

楼市调控收紧 “小阳春”难入夏

□本报记者 张玉洁

楼市限售政策再出江湖。苏州5月11日晚间加码调控政策,宣布在部分热点区域实施3-5年的限售,同时将房企土拍报价与预售条件挂钩。值得关注的是,限售政策已经数月未在地方调控政策中出现,这显示出当地控制房地产热度的决心。业内普遍预期,个别市场火热的城市未来不排除加码调控的可能性,但保持房地产市场稳定发展仍是主基调,一些城市此前出现成交量上涨的“小阳春”现象,基本无入夏可能。

两端松动引躁动

如果说2018年年底房企债券市场融资出现逐步放松迹象,2019年年初以来则是房企融资成本不断下降。房企均抓紧难得的窗口期大举融资。数据显示,一季度40家典型上市房企融资总额2458亿元,远超2017年和2018年同期,其中3月份单月融资额1024亿元,为2017年11月以来新高。中国证券报记者了解到,主流房企境外融资成本均在6%-8%,境内融资的公司债均在5%以内,较2018年年底融资成本明显下降。进入4月,中国恒大和融创等企业均推出数百亿规模的融资计划。

尽管多数融资用途是借新还旧,但多位房企人士表示,土地储备是房企业绩的基础,一旦解决了债务和现金流压力,房企总是会大举拿地。中原地产首席分析师张大伟表示,房企现阶段的竞争仍是规模决定一切,因此房企具有持续拿地的动力,尤其是中小型房企,窗口期拿地反而更加激进。

个人购房方面,中国证券报记者了解到,今年以来,房地产按揭贷款尤其是商业按揭贷款发放速度较去年有所加快。部分银行如汇丰银

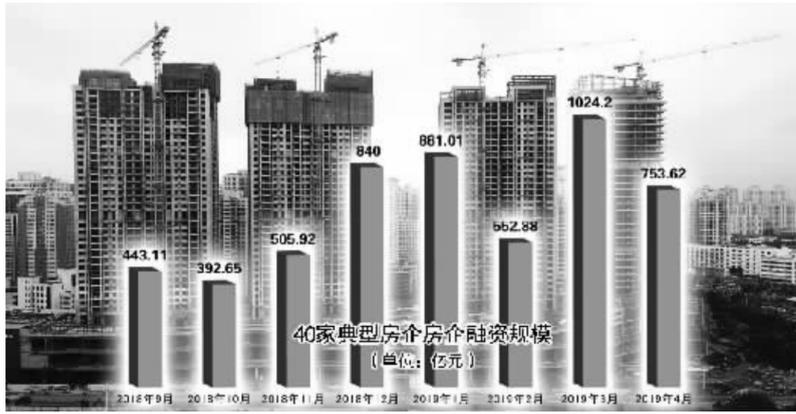
今日视点

坚守“四条底线” 上市公司从严监管步入新阶段

□本报记者 费杨生 咎秀丽

13日,ST板块大面积跌停,折射了市场对“实现多种形式的退市渠道”“一退到底”监管决心的回应。观察人士认为,证监会主席易会满首次系统阐述上市公司监管理念,明确了上市公司应坚守的“四条底线”,释放了存量改革、增量优化的监管政策信号,意味着提升上市公司质量将步入监管部门推动、企业自身追求、市场主体合力的新阶段。

强化监管,提升上市公司质量一直是证监会的工作重点。针对“四条底线”,证监会出台了一系列规章制度,并在稽查执法中予以重点



数据来源/同策研究院 制表/张玉洁 新华社图片 制图/王力

行等外资银行对满足一定条件的客户提供更低的按揭利率。此外,部分信贷资金也有所放松。此前有某上市银行信贷专员持续多次向记者推销该行消费贷产品,额度为30万元,年化利率约为6%。该专员对记者表示,一旦获批,现金将直接打入账户。当记者询问该专员是否需要提供相应消费凭据时,该专员仅表示,建议留存备查而非强调必须提供。记者了解到,在2017年,消费贷年化利率一度超过7%,且申请者只能拿到消费额度而非非现金。

调控重回高密度

近期房地产调控政策出台密度再度上升。中原地产研究中心统计数据称,今年4月以来,各地针对房地产出台调控措施累计超过60次。而3月份全国各地仅发布房地产调控政策

15次。

从各地细则来看,4月上旬,合肥、广州等地的政策主要聚焦于公积金的规范使用以及公告供地计划,对市场尤其是购房者的预期影响不大。而4月下旬以来,尤其是住房和城乡建设部针对当前部分房价、地价波动幅度较大的城市下达了预警提示后,部分城市调控力度陡然加大。其中,长沙宣布从4月22日起,停止执行对家庭第二套改善性住房的契税优惠政策,该举动被视为向炒房者发出明确信号。石家庄全市暂停公积金贷款,并对离婚一年内的人士实施差别化信贷政策。“这些政策对市场的影响尤其是购房者的预期影响很大。”一位长沙房企人士表示。

