

## 刚需走俏 改善型房源滞销

# 北京二手房市场分化明显

□本报记者 董添



新华社图片

中国证券报记者近日实地走访发现,北京地区二手房市场价格出现较明显分化,刚需二手房价格小幅上涨,改善型二手房则面临成交难、降价多的尴尬。

### 刚需客户积极入市

“北京二手房七成以上购房者是刚需客户,热点刚需盘走高与刚需客户积极入市关系较大。”多位二手房中介销售人员对中国证券报记者表示。

中国证券报记者走访发现,中介人员所称的优质二手房,指的是具备“楼龄新、距离地铁近、物业环境好”等特点房源。而北京地区具备上述条件的二手房占比并不高。优质二手房挂牌量有限,而近期需求量陡增,导致价格攀升。

位于大兴区某次新二手房楼盘附近的中介人员对中国证券报记者表示,3月份之前,该小区两居室价格在350万元左右,且朝向、户型及税费都较吸引人。随着上一批挂牌房源逐步售罄,新挂房源两居室价格都在380万元起步。“业主的心理预期发生了较大改变。3月份之前,受疫情影响很多业主急于出手,价格弹性大,2月-3月是低点。随着急售客户的房源出售完毕,且疫情期间积攒的刚需客户需求逐步释

放,新上的房源价格出现上涨。”

这一说法得到了多位销售人员的验证。“有些小区前期销售的房源,不是小区最优质的位置,但价格偏低,被刚需客户买走了。而近期在售的不少房源,位置和户型相对更好些,本身就存在溢价。这也是价格上涨的一大因素。”位于南四环某次新小区销售人员对中国证券报记者表示。

上述销售人员介绍,一些开发商对新楼盘会推出特价房源。但从次新二手房销售情况看,之前的特价房现在作为二手房销售时价格通常不高。开发商捂盘的房源往往位置佳,后期作为二手房销售时通常会出出现较明显的溢价。

### 改善型房源面临尴尬

刚需房市场升温,而改善型二手房则出现滞销的情况。

中国证券报记者走访发现,无论是在市中心还是郊区地带,大面积、总价高的改善型住房市场整体热度较低。这些房源通常为别墅、合院、复式洋房等类型,面对的基本都是改善型住

房的客户。按照北京地区目前的限购政策,再加上中介费、税费,二套房客户需要支付的首付比例达总房款的七成左右。

“很多房源原值较低,且不是满五唯一,贷款不容易。如果是二套购房者,基本上都要求客户全款。”多位销售人员对中国证券报记者表示,“这类房源如果卖给首套客户,即便贷款,还款压力也会很大。而能够买得起这类房源的,一般不会是首套客户,因此贷款资质基本已用掉,使得这些二手改善型住房的销售面临尴尬。”

中国证券报记者观察到,一些二手房网上销售平台的降价榜及捡漏榜中,非学区、高总价、大面积的改善型住房出现较多,有的二手房相比同小区的刚需盘单价下降50%。

以位于南四环某洋房小区为例,小区建设时间在2000年左右,距离地铁较远且没有电梯,小户型一居室、两居室均价在4万元/平方米左右。且该小区的改善型住房面积较大,需要缴纳较高的增值税及个税,200平方米左右的复式洋房均价仅为2.5万元/平方米,有的急售盘实际成交均价仅为2万元/平方米左右。

### 退房客户增多

“五一”小长假过后,北京西城区学区房市场出现一波成交高潮。但随着西城区多校划片新政实施时间临近,很多换房再买学区的客户面临换房时间来不及的问题,导致这类房源的退房情况大增。

“购买西城区学区房的客户,一般首先卖掉持有的自住房,拿到卖房款后,再交付西城区学区房业主房款。当时,不少客户听从了销售人员关于15天就能过户完成购买西城区学区房的说法,于是先订下了房源,但销售自有住房所花费时间大大超出预期。比如,购买他们房子的人,本身也是换房客户,一个环节出了问题,其他环节都受影响。最近不少这类连环客户要求退房。”销售人员告诉中国证券报记者。

据了解,北京不少地区二手房过户仍实行排号政策,有的已经排到了6月中下旬。“在最快的情况下,从定房到过户完成需要一个半月的时间。换房客户如果想买学区房基本上来不及了,除非运气特别好。”多位销售人员称。

## ■ 新三板改革:“三板新风 携手向前”(二十一)

### 新三板的定向发程序与募集资金管理安排

挂牌公司定向发行的主要程序是什么?本次改革对定向发行程序进行了哪些优化调整?

