

# 多地“老破小”走出独立行情 二手房整体尚未企稳

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

随着各地陆续跟进落实“5·17”新政细则，多个核心城市二手房市场成交开始提升。其中，“老破小”房源在前期经历多轮价格下跌后，近期成交明显加速。

## “老破小”成性价比之选

租售比合适是近期不少“老破小”房源成交活跃度提升的主要原因。

6月中旬，记者在第三方平台看到，在北京6号线十里堡站附近，某小区一套56平方米的两居室挂牌价245万元。

经纪人李峰告诉记者，该小区建成年代为1984—2008年，户型基本为40—60平方米的一居和两居室。除了少数原业主居住外，因为临近地铁及朝阳大悦城，许多在国贸及附近区域上班的年轻群体会把该小区作为首套置业的选择。

在刚刚过去的一周内，该套房源新增了20余个关注。李峰表示，前几天有意向客户与业主面聊过，将价格谈到238万元，业主心理预期下调，后续估计还能再降几万元。

而早在2022年，该小区此类户型（楼层相近）成交价格在280万—306万元，自去年下半年以来，成交价格已降至228万—245万元。与此同时，同小区的三居室近一年的成交价格则下跌近100万元，价格已与2016年相近。

在李峰提供的该小区成交单上，记者看到，今年3—6月初，小区房源成交单价在每平方米4万元上下。5月中旬，一套58平方米的两居室以210万元总价成交。

附近几个“老破小”小区成交及价格走势均与之相近。在第三方租房平台上，这几个小区40—60平方米的房源月租金多在5000—7500元，少数房源甚至超过8000元。而这套56平方米的两居室，按照三成首付计算，净首付82万元，月供8500元。

在北京劲松片区深耕的经纪人姚洋向记者表示，自己近期带着明显增加。据了解，其所在

据了解，“老破小”房源由于建成时间早，多位于城市核心板块，整体配套相对完善，周边医疗、教育资源较为充足，也是相较于次新房、郊区新房更有优势的房源。

《中国经营报》记者近日走

的劲松片区地铁四通八达，医疗、商业、教育资源完善，许多在朝阳及东西城通勤的人士，如果预算不多，则首次置业一般会选择此片区的老旧房源。自去年下半年至今，区域内不少二手房源价格已下跌近30%。

记者看到，该片区某小区一套63平方米的顶层、小两居在上一周内新增了30个关注。据姚洋介绍：“近期价格已逐渐稳定下来，成交加快后，部分小区现在在中间楼层还没有释放新房源，只剩下顶层以及挂牌价较高、出售意愿不强的业主。”

中原地产研究院首席研究员张大伟指出：“价格跌到位，租售比合适是近期不少‘老破小’房源成交活跃度提升的主要原因。”

除了上述交通便利、通勤方便、配套完善的小区外，学区房也是近期二手房市场中成交较好的一类房源。

比如位于北京北四环内万柳区域内的蜂鸟家园，建成于2004年，此前曾因其强学区属性、低总价等特点，一度是许多家长选择学区房的“上车盘”。

从2016年下半年开始，其最小的44平方米户型成交单价由10万元左右一路飙升至2021年3月份的22.39万元，总价也从550万元左右升至近千万元。

2022年，随着北京学区划片改革落地，蜂鸟家园该户型成交单价降至17万—18万元，去年单价则降至14万元左右。而今年三月份，其成交单价进一步降至13万元左右。

第三方平台显示，目前小区内部分挂牌的同户型房源单价已

访北京市场了解到，一些交通便利、有教育资源加成的老旧小区，目前价格已跌至2016年的水平，在更高的租售比、完善的资源配套以及原拆原建等政策加持下，成为刚需客群的性价比之选。

回落至2016年的10万—12万元，总价也降至550万元以内。经纪人杨明告诉记者：“上学名额对业主挂牌价格有一定影响，名额刚用的价格便宜一些，名额没有占用的目前总价最低590万元左右。近期刚成交的一套房源，上学名额2029年腾出，总价500万元，是今年卖得最低的一套。”

张大伟指出：“在全国的热点大城市，特别是一线城市，‘老破小’占据了优质的地段，特别是价格跌了之后，性价比非常合适。”

记者了解到，“5·17”新政后，北京市场部分看房人群加快买房决策。中介人士向记者表示：“这类客户此前已经经过多轮看房，在与业主就价格几番磨合后，觉得当前价格合适，便果断入手了。此外，今年以来能够成交的二手房，仍是在价格上愿意作较大让步的业主。”

除了北京以外，近期上海、杭州、南京、成都等核心城市二手房去化加快，位于市区、交通便利、总价低或有教育资源加成的二手房受到刚需客群关注。

据张大伟介绍，5月份上海二手住宅成交1.71万套，环比增长5.35%。其中，5月最后5天（5月27—31日），在上海“沪九条”新政的推动下，仅外环内就成交了826套房龄超过20年、面积70平方米的小户型，成交量较政策出台前5天增长了5%。