张大伟表示,最近房地产调控预期再次出现变化。虽然很多城市还在发布人才吸引政策,

场化的改革措施,特别是在退市方面,将创新退市方式,严格退市制度。

其次,上市公司从严监管将迎来外部环境优化好时机。上市公司乱象屡禁不止的主要原因之一是违法违规成本过低。目前,提高资本市场违法违规成本已形成共识并提上改革日程。据新华社报道,证券法修订草案三审稿增加了加大对证券违法行为打击力度的相关内容。此外,公司法、刑法等修改也在推进中。这些将完善上市公司规范发展的法治环境。

同时,上市公司质量提升将迎来多轮驱动新阶段。除了上述监管政策优化的倒逼,更多的监管政策优化之后营造的市场化机制,将引

但针对房地产调控的政策,在政治局会议再次重申房住不炒的背景下,调控收紧预期再起,对于购房者将有明显影响。另外,从多地政策来看,公积金政策收紧成为趋势。

“三稳”仍是主基调

针对此次苏州调控,尽管苏州市政府祭出了3-5年限售的重磅武器,但不少观察人士指出,本次调控力度低于预期,比如并未实施提升首付比例的信贷措施等,仅仅是对特定区域的一二手房进行限售。张大伟表示,这显示出保持市场稳定仍然是各地调控的主基调,稳地价、稳房价、稳预期,2019年预计这一政策取向将持续。

一位保利投研研究院人士预计,房企融资监管可能再次趋紧,居民贷款端继续放松的可能性及幅度可能减小。监管层将持续关注房地产市场波动,“一城一策”贯彻实施,部分热点城市政策收紧微调或将持续。

而在北京、上海等一线城市,尽管3月出现了成交量上涨的“小阳春”现象,但记者走访多个中介门店了解到,在目前严格限贷以及高昂的交易成本之下,周期性需求释放后,北京房地产市场已经逐步呈现平稳状态,“小阳春”已基本无入夏可能。

“以北京为例,一般每年两会前后都有一波交易量的上涨,一部分是刚需进场,一部分是特定需求例如学区房集中交易。但从今年情况看,交易量的上涨并不足以带来成交价格的上涨,大多数交易都是降低挂牌价后成交。”北京某中介资深店长对记者表示,“一旦过了5月适龄儿童登记入学的期限之后,市场就会进入相对平稳的阶段,市场分化也就特别明显。例如,现在一些小户型学区房价格仍然比较坚挺,但优质学区房之外的二手房普遍都有议价空间。”

导更多上市公司守住底线、完善公司治理、提升公司质量。上市公司是实体经济的优秀代表,绝大部分公司均有追求基业长青、实现高质量发展的内在动力,再加上“三公”环境下优胜劣汰机制的市场作用,上市公司更能主动作为。同时,在优化资本市场生态中,中介机构归位尽责、新闻媒体积极监督、投资者“用手、用脚投票”也将构成上市公司健康发展的驱动力。

风物长宜放眼量。提升上市公司治理水平是一项长期的系统工程,监管部门的积极作用将更好地建设“众人拾柴火焰高”的良好生态,引导企业在法治化、市场化环境中做优、做强、做持久。

科创板股票代码确定为“688XXX”

上交所日前发布的《关于开展科创板业务第一次全网测试的通知》显示,科创板股票代码确定为“688XXX”,将于不久后与投资者见面。而“787XXX”“789XXX”则将成为科创板股票的申购代码与配号代码。(周松林)

港股公司复旦张江科创板上市申请获受理

5月13日,上交所网站显示,上海复旦张江生物医药股份有限公司(以下简称“复旦张江”)的科创板上市申请获受理。公司此次上市拟融资65亿元。至此,科创板受理企业已达109家。其中,在已受理企业中,有3家为港股上市公司整体申报科创板,分别为复旦张江、昊海生科和中国通号。

