

新政后的沪深楼市：售楼处熙熙攘攘

证券时报记者 吴家明 陈雨康

近日，上海、广州、深圳相继宣布调整优化房地产政策措施，特别是房贷政策的调整引起市场关注。据不完全统计，截至5月底已经有25个省市明确下调首套房、二套房首付比例，除了一线城市上海、深圳外，其他省市均调整至15%、25%。

在易居研究院研究总监严跃进看来，深圳最低首付比例为20%和上海一致，这说明一线城市正全面进入降首付、降利率的重要阶段，对后续构建全方位宽松的房贷政策环境具有积极的作用。在房贷新政逐步得到落实后，上海和深圳楼市出现哪些变化？为此，证券时报记者对两地市场进行了实探。

售楼中心熙熙攘攘

刚刚过去的周六，证券时报记者来到上海浦东中环和外环之间的某在建楼盘售楼处，只见售楼大厅人声鼎沸。由于参观人数过多，工作人员难以抽身，看房者被要求在前台登记后，等待“凑足一拨人”，才可以被带进样板间。

据工作人员介绍，该楼盘在今年3月首次开盘后，剩下一批房源可以直接认购。二次开盘涉及的几栋洋房和高层，预计在下周开始认筹，目前正处于建档阶段。

“现在看起来，二开也是要摇号。其中，高层边套户型最为抢手，估计中签率在50%左右；洋房的房源总体很少，尤其是大户型洋房的中签率可能更低。”该工作人员称。

值得注意的是，由于该楼盘为外环内新房且单价较高，属于中端改善型小区，主要吸引的是置换而非刚需群体。

尽管看房现场一片热闹，成交情况却不容乐观。记者查询上海市房地产交易中心的一手房信息发现，该楼盘今年3月开售的总套数292套，其中已售总套数165套，可售总套数127套，去化率不到60%。

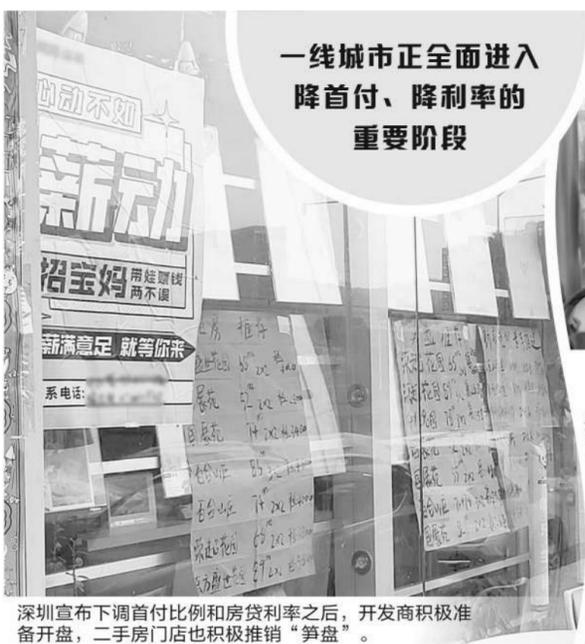
同一天，上海浦东外环外的另一在建楼盘则更显得门庭若市。记者走进售楼中心看到，预约看房的队伍已排到大门口。据了解，由于每平方米单价最低接近5万元，且地处外环外，该楼盘主要吸引年轻刚需人群。

“我们5月份已经开盘，现在10楼以下的基本上卖完，只剩下10楼以上的高层。”样板间内驻守的工作人员介绍道，从户型来看，100多平方米三室的户型比较畅销，80多平方米的小户型则相对冷门。

