

北京龙年土拍首迎“双摇号” 单日总揽金约78亿元

■本报记者 王丽新
见习记者 陈潇

继2月21日龙年首拍平淡底价成交后，2月22日北京土拍重现激烈场面，海淀翠湖和大兴西红门地块双双摇号触顶，单日总揽金约78亿元。

据了解，此次海淀翠湖、大兴西红门两大地块分别吸引13家、9家企业报名，均竞拍至摇号阶段，最终分别由中旅投资、中建三局摇号竞得。

其中，海淀翠湖地块起始价25.1亿元，土地合理上限为28.87亿元，吸引了厦门国贸、中海地产、中建一局、中旅投资等13家房企报名。

此外，本次出让宗地设定有“现房销售”面积上限1万平方米，当现场竞拍“现房销售”面积达到设定的上限面积时，转为现场摇号方式确定竞得人。该宗地块最终由中旅投资以28.865亿元，现房面积1万平方米摇号竞得，成交楼面价63464元/平方米，溢价率15%。

中指研究院土地市场研究负责人张凯向《证券日报》记者表示，中国寿科技园、创客小镇、中关村温泉科技园。距离百度、腾讯等大

厂所在的中关村软件园也不远，周边有一定的购买能力。

“海淀区近10年间仅出让36宗住宅用地，其中，商品住宅项目仅21个，购房需求相对旺盛，属于供不应求的区域。”北京链家研究院分析师岳微向《证券日报》记者表示，地块相邻的住宅项目是2020年入市的限竞房，受“70/90”建设要求限制，平层住宅面积偏小，因此，地块入市将有效承接区域内改善购房需求，地块的稀缺性也是吸引房企激烈竞拍的主要原因。

“随着中关村科技中心沿北清路北移规划思路的提出，翠湖板块将协同永丰板块成为海淀发展的重要区域。”岳微如是称。

另一宗大兴区西红门地块起始价42.4亿元，设定土地合理上限价格48.76亿元，吸引中建三局、北京住总、中海地产、华润置地共9家房企报名。最终该地块由中建三局摇号竞得，成交楼面价约4.15万元/平方米，溢价率15%。

“本次竞拍的宗地位于西红门板块，地块周边日渐成熟，所属板块是成片规划、集中开发的区域，有多宗住宅、教育等用地规划，目前官宣引入北京四中和北京市西城区黄城根小学两所优质资源学校。”张凯表示。



王琳/制图

“西红门作为距离主城区非常近的一个区域，板块全新规划，多个新房项目入市且均为深耕区域型房企共同打造。随着板块内的住宅用地不断出让，潜在供应相应减少，吸引更多改善置换人群在此置业。随着良好的区域销售表现，

房企开发建设信心也持续增加。”岳微如是称。

“整体来看，海淀翠湖地块作为区域内时隔4年新推出的1宗优质地块，加之区域内教育资源的强势，地块竞争热度不容小觑；同时，大兴西红门板块是近两年大兴区的热门之

此次海淀翠湖、大兴西红门两大地块分别吸引13家、9家企业报名，最终分别由中旅投资、中建三局摇号竞得



一、教育配套、地铁等方面规划利好不断，也在这片区域内催生出不少备受追捧的热门地块。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向《证券日报》记者表示，两宗地块火热成交在预期之内，也反映出房企对北京住房市场充满信心。

北京今年首轮拟供商品房用地清单揭晓 轨交周边地块占比近九成

■本报记者 王丽新
见习记者 陈潇

2月21日晚间，北京市规划和自然资源委员会网站发布了“2024年度第一批拟供商品住宅用地清单”，清单项目将于2024年2月21日至5月31日供应。

此次清单共涉及23宗地，土地面积约140公顷，建筑规模285万平方米。从推出地块看，一轮次加大了优质地块的供应，有9宗54公顷位于中心城区，占比约四成。此外，清单中有近九成项目位于轨道交通站点周边。

同策研究院研究总监宋红卫

向《证券日报》记者表示，此次供地计划中备受关注的是大批量优质地块入市，凸显了政府层面诚意满满。

“以23宗土地入市，不高不低的规模，也是试水今年土地市场的温度。考虑到今年住宅供应计划与去年持平，预计今年仍然会有4个批次以上的供地节奏，每批次或平均保持20多宗土地左右。”宋红卫表示。

