

实探杭州楼市新变化：政策刺激效果明显 可持续性待观察

证券时报记者 李小平

10月16日，杭州发布《关于优化调整房地产市场调控措施的通知》，通知放松住房限购政策，将限购范围由原来的9区，调整为4区。新政调整后楼市成交情况、行业动态，成为过去一周杭州本地媒体、地产圈关注的焦点话题。

杭州放松限购政策后，当地的房地产市场正在发生怎样的变化？连日来，证券时报记者以购房者的身份，对杭州多个区块的热门楼盘进行了实地探访。种种迹象显示，政策调整后的杭州楼市出现了较为明显回暖。不过，这种反弹在业内意料之中，反弹的持续性更受关注，持观望态度的人有人在。

“浙C”牌照大巴现身

10月22日傍晚，天色渐暗，路灯已明，杭州城北的多个楼盘的售楼处，似乎还看不到下班的迹象。位居崇贤板块的在售楼盘招商爱达1872门口，还陆陆续续有访客开着小车驶入。

记者走进售楼处时，数百平方米的大厅看上去还很热闹，大概10来组的人意向购房客户，有的正围着沙盘听置业顾问介绍，有的则坐在大厅的沙发上交流。见到有客人前来楼盘，招商爱达1872的置业顾问马上迎了上来。从项目开发背景、在售楼盘的卖点，到周边配套，其他楼盘的优缺点，置业顾问熟练地向记者介绍起来。

当问及最近的访客情况时，招商爱达1872置业顾问称，“这两天恰逢新政策实施后的首个周末，来的客人特别多。今天已经来了100多组，昨天更多，很多时候都接待不过来。最后一组客户，一直到晚上11点才离开。目前，96套在售房源，已经有100多组意向客户登记在册了。”

另外，招商爱达1872上述人士还称，“杭州楼市新政调整后一周来，温州来的访客，到今天已经是三趟了，每趟都是40-50人。”

上述楼盘所处的崇贤街道，属于杭州市临平区。杭州楼市新政后，近杭州主城区的崇贤板块，成为受益者，该片区也是近期杭州楼市的热门板块。10月16日杭州实施楼市新政后，网上传出当晚温州看房团夜袭上述楼盘。不过，面对那些停靠在售楼部门口的“浙C”牌照大巴车和现场看房的照片，相当一部分观点认为是该楼盘在为营销造势或者炒作。

22日中午时分，招商爱达1872非常热闹，目测访客人数近百。值得一提的是，证券时报记者恰巧在上述楼盘的大门口，遇到了一辆来自温州的“浙C”牌照大巴车。

当时，记者还随机询问几位访客，但均称不是来自温州。随后，招商爱达1872“热情”的置业顾问，使得记者再也没有机会与其他访客交流。

超高的气，也吸引了周边楼盘前来抢客。走出售楼处时，记者就遇到了周边楼盘的几位置业顾问，正在门口揽客。

这些周边楼盘的置业顾问称，“这波浙C牌照大巴车的客人，大概有40-50人，大概在该楼盘待了1个小时左右就走了，估计后面又去其他楼盘了。我们也想凑过去拉几个客人，但根本没有机会靠近，无法分辨到底是不是温州人。”同时，他们还称，“这个楼盘没有他们销售说得那么好，前期开盘的100多套房源，实际成交只有一半左右。”

公开资料显示，该楼盘临近建设中的地铁15号线，在售均价约2.3万元/平方米，与周边2.6万元/平方米左右二手房相比，尚有一定的竞争力。部分房源在2023年8月、9月开售时，确实进行了摇号，中签率分别为69.14%和76.8%。

不过，中签率不等于最终的认购，弃购也经常出现，特别是在政策调整前的楼市低迷期，但弃号的房源，可以由顺位号补位。一般来说，摇号中签后，出现大面积弃购情况可能性不大。