另一位工作人员表示，当天签约的套数接近10套。5月27日上海调整住房限购政策后，看房人数明显增多，成交情况也略有提升。

记者查询上海市房地产交易中心的信息发现，该楼盘在5月中旬开盘，总套数338套，其中已售73套，可售总套数265套，去化率仅22%。

看房者薇薇告诉记者，她属于非户籍单身人士，目前考虑购买外环外新房或外环内二手房，但正在二者之间犹豫。“最近看的外环外新房普遍地段较偏，通勤只能自驾，且高层住宅



深圳宣布下调首付比例和房贷利率之后，开发商积极准备开盘，二手房门店也积极推销“笋盘”。



上海浦东外环外的某在建楼盘售楼处排起长龙。



上海浦东中环和外环之间的某在建楼盘售楼大厅。

吴家明 陈雨康/摄 周靖宇/制图

一线城市正全面进入降首付、降利率的重要阶段

公摊面积较大，将来接父母来住会显得拥挤。而外环内“老破小”虽然交通便利，但流动性差，且父母也不太支持购买“老破小”，说“还不如老家”。

“哥，太仓的房子还考虑吗，太仓南站附近，现在上海的公积金可以还江苏的房贷了……”周六清晨，“沪漂”小秦被房产中介的电话吵醒。他仍记得，几年前太仓开通直达上海的高铁，使它成为昆山之后最适合跨市通勤的环沪城市，太仓楼盘的宣传单便源源不断地涌入上海的各大地铁站。此后，小秦便时不时收到太仓当地楼盘或中介打来的电话。

不过，随着近两年楼市愈发低迷且上海限购政策不断松弛，太仓楼盘打来电话的频率越来越低。近日上海发布了《关于本市住房公积金提取偿还长三角异地住房公积金贷款有关政策的通知》，明确在一定条件下购房者可以提取上海公积金来支付江浙皖三地的购房贷款。

“现在上海限购政策已经逐步放开，单身非户籍人士可购买外环外新房和二手房以及外环内二手房，环沪地区的吸引力正不断下降。”小秦说，“当然，价格还是环沪城市有绝对的优势，上海外环一房的总价，可以换昆山、太仓的两房乃至三房，且高铁通勤也比较方便。但我暂时不会考虑环沪城市的房子。”

加快购房者入市步伐

而在深圳市场，今年5月可以说是近几年来深圳楼市政策出台最密集的一个月，包括实行“分区调控”、部分区域非深户籍社保年限缩短至1年、跨行“带押过户”资金免费监管、下调公积金贷款利率、下调首付比例和商贷利率等。

乐有家研究中心数据监测显示，5月深圳一手住宅网签2009套，全市过户成交3963套二手住宅，环比下跌5%，同比上涨42%。不过，所有门店交易数据显示，5月签约的二手住宅套

数环比上涨超30%，同比上涨超110%。从门店成交数据来看，5月深圳二手房市场比4月更好。近3个月，深圳二手房网签水平均维持在5000套左右，虽有波动但基本接近“荣枯线”水平，可见市场交易量渐趋稳定。与逐步回归正常的交易量相比，价格继续小幅下挫。5月深圳二手房成交价格为每平方米6.27万元，环比下跌1.3%，对比4月跌幅有所收窄。

从业8年多的深圳经纪人小陈最近几天都在忙着把首付比例和利率下调的消息发给有买房和换房需求的客户。“每次政策利好都会推动一波成交，这次也是一样，尤其是对于置换的客户来说，这两天周末的看房量比上周末又增加近20%。”小陈告诉记者，“不过，对于置换客户来说，首付比例带来的影响不大，他们更关心的是价格。”

在深圳南山长岭陂地铁站附近的一处新房项目的营销经理表示，自从深圳宣布首付比例下调之后，客户到访量就明显增多，由于项目是准现楼状态加上开盘当天折扣最低达到86折左右，开盘当天购房者就非常踊跃，直到晚上选房还没有结束。有参与的购房者表示，对于“性价比”较高的房源，新政策会加速自己的入市信心和步伐。而处在限购“放松”区域的深圳龙岗区，记者看到一处准备开盘的新房项目正在布置现场，销售人员也告诉记者，目前认筹的情况好于预期，但开盘折后价格已经几乎回到2019年的水平。

记者发现，最近有龙岗和龙华区的新房发布海报称，6月1日开始将收回折扣折扣。对此，业内人士表示，收回折扣只是开发商常用的“逼定”手段，就是催促客户下定金。实际上现

在的深圳新房项目楼盘都在抓住机会推货。“只要购房者愿意买，该有的优惠还是会想办法给到。虽然市场好起来了，但整体还不如去年行情。”龙华区一处新房项目的营销负责人告诉记者。

