

取消限购当日有卖方挂牌价跳涨30% 杭州本地上市房企股价“涨”声一片

证券时报记者 李小平 聂英好

5月9日,杭州发布重磅楼市新政,全面取消限购。这是半年来,杭州第三次优化调整楼市政策,也是时隔近8年后,杭州全面取消限购政策。“受杭州楼市新政影响,预计二手房市场的挂牌量将快速放大。今日,有客户将上午刚刚挂出的房子,从每平方米6万多元上调到8万多元。”5月9日下午,杭州一家地产中介对证券时报·e公司记者称。

同日,杭州拱墅区某楼盘销售人员对记者称,去年10月杭州楼市政策松绑后,在杭州主城区购房其实只需缴纳1个月社保,全面放开后,取消了此前的1个月社保缴纳要求,对有意购房者实际意义不大,只是晚了一个月网签时间,预计对新房销售影响不大。

二级市场显示,受全面放开限购消息刺激,资本市场“涨”声相迎,当日杭州本地上市房企滨江集团、绿城中国等纷纷大涨,其中广宇集团、南都物业以涨停价收盘。

半年三次出手

5月9日,杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》(简称《通知》),持续满足刚性和改善性住房需求,促进杭州房地产市场平稳健康发展。

根据《通知》,全面取消住房限购,在杭州市范围内购买住房,不再审核购房资格。加强住房信贷支持,对于购房人在所购住房城区范围内无住房的,或在所购住房城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的情形下,新购住房的按揭贷款可按首套住房认定。优化积分落户政策,在杭州市取得合法产权住房的非本市户籍人员,可申请落户。

中指研究院华东大区常务副总高院生对证券时报·e公司记者表示,本次“杭七条”新政是继“3.14”新政之后又一重磅新政。全面取消限购的背后,主要源于新房市场的相对低迷表现。

根据中指监测数据,今年1-4月,杭州市区新房成交量188.3万平方米,新房热度持续下降。另据克而瑞数据,今年4月,杭州市商品房成交缩量明显,405个项目成交商品房4771套,环比缩减41.37%,同比缩减57.87%;成交均价微涨,为30425元/㎡,环比涨幅1.86%,同比下跌6.46%。

杭州房地产市场曾于去年10月松绑限购范围,即2023年10月16日发布《关于优化调整房地产市场调控措施的通知》,住房限购范围由原来



李小平/摄 翟超/制图

上城区等9个区,缩小至上城区、拱墅区、西湖区、滨江区等4个区。

随后,杭州于今年3月进一步放开二手房限购,即2024年3月14日,杭州市发布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》,明确取消在上城区、拱墅区、西湖区、滨江区购买二手房的购买条件和购买套数的限制。

杭州上一轮全面取消住房限购需要追溯到2014年8月,但该政策只持续了2年左右,并于2016年9月重启限购。之后,杭州楼市一直实行限购。

新政引热议 房企盼回暖

杭州楼市新政出台后,引发了外界的广泛关注和讨论。从记者与房企、中介、业界人士了解情况来看,预计杭州楼市新政对二手房市场的影响较大。

“今日,有客户将上午刚刚挂出的房子,从每平方米6万多元,上调到了8万多元。”5月9日下午,杭州一家地产中介对证券时报·e公司记者称,这种突然上调挂牌价的客户,其实并非是为了真正的抛售,而是为了新购房办理贷款按首套认定。

因为根据杭州楼市新政,购房人在所购住房的区、县(市)仅有一套住房的,且已在杭州市二手房监管服务平台挂牌出售,新购同区、县(市)住房的个人住房贷款可按首套住房认定。

同日,杭州市学院路上的一家地产中介,接待了一位前来咨询的意向购房者。这位家住杭州非主城区的意向购房者对记者称,新政后意味着购房不再受到限制。因此,计划

在主城区的文教区一带新购一套学区房,为了小孩读书需要。同时,该意向购房者认为,新政后学区房的价值将会得到充分体现。

“杭州此次发布楼市新政,有利于市场逐步恢复稳定,促使市场逐步向上。”杭州某上市房企相关负责人对记者表示,杭州楼市不仅全面放开限购,而且将购房与落户挂钩。杭州拥有厚重的文化积淀、良好的产业支撑、蓬勃的创新活力,这对外地人购房置业有一定的吸引力。

“全面放开限购,叠加其他配套政策,将有利于有效需求积极释放。一方面,购房即可落户,吸纳更多的省内或外地新增需求;另一方面,本地改善需求或得以加速释放。购房区域内无房或有一套挂牌的情况可以按首套住房认定,无疑降低了改善客户的购房成本,促进其释放,卖旧买新链条将大大畅通。另一层面,新房限购的全面取消,或进一步加剧市场分化,核心或优质板块的摇号难度将越来越大。”高院生说。

