

建设一片繁忙 房价涨幅较大

菏泽楼市火热背后存隐忧

□本报记者 董添 张玉洁

中国证券报记者近日实地探访了调控新政发布后的菏泽楼市，发现当地建设一片繁忙，新房市场火热。自2015年棚改加速推进以来，菏泽市短时间蓄积了大量房屋置换需求，带动房价涨幅超过6成，目前每平方米逼近万元。业内人士指出，此次政策对市场影响有限，更多在于心理层面的支撑。随着棚改货币化安置因地制宜的推行，菏泽楼市未来走势不确定性增加。

12月18日，菏泽市住房和城乡建设局网站发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，取消了对新购住房的限制转让措施。

繁忙的景象

走出菏泽火车站，行至不远便是一派繁忙而略显混乱的景象。空气中弥漫着灰尘的味道，耳边阵阵施工机械的轰鸣声。多条道路同时在施工，不少路口安放着临时信号灯，各种车辆挤在一起混合前行。

大拆大建之下，菏泽呈现出混搭的风格。高楼林立精心布置的新区、杂乱的老城和繁忙建设的工地同时并存。

除了工地多，在菏泽售楼处同样多。中国证券报记者粗略目测，密集的地方相隔50米就有一个售楼处。当地人戏称，目前菏泽满城都是售楼处。“全城没有100个也有大几十个。”

售楼处数量井喷的背后是短期需求大量释放。2016年以来，菏泽的棚改规模始终位列全国第一，甚至被称为“拆迁第一市”。数字表现更加直观。据媒体报道，菏泽市住建局相关负责人表示，这几年菏泽相当于100万人口被“就地搬迁”。而菏泽市区常住人口不过70多万。此外，2018年之前货币化安置比例高。

大批居民手握大量现金，短期急需购置住房。这使得菏泽楼市持续高烧不退。在此背景下，菏泽市楼市去化周期从2016年的18个月骤降至9个月。中国证券报记者走访发现，多处售楼处门庭若市。其中尤以集中提供满足刚性需求（教育）和改善需求房屋的牡丹区和开发区突出。

“学区房基本都在牡丹区。开发区基本都是改善性住房，以200平米以上大平层、高端洋房、别墅为主。”某售楼处工作人员对中国证券



菏泽的楼盘工地。

本报记者 董添 摄

报记者表示，“菏泽的房产，外地人买的比较少，本地人改善性需求为主。老城区大面积拆迁，新城配套设施逐步完善。万达、碧桂园这些大型开发商都有项目。”

需求增长，住宅价格水涨船高。牡丹区和开发区普通住宅按照地理位置和住宅品质划分，均价在7000元-8000元/平方米，学区房新房均价在9000元-11000元/平方米。改善性住房方面，洋房均价在10000元-12000元/平方米，独栋别墅均价在20000元-30000元/平方米。二手房报价方面，学区房及优质地段与上述报价基本一致。其余类型房产较新房价格略低10%左右。

鳞次栉比的新楼盘，似乎对菏泽高端房产的火热销影响不大。某高端洋房别墅区销售人员对中国证券报记者表示：“洋房和别墅还没有开始建，别墅一共160套，目前只有不到10套的名额，需要直接与开发商联系才可能预订。预付押金150万元，明年开始动工，2020年交房。别墅报价在500万-2000万元，目前仅剩几套，全价都在800万元以上。”

谈及近期新政的影响，多数购房者认为释放出的信号更加重要。“能不能涨不知道，但起码不会大跌吧。”一位看房者对记者表示。

数据显示，2015年棚改尚未加速之际，菏泽房产平均价为5000元/平方米，目前均价达到

8000元/平方米，三年时间涨幅超过60%。

二手房成“期房”

不管是货币化补偿还是实物补偿，菏泽目前“人等房”矛盾比较突出。根据菏泽官方的说法，本次取消限售令是为了满足棚改安置居民的购房需求。取消“限售令”之后，菏泽二手房市场走势如何？