市场将进入政策兑现期

5月，监管部门落地多项举措，包括降低首付比例下限、取消首套和二套房贷款利率下限、降低公积金贷款利率、设立3000亿元保障性住房再贷款支持各地收购房企已建成未出售的商品房等。

根据中国房地产指数系统百城价格指数对全国100个城市新建、二手住宅销售价格及50个城市租赁市场的调查数据，今年5月百城二手住宅平均价格为每平方米14870元，环比下跌0.70%，已连续25个月下跌，当前业主“以价换量”带动百城二手住宅价格继续下探，市场成交整体延续三四月活跃态势，规模维持一定水平。百城新建住宅平均价格为每平方米16396元，环比上涨0.25%，同比上涨1.33%。受部分城市优质改善项目入市带动，百城新建住宅价格环比结构性上涨。

中指研究院认为，总体来看当前各地方政府正积极落实“517楼市新政”，预计多数城市首付比例将下调至政策下限，并取消房贷利率下限。展望未来，随着核心一二线城市逐步落实各项举措，市场有望进入政策兑现期，但市场恢复节奏仍依赖于居民收入预期的转变。同时，若地方国企收储已建成未售商品房等消化存量的政策能够较快落地，也将对改善房企现金流、化解行业风险起到积极作用。



十字路口的中国S市场：向左还是向右？

证券时报记者 张淑贤

被视为私募股权市场退出缓冲带的S市场（私募股权二级市场），在经过3年高速增长后，突然掉头向下。根据执中ZERONE统计，2023年，中国私募股权S市场交易额达740亿元，较2022年下降28%，这也是S市场交易额自2018年以来首次下降。

此前2018年至2022年，中国私募股权S市场交易额逐年攀升。其中2020年至2022年，交易额分别为308亿元、668亿元和1021亿元。

突破千亿元后，我国私募股权S市场交易额为何骤然下降？在近日召开的2024年中国私募股权市场流动性发展论坛上，上实盛世S基金总经理李岩表示，鉴于去年整体市场环境变化以及不确定性较大，S交易的买方相对比较谨慎，“去年，我们出手的频率和金额也比预期要低，市场上的S资产价格

相对偏高”。

中信建投资本高级副总裁俞越也认为，项目估值的分歧是S项目谈得多交易少的原因，买方资金端方面，单纯以S为投资策略的基金设立没有增长太快，资金增量有限，但是供给端一直快速提升，所以买方对资产质量的要求越来越高。

2011年—2023年，我国共成立备案基金数量约6万只，该部分基金共投资项目超10万个，去重后共涉及未上市企业近5万家。越秀产业基金副总经理、合伙人郭峰表示：“最近两三年，几乎所有的普通合伙人（GP）都把退出作为头等大事，很多机构设立了退出合伙人级别的岗位。”

与此同时，我国S市场的交易策略也发生了较大变化。李岩观察到，以前主动谋求合作的群体以有限合伙人（LP）为主，最近几年GP逐渐增多。

“上实盛世S基金在不断实践中，

交易模式已从原来较常规的纯LP份额转让交易，演变为更多元、更复杂化的交易，包括与GP合作接续基金、重组基金以及和产业方合作结构化基金等。”李岩说，“S交易需要兼顾各方利益，合理的交易架构设计可以更好地实现各方共赢。”

郭峰也透露，2019年到2023年，S交易规模较大的多是LP份额以及早中期尚未进入大批量退出的基金，这些标的会带来估值的显著增长，“但今年我们在考量购买流动性较高的资产，比如医疗行业，二级市场估值调整已传导到一级市场，可以用合理的价格买到不错的资产；消费类资产现金流较好，这类资产投资人不是特别多，估值也较便宜，也会考虑通过投资这类资产对冲科技类资产相对较高的估值。”

在IPO节奏放缓、门槛提高，史上最严减持新规等背景下，S交易是向左走还是向右走？郭峰表示，与去年相

比，今年S交易的金额未必会大幅增长，或持平或小幅下降，“核心原因还是IPO通道没有完全打开，作为买方或者资产配置方，会思考在目前市场环境如何合理配置资产”。

杭银理财科创投资部负责人、副总经理鲍唐成表示，理财资金关注底层项目的科创属性和流动性以及S基金估值和交易对价的合理性，“今年主动找我们谈的GP较多，也明显感受到GP更愿意拿出最核心的标的进行交易”。