限购区尾盘清仓热闹

尾盘往往是地产商头痛的问题，杭州楼市新政实施后，处于限购区的尾盘也有自己的卖点，一些曾经被人“嫌弃”的尾盘，也吸引了不少的访客。

杭州限购政策调整后，上城区、拱墅区、西湖区、滨江区等4区，仍处于限购范围内。根据调整后政策，杭州市户籍家庭在杭州市限购范围内限购2套



李小平/摄 周靖宇/制图

住房，非杭州市户籍家庭在杭州市市区范围内有缴纳城镇社保或个人所得税记录的，在杭州市限购范围内限购1套住房。

杭州限购政策调整后，虽然上城区等4区仍处于限购范围内，但是，新政实施后仍带来了不少增量客户。

“调整后的杭州房地产政策，几乎相当于给非杭州市户籍的购房者，提供了一个难得的购买主城区房子的机会。”在探访过程中，多位业内人士对记者称，“根据新政，非杭州户籍的客户，只需缴纳1个月个人所得税，就可以在主城区拥有购房资格。这种个人所得税的限制门槛，其实中介只要1000元左右的服务费，就可以全部处理好，非常简单，都已经形成产业链了。”

处于限购范围的杭州拱墅板块的保利联发·臻和雅颂，地理位置较好，临近京杭大运河，拥有文澜中小学双学区。该项目2023年2月以来分多期开盘，但目前仍有部分尾盘在售。10月22日，记者前往该楼盘探时，访客人数估计达到30-40位，这也使得原本面积不大的售楼大厅，看上去显得拥挤，一些找不到空位的访客，只能站到屋外与置业顾问沟通交流。

臻和雅颂的置业顾问称，目前，该项目在售房源只有8套。但是，周末这两天，每天来看房的客人超过100组，忙得接待不过来，因为这两天说得太多了，嗓子都开始痛了。谈及访客的结构，置业顾问称，政策调整后，一些杭州户籍的人又拥有了主城区房票，这些人是最看房的主力，但是，也了解到一些访客来自温州、台州、金华等地，甚至还有外省的访客。

同样属于杭州拱墅区的运河新城板块，是近年来崛起的新兴区域，但地理位置离主城区有一定距离。处于该板块的招商花映里，同样处于清仓阶段，这个周末的访客也是陡增。

招商花映里置业顾问称，最近这个周六，一天就接待了近200组访客，这几乎是政策调整前一天的访客量。有些是来看看了解情况，但有些实实在在变成了成交量。从最近一周的销售来看，实际成交情况很不错。所以，楼盘也改变了清仓的销售计划，原本的清盘时间是11月底，现在已经计划本月就要清盘。

如果说杭州楼市的热门板块，奥体板块不得不提及。第19届亚运会取得的成就，也将杭州奥体板块的热度推上了新高。

位于奥体板块的兴耀望阙轩项目，是杭州放松楼市限购后关注度颇高的楼盘。10月20日，记者前往该项目探时，周边的马路上停满了亚运安保

政策刺激效果明显

的大巴车，售楼处大门紧闭。就在记者感到意外时，从售楼处走出了一位该项目工作人员告诉记者，“望阙轩即将开售的房源，由于购买的客户太多，已经于前两天结束了登记时间，现在正处于客户筛选阶段，售楼处要等到下周才开放。”

问及这次登记的人数有多少？为什么工作日不开放售楼处，上述工作人员不愿回应。

不过，该售楼处周边的地产中介告诉记者，“望阙轩是当前杭州楼市的红盘，限售均价为4.6万元/平方米，而周边二手房高达8万元/平方米左右，在售房源198平方米起，所以买到就等于赚到几百万，这也使得该楼盘吸引了大量客户。这一次抢不到房的客户，也会继续参与摇号，所以，也不需要开门揽客。”

公开资料显示，地处杭州奥体板块核心区的兴耀望阙轩项目，直线距离博览中心约600米，距离奥体印象城约800米，距离SKP约2公里。项目户型有198平方米、210.7平方米和244平方米三种，均价4.6万元/平方米，总价最低746万元，最高1224万元。若有幸福中，确实与周边二手房存在数百万的差价。

