

天津楼市实探： 买房的多了 价格涨幅不大

近日，中国证券报记者对天津楼市进行实地调研发现，天津地区楼市二手房成交量出现放大迹象，部分楼盘挂牌价上涨，但实际成交价变化不大。不少购房者表示，目前政策力度大，是个买房的好时机。

● 本报记者 董添

二手房成交量放大

“我们店面一共有20多人，近期每天成交达到5-6套，客户需求量较大。在疫情管控放开之前，整个店每个月的成交量也就这么多。”位于天津红桥区的一家中介销售人员王梅(化名)对记者表示。

“以前签约室没什么人，最近几天签约室需要排队谈价、签约。上周五我和客户在签约室外从晚上7点等到8点半，谈价谈到10点，双方签约已经到了11点了。天津楼市很长时间没有这么火了，让我们感觉到暖意。”王梅对记者表示。

伴随二手房成交量放大，据中介介绍，天津二手房成交价格也有一定变化。

“我们片区的房子每套已经涨了5万元-6万元左右。同一户型的两居室大概70多万元可以成交。随着近期成交量放大，挂牌价格普遍到了80多万元，已经出现上涨迹象。”王梅对记者表示。

不止红桥区，记者还了解到，南开区、和平区、河西区、河北区、河东区的成交量均有所上涨。

“越是核心区，成交量越好，价格涨幅也越大。和平区的学区房已经超过10万元/平方米，核心学区房价格一直在涨。”多位销售人员对记者表示。

记者在天津中介的朋友圈看到，头部中介系统数据显示，上周末成交量达到500多套，呈现明显放大趋势。但这一数据未得到官方数据平台的验证。



视觉中国图片

新房优惠力度变小

“新房最近成交也比较多。购买主力主要分为两类群体，一类是卖掉二手房置换新房的客户，另一类是以投资、落户为目的的外地购房者。”在天津从事新房成交5年之久的中介人士黄明明对记者表示。

黄明明介绍，第一类置换客户一般是卖掉城区的老房子换新房，这类客户一般以居住为主，可以接受的总价比较高。如南开区域目前在售的几个项目，主流户型价格都在300万元左右，购房者主要是周边的置换客户。二手房成交量放大，这类客户较容易卖掉手里的房子，看房积极性比较高。第二类客户一般是在北京上班的中青年白领，他们一般会选150万元左右新房，这类房子在天津目前比较充裕。

“外地户籍购房者之前需要天津当地3年之内连续两年社保或纳税证明，从去年开始，只需要连续6个月社保或纳税证明就可以，外地购房者开始大批量过来看房。”黄明明表示。

“随着看房、购房者数量增多，

近期天津新房优惠活动力度下降。之前特价房源比普通房源要便宜10万元以上，目前可能只便宜几万元了。一方面，以前优惠力度较大的房源基本都卖了，另一方面，同一区域二手房价格小幅抬高，新房价格也有上涨趋势。”多位新房销售人员对记者表示。

政策力度较大

“目前，天津地区购房政策力度是空前的。”多位购房者及中介销售人员对记者表示。

购房者王咏向记者分享了他的买房经验，从房贷利率看，目前天津首套房贷款利率已降到3.9%，与五年期贷款利率LPR(4.3%)相比，下调了40个基点。“对于目前买房的人来说，签合同同时，贷款利率下调40个基点，之后会一直保持在40个基点区间，还不排除银行继续下调基点的可能。”王咏对记者表示。

购房门槛也明显下调。2022年9月16日，天津市住房和城乡建设委员会网站发布的《市住房城乡建设委等7部门关于进一步完善房地产调控政策促进房地产业健康发展

的通知》提出，支持新市民合理购房需求。非本市户籍且在本市就业的新市民、大学毕业生，持连续缴纳6个月及以上的社会保险或个人所得税证明可在本市购买1套住房，滨海新区仍执行原购房套数政策。支持改善性住房需求，对有60岁及以上成员的居民家庭和生育二孩及以上的多子女居民家庭，可凭居民户口簿在本市原住房限购政策基础上再购买1套住房。居民家庭将自有的1套住房通过本市保障性租赁住房发展平台筹集用作保障性租赁住房，且租期不少于5年的，可在原住房限购政策基础上再购买1套住房。优化住房贷款首付比例。无个人购房贷款记录且在本市无房的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买首套住房的，首付比例最低为30%。

