

刚需盘快速升温 部分二手次新房月内价格涨10%

## “9·30”新政刺激月余 北京楼市分化加剧

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

随着政策效果持续显现,北京楼市有明显回暖迹象。

《中国经营报》记者近期走访了解到,自10月以来,北京新房线

### 改善型新盘热销

目前朝阳北部的新房基本都是改善型项目,区域成交热度在整个北京市场中位于前列。

“项目现在一期仅剩尾盘,如果考虑大面积的户型,可以看看新开盘的二期项目。”

11月初的一个周末,记者在朝阳孙河板块的中建璞园售楼处内看到,沙盘和样板间内挤满了前来看房的人,其中不少客户正在展厅内签约,因为没有空余座位,置业顾问表示稍后再发送项目电子资料和首付、月供金额等信息,随即便开始接待下一组客户。

据了解,该项目由中国建筑一局(集团)有限公司(以下简称“中建一局”)旗下地产公司中建智地开发,一期项目于去年9月2日开盘。共983套房源,户型包含74平方米的两居室和88、99平方米的三居室,以及125平方米的四居室,销售指导价7.98万元/平方米。

该项目二期地块即是在今年6月份,北京成交的首宗“住宅+产业+配套”组合供应用地中的孙河乡前苇沟地块,销售指导价同为7.98万元/平方米。当时,中建智地联合体以112亿元底价竞得该组团地块。

置业顾问告诉记者,项目一期面向的客群更广泛一些,二期产品全部为改善型四居室,共计442套,面积从125—210平方米,总价在1100万—1750万元/套。

记者了解到,今年以来,北京新房市场持续承压,不少项目纷纷“以价换量”,同时市场分化加深,产品力较好的改善型项目普遍热销。

以朝阳区为例,一位中介人士告诉记者,目前朝阳北部的新房基本都是改善型项目,且80%都位于五环外,区域成交热度在整个北京市场中位于前列。

上述中建璞园即是改善盘中热销的楼盘之一。据了解,10月

上咨询量和案场来访量均呈现明显增加的趋势,部分热门板块改善型项目以及性价比比较高的刚需盘去化迅速。

二手房市场方面,总价400万元以下的房源成交量持续攀升,

13日项目开盘首日去化200多套,签约额达22亿元,成为10月份北京新房网签额第二名。

据了解,中建智地所拿的组团地块中,除了中建璞园二期,另一宗位于酒仙桥的地块被定名为北京宸园,因位置优势和高端改善盘的定位,同样在开盘后快速去化,开盘首日销售额61.5亿元,是10月北京新房网签销冠项目。

今年9月30日,北京发布楼市新政,内容包括降低存量房贷利率、下调个人住房贷款最低首付比例、加大住房公积金贷款支持力度、调减非京籍家庭购房社保或个税缴纳年限、调整通州区住房限购政策、加快构建房地产发展新模式等方面,相关部门还表示将适时取消普通住房和非普通住房标准。

多位中介人士告诉记者,整个10月份,不少新房意向客户快速入场,加快买房决策。除了部分改善型楼盘外,成交量高的还是以刚需群体为主的楼盘。

在通州万科东庐售楼处,看房客甚至要排队等候案场置业顾问。该项目由万科于去年8月份拿地,去年11月开盘,户型包含65—120平方米的二—四居。

置业顾问告诉记者,项目位于地铁6号线物资学院站附近,周边配套完善,目标客群为首次置业或首次改善置业的青年群体,多在朝阳通勤。其中,65平方米的两居室因为总价较低,在所有户型中去化最快,“不少在朝工作的女性客户正是看中了这点,看房后迅速入手。”

据了解,此前通州区实行“双限购”政策,今年年初时虽然取消了各类家庭需在通州落户3年或缴纳个税、社保满3年的时间限制,但仍需非京籍或京籍非通州

从而带动10月份成交量创下近19个月来的新高。与此同时,市场分化也在加剧,部分板块次新房一个月成交价格上涨近10%,而位置偏远的“老破小”房源仍未见明显止跌迹象。

