

一线城市楼市新政全部落地 释放积极信号提振市场信心

证券时报记者 曹晨

6月26日,北京发布楼市新政,购买首套住房最低首付比例调整为不低于20%。至此,一线城市的楼市政策调整全部落地。对此,业内人士认为,本轮楼市政策力度非常大,增加了购房者的市场信心,对于后续市场行情提振具有积极的作用。

回溯来看,5月17日,中国人民银行等接连发布3条关于住房贷款方面的通知,从贷款利率、首付比例两方面进行优化调整。其中,包括下调首套房和二套房首付比例、下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,以及取消全国范围首套、二套房贷款利率政策下限。此后,上海、广州、深圳等核心城市相继落地具体政策措施。

对此,中原地产首席分析师张大伟对证券时报记者表示,整体来看,从中央到地方,从北京到上海,政策力度非常大,本轮5月17日开始的系列新政稳定房地产的决心已经充分体现,未来只要房地产市场还未稳定下来,更多的政策肯定还会出台,在各地加码的基础上,本次国家层面全面推动政策宽松,决心之大超出预期。

就北京楼市新政而言,张大伟认为,基本符合预期。整体来看,作为全国楼市调控的标杆,在过去几年北京房地产市场一直平稳,在市场供需结构变化的情况下,顺应市场,针对前期过严的政策微调,有利于市场稳定。从未来市场预期看,北京实际6月二手房成交量已经接近3月小阳春,但新房调整明显,新政后,二手房成交量在7月有望稳定在1.5万套左右,新建商品房也会有所企稳。

中原地产研究院统计数据显示,截至6月25日北京二手房住宅网签11071套,相比5月份同期的9766套上涨了13.3%,全月有望接近3月份的1.4万套。二手房挂牌房源也相比4月底最高峰下调了超过1万套。

“近期,市场对政策落地已经有判断和预期,提前反映政策的利好,因为之前政策一直不落地,最近市场已经出现了高位回落的迹象。新建住宅市场因为上半年任务完成情况不好,所以部分项目出现了明显的价格调整,导致整体成交量大幅下调,甚至部分之前销售的房源开始退房。在此背景下,北京楼市新政落地意义重大。”张大伟认为。

易居研究院研究总监严跃进也表示,此次北京政策信号意义很大,为下半年购房创造了非常好的环境,也有助于进一步增强购房者的市场信心,对于后续市场行情提振具有积极的作用。

在中指研究院市场研究总监陈文静看来,本次北京落地执行降低首付比例、降低房贷利率、给予多孩家庭更多政策支持、支持住房“以旧换新”等多项举措,预计将明显缓和购房者观望情绪,促进购房需求入市。短期来看,北京房地产市场活跃度有望提升,新房、二手房链条有望加速运转,二手房成交量保持活跃将为新房释放更多

改善需求。“此外,国常会明确要做好去库存工具的储备,各地在实际运行中,要利用好此类利好政策,同时积极结合各地实际,在去库存方面持续发力,为下半年楼市行情提振创造更好的条件。”严跃进说。

值得一提的是,北京楼市新政还明确提出支持购房家庭“以旧换新”。根据中指监测数据,截至6月25日,全国已有超85城推出住房“以旧换新”措施,具体可分为“国企收旧换新”和“中介优先卖”两种主流模式,分别有超30城、40城参与。

“本次北京明确指导行业协会搭建开发企业、经纪机构、购房家庭三方对接平台,鼓励开发企业、经纪机构提供优质服务,实施优惠措施,支持购房家庭以旧换新,属于中介优先卖模式,近两个月北京二手房成交量整体保持较高水平,本次北京支持以旧换新有望产生一定积极效果,畅通一二手房链条。”陈文静说。

实探新政满月后武汉楼市：热门盘再现“线下抢房” 部分购房者继续观望

证券时报记者 刘茜

作为5月17日楼市新政后全国第一个宣布下调房贷利率下限的城市,目前武汉的公积金贷款利率、商贷利率、最低首付比例都处于历史低位。近日,证券时报记者实探武汉房地产市场,在多重政策效应的叠加刺激之下,武汉楼市活跃度明显提升,开发商加大促销力度,部分核心地区的热盘再现“线下抢房”的场景。

来自湖北省住建厅的数据显示,今年5月,武汉新建商品房网签销售面积达92.2万平方米,环比增长17.9%;6月1日至16日,网签销售面积环比增长11.6%,预计6月底可突破100万平方米,环比增长10%。

