报价下调频现 二手房量价走低

深圳楼市投资客压力凸显

□本报记者 黄灵灵

楼市调控政策下,深圳房价趋于降温。10月份,深圳一手房销量有所回升,二手房市场被新房限价挤压空间,成交量及价格均走低。业内人士指出,随着二手房供应量的上升以及购房者观望情绪的延续,买卖双方的博弈将进一步加剧,叠加楼市调控未见松动、看空预期增强等因素,投资客资金压力逐渐凸显。

中介称成交多为降价房

11月12日,中国证券报记者来到深圳市福田区某大型房产中介,工作人员贺平(化名)向记者大力推荐"笋盘"(价格明显低于市价的房源)。其中一套房的面积为74平方米,业主一开始挂出的转让价是490万元,从9月份以来调过三次价,目前底价是460万元。

这并非个别现象。记者在今年3月到福田皇岗片区走访时,该片区有一套58平方米的二居室报价为410万元,均价7.07万元。贺平表示,目前在同一小区有一套67平方米二居室在售,均价为6.27万元。业主曾在10月7日调过一次价,从430万元下调至420万元。

"'7·31新政'后楼市曾清淡了一段时间,但最近陆续有成交,成交的房子大多数是业主降价的。"贺平说。

对于业主降价,深圳贝壳研究院指出,首先,成交量决定价格,成交量持续处于较为低迷的水平,价格已经出现了松动。实际成交中,议价5%较为常见。其次,短期价格回落的预期形成,让价才能吸引关注、推动成交。第三,在售库存房源增加,业主之间存在竞争,急售的势必会降价促成交。

另一名中介工作人员吴双(化名)表示,明显低于市场价的"笋盘"并不多。"笋盘"没有明显增加,过一阵才会有少量出来。

对于盛传已久的开发商打折出售新盘,吴双表示,新盘打折的事一直都有,促销的一般套路是9.9折,一次性付清全款可以做到折上再9.7折-9.9折。市场清淡的时候,七天签约,折上再9.95折。有的楼盘由于受备案价调整幅度限制,没办法给较低折扣,就会在装修款上打折。

中原地产首席分析师张大伟表示,一二线热点城市的楼市逐渐出现全面降温,在融资收紧、偿债压力增加、项目去化率下降的情况下,房地产企业或选择以价换量,以保证现金周转、完成年度销售目标。

买卖双方博弈加剧

业内人士指出,随着二手房供应量的上升,以及购房者观望情绪的延续,买卖双方的博弈将进一步加剧。

"最近卖房的多,买房的少,观望情绪比较重。"吴双说,"迟迟不肯下手的原因在于市场环境不好,加上楼市最近成交比较冷淡,购房者有买涨不买跌的习惯,还有就是等'笋盘'。"

这一点在刚需族周鹏(化名)身上得到验证。周鹏的需求是找福田区或南山区的自住两居室,预算在400万元左右。他在深圳看房已经有两年多了。

"目前市场和经济情况比较低迷,不知道房产税政策什么时候出台,很多人在观望。"他说,"当然,如果比市场平均挂牌价低30万元左右,还是可以接受的。"

与观望心态相伴的是楼市成交量价均走低。深圳规划国土委数据显示,10月全市二手房网签4524套,环比下降17.6%。价格方面,深圳贝壳研究院数据显示,深圳10月样本楼盘均价为58429元/平方米,环比下跌0.6%,同比上涨4.7%,涨幅收窄。10月用于编制指数的100个热点样本楼盘中,上涨样本占比27%,基本持平;下跌样本占37%,明显扩大;持平样本占比缩减至36%。总体看,下跌样本占比大于上涨样本,而上涨样本占比为近一年来的最低值,由此可见房价下跌的状况。

深圳贝壳研究院院长肖小平指出,指数价格连续3个月回落,一是看跌的氛围较为浓厚,且成交量持续走低,价格没有支撑;二是供需矛盾缓和,房源成交周期变长,在售库存房源增加;三是业主之间存在价格竞争,诚意出售者心理价格松动。

投资客"压力山大"

随着楼市成交量价的走低,贺平感觉看房客户群体出现显著变化,之前看房的投资客和刚需都有,现在投资客很少了。

知情人士表示,在当前的楼市行情下,比起开发商,投资客的资金情况更加紧张。

前段时间有市场消息称,深圳由于断供潮导致市面出现大量法拍房。不过,据媒体报道,近半年来,深圳司法拍卖的房源出现明显增加的主要原因是司法网拍的推广力度加大,网上录入的拍卖房源增加。深圳市中级人民法院的数据显示,近半年以来司法拍卖的房源增加了50%左右,成交率达到91.99%。至于因为断供导致房源被拍卖的情况,目前并无确切的数据。

