

成交大涨 北京二手房市场“入春”

本报记者 庄灵晖 卢志坤 北京报道

多地二手房市场陆续“入春”。多方市场监测报告显示,2023年以来,北京、杭州、青岛、成都等重点城市二手房成交量出现明显回升,同环比涨幅多超50%,有城市二手房成交量同环比涨幅均超100%。相关市场行情下,多数城市挂牌量也同时出现上涨,但挂牌价格上涨的房源占比未出现明显增长,成交价格

也保持稳定,二手房市场各方都更趋理性。

多位分析人士认为,近期包括北京在内的多个城市二手房市场出现明显回温,与去年同期基数偏低以及前期积压的购房需求得到释放等因素有关。同时随着近期支持政策陆续落地,政策传导效果也逐渐显现,后续市场热度能够维持多久还要看宏观经济、政策、居民收入等多方面因素。

“近期北京二手房成交量回

升有疫情平稳等原因,也有支持合理性购房需求政策改变预期的原因,更为重要的是北京有着大量刚需和改善性住房需求。”首都经济贸易大学教授赵秀池向《中国经营报》记者表示,从近期市场情况来看,虽然市场成交出现明显回升,但各方观望情绪仍较浓厚,“房住不炒”导向下,成交价仍保持稳定,政策引导等因素影响下,预计后续市场将继续回暖。



中指研究院数据显示,2月份北京二手房网签套数环比增长超60%。图为3月3日北京朝阳一家中介门店。

卢志坤/摄影

成交量上涨

2023年1~2月,北京二手房网签套数较2022年同期增长超10%,其中,2月份北京二手房网签套数环比增长超60%。

“近期带看量有明显增加,成交量也确实上涨了不少。”记者走访时,北京市丰台区一位房产中介人员表示,实际上春节前后带看与成交量就出现一定恢复,只是不及近期增加明显,叠加市场成交数据有所延迟等因素,可以说近期的市场复苏已早有迹象。

多方数据也验证了该房产中介人员的话。

中指研究院数据显示,2023年1~2月,北京二手房网签套数较2022年同期增长超10%。其中,2月份北京二手房网签套数环比增长超60%,受2022年2月春节假期低基数影响,同比增长超70%。

诸葛找房数据研究中心统计数据也显示,2023年2月,北京二

手房成交量同环比涨幅均超50%;2023年1月,北京二手房成交规模虽有所下降,但同环比降幅已有所收窄,其中环比降幅为5.3%,较上月收窄13.09个百分点,同比下降29.41%,较上月收窄13.33个百分点。

除北京外,多方数据还显示,近期杭州、青岛、成都等多地二手房成交量均出现明显回升。

据诸葛找房数据研究中心统计,2023年2月,北京、佛山、东莞、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门等10个重点城市二手住宅成交62804套,环比上涨53.64%,同比上涨108.42%。

易居研究院近期发布的一份报告也显示,2023年2月,北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、南京和

厦门等8个重点城市二手住宅成交套数为79438套,环比增长78%,同比增长96%,成交量创下2021年7月份以来的月度最高值。

多方分析认为,近期多地二手房成交量回升,主要是前期积压的购房需求得到集中释放,同时也受支持政策传导等因素影响。

“2023年2月,随着春节假期结束以及疫情持续平稳,市场恢复常态化运行,多城信贷环境相对宽松,前期积压的购房需求加速释放,带动二手房成交量强势回升,达到历史中高位水平。”诸葛找房数据研究中心方面分析认为,从市场情况看,近期二手房市场有先于新房市场回温的趋势,随着传统楼市“小阳春”即将到来,预计3月成交回升态势有望

延续。

“近期市场活跃度好转的原因主要是此前疫情以及假期等因素影响下积压了部分购房需求,年后市场迎来需求集中释放。”中指研究院指数事业部总经理曹晶晶认为,经过一年多的持续调整,热点城市购房需求自发恢复意愿加强;同时多个核心城市此前已优化调控政策,随着预期好转,市场活跃度出现回升。

易居研究院上述报告则从需求、房源以及政策等三类影响因素,分析此次多地二手房成交量回升原因,指出近期市面上挂牌的房源数量明显增多,挂牌价格相对稳定,叠加政策支持与需求释放等,促成了近期多地二手房成交回升。

挂牌量上升

多个二手房交易平台数据则显示,截至2023年3月1日,北京市二手房挂牌量超10万套。

实际上,多地二手房成交回升的同时,挂牌量也呈现出上升趋势。

“近期新挂牌房源量也有一定上涨,可能部分业主想趁当前行情以及税收等优惠节点及时进行置换或出手。”北京市丰台区上述房产中介人员也表示,除带看与成交量有所回升外,近期新挂牌房源数量也出现一定上涨。