值得一提的是，尽管详细的起拍价等数据尚未发布，但此轮供地的技术是很好的解决方案。”刘桂海分析，下一步，中国零售业有机会对外输出模式或具有先进性的技术。

不过，从细节上来看，刘桂海认为，技术出海要经过“考验”才能在当地站得住脚。

在零售领域，技术出海只有真

0055、0064地块，其中包括二类城镇住宅用地、商业服务业用地、地面公共交通场站用地，总用地面积8.95万平方米，规划地上建筑面积达到22.25万平方米。

据了解，该地块紧邻16号线永丰南站，一站地铁即可到达“大厂云集”的西北旺。

此外，大兴区、石景山区等地区也均推出临近地铁地块，有望进一步吸引外围区域购房者注意力。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向《证券日报》记者表示，此次供地有近九成地块在地铁站点附近，意味着引导产城融

合、推进职住平衡是今年北京土地供应趋势的重要指向牌。同时有轨交优势的加持，拔高了地块总体价值，预计今年上半年北京土拍竞争可能还会出现局部激烈现象。

“当前，位于核心区、配套成熟、流速有保障的项目企业竞拍意愿较强。本轮清单中，预计多宗地块将受到关注。”中指研究院分析师孟新增向《证券日报》记者表示，但部分地块也对房企运营能力要求相对较高，如海淀区永丰地块地处核心区，周边配套成熟，但地块捆绑一部分商业。

“由于核心开发商在2024年的

投资拿地战略都在向一线及部分核心二线城市回归，考虑到今年北京会供应一定量的优质地块，因此，可以预判北京土地市场热度会比较高，尤其是资源条件比较优质的地块，一定会成为竞相追逐的对象。”宋红卫表示。

在关荣雪看来，由于受资金状况影响，短期内房企拿地将继续谨慎态度，更加青睐核心区域的优质地块以及具备去化保障性高等优势的地块，预计短期内土拍市场或仍存在冷热分明现象，同时预计此次供地中东城天坛街道、朝阳崔各庄等地关注度将较高。

房地产信托化险添新例 重庆信托一项目提前两个月兑付

■本报记者 张安

2月21日晚间，重庆国际信托股份有限公司(以下简称“重庆信托”)官方微信发文称，公司旗下的一款房地产信托项目——“重信·天权22006·科学城集合资金信托计划”(以下简称“天权22006项目”)提前两个月向投资者兑付全部资金。据悉，此次天权22006项目兑付后，投资者获益超亿元。

天权22006项目成立于2022年7月13日，信托资金用于向中关村科学城建设股份有限公司(以下简称“中关村科学城”)发放信托贷款，共计5亿元。据此，中关村科学

城旗下的紫金书院地产项目得以顺利推进。2023年，紫金书院成交726套，总成交额达到54.81亿元。

对于此次项目的提前兑付，用益信托研究员喻智对《证券日报》记者表示，重庆信托这款房地产项目提前兑付，是信托公司自身积极参与项目纾困和风险处置得到的一个相对较好的结果。在当前的环境下，提前兑付本息收益，对投资者预期会有明显的激励作用。扩大到行业角度来看，此次产品提前兑付也有值得借鉴的地方。

重庆信托北方业务部总裁助理暨天权22006项目经理汤玉宝

向《证券日报》记者表示，在房地产市场环境低迷，信托产品整体利率下行的背景下，公司的天权22006项目作为地产类信托项目，让数百个投资者提前收回投资本金，并且获得6%至7%的年化收益。让投资者获得投资回报，是这个项目顺利兑付最重要的意义。

“紫金书院地产项目作为天权22006项目的核心资产，在整体建设过程当中曾经历过更换总包单位、调规等各种问题，但公司始终坚持以核心资产不放松、坚持对整个地产类项目的印章、证照，以及财务实行全流程现场监管不放松。基于此，公司才能及时发现项

目运行过程中出现的问题，并及时沟通化解。”

汤玉宝补充称：“紫金书院地产项目的大卖以及天权22006项目的提前兑付，对重庆信托而言，验证了公司选择项目时的研判标准是正确的。此次天权22006项目的落地，对公司今后的展业也会起到促进作用。”

从整体市场环境来看，此前中国信托业协会曾在2023年三季度中国信托业发展评析中表示，房地产信托是信托业受宏观政策、行业监管和市场环境多重约束最明显的业务领域，近年来投向房地产的信托资金规模和占比持续下降。

2023年三季度末，投向房地产的资金信托规模为1.02万亿元，同比下降2596.77亿元，降幅20.28%，相较于22.64万亿元的受托资产规模总量，占比为4.51%，已低至5%以下。