挂牌公司股票定向发行需履行以下程序:

第一,挂牌公司履行内部审议程序。挂牌公司应当就定向发行事项履行董事会、监事会、股东大会审议程序。在董事会决议时发行对象确定的,应当在定向发行说明书中披露发行对象相关信息;在董事会决议时发行对象未确定的,挂牌公司可以在取得全国股转公司出具的无异议函或中国证监会核准文件后确定发行对象,但应当在确定发行对象后,及时更新披露定向发行说明书等相关文件。

第二,中介机构出具专项意见。主办券商、律师事务所应当在挂牌公司股东大会审议通过定向发行有关事项后的十五个工作日内,出具主办券商定向发行推荐工作报告和法律意见书,挂牌公司及时予以披露。

第三,挂牌公司提交发行申请文件。挂牌公司在披露中介机构专项意见后的十个交易日内,应当按照相关规则和指南要求制作发行申请材料,并通过业务系统线上提交。

第四,全国股转公司审查并出具自律审查意见。全国股转公司对发行申请材料进行自律审查,需要反馈的,将通过业务系统向挂牌公司及其主办券商发出反馈意见。

如果挂牌公司定向发行股票后股东累计不超过200人,全国股转公司自律审查后出具无异议函;如果挂牌公司定向发行后股东累计超过200人,全国股转公司出具自律监管意见,并根据挂牌公司的委托向中国证监会报送核准申请文件。

第五,挂牌公司安排发行事宜。在取得全国股转公司无异议函或中国证监会核准批复后,挂牌公司安排后续的认购和缴款事宜。如果董事会决议时发行对象未确定,挂牌公司在安排认购和缴款之前,应当先确定发行对象,更新披露定向发行说明书,主办券商和律师还应当对发行对象和认购合同的合法性合规性等内容补充发表专项核查意见。

认购缴款结束后,挂牌公司应与主办券商、存放募集资金的商业银行签订募集资金专户的三方监管协议,同时履行验资程序。

第六,办理新增股票挂牌手续。定

向发行完成后,挂牌公司应当在提交股票登记明细表的同时提交募集资金专户三方监管协议和验资报告、发行情况报告书等相关材料,全国股转公司协助办理新增股票挂牌手续。全国股转公司核实相关信息无误后,挂牌公司按照中国结算北京分公司的相关规定办理新增股票登记,确定新增股票挂牌并公开交易日期,同时按照相关要求披露发行情况报告书等文件。

本次改革对定向发行程序作出了的优化调整主要体现在以下方面:

一是优化核准情形定向发行的审查机制。对于定向发行后股东累计超过200人的,发行人应当在取得全国股转公司出具的自律监管意见后,向中国证监会申请核准。

二是将豁免核准情形定向发行的事后备案改为事前审查。对于定向发行后股东累计不超过200人的,将中介机构核查并出具意见的时点前移至自律审查前,要求发行人在披露定向发行说明书及中介机构意见后,向全国股转公司提交发行申请文件。发行人应当在取得全国股转公司出具的无异议函后,披露认购公告,安排投资者缴款。

三是完善募集资金监管要求。为进一步降低募集资金沉淀成本,允许发行人在验资后使用募集资金。同时,为防范风险,保护投资者合法权益,对于未在规定期限或者预计不能在规定期限内披露最近一期定期报告以及最近十二个月内发行人及其控股股东、实际控制人存在违法违规行为的,发行人在完成新增股票登记手续后才能使用募集资金。

挂牌公司实施定向发行时,何时能够使用募集资金?

根据《定向发行规则》第二十二规定,发行人在验资完成且签订募集资金专户三方监管协议后可以使用募集资金,但存在下列情形之一的,在新增股票完成登记前不得使用募集资金:

(一)发行人未在规定期限或者预计不能在规定期限内披露最近一期定期报告;

(二)最近十二个月内,发行人或其控股股东、实际控制人被中国证监会及其派出机构采取行政监管措施、行政处罚,被全国股转公司采取书面形式自律监管措施、纪律处分,被中国证监会立案调查,或者因违法行为被司法机关立案侦查等;

