



新华社图片

多地定向微调地产政策

□本报记者 张玉洁

政策边际微调

佛山市房地产市场近日热度明显提升。佛山市房产信息网数据显示,11月22日-11月24日,佛山全市商品房(新房,包括住宅、商业、车位等)分别成交600套、811套、542套,3天合计成交1953套。而11月29日-12月1日,佛山五区一手房分别成交937套、1194套、756套,3天合计成交2887套。

成交量明显上升的动力被认为来自佛山最新推出的人才住房新政。11月29日,佛山市人力资源和社会保障局发布通知,明确在佛山本地工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才,首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。

佛山毗邻广州,其部分区域属于广州购房需求的外溢区。目前,靠近广州的几个区域都处于限购状态。非佛山户籍人士,在佛山限购区买房,需提供2年内累计1年以上的社保或个税证明。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,相比于其他城市,佛山的人才首套房购房门槛有所降低,符合条件的人才很多。这一政策有助于活跃当地房地产市场。

一线城市中深圳的房价仍在上涨。12月2日,深汕特别合作区管理委员会发布公告,宣布深汕特别合作区(简称“合作区”)启动过渡期商品房销售工作。居民家庭在合作区持有的商品住房、商务公寓总套数不得超过2套,成年单身人士(含离异)在合作区持有的商品住房、商务公寓总套数只能1套。另外,在合作区购买的商品住房不计入购房者在深圳市其他区(新区)购买商品住房的套数限购

范畴;在深圳市其他区(新区)购买的商品住房、商务公寓不计入购房者和合作区购买商品住房、商务公寓的套数限购范畴。

深圳当地房企人士表示,在合作区买房不占在深圳的名额,加之合作区房价目前不到2万元/平方米,此次政策对深圳户籍客户吸引力巨大。不过,目前在合作区购买的商品住房和商务公寓,自取得不动产权利证书之日起5年内禁止转让。

12月4日,成都市住建局回复市民称,为切实解决刚需购房问题,具有高新南区购房资格的居民家庭可到成都天府新区、高新西区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区购房。成都本地房地产人士对中国证券报记者表示,成都市高新南区的居民可以跨区购买天府新区及五城区的住房,显示出高新南区的限购有所放松。

本次调整仅放松针对高新南区的定向限购,具有天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区购房资格的居民家庭不能到高新区南区购房。前述成都房地产人士表示,此举令高新区刚需购房群体有更多的选择。而此前成都限购政策中,具有高新南区购房资格的家庭或个人仅能在高新南区及郊县购房。

据了解,高新南区的房价目前在成都属于价格高地,且新盘数量较少。同时,区域内云集成都的高新技术产业公司,在区域限购的政策下,供需矛盾较为突出。

此外,郑州住房公积金管理中心宣布,经审议通过,将郑州市住房公积金贷款额度由60万元提高至80万元。该政策自2020年1月1日起执行,即日起购房职工可按新的贷款额度签约备案。贷款额度的提高,将有效缓解购房职工的贷款资金压力。

严控资金来源

近期黑龙江省则加紧了对房企资金来源的管控,坚决降杠杆,严禁房企炒地皮。

11月底,黑龙江省住建厅、黑龙江省自然资源厅、黑龙江省地方金融监督管理局、中国人民银行哈尔滨中心支行、中国银行保险监督管理委员会黑龙江监管局、中国证券监督管理委员会黑龙江监管局6部门联合印发《进一步加强全省房地产市场监管的通知》,明确要求要进一步规范房地产市场秩序,加强房地产开发项目事中事后监管,提升全省房地产开发企业开发建设能力,营造良好的房地产市场发展环境。《通知》特别强调,要建立开发购地资金审查制度,确保开发商购地资金是合规自有资金,并设置了惩戒制度。

开发购地资金审查制度方面,上述《通知》规定,各地要建立开发购地资金审查制度,确保房地产开发企业使用合规自有资金购置开发项目用地。具体措施为,参加建设用地招拍挂之前,房地产企业必须提交一份承诺书,承诺土地购置资金是合规自有资金,其来源不属于金融贷款、资本市场融资等,并载明如承诺不实则自愿放弃开发用地中标资格。各地自然资源部门会同有关金融部门,严格对房地产开发企业购置土地资金来源进行核查。经核查发现房地产开发企业购置土地资金不符合要求的,由自然资源部门取消其土地竞买资格,并在两年内禁止企业参加土地招拍挂。2020年1月1日以后获得土地开发权的房地产开发项目,将全面实行项目资本金监管制度。

