

政策密集落地 房地产市场预期持续改善

中央经济工作会议后,围绕促进房地产业健康发展和良性循环,监管部门和各地相关部门不断发声,并出台多项政策举措。专家认为,这有助于进一步稳定市场预期,助力房地产市场平稳发展。

12月21日,房地产板块强势上涨。据中证金牛座APP显示,截至收盘,房地产服务板块涨7.62%,房地产开发板块涨6.21%,居A股各板块涨幅前两位。

● 本报记者 王舒媛 彭扬



视觉中国图片

多地政策密集出台

近期监管部门密集就房地产市场表态或出台政策,旨在保持房地产平稳运行,更好满足购房者的合理住房需求。

在信贷及风险防范方面,人民银行和银保监会日前联合印发《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》,鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务,支持优质的房地产企业兼并收购重点房地产企业的项目。

国家统计局新闻发言人付凌晖日前表示,下阶段要按照中央要求,坚持“房住不炒”的定位,坚持购租并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求,“因城施策”,促进房地

业良性循环和健康发展,更好满足人民群众生活需要。

从地方政策层面来看,据中原地产研究中心不完全统计,近一个月以来,桂林、晋江、芜湖、荆门、衡阳等20余个城市拿出“真金白银”,发布稳楼市政策。

银河证券分析师王秋衡表示,各个城市目前所面临的景气度不同,各地方或有更大的自主权根据情况调整政策。未来市场“限涨”和“限跌”并行,“调控”和“调整”并行,不排除库存压力较大的城市对楼市政策作进一步调整。

在房企融资方面,11月以来,随着政策支持力度加大,地产债发行金额明显增多。克而瑞研究中心数据显示,11月,100家典型房企的境外外债融资总量达749.63亿元,环比上升65.8%。

从近期债券审核进度看,12月以来各品种地产债审核均有所加快,包括前期发行较缓慢的供应链ABS等。房企信用

债发行也持续回暖。华西证券数据表示,截至12月16日,房地产企业合计发行境内信用债299.9亿元,环比增长8.7%。

“因城施策”力度料加大

业内人士普遍认为,房企融资逐步回暖,各地“因城施策”力度可能加大。

申港证券分析师曹旭特称,从近期各监管部门表态看,守住不发生系统性风险的底线是最直接的目的,也可以看到政府在融资端进行边际放松的动作迅速,随着风险由融资端向销售端转移,政策的目标也开始由融资环境向预期管理转移。

“在行业景气度下行叠加房企信用端承压的背景下,后续行业托底政策仍值得期待。”东北证券分析师王小勇表示,政策端的边际宽松不意味着调控的转向,当下政策更关注维护住房消费者

的合法权益。

东兴证券分析师林瑾璐表示,当前各地政策的核心在于“房住不炒”原则下,维护房地产市场平稳健康发展,以稳为主,不会大起大落。信贷政策方面,重在满足房企、购房者的合理信贷需求,这有助于相关领域风险平稳化解。

展望2022年,交通银行金融研究中心资深研究员夏丹预计,2022年随着政策面趋于缓和,楼市成交低迷的状况有望得到边际改善。一方面,房地产市场以稳为主,促进需求正常释放。个人按揭贷款新增额度同比料有所提升,审批放款速度加快,按揭利率可能结构性回调,以重点满足首套房、改善型需求为主,促进购房刚需正常释放。另一方面,政策托底而非刺激,房地产市场观望氛围依旧浓厚,行业基本面依然面临下行压力。同时,商品房可能面临供给短板,成交增速难有明显回升。

记者实地调研法拍房市场:规避“雷区”才能捡漏

● 本报记者 董添

“如果不了解这个小区,不了解这套房源,再便宜我也不敢买。”一位刚刚参与法拍房拍卖的购房者日前对中国证券报记者表示,“一般来说,法拍房一价价格是市场价的80%,如果了解房源后觉得没有问题,以起拍价成交确实是捡到了便宜。但如果不了解法拍房的风险点,遇到有财产纠纷、产权不明的情况,资金安全性是得不到保障的。”

从机构发布的法拍房成交量看,近期随着信贷边际放松,北京等地区的法拍房成交量出现明显回暖。同时,限购地区法拍房的折扣力度相对较大。

低价有原因

“我拍下的房子就在我现在房子的对面小区。参拍之前,我既看了拍卖平台披露的内容,也到小区实地看了房子,还找邻居、中介了解了一番,才敢参拍。”成功参与法拍房拍卖的王平(化名)对中国证券报记者表示。

据王平介绍,自己之所以参与法拍房竞拍,一方面是自己有购房需求,另一方面是看到法拍房确实比市场价便宜。“买第二套房子是给父母养老住的,这套房子主要是离家近。我是在了解了法拍房的特殊点及可能存在的风险后决定参拍的。由于房子关注的人较少,实际成交价就是起拍价——市场价的8折。”

“一般来说,法拍程序是最快的成交渠道,正常买卖程序变现速度比不上法拍程序。通过法拍流程,成交价格比较低,获得流动性的概率更大。”中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林对中国证券报记者表示,“还有一种情况是被执行人存在侥幸心理,认为房产不会被强制执行,来不及变现还债,被强制拍卖。按照拍卖理论,递增叫价拍卖是可以最大化促成房屋的交易,法拍是可以最快达到理想成交的方式。”

针对法拍房价格通常低于市场价的原因,盘和林表示,一是法拍房的起拍价较低,这是为了吸引买方,尽快促成交易,但竞价往往会让法拍房更加贴近市场价;二是部分法拍房存在产权瑕疵,比如房屋质量问题、规划用地限制等。三是敢于参与法拍房的买家非常有限,房屋有地域属性,法拍房可能在某些区域缺乏买房人,从而多次流拍降价。而一些热点地区的法拍房,实际成交价并不一定便宜。

