

聚焦北京楼市“3·17”新政周年

北京二手房挂牌价再下降 交易量有望“稳中有升”

本报记者 王丽新

北京楼市持续低温,3月上旬,新房二手房表现均一般,但就交易量来看,二手房市场或出现“稳中有升”的局面。不过,在经历了9个月价格下调之后,北京二手住宅成交价格目前仍有下跌但降幅呈现继续收窄状态。

据我爱我家集团市场研究院数据统计,2018年3月上旬(3月1日-3月10日),北京全市二手住宅网签3130套,与2月上旬相比下降28.9%,同比2017年3月上旬下降49.2%。

我爱我家集团副总裁胡景晖表示,北京各月的二手住宅网签量一直都是“头低尾高”的走势,上月网签量偏低较为正常。在价格方面,就麦田房产二手住宅挂牌房源价格数据来看,2月份挂牌均价环比上月略降0.4%。业主挂牌价格下挫,在一定程度上促进了交易量的增加。

多位业内人士均认为,与市场高位相比,“量价齐跌”已经成为二手房市场的主要趋势。但随着春节交易淡季的结束,预计接下来会呈现出“小阳春”的势头。

业主愿让价成交

据麦田房产一线部分经纪人反馈,“就负责楼盘来看,目前的房价和去年4月份高位时相比已经下降了20%-30%。现阶段房源价格,往往会以同楼盘或者附近同等价位小区最新一次成交价格为参考案例,进行具体挂牌定价。因为业主的价格预期比较稳定,所以整体上来看,挂牌房源价格走势较为稳定。”

而在目前的买方市场背景下,降价房源比例仍在高位。

根据麦田房产成交房源价格监测数据显示,2月份调价房源中降价比例达到95%,和上月相比上升3个百分点,处于高位波动水平。另外,买方整体议价幅度为-5.7%,和上月基本相当,议价幅度仍在高位。

据麦田房产珠江帝景一位业务经理介绍,“近期成交的多个单子都是去年政策之前挂出的房源,业主卖房的目的在换房。当时政策出台后,业主



王丽新摄影

说短期内不再有换房打算了,但是业主仍然一直关注着楼市。到了年底,业主重新把换房之事提上日程,说明这种换房需求始终是存在的。而经过了一段时间对楼市的观察,同时自己心仪的房子也降价了,业主也就自然而然接受了目前房价下降的现实,愿意和客户坐下来聊房价。整体上来看,多数业主还是愿意让价成交的,当然,也存在因为坚守10万元不退换从而达不成交易的案例,这就看业主换房的意愿强不强了。”

同时,就麦田房产成交均价来看,2月份环比上月上涨了1.3%,与当月高价段成交占比增加有较大关系,2月份1200万元以上价格段房源成交占比为24%,较上个月提高了6个百分点。由此可见,尽管月度成交量较低,但中高端改善型需求在市场上仍比较活跃。

不过,与2017年同期相比,今年3月上旬的网签量下降了一半,前后

一年对比明显,这充分说明2017年北京“3·17”新政之后的调控对降温楼市,平抑房价起到了显著作用。

交易量将“稳中有升”

值得关注的是,一位受访者向《证券日报》记者表示,“由于房贷利率上行,原来还想观望,但现在已经开始密集看房,如果遇到有些业主愿意降价,就想直接定下来了,这样即使贷款利率再上行,也可以省一些利息支出。”

据麦田房产多位一线经纪人反馈,“和去年‘3·17新政’出台后的半年内市场相比,年初市场需求已经出现了明显好转。有部分观望的业主把置换计划重新提上了日程,在卖房的同时也着手选购房。在这样的情况下,市场上卖旧买新的‘连环单’比较多,个别情况下还会出现‘三连环’。”

据我爱我家集团市场研究院数据统计,从每日的网签数据来看,进入

2018年后,北京二手房市场每日网签基本都维持在300套到600套上下,整体表现平稳,春节前后也并没有太大起伏,与2017年春节后的暴涨走势迥异。可见,在目前政策继续从紧的预期之下,北京二手房市场已经进入了一个稳定期。