目前投资客的资金压力显而易见。深圳福田某小贷公司合伙人刘凡(化名)告诉中国证券报记者:"我阿姨在深圳有十几套房,每个月至少要还三十多万元房贷,现在还贷压力巨大。之前做生意还能填一些钱进去,现在生意不景气,只好出手一两套。她手上大多数还是大户型,总价高,现在都不好出手。"

与已经经断供的投资客相比,刘凡阿姨的境况算是比较好的。深圳某民间借贷公司负责人陈力(化名)表示,公司的一项业务是帮助客户解封查封房。"找上门让我们帮忙解封的客户,大多数是因为债务还不上,房子已经断供。"

华南某大型律师事务所律师指出,常见的容易导致查封房屋的情形包括交易房屋存在高额抵押、产权不明导致的纠纷、产权人涉及恶意转移或变卖房产等。

"从去年年底以来,我们公司做查封房解封业务的客户大概增加了七、八成。"陈力透露了公司运作查封房的套路:委托人找上门后,公司会借钱给委托人解决欠款问题,并帮助其把查封房解封,解封后帮助其处理房子遗留的所有问题,之后再将房子抵押给银行,从中收取佣金及手续费。

"现在这项业务完全不敢做了,因为没有空间。"陈力说。他所指的"空间"是,公司帮委托人解封被查封房后,抵押给银行拿到的款项减去借给委托人欠款的余额。

严跃进指出,总体上看,刚需购房一般风险小,而对于通过融资的方式进入房地产市场的,当前房地产市场降温,肯定会带来压力。

"后续楼市要看政策松动的时间和程度。即使有所松动,也基本以二三线城市为主,一线城市即便贷款政策上出现调整,限购政策松动的可能性也不大。"严跃进说,"从二手房交易的情况看,后市将比较低迷,因此目前对市场仍维持降温、没有反弹的判断。"

监管发声壳股降温 炒作"盛宴"难持续

□本报记者 吴瞬

10月下旬以来,壳股上演了一出"盛宴",相关概念指数涨幅超过20%,不少游资现身壳股参与炒作。不过,深交所13日晚间发声彰显监管立场,壳股、ST概念股应声下挫,龙头股恒立实业也打开涨停板。

业内人士指出,中长期来看,科创板及注册制试点正在推进,壳资源生态势必生变。同时,优胜劣汰的趋势不可逆转,没有基本面支撑的垃圾股未来难免承受估值下移压力。

壳股行情龙头降温

炒作壳股、ST股曾是A股市场部分资金的盈利模式。随着市场生态的优化和投资理念的逐步成熟,这种模式逐渐式微。不过,近期,壳股、ST股的行情抢眼。

25.20%和22.93%——这是壳资源概念指数和ST概念指数在10月19日触底至11月13日共18个交易日中收获的涨幅,而同期上证指数涨幅仅为6.78%。11月13日,上述两个指数分别上涨3.51%和2.99%。当天,作为本轮壳股、绩差股行情的龙头,恒立实业迎来14个交易日中的第13个涨停,期间涨幅高达270.54%。

"这段时间最赚钱的就是炒壳股、炒ST股。"深圳一位私募人士表示,之前A股持续调整,资金不敢入场,但近期市场有所回暖,不少资金跃跃欲试。

13日晚间,深交所发布消息称,对恒立实业、*ST长生等股票交易异常行为,密切关注,重点监控,逐日核查。

监管层发声之后,恒立实业14日开盘即应声打开涨停板,收盘仅上涨2.51%。*ST长生的股价盘中"上蹿下跳",4分钟内一度出现"天地板"的迅速切换,最终仍以涨停板收盘。在恒立实业这一炒作龙头降温的情况下,虽然*ST长生14日仍旧收于涨停,但整体而言,壳资源概念指数和ST概念指数当天分别下跌0.15%和1.02%。

游资大户炒作

在13日晚间的表态中,深交所表示,从交易情况看,恒立实业、*ST长生近期连续上涨期间交易以个人投资者为主,投机炒作特征明显,个人投资者买入占比均超过97%,卖出占比也在90%以上。游资大户群体性炒作,中小散户跟风,交易居前账户持股时间短,平均1-2天,短线交易特征明显。

