

# “金九银十”前夜 房企在京上演抢人大战

在房企中报密集披露的同时，来自市场的动向也并未停滞。北京商报记者注意到，近期北京楼市罕见出现房企的“抢人”大战；继分钟寺三兄弟或拿地次日即启动招聘、或战投结束马上着手挖脚高端人才外，龙湖四环项目和恒大下半年即将在京入市的五大新盘均打出了招聘海报，业内感叹“好久没见到北京市场这么热闹了”。业内人士指出，房企密集动作的背后，一方面是上半年业绩承压急需寻求突破，另一方面也是在备战“金九银十”，把握短暂的销售窗口期。受疫情影响，成色不足的“金九银十”在今年将变得特殊，并有可能焕发新的生机。

## 扎堆“抢人”

北京楼市于近期已有明显复苏迹象，与楼市复苏唇齿相依的是开发商积极入市的信心。北京商报记者了解到，近期北京各大开发商扎堆开启招聘计划；龙湖的“江湖召集令”、恒大的“五盘耀京城”招聘说明、首创TOP系新品的招聘。

在招贤纳士的通告中，一线置业顾问无疑是需求量最大的资源。以恒大为例，4个招聘栏目中包含项目营销负责人、营销策划经理、高级置业顾问、销售内勤等，从上至下无不强调“营销”二字。

上述启动大规模招聘的房企HR负责人坦言，公司下半年任务就是“快卖”，营销提出的这个要求，HR就要匹配相应的支撑，对于项目而言，销售就是一切，如果不想过度依赖渠道，好的销售至关重要。由于前期市场并不乐观，不乏有客户、有经验的好销售有“动一动”的意愿。

在此之前，分钟寺“三雄”也曾先后开启人才招聘行动，受项目定位需要，职位要求圈定在“10万+项目销冠、销亚”和“高端一线奢侈品销售”，同样强调“营销”二字。

“人力招聘现象的背后，也能倒推出市场的一个变化。受疫情影响，房企在京整体推盘节奏受限，近期市场状态恢复后，房企的推盘量已有明显提升，这方面需要人才力量的支撑。”合硕机构首席分析师郭毅表示，尤其是上半年北京土地市场火热，高温价成交不断，这些都是潜在的供给，人才储备也更为关键。



北京商报记者通过梳理北京市住建委预售信息发现，截至目前，北京于今年8月共有11个项目取得预售证，合计2841套住宅，预售证发放迎来一波小高潮。而近期各大开发商的项目宣传海报也令人目不暇接，中海甲三号院和北京金茂府二期分别于开盘首日创造了成交20亿+的成绩，颐和金茂府和融创香山一号院已“跃跃欲试”，中海天钻也在火热排卡中。值得一提的是，上述项目大多是在今年内拿的地。

在郭毅看来，目前众房企对于疫情已经有了一个共同的认识，短期的战略只会让自己陷入“沼泽”之中，要做好长期的作战准备。基于这样的市场判断，房企的一系列动作也是努力“创收”的表现，尤其是目前的状况下，稳定的现金流是众房企的生存之道。“促销售、抓回款”屡屡被房企高管所提及，在项目扎堆入市的背景下，“抢人”就是抢市场的行为也就很好理解了。

## 特殊的“金九银十”

一边是新项目的加速入市，一边是“抢人”信号的释放。

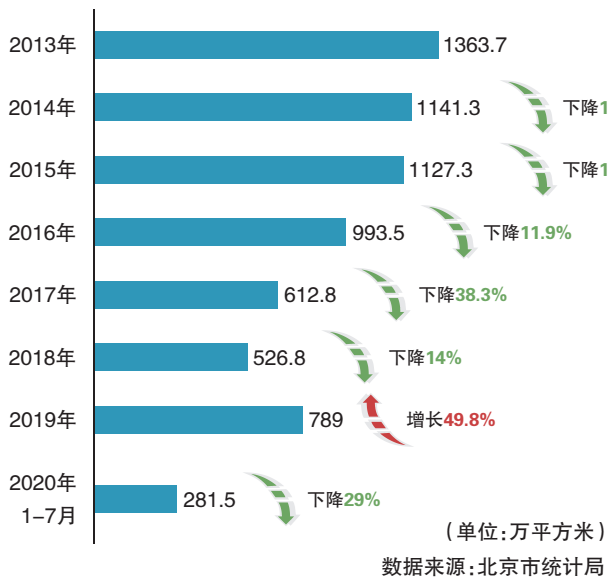
中原地产首席分析师张大伟表示，上述动作的背后也是开发商在为“金九银十”做准备，今年将是个特殊的“金九银十”。张大伟称，从市场层面来看，2017年以来大部分热点

