

二手房成交量“狂飙”，百城落地“带押过户”

3月杭州二手房成交量突破万套，成都突破26万套！在房地产市场“筑底”完成后，多城迎来二手房的率先复苏。

在楼市数据修复的同时，近日自然资源部和银保监会印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》，要求在全国范围内全面推进不动产“带押过户”，又为二手房交易带来重大利好，该政策将缩短交易流程、降低二手房成交成本，不仅能盘活二手房市场，也有利于后续以二手房流动性带动一手房市场缓慢复苏。

成都二手房成交2.6万套领跑全国

时隔两年，杭州二手房市场终于重回“万套时代”。杭州楼市中的购房人酷爱“打新”，二手房市场一直不温不火，但是从今年2月起，二手房成交显著回暖，2月杭州二手房成交了近7000套，创下20个月新高。

根据钱报美好生活研究院数据，今年3月杭州二手房成交数据继续攀升，整个杭州市（含临安、富阳、不含桐庐、建德、淳安）二手房共计成交10096套，环比2月涨幅达60%，同比去年3月更是上涨120%。

上一次杭州二手房单月成交量“破万”，还是2021年3月的1.15万套。

在市场复苏的信号中，杭州土地市场也火起来了，在今年两轮土地出让中，已经数次出现五六十家房企抢一宗地的盛况。

同为“新一线城市”的成都，今年一季度的二手房市场“轰轰烈烈”，1-3月二手房成交量已经突破

56万套，是新房成交量的1.6倍。成都主城二手房库存去化周期为148个月，比去年四季度末缩短了18个月。

具体来看，今年1月成都全市二手房成交套数达到10162套，2月成交套数为19061套，到了3月，这一数据已经达到27554套（截至3月30日）。

在成交结构中，150万元以内的刚需上车型二手房成交占比达到六成，150万元-300万元总价房源占成交的三成，刚需是成都二手房市场的绝对主力。

一线城市中的广州则正好相反——其豪宅二手房成交兴旺状况尤为突出。

据广州市房地产中介协会3月29日发布的统计数据，3月广州市二手住宅网签12260宗和119万平方米，环比大幅增长23%和24%，同比增长46%和44%，网签宗数创下2021年5月以来的新高。

广州知名豪宅板块珠江新城的二手房交投十分活跃，根据贝壳研究院广州分院数据，今年一季度仅在贝壳体系内珠江新城板块就成交了216套住宅，同比去年增长200%，较去年四季度增长112%。

一线城市上海的二手房月度成交量向来领跑全国，截至3月26日，上海二手房成交量已经近2万套，全月大概率突破23万套。

整个3月份北京则成交了222万套二手住宅，一般来说北京的二手房月成交量在12万套到1.7万套之间是正常状态，数值高于2万套时市场较热。

部分三四线楼市的二手房成交也出现回暖。以山东泰安为例，3月泰安市区住宅网签2217套，环比增长了76%。江苏徐州3月1日-20日二手住房销

售套数达到1424套，同比上涨60%，环比上升31%。

“带押过户”或将促进二手房交易攀升

在多城二手房成交攀升的同时，一项重大政策的推进意味着二手房交易流程将大大简化、成本将极大降低。

近日自然资源部和银保监会印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》，要求在全国范围内全面推进不动产“带押过户”，这意味着今后交易二手房时无需再提前结清贷款“赎楼”了。

该通知发布后，一线城市北京立刻响应，宣布自3月31日起在北京市个人二手房交易中推行“带押过户”服务。目前全国已有15个省份、100多个地市开展了不动产“带押过户”，办理模式逐渐成熟。

“带押过户”模式推出的大背景，是2021年1月1日起施行的《民法典》，《民法典》第406条规定明确提出：抵押期间，抵押人原则上可以转让抵押财产。抵押财产转让的，抵押权不受影响。该规定使“带押过户”具备放开的法律条件。

2022年起，多城开始落地“带押过户”，根据房地产研究机构克而瑞统计，到2022年10月，全国已有深圳、苏州、济南等16城落地执行二手房“带押过户”。

其后，“带押过户”迅速在更大范围内被推广，截至目前，全国有15个省份、100多城开展了“带押过户”，其中天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等省份已经全面开展。

