

# 最严调控令下沪深房价仍上涨 人口老龄化影响三四线楼市

□本报记者 戴小河

北京楼市调控进一步升级，对于二套房认定上“认房又认贷”，并将二套房首付比例提至60%，使得正在办理交易手续的买家一夜之间“哀鸿遍野”。首付比例上升30%意味着需缴纳三百万的现金，许多人因此周转不开。不过，那些尚未成交的卖家则悄悄“撤单”，他们认为，在这样的局面下，房租必然上涨，在家收租金也不错。反观上海和深圳，同样的政策已出台半年，房价仍旧小幅上涨。

## 沪深房价仍小幅上涨

3月21日，马库斯在链家地产位于浦东的一家门店签下了合同，将自己住了10年的两室两厅卖掉了。

马库斯是一名德国人，2005年拖着一只行李和300万元存款，漂洋过海来到浦东。他拿出100万元付了首付，剩下200万元经营红酒生意。十多年过去了，200万元早被马库斯亏得颗粒不剩。如今，他以1125万元卖掉房子，打算回国休养生息。

远在千里之外的深圳，罗湖一家房屋中介的经理伍盛今天也感到开心。一位业主在2016年11月挂出的一套两室一厅，终于以920万元的价格成交，而当时的挂牌价为870万元。

上海、深圳两地曾分别于2016年的11月和10月出台严苛的调控政策，均是“认房又认贷”，只要有个人贷款记录，不分地域、不分是否已还清，一律认定为二套房，需缴纳70%的首付。

在这样的高压政策下，多数购房者认为房

价会掉到“半山腰”，但事实证明他们都错了。上海和深圳的链家区域经理告诉中国证券报记者，调控政策出台后，两地房价迄今涨幅约为5%-10%。

反观新政出台4天后的北京，违约的案例如雨后春笋般冒出，主要是缴不起首付了。“这几天我和同事接手的违约案子就有4起。一下子多拿30%的首付，意味着多出二三百万元，真的周转不开。此前疯狂的买家，现在则疯了似地要求卖家退定金，个别不负责的小中介还跑得无影无踪。”我爱我家北京积水潭地区的一位销售经理表示。

安居客房价数据显示，截至3月14日，北京二手房均价首次突破6万元大关，达到60382元/平方米，环比上涨1.4%，同比上涨43.5%。2014年走出低迷期后，北京房价连续3年走高。

分区域看，东城、西城两区二手房均价均已突破10万元，分别为115342元/平方米和128047元/平方米；通州均价也已突破5万元关口，达到50968元/平方米；单价3万以下的行政区，仅有平谷、延庆和密云。

## 三四线楼市值不值得投资？

由于大城市的调控力度日益升级，放弃了一线购房计划的买家，是否会回到三四线城市购房？或者是放弃在三四线的购房计划，维持在一线城市的“处女贷”身份？中国证券报记者采访的多位业内专家预测，人口回流返乡的可能性会更大一些。这也让三四线房产成为投资的热点。然而，价格远低于一线的三四线楼市，未来到底是价值洼地，还是投资“大坑”呢？

从近期的新闻报道当中已经可以很明显地

感受到三四线城市房价升温。今年1-2月，全国房地产开发投资0.99万亿元，名义同增8.9%，增速比2016年全年提高2%，超出市场预期。三四线城市新房销售同比大幅增长。不少地区甚至也仿效一二线城市，开始了不动产限购措施。3月以来，河北涿州、衡水、浙江嘉善、安徽滁州等市，张家口崇礼区等地已相继出台或升级限购、限贷政策。

不过，大都市圈周边的三四线楼市销售火爆主要是二线城市房市调控后的外溢效应。京沪深等地购房门槛提高之后，大量购房需求向周边外溢和挤压，而且当前房地产政策“因城施策”，三四线城市继续享受鼓励去库存的政策红利，短期内造成了三四线城市楼市的火爆。

