

促销手段多 北京楼市淡季不淡

● 本报记者 王舒嫻 曾秀丽

受益于“就地过年”，2021年春节期间北京楼市“淡季”不淡。中国证券报记者调研发现，大多数楼盘春节不打烊，而且花式促销热情高。

“初一到初三，人相对少一点，大概每天20组客户，最近每天接待大约50组客户，相比往年春节多了不少。”北京南五环某楼盘售楼处销售员17日告诉中国证券报记者。专家预计，2021年春节期间北京楼市成交量或创历史新高。

客户看房热情高

“大年初一，值班同事忙不过来，动员我们都来上班。这两天每天每人接待差不多三四组客户。”北京东五环外某楼盘的销售员说。

“北京的楼盘基本上从初一就开始迎客。今年大家就地过年，再加上去年底和今年1月市场行情不错，假期有很多人看房。”北京某大型房产中介销售经理介绍。“每个楼盘差不多都是这个情况，毕竟是春节假期，没有那么忙，但相比往年春节期间，客户还是多了不少。”

二手房方面，位于北京南二环的某大型中介门店二手房销售经理说，“我们从大年初二开始轮流值班，假期看房的人比去年多一些。春节期间基本上一天有四五个客户来店里问询。春节期间也有成交，节后客户看房热情可能会更高。”

中国证券报记者发现，春节期间开发商推出各类优惠礼包和特价房源。例如，北京东五环某楼盘推出“新春潮集市”，从大年初一到初七，每天都有不同主题，包括食饺子、话汤圆、赢压岁钱

等，并对到访客户赠送新春福袋。北京北五环外某豪宅项目推出春节认购九折，按时签约再享九九折优惠。恒大、首创、龙湖、远洋、富力等龙头房企旗下项目均有新春促销活动。

中原地产首席分析师张大伟预计，2021年春节期间北京楼市成交量或创历史同期新高。

严防市场过热

业内人士预计，随着经济形势明显好转，住房需求将逐步释放，楼市有望回暖。但在调控政策从紧态势下，住房市场不会过热。

春节前，北京市住建委、北京银保监局纷纷出手，通过专项检查、政策引导等方式，防范个人经营性贷款资金违规流入房地产市场。北京银保监局、人民银行营业管理部2月10日发布《关于

加强个人经营性贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》，要求严格实施贷前调查。北京南三环某中介机构的销售人员告诉中国证券报记者，该中介机构严禁提供或配合提供经营贷等服务。

从北京地区房价上涨情况看，“现在的市场有点像2016年、2017年的情况，2020年底成交量突然走高，价格往上走。目前价格仅微调，仍处合理区间。”上述销售员表示。

业内人士称，北京房价出现小幅上涨，与上海、深圳情况类似，都是先从学区房开始上涨，其后带动周边板块上涨，但最终趋势要看政策变化。“近期北京释放了加码调控信号，中介机构不应鼓励客户参与经营贷、首付贷等违法违规的金融活动。”上述人士说，北京楼市的预期已基本平稳，这意味着今年“小阳春”或难现。

国资证券化发力 国企混改上市提速

● 本报记者 刘丽靓

今年以来，南网能源、中国黄金相继登陆A股，国企混改上市风生水起。专家认为，随着国企改革三年行动计划的推进，将会有一批优质国有企业上市。通过企业核心业务或整体上市，调整和优化股权结构，健全公司治理机制，优化市场化用人用工考核评价机制和薪酬分配机制，形成市场化的运营和创新创业的国企新机制，最大化激活企业内生发展动力。

混改上市提速

2月5日，中国黄金集团黄金珠宝股份有限公司登陆A股。“中国黄金的混改成果和此次成功上市，增强了企业活力，释放了发展潜力，为打造具有全球竞争力的世界一流黄金珠宝企业奠定了坚实基础。”中国黄金集团党委书记、董事长卢进表示，此次上市是中国黄金混改最重要的成果。通过制定“引资本”“转机制”“IPO”混改三部曲，中国黄金引入外部“活水”，实现了股权结构多元化、治理结构制衡化和内部机制市场化。

电力央企资产证券化亦迎来新进展。1月，南网能源在深交所上市，成为南方电网旗下首家IPO企业。

此外，钢铁、铁路等领域央企混改上市提速加力。中国宝武集团提出，未来三年内，中国宝武旗下除了经过评估有特殊目的的子公司之外，所有一级子公司都要混改上市。国铁集团表示，有序推动中铁特货公司、金鹰重工公司等企业股改上市，开展设计集团等企业股改上市方案研究，推进既有上市公司再融资工作，加快实施铁路公司路地股权结构调整，推动国铁资本向路网干线集中。

中国社会科学院经济研究所所长黄群慧表示，上市公司已经成为混改主要载体，央企上市公司总资产占中央企业整体的68%，利润占86%。2021年，国有企业上市以及围绕上市进行混改将进一步深入。相信随着国企改革三年行动计划的推进，国有上市公司会越来越多，公司治理结构将日趋科学有效。

