

北京二手房价格下跌明显 部分房源降价100万

本报记者 李婧 卢志坤 北京报道

自去年3月份开始,随着北京楼市调控政策不断加码,北京二手房市场一改往日的红火态势,价格、成交量开始下探。截至目前,北京二手房市场依然不改低迷态势,价格继续下跌。近日,《中国经营报》记者走访多个区域二手房市场,多名房产中介表示,今年市场运行趋于平稳,没有出现大涨大落。现在这个时期买房,可以有充裕的时间进行挑选,可选房源也比较多。“房价浮动比较大的时候,一天一个价,本来来不及考虑,都是抢房的状态”。

贝壳研究院数据显示,10月北京全市二手房成交均价为61103元/平方米,环比下跌1.2%。预计11月全市二手房成交均价为5.9万元/平方米,较10月继续下跌2%左右。北京二手房近三个月均价连续环比下跌,11月均价跌至2018年4月水平之下。

成交量方面,10月北京二手房市场实时成交量环比减少12.5%,成交绝对水平降至2017年11月水平。预计11月全市二手房成交均价为5.9万元/平方米,较10月继续下跌2%左右。北京二手房近三个月均价连续环比下跌,11月均价跌至2018年4月水平之下。

时成交量将在10月的成交低位上略有好转,环比增幅在10%以内。业内专家分析认为,均价的持续下跌主要是受需求低迷,预期松动所致。从11月周度数据来看,新增需求在2017年以来的低位上仍有下探之势,业主报价连续三个月环比下跌,近两月调价中降价占比保持在90%的历史高位。

年末市场增长力度相对有限 价格低位趋稳

贝壳研究院数据显示,10月北京二手房市场实时成交量环比减少12.5%,成交绝对水平降至2017年11月水平。

根据贝壳研究院数据显示,10月北京全市二手房成交均价为61103元/平方米,环比下跌1.2%。预计11月全市二手房成交均价为5.9万元/平方米,比10月继续下跌2%左右。北京二手房近三个月均价连续环比下跌,11月均价跌至2018年4月水平之下。新增挂牌均价10月环比下跌0.8%,议价空间进一步扩大到4.6%。

许小乐表示,11月前四周新增挂牌房源量环比持续回落,预计全月新增房源量环比下滑幅度在10%以上。新增房源相对于新增客源的较大下滑使得市场供需矛盾环比10月趋紧。但当前市场成交低迷,市场可售房源量走高,去化周期持续延长。

许小乐预测,2014~2017年,除了2016年,其余年份12月成交量环比增幅均在20%以上,12月成交绝对值高于全年月均成交水平。当前市场供需两端入市积极性较低,市场预期不强,预计年末市场增长力度相对有限。预计12月北京二手房成交量在11月的水平上增加,价格低位趋稳。预计全年成交逾15万套,比去年同比增长10%左右。

首都经济贸易大学教授赵秀池认为,二手房量价齐跌的原因主要是人们买涨不买跌,即使自住的需求人们也希望房价上涨资产升值,在房价得到抑制的情况下,人们的观望气氛比较浓重;另外,新房与二手房价格倒挂,也减少了二手房的需求。

赵秀池还表示,公积金新政出台的目的在于通过贷款新政促进房地产平稳健康发展。公积金新政对年轻人的影响比较大,尤其是工作时间不到12年的年轻人,其贷款额度大大降低了,而二手房由于户型小,区位好,有较好的教育资源,离就业地点近等特点,颇受年轻人青睐,因此,公积金新政的实施对二手房交易也起到了一定的抑制作用。

北京二手房价格普遍下降 学区房降幅明显

海淀区万柳商圈一名房产中介表示,现在的房价较最高时每平方米降了1.5万元左右,整套下来最高降了100多万元。

随着北京市各区陆续发布2018年义务教育入学政策,城六区推出了“多校划片”“房产登记时间”“六年一学位”等多项措施,此举对西城、海淀等区域的房地产市场造成了不小的影响。贝壳研究院首席分析师许小乐表示,学区房政策的调整在短期内对房价的影响较大。

西城区天宁寺附近的一家链家门店工作人员告诉记者,均价在8.5万元/平方米左右,五六十平方米的小两居需求量比较大,议价空间20万元左右。“今年市场比较平稳,一套房子涨也就是10万元到20万元,降也是10万元到20万元”。该工作人员还表示,房价最高时达到每平方米10万元到11万元。如今每平方米平均降了2万元左右,降幅约在20%。



本报资料室图

与西城区情况类似的海淀区也是城六区里价格比较高的区域,今年海淀区出台了幼升小新政,自2019年1月1日起,在海淀区新登记并取得房屋不动产权证书的住房用于申请入学的,将不再对应一所学校,实施多校划片。