招股书显示,复旦张江主要从事生物医药的创新研究开发、生产制造和市场营销。公司拥有纳米技术、口服固体制剂技术等,现有药品主要覆盖皮肤科病治疗和抗肿瘤治疗领域。

2016年至2018年,复旦张江营收分别为6.390亿元、5.11亿元、7.42亿元;净利润分别为1.30亿元、6.01589万元、1.30亿元。公司募资主要用于海姆泊芬美国注册、生物医药创新研发持续发展、收购泰州复旦张江少数股权3个项目。

复旦张江为港股上市公司,上海医药持有公司内资股及H股合计占总股本的22.77%。(孙翊峰)

上交所调整股票期权开仓标准

上海证券交易所5月13日晚间发布通知,对《股票期权试点风险控制管理办法》有关股票期权开仓标准进行调整。

第一,合约标的为股票的,单个合约品种相同到期月份的非虚值未平仓认购期权(含备兑开仓),所对应的合约标的总数达到或超过该股票流通总量的30%的,自次一交易日起暂停该合约品种相应到期月份认购期权的买入开仓和卖出开仓(备兑开仓除外)。该比例下降至28%以下的,自次一交易日起可以买入开仓和卖出开仓。

第二,合约标的为交易所交易基金的,单个合约品种相同到期月份的非虚值未平仓认购期权(含备兑开仓),所对应的合约标的总数达到或超过该交易所交易基金流通总量(以交易所交易系统数据为准)的75%的,自次一交易日起暂停该合约品种相应到期月份认购期权的买入开仓和卖出开仓(备兑开仓除外)。该比例下降至70%以下的,自次一交易日起可以买入开仓和卖出开仓。(周松林)

上交所要求券商严把“七道关”

(上接A01版)并重点讲解《科创板股票交易特别规定》《科创板转融通证券出借和转融券业务实施细则》,突出重点问题,细化工作要求,督促证券公司做好科创板开板前的各项业务准备工作。

上交所正在培训中强调,设立科创板并试点注册制是重大改革,要办成好事,防控风险是第一要旨。证券公司作为设立科创板并试点注册制改革的重要参与者,要强化主体责任,严把“七道关”——交易权限开通关、企业选择关、发行定价关、材料申报关、上市初期交易监管关、系统安全运行关和廉洁关,按照“高标准、稳起步、严监管、控风险”的基本要求,共同做好设立科创板并试点注册制各项准备工作。

证券公司应充分发挥“看门人”作用,将优质科创企业和适格投资者引入科创板交易市场;充分发挥“中介人”作用,做好连接交易所、投资者、科创企业的桥梁;充分发挥“守护人”作用,积极做好投资者教育工作,加强风险提示,引导投资者理性投资、审慎交易,保护投资者合法权益。

上交所表示,将持续跟踪评价证券公司科创板各项工作落实情况,发现落实不到位或发生投资者投诉纠纷的,将采取相应的监管措施或纪律处分。情节严重的,将上报中国证监会。

让“垫资开户”在科创板无立身之地

(上接A01版)科创板是中国资本市场改革的“试验田”。科创板试行的注册制,科创企业的不确定性较大、价值判断较难等特性,决定了科创板更适合具有一定资金实力、专业投资能力和经验,以及较高风险承受能力的投资者。建立科创板客户的适当性标准,即是对科创板交易秩序的维护,更是对广大中小投资者的保护。

或许,有些券商会担忧,券商没有权限和能力对用户资金账户进行“穿透”,核查手段有限,“垫资开户”难管。其实,科创板相关规定对客户适当性管理及相关券商职责,是有明确的规范和程序的。这些券商应首先自问,自己是否真正尽到主体责任,是否已做到关关严把。上交所在现场检查中发现的种种问题,显然不能简单地归类为券商能力问题。

上交所已明确表示,将持续跟踪评价证券公司科创板各项工作落实情况,发现落实不到位或发生投资者投诉纠纷的,将采取相应的监管措施或纪律处分。情节严重的,将上报中国证监会。这是对相关券商的郑重提醒:如果在科创板投资者适当性管理问题上“耍花腔”,在“垫资开户”等问题上“掩耳盗铃”,后果会很严重。

谢永林:提升上市公司质量 共建良好市场生态

□本报记者 徐昭

中国证监会主席易会满近日首次系统阐述如何提高上市公司质量,为资本市场的下一步改革指明了方向。平安集团联席CEO、平安银行董事长谢永林在接受中国证券报记者专访时表示,易会满的讲话深刻、有力、清晰,精准地抓住了上市公司质量这个资本市场的“牛鼻子”,从错综复杂的资本市场中抽丝剥茧,提出了一整套行之有效的解决举措,将对中国经济市场的未来发展产生深远影响。

精准抓住资本市场“牛鼻子”

中国证券报:平安集团是中国证券市场重要的参与者和服务者。请问您如何解读易会满主席此次讲话的精神内核?