正因为巨大的赚钱效应，尽管兴耀望阙轩已经结束了登记时间，仍有不少购房者慕名而来。在记者与上述地产中介交流的半个小时，陆陆续续遇到三组意向购房者，其中一组还是专门从嘉兴驱车专程赶来，但听到中介说需要顶格102个月社保才有资格参与摇号，留下电话就走了。

10月20日，兴耀望阙轩公布摇号结果，此次在售148套房源，中签率为6.14%，低于9月初92套房源6.81%中签率。这也说明参与摇号的购房者在增加。

与此同时，一些热门地段的二手房市场，也陡然升温。

杭州奥体板块的一家地产中介对记者称，“最近，我们店每天带看客户的数量接近20组，而在新政之前可能日均不到5组。看房人数的增加，也提高了房东对价格的预期。最近，就遇到了一起临时加价事件。本来价格都谈好了，到了正式签约环节，房东临时要求加价10万，结果双方不欢而散。”

“政策刺激效果很明显，市场反映挺快，也挺火。”问及新政后杭州二手房市场情况，杭州城西板块一家地产中介对记者称，10月16日杭州实施房地产新政后，市场反应很敏感，现在每天咨询、看房的量明显多了起来，而且客户下单、成交的速度加快了。最近几天，该店就成交了2-3套，做得好的兄弟店，最近成交了7-8套。而在在此之前，经常遇到1个月都没有成交的一套的情况。

数据显示，在10月16日新政出台的当天，杭州二手房成交量就达到198

套，而上月杭州二手房日均数为133套。此后10月17日-21日，杭州二手房成交量升至227套、226套、243套、295套、235套，10月22日，二手房成交更是达到349套。

热度可持续性待观察

从记者对业内人士采访来看，杭州楼市政策的调整，新政后的市场反弹，在他们的预期之中，他们更关心这种反弹的可持续性。

“在杭州限购政策调整之前，广州、南京、沈阳等10多个省会城市，已经相继调整或完全放开限购政策。所以，这次杭州楼市限购政策的放开，早就在市场的预期之中。”与记者相识多年的某地产项目销售负责人称，近期，网上所说的某某购房团现身杭州楼市，也是市场对政策调整早有反应的表现。

其实，早在政策调整前，就有中介到杭州周边县市去组织看房团，只待限购政策正式调整。“不单单是温州人，我们在售项目，最近也有包中巴过来的丽水、金华等地看房客。”

限购调整后，与多数城市反应平平不同的是，杭州楼市对新政的反应较为敏感。

“从近期杭州楼市来看，除非地段非常差的项目，普遍都出现了访客明显回升的情况。”上述地产项目销售负责人称，“比如说，我们公司目前在杭州的多个地产在售项目，以前售楼部到了下午5-6点就没人了，现在忙到晚上10点还亮着灯。刚刚过去的这个周末，我们拱墅区的一个楼盘，登记看房的访客超过了200组，而以前日均只有40-50组。但是，这种热度能持续多久还不知道，更不能判断杭州楼市就此发生转折，所以，现在谈政策效果，还为时尚早。”

据悉，此次新增的购买力可以分为两部分，首先是杭州本地户籍的房票，限购政策调整后，使得此前被压抑的购买力得到释放，新增了一批拥有房票的。其次是对其他城市产生一定虹吸效应，浙江是全国最富裕的省份之一，省会杭州拥有的教育、医疗、就业等方面优势，是省内其他城市无法比拟的。所以，政策调整后出现了外地看房客。

“供求关系决定房地产市场，现如今，房地产市场早就处于供过于求的阶段。这一点，温州人还是能够看得明白。近些年，在杭州购房的温州人，绝大部分是出于子女教育和就业考虑。虽然不能完全排除其他人的买房是出于投资、保值考虑，但当年盛行的温州炒房团，绝无可能再现。”一位温州籍新杭州人对记者如是说。

“相当一部分当年的温州炒房团人员，至今还没解套。”上述温州籍人士还对记者称，“这些年，我多次与曾经参与炒房的温州朋友交流过，有些是被当年的民间借贷危机冲击还未恢复，有些则是载在前些年炒房中的。比如说，一个朋友当年2000多万在温州买了排屋，10多年过去，现在的价格缩水到了1000多万元。”

