

一线城市二手房市场调研：

# 网签量回升 成交价保持“冷静”

■本报记者 张晓玉 许林艳

开年以来，北京、上海、深圳等地二手房市场明显活跃起来，楼市“小阳春”是否来了？对此，2月21日至22日，记者走访多个一线城市房屋中介，调研二手房市场交易情况。

带着量网签量双升

“带着量高”是这次走访过程中出现的高频词。

“二手房市场确实回暖了。最近带着量很高，基本上每天都有三四单在谈。”北京麦田房产工作人员对《证券日报》记者表示。链家工作人员也有同样感触，“最近北京二手房市场交易量持续保持在较高水平。相对而言，客户量增加不少，市场成交量也较去年同期有所上涨。”

广州楼市近期表现也很抢眼。“本周二手房网签量预计在3000套左右，交易非常活跃。”一位广州的房地产中介人士对记者说，“开年以来，广州房地产市场表现较前两年有所提升，二手房和新房销售情况都有所改善。”

上述人士表示，目前抢手的房源多为价格较低、户型较好的，大部分购房者是刚需置业。

上海房地产从业人员向《证券日报》记者介绍，上海买房高峰大概在4月份、5月份，因为4月份划学区是一个重要节点。近期二手房整体成交量虽然较去年12月份增长了40%左右，但行情能维持多久很难说。一些位置不好、品质不高的二手房甚至价格还下跌了，出现长时间挂盘不成交的现象。此外，二手房价格普遍较高，与新房的价格倒挂现象比较严重。

中国房产信息集团数据显示，2023年第六周，深圳二手房成交4万平方米，较春节前一周成交量翻倍。佛山二手住房成交面积10.6万平方米，较去年11月份至12月份周均上升4%。

楼市整体复苏迹象明显，不过观



望情绪还是比较浓重。在记者走访深圳二手房中介时，有工作人员向记者表示，目前的成交量还远未达到“小阳春”的水平。总体来看，深圳房地产市场仍然存在一定的不确定性，需要进一步观察和分析。

虽然目前二手房市场成交量有所放大，但与高峰相比还有一定差距。“目前，北京、深圳等一线城市的限购、限贷政策还没有出现明显松动迹象。在商办类房屋方面，限制依旧非常严格，包括购房指标要求、三到五年内不许出售等，都是影响二手房交易量的重要因素。”北京住宅房地产业商会会长黎乃超对《证券日报》记者说。

“分化”成关键词

“带着量”的激增是否带来了二手房价格的变化？

“二手房市场讲究的是‘一房一价’，同一个小区的不同房型价格都不一样。抢手的房源依旧抢手，好地段、好学区的房源需求依旧旺盛。但条件一般的房源可能就要多等等，总体来说卖家还是比买家多，房主现在其实没有太强的议价能力。”姜子林(化名)告诉《证券日报》记者。

在走访过程中，北京链家工作人员向《证券日报》记者介绍，“现在一些热门小区二手房供不应求，成为市场上的抢手货，预计未来市场可能会有一定程度波动，但整体走势不会有太大变化。”

事实上，目前房价上涨态势并不明显，仅有部分热门小区出现房价上涨。

“二手房市场存在分化。楼盘的位置和质量等不同，房价也存在一定差异。一些地理位置好、质量高的楼盘房价在持续上涨，而一些普通的楼

盘则可能刚刚止跌。”深圳房地产从业者人士说。

同样的情况在重庆也有体现。“不同地区的房价仍存在着较大差异。核心区域的房价较高，一些口碑好的小区房价约两三万元。核心区域虽然新房数量不算多，但产品竞争力很强。”重庆房地产中介从业人员向《证券日报》记者表示，总体而言，总价在500万元以下的房产比较容易交易。目前新房仅仅是少了一些折扣，尚未涨价。

黎乃超表示，今年年初央行发声全方位支持房地产健康发展，多项金融政策陆续发布。各地政府也陆续出台放宽购房限制的政策。春节以后，北京和深圳的二手房市场表现活跃，虽然房价尚没有明显上涨，但是成交量已有所放大。

从调研结果来看，楼市仍在逐步复苏阶段。

# 多地首套房贷利率再创新低 放款周期缩短

■本报记者 彭妍

随着信贷环境进一步优化，国内多个城市2月份房贷利率继续下降。贝壳研究院近日发布数据显示，在首套住房贷款利率政策动态调整机制下，2月份百城首套主流房贷利率再创2019年以来新低。23城首套房贷利率下降，首套利率低于房贷利率下限(4.1%)的城市增加至34城。

东方金诚首席宏观分析师王青在接受《证券日报》记者采访时表示，近期房贷利率持续走低，是政策引导和市场供需两方面共同作用的结果。监管层设立首套住房贷款利率政策动态调整机制，进一步释放了鼓励符合条件的城市适度下调首套房贷利率的政策信号。1月份房价环比

