

实探北京二手房市场:中介费打折促成成交

2月21日,中国证券报记者实地走访北京二手房市场发现,成交量有所放大,成交价整体平稳。为了促进成交,中介机构推出各种优惠活动,中介费普遍打折。

●本报记者 董添



视觉中国图片

成交量有所放大

“我们店现在每月成交14、15套。之前市场好的时候,能成交20多套。目前成交量确实上来了,但市场还没有热起来,没有出现抢房这种现象。”北京大兴一家中介机构经理对中国证券报记者表示,周末每个经纪人会带2-3个客户看房,一般会提前预约。如果是临时进店的客户,抽空才能安排上。

中原地产监测数据显示,2月13日至2月19日,北京地区二手房成交量达到3761套,创下近半年周成交新高。成交量出现放大趋势。另据麦田房产统计数据,2月6日至2月12日,北京二手房成交量为3190套,环比上涨13.4%。

价格整体平稳

“现在成交量有所放大,但房子想卖出高价不容易。”记者在一家门店看到经纪人正在劝说业主降低挂牌价,“很多小区的房子价格比之前要低,如果想尽快成交,必须尊重市场。”

有业主对中国证券报记者表示,自己2019年初买的房子,算上中介费和税费一共花了400万元,按照目前中介建议的挂牌价,不能覆盖成本。

对于成交周期,有中介人士告诉记者,除了价格,还要看业主的配合程度。有的业主预期太高,房子七八个月都没有人看,更别说成交了。“买主看中房子某些特殊

点,才愿意给出溢价。”

“北京地区二手房价格整体表现平稳。从麦田所覆盖的楼盘看,2023年1月二手房挂牌价和2022年12月相比维持不变,2023年2月份挂牌价微涨0.1%,属于正常波动。目前在售房源充足,买卖双方心态比较稳定。随着成交量增加,二手房议价空间有所减少。”麦田房产分析师告诉中国证券报记者。

中介费普遍打折

中国证券报记者走访发现,为了促成成交,目前北京地区二手房中介费普遍打折,但打折力度有较大差别。对于“连环单”客

户,中介费折扣力度较大。

中国证券报记者在链家一家门店了解到,链家对卖完就买的“连环单”客户收取2.35%的佣金,比普通佣金是2.7%。“链家系统中的换房客户,佣金都是2.35%。这个优惠政策是之前推出的,一直延续到现在。”某链家门店经理说。

我爱我家则推出“换房客户可享受佣金7折优惠”的活动。

对于首次购房客户,各大中介推出了领取优惠券、佣金有折扣等不同力度的优惠活动。

一些中介对“连环单”推出了系统内快速网签的服务。“以前是卖房过户完成,才能办理新买房子的网签。现在卖房不用完成过户,也能办理买房网签。”多位中介

人士告诉中国证券报记者。

此外,记者了解到,为了促进成交,不少业主开始承担不是“满五唯一”房子产生的个税。“个税属于交易成本大头,如果业主不承担,只能降低挂牌价,否则房子竞争力下降。个税由业主承担,房子能以更高价格卖出。卖房人后续再去买房子,如果买的房子更贵,个税可以全额退还。”中介人士表示。

财政部、税务总局2022年9月30日发布的《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》提出,自2022年10月1日至2023年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售1年内内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

优质地块扮演“流量担当” 土地市场展现新气象

●本报记者 王舒娜

北京、长沙、西安等地近期公布了2023年首批供地清单,其中不少城市拿出一批优质地块。专家表示,随着房地产市场预期改善,预计2023年首轮土地热度将有所回升,逐渐回归销售带动投资回暖的良性循环。

“上架”优质地块

一线城市中,上海率先公布2023年首批供应住宅用地详细清单,最晚将在2023年5月前发布出让公告。资料显示,上海首批拟出让19宗地块,总土地面积94.4公顷,除崇明区外的11区均有土地供应。

据公告,广州2023年首批拟供应商品住宅用地21宗,总用地面积134.53万平方米,建筑面积300.28万平方米。

北京也于近日公布首批23个拟供地项目清单,拟出让时间为2023年2月16日至5月16日。

值得注意的是,从公布的地块信息来看,优质地块不在少数。如上海此次在市中心新增3宗优质地块,分别位于徐汇、静安

和普陀,业内预计将引来不少开发商关注。长沙首批多宗地块均处于稀缺位置,市中心、梅溪湖、洋湖等热门片区均有优质地块出让。无锡首批推出40宗地块同样抢眼,各区核心位置都有出让地块,区位优势明显,规划条件成熟,开发主题突出,周边基础设施配套完善,土地增值空间较大,发展前景被看好。