中国证券报记者走访发现，与火爆的新房售楼处相比，多数二手房门店门可罗雀。背后的原因不在于拆与建来的太急，不少二手房其实也是“期房”。

“新政对二手房交易有一些影响，但影响不大。”某门店负责人对记者表示，政策变更前，本地户口居民持有时间不满两年，外地户口居民持有不足三年的，可以买卖但不能过户。新政实施后，按照拿到房本后的持有时间计算，分为“新证”（即不满足限售时间的房屋）和“老证”（满足限售时间的房屋）。“老证”普通住宅过户费2.5%，“新证”过户费8.1%。“新证”住宅可以买卖，就是费用高。不过，菏泽买房以熟人为主，过户时间可以商量；同时，二手房市场基本都是期房，房子都没盖好，晚个两年过户影响不大。因此，本地人购房感觉此次政策影响不大。

业绩预告与实际业绩相差13倍

*ST安泰及相关高管被通报批评

□本报记者 周松林

上交所12月24日披露，*ST安泰在信息披露方面存在违规，公司年度业绩预告与实际亏损的数字相差悬殊，决定对公司及公司时任董事长兼董事会秘书（代行）杨锦龙、时任总经理王凤斌、时任财务总监张安泰、时任独立董事兼审计委员会召集人常青林予以通报

批评。

2018年1月30日，*ST安泰披露2017年年度业绩预告公告，预计实现归属于上市公司股东的净利润-2000万元左右。同时，公司公告称，因公司2016年年度业绩亏损，若2017年度经审计的净利润为负值，公司股票将被实施退市风险警示。2018年4月11日，公司披露业绩预告更正公告，预计2017年度实现归属

于上市公司股东的净利润为-28175万元。4月21日，公司披露2017年年度报告，归属于上市公司股东的净利润为-28193万元。因公司2016年、2017年连续两年亏损，公司股票被实施退市风险警示。

上交所表示，公司年度业绩预告是投资者关注的重大事项，可能对股价及投资者决策产生重大影响。公司应当根据规则要求和业绩预

测情况，及时、准确、审慎地进行业绩预告。虽然*ST安泰已披露业绩预告预计将亏损、公司股票将被实施退市风险警示，但预告的业绩与实际业绩状况出现巨大偏差，差异幅度达13倍多，可能对投资者产生重大误导。此外，公司未及时对业绩预告进行更正，迟至2018年4月11日才发布业绩更正公告，距年报披露不到两周，更正信息披露明显滞后。

ST昌鱼及其评估机构被通报批评

□本报记者 周松林

据上交所24日披露，ST昌鱼信息披露不真实，其评估机构同致信德（北京）资产评估有限公司及相关评估师为标的资产出具了不真实、不准确的评估报告。上交所决定对ST昌鱼及公司时任董事长高士庆、时任财务总监张旭、时任董事会秘书许斌，同致信德及执业评估师袁湘群、邓厚香予以通报批评。

经上交所查明，ST昌鱼2017年末出售资产的评估报告缺乏充分依据，相关信息披露不真实。ST昌鱼2015年、2016年连续亏损，2017年前三季度亏损2834万元，存在股票被暂停上市的风险。2017年11月9日，公司披露出售资产公告，

拟将多年持续亏损、目前基本停止经营的控股子公司鄂州市大鹏畜禽发展有限公司99.90%股权转让给霍尔果斯融达信息咨询有限公司。标的资产股权以收益法评估，评估结果作为交易参考价格。评估机构按照大鹏禽畜出栏10万头生猪预测未来收益，评估价约为1.02亿元。以此为参考，大鹏禽畜99.90%股权作价1.05亿元出售。本次交易公司将获得股权投资溢价收益约4293万元，预计公司2017年将借此实现扭亏为盈，避免暂停上市。

根据公司披露的可行性研究报告，大鹏禽畜只有公司10万头生猪养殖项目（包括5个基地）中的一个基地，且以大鹏禽畜实际拥有的猪舍2.30万平方米及其他配套房屋0.25万平方米推

断，大鹏禽畜年产生猪最多不超过4万头。但在回复上交所3次监管问询函时，公司及评估师均称大鹏禽畜在保持现有经营规模的情况下具备10万头生猪的养殖能力。

此外，ST昌鱼、同致信德存在评估假设前提短时间发生变化，公司相关信息披露前后不一致的问题。2017年11月20日，ST昌鱼在第一次回复监管问询中称，年产生猪10万头的预测结论以大鹏禽畜配种5940头母猪、240头公猪，每周产仔263胎、上市肉猪2134头为基准。2017年11月28日，公司在对第3次监管问询的回复中称，考虑到配种、妊娠、仔猪出栏周期，2018年需改为以自行培育仔猪和对外购半成品生猪相结合的方式才能够达到销售10万头的规模，即前期

