

实探上海楼市:

小户型二手房升温 中介带客看房忙不停

■本报记者 张敏
见习记者 陈潇 金婉霞

“这次的政策力度可以说是非常到位。从昨天晚上到今天,打给我的咨询电话就没停过。”5月28日,上海市一位房产经纪人告诉《证券日报》记者,其所在门店共有6名销售人员,全天都在“带客户看房”,没有停过。

5月27日晚间,上海出台九条新措施,以更好满足居民多元化居住需求,包括进一步优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策等(以下简称“沪九条”)。业内人士认为,“沪九条”是近期上海“最强”楼市新政,多维度协同,较以往单一政策有较大不同。

那么,该政策发布后,市场反应如何?5月28日,《证券日报》记者走访上海市区的多家中介门店了解二手房市场行情,同时与多位市场人士交流,总体来看,市场回暖是他们的共同感受。

在一家连锁房产中介机构,销售经理王先生向《证券日报》记者展示了他的微信工作群聊天记录。5月27日晚上10点左右的聊天记录显示:“政策出来4小时,西郊开了4单”“长宁中三小时两单”。还有大区经理直接在群里喊话“大家行动起来,要主动出击,已经有好多客户主动找经纪人并拉群了。”

王先生说,这般的房地产市场,已经“久违”了。据王先生介绍,他所在的机构共有20多位销售经理,5月28日一天几乎每个人都在带客户看房。他向记者展示了微信工作群中的“汇报”情况,不同片区的销售负责人时不时地在群内更新报备带看情况。

新华路是位于上海内环线的一条道路,附近多以二十世纪七八十年代建设的老房居多。在位于新华路的一

上海楼市新政发布后,市场反应如何?

5月28日,记者走访上海市区的多家中介门店
了解二手房市场行情,同时与多位市场人士交流

总体来看,市场回暖是他们的共同感受



魏健祺/制图

家独立房产中介,从事房产中介业务数十年的门店负责人江先生告诉记者表示:“从2011年开始,上海陆续收紧房地产政策。而这次‘沪九条’的出台,大力度放松购房门槛,机会难得,很有吸引力。”

江先生表示,从5月中下旬开始,随着全国其他城市的购房政策陆续放开,上海的房地产交易已经开始活跃起来,“就在新华路附近,仅近三周内,就出售了14套房产”。

值得注意的是,由于“沪九条”放开了非沪籍单身人士购房区域,将之扩大至外环线内二手房,因此更适合单身人士的小户型二手房逐渐走俏市场。

“此前由于户籍限制,我不具备购房资格,现在考虑购置一套。”江先生

表示,对于此类购房者来说,核心地段、小户型更有吸引力。

“目前看房者的目标主要以小户型为主。”王先生说,“小户型一般两到三个月就能实现转化,大户型反而更慢一些。当小户型在二手房市场流动起来后,有置换需求的大户型购房者获得了现金流,可以进一步置换大户型。”

诸葛数据研究中心监测数据显示,2024年5月份(统计时间截至27日)上海二手房成交14185套,较4月份下降22.3%,较去年同期下降5.2%;今年前5个月累计成交74305套,较去年同期下滑10.2%。

在诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪看来,本次新政对购房者释放了强烈利好信号,符合购房资格的群

体明显增加,购房需求释放增多,预计积极效果将率先体现在新房的来访量和二手房带看量上,然后逐步在成交端显现。

不过,一部分购房者也存在一些担忧,比如,放宽限购后是否会出现房价上涨甚至跳价的情况。对此,多位房产经纪人表示,这一现象在内环暂时并不多见。

“上海的内环房价已非常稳定,跌价和跳价都不多见,主要是满足刚需。”多位房产经纪人表示。

值得一提的是,近期,各大一线城市楼市新政频出,在关荣雪看来,上海本次新政对市场信心的提振影响较为深远,将更好地引导市场预期,预计其他一线城市也会跟进。

广州、深圳接续出手 优化调整房地产政策

■本报记者 张敏 见习记者 陈潇

5月28日,广州市政府办公厅发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳发展的通知》(以下简称《通知》),进一步优化住房限购政策、住房信贷政策、住房套数认定等措施。

《通知》明确,在此前存在限购的越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区购买住房的,非本市户籍居民家庭能提供购房之日起前6个月在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的,享受户籍居民家庭购房待遇。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,非广州市户籍人口在限购区买房,社保要求从2年降至6

个月,直接原因是广州潜在住房需求多来自于非本地户籍人口。

《通知》还明确,在非限购区域内,对于拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭,又申请贷款购买住房,银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