汉领资本副总裁、中国代表战铮透露，公司将发行人民币S基金，目标规模20亿元到30亿元，“我非常看好中国的S市场，希望募集专门的S基金，吸引更多市场化资金涌入到S基金”。

与会人士纷纷呼吁，各市场参与方应找到各自定位，尤其是买卖双方要具有长期的眼光，致力于连续、持续的交易，而非捡漏，只有好心态才能穿越周期。

特斯拉上海储能超级工厂建设背后——看好中国储能巨大潜力“鲶鱼效应”宜放眼量

证券时报记者 陈雨康

特斯拉上海储能超级工厂日前在上海临港开工建设。记者从特斯拉了解到，特斯拉此番落户临港，一方面是看好中国在储能领域的巨大潜力，另一方面则是基于临港丰富的应用场景。工厂投产后将生产超大型电学商用储能系统Megapack，并推动特斯拉在“电动车、储能、人工智能”多块版图的布局完善和整合创新。

业内人士认为，特斯拉目前生产的Megapack储能系统相较国内储能暂不具备价格竞争力。不过，工厂的落成或对中国储能行业产生“鲶鱼效应”，不仅有利于激发企业创新，更能让企业家深度思考储能技术、安全、收益等方面的关系，并进一步优化产业结构和市场秩序。

助力临港 打造储能产业集群

特斯拉上海储能超级工厂5月下旬在上海临港开工建设，是特斯拉在美国本土之外的第一座储能超级工厂。2019年，特斯拉上海超级工厂创造了“当年动工、当年投产、当年交付”的“上海速度”。如今，特斯拉上海储能超级工厂的洽谈到签约仅用时1个月，再次刷新了“临港速度”。

特斯拉公司副总裁陶琳在接受证券时报记者采访时表示，特斯拉上海储能超级工厂是上海市重大能源项目。特斯拉将储能业务板块在上海临港布局，其中一项重要原因就是临港丰富的应用场景。记者注意到，临港致力于成为上海乃至全国新能源和储能的产业集群新高地。一方面，当地正积极推动新型储能多场景应用。根据《中国(上海)自由贸易试验区临港新片区推动新型储能示范应用引领产业创新发展实施方案》，临港力争到2025年，实现新型储能有效支撑新片区新型电力系统和综合智慧能源系统发展需求，应用规模达到5万千瓦时，产业规模达到500亿元；到2030年，实现新型储能与新片区电力系统各环节及智慧能源系统深度融合发展，应用规模达到30万千瓦时，产业规模达到千亿级。

另一方面，临港在“风—光—氢—电—制—储—用”产业领域形成了较为完备的产业链布局，产业链各环节均已引入知名企业。例如，在锂电材料、储能电池领域，临港引进了以瑞庭时代、杉杉科技、锦源昇为代表的先进储能类企业。临港新片区管委会高科处处长陆瑜曾表示，临港打造的开放型产业大集群囊括行业广，新能源产业发展成熟，可以较好地支撑储能产业应用。临港有信心打造出一个成规模的储能产业集群。

融智有色创始人、首席研究员高承君对证券时报记者表示，上海临港具有独特的区位优势，且临港有特斯拉整车工厂高效建成的先例。整车厂和储能厂在产业链供应链重合度非常高，电池、能源管理系统、结构件等许多都是相通的，这也是特斯拉储能超级工厂选择临港的重要原因。

“中国的产业链配套极为完善，这是全球其他地方无法相比的。”真锂研究创始人、总裁墨柯对证券时报记者表示，特斯拉在上海建储能工厂，也便于产品出海。

“一定程度上会产生‘鲶鱼效应’的。在此背景下，相关企业会对技术、安全和获益有更深度的思考。特斯拉上海储能超级工厂也会对‘唯成本论’产生冲击。”墨柯说。

高承君表示，特斯拉上海储能超级工厂预计年产能将达1万台，储能规模近40吉瓦时，远超国内企业单厂储能规模，也远高于其之前的项目。这将激励储能企业持续创新、不断进取，并对行业发展产生重大影响。