此外，在今年全面放开限购后，杭州市内“老破小”成交也明显提升。杭州贝壳研究院数据显示，在5月9日新政后一个月内，杭州市区（含临安、富阳）中介共网签二手房7280套（不含自主签



“老破小”房源在前期经历多轮价格下跌后，近期成交明显加速。图为北京一老旧小区。 卢志坤/摄影

## 二手房市场仍未企稳

并非所有老旧房源都能快速去化。

自去年以来，几个核心城市二手房挂牌量不断攀升，二手房市场也开启了漫长的“以价换量”阶段。

今年4月份，易居研究院发布的相关报告指出，总体来看一线城市“老破小”类型的二手房价格从2016年年初开始拉升，但2016—2018年价格总体涨幅可控，至2018年年底及2019年年初时二手房价格开始拉升，到2021年一季度时达到高点。而今年一季度时，其价格已回落至2018年年底水平，但略高于2016—2017年。

自“5·17”新政以来，多个核心城市市场活跃度有所提升，特别是二手房市场成交开始放量。中指研究院数据显示，重点11城中多数城市二手房成交套数较去年端午假期出现增长，其中上海、深圳在前期政策影响下，市场活跃度提升明显；无锡、南宁、温州、佛山、湖州较去年端午假期有所增长。

虽然几大核心城市二手房价格已大幅下跌，但并非所有老旧房源都能快速去化。多位北京市场中介向记者表示，位置偏远、楼龄过老、配套缺乏的老旧房源挂牌量虽在增多，但成交却无明显变化，业主只能在价格上继续作较大调整。

张大伟提示，楼龄太老的房子尽量别买，特别是上世纪80年代以前的，基本已经接近危房。而根据上述西城区危房重建的案例，“目前

可能被改造的基本都是上世纪70年代以前的。”

6月中旬，李峰告诉记者，因为北京目前尚未跟进“5·17”新政细则，仍有不少客户尚在观望和与业主的谈判中。

陈文静指出，虽然成交热度在提升，但二手房价格下跌态势仍未出现明显改善。根据中国房地产指数系统百城价格指数，2024年5月，百城二手住宅均价环比下跌0.7%，跌幅较4月收窄0.05个百分点，价格的持续下跌，也表明当前市场尚未企稳。另外，部分城市二手房挂牌量仍较高，一定程度导致“卖日买新”的置业需求释放不畅。

近期，国常会进一步明确“去库存”“稳市场”的政策导向，陈文静认为，这为市场释放了更加有力的积极信号，建议相关举措加快推进落实。比如在“稳市场”方面，她建议北京加快跟进“5·17”新政，降低首付比例、降低房贷利率，缓解购房者观望情绪。除此之外，一线城市也有必要继续优化限制性政策，各地也要降低交易税费等，以降低购房成本。

在“去库存”方面，她指出，地方国企收储未售新房、国企收旧换新、盘活存量土地等去库存多种举措加快推进，以激活市场并帮助企业解困，有利于市场预期好转。其中国企收旧换新也有利于畅通一、二手链条，促进需求释放。

# 远洋持续出售资产 大股东中国人寿接手颐堤港二期近半股权

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

流动性压力之下，远洋集团(03377.HK)仍在持续出售资产以“自救”。

## 出售颐堤港二期全部股权

此次远洋集团出售的颐堤港项目是一处由港资开发商太古地产及远洋集团打造的以零售为主导的商业综合体，位于北京市朝阳区，北起将台路，西临酒仙桥路，在北京商圈享有一定知名度。

据了解，2008年奥运会前后，北京商业迎来一轮更新换代，彼时，大批新式购物中心入局。2007年，太古地产联合远洋集团获取颐堤港一期地块，当时该项目是太古地产继三里屯·太古里后，在北京第二个重点投资的项目。

2012年，颐堤港一期正式开业。现有总楼面面积约为17.6万平方米，包括一座面积8.7万平方米、拥有逾170家商店的购物商场；一座25层高的甲级办公楼颐堤港；以及太古酒店在中国内地开设的首间东隅品牌休闲商务酒店北京东隅，提供369间客房和套房。

随后，远洋集团和太古地产的合作不断深入。2015年，双方再次合作在成都推出远洋太古里项目，位于成都春熙路商业区是以零售为主导的综合发展项目，包含一座开放式、低密度的街区形态购物中心和一间附设服务式住宅的精品酒店，是国内商业标杆项目。

2020年12月，远洋集团与太古地产成功获取北京颐堤港（扩建）

6月7日，远洋集团发布公告称，拟将所持的北京颐堤港二期项目全部股权出售予大股东中国人寿(601628.SH、02628.HK)以及合作方太古地产(01972.HK)。

二期项目，这是双方第三次合作商业综合体项目。据了解，二期地块共两幅用地，分别占地约4.43万平方米及3.4万平方米，预期总楼面面积约39.36万平方米，将发展为以办公楼主导的综合发展项目，扩建部分包括一座购物商场、多座办公楼和一家酒店，预计总投资额达230亿元。

