

央行下调企业跨境融资宏观审慎调节参数

●本报记者 彭扬

中国人民银行、国家外汇管理局1月7日发布关于调整企业跨境融资宏观审慎调节参数的通知。通知表示,中国人民银行、国家外汇管理局决定将企业的跨境融资宏观审慎调节参数由1.25下调至1,自发布之日起实施。

通知明确,企业因此次参数调整导致跨境融资风险加权余额超出上限的,本通知发布之前的跨境融资合约可持有到期。跨境融资宏观审慎管理的其他事宜仍按照《中国人民银行关于全口径跨境融资宏观审慎管理有关事宜的通知》执行。

光大银行金融市场部分析师周茂华

华表示,企业跨境融资宏观审慎调节参数调整,主要影响境内企业跨境融资行为,下调该参数意味着境内企业跨境融资敞口空间压缩,相应地将减少我国整体外债规模。参数的调节需要综合考虑我国宏观经济、企业融资需求和外债风险敞口。

周茂华称,随着我国疫情持续受

控,支持生产生活恢复一篮子政策效果显现,国民经济稳步复苏,国内特殊时期政策需要适时进行调整,转而要关注企业和我国外债过高风险,引导企业回归“风险中性”。

“调节此参数将有助于实现跨境资金双向均衡流动和人民币汇率保持稳定。”民生银行首席研究员温彬称。

“打新”潮涌 京沪深新房市场暖意浓



新华社图片 数据来源/国家统计局

购房热情高

即便均价在10万元以上,元旦期间上海三个正在筹算的豪宅项目仍颇受购房者青睐,认筹率均超100%。最火爆的莫过于R楼盘,售楼处甚至“关门谢客”。该楼盘工作人员王强(化名)表示,R楼盘认筹率早已超100%。根据领导指示,他们于认筹当日就关闭售楼处,样板房认筹期间不再对外开放,“这两天来了好多人,但没办法,只能拦在外面不让进。”王强说。

数据显示,该项目最终认筹率为441%,收获千组客户出资认筹,甚至有客户没看样板房就直接付了350万元认筹金准备“打新”。

上述楼盘的火热并非个案,除

内环的千万豪宅之外,中国证券报记者注意到,上海其余新楼盘“打新”热情同样高涨。最新数据显示,上海元旦期间有认筹的12个新楼盘中,仅有4个认筹率低于100%。多位楼盘销售人员告诉记者,即便近期上海出现寒潮天气,但看房高峰要持续到每天晚上八点左右。

深圳的“打新”潮也从2020年延续到2021年。元旦期间,深圳15楼盘开启认筹,数据显示,该楼盘共有416套可售住宅房源,共计有1177批客户入围摇号。

S楼盘或是为了控制打新人数,规定若诚意登记人数量在可售房源3倍以上,则入围摇号人数原则上为可售房源数的3倍。根据缴纳社保时长确定诚意登记入围资格对应人数。据记者统计,入围者中,最高社保缴纳时长为510个月,最低社保缴纳时长为135个月。

对于沪深楼市“打新”热潮,网络上出现“买房陪跑气氛组”的戏谑说法,指的是拥有普通买房摇号资格的选手,他们处于购房的二三四顺位,一直在摇号,但从未摇中过,不间断地当分母,持续加大各楼盘的摇中难度。

2020年12月,如是金融研究院院长、首席经济学家管清友在微博上分享其同事今年在上海买房经历,“从夏天摇到冬天,第五次终于摇到了,外环外。所以,二楼也不挑了,日光盘,认筹率518%。”

为何购房者热衷“打新”摇号?原因可能还是在于新房限价,大部分都与二手房价格形成倒挂,对于购房者来说,这意味着摇到就是赚到。

北京楼市回暖

相比沪深,元旦期间北京新房市场表现平平。不过,

中国证券报记者调研

发现,新年伊始,上海和深圳楼市“打新”依旧活跃,甚至有购房者不看样板房直接付百万元认筹金,北京新房成交量亦稳中有升,近期上演回暖行情。业内人士表示,改善性需求持续释放背景下,一二线核心城市楼市料走俏。

●本报记者 黄一灵

北京市场近期上演回暖行情。

北京中原统计数据显示,2020年12月21日至27日,北京新建住宅市场(不包括回迁房,剔除共有产权房,含普通住宅+豪宅+别墅)成交116.12亿元,位列2020年年度销售额第一;成交1727套,位列2020年年度销量第一。2020年北京合计成交新建住宅49189套,创近5年新高。