谢永林:建立一个规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场,提高上市公司质量是资本市场建设的根本遵循和基本方向。近几个月来,我国资本市场也发生了很多可喜变化,科创板有序推进,并购重组、信息披露规范化等方面新规不断出台,都顺应和促进了市场发展。

在这种背景下,易会满的讲话必将对我国资本市场的未来发展产生深远影响。

一是精准抓住了上市公司质量这个“牛鼻

子”。从辩证唯物主义角度看,上市公司是资本市场的主体,是主要矛盾,是内因,上市公司的质量决定了资本市场的健康和“成色”。没有好的上市公司,就算再有好的交易系统、交易产品和交易机制,也不可能有的好的资本市场。

二是着眼整个资本市场生态建设,对市场各参与方提出明确要求。提高上市公司质量是一项宏大的系统工程,上市公司、监管者、投资者及市场各参与主体必须同心同向,构建健康成熟的企业文化、投资文化和监管文化。

三是深化金融供给侧改革,提出了一系列行之有效的改革举措。无论是IPO、科创板的增量优化举措,还是并购重组、再融资、退市等存量改革深化措施,都将有利于提升上市公司质量、化解证券市场风险,有利于进一步提高资本市场形成效率、助力缓解“融资难、融资贵”问题。

平安作为一家全牌照金融集团,旗下信托、基金、保险等机构也在围绕上市公司、资本市场提供一系列金融服务。可以说,平安在中国资本市场上扮演了多个角色,是这个生态圈里的重要参与者。一个良好、健康的资本市场生态,对平安的长远稳健发展有利。

牢守“四条底线” 共建市场良好生态

中国证券报:易会满主席认为,没有好的

银行信贷发力 社融增速料回升

从成本看,民企债券发行利率有所下行,4月民企债券加权发行利率是5.56%,相比1月下降64个基点。

央行金融市场司副司长邹澜介绍,民企债券融资支持工具创设效果明显。有19家民营企业此前出现困难,债券发不出去,在民企债券融资支持工具的支持下顺利完成发行,避免资金链断裂,后续融资已不需要再配以支持工具。前后的对比反映出支持工具起到了作用。

“进入2019年CRMW发行趋缓,但3月以来发行再度升温。”民生证券分析师李锋表示,针对目前民企债券融资支持工具发行进展较为缓慢的问题,他建议,一是拓展核心交易商与创设机构名单,给予更多机构参与民企债券融资支持工具发行与交易的权限;二是完善定价模型,提高民企债券融资支持工具定价合理性。三是进一步提升民企债券融资支持工具的市场透明度,完善信息披露机制。

邹澜称,尽管今年春节前后,民企债券融资支持工具发行有所放缓,但4月支持工具发行较年初有所回升,支持的企业家数也在增长。

邹澜表示,人民银行一直在与司法部门、市场机构以及相关组织进行大量的工作,通过市场主体自身努力、社会组织发挥作用、与司法部门有效衔接,使整个债券违约处置过程变得更加清晰、透明、公正和可预期。“随着这些工作逐步到位,相信整个市场在应对债券违约方面可能会做得更好,使市场变得更加健康。”

金融科技助力融资梗阻疏通

各路资金要高效、及时地进入实体经济领域,离不开投放渠道的畅通。中国证券报记者在调研中了解到,借助金融科技手段,银行针对轻资产、少抵押等小微企业融资难点,在扩面增量、提高信用贷款比重方面已形成较为成熟模式,进一步疏通了融资梗阻。

例如,建设银行发挥数据资源和信息系统优势,借助“互联网+”整合行内金融数据与政府部门企业数据,研发全流程线上操作、系统自动识别风险、评分审批小微企业贷款产品。建行“小微快贷”到2018年末累计为55万户提供超过7100亿元的纯信用、线上操作的贷款支持。

台州银保监分局党委书记曹光群介绍,该局推广“跑街+跑数”信贷方法,开发台州市“掌上办贷”数字金融平台,推广PAD办贷模式,提高小微企业信用贷款比重。

台州银行建设了客户服务移动工作站,实现移动办贷、送货上门,客户经理手持PAD,走村入户,深入田间地头和企业生产一线,实时为客户办理金融业务,一笔新增贷款最短仅需90分钟,能够做到让客户一次也不用跑银行。截至3月末,移动工作站共办理信贷业务30.81万笔,总授信金额937.26亿元。