(三)全国股转公司认定的其他情形。

## 第一届金融期货市场发展学术研讨会 征文启事

金融期货是现代资本市场的产物。自2010年4月16日中国第一张股指期货合约在中国金融期货交易所诞生至今,我国金融期货市场已经走过了10年的发展历程。行业发展虽然一波三折,但随着时间的推移,金融期货作为市场化的风险管理工具近年来在我国越来越受到广大投资者的欢迎,充分经受住了市场检验,其对增强现货市场稳定性、提高投资者风险管理水平等发挥了不可忽视的积极作用。特别是2020年2月下旬以来,新冠肺炎疫情在海外逐步蔓延,全球金融市场波动加剧,一季度全球期货和期权成交量同比增加43.2%,显示投资者避险需求大幅增加。我国的金融期货市场亦再次发挥了积极的风险管理功能,与现货市场一起在动荡中展现了良好的韧性。为汇聚各方研究力量积极探索金融期货在我国当前环境下的运行及功能发挥情况,宣传普及科学交易理念,中国金融期货交易所将举办第一届金融期货市场发展学术研讨会,并通过征文活动汇聚近年来针对金融期货市场焦点议题的研究成果,为我国金融期货行业在未来特别是下一个10年的持续健康发展提供研究支持和建言献策。具体内容和安排如下:

### 一、征文选题

本次征文活动的主题定位于全球经济动荡背景下的金融衍生品市场发展。选题方向包括但不限于:金融期货期权功能发挥、金融期货对外开放、法律与监管制度、期现货市场关系、产品创新、金融科技等,具体见表1。

表1:征文选题方向

序号	研究方向	参考选题
1	金融期货期权功能发挥	1.金融期货期权对实体经济的促进和影响 2.新冠肺炎疫情下金融期货期权市场运行表现与功能发挥 3.从金融期货期权看现货市场和宏观经济走势 4.金融期货期权在金融机构产品业务发展中的功能作用研究及案例研究
2	金融期货市场对外开放	1.金融期货市场对外开放的必要性、路径及相关问题研究 2.国际上对于本土投资者参与境外期货市场的监管规定研究 3.从国际经验看金融期货市场对外开放中的风险识别、监测与防控 4.境外中长期资金参与金融期货政策及相关情况研究 5.境外期货交易会员结构及业务模式研究
3	法律与监管制度	1.期货法的调整范围(如场外衍生品等) 2.金融期货结算机构的设置模式研究 3.金融期货市场做市商监管研究 4.高频交易监管问题研究
4	金融期现货市场关系	1.金融期现货市场关系研究 2.金融期货及现货市场协调交易制度研究 3.价格发现中金融期货市场信息传递机制的研究
5	其他	1.期货行业(新冠肺炎疫情等重大突发事件冲击下期期货行业应对策略) 2.机构入市(国债期货在商业银行、保险机构中的应用研究;养老金、企业年金使用金融期货的国际经验) 3.产品创新(短期利率期货、超长期国债期货、外汇衍生品) 4.金融科技(科技监管、市场分析、信息系统建设等)

### 二、论文要求及提交方式

#### (一)基本要求

本次征文活动计划征集证券期货相关的学术研究、实务探讨和专业建设方面的论文,并计划出版论文集。提交的论文可以是已公开发表,也可以是未发表(中、英文均可),须为原创性作品。论文应不涉及敏感和涉密数据,符合主流意识形态,文责自负。

#### (二)格式篇幅要求

提交论文应符合本次会议的主要议题,字数以5000-10000字左右为宜。文章推荐采用Microsoft Word 2010及以下版本以A4页面编辑。请在文末注明作者姓名(联名文章请标明第一作者)、单位、职务、手机、邮箱等联系方式,并确保完整、清晰、准确。

#### (三)提交方式

请将电子邮件主题命名为“第一届金融期货市场发展学术研讨会征文-第一作者姓名”,并随邮件附上原创性声明,投稿论文电子版文件名命名为“论文题目-第一作者

姓名”,发送至xingxt@cffex.com.cn。

#### 三、时间及安排

1、2020年8月31日投稿截止。  
2、2020年9月由国内外专家学者组成的论文评审委员会对投稿论文进行评选。本次评选设特等奖、一、二、三等奖等奖项。  
3、2020年10月上旬发布论文评选结果。