“点燃”市场热情

从已经完成2023年首轮土拍的城市来看,优质地块带动市场热度回升。

2月21日,杭州2023年第一拍显得尤为火爆。本次共出让13宗地块,其中8宗价格触顶、2宗溢价、3宗底价成交,总成交金额182.23亿元。不少地块出现多达二三十家房企参与摇号。滨江、建发、建杭、坤和、越秀等房企报名地块较多。其中,城投拍出[2023]10号良渚新城勾运路南十二号支路东地块经过33轮报价,达到上限价格30.31亿元并转现杭州摇号,溢价率为11.8%。这是本次杭州土拍成交金额最高的地块。

苏州土地市场同样取得开门红。2023

年苏州首批次土拍挂出11宗地块,2月16日成交6宗地块,1宗住宅地块封顶成交,6宗地块合计成交83.9亿元,其余5宗地块将于2月23日竞拍。封顶成交的苏园土挂(2023)01号地块,在开拍前已有40轮报价,在经过65轮竞价后共31家房企进入现场摇号,最终由华润置地竞得。

“在优质供应带动下,土拍市场局部升温。”克而瑞研究中心研究总监谢杨春表示,“预计2023年土拍政策仍会保持宽松,对部分房企而言,首轮土拍中性价比高的优质地块成为企业补充货值的首选。经济基本面较好的城市复苏更快。”

完善供地政策

除了优质地块增多,记者还注意到,不少地区优化了供地政策。

以北京为例,2月17日,北京市规划和自然资源委员会发布公告称,北京土地市场将定期发布拟供应商品住宅用地清单,项目及时发布预审申请公告或正式公告,以常态化的方式保持供地节奏均衡、合理、有序。

值得注意的是,2月初,自然资源部发布《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》,对住宅用地出让节奏不再要求“全年不超过3次”。《通知》要求,将建立拟出让地块清单公布制度,每次公开详细清单对应的拟出让时间原则上不少于3个月,给市场主体充足的时间预期预判;同时,详细清单内的地块可以分批次出让。

自然资源部相关负责人表示,《通知》是对地方住宅用地供应工作进行的指导文件,不是要取消集中供地,而是优化完善政策,更好发挥充分公开披露信息对于稳定和引导市场预期积极作用。

中指研究院土地市场研究负责人张凯认为,集中供地政策在土拍市场热度较高的时期起到了稳地价、稳房价、稳预期的作用,而去年房地产市场热度下降,土拍热度亦随之下降,房企现金流压力加大。在此背景下,适时完善和优化原有集中供地政策,放宽全年供地批次数量的限制,实施分批次供地有利于缓解房企的资金压力,降低同批次地块入市的竞争强度,进一步稳定房价、地价和 market 信心。

证券代码:688599 证券简称:天合光能 公告编号:2023-021

天合光能股份有限公司关于持股5%以上股东集中竞价减持股份计划时间过半的进展公告

本公司董事会、全体董事及相关股东保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性依法承担法律责任。

一、减持计划的基本情况

本次减持计划实施前,兴银成长资本管理有限公司(以下简称“兴银资本”)直接持有天合光能股份有限公司(以下简称“天合光能”或“公司”)280,959,496股,占公司总股本的12.06%。上海兴银投资管理股份有限公司(以下简称“兴银投资”)直接持有公司13,961,807股,占公司总股本的0.64%。上述股份为公司首次公开发行股票前持有的股份,且于2021年6月10日起上市流通。

二、集中竞价减持计划的实施进展

(一)减持计划实施的不确定性风险

截至本公告日,公司股东兴银资本、兴银投资的减持计划尚未实施完毕。在减持计划期间内,其将根据市场情况、公司股价等因素综合决定是否继续实施以及如何实施本次减持计划,减持时间、减持数量、减持价格等均存在不确定性。

(二)减持计划实施是否会导上市公司控制权发生变更的风险

□是 √否

(三)其他风险

截至本公告日,本次减持计划尚未实施完毕。公司将持续关注股东股份减持计划的进展情况,并按照相关法律法规的要求及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。特此公告。

天合光能股份有限公司董事会
2023年2月22日

证券代码:002528 证券简称:英飞拓 公告编号:2023-012

深圳英飞拓科技股份有限公司关于公司股东股份解除质押的公告

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。

深圳英飞拓科技股份有限公司(以下简称“公司”)近日接到股东JEFFREY ZHAO HUI LU(中文名:刘鑫环)通知,获悉其将质押给深圳市高新投担保担保有限公司的本公司股份解除质押。具体事项如下:

一、股东股份解除质押的基本情况

股东名称	是否约定回购条款	本次解除质押股份数量(万股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	质押起始日	质押解除日	债权人
刘鑫环	否	2,100	10.63%	1.76%	2022.03.20	2023.02.20	深圳市高新投担保有限公司