“此次限购政策调整所带来的刺激效果，不能说明杭州房地产市场就此回升，关键要看持续性。按照目前政策，杭州多区已完全放开限购，理论上想买多少就可以买多少，这就考验市场的购买力。”某上市房企董秘对记者称。

从上述协议签约各方背景来看，广东晓兰新能源成立于2022年，其公司大股东为深圳市京兰基金管理有限公司。深圳氢蓝动力成立于2018年，致力于自主创新，研发生产具有国际竞争力氢燃料电池系统、电堆和关键零部件，产品开发能力和核心技术指标已达到行业领先水平，该公司是深圳氢能行业协会发起方之一，参与深圳市氢能行业标准制定。

公告显示，京威股份与广东晓兰新能源、深圳氢蓝动力均不存在关联关系。此外，广东富达为深圳五洲龙第二大股东，持股38.01%，与京威股份也不存在关联关系。

京威股份表示，各方拟在深圳区域共同打造氢+钛新型能源汽车整车生产的生态产业链。以广东晓兰新能源为主导，其他各方战略协同，从汽车生产资质、协同产业、资本运作、市场订单、政府资源等多方面战略整合，打造集氢+钛整车生产为一体化的新能源汽车产业生态，集汽车零部件、车身附件、智能电子系统、氢动力、整车研发及生产的氢钛新能源汽车基地。

未来在中国市场上销售氢能源商用公交车、商用物流车、商用重卡、专用车、环卫车等；运用国内

风电、光伏发电等成熟技术，降低制氢成本；整合商用车行业资源、运用物流大数据降低运输成本；带动绿氢能源技术产业革命。

公告显示，重组后的新合资公司定位于专注氢燃料电池专业制造，从客车扩展到卡车、轻客等商用车全品类，这将补上深圳氢燃料电池汽车产业最后一块拼图，形成从上游零部件、中游系统、下游整车厂的完整产业链，助力深圳氢能战略的实施推进。

上个月，京威股份曾发布一份关于深圳五洲龙整合、规划、发展的公告，彼时就提出引进战略投资者（包括产业投资者）面积或股东增资，以化解债务事项及开发工业上楼项目。

其他规划还包括充分利用深圳市政府“工业上楼”政策，重新启动深圳五洲龙在原有的工业土地上建设总部基地和氢能汽车产业园区；建设氢能汽车研发、生产、销售总部；在同条件下，优先委托龙岗城投公司负责深圳五洲龙“工业上楼”项目申报及合作与建设。

关于深圳五洲龙现状，该公司现有位于深圳龙岗区土地面积95139平方米，建筑面积83500平方米，符合《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》中“城市更新”类别的申报条件；龙岗城投公司已对深圳五洲龙“工业上楼”项目出具前期研究报告，总体规划面积48.25万平方米（其中住宅面积14.35万平方米，工业厂房及产业配套面积33.9万平方米）；深圳市中院已裁定深圳五洲龙进入破产程序；深圳五洲龙目前涉诉债务约3.8亿元，总体债务风险可控。

京威股份表示，公司对于参股深圳五洲龙公司持有的长期股权投资已全额计提减值准备，深圳五洲龙未来通过此次重整使资产整体盘活，对公司未来年度利润将带来积极影响。公司将积极推动深圳五洲龙未来发展的重整规划，为公司及全体股东创造更大价值。

本次签署的《战略合作框架协议》为框架性协议，具体事项将另行签署相关正式协议。因该方案实施尚存在时间上的不确定性以及未来实施过程中存在的政策性风险等导致的实施不及预期的可能，未来该方案所能产生的经济效益不可准确预估。

长春高新8月24日在电话会议中表示，关于地产公司股权转让，鉴于公司控股股东需要通过发行可交换公司债券方式募集资金用于支付此次交易对价，综合考虑相关融资方案要求及公司目前股票价格等实际情况，目前相关工作暂缓。