地方国资证券化前景广阔

从地方看，目前，北京、上海、山东等地国资混改上市蓄势突围。

在日前召开的2021年北京市国资委系统工作会上，北京市国资委党委书记、主任张贵林表示，北京市国企改革三年行动实施方案即将出台，各企业将加快制定具体实施方案或计划。市属国企混改将分层分类推

动，将上市作为主要实现形式，推动北京建院、北京农商银行、首创证券、建工修复等企业IPO。

山东省国资委主任、党委书记张斌近日表示，2021年省国资委将按照布局“十强”产业、做强做优做大主业的要求，进一步提高上市公司质量。多渠道推进优质资产上市，通过重点企业IPO、向上市公司注入资产、资产重组等途径，推动有条件企业主业资产向上市公司集中，并支持上市公司积极开展再融资。

上海市国资委提出，今年将推动市场竞争类、金融服务类企业集团基本实现整体上市或核心业务资产上市，进一步提升国有资本证券化水平；要培育一批符合国家战略、市场认可度高的科技创新企业，建立上市资源后备库，新增10家左右企业在科创板上市。

“随着改革的提速，今年部分省份国企上市或出现爆发式增长。”牛牛金融研究中心研究总监刘迪寰表示，随着湖北等地提出上市公司倍增计划，国企上市有很大增长空间。

激活内生发展动力

“目前和未来一段时间内，从中央到地方会有一批优质国有企业上市。”国家发改委经济体制与管理研究所企业研究室副主任李红娟认为，通过企业核心业务或整体上市，调整和优化股权结构，健全公司治理机制，优化市场化用人用工考核评价机制和薪酬分配机制，形成市场化的运营机制，最大化地激活企业内生发展动力。

中国企业联合会研究部研究员刘兴国认为，央企混改上市，较多发生在二三级甚至更低层级的子公司层面；地方国企则是在集团母公司层面、各级子公司层面都有可能推进混改上市计划。此外，从已有迹象看，中央企业似乎更倾向于先混改再上市，地方国企大多选择了以上市作为混改实现方式的改革方案。

他认为，在推进国企混改上市过程中，首先，要做好股权架构安排，确保既能在混改时提供具有吸引力的股权让渡比例，也能为未来上市后国有股权占比进一步稀释预留空间，最终通过混改与上市形成合理、高效的股权结构。其次，要做好持续发展规划，借助混改与新引入的战略投资者形成全方位协同效应，更好助力企业发展；将上市作为促进企业二次发展的加速器，而不是变现退出或是圈钱的手段。

金牛基金经理 信心满满迎A股牛年

（上接A01版）包括汽车零部件、机械设备等；三是周期成长，如化工等细分领域的龙头企业。

高云程表示，在产业层面，看到了很多不断演进的机遇。比如，最近几年很多传统消费品领域出现崭新的品牌，以惊人的速度获得消费者青睐。在传统制造业领域，人工智能技术正在改造传统设备与生产模式。从家电到汽车，电子化和智能化的趋势已不可逆转，每一个子行业的创新都是对原有品牌和格局的改变。

曾晓洁表示，牛年投资将聚焦于可能产生结构性成长和景气度超预期的领域：第一类是受益于全球经济复苏的板块，如消费品或工业制造品等；第二类是成长性很强的行业，如新能源车；第三类是景气度依然可观、长期发展空间比较大的行业，如互联网、科技、消费等。

海外市场普涨 A股升势料延续

（上接A01版）海通证券首席策略分析师荀玉根认为，春节假期海外股市纷纷上涨，有助A股延续节前涨势。

陈显顺也对节后A股保持乐观，认为沪指将维持3450点至3700点震荡格局。在全球经济增长超预期背景下，市场普遍受益，但是如果资金面

收紧，龙头股走势会更强。“绩优蓝筹股仍是下一阶段的交易方向。”陈显顺说。

对于近期持续走高的港股市场，中金公司首席策略分析师王汉锋表示，基于资金持续流入趋势及仍具吸引力的估值，对港股市场中期前景依然持积极看法。

茅台拆箱令下的怪象：纸箱成“香饽饽”

● 本报记者 周文天

2021年春节前，贵州茅台酒销售有限公司（简称“茅台销售公司”）频频出台控价稳市举措：100%拆箱销售；取消线上“抢购”门槛；宣布将2020年可售茅台酒全部投放市场，实现库存清零。中国证券报记者春节期间走访发现，以1499元/瓶的价格购买53度500毫升飞天茅台仍是一件几乎不可能完成的事情，而且“新炒货”应运而生：一个茅台酒纸箱炒到500元。



新华社图片 数据截至2021年2月10日 制图/王春燕

消费者线上难“抢”

在北京家乐福超市四元桥店，中国证券报记者发现锁着的酒柜里茅台酒价签标注为1499元/瓶，不少顾客驻足围观，但营业员一句“这里不卖，到网上抢”，瞬间浇灭了顾客“捡到便宜”的想法。