对于普通市民来说，在二手住宅交易过程中，

若二手房贷款尚未结清，则卖方无需再提前筹集资金还清贷款，也能办理过户手续。

以刚刚宣布落地“带押过户”政策的北京为例，过去在北京交易存在贷款抵押的二手房，首先需要卖方借款或者买方垫资，还清银行贷款，解除抵押，才能办理交易过户。然后买方再重新申请贷款，办理设立抵押、批贷、放款等流程。

这样二手房交易周期就拉得比较长，尤其是在“提前还贷潮”下，许多卖房人光是还要还清银行贷款就得排队几个月。

而一旦可以实行“带押过户”，卖方无需先归还原有房贷就可以完成过户登记，买方带押申请的贷款则优先用于偿还卖家的剩余房贷，极大简化了二手房的交易流程。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进表示，带押过户使得二手房的交易成本明显降低，该新政对于盘活二手房市场、后续以二手房交易带动一手房交易都具有积极的作用。

一名链家中介人士对记者表示，北京二手房“带押过户”必须满足四大条件：一是房子必须为个人产权；二是只能有一次抵押，二抵不行；三是必须是现房按揭贷款，经营贷不行，如果是组合贷，则必须先还清公积金贷款部分；四是买方必须是全款买房或者纯商贷按揭。

近期有上海购房者反馈，在上海交易二手房还不能“带押过户”，导致成交周期比较长。3月31日，上海一名房产中介人员对记者表示，如果交易双方愿意走银行资金监管的话，已经可以实行“带押过户”了，而且估计上海也会跟进落实类似于北京的政策。

综合

国产卫星开网店：已售出2颗

生产厂商：几年内卫星价格有望下降60%

亲，要刷火箭吗？真的那种。

近日，国产商业卫星上架电商平台售卖的消息引发关注，据央视财经4月3日报道，某店铺上架了3款卫星产品，标价从200万元到3000万元不等，截至目前已卖出2颗。其中一颗是罗永浩和直播团队以100万元左右的折扣价售出的“1U立方星”，这是国内电商直播以来首次成交实体卫星。

卫星上架电商销售是一件新鲜事，有专家认为，这背后正代表我国卫星互联网产业走向成熟，面对卫星产能和成本瓶颈，该卫星生产厂商表示：“通过技术优化等，有望几年内把国内卫星价格下降60%”。

已售出2颗卫星

签订合同后最快3个月内交付

在“中国航天太空上新”店铺，卫星成为商业产品被挂在页面售卖，这是以往难以想象的场景。

记者看到，卫星像一个个电路板堆叠而成的“魔方”，其中一颗200kg“太空班车”卫星售价3000万元起。客服人员告诉记者，它既可以整星售卖，将卫星进行分舱模块化设计，也可以多个载荷“拼单”拆着卖，共享一个卫星平台；该卫星平台可以搭载通信、导航、遥感等领域不同买家的载荷。

截至4月3日下午，该店铺上架的这批国产卫星已成交2单。据了解，其中一颗是在罗永浩直播间被拍下的，另外一颗则是通过店铺线上成交的，商品名为“太空自拍载荷服务两年”，总价300万元。

根据媒体报道，这颗卫星的买家为新加坡GIGATREE公司，卫星生产厂商相关负责人透露，由于全款金额太大，买家先支付了666万元的定金，后续付全款。

“至于买家的资质，首先得是合规合法的企业或者单位，其次需要有相应的卫星使用能力。由于卫星是特殊商品，如果在电商平台交易，可以先拍下定金，后续会有商务人员与买家取得联系，沟通具体定制需求等。”相关负责人告诉记者，简单说就是线上下单、线下沟通合同及具体需求，从签订合同后开始计算时间，3个月至半年内即可交付。

“卫星专卖店”不止一家

厂商：要把卫星价格“打下来”

其实，电商平台上不止一家店铺在售卖商业卫星相关产品。记者查询发现，还有名为“中国航天太空”与“零重力实验室企业店铺”的两家店铺，其商品均有包括太空自拍服务、观看火箭发射、私人订制卫星等在售商品，其中一款3U卫星售价为540万元。

除了硬核的卫星产品外，这些店铺还同时在售卖包括仿真空间站在内的周边模型产品。其中一个店铺的工作人员告诉记者，早在4年前，公司淘宝店就“开业了”，不过实际效果不是很好，线上卖卫星，受众人群太窄。