房地产经济专家孙晓骥认为，如果排除掉热钱炒房的因素，长期来看，依靠三四线原有居民的投资需求，并不能撑得起三四线城市的楼市。他表示，在未来相当长的时期内，城镇人口的老龄化速度将加快。预计到2020年，我国老年人口将达2.48亿，并在5年之后彻底进入高龄化社会。老年人越多，意味着整个社会购房的需求越低、消费能力越低。目前，中小城镇的建设和开发在持续加速，但人口结构却在不断老化，这说明未来的三四线城市房屋供给会因城镇化加速而不断增多，购房需求则会因人口老龄化而大幅缩水。在供需关系作用之下，未来三四线城市楼市价格的增幅有限，并且有下跌的可能。

孙晓骥表示，中国的楼市，目前已经呈现出双重的“两极分化”：一二线和三四线城市价格的分化，三四线城市之间的价格分化。长期来看，中国未来的城市格局是“城邦化”，只有在京沪深等“城邦”周围的中小城镇，受惠于大城

市的房价溢出效应，才经得起价格的长期考验，这些地区才是所谓的“价值洼地”。

## 货币政策可能适度收紧

多位业内人士认为，考虑到三四线城市土地库存规模仍在高位，中央政府去库存思路短期难有扭转；而去库存需与信贷端相配合，预计三四线市场按揭投放规模不会出现明显收窄。

中原地产首席分析师张大伟认为，这一轮楼市价格涨起来其实是因为信贷超发、资产荒。从2014年“9·30”开始，持续一轮又一轮的刺激，预测后市还是看这波潮水会不会继续。

华创债券团队也指出，货币宽松的环境不改变，难改房价上涨的趋势。本轮房价上涨的源头在于2014年9月30日，央行全面放松房地产信贷。尽管各地此前放松房地产相关政策对房价上涨起到推波助澜的作用，但宽松的货币环境仍是房价上涨最坚实的基础。而且目前房地产贷款在银行资产中仍属于最优质的资产，银行很难主动收紧房地产信贷。所以货币政策如果不适度收紧，房地产市场的调控政策就很难见效，因此后期货币政策也可能适度收紧。

不过，海通证券姜超有不同看法。他预测2017年上半年的经济增速压力有限，因为地产销售对投资还存在滞后传导，存货周期还在发生作用，去杠杆影响还未开始。但到2017年下半年，存货周期应已结束，地产投资或面临大幅跳水，而去杠杆将传导进实体经济，届时经济或有极大的下行风险。如果美国大幅降低企业所得税税率至15%，中国还继续助推地产泡沫，那么制造业和资本或许会大幅流失，而美国持续加息或会刺破中国地产“泡沫”。

# 上市公司“花式擦边”站上AI“风口”

□本报记者 任明杰

3月21日，金卡股份更名为“金卡智能”，虽然公司对名称变更原因、合理性以及与业务的匹配性进行了详细说明，但在人工智能（AI）热潮涌动的背景下，难免有强行站“风口”之嫌。

今年以来，在一系列事件的推动下，二级市场的人工智能受到资金的热烈追捧，人工智能龙头“科赛飞”两个月来的涨幅已高达30%-50%。同时，亦有不少上市公司通过开展人工智能领域的战略合作、在投资者关系互动平台回答投资者提问，甚至寻求外延式并购的可能性强行站上人工智能的“风口”。业内人士指出，未来一段时间人工智能的热潮将主要靠政策支撑和事件驱动，要警惕人工智能热潮冲高回落的风险。

## 更名“智能”蹭热点

“今天再出来做一个公司，你要不说自己是深度学习、人工智能，你都不好意思出来混。就跟前两年，你要不说自己是O2O，都不好意思融资一样。”360董事长周鸿祎在谈到人工智能时曾如此表示。