针对线上价格为1499元/瓶的飞天茅台，茅台销售公司要求电商不得在线上设置消费限制门槛。春节期间，在京东、苏宁APP抢购1499元/瓶飞天茅台页面，点击预约按钮，不再弹出需要会员身份的提示。小米有品APP凭身份证完成实名认证后即可预约。为防止“黄牛”刷单抢货，小米有品还设置人脸识别环节，且同一用户30日内最多购买2瓶，每次限购1瓶。

放低门槛后，在网上抢购茅台是否变容易了？其实，普通消费者更难抢过已经有一年经验并有软件加持的“黄牛”们。“我都没有机会进入二级页面。”一位参与过京东、苏宁两大平台抢购茅台酒的网友表示，“立即抢购”键一亮起就不停地点，但除了“很遗憾……”“抱歉……”等提示语，用

“秒杀”形容这稍纵即逝的机会都显保守。

“1499元一瓶的茅台酒？不可能有。现在店里的货2700元一瓶。”在北京西城区某特约经销商店内，中国证券报记者看到地上摆着十余个茅台手提袋，每个袋内装有两瓶茅台酒，这些都是以2750元至2800元的单价卖出去的。

茅台浑身是“宝”

1月，茅台销售公司规定专卖店每月将80%的53度500毫升飞天茅台以1499元/瓶的价格拆箱售卖，随后又规定100%拆箱以1499元/瓶的价格售卖，并将不定期检查拆箱售卖情况。如果发现箱子数量没达标，会对经销商作出相应处罚。但春节期间，茅台酒市场越发疯狂，甚至出现销售茅台酒纸箱的渠道，一个2020年茅台酒纸箱售价炒到500元，同规格普通纸箱每个售价不过3元。

业内人士透露，目前市场售价是茅台原箱酒（每箱6瓶）3300元/瓶、散箱酒2700元/瓶，500元一个的纸箱起到重要作用。“买整箱茅台的人并

不是自己饮用，不然不会在乎纸箱。就因为有纸箱，单瓶茅台身价才能再涨600元。”

白酒零售商林明（化名）表示，外行以为买箱子的人都是去装假酒的，其实不然。买箱子的基本是终端酒商。“拆箱令”下诞生很多“新名词”，比如原箱、涂码、扣码、剪角。林明解释称，原箱即完整的整件茅台酒，单价最高，3300元/瓶；随后依次是涂码、扣码、剪角等，按照箱子完整度，酒价有一定区别。

将散箱酒尽可能地变成原箱酒，拿到纸箱找酒和拿到酒找纸箱考验的是“黄牛”们的功力。茅台酒的纸箱和每瓶酒都有对应的批次和编号，彼此对应才算集齐原箱。用“黄牛”的话说“要实现‘三同’”，即生产日期、生产批次、物流码相同。

林明告诉中国证券报记者，茅台全身是“宝”。除了箱子外，飘带、酒杯、绑带、提袋、验酒器等都可以流通：飘带一根2元，原装酒杯一套30元，绑带一条15元，手提袋一个100元。

价差之下难解的结

在加大投放量的情况下，茅台销

市场资金面有望保持平稳

（上接A01版）分析人士认为，今年春节后现金回流规模不大，央行流动性工具到期带来的资金回笼压力也可控，预计资金面继续保持平稳态势。

市场利率弹性料加大

今年春节前，央行投放的资金量明显少于往年春节前水平，一度引起了投资者对货币政策取向及市场利率走向的关注。

央行近日发布的2020年第四季度

中国货币政策执行报告强调，判断短期利率走势首先要看政策利率是否发生变化，主要是央行公开市场7天期逆回购操作利率是否变化，而不应过度关注公开市场操作数量。其次，在观察市场利率时重点看市场主要利率指标（DR007）的加权平均利率水平，以及DR007在一段时期的平均值，而不是个别机构的成交利率或受短期因素扰动的时点值。

谈及下一阶段的货币政策操作，报告称，将综合运用中期借贷便利、公开市

场操作、再贷款、再贴现等多种货币政策工具，满足金融机构合理的短期、中期、长期流动性需求，操作上精准有效，既保持流动性合理充裕，也不搞大水漫灌。引导市场利率围绕公开市场操作利率和中期借贷便利利率波动。2020年第三季度货币政策报告的提法则是“引导市场利率围绕公开市场操作利率和中期借贷便利利率平稳运行”。

据统计，2020年第四季度以来，DR007月度均值有升有降，最高至2.3%一线，最低至2%左右，一改前三个

季度先抑后扬的势头，围绕公开市场7天期逆回购操作利率区间波动的态势愈发明朗。

分析人士认为，未来一段时间市场利率弹性可能继续加大，判断货币政策的拐点需等待公开市场操作利率上调等信号出现。天风证券首席固收分析师孙彬彬称，货币政策稳字当头，政策利率是关键指引，未来市场利率围绕政策利率的波动可能增加。当前货币政策进一步大幅收紧，甚至上调政策利率的可能性并不高。