跌幅略有收窄，部分城市房地产市场升温。但年初以来30个大中城市新房销售数据继续处于低位，提前还贷现象开始在各地出现，房贷市场正在向贷款方倾斜，这也是一些银行主动下调房贷利率的原因。

近日，多地首套房贷利率明显下降。贝壳研究院统计数据显示，2月份百城首套主流利率平均为4.04%，环比下降6BP，在经历4个月基本平稳后再次明显下行，绝对水平再创2019年以来新低。二套房贷利率平均为4.91%，环比持平。此外，2月份首套、二套房贷利率同比分别回落143BP和184BP。

具体来看，二线城市首套房贷利率环比降幅最大。2月份一线城市房贷利率最高，首套平均为4.6%，二套

平均为5.13%，均与上月持平。二线城市首套房贷利率平均为3.99%，较上月降低8BP；三四线城市首套房贷利率平均为4.04%，环比回落4BP。二线和三四线城市二套利率分别为4.91%和4.9%，均与上月持平。

近日，最新一期LPR报价出炉，作为房贷利率定价的“锚”——5年期以上LPR(贷款市场报价利率)2月份保持不变，仍为4.3%。

在首套住房贷款利率政策动态调整机制下，各地银行的房贷利率在具体执行中何有变化？

贝壳研究院监测显示，2月份符合首套房贷利率动态调整条件的38个城市中，石家庄、哈尔滨、长春、福州等17个城市首套房贷利率下调至4%以内。贝壳研究院监测的103个重点城市中

23个城市下调了首套房贷利率。

“展望未来，为引导房地产市场尽快实现软着陆，除强化供给端支持外，继续下调居民房贷利率，推动楼市企稳回暖也是关键所在。”王青表示，当前居民房贷利率相对偏高，具备一定下调空间。上半年5年期以上LPR报价仍有可能下调0.1个百分点至0.15个百分点。这将带动新发放居民房贷利率更大幅度下调，进而助力楼市在年中前后出现趋势性回暖势头。

记者了解到，年初商业银行信贷充裕，放贷也在加快。贝壳研究院监测数据显示，2月份百城银行平均放款周期为28天，较上月缩短3天。

贝壳研究院分析师表示，低利率、放款快的信贷环境有助降低购房成本，加快购房流程，有利于楼市修复。

# 开年以来多地土地市场升温 84城成交272宗平均溢价率达5.28%

■本报记者 王丽新 冯思婕

2月21日，杭州2023年首批集中供地正式出让，成交13宗涉宅用地，其中8宗触顶摇号，2宗溢价成交，3宗底价成交，出让金额达182.23亿元，平均溢价率约9.3%。值得一提的是，萧山城区市北地块还未开拍报价已封顶，参与摇号企业多达60家，创下杭州单一地块竞拍房企数量新高。

事实上，开年以来，多个重点城市土地市场有所回暖。中指研究院监测数据显示，截至2月22日，84个城市完成住宅用地出让，共计成交272宗，总出让金额为268.7亿元，平均溢价率5.28%。

某行业分析师向《证券日报》记者表示，多地土地市场升温，与重点城市楼市销售回暖有关。同时，虽然重点城市的热点地块大受青睐，一些郊区地块依然出现流拍现象，分化现象在加剧。

杭州供地节奏明显加快

杭州这场土拍有些特别之处，一是平均溢价率高达10%左右；二是民营房企拿走超半数地块。在业内看

来，这意味着民营房企的拿地能力正在恢复，市场信心也在复苏。

据悉，此次杭州成交的13宗涉宅用地中的7宗被民营房企收入囊中。浙江本土企业滨江集团共报名了11宗地块，最终以单独或合作的形式拿下3宗宅地；民营房企中的“黑马”浙江伟星房地产开发有限公司以19.46亿元、溢价率11.45%、楼面价26347元/平方米的代价竞得1宗地块；老牌浙江房企浙江中豪、中腾置业、富阳山水置业各斩获1宗宅地。

同时，竞争最为激烈的萧山城区市北地块摇号房企数量达到60家，最终被地方国企南昌市政以封顶价16.18亿元拿下。

“随着市场环境进一步优化，民营房企拿地积极性逐步提升。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄表示，民营房企积极补货的背后是市场预期向好以及资金链逐步改善。此外，一季度向来是房企投资的窗口期，若在手资金较为充足，一般会积极补货以做好项目储备。