再现“线下抢房”

“借助政策利好,大多开发商主要是加快去库存,辅以各种促销让利,千方百计增加销量,特别是6月就进入半年业绩考核倒计时,这方面力度有所加大。”中指研究院(华中)市场研究中心主任李国政接受证券时报记者采访时说,这一波政策利好,让好的项目变得更有吸引力,比如核心区的高品质新盘,人气流量普遍增加一两倍。

记者实探发现,武昌核心、汉口内环、青山核心等板块率先掀起一波楼市热潮,一些项目采用线下开盘的模式,首开去化率达到九成。

6月15日,位于武昌内环的一楼盘首开,一位参与了现场认筹的武汉市民陈先生向记者介绍,首开的前两栋楼约有100多套房源,认筹现场来了200多人,均价在3.35万元/平方米的155平方米户型受到追捧。“开盘前放风价达到每平方米3.6万元,所以首开价格一出来,还是给了购房者心理上的惊喜。现场坐得满满当当,难得见到这么热烈的场面。”陈先生说。

根据该项目的官方宣传,首开销售约5亿元,155平方米户型全面售罄,首开去化率超过90%。6月22日,该楼盘加推155平方米户型,销售达到1个亿,累计成交超过6亿元。

楼市逐渐升温,在首开告捷后抓紧拿证加推的楼盘不在少数。6月中旬,武昌内环另一板块的一楼盘加推,当晚认购超过1亿元;此前的6月7日晚,该项目已卖出3个多亿。更早一些的5月底,江汉区一项目开盘当天去化率超九成,认购金额超过2亿元。

中指研究院数据显示,5月20日至6月16日,武汉楼盘次数与上月相当,推出房源套数环比减少1500套。有6个主城区推盘,其中武昌区推盘量最多,共推盘6次,共计推出807套。本月纯新盘共计5个,合计推出527套,去化率为74%。

李国政表示,总体来说,按照武汉户型设计新规开发的一批新项目,因



武汉一楼盘近日开盘,现场人气旺

刘茜摄 周靖宇制图

为地处核心区,加之有大阳台、高赠送等卖点,市场热度与关注度更高。记者注意到,今年4月,武汉多部门联合发布《关于推进新型住宅设计创新试点工作的通知》,鼓励企业在多个方面进行创新,包括总体布局、公共空间、建筑立面等。

不过,此前就缺少人气、品质一般的项目,比如远城区的大部分项目,起色依然不大。据克而瑞监测,武汉位于三四环的项目多采取“低价保量”策略,最大降幅达到了21%。

购房者等政策等优惠

武汉市住房保障和房屋管理局数据显示,今年一季度,武汉新建商品房共成交14190套,而2023年同期为33700套。面对较为严峻的市场行情,五一假期结束后的第一个工作日,武汉市发布新版“汉十条”,同时开启房交会。而在5月17日楼市信贷政策放松后,武汉也是全国首个落实下调首套房和二套房首付比例的城市。

值得注意的是,为了配合武汉楼市“一区一策”的部署,武汉多个区已经出台了区级的房地产发展措施。记者梳理发现,区级措施加强了对于人才、多孩家庭等群体的精准消费支持,对于以旧换新、土地供给方式等也在不断创新。

在多重政策效应的叠加之下,部分购房需求确实得到了释放。据武汉市房管局统计的数据显示,今年5月,武汉市新建商品房成交6058套,成交套数环比增长21.82%,面积环比增长25.7%。

李国政表示,政策密集频繁出台,也让购房者产生观望情绪,继续等政策、等优惠。

在光谷一楼盘售楼部,记者碰到了前来咨询的武汉市民张女士。新政出台后,张女士准备的50万元首付,可以买到面积更大的房子。不过,已

经看了十多个楼盘的陈女士表示,她看的新盘都拿出了比较大的折扣力度,有的下调了备案价,其中不乏降价超过每平方米千元的楼盘。同一板块竞争更加激烈,“也许下半年开的盘价格更有吸引力。”

采访中,有售楼部销售人员介绍,前期的存量客户出手之后,新增客户跟进确实不如前期那么火热。从销售数据来看,进入6月之后,武汉楼市未能持续之前的势头。

5月17日至6月16日,新政一个月时间,武汉新建住房成交6560套,日均211套,略低于5月日均232套的水平,尤其是6月份的成交量,回到了政策出台之前的水平。

不过,目前向存量时代迈进的武汉,二手房消费对新房消费产生了替代效应。中指研究院数据显示,今年5月,武汉二手住房成交86.4万平方米,超过新房的72.3万平方米。今年前5个月,武汉二手住房成交389万平方米,超过新房的292万平方米,二手房占到住房消费比例的57%,创出近年来的新高。

