

出台八条措施 深圳开启楼市征信时代

深圳楼市调控再升级。1月23日晚,深圳住建局发布关于进一步加强商品住房购房资格审查和管理的通知,自发布之日起实施。《通知》提出8条措施,包括加强购房意向登记管理,严格审查购房人收入证明、征信报告、购房款来源以及银行流水单资格信息等,违规将暂停使用网签系统3年。

2021年以来,深圳已连续使出三记大招加强房地产调控。业内人士指出,这表明深圳房地产调控维持高压态势,若仍有躁动行情,不排除有更严厉的调控措施将出台。此外,启用“购房意向登记系统”,把所有购房者及其意愿和行为都锁定在系统里,或开启深圳楼市的征信时代。

●本报记者 黄灵灵

述规定的,由住房建设等部门依法查处。

“如果违反规定购房,在后续房屋认筹登记和合同签约方面,是不具备资格的,相当于禁止其购房,而且保障房的租赁以及公积金的使用等都会面临管制,这属于管控比较严厉的措施。”严跃进表示,新举措能够发挥震慑作用,使各类购房资格造假的成本增大,有利于进一步遏制炒房行为。

严格审查购房人资格

《通知》明确严格审查购房人资格,房地产开发企业、房地产经纪机构可以会同有关商业银行对下列购房资格信息进行严格核查:购房人有效身份证明、户籍、婚姻状况及家庭成员证明材料;购房人社会保险或个税清单材料;购房人的收入证明、征信报告、购房款来源以及近一年及以上的银行流水单。

《通知》指出,对偿债收入比例不符合要求的购房人,房地产开发企业应当合理评估风险,采取劝退等方式处理。对存在弄虚作假、提供虚假证明等违规行为的购房人,应当拒绝接受其购房申请,并及时报告辖区住房建设部门。

“购房款来源成为很重要的审查内容,有助于防范各类违规资金进入房地产市场。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,此前深圳出现了代持购房的现象,即出现了各类其他来源的购房款参与炒房的现象,通过严管此类资金,能够有效堵住各类违规资金进入楼市,减少投资投机炒房现象,也保护了普通置业者使用合规资金购房的权益。

《通知》要求,购房人应当严格遵守诚实信用原则及深圳市房地产调控政策,对其实行材料的真实性负责。购房人不得采取弄虚作假、隐瞒真实情况,或者提供虚假证明材料等方式申购商品住房。

《通知》强调,房地产经纪机构不得教唆、诱导、协助购房人弄虚作假、提供虚假材料等骗取购房资格,或者为违规申请购买住房的当事人提供服务和便利。违反前



新华社图片
数据来源/深圳贝壳研究院

中证观察

沪深调控加码 稳房价稳预期

●本报记者 倪铭娅 王舒嫄

上海、深圳等地近日出台新一轮楼市调控政策,旨在通过提高交易成本、增加供给等手段抑制“炒房潮”以稳房价、稳预期。业内人士预计,此举或被部分热点城市效仿,以巩固前期楼市调控成果。在“房住不炒”基调下,政策持续加码将为进一步遏制炒作空间,强化楼市维稳预期。

此轮楼市调控措施出台的背景是购房需求的不断释放,以及部分地区调控政策效力减弱。如果按时间推算,不少城市执行的限购、限贷政策已有5年左右,购房者需求释放。此外,近两年各大城市陆续推出人才引进政策,增加了当地购房需求。而个别地区新房与二手房价格倒挂,买到就是赚到”的心理刺激了部分非理性需求。

上海、深圳等地此轮楼市调控政策一方面应从需求端着手,为限购、限贷政策“打补丁”,抑制“炒房潮”。如上海提出,将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年,增加二手房交易税费成本等。深圳要求严格审查购房资格,

首次提出要求房企和房产经纪机构会同商业银行验明购房人的收入证明、征信报告、购房款来源以及近一年及以上的银行流水单,并专门启动了购房意向登记系统。

另一方面,从供给端看,此轮调控政策强调加大供给。如上海提出将从增加商品住房用地供应,特别是在郊区轨道交通站点周边、五大新城加大供应力度”以及“坚持租购并举”两方面入手。在土地市场管理方面,上海提出坚持房地联动机制,引导企业理性拿地,稳定土地价格”。

总体而言,2021年楼市并不具备整体过热基础,房价大幅上涨的可能性也较小。个别热点城市进行调控将是常态,这也是因城施策的题中应有之义。部分热点二线城市发展加码调控政策的可能性较大,重点仍是完善“限购、限贷、限售”政策,并从交易环节提高买卖成本,从供应环节增加土地、共有产权房等住房供给。更重要的是,监管部门应着力加强市场预期引导,通过强化市场秩序监测,打击市场谣言,规范中介机构行为等方式,引导合理住房消费。