所在地的居民家庭在通州区存在劳动关系。而在今年9月30日,通州彻底放开执行了9年的“双限购”政策,很多在朝阳通勤的客群有了“上车”的资质。

记者从万科东庐案场了解到,该项目在通州全面放开限购后成交量明显增加。今年1—10月成交514套,远高于同期通州区其他项目成交量。

该项目营销负责人告诉记者,项目签约的650组客户中,“90后”占比达六成,外省客户占比超七成,目前项目销售去化率已超80%。

除了万科东庐外,10月份成交量靠前的还有房山区的刚需楼盘御和园、京熙·润府。中介人士告诉记者,这两个楼盘都是因为总价较低、距离地铁近,且新房项目品质较好,吸引了不少房山本地的客群。“因为刚需量大,两个项目的成交量在10月份均名列前茅。”

据统计,整个10月份,北京新建商品住房网签4500套,均价5.6万元/平方米,环比分别增长50.1%、18.2%,4500套的网签量也是今年以来新房成交的新高。

值得注意的是,新房到访量和成交量提升的同时,部分项目宣布收回此前的折扣。

大兴区某项目置业顾问告诉记者,从11月起,项目折扣全面回收2个点位。据了解,该项目所在的大兴区是今年新房降价的主要区域,在6月份开发商冲刺年中业绩时,南城四环以外区域出现了不少特价房,降价幅度能达到15%—20%,每平方米降价将近1万元。

不过,该区域一位房企营销总监告诉记者,整体来看,近期北京新房市场上宣布收回折扣的项目仍是少数,占比不足20%,具体仍要分项目和板块。

### 二手房持续分化

在朝阳区望京板块某小区,记者了解到,总价在800万元以上的二手房源近期成交价出现小幅上涨。

“9·30”新政之后,与新房市场相比,二手房市场的升温则更为迅速。

记者了解到,从去年3月“小阳春”之后,北京二手房价便开启了漫长的“以价换量”,年内不少小区价格下跌20%—30%,购房者观望情绪较重。

但从今年5月,尤其是“5·17”政策出台以后,二手房可议价空间逐渐缩小,不少业主不再接受较大幅度的“砍价”。从“6·26”政策发布以来,6—9月成交持续放量,价格小幅下滑至逐渐稳定。

在9月底的政策影响下,不少二手房看房群体缩短决策周期,加快入场。根据北京链家数据,国庆节期间,北京二手房带看量较去年同期增长五成,成交量则增长近2倍。

国庆之后,市场热度仍然不减。据中原地产首席分析师张大伟介绍,以往政策出台后,市场热度一般维持2周左右,但今年整个10月份,北京二手房市场成交量一直保持高位。

其中,成交率先升温的是总

价在400万元以内的刚需房源,特别是“老破小”,因为前期价格已下跌许久,10月份在政策影响下,刚需首套置业群体加快签约,叠加最近的降息,成交仍在放量。

整个10月份,北京二手住房网签1.7万套,均价5.23万元/平方米,环比分别增长31%、2.4%。1.7万套的网签量创下近19个月新高。张大伟解释称,二手房网签一般具有滞后性,10月份北京市场实际成交量约为2.5万套,是2017年以来新高。

此外,二手房市场分化趋势愈加明显。在朝阳区望京板块某小区,记者了解到,总价在800万元以上的二手房源近期成交价出现小幅上涨。

一位深耕朝阳区的中介人士告诉记者,区域内二手房成交情况在10月份分化明显,朝阳公园、望京、太阳宫等几个热门板块内,楼龄在2010年之后、位置优越的次新房近期咨询量大增,部分小区房源成交价格在一个月内涨价近

10%(相较于“9·30”政策之前)。其他区域多数二手房价格趋于稳定,但位置和自身条件相对较差的“老破小”由于咨询量少,价格仍处于下降趋势。

记者从多个片区中介人士处了解到,在2017年整个北京市场最高点之后,这类次新小区在2017—2021年又涨了两轮。从去年3月份“小阳春”至今,北京不少小区成交价格跌幅在30%左右,但不少次新房由于楼龄较新、产品布局合理且较为稀缺,价格跌幅度低于市场平均水平,在15%左右,目前价格约为2017年的水平。