陶琳表示，随着上海储能超级工厂的开工，预示着特斯拉在“电动车、储能、人工智能”多块版图的布局完善和整合创新将进入下一阶段。对于特斯拉来说，电动车是实现应用的基础载体，其目的是整合电动车、储能产品、人工智能和机器人领域关键技术形成软硬件一体化闭环，用颠覆性技术解决出行和能源领域的根本性问题。

选择中国 就是选择广阔市场

“特斯拉选择在上海建设储能超级工厂，是看到了中国市场在储能领域的巨大潜力和需求。”陶琳对记者表示，中国正积极推进能源转型，实施“双碳”目标，储能系统

作为能源转型的重要支撑，在中国具有广阔的市场空间。

据介绍，特斯拉上海储能超级工厂将生产特斯拉超大型电学商用储能系统Megapack，工厂预计2025年第一季度投产，预计年产能将达1万台，储能规模近40吉瓦时（1吉瓦时=1000兆瓦时）。

特斯拉官方发布的一组数据也显示了其在中国市场发展储能业务的雄心。“2023年，中国全社会用电量92241亿千瓦时。假设把光伏、风电这些可持续能源发的电都存起来，再用Megapack为全中国供电，只需塔克拉玛干沙漠约0.1%的面积来布设Megapack，就足够储存14亿中国人一年的用电量。”

厦门大学中国能源政策研究院院长林伯强对证券时报记者表示，储能是未来规模很大、具有广阔前景的板块。当前，电网不再承担可再生能源电量全额收购义务，很大程度上是因为风力发电、光伏发电的稳定性问题难以有效解决。大力发展储能行业，有利于解决风电光伏的稳定性问题。值得关注的是，当下储能产业的核心问题是“贵”，接下来，全行业要把储能做得“便宜”。

高承君表示，目前大数据、算力中心、人工智能等都对能源供给提出了更多需求。利用储能削峰填谷，不但可以促进能源的合理利用、降低企业成本，也符合全球低碳发展趋势。

陶琳表示，特斯拉储能产品遍布全球超过65个国家和地区，2023年全年装机量为14.7吉瓦时，2024年一季度装机量更是达到创纪录的4.1吉瓦时，是特斯拉增速最为迅猛的业务之一。

“Megapack储能系统可以支持高达千兆瓦时规模的低成本、高密度公用事业及商业项目。灵活性也是Megapack储能系统的一大特点，它随时能与电池模块、逆变器和温度系统集成安装，帮助电网更加稳定、可持续运行。”陶琳表示。

“鲶鱼效应”有待观察

特斯拉上海储能超级工厂开工当天，其Megapack储能系统也迎来首个订单。临港集团旗下临港绿创公司将把首批订单所采购的8台Megapack储能系统用于临港有孚智算中心用户侧储能项目。该项目也将成为特斯拉Megapack储能系统在中国首个商业化示范应用项目。

多年前，特斯拉上海超级工厂落地，对中国新能源汽车产业发展起到了不可磨灭的“鲶鱼效应”。如今，特斯拉上海储能超级工厂开工，业内对其激发中国储能行业的潜力抱有较高期待。不过，从目前的情况来看，“鲶鱼效应”还有待观察。

“一定程度上会产生‘鲶鱼效应’的。在此背景下，相关企业会对技术、安全和获益有更深度的思考。特斯拉上海储能超级工厂也会对‘唯成本论’产生冲击。”墨柯说。

高承君表示，特斯拉上海储能超级工厂预计年产能将达1万台，储能规模近40吉瓦时，远超国内企业单厂储能规模，也远高于其之前的项目。这将激励储能企业持续创新、不断进取，并对行业发展产生重大影响。

陶琳表示，随着上海储能超级工厂的开工，预示着特斯拉在“电动车、储能、人工智能”多块版图的布局完善和整合创新将进入下一阶段。对于特斯拉来说，电动车是实现应用的基础载体，其目的是整合电动车、储能产品、人工智能和机器人领域关键技术形成软硬件一体化闭环，用颠覆性技术解决出行和能源领域的根本性问题。