当然,与去年“3·17新政”后最低谷时单日网签仅300套左右的情况相比,如今的市场还是有所回温,随着房价的回落,部分购房需求开始逐步结束观望出手购房,未来北京二手房市场仍将延续稳中有升的趋势。

麦田房产也认为,随着春节假期结束,有售房和置业计划的业主及客户逐渐增多,市场成交也开始回升,外加3月份为传统“小阳春”,预计春节前累积的需求将会有所释放,市场可能会出现一波正常的成交小高峰,但由于政策调控仍未放松,预计力度将明显小于去年同期。

北京“3·17”调控一周年 楼市成交全面萎缩

本报记者 王丽新

“3·17新政”实施已经接近一年,北京楼市成交量全面萎缩。

“过去一年,北京楼市密集发布调控政策,密集度创下全国及北京的历史纪录,一年内发布了超过30条调控措施。”中原地产首席分析师张大伟向记者表示,随着政策进入平稳周期,楼市也进入低谷徘徊期,预计后续市场将继续在低位运行。

政策高压之下,调控效果显著。在二手住宅方面,房价已经连续下跌9

个月,成交量下调了一半以上;在新房市场方面,新建商品房住宅类合同调控后一年签约23388套,同比下调幅度达到了48.7%,刷新了历史最低纪录。

从具体成交物业业态来看,在“3·17新政”之后,别墅类物业成交签约4137套,跌幅达到了52.7%;豪宅(单价10万元+)市场成交量出现了明显的下调,1000万元以上住宅成交量下调了16.7%;跌幅最大的是商住类物业。调控一年来,商住类物业实际签约只有5895套,而且基本都集中在2017年“3·17新政”与

“326新政”之间,在商办调控新政发布之后,市场签约只有3000套左右,同比跌幅达91%。

我爱我家集团副总裁胡景晖表示,从数据来看,北京新房市场可以说已经来到了历史最低谷,供应减少、政策严控、淡季延续等因素共同促成了这一低谷的出现。事实上,新房交易量走低是房地产市场逐步成熟的表现,尤其是纯商品住宅,在市场步入存量时代后,土地供应的减少使其供应量大幅减少,交易量自然不会太多。

不过,在二手房价较高的情况下,

新房市场仍是解决中低收入人群置业需求的重要途径。因此,2017年以来,北京重新大力提升了新房的土地供应力度,尤其是共有产权房用地。虽然当前北京新房市场正值最冷的时刻,但2017年的大批新增宅地供应在今年逐步转化为项目入市,市场也将有所回温。

张大伟预计,从2018年3月下旬开始,北京将有大量的限价商品房与共有产权房上市,整体市场在2018年有可能继续降温。对于刚需来说,在大量低价房源上市后,选择余地会增加。

中国海外地产投资逾2500亿元 近半买欧洲物业资产

本报记者 王丽新

根据高力国际掌握的数据,2017年,中国在海外的房地产投资依然录得395亿美元(约2502亿元人民币),创历史新高,较2016年增长8%。中国在亚洲的房地产投资同比攀升34%,至125亿美元(约792亿元人民币),主要集中在美国、日本和新加坡。

业内人士认为,由于中国政府实施严格的资本管控,预计接下来,中国投资者对于海外有些国家和地区的地产业务或有萎缩。事实上,万达等企业也正在着手处理一些海外地产业务。

高力国际预测,2018年中国对亚洲其他国家房地产市场的投资金额将下降10%,至112亿美元(708.4亿元人民币)。但展望2019年-2020年,高力国际认为由于“一带一路”沿线国家对资产的需求开始发力,中国对亚洲其他房地产市场的投资总额将保持增长。