对此,中国证券报记者注意到,以恒立实业为例,东兴证券股份有限公司泉州丰泽街证券营业部在其龙虎榜单中反复出现。11月8日该营业部买入1152.84万元,高居买盘第一名,而在11月9日恒立实业涨幅为7.34%的情况下,该营业部大举卖出1224.06万元,高居卖盘第一名。在11月12日和13日,该营业部分别买入802.32万元和673.09万元,在14日恒立实业上涨2.51%的情况下,该营业部卖出了1532.16万元。

广州鸿刚资产董事长赵刚表示,目前一些投资机构的操作比以前更为活跃,手脚放得更开一些。值得注意的是,上交所此前强调,不宜简单认为监管尺度是"松"还是"紧",对于明显涉嫌市场操纵等各类证券违法违规行为,上交所将采取必要监管措施,精准打击制止。

从监管层的相关表态来看,对于一些恶性炒作案例,从严监管仍然是主流。

谨防炒作风险

近期壳股、ST等绩差股的行情,一方面带来了市场人气的提升;另一方面,短期内股价大幅上涨带来了后续可能快速回调的风险。*ST长生14日上演的"天地板"就是明证,普通投资者若盲目跟风炒作,风险巨大。

星石投资组合投资经理袁广平认为,科创板及注册制试点将成为A股生态变迁的一个标志性事件,将为全面推进注册制积累必要的经验,给只热衷资本市场运作、不务本业、长期"养壳""保壳"并等待"卖壳"的上市公司敲响警钟。

"A股市场优胜劣汰、良币驱逐劣币的趋势不可逆转,没有基本面支撑的垃圾股或将进一步面临估值下移和缺乏流动性,越来越多的'僵尸企业'和'股市不死鸟'或将逐步退出市场。科创板的推出有望加速这一进程。"袁广平说。

新富资本研究中心指出,长期来看,试点注册制后,IPO难度降低,壳股及ST股价值将下降。注册制的实施还需要严格配套的退市制度,壳股短期内还有生存空间。

对于壳股投资,赵刚表示,要警惕它们短期涨幅过大导致面临再次回调的压力。"我们在壳股上的操作是,寻找表面上是壳但实际上股价低于每股净资产、具有一些题材属性的个股。从安全边际考虑,不是简简单单地炒壳。未来单纯讲故事是行不通的,还是要有货真价实的东西。"

基金经理科创板愿景:期盼良币驱除劣币

□本报记者 李良

"85后"基金经理小王偏好投资成长股。他的愿景是:"希望带着注册制出炉的科创板,能够多带来一些真成长的'金股',真正实现良币驱除劣币。"这一愿景在基金经理群体中颇有代表性。对于正在推进中的科创板,基金经理们心中明白:科创板可能重构中小盘成长股估值体系,但如果能让"良币"越来越多,付出一些代价也是值得的。

估值体系料"短空长多"

对于偏好中小盘成长股的基金经理而言,科创板与注册制同行给他们带来的第一反应是,成长股的估值体系可能重构。

富国基金指出,科创板的推出将支持中国科技创新类企业的发展,有利于在经济转型期培育新动能。科创板与创业板、新三板在一定程度上构成错位竞争,注册制的优势使科创板更具吸引力。注册制的推进意味着原有壳资源、借壳上市等垃圾股的炒作时代结束,具备真正盈利和成长能力的创新型企业将持续获得成长溢价,提升市场的有效性,促进价值投资。

小王表示,在优质成长股相对稀缺的环境下,一些伪成长股的估值高企,这种不正常的状态可能因为科创板推行注册制而发生改变。"劣币应该被驱逐出市场,第一步就是'杀'伪成长股的估值。"小王说,"虽然优质成长股可能被'错杀',但从长期来看,其估值最终会回归合理水平。"

财通集成电路产业基金拟任基金经理金梓才表示,科创板一定会有详尽、缜密的方案,在上市门槛、投资者参与门槛等方面可能会加以限制,一些交易制度大概率会与创业板存在差异。优质公司的适度扩容对市场是利好,二级市场获得了新鲜血液将更有活力。

制度建设带来红利

在对科创板的期盼中,制度建设是基金经理关注的重点。

多位基金经理表示,A股市场并不缺乏上市公司,但长期积累的痼疾令价值投资理念难以真正贯彻,而推行注册制的科创板如果能够破除这些痼疾,从根本上构建好的制度,就会成为资本市场新的红利。