“我们已经有两个孩子，未来可能还会生第三胎。目前存款利率下降，存在银行理财不太划算，就想多买一套房子，既可以投资、储蓄，也可以给孩子留着。我身边的人抱有这种想法的不在少数，现在都出来看房了。”天津一位购房者对记者表示。

2022年销售收入同比降逾一成 我国游戏产业或进入存量市场

● 本报记者 万宇

游戏产业年会是游戏行业一年一度的重头戏，原计划于2022年12月召开的2022年度中国游戏产业年会在推迟了两个月后于2023年2月12日-14日举行。会上发布的2022中国游戏产业报告显示，2022年中国游戏市场实际销售收入达2658.84亿元，同比下降10.33%，中国游戏用户规模为6.64亿人，同比下降0.33%，产业发展大概率进入存量市场。

中国证券报记者在现场看到，本届年会异常火爆，几乎每个论坛都座无虚席，大量参会人员站在会场内聆听发言。多家机构认为，版号发放常态化趋势下，游戏行业或持续回暖，看好游戏行业的投资机会。

从“摘果子”向“种树”转变

在年会上发布的2022中国游戏产业报告显示，2022年中国游戏市场实际销售收入2658.84亿元，同比下降10.33%，中国游戏用户规模为6.64亿人，同比下降0.33%。中国音像与数字出版协会第一副理事长、中国音数协游戏工委主任委员张毅君表示，产业发展大概率进入存量市场。

在存量市场游戏企业如何有效把握存量用户，焕新发展动能？创梦天地联合创始人兼CTO关嵩认为，“科技赋能”和“协同共生”是两个关键。他表示，游戏公司始终要坚持精品内容、以用户为本，并用创新的技术不断进行迭代，才能做出用户喜欢的游戏，带给用户更好玩的产品。以公司旗下运营超过10年的老游戏《地铁跑酷》为例，从去年8月开始，该游戏频频出现在热搜榜中。七麦数据显示，去年8-9月，《地铁跑酷》连续霸榜榜首超30天，DAU(日均活跃用户数量)重回2000万。在刚刚过去的春节，这款产品的DAU、付费率、内购流水更是创下2019年以来的新高。

三七互娱产品副总裁殷天明表示，在新的阶段，游戏企业应该修炼企业“韧性”，在“深入、创新、精细”这三个方面下功夫，提升企业洞察力、运营力、续航力，以实现长远发展。他介绍，三七互娱在做好自身发行工作的同时，也在逐步从“摘果子”向“种树”进行转变，从“在外面签产品”转为孵化好项目。“现在市场上的好‘果子’(产品)越来越少，企业要实现

长远发展，‘种树’很重要。虽然这项工作难度更大，要思考的维度更多，周期也更长，但对企业可持续发展有更大的助力。”

2658.84亿元

2022年中国游戏市场实际销售收入达2658.84亿元，同比下降10.33%，中国游戏用户规模为6.64亿人，同比下降0.33%，产业发展大概率进入存量市场。

板块有望迎来反弹

2022中国游戏产业报告指出，当下形势虽然严峻复杂，但我国游戏产业精品化、高质量健康发展的趋势不会改变。随着疫情防控局势的转变，游戏产业从行业资源到用户消费意愿与能力，都有望迎来触底后的反弹。我国部分游戏企业经历了前些年飞速发展的积累后，在资金、人才、项目等方面有所储备，已具备一定抵御风险的能力。游戏已成为人民群众日益增长的精神文化需求中的一部分，游戏行业的未来将充满希望。

网易高级副总裁王怡表示，游戏正在显现出极强的赋能带动作用，在与前沿科技、高新产业的充分融合中，成为拓宽社会经济空间的新动能。从量的拓展到质的升级，数字经济的全新生态正在形成，而作为数字经济的参与者、受益者，数字游戏正焕发着产业和生态的新力量。

多家机构看好今年游戏板块的投资价值。开源证券表示，游戏板块“版号发放-新游戏陆续上线-业绩向上拐点”逻辑仍有望不断验证，头部新游戏定档或带来估值进一步修复。基于新游戏上线催化，建议继续加大对游戏板块配置力度。