城市已经全面实行限购，尤其是北京楼市限购最为严格。因此房地产市场已经没有淡旺季之分，楼市也丧失了“金九银十”的概念。受疫情影响，成色不足的“金九银十”在今年将变得特殊，并有可能焕发新的生机。

张大伟指出，近期北京开发商的一系列“组合拳”，也体现出他们“焦虑”的心态，加码营销端也是为了提高自身“造血”能力。目前的市场充满不确定性，“金九银十”可能是众房企今年最后的销售窗口期。一方面，受疫情影响，上半年各大房企的业绩均受到不同程度的影响，业绩冲刺势在必行；另一方面，市场情绪也在担心疫情反复，房企的“焦虑”心态也加快其营销的动作。

北京商报记者注意到，众房企中报于近期密集披露，尽管楼市处于稳步复苏状态，但众房企的销售业绩却在上半年表现不佳。从业绩表现上来看，多家规模房企均出现下滑数值，更有甚者出现同比跌幅在两位数以上。以头部房企保利为例，今年上半年，保利实现签约销售金额2245.36亿元，同比下降11.12%；经营性现金净流出252.4亿元，同比减少255.56%。如此业绩表现，也不得不将希望寄托于下半年。

8月23日，央行官网挂出工作动态，证实8月20日，住房和城乡建设部、央行在北京召开重点房地产企业座谈会。会议指出，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融



审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

在此之前，市场传出房企融资“三条红线”将出，分别为红线1，剔除预收款后的资产负债率大于70%；红线2，净负债率大于100%；红线3，现金短债比小于1倍。根据“三条红线”触线情况不同，试点房地产企业分为“红、橙、黄、绿”四档。

“长效机制的监管体系也点明一个方向，所以众房企也格外重视自身的财务状况。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，受内外因素叠加影响，大多数开发商加码销售实际上是为了能够提升未来的竞争力。无论是迎接“金九银十”也好，还是为了将来的长远打算，众房企接下来的营销动作只会越来越“剧烈”。

## 商品房的春天

2020年北京一共成交商品房住宅地块35宗，其中有29宗不限价地块，按照目前的推盘节奏，下半年的北京楼市大概率会出现限竞房和纯商品房齐头并进的状态，这又回归到一个老问题，限竞房or商品房？

据中原地产统计，北京的土地市场成交

结构中，不限价比例越来越高：纯商品房不限价占比已经接近80%。从限竞房的成交情况看，平均网签45%，实际销售接近60%；已经入市的90个项目中，有20个项目接近清盘，50个项目顺销中，还有20个项目已经基本宣布成为“死盘”。

张大伟强调，下半年房企为了销售业绩以及尽快回笼资金，“以价换量”的情况也不是不可能，不同品质相似的价格，这对于限竞房会造成很大的冲击。目前限竞房市场分化非常严重，少数位置优秀的项目签约相对活跃，但除了小部分网红项目外，大部分项目目前看入市都出现了问题。市场出现明显的二八现象，20%的项目占据超过80%的销售。

“最近入市的限竞房位置相对较好，除了少数五环内项目去化有所提升，但后续随着大量郊区项目入市，预计限竞房去化难题依然非常大。”张大伟进一步表示。

郭毅则表示，疫情对于经济的影响随着时间的推移会慢慢显现，影响到大家的就业前景以及收入预期。但同时疫情也带来了一些新的需求，对当前居住空间的不满意，创造了一批新的改善置业客群，这是一把“双刃剑”。价格不再是购房者衡量的唯一标准，不过也要看到他们手里的“闲钱”确实少了。