4月3日，记者联系到已售出2颗卫星的厂商九天微星。其董事长谢涛向记者表示，在电商平台拓展线上卫星销售渠道是一次试水，前期以科普宣传、发现潜在的客户为主，随着中国卫星互联网产业的发展，商业卫星用途会更加广泛，大家使用卫星更加便捷，真正让卫星从小众走向大众。

据了解，九天微星是国家发改委批准开建的第一家商业卫星工厂，今年一期投产后，年产量可达100颗。谢涛说：“目前我们在研制流程优



“中国航天太空上新”网络店铺手机截图。

化、关键技术研发等环节，加上批量化生产，有望几年内把国内卫星价格下降60%”。

关键技术不断突破

中国卫星互联网产业走向成熟

从各国部署上看，不到十年时间，近地轨道上各国的卫星将“星罗棋布”，倒逼我国改变过去传统的卫星制造模式，以满足快速组网的庞大产能需求。数据显示，今年前三个月，我国新增卫星相关企业9200家，涉及金属材料、地面设备制造、移动运营等产业链各个环节。

“在淘宝上卖卫星，代表我国卫星互联网产业走向成熟。”航天科普专家、中国科技新闻学会太空文化传播青少年工作委员会委员王君毅认为，商业卫星工厂能够生产出数量大、成本低、生产周期短的商业微小卫星，以及便捷的卫星供应渠道，为我国在太空近地轨道竞争中赢得宝贵的时间。

商务部研究院电商所副研究员洪勇表示，电子商务平台可以扩大卫星产品供应，给厂商带来接触新客户的机会；虽然中国航天领域在过去几年经历了显著的增长和商业化，但仍然处于早期阶段，卫星发射成本高一度制约商业卫星的建设和应用。

“然而，随着近年来火箭发射技术的重大突破，特别是‘一箭多星’、火箭回收利用等关键技术的突破，卫星发射成本快速降低，并增加了有效载荷的有效空间。这些技术突破的实现使得商业卫星的制造和应用变得更加成熟，同时也拓宽了商业卫星的应用领域。”洪勇说。

综合

欧佩克+“杀手减”，撬动国际原油定价权？

两周前刚宣布维持之前的原油减产协议不变，“欧佩克+”（OPEC+）2日突又使出“杀手减”——宣布再自愿减产总计165万桶/天，这是要搞事？

在业内看来，此举对国际石油市场的影响不

容小觑。它表明产油国已不再容忍国际油价过度波动，有责任也有手段调整期货市场已削弱的价格发现功能。而过去油价长期被华尔街过度操纵的局面，也正在被以沙特为首的欧佩克产油国通过稳定市场的承诺及手段悄然改变。

多个产油国集体减产

据报道，多个产油国4月2日宣布，从5月起至2023年年底自愿削减产量。其中，沙特阿拉伯在合作宣言中宣布与其他一些欧佩克和非欧佩克参与国协调自愿减产50万桶/日。随后，俄罗斯也宣布将自愿减产50万桶/日的原油产量，直到2023年底。

此外，伊拉克、阿联酋、科威特、哈萨克斯坦、阿尔及利亚、阿曼等国家相继宣布减产计划，总计减产产量高达165万桶/天。

值得注意的是，此次自愿减产是在2022年10月5日举行的第33届欧佩克和非欧佩克部长级会议上达成的减产协议基础上进行的。而就在两周前的3月16日，沙特能源大臣阿卜杜勒-阿齐兹·本·萨勒曼与俄罗斯副总理亚历山大·诺瓦克刚刚重申，将维持两国对“欧佩克+”框架内达成的原油减产协议不变，即在2023年年底前继续履行每天减产200万桶的承诺。

国际油价应声而涨

在钟健看来，此举并不会明显改变全球的原油供求关系。在此次参与再减产的众多产油国中，仅有沙特等4个产油国较好完成了上次协议，可继续履行新的减产协议，但其减产量也就是近100万桶。不考虑需求侧今后的变化，这100万桶的减产，充其量对全球产销盈缺差额的影响也仅在1%左右。

而由于国内经济状况及财政能力的原因，其

或改变国际油价被华尔街操纵局面

“更重要的是，这提示国际石油市场上的期货交易者们，欧佩克等产油国不会坐视油价过度波动不管，而70美元/桶就是一个敏感价格点。”钟健认为，此次沙特等国减产，再次表明一个态度：他们不容忍国际油价被过度炒作。而中小银行危机的背后有着美联储激进加息的背景，因此沙特等国再次减产客观上又是一次以“货”（产量）的调整对冲“币”（美元）的影响的博弈。

