

成交量下降 热点城市二手房市场调控显效

●本报记者 王舒婷

继深圳之后，成都日前宣布建立二手房成交参考价格发布机制。最近两个多月来，全国已有超过10个城市发布针对二手房市场的调控政策，调控效果正逐渐显现。

专家认为，预计更多城市将加强二手房挂牌价格管理。从政策效果看，深圳等地已出现了二手房报价下调的现象，预计随着调控力度不断加大以及政策效果继续显现，热点城市二手房市场将进入“冷静期”。

二手房市场降温

5月以来，深圳、合肥等热点城市二手房市场已逐渐“退烧”。深圳市住建局数据显示，截至5月30日，当月全市成交二手商品房3314套，环比4月下降近四成。深圳市房地产中介协会预计，5月二手房网签量将在4000套关口承压。克而瑞研究中心称，深圳二手房成交受政策调控影响，预计后续将呈现低位运行。

除成交下滑外，近日一则“深圳一学区房狂降662万元”消息冲上热搜。虽经核实该房源降价有一些特殊原因，但有业内人士告诉中国证券报记者，目前深圳不少房源，甚至是学区房价格已出现松动迹象，降价苗头开始出现。国家统计局日前发布的数据显示，4月深圳二手房价格环比涨幅为零。

除深圳外，合肥二手房市场也热度不再。合肥市房地产协会日前公布的数据显示，5月10日至16日，合肥市区二手住宅成交均价17319元/平方米，环比下跌1.8%，较4月6日出台合肥市房地产“新政八条”的前一周下跌11.2%。贝壳研究院数据显示，4月合肥市区二手住宅成交均价17834元/平方米，较3

上市公司分红再上新台阶

万科：注重现金分红 积极回报股东

●本报记者 曾秀丽

作为国内首批上市企业之一，万科在上市30年中，见证了中国资本市场发展的完整历程，同时，公司也以持续增长的业绩、规范透明的治理结构和深受信赖的品牌形象，在资本市场树立了良好声誉。

万科认为，良好的业绩是回报股东的基础。作为国内领先的“城乡建设与生活服务商”，万科在发展过程中一直以稳健著称，也是A股上市公司中持续盈利、增长年限最长的企业。上市初期，万科的营业收入规模仅4.2亿元，经过30年发展，公司的营业收入规模在2020年增长至4191.1亿元，复合增长率达26.9%，权益净利润的复合增长率达30.1%。公司追求有质量的增长，连续10年加权平均ROE超过

从严从重从快打击欺诈发行财务造假等违法违规行为

（上接A01版）李超指出，这些都对进一步推动我国资本市场高质量发展带来新课题新机遇新挑战。

他表示，下一步，中国证监会将紧紧围绕“十四五”规划对资本市场的部署要求，进一步落实“建制度、不干预、零容忍”九字方针，促进资本市场更好发挥资源配置、风险缓释、政策传导、预期管理等方面的枢纽功能，在实现自身高质量发展的同时更好服务构建新发展格局。

“建制度”方面，证监会将紧扣注册制改革这个“牛鼻子”工程，坚持稳中求进，做好试点总结评估和改进优化，完善相关配套制度规则，为全市场注册制改革积极创造条件。并以注册制为牵引，推进发行



视觉中国图片 数据来源/国家统计局 制图/王春燕

月下降5.3%。成交方面，4月合肥市区成交二手房11273套，较3月减少27.1%。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，5月以来二手房市场预期整体趋于平稳。

指导价政策示范效应显现

“深圳二手房市场降温与当地发布二手房指导价以及严控购房资金来源等举措密切相关。”前述业内人士表示，或许正是这种示范效应，促使成都建立二手房成交参考价格发布机制，而从首批发布的参考价来看，基本是在目前成都二手房市场价基础

上打6.5折至8.5折。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄认为，对于二手房市场而言，建立此类指导价或参考价机制，一方面提高了市场透明度，促使二手房市场理性发展，落实稳房价、稳预期的目标。另一方面，银行按照政府指导价来发放贷款，可能意味着购房者的首付款项将会增加，促使二手房成交回归理性。从深圳出台二手房指导价后的市场表现来看，短期内政策效应明显，量价都呈现明显回落，预计后期还会有其他热点城市跟进建立二手房指导价或参考价机制，对二手房价格的监管或成为后续市场调控的一个重要方向。