记者走访获悉,近期北京市

丰台区大红门、马家堡、青塔以及朝阳区十里河出现多套2023年2月份挂牌的房源,部分房源挂牌日期尚不足一周。多个二手房交易平台数据则显示,截至2023年3月1日,北京市二手房挂牌量超10万套,其中下午3时左右,新上房源数量约为6200套,至23时已超6500套,半天时间新增近300套。

多个重点城市同样存在二手

房挂牌量持续上升现象。

诸葛找房数据研究中心监测数据显示,2023年1月,上述10个重点城市二手住宅挂牌量为182.2万套,环比上涨6.97%,同比上涨76.23%。2023年2月,上述10个重点城市二手住宅挂牌量为193.61万套,环比上涨6.28%,同比上涨81.99%,同比已出现“四连升”;其中,深圳挂牌量涨幅超过48%,其次为北京和南京,挂牌量涨幅分

别为13.38%和11.38%。

“在当前购房政策相对宽松的情况下,业主想要加快置换房源,挂牌积极性较为充足。”诸葛找房数据研究中心方面分析认为,春节前出于资金周转、急需回笼资金等原因,业主挂牌出售意愿增强,大量房源被挂出;2023年2月,在住房信贷环境较为宽松,多城放松限售等利好之下,有置换需求的业主更是加快挂牌房源。

困境房企扭亏 整体恢复仍待时日

本报记者 余燕明 北京报道

2021年9月初,中国香港“打疫苗送豪宅”活动正式开奖,一位80后的疫苗接种者幸运地获得了位于观塘新楼盘“凯汇”一套住宅的所有权。

这套住宅的实用面积为449平方呎,约合41.7平方米,市场价值1080万港元,约合人民币886万元。它位于47楼,坐南朝北,视野开阔,站在阳台上可以清楚地看见观塘市区和狮子山景。

赠送豪宅的初心是为了鼓励香港市民积极接种疫苗。当时,香港信和集团旗下黄廷芳慈善基金及华

人置业集团有限公司(00127.HK,以下简称“华人置业”)宣布,将共同捐出凯汇项目的一套住宅,以抽奖形式送予已接种新冠疫苗的香港居民,响应政府的接种疫苗计划。

据《中国经营报》记者了解,观塘凯汇项目是由信和集团、华人置业与香港市区重建局合作开发的一个住宅项目,共有4栋住宅近2000套单位。其中,香港富豪刘銮雄家族控制的华人置业持有观塘凯汇项目10%的权益。

观塘凯汇项目是华人置业目前在香港拥有的少数发展物业之一,它在2021年作为“打疫苗送豪宅”活动的奖品给华人置业带来了

巨大的曝光量与影响力,2022年则帮助华人置业的经营业绩实现了触底反弹。

华人置业在2021年由于持有恒大集团相关股份录得亏损,但2022年所持观塘凯汇项目10%的股权带来了逾10亿港元的股息收入,促使该公司实现了扭亏为盈,全年净利润最多可能将达到12.7亿港元。

记者注意到,最早一批受房地产市场下行而陷入困境的房企,在过去一年努力处置摆脱负资产、化解债务风险之后,正在慢慢走出谷底。

除了香港房地产开发商华人置业,早在2021年初遇困的华夏幸福,2022年度也实现了扭亏为盈,

主要因为该公司的债务重组工作取得了重大进展,进而确认了相关的债务重组收益所致。

“去年从国内房企的整体经营业绩来看,利润普遍出现了大幅回调。一是由于前两年房企拿地成本非常高;二是因为房地产市场下行,各大城市房价下跌,导致开发项目毛利率下降,以及相应计提减值。”一位供职于外资会计师事务所的执业注册会计师告诉记者,“对于出险房企来说,债务违约推高财务成本,产生了亏损。但随着债务风险化解,重组展期工作取得进展,账面上的盈利水平将会得到修复。”

走出困境仍待时日

“华夏幸福在2022年度的经营业绩扭亏为盈,这对出险房企来说,是一个积极信号。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进向记者表示,“华夏幸福的扭亏为盈,得益于它在债务重组工作上取得了重大进展。债务压力对房企而言肯定是暂时的,房地产行业应该更有信心走出困境,重新回到健康发展模式上。”

但在2022年度,利润下滑及业绩亏损仍是大多数上市房企经营状况的现状。

根据克而瑞研究中心的统计数据,截至今年2月中旬,113家A股上市房企中已有67家发布了2022年度业绩预告,其中38家房企预计将会录得亏损,占比超过56%,22家房企连续亏损。2022年度预告盈利的29家A股上市房企当中,则有20家预计归母净利润同比减少,仅有5家房企预告归母净利润有所增加,另有4家A股上市房企实现了扭亏为盈。