10月23日晚，长春高新子公司百克生物(688276)同步发布三季度报告，前三季度公司实现营业收入12.43亿元，同比增长43.6%；实现归母净利润3.31亿元，同比增长56.31%；基本每股收益0.8元。其中，第三季度净利润2.2亿元，同比增长58.92%。百克生物净利润增长的原因主要是新增带状疱疹减毒活疫苗销售收入增加所致。

百克生物的带状疱疹减毒活疫苗于2023年初收到国家药品监督管理局下发的《药品注册证书》，并于4月取得《生物制品批签发证明》，丰富了公司产品种类。

另外，百克生物还于10月23日晚公告，公司拟投资建设“年产1000万人份流感病毒裂解疫苗(BK-01佐剂)(简称“佐剂流感疫苗”)项目”，项目总投资金额8.05亿元。

据介绍，佐剂流感疫苗适用人群为6月龄及以上人群，进而实现覆盖全人群的流感疫苗产品组合；同时，通过佐剂能够更好地刺激免疫反应，佐剂流感疫苗预计在60岁及以上老年人群中产生较高抗体水平，达到良好的保护效果。

京威股份参股公司重整 拟打造氢钛新能源车基地

证券时报记者 刘灿邦

深圳五洲龙重整一事迎来新进展，10月23日晚间，京威股份(002662)公告称，当日，公司就重整参股公司深圳五洲龙事项与广东晓兰新能源、深圳氢蓝动力、广东富达签订了《战略合作框架协议》。

协议主要内容显示，为有利于深圳五洲龙资产整体盘活，经各方友好协商，同意将标的公司资产委托给广东晓兰新能源进行有效整合，以实现资产重组之目的。

同时，拟成立一家新的合作主体公司，其中广东晓兰新能源及其关联方拟以其项下相关资产评估作价并入新的合作主体公司，占股51%(包括但不限于引入资金、资质、土地、技术、订单等)；深圳五洲龙整体作价并入新的合作主体公司，标的公司原股东合计占股49%。

新合作主体公司的具体股权结构按整合后实际股权比例折算，以正式协议和工商登记为准。根据协议，广东富达将重整后的新公司投票权委托给京威股份行使，作为京威股份的一致行动人。

从上述协议签约各方背景来看，广东晓兰新能源成立于2022年，其公司大股东为深圳市京兰基金管理有限公司。深圳氢蓝动力成立于2018年，致力于自主创新，研发生产具有国际竞争力氢燃料电池系统、电堆和关键零部件，产品开发能力和核心技术指标已达到行业领先水平，该公司是深圳氢能行业协会发起方之一，参与深圳市氢能行业标准制定。

公告显示，京威股份与广东晓兰新能源、深圳氢蓝动力均不存在关联关系。此外，广东富达为深圳五洲龙第二大股东，持股38.01%，与京威股份也不存在关联关系。

京威股份表示，各方拟在深圳区域共同打造氢+钛新型能源汽车整车生产的生态产业链。以广东晓兰新能源为主导，其他各方战略协同，从汽车生产资质、协同产业、资本运作、市场订单、政府资源等多方面战略整合，打造集氢+钛整车生产为一体化的新能源汽车产业生态，集汽车零部件、车身附件、智能电子系统、氢动力、整车研发及生产的氢钛新能源汽车基地。

未来在中国市场上销售氢能源商用公交车、商用物流车、商用重卡、专用车、环卫车等；运用国内

风电、光伏发电等成熟技术，降低制氢成本；整合商用车行业资源、运用物流大数据降低运输成本；带动绿氢能源技术产业革命。

公告显示，重组后的新合资公司定位于专注氢燃料电池专业制造，从客车扩展到卡车、轻客等商用车全品类，这将补上深圳氢燃料电池汽车产业最后一块拼图，形成从上游零部件、中游系统、下游整车厂的完整产业链，助力深圳氢能战略的实施推进。

上个月，京威股份曾发布一份关于深圳五洲龙整合、规划、发展的公告，彼时就提出引进战略投资者（包括产业投资者）面积或股东增资，以化解债务事项及开发工业上楼项目。

其他规划还包括充分利用深圳市政府“工业上楼”政策，重新启动深圳五洲龙在原有的工业土地上建设总部基地和氢能汽车产业园区；建设氢能汽车研发、生产、销售总部；在同条件下，优先委托龙岗城投公司负责深圳五洲龙“工业上楼”项目项目申报及合作与建设。