19%；同时坚持安全稳健的经营策略，经营性净现金流连续12年为正，净负债率连续20年低于40%，信用评级始终保持行业领先。

在业绩增长的同时，万科也高度重视对股东的回馈。迄今为止，万科已29年不间断进行现金分红，上市以来累计的分红金额（不含2020年度的分红预案）已达691.7亿元，分红金额是历年股权融资金额的2.09倍，平均的股息分红率为31.2%。近年来万科加大分红力度，2017年至2019年度公司的平均分红比例为33.3%，2020年度计划的分红金额为145.2亿元，同比增长23%。

作为混合所有制企业的代表，万科的股东结构一直较为多元。其中既有持股第一的国有资本，也有民营资本，既有内资也有外资，既有机构投资者、社

保基金，也包括为数众多的个人投资者，还包括事业合伙人持股等。这种多元、均衡的混合持股结构对万科的公司治理提出了更高要求。

万科始终认真聆听投资者的声音，加强与投资者的有效沟通。除法定要求的信息披露外，万科会通过业绩推介会、网络路演、月度销售电话会、投资者开放日、接待各类投资者调研等方式加强与投资者的沟通。仅2020年，公司接待投资者来访和电话会议400余次，参加境内外机构组织见面会及线上活动24场，组织月度销售和经营会议12场，通过深交所互动易回复投资者提问242条，两次业绩发布会网络视频直播浏览总量约38万人次，通过“万科投资者关系”微信公众号推送重要公告和信息。（本专栏由中国证券报与中国上市公司协会联合推出）

上市、交易、退市、信息披露以及促进中介机构归位尽责、强化监管和风险防范、加强投资者保护等一系列关键制度持续优化。会同有关方面积极推动完善债券市场基础制度，稳步推进基础设施领域公募REITs试点落地。配合推动期货法出台，完善大宗商品期货监管和风险控制，为稳价保供积极贡献力量。

“不干预”方面，证监会将进一步深化“放管服”改革，重点突出放管结合，以更大力度推进简政放权。一方面，继续坚定“放”，凡是市场机制能有效发挥作用的领域，坚决放权于市场，减少不必要的管制，不断提升监管透明度和可预期性，进一步激发市场活力。另一方面，持续抓好“管”。该监管的一定坚

决管住管好，坚持科学监管、分类监管、专业监管、持续监管，进一步完善加强事中事后监管的制度安排，对各类风险做到看得明、说得清、守得住。不断提升监管的科技化、智能化水平，增强监管的有效性。

“零容忍”方面，证监会将在持续加强日常监管基础上，会同立法司法机关等有关方面，进一步落实好关于依法从严打击证券违法活动的指导性文件，加快健全有中国特色的证券执法司法体制机制。深入贯彻新证券法和刑法修正案（十一），持续完善资本市场法治基础，从严从重从快打击欺诈发行、财务造假，以及以市值管理之名行市场操纵之实等恶性违法违规行为，让做坏事之人付出沉痛代价。

广发基金李耀柱：聚焦科技 把握持续进化的成长价值



专注成长 站在全球视角找好企业

专注于成长股，是了解李耀柱的关键词之一。他是一个充满好奇心、喜欢新事物的人，他认为，正如人要不断更新自己的认知能力，公司也要持续成长，才能具备良好的盈利能力，为投资者带来良好的复合收益率。

如何选出持续成长的好公司？李耀柱的心得可以概括为，关注企业的营商环境、商业模式、竞争格局，尤其是重点关注企业的人才管理，看企业是否有一支能够持续进化的团队。他认为，这样的团队才能

培育出具有成长潜力的企业。

那么，如何研究一个企业的团队呢？李耀柱也分享了他的经验。通常，他会先研究企业家的成长经历，从而确定在这样的经历下他形成了怎样的经营理念。其次，研究企业的管理层、中层管理人员，以及基层的执行能力。第三，研究企业内部的组织架构是如何搭建，部门之间如何协同。

他举例说，互联网行业与传统行业直面竞争时，往往会有较高的胜率，除了其拥有数据和数字化转型等更加科学的工具之外，团队成长能力和执行力强也是比较重要的原因。

最近两三年，越来越多的互联网巨头到港股上市，恰好契合了李耀柱成长投资的另一个心得，即将标的放到全球背景下，以全球产业链的视角去研究，不仅更容易发现好标的，能更准确地理解优质企业的长期价值。