这38家业绩预亏或盈利下滑的A股上市房企,大部分是由于疫情影响或房企开发项目结算结构变化导致利润减少。同时,房地产市场下滑导致各大房企对存货等资产计提了减值损失,这两个因素成为多数A股上市房企盈利下滑的主要原因。

除此之外,商业地产业务占比较高的房企由于纾困政策而主动对租户进行租金减免、多元化业务收入减少,出险房企债务违约导致的利息费用剧增,也削弱了部分A股上市房企的盈利能力。

以北京城建投资发展股份有限公司(600266.SH,以下简称“城建发展”)为例,根据中指研究院提供的数据,2022年,城建发展以372.2亿元的销售额,位居北京房企销售榜单第四,仅次于中海地产、首开股份和华润置地。而若以权益销售额口径计算,城建发展则能够凭借270.7亿元的销售额,位居第二。

但2022年度盈利状况依然不太乐观。根据城建发展发布的业绩预告,该公司预计归属于母公司股东的净亏损为7.9亿~10.9亿元,与上年同期相比由盈转亏。2021年,城建发展实现归母净利润6.4亿元。

对于业绩预亏的主要原因,城建发展方面解释称,公司在2022年对交易性金融资产采用公允价值计量且变动计入当期损益,期内公司和参股投资企业所持有的交易性金融资产股价下跌,导致公允价值变动损益和投资收益呈现较大负值。

另外,因新冠疫情影响,城建发展的子公司开发的部分项目未能按原计划于年内实现入住,未能结利,并且对商业地产租户实施了租金减免,导致当期利润下滑。

“整体来看,2022年度A股上市房企的业绩表现欠佳。”克而瑞研究中心一位分析师表示,“上市房企在短期内的盈利可能仍将继续走低,最主要的原因是2023年房企的结转项目仍然受到2021年和2022年房地产销售行情以及疫情影响,结转利润可能仍处于低位水平。”

困境房企触底反弹

日前,华人置业发布了2022年度正面盈利预告。该公司预计当期的营业收入可能增加5%~15%,上一季度的营业收入为13亿港元;相应净利润可能会达到10.4亿~12.7亿港元,与上年同期相比实现了扭亏为盈。华人置业在2021年度净亏损逾35亿港元。

对此,华人置业方面解释称,收入增加及产生利润主要来自香港观塘凯汇项目的股息收入。尽管华人置业所持观塘凯汇项目的权益比例仅为10%,但当期项目公司为其贡献的股息收入达到了10.14亿港元。

根据华人置业披露的资料显示,观塘凯汇项目占地面积约为23.42万平方米,总楼面面积约为185.36万平方米,分两期开发将建成4栋住宅楼,共计提供1999个住宅单位。截至2021年底,观塘凯汇项目工程建设已完成封顶,出售了第一期925个住宅单位及第二期900个住宅单位,目前已逐步确认了销售收入及利润,并向股东分红

派息。

除了香港观塘凯汇项目分派的逾10亿港元股息收入,华人置业旗下持有的投资物业在2022年度进行重估后产生的公允价值变动也实现了扭亏为盈。当期,华人置业由其位于英国的投资物业及一项位于中国香港的重建物业录得公允价值变动收益约5.28亿港元,而上年度则为亏损13.77亿港元。

另外,2022年,华人置业持有的上市股票、债券等证券投资产品的亏损净额亦有所减少。2021年,该公司由于出售其持有的证券投资产品录得了多达14.98亿港元的亏损;与此同时,其仍然持有的证券投资产品的公允价值变动亏损也达到了9.48亿港元。去年,华人置业出售证券投资产品带来了2800万港元的变现收益,持有的证券投资产品的公允价值变动亏损收窄至3.18亿港元。

2021年,华人置业实现营业收入约为13亿港元,净亏损超过了35

亿港元。如果计入其他全面综合损益,它的净亏损接近144亿港元。

华人置业在2021年的巨额亏损,主要由其当时持有恒大集团多达8.6亿股股份拖累所致。恒大集团的股票价格在2021年从年初的每股14.9港元下跌到了每股1.59港元,跌幅接近九成。于是,华人置业在2021年出售了恒大集团6.3亿股股份,剩余持有2.3亿股股份。

其中,华人置业在2021年出售恒大集团的6.3亿股股份录得了近78.7亿港元已变现亏损,而剩下所持恒大集团的2.3亿股股份公允价值变动进一步录得了30.5亿港元未变现亏损。

华夏幸福也预计将在2022年度实现扭亏为盈。今年1月底,根据该公司发布的业绩预告,当期归属于上市公司股东的净利润为11亿~16亿元。而在上年同期,华夏幸福归属于上市公司股东的净亏损超过了390亿元。

华夏幸福方面称,2022年度业