此前，太古地产和远洋集团分别持有颐堤港二期项目35%及64.79%的权益，北京将台区政府持有0.21%股权。根据远洋集团6月7日发布的公告，此次转让北京颐堤港二期64.79%股权，交易总代价约40亿元。

其中，股权转让总金额约为38.75亿元，中国人寿出资29.83亿元，收购项目公司49.895%股权；太古地产出资8.90亿元，收购目标公司14.895%股权。另外，中国人寿及太古地产还分别收购约9613万元、2869万元的债权，合计规模1.248亿元。交易完成后，中国人寿与太古地产各自在项目公司中持股比例相同。

据了解，中国人寿是远洋集团第一大股东，持股29.59%，此外大家保险集团是远洋集团第二大股东，持有其29.58%股权。

远洋集团在上述出售事项中

据了解，在此之前，远洋集团已多次向大股东中国人寿出售资产，此外其还在2022年年底时将所持有的商业标杆项目——成都太古里50%股权转让给合作方太古地产。

录得未审核的亏损幅度为17.63亿元，出售所得款项将用于偿还债务及各种款项的支付。

据其解释，受房地产市场下行的影响，集团面临重大流动性压力，难以通过惯常渠道取得融资。

目前，颐堤港二期正在建造中，远洋集团此前已向颐堤港二期项目投入63亿元。项目预计将于2025—2026年完成，因此短期内不会为其带来现金回报。且其与短期内能收回原始投资的住宅物业项目不同，以办公为主的综合开发项目未来回报仅可在长期实现。

远洋集团表示，此次出售是为确保有资金支持项目的正常开发建设，亦为收回现金偿债、解除未来对该项目的出资义务。

根据转让协议，尽管上述买方有权向远洋集团以外的其他方转让或出售颐堤港二期的股权及相应的债权，但远洋集团享有优先报价权。根据公告，转让给太古地产的股权，可在本次交易满2年或3年时行使优先报价权；转让给中国人寿的股权，则将远洋集团的优先报价权延长至2037年9月30日。

记者就颐堤港二期后续建设及运营安排联系远洋集团，对方不予置评。

## 此前已多次出售资产

事实上，在此次出售颐堤港二期项目之前，自2022年以来，在流动性压力下，远洋集团已多次出售资产以“自救”。

早在2022年4月份时，远洋集团就颐堤港一期项目与中国人寿展开合作，以此筹得30亿元资金；当年6月份，远洋集团将其位于北京市丰台区丽泽商务区的锐中心项目股权出售给了中国人寿，交易对价50.15亿元；10月份时，以2.33亿元向中国人寿地产平台国寿置业出售了北京中国人寿金融中心10%股权；11月，远洋集团以7736万元向远洋服务出售位于北京及深圳的两处物业。当年12月底，远洋集团及远洋服务以54.65亿元对价将成都太古里项目50%股权出售予合作方太古地产；此外，当年年底，远洋集团发行一笔规模为13亿元的REITs产品，同样是中国人寿及其控股的广发银行参与认购。

去年5月29日，远洋集团还将北京远洋未来广场的各项权益转让予居然之家，到手资金3.49亿元。

这些出售资产所得的资金，大部分均用于偿还现有债务及用作一般营运资金，但公司依旧面临较大的流动性压力。

至2023年6月末时，远洋集团流动性压力显现，境内外债券价格均出现大跌。与此同时，为系统性提升远洋集团的流动性，以增强其抗风险能力，大股东中



远洋集团拟将所持的北京颐堤港二期项目全部股权出售予大股东中国人寿以及合作方太古地产。 视觉中国/图

国人寿联合大家保险派出工作组入驻公司，并对董事局人员进行调整。

据其财报显示，截至2023年年末，远洋集团借款总额约961.4亿元。其中须在1年内偿还的借款达697.5亿元，另外110.3亿元须于1—2年内偿还，而集团现金及现金等价物仅19.9亿元。

为改善流动性并获得资金，远洋集团一直在制订多项计划及措施，包括为资产寻找潜在买家。上述颐堤港二期即为规模可观且适合变现的物业资产之一。

据了解，远洋集团于2023年7月下旬开始与境内债券持有人就“18远洋01”展期进行沟通，随后在当年8月末展期方案获得通过。与此同时，多只境内债券的展期沟通工作也在同步进行。今

年1月份时，远洋集团7只公司债券和3只资产证券化产品的展期方案获得持有人会议表决通过，涉及总金额达到182.66亿元。

而在境外债方面，远洋集团于2023年9月15日发布公告称，旗下8笔境外美元债券自当天上午9时起在香港联合交易所有限公司停牌。同时，远洋集团将暂停支付所有境外债务，进行全面重组，8只债券余额39.18亿美元。

作为第一大股东，中国人寿在今年年初的公开业绩会上表示，针对市场关注的对远洋集团投资的话题，公司目前对于远洋集团的投资敞口非常小，去年已经开展了减值工作，所以远洋集团不会对公司未来产生任何不利的新增影响。