而且，近年信托领域“爆雷”不断，涉及的信托产品多为存量非标产品，这类产品多数涉及底层房地产资产出现问题，进而引发产品兑付逾期。

在此背景之下，喻智认为，信托行业目前需要积极处置存量风险项目，重建投资者信心。另一方面，重庆信托在这个项目中对风险的把控和项目的融资支持都是值得借鉴的。

多点DMALL合伙人刘桂海：

零售出海要关注技术驱动力

■本报记者 桂小笪

2023年，中国企业掀起了出海浪潮，零售行业也不遑多让。

“中国企业出海有两种模式，即商品出海和科技出海(包括SaaS和服务)，其中，技术创新出海最受关注。因国内零售行业激烈竞争而衍生出的技术工具，具备世界范围内的先进性。”近日，多点DMALL合伙人刘桂海在接受《证券日报》记者采访时说。

刘桂海表示，技术出海只有经过充分竞争获得认可，才能体现先进性，而从全球零售行业的发展来看，中国零售行业的技术型企业大有可为。此外，对于大多数零售企业而言，在新技术层出不穷的当下，数字化基础搭建刻不容缓，而

这也将成为企业竞争的关键因素。

技术出海正当时

2023年，一些优秀零售企业在海外的表现，给中国企业出海平添了信心。

“国内企业在激烈的竞争环境中，搭建了非常全面、完善的平台和商业基础，出现了远场和近场交互融合，相互竞争的状况，对于一些国外的同类企业而言，这些经验对应的技术是很好的解决方案。”刘桂海分析，下一步，中国零售业有机会对外输出模式或具有先进性的技术。

不过，从细节上来看，刘桂海认为，技术出海要经过“考验”才能在当地站得住脚。

在零售领域，技术出海只有真

正在当地的大型企业获得认可，体现技术的先进性和模式的优越性，才能在和和其他技术企业的竞争中脱颖而出。从全球零售行业的发展现状来看，在相当长的一段时间内，中国零售行业出现了近场电商和远场电商融合的方式，而在全球范围内对比可知，很多国家的远场电商做得并不好。

零售行业的本质是吸引消费者的关注，在满足消费者需求的背景下建设供应链条。基于这个行业特性，多点DMALL关注零售行业对应的各个环节和服务要求，通过对各个环节数据变化的分析，找出侧重点，通过零售实际经营业务中的调整和变化，让零售企业体现出更好的商品力价值，也即，抓住零售本质。

“在商业变量比较复杂的多元竞争时代，企业很容易迷茫，不知该往何处去，这个时候不如沉下心来，重新打磨商业本质，将基本功练好。”刘桂海说。

搭建数字化基础

除了出海之外，零售行业最受关注的课题还包括新兴技术对行业的冲击。

在成立8年的时间里，多点DMALL见证了新兴技术对零售行业的推动。刘桂海认为，在关注新技术革命引领零售行业发展时，首先要关注的是行业数字化基础是否完善。“无论是经营还是日常的企业管理，如果没有数字化的基础，很难适配AI时代。当下来判断

节后机票、酒店价格大幅回落 旅游业积极推动“错峰游”

■本报记者 谢岚 见习记者 梁傲男

2月20日至22日，上海至大阪的机票价格低至8元、上海至青岛的机票仅需14元的信息先后登上热搜。记者注意到，随着春节旅游市场逐渐降温，多条航线的机票价格跳水，花费比节假日少还能避开“人山人海”，错峰游作为一种避开旅游高峰期、降低成本、提升旅游体验的策略，越来越受到消费者欢迎。

平台价格走势印证了错峰游的高性价比。携程、同程、去哪儿等多家在线旅游平台的数据显示，近几年春节旅游高峰过后的几周，都是适宜错峰出游的时间节点，机票、酒店、跟团游、租车等出游价格降幅较为明显。

机票方面，同程旅行数据显示，春节假期后第一周，国内机票平均价格环比下降15%，国际机票均价环比下降约10%。去哪儿数据显示，元宵节(2月24日)后，从热门城市出发的机票价格较春节期间下降近四成，热门城市酒店价格较春节期间下降三成以上。

近日，有消费者在携程搜索上海飞日本机票时发现，3月份多个时间段，从上海飞大阪机票价格仅为个位数，最低8元，含税价为410元左右。携程相关负责人对此表示：“此类特价机票，主要受供需关系影响，热门城市在春季出游高峰过后，游客流量快速下降，航空运力出现过剩的情况。2月份、3月份，用户有较大概率捡漏到此类特价机票。”

