

# 实探北京二手房市场：挂牌量处于高位 议价空间变大

中国证券报记者日前实地走访北京地区二手房市场发现,目前北京地区二手房挂牌量处于高位,成交整体欠佳,议价空间变大,市场成交向买方倾斜,愿意做出价格让步的业主比例以及让价力度均有所增大。对于购房者来说,可选房子相对较多。

● 本报记者 董添

## 成交整体欠佳

“最近,北京二手房交易市场整体不是特别理想。我们店一个月成交只有3-5套,而之前成交量平稳的时候,一个月能有8、9套。”记者在北京市大兴区一家中型链家门店走访时,门店经理介绍。

北京市住建委官网数据显示,6月北京二手房网签量为11607套,环比下降10.6%,同比上涨5.4%,市场整体交易活跃度不高。

从挂牌房源量看,北京二手房挂牌量持续处于高位。

某门店中介告诉记者,她主要负责的小区挂牌量通常都在100套左右,而近期已经攀升到了150套左右,还有很多房源因为价格过高没有展示出来,如果全部展示出来,数量会更多。

“北京二手房挂牌量逐月走高,挂牌量处于历史高位,但市场供应很不均衡。当前北京二手房交易中,置换需求占比逐年走高,人们对于高品质次新房源的需求越来越大,但在目前北京挂牌房源中,每两套在售房源中就有一套是房龄超过20年的老房子。从去年年底开始,房龄10年以内的次新房源占比减少明显。”有中介人士告诉记者。

中原地产首席分析师张大伟对记者表示,北京6月份的二手房成交数据已经跌到3月份的一半,市场整体成交出现了明显的回调。

“过去几年,北京房地产市场的成交



视觉中国图片

高峰基本都出现在3月,大部分都是因为购房人学需求激增导致的。2023年北京入学人口刷新历史纪录,受此影响,2023年北京楼市也出现了“小阳春”。2月北京二手房成交量达到1.5万套左右,3月达到22192套。2023年上半年,北京二手房累计网签84332套,同比上涨21%。但之后市场持续下行,4-6月成交量均低于1.5万套/月。市场价格也整体出现明显的下行趋势。”张大伟表示。

## 价格出现松动

记者走访了解到,近期北京二手房价格出现了一定程度下滑。

“目前,郊区价格整体降得比较多,核心区虽然也在降价,但相对比较坚挺一些。”走访过程中,多位中介人士告诉记者。

据了解,目前市场上愿意做出价格让步的业主比例以及让价力度均有所增大。对于购房者来说,可选房子多,竞争压力小。挂牌在售的房源量多,而市场需求和2、3月相比又明显减少,相当于购房者竞争对象少了,市场可以给购房者充足的挑选时间。

“近期虽然业主价格预期出现回调,市场上降价的房源增多,但挂牌价并没有出现明显回落,部分房源甚至还有着上升。当前,业主心态出现了分化,不着急卖房的业主心理预期仍没有明显下降,而急售卖房的业主想要通过价格让步换取快速成交。”

麦田房产相关负责人告诉记者。

国家统计局最新数据显示,6月北京新建商品住宅销售价格指数环比增长0.1%,同比增长3.5%;北京二手住宅销售价格指数环比下降0.7%,同比增长1.5%。对于短期走势,张大伟认为,7月、8月是市场传统淡季,如果没有政策刺激,短期内成交量和成交价预计还会进一步走低。

## 租房市场进入旺季

与二手房成交转淡不同,记者走访了解到,目前北京地区租赁市场正在进入季节性旺季,成交量和成交价均出现了明显的攀升迹象。

“目前,租房客户主要分两类:一类是大学毕业生,一类是换房客户。这两类人群入市时间都集中在六七月。很多换房客户之前也是七月毕业后进入租房市场,而租期一般是一年,所以到期后又再次进入租房市场。目前成交量很大,价格也出现了小幅上涨。房源虽然比较多,但是会很快成交,中的房子要尽快出手。”走访过程中,多位租房中介告诉记者。