按照目前的推盘节奏，北京纯商品房的冲击是可以预见的。在郭毅看来，限竞房以价格见长，纯商品房优于产品品质，尤其是经历疫情之后，开发商更加注重以“质量”取胜。购房者在抉择时，不要抱有“投机”的目的，也不要过早去追求改善品质。处于不同的阶段，不同人群的需求也会有所转变，之前的刚需也可能跨越到改善客群。随着开发商推盘节奏的加快，项目之间的竞争在所难免，购房者或将迎来一个“春天”的消息。是出于剩余资金的考虑，还是出于品质标准提升的目的，通过购房者的不同选择，也会让北京楼市出现一些多样化需求。”

北京商报记者注意到，面对经济下行压力，房地产调控主基调依然不变。7月30日，中央政治局会议再次强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展”。

北京商报记者 卢扬 王寅浩

# 油价下跌需求萎缩 中石油净亏近300亿

北京商报讯(记者 钱瑜 濮振宇)8月27日，中国石油天然气股份有限公司(以下简称“中石油”)发布的财报显示，2020年上半年，中石油实现营业收入9290.45亿元，同比下降22.3%；归属于母公司股东净亏损为299.83亿元，去年同期归属于母公司股东净利润为284.23亿元，同比由盈转亏。

对于业绩由盈转亏，中石油在财报中表示，2020年上半年，受国际油价大幅下跌、国内油气需求严重萎缩的不利影响，集团生产经营遭遇前所未有的冲击和挑战。原油市场方面，疫情蔓延导致世界石油需求历史性下降，国际油价深度下跌；成品油市场方面，国内成品油消费明显下降，汽油、柴油、煤油均呈负增长；化工市场方面，受供求关系、国际油价等因素影响，国内化工市场总体下行。

在此背景下，业绩低迷的石油企业不只中石油一家。2020年上半年，中海油总收入为745.6亿元，同比下降31.78%，归属于公司股东的利润为103.83亿元，同比下降65.71%；中石化旗下石化油服归属于上市公司股东的净利润为2.98亿元，同比下降41.4%。

不过，油价下降、需求萎缩所冲击的主要是石油行业的中下游业务，对上游业务的影响相对小一些。在上游勘探与生产业务上，2020年上半年，中石油实现国内原油产量3.72亿桶，同比增长0.8%；可销售天然气产量2.02万亿立方英尺，同比增长10.9%；油气当量产量7.1亿桶，同比增长

5.4%。

在中游炼油与化工业务上，2020年上半年，中石油加工原油5.68亿桶，同比下降4.9%；生产成品油5208.5万吨，同比下降8.2%；化工商品产量1384.7万吨，同比增长9.5%；乙烯产量同比增长4%；合成树脂、合成橡胶产量分别同比增长3.7%和4.7%。

在下游贸易业务上，2020年上半年，中石油共销售汽油、煤油、柴油7656.9万吨，同比下降14.8%，其中国内销售汽油、煤油、柴油4857.2万吨，同比下降15.6%；销售板块营业收入为7492.03亿元，同比下降23.8%。

数据显示，2020年上半年，国内成品油表观消费量(当年产量加上净进口量)1.53亿吨，同比下降6%，其中汽油消费量同比下降3.3%；价格方面，国家4次调整国内汽油、柴油价格，汽油标准品价格累计下调1730元/吨，柴油标准品价格累计下调1670元/吨。

值得注意的是，为减少收入负增长给公司经营带来的压力，中石油已加强了成本控制。2020年上半年，中石油的经营支出为9350.88亿元，同比下降16.9%。其中，采购、服务及其他支出为6271.88亿元，同比下降21.2%；员工费用(包括各类用工的工资、各类保险、住房公积金、培训费等附加费)为607.46亿元，同比下降6.6%；勘探费用为105.69亿元，同比下降13.8%；销售、一般性和管理费用为298.83亿元，同比下降8.6%。

此外，中石油还压减了部分资本性支

出。根据财报，2020年上半年，中石油资本性支出为747.61亿元，同比下降11%。2020年全年，中石油资本性支出预计为2285亿元，同比下降23%。

事实上，分季度来看，中石油二季度的亏损相较于一季度已经有所收窄。2020年一季度，中石油归属于母公司股东净亏损为162.3亿元。依次计算，中石油二季度归属于母公司股东净亏损约为137亿元。