关于深圳五洲龙现状，该公司现有位于深圳龙岗区土地面积95139平方米，建筑面积83500平方米，符合《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》中“城市更新”类别的申报条件；龙岗城投公司已对深圳五洲龙“工业上楼”项目出具前期研究报告，总体规划面积48.25万平方米（其中住宅面积14.35万平方米，工业厂房及产业配套面积33.9万平方米）；深圳市中院已裁定深圳五洲龙进入破产程序；深圳五洲龙目前涉诉债务约3.8亿元，总体债务风险可控。

京威股份表示，公司对于参股深圳五洲龙公司持有的长期股权投资已全额计提减值准备，深圳五洲龙未来通过此次重整使资产整体盘活，对公司未来年度利润将带来积极影响。公司将积极推动深圳五洲龙未来发展的重整规划，为公司及全体股东创造更大价值。

本次签署的《战略合作框架协议》为框架性协议，具体事项将另行签署相关正式协议。因该方案实施尚存在时间上的不确定性以及未来实施过程中存在的政策性风险等导致的实施不及预期的可能，未来该方案所能产生的经济效益不可准确预估。

长春高新8月24日在电话会议中表示，关于地产公司股权转让，鉴于公司控股股东需要通过发行可交换公司债券方式募集资金用于支付此次交易对价，综合考虑相关融资方案要求及公司目前股票价格等实际情况，目前相关工作暂缓。

10月23日晚，长春高新子公司百克生物(688276)同步发布三季度报告，前三季度公司实现营业收入12.43亿元，同比增长43.6%；实现归母净利润3.31亿元，同比增长56.31%；基本每股收益0.8元。其中，第三季度净利润2.2亿元，同比增长58.92%。百克生物净利润增长的原因主要是新增带状疱疹减毒活疫苗销售收入增加所致。

百克生物的带状疱疹减毒活疫苗于2023年初收到国家药品监督管理局下发的《药品注册证书》，并于4月取得《生物制品批签发证明》，丰富了公司产品种类。

另外，百克生物还于10月23日晚公告，公司拟投资建设“年产1000万人份流感病毒裂解疫苗(BK-01佐剂)(简称“佐剂流感疫苗”)项目”，项目总投资金额8.05亿元。

据介绍，佐剂流感疫苗适用人群为6月龄及以上人群，进而实现覆盖全人群的流感疫苗产品组合；同时，通过佐剂能够更好地刺激免疫反应，佐剂流感疫苗预计在60岁及以上老年人群中产生较高抗体水平，达到良好的保护效果。

长春高新前三季度 实现净利36亿元

证券时报记者 孙宪超

长春高新(000661)10月23日晚披露2023年三季度报告，公司前三季度实现营业收入106.82亿元，同比增长10.73%；实现净利润36.12亿元，同比增长4.27%；基本每股收益8.98元。其中，第三季度实现营业收入45.14亿元，同比增长18.32%；实现净利润14.52亿元，同比增长7.98%。

据长春高新最新披露的2023年三季度报告，金赛药业依然是上市公司利润的主要贡献者。三季报显示，长春高新子公司金赛药业实现营业收入81.18亿元，实现归属母公司所有者的净利润35.24亿元；子公司百克生物实现收入12.43亿元，实现归属母公司所有者的净利润3.31亿元；子公司华康药业实现收入5.16亿元，实现归属母公司所有者的净利润0.28亿元；子公司高新地产实现收入7.75亿元，实现归属母公司所有者的净利润0.76亿元。

长春高新曾于今年4月17日晚公告，公司与控股股东超达集团签署了《附生效条件的股权转让协议》，公司拟出售持有的高新地产100%股权，对应的价格为24.2亿元，超达集团拟通过发行可交换公司债券筹措本次收购资金。如果此次顺利完成对房地产业务的剥离，长春高新将成为一家纯正的生物医药类上市公司。