多方面避“雷区”

针对参与法拍房可能存在的风险点,北京金诉律师事务所主任王玉臣对中国证券报记者表示,法拍房存在较多的潜在风险,一方面,房产的占有使用等可能有问题,比如虽然通过竞拍拿下了房屋的所有权,但是房子的占有使用实际上是被原房主的债权人或者家人掌握,不配合交房,导致买了房子却无法实际使用。另一

方面,有的法拍房产权可能有问题。为了尽快变现,拍卖方可能不会对房子的产权进行周密调查或详细要求,而产权本身有问题的房子,买主拿到以后可能面临无法办理产权变更的风险。

“对于多重查封、抵押的房产,尤其是不同法院、不同地域的法院实施的,可能有协同不一致问题。拍卖后如果有的查封或抵押没有解除,也无法办理产权证。有的可能拖欠大量的税费,比如房产相关的税费、使用过程中产生的暖气费物业费水电费等,会产生新的麻烦和成本。有的房屋质量或结构有问题,如果没有提前看房,不能及时发现房屋存在的问题,将来交房后会产生不必要的麻烦,且难以追究责任。有的房子有户口挂在上面,成交后可能面临户口无法迁出的问题,即使后面打官司也很难迁走。尤其是学区房,更要注意。”王玉臣对中国证券报记者表示。

针对上述风险,王玉臣特别提醒,对挂牌的房产信息一定要仔细查看,千万不要只关注位置和房价,尤其是要关注“特别提醒”的内容。此外,购房者还要和负责拍卖的法官和人员充分沟通,尽可能多了解房子的相关信息,包括但不限于产权、抵押、查封等情况,必要的时候还要去产权登记部门核实一下。一定要现场查看房子的现状,看周边的物业情况,看房屋是否存在质量问题,是否有人居住,是否是凶宅等。同时,务必关注房屋的使用缴费等问题,比如找物业公司

核实暖气费、水电费等缴纳情况。

对于户口问题,要到当地派出所核实是否有户口挂在上面。有些学区房是和户口密切相关的,如果买房是为了投资,有户口和没户口价格差别较大。

成交量环比上涨

“特别要注意当地的限购政策,看自己是否具有购房资格。”王玉臣对中国证券报记者表示。

日前,最高法发布《关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》,自2022年1月1日起施行。根据规定,人民法院组织的司法拍卖房产活动,受房产所在地限购政策约束的竞买人申请参与竞拍的,人民法院不予准许。

中国证券报记者了解到,由于存量房体量大、交易流程较为成熟,一线城市法拍房成交量整体位于高位。

瀚海法拍网数据显示,上周(12月13日至12月19日),全国重点监测城市法拍房成交量环比上涨24.36%,套均5.2人参拍,成交折扣为7.8折,连续18周在8折以下。

“法拍房一般比正常的商品房便宜,因为一拍的起拍价往往是市场价的八折,有的还可能更低。但法院也会规定折扣下限,因为法拍房也要走正常缴税程序,征税标准不可以过低。过于低的折扣,可能走的不是法院流程。”多位法拍房参与者对中国证券报记者表示。

富春科技股份有限公司关于实际控制人部分股份质押的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

富春科技股份有限公司(以下简称“公司”)于近日接到公司实际控制人廖品章先生的通知,获悉其持有的公司部分股份办理了质押业务,具体情况如下:

一、本次股份质押的基本情况									
股份名称	质押数量(股)	质押期限(自起至)	质押利率	质押方式	质押期限	质押利率	质押方式	质押期限	质押利率
质押名称	是	12,000,000	22.7%	1.74%	否	否	2023-12-28	在质押期间质押股份用于质押之	中国证券股份质押
质押名称	是	10,740,000	19.07%	1.67%	否	否	2023-12-28	在质押期间质押股份用于质押之	中国证券股份质押
合计	是	22,740,000	20.88%	1.705%					

注:合计数与各分项数值之和在尾数上如有差异,均为四舍五入原因造成。

二、股东股份累计被质押的基本情况

截至公告披露日,上述股东及一致行动人所持质押股份情况如下:

股东名称	持股数量	质押数量	质押比例	质押期限	质押利率	质押方式	质押期限	质押利率	质押方式
廖品章先生	100,000,000	12,000,000	12.00%	2023-12-28	22.7%	1.74%	2023-12-28	22.7%	1.74%
廖品章先生	100,000,000	10,740,000	10.74%	2023-12-28	19.07%	1.67%	2023-12-28	19.07%	1.67%
合计	200,000,000	22,740,000	11.37%						

注:廖品章先生所持限售股份股份性质为高管锁定股。

二、备查文件

1.中国证券登记结算有限责任公司证券质押及冻结明细;

2.深交所要求的其他文件。

特此公告

富春科技股份有限公司董事会

二〇二二年十二月二十二日

威胜信息技术股份有限公司关于持股5%以上股东减持达到1%的提示性公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示:

●本次权益变动涉及减持计划,不触及要约收购。

●本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

●本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

●本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

●本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

●本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

●本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

●本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

●本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

●本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

●本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

备注:

1.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

2.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

3.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

4.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

5.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

6.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

7.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

8.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

9.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

10.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

11.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

12.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

13.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

14.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

15.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

备注:

1.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

2.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

3.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

4.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

5.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

6.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

7.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

8.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

9.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

10.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

11.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

12.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

13.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

14.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。

15.本次权益变动涉及减持计划,不会导致威胜信息技术股份有限公司(以下简称“公司”或“威胜信息”)控股股东、实际控制人发生变化。