高院生还表示,优化公证摇号销售,登记客户量少于准售房源数量的项目取消公证摇号,给予了房企更多的灵活性,提高房企的销售效率;对于购房者来说,则有利于减少购房者时间成本,提高购房便利度。在利好政策的催化下,杭州新房市场会出现缓慢的温和复苏态势,但受限于供应规模和结构,成交规模难以实现大幅回升。

按照杭州楼市新政,包括拱墅区等在内的4个区,也不再受此前限购的束缚。5月9日,杭州拱墅区某楼盘

销售负责人对记者称,过去半年,杭州已经先后两次出手松绑楼市限购政策,此次楼市新政,也不涉及到补贴、减免契税等,预计此次新政对杭州新房市场的销售影响不大。

资本市场“涨”声相迎

目前,杭州上市房企、物业公司包括滨江集团、广宇集团、南都物业,以及在香港上市的滨江服务、绿城中国、绿城服务、绿城管理控股等。受杭州全面放开限购消息刺激,5月9日开盘后,杭州上市房企纷纷上涨。其中,广宇集团和南都物业双双涨停收盘;“杭州楼市一哥”滨江集团,一度冲击涨停,收盘涨3.86%;绿城中国涨3.12%;绿城服务涨4.9%;滨江服务涨3.45%。

年报显示,2023年度,广宇集团房地产收入为63.38亿元,占营收比重69%。收入构成方面,来自浙江省内的收入为83.95亿元,占营收的90%。2023年,南都物业实现营业收入18.51亿元,基本持平;实现归属于上市公司股东的净利润1.86亿元,同比增长28%。其中,来自杭州地区的营收为8.41亿元,占营收比重45%。

连续6年获得杭州市场销售冠军的滨江集团,2023年全年实现销售额1534.7亿元,与上年基本持平,位列克而瑞行业销售排名第11位。去年,滨江集团在杭州销售额为606.82亿元,位居行业第一。据悉,2024年滨江集团将继续聚焦杭州,深耕浙江市场。去年,公司新增土地储备项目33个,其中杭州27个。

西安全面取消限购 加大对二手房盘活支持力度

证券时报记者 刘灿邦

时隔近8个月,西安楼市再迎新政。5月9日,陕西省西安市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》)。其中提到,全面取消西安市住房限购措施,居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。

去年9月,在西安市住建局召开的促进房地产市场平稳健康发展工作会议上提到,进一步优化调整限购范围,西安市二环以外区域取消限购,全面推行“带押过户”,落实好换购住房退税优惠政策等内容。也就是说,从去年9月起,西安仅二环内仍维持限购。

此番《通知》出台的背景是,为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进西安市房地产市场平稳健康发展。

《通知》主要涉及十个方面。具体而言,全面取消西安市住房限购措施,居民家庭在西安市全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格;结合不同区位、不同住房产品调整优化商品住房项目停车位规划占比,商品住房项目可销售的产权

车位与商品住房同步办理商品房预售许可,同步公示车位销售价格、销售方案。

此外,商品住房项目销售时,登记家庭数量与住房房源数量比例低于1.5:1的,不再实施公证摇号。建筑面积大于144平方米的住房在摇号选房时不再实施“刚需优先”。摇号销售项目的摇号名单公示、摇号结果公示、选房结果公示时间由3天缩短为1天。

《通知》提出,支持房地产企业、经纪机构、金融机构合作建立“以旧换新”购房模式,对房产交易流程开展全链条优化。鼓励经纪机构分类合理降低经纪费用,积极引导交易双方共同承担经纪服务费用。

允许企事业单位、社会主体购买二手住房以及居民家庭登记选房后的剩余新建商品住房。鼓励有条件的企事业单位、社会主体租赁或购买相对集中的二手住房,实施改造后用于职工宿舍、居家式旅馆、民宿等运营,盘活闲置住房资源,打造多元化住房市场。

同时,建立健全西安市房地产融资协调机制,推动“白名单制度”常态化,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,促进金融与房地产良性循环。科学计算企业相关费

用,对不计容的地下车位、人防工程等,在土地出让金分摊时,不计算金额。原土地出让合同中约定的企业自持租赁住房,由企业提出申请,经住建、资源规划部门审核并核算补缴相关费用后,可转为商品住房上市交易。