李耀柱介绍，2016年以来，外资持有A股的市值持续增加，对股票定价的边际影响也在加大。对于基金经理而言，从全球视野出发，能更好地把握长期产业趋势。同时，通过全球产业比较，能够更深入地理解这些优质公司在全球的稀缺性，理解它们估值形成的原因。

深耕科技 锚定数字化转型机遇

从历史持仓看，李耀柱的投资标的主要分布在A股和港股的科技、消费、医药等行业，近两年的关注重心进一步聚焦在科技成长。他表示，优秀的科技公司极大地提升了社会效率，为社会创造价值。随着科

技创新成为国策，科技类企业中将会涌现出较大的投资机会。

提起科技，很多人将科技创新定义为硬件、半导体升级以及硬科技相关的投入，也就是“卡脖子”的芯片，但李耀柱认为，这只是科技创新内涵中很小的一部分，更大一部分来源于中国的数字化转型。

“全球经济发展来源于人类创造的能量减去消耗的能量，再加上信息的创造，人类创造和消耗的能量体现在衣食住行里面，目前物质需求基本已经到了一个顶点，信息就是推动未来经济发展重要力量。信息的发展本质上反映出我们对数字资产应用的深入程度。未来科技创新会在数字化转型方面有大发展。而中国在这方面走在全球的前列。”李耀柱详细分析道。

他举例说明了数字化转型的重要性和普遍性，例如消费类企业以前不会对门店、消费者年龄、消费偏好进行分析，但目前走在行业前列的消费类企业积极拥抱数字化转型。又比如在制造业领域，过去中国制造是“代工厂”的代名词，但近年来中国制造的技术水平和管理能力均已走在全球前列，其中智能化和数字化功不可没。

“目前人工智能算法尚处于初级水平，随着我们对更多数据的应用，数字智能化、数字化转型将是一个重要的趋势，将带来长期的投资机会。”李耀柱详细介绍，各行各业的数据运用刚开始，具备持续进化能力的团队，能够更好地运用先进的工具对产业进行升级和改造。

谈及投资科技成长股的心得，李耀柱强调要坚持长期主义，给企业时间，也给复利时间。即使当某些时段成长股处于高估值区间时，或者在某些阶段价值股跑赢成长股时，也要以长期的眼光来看待成长股的估值水平和复合回报。



关东银行币发行

●本报记者 王方圆

1945年冬，大连民主政府成立，并在接收伪满银行的基础上，成立大连工业、农业、商业三家银行，后将这三家银行合并为大连银行。1947年4月，关东公署成立，将大连银行更名为关东银行。

1948年11月，关东公署决定实行币制

改革，由关东银行统一发行关东地方本位币，即关东银行币，所有以前流通的旧币限期兑换为关东银行币，过期旧币停用。

这次币制改革中，关东银行币共计发行37亿元，使货币流通量减少17亿元，物价下降25%至30%，对稳定解放区的金融市场，发展生产，保证供给，支援解放战争起到了积极作用。

深化改革开放 注册制推动资本市场全局性变革

（上接A01版）

打造资本市场高质量“出入口”

注册制试点以来，A股市场充分发挥直接融资功能，有效匹配社会资金供求，优化社会资源配置，资本市场服务实体经济发展的作用得到充分体现。

易会满表示，注册制改革是这一轮全面深化资本市场改革的“牛鼻子”工程。“我们坚持尊重注册制基本内涵、借鉴国际最佳实践、体现中国特色和发展阶段特征的三原则，从科创板试点注册制起步，再到创业板实施‘存量+增量’改革，注册制改革已经取得突破性进展。总的看，注册制的相关制度安排经受住了市场的检验，市场运行保持平稳，市场活力进一步激发，达到了预期的效果，各方总体是满意的。”

数据显示，2020年，A股市场共有396家企业完成首发上市，IPO融资规模近4799亿元，同比增长超八成，创A股2011年以来IPO募资规模之最。

Wind数据显示，截至5月30日，科创板上市公司已达282家，IPO合计融资3615.38亿元。创业板通过注册制发行的上市公司已有129家，IPO合计融资1107.48亿元。

一个健康的市场，在拓宽前端口口的同时，也需要畅通出口。2020年，A股市场启动常态化史上最严的退市制度改革，推动建立常态化退市机制。今年以来，已有10家上市公司正式退市。5月25日，又有4家公司被沪深交易所作出终止上市决定。