在住房公积金政策方面,《通知》明确,申请住房公积金贷款时,广州市户籍职工、非广州市户籍职工、异地缴存职工的连续足额缴存住房公积金时间均调整为6个月(含)以上。

同一时间,中国人民银行广东省分行调整优化差别化住房信贷政策,提出对于贷款购买首套商品住房的居民家庭,商业性个人住房贷款最低首

付款比例调整为不低于15%,取消利率下限;对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭,商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%,取消利率下限。

中指研究院数据显示,今年前4个月,广州商品住宅(不含保障房)成交面积为178.9万平方米,同比仍有一定降幅。中指研究院华南分院研究主管陈雪强表示,4月份以来,广州楼市热度有所下降,本次政策出台将在一定程度上带动购房需求的释放,有利于提振居民购房意愿以及转变市场预期,促进广州房地产市场平稳健康发展。

近期,一线城市购房政策持续优化。5月27日,上海发布楼市新政“沪九条”,放宽楼市限购。5月28日晚间,

深圳亦宣布下调个人住房贷款最低首付比例和利率下限。

其中,深圳首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为20%,二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的40%调整为30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP,二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR-5BP。

易居研究院研究总监严跃进表示,近期一线城市房地产政策步调一致,在放宽限购的同时,充分落实“降首付降利率”的政策导向,这有助于降低居民家庭购房门槛,减轻还款负担,同时也形成非常好的市场预期。

上海2024年二批次土拍揽金近百亿元

■本报记者 张敏 见习记者 陈潇

5月28日,上海迎来2024年二批次土拍,作为上海楼市新政后的首场土拍,其结果备受市场关注。

此次土拍4宗地块全部成功出让,总出让建面24.27万平方米,总土地出让金额为99.84亿元,成交楼面均价41135元/平方米,2宗封顶摇号,1宗底价成交,1宗溢价成交。

同策研究院研究总监宋红卫向《证券日报》记者表示,上海土拍市场热度有上升趋势,既有上海楼市新政的加持影响,更主要的还是地块本身有投资价值。对上海核心区域的地

块,开发商还是拿地积极,对外围地块拿地积极性不高。从拿地企业来看,仍然以央企国企为主。

此外,此次上海也明显收缩了供地规模。公开数据显示,上海2022年二批次、2023年二批次供地数量分别为34宗、25宗,而本轮仅推出4宗地块。

中指研究院上海高级分析师陈炬兰向《证券日报》记者表示,本轮仅推出4宗地块,是实行集中供地以来最少的批次,但土地整体质量相对较好。其中,浦东新区上钢街道地块紧邻世博文化公园,地段优势明显;杨浦区长海社区地块、闵行梅陇社区地块周边配套资源优渥;松江广富林地块位置

较偏远,轨交不便,但地块容积率较低。

从参拍企业来看,本场土拍4宗地块共吸引15家企业参拍,相比上次土拍(18家)有所减少。其中,浦东上钢街道地块共有8家意向房企报名,闵行梅陇地块亦有4家房企报名,而松江广富林地块仅1家报名。

此外,上海本轮土拍溢价率分化明显,核心区域优质地块溢价率较高,松江广富林地块因周边新盘去化率一般等因素以底价成交。

从成交结果来看,4宗地块中,浦东上钢街道地块由中铁置业以10%的溢价率拿下;闵行梅陇地块经过45轮

报价,由安徽安联高速公路有限公司&安徽省高速地产集团有限公司以溢价10%的代价摇号竞得;北京城建以溢价率3.11%的代价摘得杨浦长海社区地块;松江广富林地块由厦门国贸组成的联合体底价斩获。

值得关注的是,在本次报名房企中,北京城建是上海市场的“新面孔”,此次入驻上海决心也较为强烈,本场土拍共报名参拍了3宗地块。

“北京城建正在打造全国性建筑龙头企业,尽管今年土拍市场有所降温,但其逆势扩张趋势明显。”宋红卫表示,此外,今年以来,北京城建在北京拿地也十分积极。

一定程度上提升了销售市场热度,有助于房企回笼资金。同时,目前债权人的心态也发生变化,与房企共同推动偿债方案谈判空间扩大,房企的债务压力也有所缓解。”同策研究院研究总监宋红卫向《证券日报》记者表示。

除此之外,万科近期也赎回了10亿元公开债券,并积极推进与各类金融机构的合作。5月23日,万科宣布与招商银行等头部金融机构签订协议,获得200亿元银团贷款,这是2020年以来房地产单笔金额最大的一笔贷款。

此前,在各大房企业绩会上,“降负债”成为共识。万科曾表示,未来两年削减付息债务1000亿元以上,未来五年付息负债总规模要降一半以上。龙湖集团、绿城中国等房企管理层也在业绩会上表示,今年将着手提前安排2025年到期债务。