“之前租房都是由租房专员去做,现在二手房不太容易成交,很多做二手房买卖的中介也开始做租赁了。”一家中介经理告诉记者。

日前北京市住建委网站发文表示,为进一步畅通保障性租赁住房建设领域政企

沟通渠道,鼓励社会主体积极参与保租房建设工作,增加保租房供给,北京市住建委积极开展调查研究,面向北京市全域广泛征集保租房意向实施项目,探索建立全市首个保租房储备项目库。

公开资料显示,“十四五”期间,北京保障性住房供应占新增住房供应的比例达到52%。其中,保租房规划量最高,新增40万套(间),占新增住房供应比例达到40%。根据北京已披露的保租房项目情况,主要以集体经营性建设用地新建为主,而公寓型产品最多。目前,已披露项目供应集中于需求旺盛区域,如朝阳、丰台、大兴和通州。同时,项目开发主体中,国企和集体所有制企业的项目占比约80%。

值得注意的是,为了给租房人群提供便利,北京还对租房提取公积金政策进行调整。北京住房公积金管理中心发布的《关于进一步优化租房提取业务的通知》明确,租住本市商品住房,未提供租房发票的,经告知承诺后,每人每月提取额度由1500元调整为2000元;提供租房发票,并在《北京市房屋租赁管理服务平台》办理房屋租赁合同备案的,按实际月租金提取,实际租金超过月缴存额的,按月缴存额全额提取。多子女家庭(指符合国家生育政策,至少有一个未成年子女的二孩及以上家庭)在《北京市房屋租赁管理服务平台》办理房屋租赁合同备案的,提供租房发票可按实际月租金提取,不受月缴存额限制。

## 消费场景恢复

# 多家餐饮企业上半年业绩预喜

● 本报记者 张冉

国家统计局7月17日发布最新数据显示,2023年1-6月,全国餐饮收入24329亿元,同比增长21.4%。中国证券报记者统计发现,近期发布上半年业绩预告的餐饮企业经营情况明显好转。

北京烹饪协会负责人对记者表示,受益于一系列促消费政策以及线下消费场景的恢复,餐饮行业持续回暖。

## 经营情况好转

7月11日,同庆楼发布上半年业绩预增公告,预计上半年归母净利润为1.7亿元至1.7亿元,同比增长493.32%至73.7%。

对于业绩大幅预增,同庆楼表示,公司充分利用同庆楼大型餐饮的竞争优势,创新发展出以大型餐饮配套客房的宾馆业务新模

式;延伸产业链,大力发展食品业务,形成了餐饮、宾馆、食品“三轮驱动”的发展战略。

7月13日晚,全聚德发布上半年业绩预告,预计上半年归属于上市公司股东的净利润为2600万元-2850万元,同比扭亏。

全聚德表示,2023年上半年,随着客流恢复,餐饮市场消费得到明显释放,叠加春节和五一劳动节消费旺季因素,餐饮市场迎来强势复苏。全聚德通过线上、线下多渠道创收,营业收入和利润总额同比实现较大幅度增长。

西贝相关负责人表示,上半年西贝整体营收已恢复至疫情前的水平,而且有所增长。上半年,西贝莜面村全国范围内341家门店共迎来超1800万人次客流,客流量同比增长42%;西贝专业儿童餐累计销售超880万份,同比增长155%。五一小长假期间,西贝莜面村全国门店的儿童餐销量超过47万份,门店儿童客流将近20万人次。端午期间,西贝莜面村到店客流增长近100%。

部分门店翻台全天接近十次。

中银国际研报认为,去年同期餐饮业受疫情影响较大,今年随着消费场景恢复,在去年低基数基础上实现较快增速,全年行业有望持续向好。

## 发挥自身特色

随着暑期到来,全国各地文旅消费热度持续升温,餐饮企业发挥自身特色,抢抓消费群体。

近年来,海底捞不断发力夜宵场景。一方面,不断推出夜宵新品;另一方面,持续打造夜宵消费的丰富场景。7月15日起,海底捞升级夜宵场景,每晚21点全国近1000家门店推出四大品类、十款夜宵新品,并通过热门IP悲伤蛙的梦幻联动、演唱会第二现场深夜安可Party等方式,将海底捞门店打造成深夜嗨聚好去处,点燃夏日夜经济。