有房地产人士对中国证券报记者表示,黑龙江省出台此项政策,可能主要出于两方

面考虑,首先是防控项目风险。在目前的房地产调控下,中小房企资金压力突出,一些“杠杆拿地”企业后续资金链断裂,导致项目停工、烂尾的情形时有发生。明确购地资金需来源于自有资金,有助于控制项目风险。同时,黑龙江部分城市今年以来土地市场持续火热,土地成交款较去年同期大幅增长。而土地成交价格上涨往往是房价上涨的先声,严控房企资金渠道,有助于整个房地产市场平稳运行。

数据显示,今年以来,全国30个城市土地成交金额持续增长,包括哈尔滨在内的8个城市同比增速超过100%。

维持市场稳定

中原地产首席分析师张大伟对记者表示,相比2019年4-6月份的收紧,近期多地的人才政策对房产限购有所放松,尤其是11月以来部分城市集中通过人才政策调整购房资格。

有地产人士表示,尽管近期不少地区的调控方向是边际宽松,但松散群体有限,预计对当地市场的影响不会很大。整体看,维持市场稳定依然是房地产调控的原则。“稳地价、稳房价、稳预期”的全面调控要求,稳定其实是双向调节。

5年期LPR更能反映按揭贷款利率走向,此次5年期LPR首次下调对房地产市场的影响备受关注。多位业内人士表示,本次调整幅度有限,若房贷加息基点不变动,房贷将较目前略有降低,对于房地产市场不会产生明显的影响,但有助于稳定房地产市场。

“未来大部分城市都可能在人才购房、首套房信贷支持、公积金政策等方面释放有利于稳定房地产市场的政策。保持市场稳定仍然是政策首要目标。”张大伟表示。

铁物股份或成一汽夏利控股股东

□本报记者 吴科任

一汽夏利12月8日晚公告,收到公司控股股东一汽股份通知,目前相关方案已达成初步意向,除涉及控制权变更外,还涉及上市公司重大资产重组事项。一汽集团、一汽股份、中国铁路物资集团有限公司(简称“铁物集团”)、中国铁路物资股份有限公司(简称“铁物股份”)与一汽夏利签署了关于重大资产重组项目意向协议。其中,控制权划转事项如果完成,铁物股份将成为一汽夏利的控股股东。

一汽夏利12月9日开市起继续停牌。公司预计不超过10个交易日披露本次交易方案。

保值增值

本次重大资产重组整体方案由三部分组成:一汽股份将持有的一汽夏利的控股股权无偿划转至铁物股份,一汽夏利现有全部资产、负债置出予一汽股份指定的子公司;一汽夏利通过发行股份购买资产的方式购买中铁物晟科技发展有限公司(简称“中铁

物晟”)控股股权。

天眼查显示,铁物集团系铁物股份的控股股东,持股比例为96.4%。资料显示,铁物集团是国务院国资委直接监管的大型中央企业,是我国规模最大、服务能力最强、专业经验最丰富、行业领先的铁路生产性服务综合提供商。集团公司总部设在北京,在全国及美国、澳大利亚、香港、老挝等国家和地区拥有100多家分支机构。2011年至2014年,铁物集团连续4年位列《财富》世界500强。

一汽集团也是世界500强企业。一汽集团2018年销售汽车341.8万辆,实现营业收入5940.3亿元,利润430.5亿元。现有员工13万人,资产总额4578.3亿元,注册资本金354亿元。

公告显示,中铁物晟成立于2018年7月,注册资本为30亿元,从事金属及金属矿批发。铁物股份是中铁物晟的第一大股东,持股比例为33.41%,其他持股比例超过5%的股东有芜湖长茂投资中心(28.34%)、中国国有企业结构调整基金股份有限公司(18.89%)和工银金融资产投资有限公司(9.45%)。

一汽夏利表示,实施重大资产重组,有利于实现国有资产的保值增值。目前尚未签署正式交易协议,具体交易方案仍在商讨论证,标的资产审计和评估工作尚在进行。本次交易尚需提交公司董事会、股东大会审议,并经有权监管机构批准后方可正式实施,能否通过审批尚存在一定不确定性。

经营困难

一汽夏利的前身是天津市微型汽车厂,1997年改制成立天津汽车夏利股份有限公司,1999年在深交所上市。2002年6月,一汽集团与天汽集团签署重组协议,一汽集团受让了原由天汽集团持有的公司50.98%的股份。截至今年三季报,一汽股份持有一汽夏利47.73%股权,一汽股份控股子公司一汽财务有限公司持有一汽夏利0.19%股权,合计控制一汽夏利47.92%的股份。

近年来,一汽夏利发展遇到较大挑战。受诸多因素影响,一汽夏利产品销量持续低迷,经营困难。上半年,一汽夏利共生产“威志”和“骏派”品牌轿车1126辆,同比下降93.34%;销售3920辆,同比下降69.86%。