《通知》还提出,首次使用公积金贷款购房的,首付比例不低于20%;结清首次公积金贷款后,再次使用公积金贷款购房的,首付比例不低于25%。使用公积金贷款购买二手住房的,房屋建成年限不超过30年,贷款期限与房屋建成年限之和延长至不超过40年。二孩及以上子女家庭使用公积金贷款购房的,贷款最高额度在现行政策基础上提高至1.2倍。

此外,鼓励房企在满足规划指标的前提下创新户型设计,提高住宅阳台等半开敞空间比例,更好满足居民品质化住房需求。健全完善房屋交付质量回访和投诉处理机制,杜绝降标减配、擅自变更规划等违法违规行为,不断提升交付满意度。

在不少西安当地房地产从业者看来,全面取消限购是必然趋势。但对于新政的影响却观点不一。一名新房销售向记者表示,由于之前的限购只考核购房者二环内套数,并不关注其二环外的房产,因此新政影响

不大。但另一名新房销售则认为,取消限购后,拥有购房资格的客户增加,有可能继续推涨房价。

就新政本身而言,易居研究院研究总监严跃进向记者分析,成都、杭州、西安等城市全面取消限购,意味着各地深入落实中央会议精神,也意味着5月份大尺度的政策宽松潮已经到来,各地要做好政策跟踪和系统研判。

严跃进表示,西安政策具有很多创新性,尤其是在自持物业可以出售、鼓励企业收购二手房并进行微改造、优化投诉机制等方面都是其他城市没有提及的。此外,二手房盘活的提法非常多,无论是对以旧换新的政策优化,还是对二手房的盘活和支持,西安都有比较多的政策表述。“这说明找到了问题的关键,即盘活二手房是市场活跃的来源点和起点。”

他还提出,西安政策对于后续市场提振具有非常好的启发。随着各类政策持续优化,政策面更为宽松的环境正逐渐形成,5月份是全面全方位去库存的关键月,要积极吸收和消化西安政策,持续推进“存量房消化和增量住房优化”两个工作的统筹,真正助力住房市场的活跃和高质量发展。

机器人子公司引入战投 大基金二期等参与增资

证券时报记者 孙宪超

机器人(300024)5月9日晚公告,公司全资子公司沈阳新松半导体设备有限公司(下称“新松半导体”)在北京产权交易所(以下简称“产权交易所”)以公开挂牌方式引入战略投资者,实施增资扩股,北京集成电路装备产业投资基金(有限合伙)、国家集成电路产业投资基金二期股份有限公司、中微半导体(上海)有限公司等九家战略投资者参与进行增资,以合计出资4亿元取得新松半导体新增的8000万元注册资本,公司放弃优先认购权。

新松半导体成立日期为2023年2月23日,主营为半导体装备业务,其以子公司经营平台的形式独立发展。截至2024年4月30日,新松半导体总资产为5.29亿元,负债总额为3.16亿元,净资产为2.13亿元。2024年1月1日至4月30日,新松半导体营业收入为1.34亿元,营业利润为681.45万元,净利润为554.85万元。(上述数据未经审计)

2023年11月3日,机器人总裁办公会议审议通过相关事项,同意通过公开挂牌的方式,以新松半导体经国资备案的评估报告结果为本次增资价

格依据(以公开挂牌最终确定的结果为准),对新松半导体进行增资扩股。

新松半导体的上述增资扩股事项于2024年2月28日起在产权交易所公开挂牌,前述9家战略投资者为新增投资者,合计增资金额为4亿元,共取得新松半导体新增的注册资本8000万元,合计认购新松半导体的股权比例为28.57%。

增资扩股完成后,新松半导体注册资本将由2亿元变更为2.8亿元,机器人持有的股权比例降低为71.43%,新松半导体仍属于机器人合并报表范围内的控股子公司。

谈及增资的目的和对公司的影响时,机器人表示,半导体装备业务是公司主要业务板块之一,本次引入在半导体领域内综合实力雄厚的战略投资者,一方面,促成新松半导体与战略客户从业务到资本的深度合作,形成产业链协同效应,加速新松半导体系列产品全面实施国产替代的进程,促进业务规模的迅速扩张;另一方面,增资补充了新松半导体持续扩张的运营资金,加速其产能建设和市场开拓步伐,同时为新松半导体持续技术创新提供资金保障,进一步增强其国际竞争力,扩大品牌影响力。

干细胞概念火爆 多家上市公司发声

证券时报记者 刘茜

干细胞概念近期表现火爆,截至5月9日收盘,泰林生物、开能健康连续两个交易日收获20cm涨停板,四环生物、中源协和、南华生物、南京新环连续两个交易日涨停。此外,冠昊生物涨9.22%、香雪制药涨6.26%。