政策推动土地经营权入股试点

□本报记者 常佳瑞 实习记者 潘宇静

12月24日，农业农村部网站发布《关于开展土地经营权入股发展农业产业化经营试点的指导意见》（简称《意见》），旨在指导各地稳妥开展土地（指农户家庭承包地）经营权入股，发展农业产业化经营试点工作，促进乡村振兴。业内人士指出，2015年开展试点工作以来，土地经营权入股再次取得进展。

明确四项基本原则

上述《意见》明确土地经营权入股的四项基本原则。

一是落实“三权分置”，严守政策底线。坚持农村土地集体所有权，依法维护农民集体对承包地的各项权益。严格保护农户承包权。放活土地经营权，依法平等保护经营主体依流转合同取得的经营权，保障其有稳定的经营预期。

二是遵循市场规律，发挥政府作用。坚持市场在资源配置中的决定性作用，要客观反映土地等要素的实际贡献和稀缺程度，按照市场规则协商确定入股各方的权利义务和利益分配。更好发挥政府作用，完善土地经营权入股相关政策措施。

三是因地制宜推进，循序渐进发展。充分考虑地域差异、经济基础及农村劳动力转移等因素，根据实际情况适度开展土地经营权入股。鼓励探索形式多样、符合实际入股方式。

四是强化风险管控，维护农民利益。土地经营权入股期限不能超过土地承包剩余期限，入股的土地不能改变土地性质和用途，不能降低耕地的基础地力，严禁入股土地“非农化”。鼓励有条件的地方探索建立土地经营权入股风险防范制度。鼓励实行“保底收益+按股分红”。

具体的举措主要包括创新土地经营权入股的实现形式、完善土地股份组织运行机制、探索

土地经营权入股风险防范措施。

运行机制方面，参考有关部门发布的土地经营权流转指导价格，由公司股东、农民专业合作社成员等各方协商确定。土地经营权入股公司，提倡同股同权同责，也可实行股、权、责差异化配置，可以依法依规对土地集中连片整理改造和对土地经营权进行再流转和抵押。

探索“优先股”，让农民在让渡公司经营决策权的同时享有优先分红的权利；探索“先租后股”，让农民先出租土地，在公司、农民专业合作社具有稳定良好的经济效益之后再入股。

提高土地利用效益

农村土地经营权入股即农民将土地的经营权量化为股权，入股或组成股份公司或合作社等，从事农业生产经营。中国社科院农村发展研究所研究员李国祥指出，通过这项改革可以提高土地配置和利用效益，有利于发展规模化农

电广传媒 布局文旅产业助力扭亏

□本报实习记者 段芳媛

电广传媒子公司拟2亿元高价售卖徐悲鸿名画给关联方湖南广播电视台引发市场广泛关注，深交所为此发出了关注函。公司随后终止此次交易。

电广传媒总经理王艳忠接受中国证券报记者独家采访时表示：“此次售卖《愚公移山》是正常的经营行为，早在年初就开始规划，只是流程走完正好赶在这个时点。卖画目的不是突击业绩，业绩压力没有想象的那么大。同时，公司在文旅产业方面展开动作。”

卖画风波

电广传媒12月14日公告称，子公司湖南省有线电视网络（集团）股份有限公司拟将徐悲鸿的《愚公移山》布面油画以2.088亿元（含税）出售给湖南广播电视台。此事一出引起了轩然大波。

财报显示，2017年和2018年前三季度，电广传媒分别亏损4.64亿元和1.35亿元。今年第四季度若不扭亏，公司面临“披星戴帽”的命运。此次转手《愚公移山》，一买一卖背后差价达1.808亿元，已覆盖今年前三季的亏损。市场人士质疑，电广传媒此次踩点高价卖画给关联方，有突击增加业绩避免“戴帽”之嫌。深交所则发出问询函，要求电广传媒说明此次交易的必要性、定价公允性及关联关系等。