欧洲物业资产投资额剧增

值得注意的是,与2016年相比,2017年中国海外房地产投资的构成发生了很大的变化。

据高力国际统计,2017年,中国对

美国物业资产的投资额同比下降64%,为59亿美元(约373.4亿元人民币)。而中国对亚洲物业资产的投资额同比上升34%,达125亿美元(约792亿元人民币)。

莱坊中国区国际投资部副董事程梓向《证券日报》记者表示,根据调查结果显示,美国、澳大利亚、英国和中国香港毫无意外占据了主要份额。投资大幅下滑情况不止出现在美国,澳大利亚同比下滑60%、韩国锐减91%、加拿大较2016年投资下滑84%。

更重要的是,高力国际表示,中国对欧洲物业资产的投资飙升336%至187亿美元(约1184亿元人民币),其中包括中投(CIC)144亿美元(约911亿元人民币)收购黑石的Logicor物流业务,若剔除该交易,则中国对欧洲的房地产投资保持平稳。高力国际认为,这些变化侧面反映了中国经济的增长势头和人民币的强劲表现。

程梓认为,在英国投资的强劲增长之下,欧洲其他地区的投资增长并不令人意外。过往以来,英国(伦敦)通常是欧洲以外国际投资者的投资首选地。2017年英国房地产交易总额以102亿美元跃升至第二位,较2016年同比大涨574%。

此外,高力国际研究发现,2017年中国在亚洲的房地产投资主要集中在比较安全的“门户”市场,其中排名前三的分别为中国香港(69亿美元,436.4亿元人民币)、日本(23亿美元,145.5亿元人民币)和新加坡(21亿美元,133亿元人民币),占总投资额的90%以上。

而中国香港所吸引的中国内地房地产投资资金就占到总投资额的55%,部分原因在于对未开发土地的投资较大。鉴于中国政府近期收紧国有企业对“一带一路”倡议相关投资之外的海外投资,因而高力国际认为“一带一路”投资有望得到提升。

新加坡成投资目的地

据高力国际研究发现,2017年,中国对东南亚和南亚的房地产投资达25亿美元(超158亿元人民币),是2016年的4倍,创下历史次高(仅次于2013年的41亿美元,260亿元人民币)。

值得一提的是,新加坡成为中国投资者最青睐的投资目的地,吸引了21亿美元的投资额,占比高达84%。马来西亚和印度尼西亚分列第二和第三位,投资额分别为2.46亿美元(15.6亿元人民币)和1.69亿美元(10.7亿元人民币)。

莱坊新加坡研究与咨询部门主管

陈昭德也向《证券日报》记者表示,从2017年5月份起,新加坡的集体销售市场热度迅速上升,共达成25笔集体销售交易,销售总额达79亿港元。在此之前的两个季度,未售出库存仅为17500套,创历史新低,房地产开发商争相补充土地储备,使价格高于预期,进一步加剧了投资销售的波动。由于地价走高,新加坡私人住宅价格预计将持续回升,预计到2018年第四季度,私人住宅的价格涨幅将在3%到7%之间。

正如高力国际认为,在门户城市市场中,中国投资者对新加坡的投资热情将保持高涨,主要原因在于新加坡的写字楼和住宅市场已经进入将持续数年的上升期。2018年,中国内地投资者对香港的投资兴趣有望保持平稳,而对于新加坡,投资热情则会持续高涨。新加坡仍为亚洲资本市场最为青睐的投资目的地之一。

而关于投资标的,高力国际认为,对于中国企业而言,未开发地块是主要的投资物业类型,尤其是计划建造公寓的房企。而写字楼和工业物业的占比也很大,2016年为73%,2017年降为50%。高品质存量物业的稀缺表明,与当地合作伙伴共同开发项目将普遍成为进入当地市场的最有效方式。