上投摩根基金表示,科创板、注册制及退市制度——资本市场长期关注的三个重要议题在近期集中取得突破,使股票市场制度更加完善,也将使中国版"纳斯达克"更加名正言顺,更好地发挥资本市场的资源配置作用,支持创新发展。

上投摩根认为,制度健全后,好的创新企业可以更加便利地获得资本市场支持,投资机会也会更加集中于优秀、稳定标的,投资者也需要更加专业的选股能力,从更多标的中选出好品种,而专业投资者的比较优势也会发挥出来。

银行苦练"内功"助力民企 发力风险分担和激励机制

□本报记者 吴娟娟 许晓

为支持民营企业、小微企业,银行正在苦练"内功",以求在发展业务和风险管理之间取得平衡。业内人士表示,设立风险分担机制和完善激励机制是关键。同时,专家表示,民企发展需内外力共同作用,企业本身也应做好转型。

设立风险分担机制

业内人士介绍,要做好小微贷、民企贷,银行需提升风险管理能力,设立风险分担机制可起到关键作用。

某中型银行总行小贷中心负责人对中国证券报记者表示,对于银行来说,小微企业贷款、民企贷款要平衡好扩张贷款规模和风险管理的关系,小微企业贷款尤其如此。希望小微企业贷款的业务员能有充分的自主权,同时又不盲目拉贷款冲规模。

鉴于上述情况,他认为,银行针对小微贷款业务要做好风险分担:分清什么是业务员的责任,什么是银行层面的责任。业务员有自主权,才能积极主动拓展业务。小微企业贷款本身是高风险贷款,如果风险都转嫁给业务员,业务员积极性会受打击。如果业务员完全不承担风险,则容易盲目拉贷款。

他介绍,一方面要保护银行业务员拓展客户的积极性,另一方面也促使银行从流程管理上做好风控。在流程管理诸多方面中,设立完善的项目准入标准非常重要。

优化银行激励机制

业内人士表示,除了风险分担机制,合理的激励机制也有助于银行平衡规模扩张和风险管理。针对小微贷,一家中型银行北京某支行的业务员介绍,其在拓展贷款业务时,最关注贷款的单笔金额和客户能否为他带来其他的贷款或存款业务。很多小微企业单笔金额低,客户也无法向其推荐更多的贷款需求,加之他所在银行注重短期考核,每两个月考核一次业务员的业绩指标。在这种注重规模、注重短期考核的评价机制下,业务员做小微贷款意愿较低。

上述小贷中心负责人建议,银行每年可拿出一部分利润来支持小微贷业务人员,激发其积极性。一部分激励不与业务员业绩直接挂钩的激励,可在一定程度上避免业务员为追逐业绩而摒弃小微贷。

该负责人介绍,国内深耕小微贷、民企贷业务的以中小型银行为主。相较于大银行,这些银行的资金成本较高;相较于其他类贷款,小微贷、民企贷的管理成本更高,风险成本也更高。银行要做好此项任务,必须发展特色经营。北京一家小型银行小微贷负责人介绍,其所在银行推出商业承兑汇票融资工具,深受小微企业欢迎,原因在于提供的贴现率低。同时,在过往的经营中建立了比较完善的白名单、黑名单,发生"飞票"的概率也非常低。

内外合力支持民企发展

中国证券报记者获悉,近期部分民企已从支持小微、民营企业的政策中获实质利好。业内人士表示,民企发展需内力和外力共同作用,在金融机构支持的同时,企业本身也应做好转型。

深圳某供应链上市公司内部人士表示:"近期银行减免了公司部分业务的银行保证金,公司与非银机构合作通过发债融资也获积极进展,公司还与大行签订了债转股协议,与关联方联合发起设立产业基金。"除此之外,通过大股东旗下公司提供的3A增信,公司在债券市场融资降低了成本。该人士表示,缓解民企融资难的政策实实在在为他们带来了利好。

在目前各地推出的纾困资产管理计划,纾困基金侧重于救助龙头民企,因为龙头企业资质好,还款能力更强。南方某纾困基金的负责人表示:"在选择投资项目的时候,我们倾向于本地龙头企业。"

北京大学光华管理学院院长刘俏表示,支持民营企业和小微企业需要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,企业本身要积极转型,最终还是要靠内力谋生存、谋发展。

中国人保16日在上交所上市

据上交所消息,中国人民保险集团股份有限公司A股股票将于2018年11月16日在上交所上市交易。该公司A股股本为354.978亿股,本次上市数量为10.1124亿股,证券简称为"中国人保",证券代码为"601319"。(周松林)

