

# 今年2月多地楼市成交升温

多家机构发布的数据显示,今年2月,北京、上海、广州、深圳四个一线城市的商品房成交量稳中有升,其中二手房交易升温幅度较为明显。杭州、福州、合肥、青岛等二线城市发布的数据也显示,这些城市的楼市交易正在升温。

按照惯例,春节假期所在的月份,楼市交易往往出现降温。但从一线反馈的信息来看,今年春节后,重点一二线城市的供应量、看房量、交易量等都在快速回升。受此影响,部分城市的市场情绪发生改变,房价也有所提升。

每年3月至5月是房地产市场的传统“小阳春”营销旺季。多位分析人士指出,从2月下半月的情况来看,今年“小阳春”的势头已经提前出现。

## 市场快速恢复

根据北京市住建委的数据,今年2月,北京二手房网签11876套,比1月略有下降,但与去年同期的5525套相比,上涨了114.95%。同期,北京新房网签2295套,环比下降16.12%,同比上涨58.82%。

受去年9月末的“930新政”影响,北京二手房交易量在去年第四季度明显升温,月度成交量突破1.7万套,去年12月更是突破2万套大关。

2025年以来,政策效应减弱,加之春节假期因素影响,北京二手房交易量有所降温,但仍保持在1万套以上的规模。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,在新政影响下,北京楼市连续高位运行。其中,2月下半月市场明显复苏,周末的二手房实际成交量达到了每天1000套以上,“市场已经明显开始出现‘小阳春’行情。”

麦田房产也指出,北京二手房网签量从2月第二周开始显著增加,当前周网签量水平已和去年11月初相近,显示出了积极的回升势头。从成交量走势看,当前市场“小阳春”信号基本确认。

## 其余三个一线城市同样表现良好

据广州市房地产中介协会发布的数据,2月(统计时间为1月26日至2月25日)广州市二手住宅网签6278套、62.21万平方米,同比分别增长29.04%和26.90%。广州阳光家缘公布的数据统计显示,2月(2月1日至2月28日)广州一手住宅网签3420套,网签面积36.3万平方米,同比上涨47.8%和39.48%。

深圳乐有家研究中心公布的数据显示,2月深圳一二手住宅网签总量6161套,同比增长119%。其中一手住宅网签2484套,同比增长141%,二手住宅网签3677套,同比增长106%。

被认为已经走出独立行情的上海,二手房交易同样火爆。根据上海市房地产交易中心的数据,2月上海新房成交8299套,二手房网签量则达到16742套,同比大涨约120%,创近三年同期最高纪录。

## 从已经发布相关数据的二线城市来看,情况也较为乐观

根据贝壳公布的数据,杭州二手房市场2月网签量为5977套,环比下降1.4%,同比上涨135%。

同期,合肥、青岛分别成交新房1306套、2609套,虽然比1月略有下降,但均明显高于去年同期。福州所辖八县(市、区)共签约住宅1684套,略低于去年同期,但较1月有明显升温。

从市场一线反馈的情况来看,这些城市大多在2月下半月出现回温,部分城市则在2月第二周就有明显起色。总体来看,市场从假期中的恢复速度快于往年。

## “小阳春”在望

去年9月末,监管层首次表态“促进房地产市场止跌回稳”,并推出一揽子稳楼市政策,各项限制性措施被大量解除,对购房者的支持性措施也大量出台。受此影响,房地产市场在去年出现久违的“银十”好于“金九”,随后又出现年末翘尾行情。

今年1月和2月,虽有春节因素影响,但热点城市市场并未明显转淡。

北京某上市房企相关负责人表示,2025年开年以来,北京土拍保持高热度。由于不再对价格实施限制,一些地块拍出高价,并对市场情绪产生了积极影响。虽然2月并不是推盘旺季,但北京市场的去化速度仍然较快。

二手房市场的情绪变化更为敏感。麦田房产指出,春节过后,北京二手房业主的挂牌积极性显著提升,2月份二手房挂牌量上涨5.1%。价格方面,2月北京二手房挂牌均价(麦田覆盖楼盘)环比微涨0.1%。

该机构指出,春节后成交的快速回暖,使得节后业主价格预期有所提升,二手房议价空间再次收窄。根据监测,2月北京二手房议价空间比1月缩小0.8个百分点。

深圳楼市同样出现价格企稳的趋势。乐有家研究中心公布的数据显示,2月深圳二手成交价为每平方米6.41万元,环比增长1.7%。自去年10月以来,深圳二手住宅价格连续5个月稳定在每平方米6.3万元至6.4万元。