从这个意义看，他认为，今后一旦油价有过度波动，欧佩克产油国就会以产量调整政策来改变市场预期，并告诫石油期货市场中的投机者们收敛投机行为。

预计国际油价仍维持高位

作为国内最大的三家石油公司，中国石油、中国石化、中国海油的业绩与国际油价高度相关，对国际油价走势也高度关注。

中国石化此前在年报中表示，展望2023年，综合考虑全球供需变化、地缘政治、库存水平等因素，预计国际油价在中高位震荡。

“俄乌危机对全球能源行业是巨大风险，我们能做的是在高油价下做好自己工作，加大勘探开发力度，为后续增储上产做好准备。”中国海油首席财务官谢尉志3月29日在公司业绩会上表示，作为油公司没办法去预测和左右油价走势，能做的是管控自己成本，准备好应对油价的大幅波动。

身为中国海油独董的能源专家林伯强认为，因俄乌危机打乱的油气供应链，要修复比较困难。当前，石油需求侧的刚性还比较足，与2019年差不多，但油价却没有2019年高很多，可见在高油价背景下，需求并没有带来很多。

“对国际油价来说未来有两个不确定因素：一

对此，沙特通讯社引用沙特能源部官员的话称，“这是一项预防措施，旨在支持石油市场的稳定”。

“这并不突然。”石油问题专家、卓创资讯副总裁钟健告诉记者，早在3月中旬，沙特就以其它理由发出了必要时会采用减产手段的告诫。考察沙特多次宣称减产时的价格反应可见，油价多是在趋向跌至70美元（WTI）附近时，引起沙特的减产警告或减产政策；再参考有关主流机构的测算，沙特等主要欧佩克产油国的财政盈亏平衡价位大约在国际油价（WTI）67-70美元/桶附近。

近日，美国银行危机造成油价一度跌至64美元/桶。之后虽一度反弹至70美元/桶，但过了半个月时间，油价仍徘徊在主要产油国的财政盈亏价位附近，这难免引起产油国的担忧。“因此，用新的减产政策来改变价格的过低动荡也可以理解。”钟健说。

他产油国仍未完成去年10月份分配的减产协议，对这些国家而言，它们已没有能力再继续执行新的减产协议。

不过，由于油价预期的作用，此次减产仍会在市场舆论上导向油价走向。

受上述消息影响，国际油价3日早盘大幅上涨。至截稿时，布伦特原油报84.33美元/桶，涨5.56%，WTI原油报79.93美元/桶，涨5.63%。

“因此，这次减产对国际石油市场的影响不容轻视。它表明产油国已不再容忍国际油价过度波动，有责任也有手段调整期货市场已削弱的价格发现功能。而过去油价长期被华尔街过度操纵的局面，也正在被以沙特为首的欧佩克产油国通过稳定市场的承诺及手段悄然改变。”钟健说。

今年3月初，欧佩克秘书长曾表示，欧佩克当前正致力于保持原油价格稳定，避免市场过度波动。此前的2020年，正是欧佩克减产行动把全球石油产业从崩溃边缘拯救回来。如今，“欧佩克+”机制对原油市场稳定仍至关重要。

是俄乌危机得到圆满解决，供应链可以修复。另一个是全球经济大幅萎缩，这也会导致油价大幅下降。但这两者目前看概率都不大，因此未来一段时间油价可能仍会维持高位。”林伯强说。

申万化工一位研究员表示，根据统计，截至今年2月，欧佩克10国和非欧佩克国家总产量分别为2482、1538万桶/天，分别低于去年11-12月的约定配额58.107万桶/天。其中，安哥拉、尼日利亚和哈萨克斯坦等国因遭遇生产问题，实现超额减产。考虑到此次自愿减产是建立在2022年10月5日减产协议基础上，部分国家已在1-2月期间实现逐步减产，5月开始“欧佩克+”产量与2月实际产量相比进一步的下降空间约为65万桶/天。

“短期来看，受‘欧佩克+’宣布自愿减产至年末、美国战略储备低位且推迟回补影响，供应端整体偏紧，加上今年中国政策放开带动需求复苏，预计二季度油价将在80-100美元/桶区间波动。”上述研究员说。

据《上海证券报》