中关村一家链家门店的工作人员告诉记者,由于政策影响,近段时间成交量比较大,因为在2019年1月1日以前落户,可以单入一校,直接上中关村一小。目前均价在11万元/平方米左右,最便宜的48平方米两居室总价570万元,60平方米两居室总价在700万元左右,议价空间在10万元到20万元之间。房价最高时单价在每平方米14万元左右。

区域里有中关村三小和万泉小学两所名校,而且入学没有落户年限要求,所以整体房价会比较高。该工作人员还表示,现在的房价较最高时降了1.5万元/平方米左右,整套下来最高降了100多万元。

记者在丰台区角门商圈的一个链家门店了解到,房龄稍长,上世纪90年代的房子均价在6万元/平方米左右,2006年以后的房子均价在6.5万元/平方米左右,五六十平方米小两居卖得比较多,议价空间在10万元到20万元之间,价格比今年二月份有一定的上涨,涨幅在10%到20%。

“9月17日市管公积金政策进行了调整,国管公积金买房人群有所增多,都怕会有调整,所以都在加紧办理,对房价也有一定的影响。现在链家北京整体的成交量一天200多套,一个月八九千套左右,市场处于一个平稳的状态”。

记者在朝阳区走访了解到,双井商圈均价10万元/平方米左右,较去年3月份每平方米降了10%到15%。这个月带看量有所上升,平均每天0.8组带看量,房子的库存量有所增长,议价幅度也有所增加。

朝阳区大望路附近链家门店的工作人员告诉记者,80平方米到100平方米的单价在6万元左右,140平方米左右的三居单价在5.2万元/平方米到5.3万元/平方米左右,较2017年最高点降幅约15%,房价从今年9月份开始停降,现在基本趋于平稳,没有太大变化。

华业资本百亿债权“萝卜章”事件追踪:高管被拘留 交易方失联

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

持续数月的上市公司“萝卜章”事件仍在发酵。时至今日,北京华业资本控

股股份有限公司(600240.SH,以下简称“华业资本”)的百亿债权追索仍无果。上市公司控股股东华业发展(深圳)有限公司(以下简称“华业发展”)持有的公司

无限售流通股全部被司法先后轮候冻结。公司及控股股东、子公司名下银行存款被冻结,名下同等价值其他财产皆被查封、扣押、冻结。

而此次百亿债权涉嫌伪造一案的主要人员中,上市公司二股东李仕林已无踪迹。公司董事兼总经理燕飞因涉嫌非国家工作人员受贿罪被重庆市公安局拘留,

尚待公安机关进一步调查。公司董事孙涛因涉嫌合同诈骗罪于2018年10月19日被重庆市公安局刑事拘留。尽管事件不断发酵,但更

多疑团依然未解。交易对手百亿应收账款债权从何而来?债权转让是否知会债务人?上市公司债权收购又是如何通过审计?

自导自演?

今年9月26日,华业资本发布公告,子公司西藏华烁收到北京景太龙城投资管理中心(以下简称“景太龙城”)通知,西藏华烁通过景太龙城投资的应收账款出现逾期,并触发西藏华烁履行差额补足义务。华业资本因此成立临时债务追偿小组,董事兼总经理燕飞担任组长,聘请律师、会计师等专业机构参与。

两天之后华业资本却发布公告称,之前上市公司二股东李仕林控制的重庆恒韵医药有限公司(以下简称“恒韵医药”)收购的近百亿元医院应收账款债权系伪造,债务人(陆军军医大学第一、第二、第三附属医院)相关工作人员确认《债权转让协议》《应收账款债权确认书》《确认回执》等相关文件上公章是伪造的。而此时据华业资本提出转型医疗金融领域已近三年时间。三年来,华业资本从恒韵医药处收购的医院应收账款总量实际达到101.89亿元。公告显示,截至10月24日,华业资本投资的未到期应收账款债权中,以自有资金购买的应收账款债权规模约为27亿元;公司参与认购应收账款优先级和劣后级金融产品规模约为33亿元;其他金融机构认购应收账款优先级金融产品金额约为37亿元。

随后,11月22日,华业资本发布公告称,公司董事兼总经理燕飞因涉嫌非国家工作人员受贿罪被重庆市公安局拘留,尚待公安机关进一步调查。9月底时,燕飞还担任临时债务追偿小组组长。

随着问题的逐一暴露,整个百亿债权收购中的重重问题再次遭遇外界审视。

记者了解到,2016年7月29日,华业资本股东华保宏实业(西藏)有限公司向李仕林控制的3家医疗公司——重庆玖威医疗科技有限公司(以下简称“玖威医疗”)、重庆满垚医疗科技有限公司(以下简

称“满垚医疗”)、重庆禄垚医疗科技有限公司(以下简称“禄垚医疗”)转让全部直接持有的15.33%股权,作价11.3元/股,交易金额24.67亿元。由此,李仕林成为上市公司第二大股东,持股比例仅次于持股22.7%的华业发展。