就全国范围而言,经过连续数月的政策提振和市场企稳,价格也在不断修复。

根据中指研究院的统计,2月全国100个城市新建住宅平均价格为16711元/平方米,环比上涨0.11%。同期,百城二手住宅均价为14071元/平方米,环比下跌0.42%,跌幅已连续7个月收窄。

每年3月至5月是房地产市场的传统“小阳春”营销旺季。按照当前的交易水平和市场情绪,多数从业者对今年楼市“小阳春”的前景感到乐观。

一方面,政策层面不断有利好释放。今年2月10日召开的国务院常务会议指出,更好满足住房消费需求。2月28日召开的中央政治局会议则再度强调,稳住楼市股市。

另一方面,3月是楼市传统供应旺季,无论开发商还是业主都会提高供应量。对学区房的需求,则会带动购房者的积极性。从市场基本面的看,供需两端有望继续升温。

前述房企人士指出,当前政策宽松,开发商在产品方面的施展空间较大,只要不大幅涨价,大部分企业仍能在“小阳春”录得较好的业绩。

作为当前热点城市主流的二手房市场,有望继续升温。麦田房产指出,在前期积压的购房需求及入学需求的支撑下,预计3月份北京市场还会维持高成交水平。广州市房地产中介协会也指出,预计3月广州二手住宅网签将回升至万宗以上。

本报综合消息

## 在审企业不足百家 沪深交易所IPO“库存”告急



据记者统计,截至3月2日晚, A股IPO排队企业只剩下203家。其中,北交所占了近一半(94家),沪深交易所加起来排队企业为110家,沪市主板、深市主板、科创板、创业板分别为25家、36家、20家、29家。

如果剔除已经通过发审会(含已过会、提交注册)的公司,沪深交易所实际在审核的IPO项目只剩72家,创业板、科创板在审企业数量分别仅11家、14家。

### 加速“去库存”

沪深两市IPO在审企业锐减,一方面是因为新增申报企业减少,另一方面则在于从严把关下两所加速“去库存”。

从2023年下半年IPO“调节”以来,终止企业数量创出历史新高,仅2024年一年就有430家企业中止审核(含撤回、终止注册、上会否决等)。

今年以来,IPO终止数减少,但仍有41单。同时,随着市场行情回暖、行业预期稳定,IPO审核和注册程序均明显提速,2月的部分项目更可以称之为“闪电”推进。

2月28日,拟在沪主板IPO的中策橡胶注册生效。该公司2月13日过会,2月17日提交注册,中间只隔了一个工作日;2月28日注册生效,与提交注册相隔仅8个工作日。

这并非个例,科创板的汉邦科技2月21日过会,2月24日提交注册;沪主板的威高血净2月26日过会,2月28日提交注册;过会与提交注册都是2个工作日。

值得一提的是,不少长期困在注册环节的“钉子户”,上市之路也迎来明确进展,加速了IPO“去库存”的进程。

较典型的影石创新,在排队近四年半后的2025年2月27日注册生效,这家公司2020年10月获受理,2021年9月16日过会,2022年1月28日提交注册,从过会至此获得批文,中间相隔1261天,历经约3年半的时间。

据记者统计,今年获得证监会批文(注册生效)的企业合计17家,其中12家过会距今一年以上,占比为70%。

除了影石创新外,首航新能、众捷汽车、太力科技等11家企业均是2023年过会的企业,另有一家申报在创业板上市的泰禾股份,则于2022年8月31日过会,2023年10月27日提交注册,2025年1月9日注册生效,卡在注册环节一年多。

从当前在审(即过会前阶段,含已受理、已回复、待上会、中止)企业来看,沪深两市也多是2024年前申报的“老面孔”,新申报企业非常少。

72家企业中,仅11家为2024年申报的企业,剩余61家企业申报时间在2020年至2023年,占比超过八成,其中2家为2020年申报的企业,分别为苏州华之杰电讯股份有限公司和新疆德施然智能农机股份有限公司,均为从核准制平移到沪市主板的上市企业,目前一直停留在回复了首轮问询函的阶段。

注册制下“等待”时间最久的则是武汉天元生物科技股份有限公司和上海恒润达生物科技股份有限公司,两家企业受理时间均在2022年,都申请在科创板上市,目前停留在已回复二轮问询函的阶段。

