伏发电业务收入及毛利大幅增加。随着自持电站规模持续扩大,公司光伏发电量稳步增加。浙江新能在业绩变动原因中也提到,主要是公司新增风电项目、光伏项目投产发电。2022年,浙江新能直属及控股发电企业光伏完成发电量26.74亿千瓦时,同比增长15.62%;风电完成发电量28.31亿千瓦时,同比增长275.40%。

从风电企业来看,川能动力预计2022年净利润为6亿元-7.3亿元,同比增长72.55%-109.94%;银星能源预计净利润为1.45亿元-1.65亿元,同比增长54.92%-76.29%;江苏新能预计净利润为4.71亿元,同比(调整后)增长53%;节能风电预计净利润为14.2亿元-17亿元,同比(调整后)增长21.24%-45.14%;广宇发展预计净利润为6.02亿元-6.64亿元,同比扭亏为盈。

节能风电自成立以来一直专注于风力发电的项目开发、建设及运营,公司先后中标并示范建设了国家第一个百万千瓦风电基地启动项目——河北张北单晶河200MW特许权项目;中标并示范建设了国家第一个千万千瓦风电基地启动项目——甘肃昌马200MW特许权项目。对于业绩变动原因,公司称主要系新增投产项目带来的上网电量增加及澳洲子公司售电单价上涨带来的收入增长所致。

多地加大建设力度

在“双碳”目标下,2023年以光伏、风电为代表的新能源产业仍大有可为。

国家能源局局长章建华表示,2023年要全力提升能源供应保障能力,增强能源供应链的安全性、稳定性,以“双碳”目标为引领,大

力提升非化石能源比重,持续扩大清洁低碳能源的供应。

多地在2023年的重点项目中规划了风电、光伏项目。贵州省发展改革委公布了2023年一季度开工项目清单,其中包括六盘水高新区光伏发电项目、关岭县光照水电站岗乌农业光伏电站项目、普定县化处镇水潮农业光伏电站项目等18个光伏项目,以及三都县周覃风电场项目、桐梓县鸡公山风电场建设项目、六枝特区洒志风电场建设项目等13个风电项目。

1月29日,四川省发展改革委公布2023年四川省重点项目名单,共列700个项目。其中,续建项目464个,新开工项目236个。续建项目中,包括两河口水电站水光互补一期项目水光牧互补光伏电站、凉山州风电续建项目等4个新能源项目;新开工项目中,包括凉山州光伏新开工项目、攀枝花市仁和区集中式光伏发电项目、瀑布沟水电站水风光互补项目汉源40万千瓦光伏电站等5个新能源项目。

陕西省明确,2023年新增新能源装机1000万千瓦,总规模达到4000万千瓦。

国家能源局表示,2023年继续加大风电光伏建设。2023年,风电装机规模将达4.3亿千瓦左右、太阳能发电装机规模将达4.9亿千瓦左右。两者累计装机将达9.2亿千瓦左右,其中新增装机将达1.6亿千瓦,同比增长超33%。

企业积极布局

在政策、产业等多方推动下,2023年以来,能源企业都开足马力,加大在新能源领域的布局。

上海电力1月15日晚公告称,公司获得陇南市宕昌县兴化20万千瓦风电项目竞争性配置项目建设指标。

长源电力计划投资2个光伏发电项目,静态总投资达9.06亿元。长源电力1月11日晚公告称,公司拟以现金方式增加全资子公司荆州新能源资本金5996万元,并以其为主体投资建设国能长源荆州市纪南镇100MW渔光互补光伏发电项目;以现金方式增加全资子公司屈家岭新能源资本金1405万元,并以其为主体投资建设国能长源荆门屈家岭罗汉寺70MW农光互补光伏发电项目。

粤水电涉及水电、风电、光伏发电清洁能源发电业务,正全力拓展清洁能源市场,抢占新疆、青海、内蒙古、陕西的基地项目,着力争取东南、中南区资源。1月17日晚,公司公告称,其全资子公司新疆粤水电和立新能源与新疆维吾尔自治区昌吉州玛纳斯县人民政府签订《新能源项目框架协议书》。新疆粤水电和立新能源拟在玛纳斯县投资建设100万千瓦市场化新能源项目,并负责项目的开发、建设、运营等工作,计划总投资达65亿元。