广发基金费逸:投资要认清时代“主旋律” 重仓未来



广发聚瑞基金经理费逸

周期出发,成长换乘,搭上时代呼啸而来的列车

网上有个段子,说现在国内的基金公司就是“学霸集中营”,你学生时代的学霸同学,很可能就是帮你管钱的基金经理。

费逸也是一名正宗的理科学霸。他高中就读于常州高级中学,在中国人民大学金融系就读期间,他“顺便”就把CPA考了,后来因成绩好直接保研。犹记得2006年至2007年,一轮波澜壮阔的牛市在A股上演。作为金融专业的学生,费逸从那时就开始关注资本市场,并萌发了到资产管理行业工作的念头。2010年,费逸在广发基金实习后,成为一名周期行业研究员。

在研究煤炭的过程中,金融学科班出身的费逸时常运用宏观和中观的视角,思考产业趋势和发展空间。

“我入职没多久,美国就推出QE2(指第二次量化宽松),A股迎来煤飞色舞行情。当时,公司管理的基金在煤炭板块赚了很多钱。”费逸回忆。Wind统计显示,2008年11月4日至2011年11月4日,煤炭指数(000820.CSI)涨幅为185.44%。

然而,一年后,费逸向投资部门提出了“卖出”煤炭股的建议。他的依据来自于两点:一方面,从中国的经济结构看,很难再支撑投资总量的快速增长。另一方面,从产业周期看,随着供给的释放,价格回落,行业总体增速将步入下降阶段,伴随着增长降速,估值中枢会往下移。

提出“卖出”建议的费逸,当时并没有预判到这是一轮大周期的拐点。“当时,只是从库存周期的角度考虑,觉得这个行业景气度要下行,所以建议公司把煤炭股卖掉。”回过头来看,自此至2015年,煤炭板块持续下跌,一直到2016年供给侧结构性改革时才有一波行情。

2013年,七大战略新兴产业政策成为市场关注的焦点。身处市场的费逸也感受到了时代变化的暗涌波动,他开始思考:“周期的辉煌过后,下一个时代发展的主要驱动力是什么?”

巧合的是,那一年,覆盖计算机行业的研究岗位有空缺,于是,他向公司申请将研究范

他担任基金经理之后的投资风格。

“不同时代,每个行业出牛股的概率不一样。”在担任计算机行业研究员期间,费逸发现了一个特别有意思的现象:计算机是根据下游行业进行细分,比如给金融机构开发软件、做硬件集成的,称为金融信息化公司;给医疗行业做信息化的是医疗信息类公司;还有给电力系统、煤炭系统做信息化的。

对产业链上下游深入研究后,费逸发现,下游越景气,对应做信息化的公司也会越景气。在发展快的景气行业,只要企业家踏实做事,公司往往有不错的发展,而好行业中的优秀公司,更是能给出优异的回报。

“古话说,男怕入错行,工作、投资都是一样,选对行业才是第一位的。”费逸说,中国第二个百年的目标是迈入发达国家行列,有两个重要的时代特征:第一是制造业升级,有一批公司将会成长起来,在全球产业链占据高端地位;第二是随着人均收入水平的提升,人们对美好生活的追求不会停歇,消费升级将成为社会发展的主线。

“越早把时代的主旋律看清楚,对投资越受益。”走上基金经理岗位之后,费逸主动放弃了周期行业等方面的投资,而是在先进制造和消费升级这两个领域进行深耕,不断积累自己的能力圈。

未来呼啸而来,在周期和成长之间,费逸果断地跳上这趟奔向未来的成长列车。

“不要盯着记分牌”,买入行业内优秀的公司

巴菲特说:“投资就像打棒球一样,你要让记分牌上的得分增加,就必须盯着球场,而不是盯着记分牌。”身处竞争激烈的资产管理行业,要做到坚守自己的风格不漂移,对基金经理而言也是一项不小的挑战。

过去三年多时间,费逸先后经历了“漂亮50”行情、下跌市、科技和消费的结构牛行情。不管市场环境如何变化,他始终“知行合一”,扎根先进制造和消费升级两大赛道,积累对行业和公司的认知深度。他管理的广发聚瑞A 2020年四季报显示,前十大重仓股集中在电子、通信、生物医药等行业。

费逸在2020年四季报中言简意赅地指出:“本基金始终贯彻在制造业升级和消费升级两个方向聚焦、选择与卓越的企业家同行

的投资策略。我们看好中国制造业的各细分赛道在全球竞争力的进一步提升,并从中选择市场空间大、具备长期增长潜力、对社会生产力提升作用大的行业做深度研究覆盖。另外,我们看好人口老龄化下的医疗消费需求和新生代的新兴消费需求。”

关于未来的投资思路,费逸在季报中表示,“(基金)在大方向上并没有明显变化,只是基于对2021年全球新能源车销量的预期,加大了新能源车的配置,并维持对半导体行业的超配,在研究积累的基础上精选了半导体个股。”字里行间里,是他坚持三年多的投资思想。

费逸的底层方法论是选择有长期逻辑的行业,不做行业轮动。“查理·芒格说,我们要在有鱼的地方钓鱼。有些行业出牛股的概率天然比较高,我坚持在里面做积累,就能够获得比别人更高的胜算。”费逸说,行业轮动听上去很美好,但这一策略实际上很难执行。