3月21日，金卡股份便正式将股票名称变更为“金卡智能”。去年人工智能热潮乍起之时，合锻股份也将股票名称变更为“合锻智能”。2010年以来，上市公司掀起“更名潮”，2016年更名的上市公司更是达到历史最高峰，一年更名的上市公司达200余家。其中，很多上市公司通过变更股票名称迎合市场热点炒作，遭到市

场诟病。为此，去年11月，深交所发布《变更公司名称备忘录》，规定上市公司不得迎合市场炒作，并充分披露变更的原因及合理性、变更后公司名称与公司主营业务的匹配性。

实际上，金卡智能和合锻智能在进行股票名称时均对变更原因、合理性以及与业务的匹配性进行了详细说明。金卡智能便表示，目前，公司已经成为民用和工商业领域智能燃气表、流量计的龙头企业。公司还不断深化物联网、互联网+燃气的市场战略，为燃气公司提供从表具、计量、营收到服务全过程信息化和智能化服务平台，并积极布局NB-IoT等新型应用。公司讨论后认为，公司名称以及证券简称中添加“智能”符合公司实际。

今年以来，在人工智能第一次写入政府工作报告等一系列事件的催化之下，人工智能热潮再次涌动。1月17日以来，Wind人工智能指数已上涨15.68%，人工智能龙头“科赛飞”科大智能、赛为智能和科大讯飞更是分别大涨45.04%、49.36%和32.43%，甚至很多跟人工智能毫无关系，但名称里带有“智能”二字的上市公司股票也跟着“鸡犬升天”。

## “花式擦边”站“风口”

“从一级市场来看，现在成型的人工智能公司大部分还处于初创阶段，二级市场上称得上人工智能的更是凤毛麟角。但很多上市公司站上‘风口’的愿望又很迫切，所以不排除通过更名、合作甚至并购的方式‘蹭热点’。当然也有很多上市公司确实在加强人工智能方面的布

局，投资者也要学会辨别真假人工智能。”某大型券商TMT行业研究员告诉中国证券报记者。

除了股票名称，很多上市公司通过合作站上了人工智能的“风口”。3月14日，长安汽车便与科大讯飞签署战略合作协议，联手在智能语音、人工智能大数据分析、车联网运营平台三大方面开展战略合作，双方将共同建立联合实验室，进行智能车载语音技术和数据分析领域、图像识别领域、车载终端产品及车载应用平台的相关研究。另外，去年人工智能热潮乍起之时，长安汽车还与百度签署智慧汽车战略合作协议，在汽车智能化领域展开全面合作。

同时，业内人士指出，虽然现在绝大多数上市公司仍处于初创阶段，但随着上市公司“风投化”的趋势日益明显，不排除未来会有上市公司通过并购人工智能公司的方式强行站上“风口”。

另外，很多上市公司与人工智能的“关系”则通过与投资者互动的方式被市场所关注。近日，在投资者关系互动平台上，星网宇达、辰安科技、东方通等多家上市公司均被投资者问及在人工智能领域的布局。但是，“风口”之下的这种问答，到底是真互动还是上市公司“自问自答”恐怕要打个问号。

## 警惕人工智能“退潮”

业内人士指出，在人工智能热潮缺乏基本面支撑的情况下，应警惕其冲高回落的风险。实际上，截至3月21日收盘，Wind人工智能指数已经连续3个交易日下跌。虽然不少券商认为人工

智能将成为贯穿全年的主题，但这种持续将更多地依靠政策和事件的推动。

政策方面，继人工智能写入“两会”政府工作报告后，科技部部长万钢日前透露，人工智能创新发展规划预计“两会”后很快出台。华泰证券指出，人工智能等新兴产业前期研发投入高，但在大规模商业化应用之前难以给出理想投资回报，还需依靠国家政策推动。人工智能相关产业有望持续获得国家支持，更多细化政策有望出台。