值得一提的是,天元生物和恒

润达生两家企业报告期内都尚未实现盈利,且没有稳定的主营业务收入,二者选择的是科创板第五套上市标准,该套标准自2022年后再无企业成功上市。

### 鼓励申报IPO

随着沪深交易所IPO库存告急,市场出现了一些放宽IPO限制的传闻。如某创投机构人士表示“交易所已重启未盈利企业IPO申报通道”,并呼吁“好企业抓紧申报”。不过,截至记者发稿,该传闻尚未获得权威部门的证实。

前资深投行人士王骥跃对记者指出:“监管层要通知也是通知券商和各地证监局,没道理先通知PE。”

记者从投行人士处获悉,今年还没有收到相关动员会或宣导会的通知,但去年年中,交易所曾组织会议,动员投行积极申报项目。

不过,在相关会议召开后,当年6月,沪深交易所分别只受理了一家企业。

彼时,IPO相关政策已经明朗。2024年4月,新“国九条”表示,严把发行上市准入关。进一步完善发行上市制度,强化发行上市全链条责任,加大发行承销监管力度。随后,沪深交易所也火速修订了发行上市审核规则,进一步明确相关板块的定位和申报要求。

在此之前,证监会也修订《中国证监会随机抽查事项清单》,将首发企业随机抽取检查的比例由5%大幅提升至20%,并相应提高问题导向现场检查 and 交易所现场督导的比例,调整后,现场检查和督导整体比例将不低于三分之一。

今年以来,除了北交所新增一家企业外,沪深交易所仍是“零受理”。

上周五,上交所副总经理苑多然表示,以服务新质生产力发展为重点,持续拓宽民营企业股权融资渠道。以深化科创板建设和并购重组市场改革为突破口,加快落实“科创板八条”“并购六条”,推动更多优质民营科技型企业科创板发行上市。

证监会也发文,积极支持符合条件的中医药等生物医药企业发行上市,同时把好入口关,从源头上提高上市公司质量。

在业内人士看来,监管层鼓励优质企业申报,并不代表会放宽IPO的要求。

本报综合消息

## 国内首个商品短期期权上市首日运行平稳

3月3日,国内首个商品短期期权——白糖系列期权正式挂牌交易,整体运行平稳,符合市场预期。

多位分析人士表示,白糖系列期权首日运行与常规期权相比几近一致,并未出现背离行情,隐含波动率曲线扁平化,符合市场预期;可以看到,短期期权相对常规期权来说,能有效弥补流动性不佳、风险工具不完善的缺点,未来对进一步提升市场定价效率起到更加积极作用。

记者从郑州商品交易所获悉,截至3月3日收盘,白糖系列期权2507合约合计成交近1600手,成交额超64万元。

东证衍生品研究院金融工程分析师范沁璇表示,白糖系列期权首日交投呈现显著结构性分化特征,隐含波动率曲线扁平化,深度虚值合约异动明显,整体运行符合

市场预期。

中行期货有限公司投资咨询部研究员王莹告诉记者,通常来看,短期期权与常规期权无异,除了到期日不同,波动率等也较一致。

本次推出的白糖系列期权是国内首个商品短期期权工具,根据现行的《郑州商品交易所期权交易管理办法》中有关交易、行权与履约、风险管理等规定,系列期权、常规期权同步适用。

徽商期货有限责任公司期权分析师李敏向记者介绍,白糖系列期权与常规期权均是基于同一标的期货合约挂牌的期权,属于新增“合约”,因而按照同一品种的原则进行参数管理。根据期权交易管理办法有关规定,系列期权手续费收取标准、最大下单数量、询价限制均与常规期权相同,且与常规期权实行合并限仓。可以看到,白糖

系列期权作为常规期权的补充工具,填补了常规期权到期日无法覆盖的空白月份。

此外,多位分析人士对短期期权将进一步提升市场定价效率等也给予了肯定,他们认为,未来短期期权将更好满足各类风险管理需求。

短期期权将更加方便企业进行灵活套期保值。在王莹看来,短期期权推出后,基本每个月都有到期的期权合约,对套期保值企业而言,选择将更多样化,还能弥补合约流动性不足的缺陷,非主力合约的期权成交量偏低现状也会有所改变。

据悉,短期期权在境外市场已普遍存在且较为成熟,对进一步促进期权交易活跃度,满足企业连续性风险管理需求等有明显积极作用。

本报综合消息