在退市公司中，除主动退市外，其余都是连续亏损退市或面值退市。业内人士表示，当前，监管层严格执行退市新规，应退尽退已成市场共识，上市公司多元化退市已成市场常态，资本市场“有进有出、优胜劣汰”的市场生态得到进一步完善。

稳步推进注册制改革

易会满表示，注册制强调以信息披露为核心，发行条件更加精简优化、更具包容性，总体上是按核准制下发条件

中可以由投资者判断事项转化为更严格、更全面深入精准的信息披露要求。

证监会、沪深交易所大力推广业绩说明会的做法，深化上市公司服务，推动提高上市公司质量。目前，几乎全部科创板、创业板上市公司都举行了年度业绩说明会。

除上市公司外，从核准制到注册制，保荐机构、会计师事务所等中介机构也面临新的变化和新的挑战。

从目前情况来看，一方面，中介机构投研能力跟不上市场发展需要。某资管公司总经理李华（化名）表示，目前的突出问题是券商研究能力跟不上，市场价值发现能力不足。以生物医药行业为例，新上市加上存量的A股公司超过370家，而一家中型券商研究所一个行业的研究团队一般是3至5人，这导致研究能力跟不上，投研只能覆盖行业龙头公司。

另一方面，部分保荐机构执业质量不高，尚未真正具备与注册制相匹配的理念、组织和能力。近日，证监会集中公布了多家证券公司因投行业务及从业人员违规被处罚的信息，涉及对发行人核查不充分、内部控制有效性不足等违规行为。中国证券报记者获悉，为贯彻落实注册制改革要求，上海18家证券公司近期已签署《注册制下证券公司提升投行执业质量的倡议书》。

推动中介机构适应注册制，除压实“看门人”责任外，中介机构激励机制的完善也很重要。华泰联合证券前董事长、晨壹投资创始人刘晓丹表示，现有保荐机构治理结构大都缺乏长效激励机制安排，现行的短期激励导致大部分人只考虑眼前利益，关注当期排名，挣容易的快钱。对中介机构而言，只有长效激励机制才能形成真正内在约束机制。

易会满指出，将坚定注册制改革方向不动摇，坚持稳中求进，坚持系统观念，扎实做好科创板、创业板注册制试点评估，完善注册制全流程全链条的监管监督机制。重点是把握好实行注册制与提高上市公司质量、压实中介机构责任、保持市场平稳运行、明确交易所审核职能定位、加快证监会发行监管转型、强化廉洁风险防范等6个方面的关系，为全市场注册制改革积极创造条件。

注重长期 聚焦两类资产的配置价值

作为一名从业11年的基金经理，李耀柱常常觉得自己是幸运的，入行时就从全球优秀的成长公司“人手”，培育了其较高的“审美标准”，也让他对成长股的内涵有了更成熟的理解。

“美股和港股都是相对成熟的市场，投资者的特点有两个：一是比较注重基本面研究，通过深度研究把握企业的长期价值；二是更注重长期，选择标的时更看重行业以及公司三五年的发展前景。”李耀柱坦言，早年研究港股、美股的从业经历，让他养成了选择优秀的企业家，伴随企业长期成长的投资理念。

步入2021年，全球股市波动加大，结构分化。对此，李耀柱表示，站在当前时点，他重点关注两类资产：一是高增长且估值相匹配的资产；二是中增速、低估值的性价比资产。其中，三大产业趋势是其看好的重点。

一是信息视频化和场景虚拟化。信息视频化会改变信息推送方式，有望迭代出新的商业模式，推动互联网步入新一轮的增长趋势。这是因为移动互联网带来核心技术提升，商业模式进化，通过视频获取信息更高效。

二是智能化产业趋势，例如汽车智能化。智能化的出现，可以提升生产力，促进经济发展。智能化也将孕育较多机会，包括视觉感知、芯片计算、数据等。

三是中国产品和服务的国际化，也包括中国科技的国际化。他认为，国际化的皇冠是中国创新的国际化，预计未来几年中国研发的创新药有望卖到全球。李耀柱看好的第二类资产是中增速、低估值板块，主要是以各大行业细分龙头为主。这类企业保持相对稳定的增长，但横向对比的估值相对便宜，具有较好的性价比。