金龙机电去年业绩快报预亏2亿元 投资者追问控股股东资金链状况

本报记者 桂小笋

发布控股股东质押的部分股权出现逾期违约,以及公司控制权变更的消息之后,金龙机电昨日在网络平台上举办了一场投资者说明会。

《证券日报》记者从说明会中看到,对于投资者而言,公司控股股东是否继续出现平仓风险、经营状况、股权转让等事项,是投资者最为关注的热点问题。

追问控股股东资金链

从投资者的提问中可知,有三类问题最受关注:公司应该是优质企业,为什么如今亏损额如此之大;控股股东金龙集团质押以及信誉的保障;股权转让事项。

此前,金龙机电发布公告,称其于近日收到长城证券的告知函,获悉长城证券将对与公司控股股东金龙集团之间的一笔股票质押式回购交易启动违约处置程序。

长城证券与金龙集团于去年2月14日进行了金龙机电股票质押式回购初始交易,质押股数为1290万股,到期日为今年2月13日。不过,截至今年2月13日,金龙集团仍未按协议规定完成回购交易,已构成逾期违约。

根据相关规定及双方协议的约定,长城证券准备按照定向计划委托人的指令启动违约处置程序,拟通过交易系统采取集中竞价交易或大宗交易方式处置,处置数量不超过1290万股,具体依实际情况而定。

在昨日的投资者说明会中,从投资者的追问情况来看,怀疑控股股东资金链断裂的提问时有出现。有投资者追问,“控股股东基于何种原因要转让金龙机电控制权,是否和控股股东资金链断裂导致质押的股权无法回购有关。”“质押股权为何不进行履约赎回?导致可能平仓。”“有消息说,当地银行已经停批金龙集团的所有新增贷款,并根据事态发展进行压贷和抽贷准备,集团甚至上市公司会因此出现资金断裂吗?”

金龙机电董事长金绍平回复到,“因为考虑控股股东质押上市公司的股票风险,引进国有资金,增强大股东的实力,解决股票质押回购风险。金龙集团质押的公司股票出现违约,与上市公司经营情况无关。”

对于控股股东目前资金是否非常

紧张的提问,金绍平称:“现在好多银行、证券公司都不做股票质押了,因此目前资金面紧张。”

此外,“金龙集团目前正在同债权人进行积极沟通,努力寻求补救措施,尽力降低或避免本次违约处置的不利影响。”金绍平称。

巨亏被追问

此前公司披露的信息中可知,金龙集团目前持有的金龙机电股份,处于质押状态的股份数占金龙集团持有上市公司股份总数的93.09%,占公司股本总额的36.84%。

需要注意的是,金龙集团目前正在筹划公司股权转让事项,该事项可能涉及公司控制权的变更。对此,在说明会中,金龙机电财务总监林天雁回复投资者称,“控股股东其自身经营对资金需求较大,导致其目前持有的上市公司股权质押比例较高。为维护上市公司经营的稳定,控股股东拟转让其持有的部分上市公司股权,以降低其质押比例。”

目前,金龙集团本次拟转让金龙机电股权的受让方聘请的相关中介正在对公司展开尽职调查工作,具体交易方案仍在论证中,且因本次股权转让涉及国有资产主管部门审批,本次交易尚存在不确定性,公司股票自3月13日开市起继续停牌。

公开信息显示,在停牌期间,公司发布了2017年业绩快报。据其显示,去年公司归属于上市公司股东的净利润亏损超过1.9亿元,较上年同期减少240.82%;营业收入较上年同期增长15.94%。

公司解释称,2017年,由于市场环境变化及人民币汇率影响,公司全资子公司无锡博一光电科技有限公司、深圳甲乙马达有限公司2017年度实现的净利润未达预期,公司2017年度对并购无锡博一光电科技有限公司、深圳甲乙马达有限公司形成的商誉计提减值准备约为23000万元;报告期内,公司线性马达产品毛利率下降,利润同比下降约为6200万元;报告期内,公司参股公司业务未达预期,公司2017年度对长期股权投资计提减值准备约为7000万元;2017年期末,公司对存货进行减值测试判断,认为部分存货存在一定的减值迹象,公司基于谨慎性原则对2017年期末存货计提了跌价准备5500万元。上述因素共同导致公司2017年度经营业绩同比下降。