4、获奖论文将被收入《衍生品学术会议文集》集结出版或刊登于《衍生品评论》。部分获奖论文将被安排大会宣讲,并现场颁奖。

#### 四、通讯与联系方式

联系人:邢雪飞  
联系电话:010-66156952  
传真:010-66156730  
E-mail:xingxt@cffex.com.cn

中国金融期货交易所  
2020年5月27日

## A股市场化退出机制渐成型

□本报记者 孙翔峰

今年以来,多家上市公司因连续2个交易日股价不足1元/股而触发面值退市标准,投资者纷纷离开低价股,相关上市公司则频频发起自救。市场人士认为,随着注册制逐步推进,A股市场化退市机制逐渐成型。

### 投资者“退避三舍”

“股价再跌几天就有退市风险了。”投资者李东(化名)最近感到很郁闷,2019年3月以来他持有的\*ST梦舟股价持续下跌,期间下跌60%,近日在1元/股附近徘徊。

李东的担忧并不是毫无来由,“面值退市”渐渐成为A股的常态。今年以来,已有ST锐电、中广天茂、\*ST美都、神雾环保、盛运环保、ST天宝6家A股公司触发面值退市标准。

A股以往经常出现“炒新炒烂”的情况。“我这样的老股民喜欢买一些低价‘破烂股’。”李东坦言,频频不断的资本运作预期,成为吸引“李东们”大胆买入的原因。

随着注册制逐步推进,高悬在低价股头顶的退市风险之剑让不少投资者退避三舍,其中的一个现象就是相关个股股价持续走低。Wind统计数据 displays,包括退市保干等个股在内,截至5月26日收盘,65只个股股价低于1.5元/股,63只个股今年以来发生了交易。其中,仅\*ST中南股价上涨3.65%,其他62只个股全面下跌,28只个股跌幅超过50%。

同时,此类个股成交量低迷。以李东持有的\*ST梦舟为例,5月26日成交额为2148万元。

“面值退市案例增多,使得投资者将注意力更多放到具备内在价值的个股上,引导价值投资和理性投资理念。未来绩优龙头将获得更多资金关注,缺乏投资价值的高市值边缘化情况会越来越明显。”上海海能证券投资顾问分析师庄博表示。

### 相关公司设法自救

退市风险近在眼前,投资者紧张不已,上市公司也在想方设法自救。

“如果股价跌破1元/股,管理层有什么对策?”有投资者近日在互动易平台向\*ST华映提问。股价同样在1元/股附近徘徊的刚泰能源、\*ST飞马等都在面对投资者类似的提问。

部分公司公布了自救计划。\*ST华映在互动平台上表示,公司明确了发展目标,将进一步抓好生产经营,努力提升产品产量和销量,改善经营业绩。同时,着力盘活存量资产,增加企业收入,全力避免公司退市。

5月20日晚,\*ST银河与北京中房签署《土地合作开发项目框架协议》,公司拟与北京中房展开合作,就相关开发地块成立合作开发公司。项目全部开发资金和公司开发地块遗留问题均由北京中房负责解决。公告发布后,\*ST银河连续涨停,截至5月26日报收1.31元/股。此前,包钢股份的大手笔回购同样引发市场关注。

市场人士坦言,部分公司基本面恶化,自救措施恐难以奏效。比如,退市锐电之前多次酝酿回购、重组等事项,但最终仍难逃退市命运。

### 市场化机制逐步确立

随着注册制的不断推进,“面值退市”等制度逐步发挥作用。

联储证券董事兼首席经济学家李全表示,“面值退市”制度意义重大,彰显了监管部门改革的决心,让劣质公司尽快出清,推动资本市场高质量发展;同时,市场日趋成熟,各类投资者“用脚投票”,决定了这些公司在公开交易市场的表现。这将深刻影响上市公司的后续发展。

“面值退市”案例增多,意味着市场化退市机制建设前进了重要一步,重大违法强制退市和主动退市制度预计也会完善。”庄博表示。

李全坦言,市场化退市机制是一个完整体系,“面值退市”是其中的一个环节。成熟资本市场除了对财务指标的规范外,还在股票流动性、公众持股量、公众持股市值等交易性指标上作出了相关退市规定。这些市场化指标可以优化上市公司群体。

“国内资本市场的独特性决定既要借鉴发达资本市场的经验,也要遵循自身特点。《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》明确提出,要进一步完善上市公司强制退市和主动退市制度。在此大背景下,退市制度市场化会继续加快,推动中国资本市场日趋成熟。”李全说。