5月9日晚间,相关上市公司发布股价异动公告。三连板涨停的济民医疗称,干细胞药物研发管线项目均处于临床前阶段,二连板汉商集团表示,目前没有开展干细胞治疗业务。

济民医疗:项目处于临床前阶段

济民医疗在5月9日晚间发布的股票交易异动公告中表示,公司旗下博整国际医院于2019年1月与Jonathan Robert Todd Lakey教授签署了合作协议,聘请Jonathan Robert Todd Lakey教授为首席科学家,其主要职责为医院提供干细胞相关领域的技术支持,并共同开展科研项目,合作期为3年。截至目前,双方合作已经结束,公司未对其相关科研成果推进在中国转化。

此外,博整国际医院目前干细胞药物研发管线主要包括脂肪间充质干细胞(ADSC)治疗视网膜色素变性(RP)、脂肪间充质干细胞(ADSC)治疗2型糖尿病(T2DM)、脂肪间充质干细胞(ADSC)治疗慢性阻塞性肺疾病(COPD),但均处于临床前阶段,项目较为早期。创新药研发周期长、环节多、风险高,从研制、临床试验、报批到投产容易受到技术、审批、政策等诸多因素影响,后续的研发推进存在诸多的不确定性。

自5月7日开始,济民医疗连续三天涨停,累计涨幅达33%,短期涨幅高于同期上证指数,公司表示,“存在市场情绪过热的情形”。

汉商集团:没有开展干细胞治疗业务

同日,汉商集团在股票交易异动公告中表示,公司目前没有开展干细胞治疗业务。公司旗下武汉华科生殖专科医院获得“人类干细胞制备及应用及资源保藏湖北省工程研究中心”授牌,目前处于前期研发阶段,尚未开展临床应用。

汉商集团目前在推动“大商业+大健康”双主业战略,大健康板块旗下拥有迪康药业、迪康中药、武汉华科生殖专科医院等。

5月8日-9日,汉商集团连续两天涨停,累计涨幅达21%。

消息面上,在5月8日结束的业

绩说明会上,汉商集团透露,去年武汉华科生殖专科医院全年就诊3万人次,完成移植周期1060个,生育力保存180人次,精子库共冻存标本5100支。通过特许专项资质校验评审,AID、IVF冻胚、鲜胚技术已处于国内领先水平,人类精子库及生育力保存中心提前完成全年经营目标,其中自精收费同比增长72%,创历史新高。

汉商集团于去年1月取得华科生殖医院出资人武汉同济科技集团有限公司的81.34%股权,当前公司直接及间接持有华科生殖医院76%的出资份额,并与公司一致行动人拥有华科生殖医院出资人大会100%表决权。目前,公司正推进华科生殖医院的改制工作。

此外,四环生物、泰林生物、中源协和、南华生物等也发布公告,公司经营情况及内外部经营环境未发生重大变化。

在研管线进度靠前企业 或有更大机会

干细胞治疗(StemCellTherapy)是指利用干细胞进行治疗和修复人体组织和器官功能的一种治疗方法。干细胞治疗被广泛应用于各种疾病的治疗和组织修复领域。

记者注意到,A股多家公司在投资者互动平台回答了相关业务动向。

中源协和表示,公司主要业务包括“精准预防”领域的细胞检测制备及存储;“精准诊断”领域的体外诊断原料;体外诊断试剂和器械的研发生产,生物基因、蛋白、抗体等科研试剂产品,以及基因检测服务;“细胞治疗”领域的干细胞、免疫细胞临床应用产品的研发等。

香雪制药表示,子公司香雪生命科学是一家聚焦TCR领域的细胞免疫治疗产品和技术的研发企业,TCR-T产品布局广泛,多个在研管线同时推进,靶点丰富,涉及包括CT抗原,新生抗原,病毒抗原等几乎所有与肿瘤相关的特异性抗原。

华东医药表示,今年3月1日,公司与科药业达成独家商业化合作的细胞免疫治疗产品沃泽基奥仑注射液获得国家药品监督管理局(NMPA)通知,附条件批准上市,公司已组建了专门商业化团队,该产品获批上市当日即开出全国首张处方,目前该产品正在积极推进医院准入及各地惠民准入工作。

开源证券认为,中国自免类疾病患者数量持续增加,且国内目前已上市的靶向药物较少,生物制剂渗透率较低,拥有较多未满足的需求。建议关注已获海外验证但国内上市药品数量仍较少的靶点,在研管线进度靠前的企业将拥有更大的发展机会。