随后,华业资本开始逐步获取李仕林实际控制的恒韵医药应收账款债权,截至案发时,华业资本从恒韵医药处收购的医院应收账款总量实际达到101.89亿元。如此数额庞大的债权均系伪造,引发了外界对于华业资本收购过程中尽职调查真实性的怀疑。

百亿债权来源成谜

资料显示,恒韵医药成立于2008年10月,为依法存续并持续经营的法人实体,经营状况良好,具备履约能力。截至2018年6月30日,恒韵医药总资产约为19亿元,净资产为17.8亿元,2018年1~6月实现营业收入约为4.18亿元,净利润91万元。如此体量的公司却能拥有几家三甲医院的近百亿债权,这些债权的真实性也成为外界关注的焦点。

从恒韵医药的经营范围来看——批发化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、医疗器械、通用机械的技术咨询及技术服务等。上市公司公告披露的应收账款具体为供应商对三甲医院销售药品、设备、耗材所产生的。

“这种可能性是非常小的,”业内人士指出,“对于应收账款的核实主要是看合同,要看应收账款所属公司自己的产能是不是有那么多,比如我一年的产能才100万元,你给我挂一个120万元的应收账款,这是不匹配的,而以这家公司的体量来看,基本没有可能拥有这么高的债权”。

以医疗器械行业的上市公司新华医疗(600587.SH)为例,其截至2017年底的净资产为41.25亿元,应收账款约为20亿元,近几年的应收账款规模保持在15亿~18亿元之间。但其2017年前5大客户销售额仅为5.28亿元。

学第一、第二、第三附属医院等均作为重庆市三甲医院,近三年时间能产生上百亿的贷款债务,业内人士指出“可能性较小,除了不动产转让,我很难想象三甲医院能够形成上百亿的贷款债务”。

记者向陆军军医大学第一、二、三附属医院电话求证债权真实性,但医院方面均表示不方便接受采访。不过,陆军军医大学第二附属医院一位负责通用电器采购的人员称,他们从来没有听说过恒韵医药这家公司。

记者注意到,华业资本投资此类应收账款债权的收益并不低。根据华业资本的披露,持有期在8至23个月的此类应收账款债权已到期项目的年化收益率,从15%到70.86%不等,普遍都在20%以上。如此“肥肉”为何恒韵医药要卖给华业资本也令外界费解。

“但也不是没有可能,”业内人士告诉记者,“除非是双方串通好了的,有可能是收购方和被收购方联合起来单方面伪造债权关系,至于债务人那边,利用行贿或个人关系等手段获得债务方相关人员的应收账款单据盖章。这种事情不出事还好,一旦出事债务人那边肯定是不认的。”

记者联系了为华业资本做内部控制审计及年度审计报告的大华会计师事务所,以及其法律顾问北京市海润天睿律师事务所,目前均未给出回复。

债权收购未向债务人确认?

一家专门为上市公司提供尽职调查服务的公司相关专业人士告诉记者,在做债权收购时,一是看合同,二是进行现场访谈,对债务人是必须要去确认的。对供应商的销售合同、出货凭证、物流信息、发票信息都可以核查。

从公告来看,华业资本是在近三年时间里逐步从恒韵医药处获取三甲医院应收账款债权的。从今年华业资本披露情况来看,2018年公司共8次收购恒韵医药对医院享有的应收账款债权,每次收购金额都在1亿元以上,8次共支付恒韵医药23.96亿元,买回来28.92亿元应收账款债权,这些收购均构成关联交易。半年报披露,公司归母净利润9.80亿元,债权投资业务实现收益5.04亿元,占公司上半年归

母净利润的51.43%,是公司主要利润来源。

专业人士指出,23.96亿元的收购款对于华业资本来说不是小数目,按照债权收购的正常流程是一定要向债务人陆军军医大学第一、第二、第三附属医院确认的,包括今年之前的类似债权收购。但直到案发时,华业资本才突然曝出,之前所有债权均系恒韵医药伪造,债务人三家三甲医院不认账。那么之前的多次收购中,“向债务人确认债权关系”这一环节究竟是如何做的呢?

在每次收购交易的披露中,华业资本对于交易标的——应收账款债权的披露仅涉及收购金额和还款日期。例如,今年8月23

日,华业资本发布收购应收账款债权暨关联交易的公告,其中对于债权的介绍仅为“本次交易标的是恒韵医药对医院享有的应收账款债权,金额共计2.5亿元,医院到期回款日不晚于2019年10月23日”。

“关于债权具体审查的内容一般都会在上市公司公告中披露,披露的都是上列性和程序性的内容,”律师向记者解释道,“不过证监会交易所可以向他们发出询证函,要求他们提供具体说明。他们自己没披露,这个外部很难去获取,一般这种大项目,会请律师做专项审查。但不属于强制性出具法律意见的范围。”

记者多次联系华业资本方面求证,截至发稿时未收到回复。