华西证券表示，进入2023年以来，游戏版号发放时间节点更加规律，行业供给回暖，新品上线周期将相应缩短，且各大厂商均在重启此前停运的经典手游，业绩有望将在上半年实现快速修复，预期改善亦有望提振估值，重点关注头部厂商投资机会。

融入全球创新网络 药企“出海”提速

● 本报记者 倪铭

近日，恒瑞医药宣布，将公司自主研发的抗肿瘤创新药SHR2554(EZH2抑制剂)在大中华区以外的全球范围内开发、生产及商业化的独家权利许可给美国Treeline Biosciences公司。

除恒瑞医药外，石药集团、康方生物、和黄医药等近期也宣布与海外企业进行授权合作。业内人士表示，与海外企业授权合作既能在研发端实现优势互补、降低新药研发风险，又能在销售端借助国际大药企的销售网络，使国产创新药更快地打入国际市场。

双轮驱动发展

根据协议，恒瑞医药将收取1100万美元的首付款，并有权收取最多6.95亿美元的潜在开发及销售里程碑付款；恒瑞医药亦有权按许可产品在许可区域的年度净销售额计算收取10%至12.5%的销售提成。

此次对外授权的SHR2554为恒瑞医药自主研发的EZH2抑制剂，目前针对外周T细胞淋巴瘤(peripheral T-cell lymphoma, PTCL)的注册临床正在进行中。2023年1月，SHR2554被国家药品监督管理局药品审评中心(CDE)纳入突破性治疗品种名单，用于复发或难治的PTCL患者。研究显示，每天2次350mg给药SHR2554，对PTCL和复发难治滤泡性淋巴瘤(follicular lymphoma, FL)均显示出了良好的抗肿瘤活性。

恒瑞医药表示，公司坚持自主研发与开放合作并重，在内生发展的基础上加强国际合作，实现研发成果的快速转化，借助国际领先的合作伙伴覆盖海外市场，加速融入全球药物创新网络，实现产品价值最大化，让公司创新产品服务全球患者。

这不是恒瑞医药第一款“出海”产品，此前公司已成功将卡瑞利珠单抗、SHR0302等具有自主知识产权的创新药对外许可给美国、韩国医药公司。据了解，作为创新型国际化制药企业，

恒瑞医药一直坚持科技创新和国际化双轮驱动发展战略。目前，公司已有瑞维鲁胺、达尔西利、卡瑞利珠单抗等11款创新药在中国获批上市，引进的1类新药林普利塞也于近期获批上市，另有包括SHR2554在内的60多个创新药正在临床开发，260多项临床试验在国内外开展。

授权合作提速

除恒瑞医药外，2月13日，石药集团公告称，附属公司石药巨石生物与Corbus Pharmaceuticals公司就集团重组人源化抗Nectin-4抗体药物偶联物SYS6002在美国、欧盟国家、英国、加拿大、澳大利亚等国家的开发及商业化订立独家授权协议。

根据协议条款，石药巨石生物同意授予Corbus Pharmaceuticals在该地区开发及商业化该产品的独家授权。石药巨石生物将收取750万美元的首付款，并有权收取最多1.3亿美元的开发及监管里程碑付款以及最多5.55亿美元的潜在销售里程碑付款。石药巨石生物亦有权按该产品在该地区的年度销售净额计算收取分层销售提成。

公告显示，SYS6002能通过采用集团专有的酶催化定点抗体偶联技术，将有效的有丝分裂抑制剂MMAE针对性地导向Nectin-4表达的癌细胞，而其连接子的稳定性有助于将高浓度的MMAE送达肿瘤中，并同时通过减少不良的全身暴露量而将副作用减低。

安信证券认为，随着我国生物医药产业的崛起、国际间交流融合深度的增加和行业信用的提升，我国创新药海外授权交易已经逐渐常态化。2022年，国内创新药达成多个重磅海外授权许可，包括康方生物PD-1/VEGF双抗达成50亿美元的交易额、科伦药业多个早期ADC项目与默沙东达成合作等。长期来看，与海外企业授权合作既能在研发端实现优势互补、降低新药研发风险，又能在销售端借助国际大药企的销售网络，使国产创新药更快地打入国际市场。