事件方面，去年以来人工智能热潮的兴起便发端于人工智能围棋程序AlphaGo战胜围棋世界冠军李世石。4月1-2日，2017年中国IT领袖峰会将于深圳举行，会议主题为“迈进智能新时代”，同时把“人工智能”确定为高端对话和主题论坛的议题；4月，柯洁等人类顶尖棋手将再战AlphaGo……这些事件有望推动人工智能热潮的继续涌动。

另外，在过往两年影视、游戏、可穿戴、无人机、VR等投资热点的炒作过程中，一二线市场通过并购的纽带进行联动的效果非常显著。不过，由于人工智能的产业化仍处于早期阶段，加之人工智能公司大多仍处于天使轮和A轮融资阶段等原因，一二线市场缺乏明显的联动效应，一级市场投资的火热也很难为二级市场的持续炒作增添柴火。

日前，创新工场董事长李开复在接受媒体采访时便表示，人工智能领域“有泡沫”，“明年年初开始将有第一波企业会面临死亡，行业调整显现。”

# 深交所对吉艾科技发布问询函

□本报记者 张玉洁

3月21日，深交所创业板管理部对吉艾科技发布问询函称，近期媒体关于吉艾科技海外合营企业Homai、前次收购标的安埔胜利等方面的消息较多，深交所要求吉艾科技对Homai的主营业务情况、公司对Homai的持股比例，以及公司2015年收购天津安埔胜利并计提减值等事项进行说明。

深交所要求吉艾科技核实并说明其海外合营企业Homai的成立时间、股权结构、历次股权转让和增资背景、主营业务情况、2012年至今主要财务数据及前五大客户情况。

结合吉艾科技在Homai的持股比例、控制的董事席位以及Homai历次生产经营决策的制定过程，说明公司未将其纳入合并报表的合理性。说明公司自2012年起每年向Homai销售产品的收入金额及毛利率、销售定价及毛利率与同行业类似产品的对比情况、产生的应收账款及期后回款、会计师对收入真实性采取的核查措施及过程。

吉艾科技于2015年收购天津安埔胜利，2016年对其计提大额商誉减值。深交所创业板管理部要求公司补充说明：会计师就安埔胜利2015年度业绩真实性所采取的核查方法及具体工作内容；安埔胜利2016年业绩较2015年大幅下滑的原因；公司计提大额商誉减值的依据、评估过程及详细参数。

# 卧龙地产拟53.3亿元收购天津卡乐

□本报记者 王维波

卧龙地产3月21日晚发布预案称，拟以发行股份及支付现金的方式购买天津卡乐100%股权，作价初步确定为53.30亿元。其中，39.39亿元以非公开发行股份方式支付，13.91亿元以现金支付。同时，公司拟向卧龙控股发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过14.71亿元，在扣除发行费用后用于支付本次交易的现金对价。

公告表示，本次交易完成前，上市公司的主营业务为房地产开发业务。通过本次交易，上市公司将掌握IP资源并涉足网络游戏行业。上市公司将构建双主业的发展模式，在原有实业的基础上，构建互联网文化娱乐板块，使收入及利润在规模和来源结构上大幅增长和优化，保持长期成长能力的同时提升抗风险能力。

# 中石化涪陵页岩气田累计供气突破100亿方

□本报记者 李慧敏

中国石化集团3月21日宣布，旗下涪陵页岩气田截至目前累计供气已突破100亿立方米。

涪陵页岩气田目前日销售页岩气达1600万立方米，能满足3200万户居民每日用气需求。涪陵页岩气田目前已建成年产能70亿立方米，预计今年产能将达100亿立方米的大气田，相当于建成一个千万吨级的大油田。

2014年3月，中国石化率先取得页岩气勘探开发重大突破，涪陵页岩气田提前进入商业开发；2014年、2015年，经国土资源部分别评审认定，涪陵页岩气田累计探明储量达3806亿立方米，成为全球除北美之外最大的页岩气田；2015年底，涪陵页岩气田顺利完成一期50亿方年产能建设目标。