然而，2020年全年整体的形势仍然不甚乐观。中石油在财报中称，2020年下半年，全球疫情防控形势依然严峻，国际产业链、供应链循环受阻，世界经济复苏面临较大风险挑战；国际原油市场预计仍供过于求，国际油价反弹回升面临很大不确定性；国内成品油供应过剩态势加剧，天然气需求增速回落，油气全产业链市场主体更加多元、竞争更加激烈。

厦门大学中国能源政策研究院院长林伯强认为，在油价持续下行的情况下，中石油未来仍需采取措施进一步降低成本，提高效益。

对于下半年的经营，中石油在财报中表示，下半年公司将继续推进油气产供储销体系建设，更加注重数字化转型和智能化发展，也更加注重价值创造，推动提质增效，全力完成年度生产经营目标任务。

针对中石油在降本增效方面会采取哪些具体措施，北京商报记者致函采访中石油相关负责人，但截至记者发稿，尚未获得回复。

# 入职不到3个月 Tik Tok全球CEO辞职

北京商报讯(记者 石飞月)8月27日，据英国《金融时报》消息，Tik Tok首席执行官凯文·梅耶尔(Kevin Mayer)已从字节跳动辞职。

字节跳动方面向北京商报记者确认了这一消息，并表示：“尊重凯文的决定，也感谢他为Tik Tok付出过的努力。”

凯文·梅耶尔入职字节跳动还不到3个月，于今年6月1日正式加入，担任字节跳动COO兼Tik Tok全球CEO，负责Tik Tok、Helo、音乐、游戏等业务，同时负责字节跳动全球部分职能部门(不含中国)，向字节跳动CEO张一鸣汇报。

资料显示，凯文·梅耶尔曾任迪士尼高级执行副总裁兼首席战略官，负责企业战略、商务拓展等部门，并推动迪士尼对于皮克斯动画、漫威、卢卡斯影业、21世纪福克斯的收购；在担任消费者与国际业务董事长期间，凯文·梅耶尔成功推出迪士尼流媒体服务Disney+，该服务全球付费订阅用户数现已突破5000万；凯文·梅耶尔还负责过Hulu、ESPN+和Hotstar等流媒体服务，以及国际运营、全球内容和广告销售业务。

然而，这几个月，Tik Tok接连遭遇来自印度政府和美国政府的行政令，目前的处境比较艰难，这可能是导致凯文·梅耶尔辞职的直接原因。他在一封内部员工信中说：“近几周，宏观环境突变，公司可能需要因此作出一些调整，我的岗位将会受到影响，对此我思考了一番，我决定离开。”

据悉，Tik Tok美国总经理瓦妮莎·帕帕斯(Vanessa Pappas)将暂代Tik Tok全球

负责人，并继续带领Tik Tok美国团队。在最近关于Tik Tok的回应中，也都是瓦妮莎·帕帕斯在对外发声。

继8月6日的第一道行政令后，当地时间8月14日，特朗普又发布第二道行政令，要求字节跳动必须在90天之内出售或剥离该公司在美国的Tik Tok业务。特朗普同时授权总检察长有权采取任何必要措施以执行此命令。该行政令是基于美国海外投资委员会(CFIUS)的调查作出的。

瓦妮莎·帕帕斯在接受采访时，强烈反对CFIUS的结论。她表示，目前并没有看到任何能够支持Tik Tok对美国国家安全存在威胁的证据，她对CFIUS的裁定感到失望。

在更早举行的反垄断听证会上，Facebook创始人扎克伯格称自己的公司正受到中国社交媒体应用的“威胁”，尤其是在美国的Tik Tok，还窃取了Facebook的技术。

当时，瓦妮莎·帕帕斯回应称：“在安全性方面，我们正在开发最安全的应用程序，因为我们知道这才是正确的做法”。

面对美国咄咄逼人的要求，Tik Tok母公司字节跳动已经决定采用法律武器来捍卫自己的权益。美国当地时间8月24日，Tik Tok正式在美国对特朗普政府提起诉讼，主张废除特朗普8月6日发布的行政令，并主张禁止商务部实施该行政令。

此次诉讼由Tik Tok及其母公司字节跳动联合提告，诉讼对象包括美国总统特朗普、美国商务部长罗斯和美国商务部。