供需矛盾加剧 磷矿石价格料步入上涨周期

● 本报记者 潘宇静

东方财富Choice数据显示，截至目前，已有7家磷肥及磷化工上市公司披露2022年业绩预告或快报。中国证券报记者统计发现，行业发展进一步分化，龙头企业的业绩表现突出。

业内人士表示，2023年国内磷矿石市场供需矛盾将进一步加剧，价格仍将保持高位震荡局面，继续攀升的概率较大，具备磷矿石储量的磷肥及磷化工上市公司业绩有望进一步受益。

多家公司业绩大幅预增

按净利润预增幅度上限统计，川恒股份位居第一，预计盈利7亿元-8.5亿元，同比预增90.34%-131.13%；川金诺位居第二，同比预增74.54%-90.41%；排在第三位的是云天化，同比预增59.26%-67.49%。

行业持续保持景气周期，销售价格上升是多数磷肥及磷化工上市公司业绩增长的主要原因。川恒股份表示，报告期内，公司主要化工产品以及磷矿石销售价格上升，营业收入增加，且化工产品毛利率同比上升，因此公司业绩同比增加。

川发龙蟒预计2022年实现净利润10.2亿元-12.2亿元，同比增长25.89%-50.58%。公司表示，报告期内，磷化工行业持续保持景气周期，公司紧抓国内、国际两个市场有利时机，灵活应对市场，同时充分发挥生产装置配套齐全的优势，合理安排生产，严格控制成本费用，主要产品工业级磷酸一铵、部分肥料系列产品量价齐升，公司扣非净利润实



视觉中国图片

现较大幅度增长，整体经济效益进一步提升。

兴发集团称，报告期内，公司净利润较上年同期大幅增加，主要受以下因素的综合影响：一是受农化行业周期性波动影响，公司草甘膦、磷矿石、黄磷等产品销售价格较去年实现不同程度增长，盈利能力明显增强。二是受益于食品加工、碳纤维、集成电路等新兴产业快速发展，公司食品添加剂、特种化学品、湿电子化学品等偏成长型产品市场需求良好，营收规模稳健增长，经营效益显著增加，业绩贡献占比达到三成。

磷矿石需求不断提升

我国磷矿石储量全球第二，但磷矿平均品位低。磷复肥是磷矿石的主要下游需求领域，占比约七成。其他产品，如草甘膦、磷酸盐等占比

相对较小。

东莞证券研究员卢立亭表示，当前磷酸一铵、磷酸二铵行业库存量较低，春耕备肥的启动有望提振国内化肥需求，利好磷酸一铵、磷酸二铵的需求量。

生意社数据监测，近期(2月6日-2月13日)，国内磷矿石市场行情整体迎来上涨周期。2月13日，我国30%品位磷矿石参考均价在1074元/吨附近，与2月6日相比，价格上调18元/吨，涨幅1.70%。

这一走势延续2022年磷矿石走高的行情。以贵州省地区磷含量为28%的磷矿石价格(车板价)为例，Wind数据显示，2022年12月末价格为1030元/吨，较1月初的630元/吨的价格上涨400元/吨，涨幅达63%。全年均价为867元/吨，同比上涨67%。

卢立亭表示，由于磷酸铁新增

产能有望加速释放，对上游磷矿石需求将明显增加，在磷矿石需求偏紧的背景下，产业链利润将向上游转移。

中国金属矿业经济研究院称，国内磷矿石市场步入牛市势头。供应方面，预计2023年-2030年，我国磷矿石产量的上限大约在1亿吨，考虑到环保政策的压力和矿石品位降低的现实情况，产量有减无增。而需求方面，2019-2022年，我国磷矿石需求量基本保持在9000万吨-1亿吨的水平。

值得一提的是，磷酸铁锂正极材料对磷矿石的需求有望保持快速增长。机构预测，假设磷酸铁锂电池在2023年-2030年的产量增长速度与新能源车增长速度保持一致，根据测算，到2025年我国磷酸铁锂动力电池产量需要消耗的磷矿石约为670万吨，2030年将达到960万吨。