# \*ST獐岛申请摘帽

□本报记者 尹哲辉

\*ST獐岛3月21日晚公告称，公司2016年实现营业收入30.52亿元，同比增长11.93%；实现净利润7959.34万元，同比增长123.76%，在连续两年亏损之后一举扭亏。与此同时，公司已向深交所申请，撤销“\*ST”。

据公司有关负责人介绍，目前公司各个业务单元都已明确战略方向，公司市场口碑、融资环境、团队能力、运营质量稳中趋好，提升盈利能力的基本要素得到了显著改善。2017年，公司将继续加快“三个平台”的能力建设，带动公司行业影响力、市场竞争力提升。

# 北方稀土发行公司债

□本报记者 任明杰

近期，北方稀土在上交所发行2017年公司债券（第一期），投资者全场认购27.9亿元，超额配售2亿元，票面利率5.0%。

据了解，日前，国土资源部印发《关于下达2017年度稀土矿钨开采总量控制指标（第一批）的通知》，确定2017年度全国第一批稀土和钨开采总量控制指标分别为52500吨和46650吨。

稀土有工业“黄金”之称，在国防军事、新技术、新材料和新能源等方面有极其广泛的应用。自2016年以来，我国陆续在开采控制、行业准入、战略储备、打黑整治等多方面对稀土行业实施严格管理，稀土产业正式进入供给侧改革。

# 国有股权划转频现 加速改革进程

□本报记者 欧阳春香

3月21日，中国海诚公告称，控股股东中轻集团与保利集团于3月20日签署重组框架协议，中轻集团整体产权将无偿划转进入保利集团。受此消息影响，中国海诚21日涨停，并带动国资改革概念板块整体活跃。

国企改革加速，股权划转案例频繁涌现。中国企业研究院首席研究员李锦表示，央企股权无偿划拨的新模式，一方面符合国资委改革的战略规划，另一方面也是上市公司的内在需求。目前主要有国资股权划转至国有资本运营平台、央企之间的交叉换股等形式。

## 股权划转成重要路径

中国海诚公告称，中轻集团作为公司的控股股东目前不会发生变化，但实际控制人可能

变为保利集团。中轻集团目前持有公司2.17亿股股份，占公司股本总额的51.90%。

2016年12月，国资委副主任张喜武在国资委新闻通气会上表示，2017年将继续加快央企兼并重组步伐，央企数量有望从目前的102家继续减少至百家以内。

国企改革加速，股权无偿划转成为加快国企整合重要的方式。国资之间的股权划转，主要有两条路径，一是将集团整体股权划转至中央或者地方国有资本运营平台；二是央企之间的合并，一个集团整体并入另一个集团成为其子公司。

2016年2月，诚通集团和国新公司两家中央企业被确定为国有资本运营公司试点企业。诚通集团重组整合了中国寰岛集团、中国唱片总公司和普天集团等企业，国新公司自成立以来先后收编了华星集团、中国印刷集团公司等央

企，并入股中国生物技术股份有限公司、中国铁塔公司。预计未来会有更多央企的股权划入这两家公司。

此外，还有央企之间合并后的股权划转。去年11月，经纬纺机的公告称，中国恒天与国机集团签署了重组协议，中国恒天整体产权将无偿划转进入国机集团，中国恒天成为国机集团的全资子公司。

## 央企交叉持股

除了整体股权划转外，不同央企之间的交叉持股也成为国企改革的新途径。

在央企交叉持股方面，目前有多家央企无偿划转其上市公司的股份给其他央企，以实现交叉持股，包括宝钢集团和中石油集团，国投公司与中国海运集团、武钢集团和中远集团，中船集团和中远集团等。相关企业在公告中均称，划转的

# 中轻集团将整体划转至保利集团

# 高送转是否与高管所持股份上市有关

# 千禾味业被上交所问询

□本报记者 王维波