与此同时，多地酒店价格也出现明显降幅。携程数据显示，哈尔滨、南京、洛阳、苏州、开封等春节假期热门旅游目的地，目前至3月份中旬，酒店均价较春节假期降幅达四至五成。三亚、西安、杭州、泉州等城市酒店均价降幅接近四成。

跟团游方面，携程数据显示，今年春节假期节后至3月初，多个目的地跟团游价格下降三至五成，海南三亚、北京、云南等热门目的地跟团游价格出现“腰斩”。

在走访中，北京市丰台区一家旅行社工作人员对《证券日报》记者表示，节假日过后，产品成本有了一定幅度下降。“我们利用节后价格回落的优势，推出更具吸引力的优惠套餐，如早鸟优惠、多人团报优惠、套餐折扣等，吸引游客在非旺季出行。”

事实上，受供需关系影响，旅客集中出行的时段，机票、酒店都会进入旺季价格，导致错峰出游备受关注。在此背景下，不少旅游平台顺势加码相关项目。比如，携程上线了“318全球旅行划算节”，打造错峰出游价格洼地；同程旅行则推出错峰机票和酒店特惠专题。

同程旅行相关负责人对《证券日报》记者表示，2月底至3月初为春节后的错峰游时段，国内各大景区、目的地的体验更好，适合看重性价比的银发一族及寒假尚未结束的学生群体出游。

“春节假期后，旅游业迎来淡季是一种常态，可以通过打造节后错峰旅游，延伸假期旅游热的窗口，打造良好口碑。比如推出优惠政策、制定特色活动、推出新品线路、提升当地设施与接待能力等。”华侨大学旅游学院教授殷杰对《证券日报》记者表示。

展望2024年，中邮证券在研报中表示，伴随旅游常态化以及相关政策出台，中远程旅游快速复苏。随着国内经济回暖以及居民休闲意识提升出行意愿维持高位，叠加供给端迭代创新激活出行需求，全年旅游热度持续可期。

未按时披露财报 多家房企被交易所公开谴责

■本报记者 王丽新 见习记者 陈潇

2月21日晚间，港股富力地产发布公告显示，公司收到上海证券交易所(以下简称“上交所”)的纪律处分决定书，公司及时任董事长李思廉、时任总经理张力等4名相关责任人被上交所予以公开谴责。

据了解，2024年以来，包括恒大地产、佳兆业、奥园集团在内的多家房企均收到交易所公开谴责处分，涉及的事项主要包括未能在规定时间内提交并披露定期财务报告。

“此前，一些企业受到包括流动性危机、审计程序延迟等影响，财务报告的编制和审计工作无法按期完成及发布。”中国企业资本联盟副理事长柏文喜向《证券日报》记者表示，但无论如何，房企都应多措并举做好年报披露工作。

从具体违规事实来看，富力地产于2016年4月份至2019年5月份期间发行了16富力04、16富力06和19富力02等公司债券，但未能按时披露2022年中期报告。

值得一提的是，2月19日晚间，恒大地产公告显示，近日收到深交所和上交所两大交易所对该公司及其相关当事人给予的公开谴责处分决定，原因是恒大地产未能在规定时间内提交并披露2022年中期报告和2022年年度报告。

此外，因未按时披露2022年中期报告，以及2022年年度报告，奥园集团亦于1月16日收到上交所《关于对奥园集团有限公司及有关责任人予以公开谴责的决定》。

奥园集团表示，相关当事人对未能按时披露2022年中期报告、2022年年度报告事宜高度重视，截至目前，奥园集团已完成2022年年度报告披露工作，2022年中期报告也将尽快完成披露工作。

易居研究院研究总监严跃进向《证券日报》记者表示，对于出险房企来说，财报未按时披露也和企业架构的变化有一定关系，部分出险企业人员流动性较大，企业财务架构可能不完整，也会对正常推进财报工作造成一定影响。

值得一提的是，在多位业内人士看来，公开谴责会对房企的声誉造成一定的影响，同时也可能导致投资者和合作伙伴对公司的信任度下降。

上海明伦律师事务所律师王智斌向《证券日报》记者表示，根据相关规定，上市公司现任董事、监事和高级管理人员在近12个月内受到证券交易所公开谴责的，公开发行以及非公开发行证券均存在法律障碍，对相关企业高管职业前景也会有一定的影响。



高管访谈