克而瑞数据显示,2020年12月28日至2021年1月3日,北京新房成交继续稳中有升,新房成交量为32.85万平方米,环比增长25%。

中原地产首席分析师张大伟认为,北京新房市场出现“暖冬”行情,主要因全国其他城市普遍上涨,而北京已连续下跌四年,性价比显现。

此外,市场供应结构出现变化,不限价项目逐渐增多,成交均价企稳。

相较于其他一线城市,因有“限竞房”的存在,北京楼市2020年的走势堪称“温和”。贝壳研究院认为,目前市场上仍有超六成的限竞房地块等待入市。虽然2020年土地市场价格上涨拉高了北京新房市场价格上涨的预期,但限竞房产品的供应将起到价格稳定器作用,预计2021年成交均价大幅上涨的可能性不大。

新房市场平稳可期

一线城市楼市火热之时,监管机构的“紧箍咒”相继而至。

央行和银保监会日前发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,对中国境内的所有法人银行房地产贷款集中度进行管理,并分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。

综合市场观点来看,预计该政策对2021年的个人住房贷款不会有太大影响。不过,以往“小银行”通过更“灵活”的个人住房贷款政策拓展该部分业务的空间将受到限制,个人住房贷款的利率、资格等方面管理将更加严格。

展望2021年全国新房市场,贝壳研究院认为,市场总体将保持平稳,新房市场总体成交量与2020年相当。克而瑞研究中心预判,改善性需求持续释放背景下,商品房销售规模将保持高位,一二线核心城市楼市料走俏,部分三四线城市房价回调压力加大。

记者手记

买新房犹如打新股

●本报记者 高改芳

对于2020年的楼市,记者直观感受是,在一线城市,只要摇号买到新房都是赚到了。

从买家角度看,一些人担忧2021年房价还会保持当前上涨节奏,一旦有新目标楼盘推出,就抓紧“打新”。上周末是元旦假期,上海楼市3天成交面积就达到166.6万平方米,几乎相当于平时1周的交易量。2021年的起步不低。

摇号买新房,似乎成了和以前打新股一样的“投资宝典”。

对于认筹率动辄超过3、4倍的新房摇号市场,购房者想出了很多应对办法:由足够信任、想买房的几户人家一起凑齐资金,形成一个认筹资金池,规模可达上万元。当一个目标楼盘开盘时,这个资金池将被用于楼盘认筹。因为资金量大,甚至可以拿到三四个号,摇号中签的概率就大幅增加。当这家人买到新房后,多余的资金就会退回到认筹资金池中,继续为下一户的摇号提供打新资金……

凡此种种。因为摇号买房冻结的资金量动辄上亿元,其中存在的问题不容忽视。比如上海某知名楼盘的认筹率超过400%,超过1000名购房者人均缴纳超过300万的认筹金,冻结资金超过30亿元。巨额资金产生的利息归属问题,一直悬而未决。再比如,2020年深圳新房最低成交单价为2.7万元每平方米。年轻人在一线城市立足的难度越来越大。

为了稳定房价,监管部门推出了一系列政策。但不可否认的是,房地产依然是中国经济的压舱石。2020年的房地产行业出现V型反转。展望未来,北上深等一线城市房地产仍被市场长期看好。

央行持续净回笼无碍资金面宽松

●本报记者 罗晗

的影响,警惕“抢信贷”带来的缴准压力。此外,即将到来的缴税高峰也值得关注。

降准不是必选项

由于缴税、缴准以及春节前“取现”需求,历年1月份流动性均面临一定压力。2020年1月初央行曾实施降准。但分析人士认为,2021年应该不会“如法炮制”。

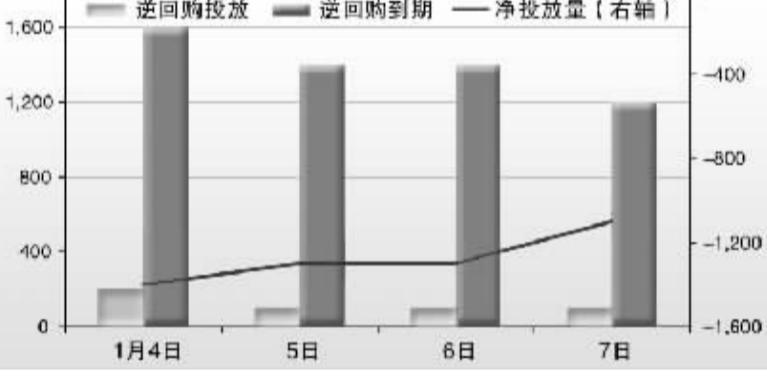
华创证券周冠南团队认为,春节前流动性缺口是常态,但央行可选择的工具是多样的,降准不是必选项。首先,春节前的资金缺口多为“临时性”流动性需求,降准的“单向性”与缺口的临时性并不匹配;其次,缺口并非降准的必要条件,加大逆周期调控才是;最后,节前流动性安排是央行例行性操作,操作工具的选择空间具有灵活性。