此外，杭州土地市场热度高涨体现在触顶成交比例上。2022年第五批次杭州土拍，触顶成交比例较此

前的40%左右大幅提升至60%。而在2023年首轮土拍的触顶成交比例进一步上升至62%。

“总体来看，杭州2023年供地节奏明显加快。此次首批集中供地出让时间同2022年第五批集中供地间隔仅14天，且热度依旧维持高位。”中指研究院华东分院常务副总经理高院生向《证券日报》记者表示，在各类利好政策支持下，房地产市场逐步回暖，开发商信心更足。此外，受到今年亚运会造成的停工影响，杭州房企需补仓来确保全年业绩。

开发商补货意愿回升

杭州这场土拍，实际上是全国多地土地市场回温的缩影。

“开年至今，已有20个城市平均成交溢价率超过5%，其中11个城市平均成交溢价率超过10%。从溢价率上看，部分城市土拍市场有所回暖，包括秦皇岛、安阳、湖州等三、四线城市。”中指研究院高级分析师张晔飞向《证券日报》记者表示，此外，北京、宁波、杭州、苏州等城市年初土拍表现同样亮眼，北京出让6宗地块中有3宗触顶

进入竞现房销售面积阶段。苏州工业园地块获30多家企业摇号竞争，宁波成交的3宗地块中有2宗触顶。

“去年以来，房地产利好政策频繁落地，减轻了房企资金压力，市场预期逐步改善，销售端表现良好。”陈霄表示，这一“温度”传递到了土地端，对稳定土地市场预期有着重要作用。

陈霄预计，接下来土地市场将延续稳步回温趋势，表现会好于去年。“开发商补货积极性高，加上优质地块的加持，房企拿地积极性较高。其中，以北京、上海为首的一线城市，以及杭州、南京、苏州等长三角城市热度更高。”

“受市场不确定性影响，过去一年多公司在投资拿地上一度持谨慎态度，但近期有所改观。一是部分重点城市的优质地块性价比高、吸引力较强。二是市场预期在改变，若融资较为顺利，会考虑在低点补货。”某房企投资条线人士向记者透露。

不过，在张晔飞看来，能级低的城市土地市场仍有待进一步回暖。一是人口外溢导致房地产市场需求降低；二是购房人群信心需逐步恢复；三是大量库存的城市需要时间消化。整体来看，今年土地市场会继续分化。

中国贸促会：

# 更大力度支持企业拓展海外市场

■本报记者 刘萌

原产地证书签发情况是对外贸易的晴雨表。记者从2月22日举行的中国贸促会2月份例行新闻发布会上了解到，与自贸协定密切相关的优惠原产地证书签发数量与签证数量仍呈现正增长态势，且签证金额增速高于签证数量增速；RCEP证书金额和数量同比快速增长，政策红利正在逐步释放。

中国贸促会新闻发言人杨帆表示，2023年1月份，全国贸促系统优惠原产地证书签发金额为57.23亿美元，同比增长6.68%；签证份数为12.4万份，同比增长1.03%。与自贸协定密切相关的优惠原产地证书签发数量与签证数量仍呈现正增长态势，且签证金额增速高于签证数量增速，说明自贸协定对推动外贸稳增长、优结构的作用进一步显现。全国贸促系统RCEP原产地证书签发金额为6.21亿美元，同比增长62.09%；签证份数为16297份，同比增长137.39%；出口目的国包括日本、韩国、泰国等11个RCEP成员国，预计为我国产品出口至RCEP成员国减免关税900万美元。

杨帆介绍，ATA单证册是一本国际通用的海关通关文件，是世界海关组织为暂时进出境货物而专门创设的，也被称为“货物通关护照”。“2023年1月份，全国贸促系统共签发出境ATA单证册496份，同比增长181.82%；相关ATA单证册涵盖货值约0.94亿元人民币，同比增长64.91%；办证企业319家，同比增长232.29%。核销出境单证册336份，涉及货值逾0.95亿元人民币。”杨帆说，这表明疫情防控政策优化调整后，更多的外贸企业出国参展办展，抓订单、拓市场。

谈及下一步将推出哪些举措推动外贸稳增长优化结构时，杨帆表示，中国贸促会将多措并举强化贸易促进职能，提升产业服务水平，更大力度支持企业拓展海外市场。杨帆介绍了四个方面举措，包括组织实施出国(境)展览，目前已受

理今年首批出境项目申请519项，涉及全国50家参展单位赴47个国家参展办展项目；搭建更多企业国际交流合作平台；创新模式提升商事认证服务质量；提供更多更有针对性的外贸公共服务产品，及时收集反映外贸企业问题诉求并推动解决，持续开展RCEP等自贸协定宣传推广和培训，指导企业用足用好各类自贸协定政策等。

对于外贸企业在华布局有哪些新的考虑，杨帆表示，近日，中国贸促会服务外资企业工作专班对390多家外资企业和外国商会进行调研。98.2%的受访外资企业和外国商会对今年中国经济发展前景抱有信心。受访外资企业认为，在华布局优先考虑的投资方向依次是：新型工业化、绿色低碳产业、健康中国建设、数字中国建设、乡村振兴、重大文化产业项目、金融服务等。