# 思进智能成形装备股份有限公司关于继续使用部分闲置募集资金和部分闲置自有资金进行现金管理的进展公告

证券代码:003025 证券简称:思进智能 公告编号:2023-045

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。

思进智能成形装备股份有限公司(以下简称“公司”或“思进智能”)于2023年1月3日召开第四届董事会第八次会议和第四届监事会第八次会议,审议通过了《关于继续使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》和《关于继续使用部分闲置自有资金进行现金管理的议案》。2023年1月19日,公司召开2023年第一次临时股东大会,审议通过了《关于继续使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》和《关于继续使用部分闲置自有资金进行现金管理的议案》。为提高公司闲置募集资金的使用效率,同意公司在确保不影响募集资金项目建设和公司正常经营的情况下,继续使用不超过人民币5,000万元(含5,000万元)的部分闲置募集资金进行现金管理,使用期限自股东大会审议通过之日起一年之内有效。在决议有效期内,资金可以滚存使用。为提高公司自有资金的使用效率,在确保不影响公司正常经营的情况下,同意公司继续使用不超过人民币30,000万元(含30,000万元)的部分闲置自有资金进行现金管理,使用期限自股东大会审议通过之日起一年之内有效。在决议有效期内,资金可以滚存使用。具体内容详见公司于2023年1月4日在《证券日报》、《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于继续使用部分闲置募集资金进行现金管理的公告》(公告编号:2023-003)、《关于继续使用部分闲置自有资金进行现金管理的公告》(公告编号:2023-004)。

序号	申购主体	签约银行	产品名称	产品类型	认购金额(万元)	起止日期	到期日期	预期年化收益率	资金来源
1	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	10,000	2023年7月20日	2023年10月23日	1.20%-3.04%	自有资金

序号	申购主体	签约银行	产品名称	产品类型	认购金额(万元)	起止日期	到期日期	预期年化收益率	资金来源
1	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	10,000	2023年8月15日	2023年2月7日	1.50%-3.60%	自有资金
2	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	2,600	2023年11月15日	2023年2月7日	1.80%-3.35%	自有资金
3	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	1,000	2023年2月11日	2023年5月11日	1.80%-3.25%	自有资金
4	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	5,500	2023年2月14日	2023年5月16日	1.50%-3.45%	自有资金
5	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	1,000	2023年5月20日	2023年8月19日	1.50%-3.30%	自有资金
6	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	5,500	2023年5月20日	2023年8月22日	1.80%-3.52%	自有资金
7	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	5,000	2023年8月29日	2023年11月29日	1.50%-3.41%	自有资金
8	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	2,500	2023年12月12日	2023年3月11日	1.50%-2.95%	自有资金
9	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	1,000	2023年12月14日	2023年4月31日	1.20%-3.40%	自有资金
10	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	2,000	2023年3月15日	2023年6月15日	1.50%-2.95%	自有资金
11	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	2,000	2023年6月16日	2023年9月15日	1.50%-2.95%	自有资金
12	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	5,000	2023年7月10日	2023年10月10日	1.50%-3.45%	自有资金
13	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	5,000	2023年8月15日	2023年11月15日	1.50%-3.45%	自有资金
14	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	6,000	2023年8月15日	2023年11月15日	1.50%-3.45%	自有资金
15	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	4,000	2023年8月15日	2023年11月15日	1.80%-3.70%	自有资金