在选股上,费逸的策略是“选行业中优秀的公司”。他指出,金融市场“二八”分化的现象非常明显。信息革命后,数字经济扩张的边际成本很低,导致龙头公司和第二名差距非常大,市场会出现赢家通吃的情况,尤其是跟TMT相关的产业。

“所以做投资,如果能投第一,就一定要投行业中优秀的公司,因为以合理的价格买入优秀的公司比以便宜的公司买普通的公司要好。”费逸说,普通的公司更多是补涨,在它们的回报中,成长贡献得不多,更多是赚的价值回归的钱。他更愿意把精力放在优秀的公司身上。

广发聚瑞的基金季报显示,从2017年三季度进入前十大重仓股以来,立讯精密的持股周期达14个季度。据Wind统计,2016年年底,立讯精密的净利润为11.56亿元;2020年前三季度,该数值达到46.79亿元。在利润稳步上涨的同时,从2017年三季度到2020年年底立讯精密的股价累计上涨500%。

为什么能够在三年多时间坚定持有?持股的自信源于费逸在行业的深度积累。“我从一开始就坚持把精力放在有限的赛道上,对行业内的公司进行长期深度的跟踪积累,有信心能够选出优秀的公司。”费逸说。

成长风格中的“均衡选手”

作为公募基金经理,费逸是专业投资人,

地方“两会”描绘“新基建”施工图

●本报记者 杨洁

沿领域加强研发攻关,加快培育未来产业。

积极扩大有效投资

扩大有效投资成为多地2021年促进经济增长的重要手段。

河南省表示,2021年将在产业、交通、能源等9大领域接续实施8000个左右的重大项目,力争年度完成投资2万亿元。

广西壮族自治区表示,开展扩大有效投资三年攻坚行动,滚动推进重大项目建设三年行动计划,深入实施“五网”建设三年大会战。此外,要把产业投资放在第一位,全面推进工业抓项目扩投资调结构三年行动,力争三年累计工业投资万亿元,年均增长20%左右。

与此同时,“新基建”是多地扩大投资的重要内容。广西提出2021年新建5G基站2万座,扩大5G网络设区市、县城和乡镇重点区域覆盖面。河南省提出新建5G基站5万个。

山西省表示,要开展基础技术研究和关键技术研发“双百”行动,加快光刻机用激光器、量子光学与量子器件、智慧能源等领域技术突破。积极创建国家实验室、国家重点实验室、大科学装置和国家级超算中心。

重庆市表示,将持续发展先进制造业,汽车产业将加快向高端化、智能化、绿色化升级,强化车辆控制软件、车规级芯片等技术研发应用。

广东省提出,争取在信息光子、新材料等领域启动新一轮省联合重点专项。深入实施“广东强芯”行动,加快在集成电路、工业软件、高端设备等领域补齐短板。瞄准人工智能、区块链、量子科技、生命健康、种子科学等前

沿基础设施建设也是多地投资重点。例如,广东省提出,将完善现代物流体系,统筹物流枢纽、配送中心、冷链物流骨干网等布局建设,支持有条件的企业拓展全球仓储配送网络,引进大型零售企业来粤设立采购和物流中心。

但同时也是一位普通的基金持有人。因而,他会关注持有人能否在自己的产品中赚钱。2020年7月,他曾对广发聚瑞持有人的收益数据进行分析,发现96%的基金持有人账户实现盈利,还有4%的持有人因中途退出而导致持仓亏损。

“从持有期收益的分布看,大体上符合‘持有期越长,投资人收益率越高’的特征。”经过一系列研究后,费逸认为,基金经理除了要买好公司获取超额收益,也不能忽视对组合波动的控制。因为基民的持有体验,将直接影响到他们能否坚定持有基金,进而分享基金的长期收益。

Wind统计显示,截至1月15日,广发聚瑞近两年累计回报超过200%,期间最大回撤18% (数据来源:wind, 截止时间:1月15日)。为此,一位机构投资者对费逸的评价是:“对于成长股的挖掘能力比较强,市场上涨时,基金净值能跑在前面,但在下跌时,回撤曲线比

较平稳。”

如何控制组合回撤?费逸有两个策略:一是在高波动行业中,根据公司质地、成长空间、行业地位、竞争壁垒等,将公司分为一线、二线、三线,并结合估值水平进行投资操作;二是在行业层面做均衡,根据成长股生命发展周期的不同,均衡配置幼稚期、成长期和成熟期的企业。

“我希望长期来看基金净值波动不要那么大,如果我选的股票是正确的话,那么组合弹性就已经足够。一旦配置极端,波动会非常大,对于持有人来说不是良好的体验。”费逸说,基金经理归根到底是持有人的基金经理,如果客户的投资体验不好,无法获得持有人的信任,基金经理也难算得上合格。

在同事眼中,费逸说话不紧不慢,但却有强大的定力,他似乎把很多东西都考虑清楚了,在洞察投资之门后,余下只需持续努力,笃定坚守,不疾而速,厚积薄发。

正如他开始管理基金时就果断放弃了周期行业一样,为了给持有人带来更好的长期收益和持有体验,他同样果断地放弃了对短期排名的角逐。而这一切,都源自于他对研究和投资的热爱,对基金持有人的那份信托责任精神,初心不改。