杨帆表示，中国贸促会将更大力度做好全国贸促系统服务外资企业工作专班相关工作，因时因势调整专班工作重点、延伸专班功能，为促进外资稳存量、扩增量作出积极贡献。重点做好以下三方面工作：一是加强外商投资促进服务。加快外资企业诉求直报平台推广应用，让更多外资企业找到、愿意填、方便查，加强数据积累、统计、分析和运用，着力推动解决外资企业诉求。

二是持续推动优化营商环境。加强深度专题调研，组织更多外资企业座谈会、政策宣讲会，加强政策解读和精准滴灌。开展全国和省区市营商环境调研并发布报告，举办重点地区和行业优化营商环境政企对话会。

三是协助地方和行业招商引资。完善“投资中国”等平台建设，组织系列企业“地方行”活动，支持地方利用重大展会论坛招商引资，引导外资更多投向先进制造业、现代服务业、高新技术产业、节能环保、数字经济、研发等领域。

# 北斗卫星日定位量已超3000亿次 卫星导航行业有望迎来快速发展

■本报记者 任世碧

近期，卫星导航领域利好消息不断。据央视新闻日前报道，中国境内申请入网的智能手机中，支持北斗定位的手机出货量占比达到98%以上，地图软件调用的北斗卫星日定位量已超过3000亿次。2月6日，工信部发布的《关于电信设备进网许可制度若干改革举措的公告》提出，将卫星互联网设备、功能虚拟化设备正式纳入进网许可管理。

2月22日，卫星导航板块表现亮眼，截至收盘，相关指数整体涨2.52%，跑赢上证指数(跌0.46%)，日线实现三连阳。其中，多伦科技、中国卫星、铖昌科技、普天科技涨停，震有科技、臻镭科技、创意信息、上海沪工也分别大涨16.69%、12.17%、8.73%、8.02%。

卫星导航概念股也获市场主力资金资金的追捧。2月22日，卫星导航板块整体呈现资金净流入态势，合计吸金9.75亿元。其中，有21只概念股主力资金净流入均超千万元，中国卫星、创意信息等概念股主力资金净流入均超1亿元。

对此，接受《证券日报》记者采访的排排网公募产品运营经理徐圣雄表示，地图软件调用的北斗卫星日定位量超3000亿次，表明北斗系统在交通出行领域的应用已经取得了重大突破，为未来北斗卫星导航在各领域的广泛应用奠定了基础。在智慧城市不断发展的当下，北斗卫星导航应用正处于快速发展阶段，未来随着北斗技术的日趋成熟，北斗卫星导航在各领域的应用会不断深化，从而带动相关需求大幅增长。

公开数据显示，我国卫星导航

与位置服务产业总体产值已达4700亿元左右，中国北斗带来的高精度位置服务，今年正在进一步深度融入各行各业，京津冀、长三角、珠三角等地都在发展北斗产业。目前，北斗终端数量在交通运输营运车辆领域超过800万台，农林牧渔业达到130余万台。首创证券表示，2017年至2021年，我国卫星导航与位置服务的市场规模复合增速为16.78%。当前，对高精度卫星导航与定位服务的需求逐步提升，2026年我国卫星导航与位置服务的市场规模有望超70亿元，2022年至2026年年均复合增速或达16.69%。

在卫星导航领域的发展前景方面，浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林对记者表示，卫星导航在现实场景中的应用会越来越多，主要需求来自交通领域。自动驾驶等技术需要更高精度的导航定位，有望带动北斗系统应用需求上升。

金鼎资产董事长龙源告诉记者，随着技术不断发展演进，支持政策落地，以通信、导航、遥感等为代表的北斗系统应用场景更为丰富，相关细分领域龙头企业发展前景相当乐观。随着卫星互联网纳入“新基建”，空地一体化网络正在加速落地，相关需求将逐步提升，卫星导航领域有望迎来快速发展，相关上市公司盈利或将持续改善。

中航证券建议关注以下四条主线投资机会：其一，卫星制造主线，关注商业模式由项目制转为批产化下，企业收入与利润规模的提升及高价值分系统两个方向；其次，卫星通信主线，关注低轨卫星互联网建设时间节奏以及高低轨卫星互联网发展过程中的价值投资两个方向；其三，卫星导航主线，关注产业链上游、中游的传统龙头企业和拓展新兴领域(如自动驾驶)的企业，以及下游布局高精度导航市场和“卫星遥感+”的企业；其四，卫星遥感主线，关注企业营销能力和盈利能力，以及企业面向的遥感应用领域分散度和回款能力。