水利工程补短板

鄂竟平指出,水利部提出“水利工程补短板,水利行业强监管”的水利改革发展总基调,将强化七个方面工作,包括合理分水总体促进节水、明确节水标准推进节水落地、从严叫停节水不达标项目、强化监管保证节水落实、调整水价倒逼节水、研发先进节水技术提高节水水平、加大社会宣传力度唤醒全民节水意识。

水利部将强化建立产学研深度融合、节水技术创新体系。工艺装备研究方面,攻关一批关键技术,全面提高节水水平。

面对水资源的缺乏,甘肃省委常委、常务副省长宋亮分享了其治理办法。首先是开源,提升水利工程供水能力。同时,充分挖掘

业绩方面,一汽夏利营业收入从2011年的99.54亿元下降到2018年的11.25亿元,今年前三季度的收入只有3.53亿元,同比下降62.52%。2012年-2018年,一汽夏利扣非后持续亏损且数额较大。今年前三季度,一汽夏利亏损7亿元,扣非后亏损扩大至8.06亿元。公司经营产生的现金流量净额多年持续为负。

为优化资产结构,盘活存量资产,改善持续经营能力,一汽夏利9月发布公告称,拟与南京博郡新能源汽车有限公司共同出资成立合资公司开发生产新车型。其中,一汽夏利以部分资产及负债作价出资5.05亿元,持有合资公司19.9%的股权;南京博郡以现金出资20.34亿元,持有合资公司80.1%的股权。

根据公告,南京博郡的主营业务为新能源汽车及零部件研发、制造、销售、技术服务、技术转让及技术咨询。目前南京博郡已发布iV6和iV7两款纯电动车型。2017年、2018年南京博郡分别实现营业收入1318.56万元、5658.04万元,对应分别亏损3.24亿元、4.79亿元。

现有工程的供水潜力,加快实施配套延伸工程。此外,贯彻新的调水工程,加大重大跨流域调水工程的建设力度,并积极开展祁连山人工影响天气工程。甘肃将研究完善水资源高效利用体系,探索推广模式节水、机制节水、工程节水、管理节水,加快谋划现代化的灌区建设。

云南省楚雄彝族自治州元谋县每年降水量只有600毫升,蒸发量是降水量的6倍,经济作物的种植只能选择在短暂的雨季时节。在本次论坛上,大禹节水董事长王浩宇表示,在政府和企业的共同投资下,元谋县35公里的节水灌溉管钱贯穿全县所有农田。同时,配套建立智慧水网体系,对农田的管控通过信息网高效进行,22人管理的灌区面积达到11万亩。

退市大控 12月12日终止上市

□本报记者 宋维东

退市大控12月8日晚公告称,截至12月6日公司股票退市整理期交易满三十个交易日,退市整理期结束。公司股票将于12月12日被上交所摘牌,终止上市。退市大控成为“沪市面值退市第一股”。

大控“失控”

退市大控主营业务为大宗商品贸易,前身为大连显像管厂,始建于1975年。

过去作为老牌电子器件制造企业,公司于20世纪80年代从日本东芝引进黑白显像管和电子枪生产线。其生产的电子枪和精密轴曾被誉为亚洲“第一枪”和“第一轴”。

因行业发展不景气等因素影响,且产品结构调整不到位,公司经营状况近年来每况愈下,主营业务亏损,企业发展陷入困境。

近年来,退市大控主营业务由原有电子加工等向大宗商品贸易转型。但大宗商品贸易的业绩贡献不及预期,总体表现不佳。

值得注意的是,退市大控近年来内部控制失效,大股东长期占用公司17.46亿余元资金;经营方面最近四年有三年亏损,2018年度亏损达15.65亿元;财务审计报告连续三年被出具“非标”意见,分别为无法表示意见、保留意见和无法表示意见。此外,公司涉及多起借款担保诉讼、中小投资者证券虚假陈述诉讼,主要资产和银行账户被查封冻结。

在二级市场,退市大控股价长期维持低位。特别是今年以来,退市大控股价始终没有超过2元/股,“面值退市”利剑高悬。

今年6月以来,退市大控股价多次下探至1元/股以下,并在附近来回震荡。8月22日至9月19日,退市大控股票连续20个交易日每日收盘价均低于1元/股,最终触及退市条款。10月18日,上交所决定终止退市大控股票上市。退市大控股票10月28日进入退市整理期。

整理期最后一个交易日12月6日,退市大控股价收0.26元/股,总市值仅3.81亿元。自2015年年中创下近年股价高点算起,退市大控市值缩水近130亿元。据Wind数据显示,自10月28日至12月6日,退市大控股价累计下跌59.38%。