为持续扩大光伏电站装机规模,保持行业领先地位,太阳能不断加强光伏电站项目开发力度。公司1月13日晚公告称,其下属全资子公司中节能太阳能科技有限公司拟与中节能太阳能香港有限公司共同出资人民币(或等值外币)5300万元在扬州成立子公司,开展光伏电站项目开发的前期工作。

国信证券认为,2022年-2025年我国风电、光伏新增装机复合年均增长率将达31%-37%。



视觉中国图片

跨界“追光”热度不减 多家上市公司收关注函

● 本报记者 罗京

2月6日,明牌珠宝因跨界投建光伏电池片收到深交所关注函。深交所要求公司论述进行本次大额投资的可行性,是否存在迎合热点炒作股价的情形,并请独立董事发表核查意见。

中国证券报记者梳理发现,已有兽药、玩具、乳业、养殖、纺织等领域企业宣布跨界“追光”后收到交易所关注函。业内人士表示,技术是光伏行业竞争壁垒中的关键因素,需理性看待跨界“追光”行为。

多家公司布局光伏产业

兔年伊始,明牌珠宝、绿康生化、皇氏集团等上市公司宣布跨界布局光伏产业。

明牌珠宝2月3日晚披露,公司与绍兴柯桥经济技术开发区管理委员会签订了《投资合作框架协议》,拟在柯桥经开区管委会管理区域内投资建设日月光伏电池片“超级工厂”项目。

根据协议,该项目分两期实施,一期建设10GW产能的TOPCon技术电池片,二期建设6GW产能的TOPCon技术电池片及4GW产能的HJT技术电池片,项目计划总投资约100亿元。

资料显示,明牌珠宝主要从事中高档贵金属和宝石首饰产品的设计、研发、生产及销售,核心业务是对“明”牌珠宝品牌的连锁经营管理。目前,公司在全国各主要区域拥有近千家门店,并通过天

猫、京东、唯品会等电商平台开设了网络营销渠道。

无独有偶,1月30日晚,绿康生化公告称,公司全资子公司绿康海宁拟在海宁市黄湾镇建设年产8亿平方米光伏胶膜项目,项目总投资约60亿元。项目分两期进行,一期二年完成40条生产线,达产后预计年销售40亿元;二期完成60条生产线建设,达产后年新增销售60亿元。

据绿康生化2022年半年报,公司自成立以来一直专注于微生物发酵行业,公司及主要控股子公司业务范围涵盖动保系列、植保系列、食品添加剂系列、热电服务等,主要产品包括兽药原料药、生物农药、生物防腐纳他霉素等。

主营乳业的皇氏集团在1月31日披露,控股子公司皇氏农光互补与黑晶光电签署了《新一代太阳能电池:钙钛矿/晶硅叠层技术合作框架协议》,双方将共同推进TOPCon/钙钛矿叠层电池产品技术的研发、生产及产品应用,协议有效期自签订之日起两年。

交易所火速问询

上市公司跨界“追光”引发交易所的高度关注,明牌珠宝、绿康生化均在公告后收到了深交所的关注函。

从问询内容上看,深交所对两家公司货币资金余额与拟投入金额差异巨大表示关注。2022年三季报显示,明牌珠宝、绿康生化货币资金余额分别为11.07亿元、0.35亿元,而项目拟投入金额分别

为100亿元、60亿元。

深交所还要求两家公司论述进行本次大额投资的可行性,包括但不限于是否具备相应资质、人才及技术储备、市场资源等,是否存在迎合热点炒作股价的情形,并请独立董事发表核查意见。

另外,由于绿康生化股价于1月30日涨停,而绿康生化曾于1月5日披露股东减持计划,深交所要求其说明减持计划人员是否知悉本次投资事项,公司是否存在配合监事及高层减持的情形。

深交所要求明牌珠宝具体说明此前媒体报道“关于日月光伏电池片‘超级工厂’的项目建设情况”中光伏项目的相关方是否与公司控股股东浙江日月首饰集团有限公司或公司子公司存在关联关系。

两家公司近日披露的业绩预告显示,明牌珠宝预计2022年归母净利润亏损0.95亿元-1.4亿元,同比下降169.36%-202.21%;绿康生化预计2022年归母净利润亏损0.93亿元-1.3亿元,比上年同期增亏0.67亿元-1.04亿元。

理性看待跨界谋转型

记者梳理发现,去年以来,皇氏集团、正邦科技、沐邦高科、江苏阳光、金刚光伏等上市公司在宣布跨界布局光伏后收到了交易所关注函,这些企业主营业务涉及乳业、养殖、玩具、纺织、特种玻璃等领域。