序号	申购主体	签约银行	产品名称	产品类型	认购金额(万元)	起止日期	到期日期	预期年化收益率	资金来源
16	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	2,000	2023年2月14日	2023年5月14日	1.50%-3.50%	自有资金
17	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	5,000	2023年2月14日	2023年5月16日	1.50%-3.45%	自有资金
18	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	3,000	2023年2月14日	2023年5月16日	1.00%-3.30%	自有资金
19	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	10,000	2023年2月15日	2023年8月22日	1.50%-3.50%	自有资金
20	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	4,500	2023年5月20日	2023年8月22日	1.00%-3.52%	自有资金
21	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	3,000	2023年5月20日	2023年8月22日	1.50%-3.30%	自有资金
22	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	4,000	2023年8月29日	2023年11月29日	1.30%-3.41%	自有资金
23	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	10,000	2023年9月11日	2023年12月16日	1.30%-3.58%	自有资金
24	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	10,000	2023年12月14日	2023年4月31日	1.20%-3.40%	自有资金
25	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	10,000	2023年4月10日	2023年7月17日	1.20%-3.04%	自有资金
26	思进智能	工商银行宁波国家高新区支行	中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型	保本浮动收益型	10,000	2023年7月20日	2023年10月23日	1.20%-3.04%	自有资金

截至本公告日,公司已到期的理财产品本金及收益均已如期收回。公司在本公告日前十二个月使用部分闲置募集资金进行现金管理的余额合计为人民币2,000万元(含本数),使用部分闲置自有资金进行现金管理的余额合计为人民币10,000万元(含本数),未超出公司于2023年第一次临时股东大会关于继续使用部分闲置募集资金及部分闲置自有资金进行现金管理的授权额度。

四、对公司的影响  
公司继续使用部分闲置募集资金和部分闲置自有资金进行现金管理,是在确保不影响公司募集资金投资项目正常进行、公司正常运营和资金安全的前提下进行,不会影响公司募集资金投资项目和日常经营的正常开展。通过对部分闲置募集资金和部分闲置自有资金适时进行现金管理,可以提高公司资金使用效率,获得一定的投资收益,为公司股东谋取更多的投资回报。公司继续使用部分闲置募集资金进行现金管理的行为不属于直接或变相改

变募集资金用途的情形。  
五、公告日前十二个月公司继续使用部分闲置募集资金和部分闲置自有资金进行现金管理的情况  
序号 申购主体 签约银行 产品名称 产品类型 认购金额(万元) 起止日期 到期日期 预期年化收益率 资金来源  
1 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 10,000 2023年8月15日 2023年2月7日 1.50%-3.60% 自有资金  
2 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 2,600 2023年11月15日 2023年2月7日 1.80%-3.35% 自有资金  
3 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 1,000 2023年2月11日 2023年5月11日 1.80%-3.25% 自有资金  
4 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 5,500 2023年2月14日 2023年5月16日 1.50%-3.45% 自有资金  
5 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 1,000 2023年5月20日 2023年8月19日 1.50%-3.30% 自有资金  
6 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 5,500 2023年5月20日 2023年8月22日 1.80%-3.52% 自有资金  
7 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 5,000 2023年8月29日 2023年11月29日 1.50%-3.41% 自有资金  
8 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 2,500 2023年12月12日 2023年3月11日 1.50%-2.95% 自有资金  
9 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 1,000 2023年12月14日 2023年4月31日 1.20%-3.40% 自有资金  
10 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 2,000 2023年3月15日 2023年6月15日 1.50%-2.95% 自有资金  
11 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 2,000 2023年6月16日 2023年9月15日 1.50%-2.95% 自有资金  
12 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 5,000 2023年7月10日 2023年10月10日 1.50%-3.45% 自有资金  
13 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 5,000 2023年8月15日 2023年11月15日 1.50%-3.45% 自有资金  
14 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 6,000 2023年8月15日 2023年11月15日 1.50%-3.45% 自有资金  
15 思进智能 工商银行宁波国家高新区支行 中国工商银行挂钩汇率区间累计法人民币结构性存款产品-专享型 保本浮动收益型 4,000 2023年8月15日 2023年11月15日 1.80%-3.70% 自有资金

六、备查文件  
1.公司与各银行签署的相关协议及业务凭证。  
特此公告。  
思进智能成形装备股份有限公司董事会  
2023年7月19日