二、股东股份累计质押情况

截至本公告披露日,上述股东及具一致行动人所持质押股份情况如下:

股东名称	持股数量(万股)	持股比例	本次解除质押数量(万股)	本次解除质押后数量(万股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	已累计质押股份数量(万股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例
刘鑫环	39,348,017.22	16.64%	2,100	0	0.00%	0	0	0.00%	0

永赢同利债券型证券投资基金暂停接受个人投资者申购、转换转入及定期定额投资业务的公告

公告送出日期:2023年2月22日

受对永赢同利债券型证券投资基金(以下简称“本基金”)个人投资者的申购、转换转入和定期定额投资业务申请,需要注意的是2023年2月21日15:00后个人投资者提交的基金交易申请将视为2023年2月22日的交易申请,同样受上述暂停限制。

(2)在上述业务暂停期间,本基金对个人投资者的赎回、转换转出等其他业务仍照常办理。本基金恢复办理个人投资者申购、转换转入、定期定额投资业务的具体时间另行公告。

(3)如有疑问,请拨打本公司客户服务热线400-805-8888,或登录本公司网站www.maxwellfund.com获取相关信息。

风险提示:本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现,基金管理人管理的其他基金的业绩不构成对本基金业绩表现的保证。投资者有风险,敬请投资者在投资基金前认真阅读基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等基金法律文件,了解基金的风险收益特征,并根据自身的风险承受能力选择符合自己的基金产品。敬请投资者在购买基金前充分考虑、谨慎决策。

特此公告。

永赢基金管理有限公司
2023年2月22日

英威腾拟建设 高端装备智能化产业基地

●本报记者 孟培基

2月21日晚,英威腾发布公告称,全资子公司苏州英威腾电力电子有限公司与苏州科技城管理委员会签订《战略合作意向书》,拟在苏州高新区科技城投资建设英威腾苏州产业园三期项目,建设智能化生产厂房及配套设施。项目投资总额约10.5亿元。

建设智能生产线

公开信息显示,英威腾专注于工业自动化及能源电力两大领域。随着控制工程学、计算机软件、嵌入式软件、电力电子等学科不断发展,现代工业自动化技术日益完善,基于信息化带动工业化生产的理念,智能化、微型化、网络化、平台化、集成化将成为工业自动化技术发展的主要方向。

根据公告,苏州产业园三期项目主要用于承接二期研发中心基于工业控制领域平台与能源电力领域平台研发成果的产业化,通过新建智能产线、整合产品资源等措施,打造高端装备智能化产业基地,以满足公司业务规模持续扩大的需求,使苏州产业园成为工业自动化产品和服务产业平台,带动上下游产业链延伸和发展,进一步提升公司竞争实力。

英威腾表示,公司将依托先进的工业互联网技术应用,对研发设计、生产制造、数字智能化、经营管理等方面全面升级,在英威腾苏州产业园三期建设更加智能化的高端装备制造体系。三期项目建成后,将对公司的工业自动化业务和新能源业务形成强有力的支撑,有助于提升公司的研发实力、产销规模、软硬件环境,提升公司的整体形象和竞争能力,符合公司长远发展规划。

加码工业自动化

根据此前披露的业绩预告,英威腾预计2022年度实现营业收入41亿元,同比增长约37%;归母净利润为2.6亿-3亿元,同比增长43%-65%。对于业绩增长的主要原因,公司表示,报告期内工业自动化、网络能源、光伏储能、新能源汽车板块收入均实现相应增长。

工业自动化是指在工业生产中广泛采用自动控制、自动调整装置,用以代替人工操纵机器人和机器体系进行加工生产,是信息处理和过程控制的总称。作为物联网、机器人等高端装备的重要组成部分,近年来全球工业自动化行业发展迅速。根据Harris Williams的统计与预测,2020年全球工业自动化市场的规模约为1750亿美元,到2025年有望提升至2650亿美元。

据了解,英威腾的工业自动化产品主要包括变频器、伺服系统、电机、控制器等。其中,中压变频器应用于矿山行业采煤机、连采机、梭车、输送机、提升机、绞车等设备;高压变频器适用于高压异步电机和同步电机节能调速以及工艺改造。此外,公司还针对各行业特点设计专用结构和功能,如为空压机、光伏水泵、建筑施工、港口、矿山等行业提供解决方案。

英威腾近日披露的投资者关系活动记录表显示,公司对工业自动化业务架构进行了调整,设立工业自动化事业群,实现这一领域国内销售和海外销售的统一管理,促进业务与管理的相互融合。同时通过业务整合,使工业自动化事业群实现研产销一体,提升服务客户的质量。



新华社图片