皇台酒业为证券虚假陈述案埋单 8名投资者将获赔近62万元

本报记者 夏芳

因证券虚假陈述遭遇投资者索赔的皇台酒业,昨日晚间发布了一则收到法院执行裁定书的公告,8名投资者将获得赔偿。

根据皇台酒业公告显示,3月12日,公司收到甘肃省兰州市中级人民法院就公司与8名自然人张少利、孟凡凡、曾威、王小奇、王一鸣、李秀萍、冯和军、韩静茹证券虚假陈述责任纠纷案对公司下达的8份执行裁定书。

根据裁定情况显示,冻结、划转被执行人甘肃皇台酒业股份有限公司银行存款共计640027元(其中赔偿申请执行人损失617879元,案件受理费13478元,执行费8670元,迟延履行期间的债务利息尚未计算)。

对于此次公告的诉讼、仲裁对公司本期利润或期后利润带来的可能影响?皇台酒业在公告中称,根据一审判决书结论(含以上8名当事人在内,共有10名当事人),公司已在2017年半年度报告中计提了预计负债23107810.72元(含案件受理费173892元、赔偿款22933918.72元)。因此,截止到本公告日,本次执行裁定书对公司2017年期末利润不产生影响;公司将根据法院对另外两名当事人诉讼的判决结果,判断其对本期利润及期后利润的可能影响。

彼时,2017年7月31日,皇台酒业收到兰州市中级人民法院就10名自然人投资者诉本公司“证券虚假陈述责任纠纷案”的民事判决书。被告甘肃皇台酒业被判赔偿原告损失人合计2293万元,案件受理费17万元,合计赔偿2310万元。

根据皇台酒业过往公告可见,在10名投资者中,有两名投资者(标的22316039.7元)的索赔被法院发回重审,而此次公司收到的法院裁定书则是其他8名投资者的索赔款。

然而,对于皇台酒业来说,因证券虚假陈述,还有一批投资者对其提出索赔(被称为第二批诉讼案),涉及投资者8名,索赔金额为114.92万元。

值得一提的是,皇台酒业除了上述

投资者的诉讼外,其身上还有拖欠供应商货款诉讼案。另外,因公司内控问题,公司还发生了6700万元库存成品酒亏库事件,受到交易所关注。

皇台酒业在回复深交所关注函中称,公司在2017年度年终盘点时发现了成品酒存在巨额亏空问题,最终确认了库亏约6700万元的事实。其中,白酒约5445万元,红酒约1255万元。同时,公司已全面停止向各子公司进行内部调货,停止向经销商铺货,以避免可能对公司造成重大损失。

而纵观皇台酒业近年来的公告可见,公司试图通过重组来完成转型,但从其公布的重大资产重组公告来看,重组进展并不顺利。

3月12日,据皇台酒业发布最新的重组进展公告显示,截至本公告披露日,各中介机构已完成对重组标的公司中幼教育的尽职调查工作(尽职调查报告暂未出具),正在开展各项资产的梳理及资产分立工作,但因中幼教育个别股东尚未完成注册资本的认缴,暂时无法进行资产的分立审计及评估工作,需要股东协商沟通并完成注册资本的认缴工作后再开展资产的梳理、分立审计和资产评估等工作。公司及中介机构将持续督促其尽快完成资产梳理、分立审计及资产评估工作。目前,相关各项工作均在有序推进中。

可以说,当下的皇台酒业面临较大的困难,公司在2月8日的公告中也清晰地梳理了公司面临的窘境:由于近年来管理混乱,销售不振,市场低迷,向银行的借款逾期,且债务诉讼案件频繁,加剧公司资金短缺,出现了资金链紧张、流动性不足的严峻形势;公司正在推进的对外投资收购深圳市中幼国际教育科技有限公司部分股权的重大重组事项,尚存在不确定性;受资金困难、包装物资生产供应周期等因素影响,公司与高诚企业集团虽已签订了《战略合作框架协议》及1.844亿元的“皇台合作酒”销售合同,但合同尚未执行,战略合作协议及具体销售合同执行存在不确定性;中小投资者因公司“证券虚假陈述”正在向公司追偿损失。