宋红卫表示,头部房企一方面通过项目销售、资产处置等回笼资金;另一方面,在政策性贷款及纾困基金等扶持下,正在逐步增强流动性。

多家上市房企加快偿债步伐

■本报记者 张敏 见习记者 陈潇

近期,房企偿债小高峰来临,上市房企加快偿债步伐,持续压降公开债务。

据《证券日报》记者不完全统计,2024年初至今,金地集团、龙湖集团等上市房企公开市场偿债金额已超过200亿元,5月份多家房企顺利度过偿债高峰,年内偿债压力大幅降低。

具体来看,《证券日报》记者从龙湖集团方面确认,龙湖集团已于5月17日完成“22龙湖03”“21龙湖03”“21龙湖04”三笔债券1.2亿元的利息支付,以及“21龙湖03”债券15亿元本金的回售,合计金额16.2亿元。

截至目前,龙湖集团2024年已经兑付或提前兑付的境内债券规模达到72亿元。据Wind数据,此次债券兑付完成后,龙湖集团2024年内仅剩45亿元境内债券待兑付。

与此同时,记者获悉,金地集团已于5月24日将20.744亿元人民币划入中期票据兑付专户,用于偿付于5月27日到期的“21金地MTN004”中期票据本息。完成这笔中票本息兑付后,金地集团2024年初至今已全额偿付超过120亿元的公开市场债务,待偿付的境内债规模仅剩45亿元,基本度过偿债高峰期。今年过后,金地集团的债务偿付压力将大幅减轻。

“近期,各地购房政策持续放松,

以便捷“收旧”推动积极“换新”
多地加快再生资源回收体系建设■本报记者 郭冀川
见习记者 寇佳丽

作为消费品“以旧换新”的重要环节,“收旧”对“换新”工作顺利开展的重要作用日益凸显。今年1月底,商务部等9部门联合发布《关于健全废旧家电家具等再生资源回收体系的通知》。为进一步落实“以旧换新”工作,各地也相继发布细化政策,推动本地再生资源回收体系建设。

例如,近日,四川省发展和改革委员会发布的《四川省再生资源回收循环利用行动方案》提出,构建“以社区(村)回收站点为基础、县(市、区)分拣中心为纽带、市(州)或区域拆解处置利用基地为支点的”“三位一体”再生资源回收循环利用体系。

改造提升家电家具回收网络

目前,家电家具、汽车等再生资源回收体系建设成效如何?还存在哪些短板和堵点?对此,《证券日报》记者进行了走访调查。

在参与消费品“以旧换新”活动时,如何做到回收又快又便捷,是消费者普遍关心的问题。

“昨天逛商场,被一款热水器的价格打动了,导购员承诺‘次日上门拆旧换新’,当时就选定商品并付了款。今天上午,回收公司的工作人员上门将旧的水热水器拆卸运走,下午就把新热水器安装好了。”5月26日,北京市丰台区的王先生表示,回收够快够便捷,自己才有动力更换新产品。

目前,我国在汽车领域的再生资源回收体系建设已取得一定成效,商家与回收平台、二手经销商、维修等服务公司相辅相成,共同为消费者提供回收服务。

泊通精品二手车门店销售经理王臣告诉《证券日报》记者,通过与4S店等的合作,为消费者上门提供旧车估价等服务,已成为二手车经销商的重要工作内容。而近期随着消费品“以旧换新”行动的持续开展,上门服务的工作量明显加大。

相比之下,家电家具领域的再生资源回收体系建设比较滞后。记者走访北京周边多个家具城发现,很多家居品牌并不提供上门回收服务。

“上述差距出现的根源在于回收渠道与经济效益不同。”中航海岸机构首席顾问、资深产业经济观察家梁振鹏对《证券日报》记者表示,汽车的经济价值较高,旧车回收后进入二手车市场仍可顺利流通;旧家电被回收后,会进入拆解环节,其中的贵金属材料、元器件等也具备一定价值;目前,旧家具的回收价值十分有限。因此,整体来看,家电家具的回收网络待完善空间较大。

针对上述问题,

相关政策也在进一步发力。5月15日,商务部办公厅、财政部办公厅发布的《关于完善再生资源回收体系支持家电等耐用消费品以旧换新的通知》提出,鼓励有条件的地方统筹使用中央财政安排的县域商业建设行动相关资金,改造提升家电家具回收网络,提高废旧家电家具回收、中转和集散效率。