一位贝壳经纪人告诉记者,目前贝壳网站上挂牌的近16万套房源中,次新房占比仅在10%—20%。而楼龄在2005年之前的房源占比近70%,房源选择十分充裕,这类房源在2017—2021年涨幅有限,目前价格普遍低于2016年整体市场上涨之前的水平。“从成交数据来看,这些房源价格后续可能还会继续下跌。”



11月初,北京朝阳区项目中建璞园售楼处内,看房客大增。

吴静/摄影

## 以4.68亿元剥离房地产业务 华远地产遭问询

本报记者 王登海 北京报道

在房地产市场深度调整的当下,华远地产股份有限公司(以下简称“华远地产”,600743.SH)也在计划去地产化谋求转型。

日前,华远地产披露《重大资产出售暨关联交易报告书(草案)》(以下简称“草案”),拟以现金方式向控股股东北京市华远集团有限公司(以下简称“华远集团”)出售

### 去地产化

华远地产是国内最早创立的房地产品牌之一,于20世纪80年代初进入房地产业,于1994年在上交所上市,其控股股东华远集团为北京市西城区区属国有企业。

在中国房地产业的起步阶段,华远地产以其市场表现和品牌影响力,与万科齐名,形成了“南万科,北华远”的说法。

然而近年来,受宏观调控政策和市场需求减弱的双重影响,房地产行业面临挑战,华远地产也未能幸免。

有关资料显示,华远地产主要通过全资子公司华远置业从事房地产开发业务,受房地产行业波动影响,自2021年以来上市公司即处于持续亏损状态,且截至

公司房地产开发业务相关资产及负债,交易价格合计4.68亿元,本次交易构成重大资产重组。

《中国经营报》记者观察到,华远地产本次交易拟转让的标的资产包括华远地产持有的华远置业100%股权、华远地产对华远置业及其子公司的应收款项、华远地产应付债券以及应付款项等债务。

对于此次交易,上海证券交

目前仍未有明显改善迹象。

相关数据显示,2021年、2022年、2023年和2024年1—6月,华远地产的营业收入分别为136.93亿元、109.24亿元、159.86亿元、28.13亿元,同比增速分别为77.13%、-20.22%、46.34%、-38.86%;归母净利润分别为-6.69亿元、-38.22亿元、-15.37亿元、-3.92亿元,已经连续亏损多年。

在归母净利润连续亏损的同时,华远地产通过债务融资方式筹集资金以支持房地产开发业务,导致自2021年以来上市公司的资产负债率持续保持在较高水平且逐年增加。

2021年年末、2022年年末、2023年年末和2024年6月末,上市公司资产负债率分别为81.46%、85.87%、88.55%和89.93%。在上市

易所(以下简称“上交所”)发出问询函,要求华远地产对草案中提及的持续经营能力、资产评估情况等问题进一步说明。

对于此次被问询的情况以及交易的一些细节问题,记者致电华远地产方面,对方要求发采访函至公司。记者发函后,再次致电华远地产方面,对方称已经收到采访函并转送至相关负责人,不过截至记者发稿,未收到对方回复。

公司母公司层面,截至2024年6月末已发行债券余额合计为76.90亿元,上市公司面临较大的偿债压力。

对此,华远地产方面表示,公司房地产开发业务已持续对公司整体经营业绩造成不利影响。

在此背景下,华远地产决定上市公司拟将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东华远集团,未来上市公司将聚焦于能够实现稳健经营板块的业务发展,实现业务的战略转型。

华远地产方面认为,通过此次交易,可以降低公司的负债总额和资产负债率,增强盈利能力,提高抗风险能力,从而提升资产质量,整体业绩和持续经营能力,为公司的持续发展提供支持。