李国政表示,按照以往模式,评估政策效果基本只看新房成交指标,从武汉目前房地产市场发展情况来看,已经不够全面。从武汉新房与二手房的交易总量看,住房消费依然比较活跃,这一消费变化和市场特征,对于武汉等二三线城市,将是一个新常态。

“以旧换新”仍待优化

作为促进置换需求的一把利器,目前全国80多个城市围绕“以旧换新”制定政策。就武汉而言,去年9月以及今年5月,武汉市先后出台新旧两版“汉十条”政策,对住房“以旧

新”进行增值税补贴、扩大补贴范围、鼓励企业直接收购等支持。

据贝壳新房武汉站的相关负责人透露,今年以来,武汉市购买新房的客户中,约有2.4%是置换了二手房的客户。据此估算,今年1-5月武汉市成交新建商品房2.2万套,其中“以旧换新”的约528套。

梳理目前武汉“一区一策”的以旧换新政策可以发现,硚口区在武汉率先采取“收储”模式,即区国有平台企业直接将居民旧房收储作为保障性租赁住房。

而其他区多采用“中介帮卖”的模式,由房企联合中介机构对旧房优先进行推广销售,如武汉经开区以军山新城片区为试点,联合贝壳找房等房产中介平台开展区内二手房“帮卖”活动。

有业内人士表示,从目前市场的反映情况看,购房者对于由国企出面回购旧房的模式,反响要更加积极一些,而中介帮卖模式对住房销售的拉动作用还需要进一步加强。

目前硚口区在“以房换房”一期推出108套房源后,二期又推出200多套房源,并且对相关政策进行了调整,如置换旧房面积由最初120平方米以下调整为140平方米以下,老旧房屋价格从不得高于所购新房总价七成,调整为不得高于所购新房总价。

“多管齐下才能产生激活市场的鲑鱼效应。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉建议出台举措加快推进买卖双方直接成交的“手拉手”交易,比如推行二手房带押过户、商业贷款转公积金贷款等,以降低交易费用。另外,降低交易税费、提高参与“以旧换新”新房的折扣比例,也有利于促成交易。

拓尔思出售北京房产 回笼资金2000万元

证券时报记者 赵黎韵

拓尔思(300229)6月26日晚公告,为盘活闲置资产、优化资产配置、提高资产运营效率,公司决定向潍坊嘉博教育服务有限公司出售位于北京市朝阳区的房产,转让价格为2000万元。

据披露,相关房产位于北京市朝阳区大屯路科学园南里-凤林绿洲I乙号楼16层,共计4间,建筑面积共837.55平方米,房屋用途为公寓。截至2024年3月31日,标的资产账面原值为2081.72万元,已计提的折旧为850.51万元,账面净值为1231.21万元。

拓尔思系通过房产中介机构出售上述房产,公司综合考虑相同地段二手房市场行情,与交易对方协商确定了标的房产的最终成交价格,并签署《北京市存量房屋买卖合同》。当事人双方同意,于2024年6月30日前双方共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

拓尔思称,交易有利于公司进一步优化资产结构、盘活现有资产,预计交易归属于上市公司股东的净利润的影响金额约622万元。

作为人工智能、大数据和数据安全产品及服务提供商,拓尔思业

务根据行业应用的不同,可划分为数字政府、融媒体、金融科技、数字企业、公共安全五个板块;根据技术领域的不同,可划分为人工智能、大数据、数据安全、信创四个领域。

据披露,在人工智能领域,拓尔思具有20余年的自然语言处理(NLP)研发经验,是国内最早研发人工智能技术的企业之一,在NLP、知识图谱、OCR、图像视频结构化等领域都具备自主可控的多模态内容处理底层技术,处于行业领先地位。

近日,在互动平台回应与华为全面签约的相关提问时,拓尔思还表示,双方全面合作协议聚焦四个方面,一是携手一体化解决方案,打造全栈自主可控的软硬一体化联合解决方案,聚焦公共安全、媒体、政府、金融、舆情等行业,形成行业差异化竞争优势。二是不断提升技术竞争力,推动多元化业务创新。基于拓尔思自有高质量数据,以盘古大模型为基础模型进行微调,训练出盘古版拓天大模型。三是依托双方广泛的市场渠道和用户资源,相互建立面向全国的优质运营服务体系,开拓多样业务渠道,开展产品和解决方案联合推广工作,创新业务增长极。四是双方将携手与舆情业务出海,共同拓展国际舆情监测市场。