地方层面,山西省、四川省等地发布的文件,也强调了对家电家具回收体系的建设。例如,山西省商务厅等9部门印发的《关于健全废旧家电家具等再生资源回收体系实施方案》明确提出,健全全省废旧家电家具等再生资源回收体系,进一步释放家电家具消费潜力,畅通废旧家电家具等再生资源循环利用。

提高回收价格透明度

“我的旧家电在电商平台上只能抵扣100元优惠券,可我觉得它的价值远高于100元,还是继续使用老旧产品吧。”家住北京的李女士说。

本想着趁“以旧换新”活动买新产品,最终却因回收商家“给不上价”打消念头,类似的情况并不在少数。不仅如此,一些旧家电家具,在消费者眼中尚能使用,在回收商家手中却统一作为废旧物品处理,其带来的心理落差也在一定程度上打压了消费者“以旧换新”的积极性。

如何消除“一口价”现象,根治家电家具回收过程中的“痛点”?艾文智首席投资官曹曹告诉《证券日报》记者,今后,要加强政策引导,强化再生资源回收体系的规范性建设,强调回收价格的合理、透明,鼓励社会资本、各类企业进入该领域,增加网点数量,拓展从业人员队伍。

“再生资源回收市场潜力巨大,同时其回收渠道分散且复杂,回收物品处理方式多样,参与方环保意识存在差异等,使得相关行业长期以来存在价格不透明、地域限制明显、技术水平较落后等问题。因此,为进一步完善再生资源回收体系建设,有关部门应合理合规地提供补贴,建立、规范、执行统一的回收和环保标准,破除市场壁垒,完善市场结构,助力业内主体提升整合资源、扩大规模并实现高效运转的能力。”北京改革和发展研究会特约研究员田惠敏表示。

转转集团CEO黄炜在接受《证券日报》记者采访时表示,对于消费者来说,差的换成好的,好的换成更好的,消费有了梯度,商品流动循环起来,消费者就可以用上比现在更好的商品。事实上,循环不仅仅是环保,而是真正的消费经济的大流通。

公募REITs分红频率提升
15只产品公告2024年度分红合计超17亿元

■本报记者 昌校宇

公募REITs(不动产投资信托基金)分红频率提升,有产品成立两个月就要分红。5月28日,华夏基金商业REIT发布收益分配公告称,将于6月3日及6月5日向投资者分红。另据《证券日报》记者统计,截至5月28日,已有15只公募REITs发布2024年度分红公告,金额合计约17.63亿元。

公告显示,华夏基金商业REIT自基金合同生效日(2024年1月31日)至本次收益分配基准日(2024年3月31日)的可供分配金额为人民币8872786.22元,本次拟分配金额为人民币8870000.00元,占前述可供分配金额的99.9686%。分红方案为每10份公募REITs份额分0.2218元。本次分红为华夏基金商业REIT2024年度第一次分红。

就在5月15日,华夏基金管理的华夏基金商业REIT也发布分红公告称,于5月17日及5月20日进行基金分红,分红金额共计5122万元。该产品此次收益分配基准日为2024年3月31日,距离基金合同生效日(2024年2月7日)仅54天。

根据现有法规,基金合同生效不满6个月可以不对收益进行分配。对于华夏基金商业REIT成立54天即分红,华夏基金表示:“为了及时与投资者分享收益,所以决定主动进行本次分红。后续,华夏基金将致力于提升基金分红频率,努力实现按季度分红,为投资者提供更好的投资体验。”

积极分红也是华夏基金商业REIT2024年第一季度业绩良好的体现。今年4月份,华夏基金商业REIT在成立不满2个月的情况下,主动披露了基金上市后的首份“成绩单”,自2月7日基金成立至3月31日,基金实现收入10074.34万元,可供分配金额达5122.19万元,结合募集规模简单计算(对应发行价6.902元/份),年化分派率达到5.03%。

《证券日报》记者进一步梳理,今年以来,已有多家基金管理人陆续发布公募REITs产品分红和收益分配公告,共计36份。其中,关于2024年度分红的公告有16份,涉及华夏基金、中金基金等8家基金管理人管理的15只公募REITs。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示:“公募REITs分红频率的提升,有助于增强投资者获得感,提振投资者信心。”

华夏基金认为:“长期高比例分红成为公募REITs最重要的产品属性,这让其具备天然的‘高股息’属性。依赖于优质底层资产的专业经营,绩优产品可以实现稳定的收益和现金流,并将表现出更稳定的业绩韧性,高分派率有望持续。”

在明明看来,从公募REITs2024年一季度来看,以保障性租赁住房、生态环保等为代表的抗周期资产持续稳健经营,以高速公路、产业园区、仓储物流等为底层资产的产品业绩保持韧性,在多个积极因素的支撑下,预计REITs或维持高分红特征。”