### 估值遭问询

在华远地产此次资产重组中,涉及的标的资产包括华远地产全资控股的华远置业100%股权、对华远置业及其子公司的应收款项,以及华远地产的应付债券和应付款项等债务,转让价格总计4.68亿元,将以现金支付方式进行。

有关资料显示,华远置业由北京首汽集团公司、北京市华远地产股份有限公司、北京首都旅游国际酒店集团有限公司共同出资成立,主营房地产开发和商品房销售。截至2024年上半年,华远置业营业收入为1023.28万元,净利润为2247.2万元;总资产150.97亿元,净资产为-21.03亿元。

根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的《资产评估报

告》(中天华资评报字[2024]第10806号),本次评估采用资产基础法对标的资产组进行评估。以2024年4月30日为基准日,采用资产基础法评估后的标的资产组评估价值为46814.29万元,与标的资产组单体层面净资产账面值-142492.43万元(已扣除永续债212890.13万元)相比,评估增值189306.71万元,增值率132.85%;与标的资产组合并层面归属于母公司所有者权益账面值-17958.57万元(已扣除永续债212890.13万元)相比,评估增值64772.85万元,增值率360.68%。

对于这一评估结果,上交所也提出了进一步的质询。上交所指出,华远地产对华远置业及其子公司的应收款项账面原值109.64亿

元,华远地产应付债券以及应付款项账面价值73.69亿元,华远置业100%股权的账面价值等情况未作详细说明。

因此,上交所要求华远地产列示华远置业及其主要子公司的具体财务数据,并结合主要子公司财务状况及经营情况,说明长期股权投资大幅减值的原因及合理性;区分三项资产,说明资产组中各部分的具体评估情况及交易作价确认依据,并说明交易作价是否公允、合理,是否有利于维护上市公司及中小股东利益;同时要求说明,本次交易以资产组形式进行整体评估的原因和合理性,以及评估结果是否公允合理。

### 持续盈利能力存疑

在华远地产实施本次重大资产重组之后,公司或将面临经营规模缩减与盈利水平骤降的双重挑战。

根据华远地产披露的数据,2022年度、2023年度、2024年1—4月,标的资产总额分别为433.29亿元、288.61亿元、265.58亿元,上市公司的资产总额分别为444.66亿元、305.58亿元、317.52亿元,标的资产占上市公司总资产的比例分别为97.44%、94.44%、83.63%。

在营收层面,标的资产在上述对应时间段内的营业收入分别为107.14亿元、157.32亿元和10.68亿元,几乎与上市公司整体营收(109.24亿元、159.86亿元、11.59亿元)持平,占比高达98.05%、98.39%、92.21%。

因此,这也意味着,华远地产一旦房地产开发业务相关的资产负债被剥离,上市公司的资产规模与营业收入势必将经历大幅度缩水。

尽管华远地产方面表示将统筹相关资源,继续做大做强酒店运营、物业管理等现有业务,但从当前情况来看,这些业务的规模并不算大。

华远地产2023年年报显示,截至报告期末,公司用于出租经营的主要房产面积共计约20万平方米,已出租经营面积约为18万平方米,出租率约为90%,报告期内完成出租经营收入37266万元,主要出租的项目为北京铭悦好天地、京西大悦城、长沙的华中心T1写字楼、君悦酒店、凯悦嘉轩酒店等。

同年,华远地产酒店产品收入仅达到2.57亿元,这无疑对公司的持续盈利能力提出了严峻考验。

因此,上交所对上市公司交易完成后的持续经营能力提出了问询,要求公司就剩余业务所处细分领域的市场竞争格局、公司资源积累、历史经营业绩、关联交易占比等情况,说明公司剩余业务的核心竞争力,是否对关联客户存在重大依赖等问题。此外,还要求说明此次交易所获资金的具体使用安排,并结合公司前期酒店运营与物业管理业务、资产、人员情况等,说明公司转型酒店运营、物业管理的战略规划,拟增强公司盈利能力与经营稳健性的措施,以及控股股东华远集团后续是否有置入资产的计划与安排。