电光科技控股子公司 签署5.54亿元算力服务合同

证券时报记者 孙宪超

电光科技(002730)6月26日晚公告,公司控股子公司浙江电光云科技有限公司(下称“电光云”)与上海无问芯穹智能科技有限公司(下称“无问芯穹”),签署金额为5.54亿元销售合同。合同到期后,双方另行签署合同进行约定。

电光科技4月24日公告,公司与浙江云谷云计算有限公司(下称“浙江云谷”)签署战略合作协议,双方出资设立浙江电光云科技有限公司。电光云注册资本为5000万元,其中公司认缴3250万元,持股比例65%;浙江云谷认缴1750万元,持股比例35%。双方均以货币形式出资,资金来源均为自有资金。

电光科技称,通过该项投资,新公司拟建立智算中心、数据中心,更好地向市场提供大数据、大模型、物联网、人工智能与机器学习、服务器托管及网络接入等方面的服务。助力公司煤矿智能化系统业务的推广,服务煤矿云计算与数字化建设,对公司业务的可持续发展起到积极作用。

据电光科技6月26日晚最新公告,无问芯穹将有权按合同规定获

得电光云提供的算力服务,电光云应移交给无问芯穹合同约定的服务所需使用的所有设备管理权限,无问芯穹须及时修改其权限,负责设备的安全防护类管理和各类应用程序的部署维护工作,电光云应无偿提供配合与协助。

无问芯穹有义务按合同的约定按时间向电光云支付费用。

电光云同意并认可,无问芯穹有权将合同项下的GPU算力服务通过销售、转让、分包、分销等方式交由第三方实际使用,电光云应予以必要的协助与配合。无问芯穹应当提前通知电光云,如因第三方导致算力设备受损或者使电光云利益受损,无问芯穹应赔偿电光云的全部损失。

电光科技表示,此次电光云与无问芯穹签署的销售合同金额较大,服务期限为5年,时间较长,公司将根据合同履约义务以及收入确认原则在相应的会计期间确认收入。

另外,公司智算业务尚处于前期启动阶段,尚未贡献营业收入,合同履行对公司当期经营业绩会产生一定影响,具体影响程度与业务开展情况相关,未来能否快速发展并取得预期的收益尚存在较大不确定性。

豪江智能子公司 2.4亿元新建工厂

证券时报记者 黄翔

6月26日晚,豪江智能(301320)公告,子公司青岛豪江智能电子有限公司(简称“青岛豪江”)拟以自有资金2.4亿元,投资建设豪江智能电子工厂新建项目。

此次投资项目建设地点位于青岛市即墨区,总占地面积27.48亩,拟购置国产设备并引进进口设备,并新建家电控制器智能工厂、生产车间等,将新增多条全自动流水线。

豪江智能表示,此次对外投资是基于公司战略规划,结合经营发展的需要,豪江智能电子工厂新建项目将聚焦电子主业,同集团智能驱动及控制系统综合解决方案业务板块协同发展,进一步整合优化资源,完善公司在电子技术产业的新业务发展和布局,积极拓展新市场、新客户。

年报显示,豪江智能2023年实现营收7.16亿元,同比增长7.65%,

净利润4715万元,同比下滑29.69%。今年一季度,营收为1.98亿元,同比增长23.08%,净利润1260万元,同比下滑2.27%。

对于增收不增利,该公司在此前业绩说明会上表示,去年智能家居和智慧医养板块销售保持良好的销售和盈利能力,但子公司豪江电子由于人工成本和前期投资较大未实现预期效益。此外公司由于上市费用及信息化软件投入等导致管理费用增加,研发投入持续增加导致研发费用增加,致净利有所下滑。

豪江智能表示,目前整个行业处于增长期,欧洲、北美的线性驱动市场较为成熟,市场需求稳定,未来随着国内需求的逐步释放,国内线性驱动市场存在较大的成长空间。

公司称,对于今年业务板块展望,智能家居领域预期增速约20%,智慧医养领域预期增速约30%~40%;智慧办公领域预期翻倍增长;整体平均预期增速约20%。