百亿规模超长期政府专项债首次登陆深交所

11月14日,湖南省政府通过财政部深圳证券交易所政府债券发行系统成功招标发行146.467亿元地方债。这既实现了同只地方债的二次续发行,也是百亿规模超长期限政府专项债券首次登陆深交所。

本次招标发行的湖南省地方债共计2个品种,包含一般债券第二次续发行及超长期限政府专项债券,合计发行规模146.467亿元。从认购情况来看,全部承销商合计投标6909.6亿元,全场平均认购倍数为47.18倍;券商类承销商认购踊跃,合计投标3515.6亿元,占总投标金额50.88%,合计中标74.7亿元,占发行规模的51%。

深交所相关负责人表示,下一步,深交所将继续认真贯彻落实财政部、证监会的工作部署,提升发行服务水平,持续服务地方政府创新专项债券品种,服务地方政府完善专项债券管理,为保障地方政府重点领域合理融资需求、防范地方政府债务风险、支持地方经济可持续发展做出积极贡献。(王兴亮)

科创板 争取明年上半年见成效

(上接A01版)目前正在积极推进,整个设计会把风险防控作为一项重要内容进行,争取在明年上半年见到成效。

浦东是上海国际金融中心和科创中心建设的核心承载地,也是自贸区的承载地。据介绍,为借助科创板这一重要契机强化金融中心与科创中心的联动建设,浦东新区金融服务局已第一时间成立科创板专项工作组,对张江、金桥等各片区的科创企业进行预筛选,建立科创板后备企业数据库,培育推荐优质科创企业,建立科创板上市"白名单"机制,为优质企业提供注册上市快捷通道,帮助它们在科创板注册上市中赢得先机。

开板初期应"求质不求量"

11月13日,上交所召开第四届理事会第十次会议,并邀请会员监事列席。会议就设立科创板并试点注册制听取了会员理事和监事的意见与建议。与会会员就科创板定位、上市企业门槛、交易制度设计、注册制如何试点等议题进行了热烈的讨论。大家认为,科创板不能只看成一个板块,应该是一个独立的新市场,要承担中国资本市场改革创新的重任,要有新的监管逻辑,独立的市场定位和制度。科创板要聚焦国家创新驱动和科技发展战略,开板初期应"求质不求量",会员应做好上市资源储备,成熟一家申报一家。要有一套措施强化中介机构的责任和权利,通过证券公司资本约束等新制度让中介机构勤勉尽责。希望尽快明确规则,稳定市场预期。

上交所理事长黄红元在会上表示,上交所将认真听取大家的意见与建议,抓紧方案的制定和推出,稳妥推进设立科创板并试点注册制相关工作,待方案制定完毕后将履行报批程序,并公开征求意见。

针对市场上纷传的各种版本的所谓科创板"首批挂牌企业名单",上交所14日晚间表示,上交所正加速推进科创板和注册制试点的方案与制度设计,目前并无所谓的"首批挂牌企业名单"。上交所希望以投行为主要力量的市场各方充分挖掘、培育符合国家战略的科技创新型企业,作为科创板未来上市的储备资源,为提升资本市场服务实体经济的能力注入源源不断的强劲动力。

国资委将增加 重点领域混改试点数量

(上接A01版)东航物流总经理助理万巍指出,东航物流围绕"自我发展为主,借力发展为辅"的方式和"一个平台,两个服务提供商"的发展战略,引入在快递快运、仓储物流、第三方物流、财务资本等领域能够为东航物流赋能并支撑公司战略落地的联想控股、普洛斯、德邦物流、绿地集团等战略和财务投资者。东航物流与各方股东开展深度战略协同与业务合作,共同布局产业生态圈、领跑物流行业发展。

宝钢金属总经理助理李长春认为,公司通过对外转让宝钢气体51%控股权,实践了国有企业混合所有制改革,实现了非核心业务的"战略性有序进退",走出了一条通过产业培育、价值注入、资本运作实现国有资本保值增值的创新之路,充分展现了中国宝武作为国有资本投资公司主动开展产业资本有序退出的能力。

中电海康威视董事长陈宗年表示,公司核心员工跟投创新业务机制落地实施。在海康威视互联网视频(萤石)、汽车电子、海康机器人及其他创新业务上,公司和员工以6:4的股权比例共创子公司,使一大批核心员工和技术骨干成为与公司创新业务共担风险、共享收益的"事业合伙人"。截至6月,智能家居业务占威视总营收比重达3.48%,同比增长57.84%,其他创新业务占威视总营收比重达1.82%,同比增长147.2%。