12月21日晚，电广传媒公告称，由于市场过分解读，为从根本上避免曲解与猜测，经与湖南广播电视台审慎协商，双方决定终止该交易。未来公司将根据艺术品市场情况，决定该艺术品的持有或退出。

电广传媒艺术品投资管理负责人苏荻告诉中国证券报记者，《愚公移山》是电广传媒于2007年通过北京瀚海拍卖有限公司组织的拍卖取得，最终取得价格为2800万元。2018年5月21日，电广传媒与子公司湖南有线集团签订《资产抵债协议》，约定将《愚公移山》抵偿公司所欠湖南有线集团债务。

苏荻说，“买入这幅画已有12年。今年是中央美术学院百年校庆，徐悲鸿是第一届中国美术学院院长，今年以来有许多关于其艺术回顾展。站在投资的角度考虑，这是一个比较好的出售时间点。”

2018年6月，湖南有线集团将《愚公移山》委托中国嘉德国际拍卖有限公司拍卖，约定最低成交价为1.9亿元（不含税）。6月18日，《愚公移山》在嘉德艺术中心公开拍卖，起拍价为1.2亿元。到1.89亿元时再无买家举牌，最终因未达委托最低价而流拍。苏荻介绍，拍卖前湖南广播电视台就表达过想购买《愚公移山》的意向。

苏荻指出，为保证此次交易合法合规，公司邀请了多位业内专家对《愚公移山》进行艺术价值评定。经与湖南广播电视台协商，并经评估机构采用市场法评估，《愚公移山》的交易价格确定为2.088亿元（含税）。11月，电广传媒将此次交易报备至湖南省国资委。

“整个流程走完到公布就是12月了。”苏荻说，“这只是一个正常交易。艺术品投资本身就是公司的一项长期业务，这也不是公司第一次卖画。”

苏荻同时表示，此次交易与上次拍卖约定价格差异不大。

2010年，公司注册成立北京中艺达晨艺术品投资管理有限公司，专业投资管理艺术品。中艺达晨于2010年发行了第一期艺术品投资基金，总规模为3.06亿元。

数据显示，2014年-2016年，公司存货逐年增长，年均复合增长31.35%。截至2015年底，公司存货20.26亿元，较年初增长18.36%。主要系公司开展艺术品投资业务、计入存货的经营性艺术品增加所致。

截至2017年底，电广传媒存货31.43亿元，较年初增长6.44%；存货由库存商品（14.44亿元）和经营性艺术品（10.01亿元）构成。

苏荻指出，截至目前，电广传媒直接参与的艺术品投资涉及金额达12亿元，不乏估值超过1亿元的藏品。

梳理产业

王艳忠称，今年以来公司对现有产业进行梳理和调整，将一些不太熟悉的业务剥离，加大布局擅长领域。

公告显示，电广传媒分别挂牌转让控股子公司亿科思奇60%股权及九指天下17.48%股权。这两家公司均为互联网公司。亿科思奇60%股权交易已完成，交易总金额为2.76亿元。

“公司在互联网和新媒体方面确实做得不是很成功，因此将这部分产业卖出”。王艳忠称，出售艺术品的同时，今年也在文旅产业上展开动作。业绩压力其实没有想象的那么大。

此外，公司拟挂牌转让全资子公司圣特罗佩70%的股权。此次交易采取承债式股权转让方式，要求受让方在股权交易时，对相关债务承担责任。

圣特罗佩是电广传媒2018年新设立的全资子公司，主要开展资产运营和土地合作开发。电广传媒全资子公司湖南金鹰城置业有限公司将其名下原有的5宗土地转让至圣特罗佩，总面积16.58万平方米。圣特罗佩70%的股权于11月6日挂牌交易，挂牌价格为10亿元，目前已被成功摘牌。

王艳忠指出，文旅产业是公司未来发力点之一。取得项目后，转让部分股权与专业团队协同合作，既能快速回笼资金，又能享受项目未来带来的红利。公司将直接对接湖南广电的IP资源，打造具备自我标识的文旅产业。

对于进军5G产业，王艳忠表示，近年来三网融合对有线网络的冲击很大。与华为牵手进军5G，可以借5G力量巩固公司有线网络业务。

来源：中国证券报·财经网