事实上,虽然央行连续四个交易日在公开市场上净回笼资金,但在每个交易日都开展了小规模逆回购操作,留下“操作窗口”的意图明显。而在去年同期,央行连续多日暂停逆回购操作。

后续来看,周冠南团队表示,春节前大概率资金面将维持平稳,不排除若降准预期落空带来市场情绪波动,以及逆回购投放不及时带来的资金价格波动等因素出现。

方正证券齐晟团队则预计,2020年春节前资金面存在波动。从历史数据看,春节日期偏早的年份1月整体资金利率相对平稳,春节日期偏晚的年份1月资金波动幅度较大,这也与央行货币投放的节奏紧密相关。

1月以来央行逆回购操作与到期情况(单位:亿元)



上交所:全力保障公募REITs顺利落地

(上接A01版)同时,上交所还

有一批储备项目正在准备过程中,涵盖了主要基础设施类型,基本覆盖了重点区域和省份。上交所总经理蔡建春此前表示,当前最重要任务就是把控试点项目质量,加快推动一批优质试点项目落地,尽快形成市场规模、市场合力,打造良好示范效应。

据了解,当前上交所仍在抓紧推进各项准备工作,全力保障首批项目顺利上市。

一方面是规则配套的文本资料和市场服务工作。虽然规则层面已基本敲定,相关合同协议及标准化文本仍在紧张制定过程中;同时,强化项目的市场服务工作,按照“发起人(含地方政府)——管理人——投资者”三位一体的服务方案,围绕“央企——东部——中西部”等梯队划分,全力做好市场服务工作。

另一方面,市场建设等保障工作有条不紊的推进。筹备相关安排并评估应对措施,做好市场监测,保障REITs上市后的交易正常运营。目前,公募REITs的申报系统、配售平台和信息披露网站等技术开发工作已基本就绪。交易系统改造工作也在进行中,将保障首批试点项目顺利申报、发行和上市交易。

交易活跃市场活,公募REITs产品上线后的流动性成为投资者关注重点之一。据了解,上交所公募REITs产品的交易方式,几乎可以使用当前市场所有的交易方式,并可开展质押协议回购等回购交易,明确做市商制度,确保产品交易的流动性。

“关卡”制度亟待破题

公募REITs是一种区别于股票和债券的大类金融产品,是证券交易所以股票、债券、基金、衍生品等第五类产品,是一类全新的投资品种,因此,拓宽和培育投资者群体,做

深交所发布通信等创业板行业信息披露指引

●本报记者 黄灵灵

1月7日,深交所发布通信、网络安全2件创业板行业信息披露指引。指引着力提升战略新兴行业信息披露的充分性和有效性,推动创新创业企业高质量发展。指引发布后,创业板行业信息披露指引将覆盖医药、节能环保、工业机器人、集成电路、锂电池等15个新兴行业。

通信行业信息披露指引重点聚焦以下内容:一是关注研发创新能力,要求公司结合业务特点披露相关产品或业务适

用的关键技术或性能指标,并结合研发投向、专利变动等披露研发创新能力;二是关注公司优劣势,要求公司结合行业发展趋势、所处产业链位置、市场地位、重大技术创新变化等综合分析公司优劣势;三是强化风险揭示,要求公司充分提示海外业务、新产品或新技术、专利侵权诉讼等风险;四是从严监管“蹭热点”行为,针对蹭5G热点的情形,要求公司披露通过重要客户认证的,应当充分披露认证的具体情况及后续进展。

网络安全行业信息披露指引重点聚焦以下内容:一是关注核心安全产

品情况,要求公司结合所处细分领域、产业链位置、主要产品功能、对不同类型客户销售情况等,披露其核心安全产品的销售及经营情况;二是强调经营合规性,要求公司针对性披露其网络安全相关业务的主要资质的获得情况、行业政策法律法规的变化情况、保障产品(服务)质量与安全的有关情况、网络安全产品相关的运营设施、网络、数据安全保障情况及平台管理情况等;三是强化风险揭示,要求公司在触及网络安全相关法律法规出现重大不利变化,或在日常经营中出现大规

模数据泄露事件、受到行业主管部门重大行政处罚、产品(服务)出现重大漏洞或隐患被公开通报等情形时,及时履行信息披露义务并提示风险。

深交所所有关负责人表示,下一步,深交所将继续坚持市场化、法治化改革方向,坚持以信息披露为核心的监管理念,结合投资者需求和行业发展变化及时调整、丰富完善创业板新兴行业信息披露指引,促进上市公司提高信息披露质量,支持上市公司加快形成核心竞争优势,保障创业板改革并试点注册制行稳致远。