多项违规

今年7月,上交所披露了退市大控多项违规事项。关联方违规占款方面,退市大控与天津大通受同一实际控制人控制。退市大控全资子公司福美贵金属与天津大通于2016年5月签订《电解铜买卖合同》,合同金额为30亿元,合同期限为1年。截至2016年6月30日,福美贵金属向天津大通预付了总额为17.46亿元的货款,但双方并未切实开展合同项下的真实贸易活动,合同签订后尚未发生任何实际交易。上述17.46亿元的预付账款未归还上市公司,已形成关联方非经营性资金占用。

2018年4月23日,天津大通向退市大控归还5亿元预付的贸易货款。天津大通通过第三方将5亿元资金偿付退市大控后,2018年4月27日资金又返回至资金流出方,预付账款并未实际偿还上市公司。退市大控2017年年报中披露的天津大通向公司归还的5亿元预付账款存在不真实的情况。

违规担保方面,2011年2月22日,退市大控在未履行审议程序的情况下,为其控股子公司瑞达模塑与博仁投资《借款合同》项下5000万元借款提供连带责任保证担保,占公司2010年经审计净资产的6.3%。2014年12月2日,博仁投资向大连市中级人民法院提起民事诉讼,并将瑞达模塑、退市大控、自然人代威列为被告。

2015年3月24日,大连市中级人民法院要求瑞达模塑向博仁投资偿还借款5000万元,退市大控需对此承担连带还款责任。

2016年6月23日,退市大控全资子公司福美贵金属在未履行审议程序的情况下,为杭州智盛向中行杭州庆春支行贷款7000万元提供担保,占公司2015年经审计净资产的3.4%。2017年3月15日,中行杭州庆春支行提起民事诉讼,请求判令杭州智盛偿还借款本金、利息及相关费用合计7100余万元,请求退市大控及其他担保方承担连带保证责任。2018年7月,退市大控公告披露杭州市中级人民法院判令公司对本息合计金额6463.66万元的债务承担连带清偿责任。上述对外担保事项均未提交董事会审议,也未予披露。

此外,2017年年审会计师对退市大控出具了否定意见的内部控制审计报告。公司财务管理制度存在两项重大缺陷:子公司银行账户在开立过程中未履行必要的程序,也未进行定期的银行账户检查;母公司未能及时记录子公司开具的商业汇票,未能及时记录投资款项。

“面值”退市

上交所表示,退市大控股价持续低于面值,是公司基本面的真实反映。退市大控终止上市事项事实清楚,规则明确,程序合规,体现了退市制度市场化、常态化、法治化方向。

值得注意的是,*ST华业10月16日至11月12日连续20个交易日每日收盘价均低于1元/股,同样触及退市条款。12月4日,上交所作出了*ST华业股票终止上市决定,*ST华业成为沪市第二只面值退市股。

在对*ST华业股票终止上市的决定中,上交所表示,退市制度是市场筛选机制,公司退出沪市主板市场,并不代表公司失去了法人主体资格,只是不适宜继续在沪市主板挂牌上市。公司摘牌后,其股票可以依法依规在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。如果公司继续努力改善经营,积极恢复造血能力,符合条件后,可以申请重新上市。

上交所表示,退市大控和*ST华业因触及又一具体退市指标退市,是退市机制常态化和市场化的又一具体体现。上交所将继续聚焦提升上市公司质量,严格执行退市制度,把好退市出口关,努力培育形成优胜劣汰的市场生态,促进上市公司专注主业,改善经营,维护证券市场健康发展。

□本报记者 潘宇静

12月8日,首届中国节水论坛在北京召开。与会人士表示,以水利为主的农业基础设施建设,初步形成了防洪、排涝、灌溉、供水、发电等配套水利工程体系。未来将继续优化配置水土资源,缓解水资源分布不均等问题,推进农业科技进步,提高水资源综合利用率。

提升用水效率

水利部部长鄂竟平表示:“节水优先是解决我国复杂水问题的根本出路,人多水少、水资源分布不均与生产力布局不相匹配是我国长期面临基本水情。有必要通过节水倒逼产业转型升级、经济提质增效、推动形成绿色生产方式、生活方式和消费模式。”

根据2019年发布的《关于切实加强高标准农田建设提升国家粮食安全保障能力的意见》,到2020年,全国建成8亿亩高标准农田;到2022年,建成10亿亩高标准农田,稳定保障1万亿斤以上粮食产能。

农业农村部总畜牧师马有祥称,近30年来,我国用水效率明显提高。全国新增灌溉面积3亿亩以上,农业用水总量基本稳定,农业用水效率得到显著提高,粮食用水效率从每立方米0.83公斤提高到每立方米1.03公斤。

此外,种植结构因水优化。水肥生产效率较高的玉米、马铃薯等作物逐渐增加。2012年到2016年,玉米播种面积占粮食比重增加10%,秋粮作物播种面积占粮食作物比重增加11%。