

“因城施策” 稳预期 多地扎堆发布楼市调控新政

多地密集出台楼市新政,完善调控政策,释放呵护市场的积极信号,主要涉及购房补贴、首付比例、贷款限额、限售放松等方面的内容。业内人士认为,多地根据自身情况“因城施策”,利于促进房地产市场平稳健康发展。

● 本报记者 董添



视觉中国图片

补贴购房城市增多

近期,给予购房补贴的城市数量持续增多,有的地区最高补贴额度达20万元。

根据日照市人民政府网站发布的《关于支持青年人才集聚发展的九条措施》,设立人才住房发展基金,符合条件的全日制博士研究生、硕士研究生、本科毕业生、大专(含中专、技工院校)毕业生,本人或其家庭在日照市首次购买新建商品住房的,分别可享受20万元、10万元、5万元、3万元人才发展基金购房补贴。

四川资阳出台6条稳楼市措施,其中包括调整住房公积金政策,将双职工、单职工缴存最高贷款限额分别由50万元提高到60万元、35万元提高到40万元,首套、二套商品住房最低首付款比例分别由30%降低到20%、40%降低到30%。5月1日至31日,开展网络房交会+商品房促销活动,推

出购房送2万元现金补贴,以及家电、家居建材、装修商家消费券、万元现金消费券免费领等福利,带动房地产及上下游产业销售,促进消费。

今年以来,针对房地产行业的政策密集出台。4月29日召开的中共中央政治局会议指出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,优化商品房预售资金监管,促进房地产市场平稳健康发展。

随后,连云港、无锡、上饶、中山、梅州、惠州等地纷纷发布房地产领域调控政策,涉及降低购房首付比例、下调房贷利率、放松限售、提供购房补贴、提高公积金贷款额度等内容。

调控政策暖意浓

长春市政府办公厅近日发布《关于有效应对疫情影响促进房地产市场平稳发展和良性循环若干措施的通

知》,其中明确规定,对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买住房的,银行业金融机构执行首套房贷款政策。阶段性降低公积金贷款首付比例,2022年12月31日前,职工首次申请公积金个人住房贷款的,最低首付款比例不低于20%;第二次申请公积金个人住房贷款的,首付款比例不低于30%。

国家统计局数据显示,3月份,长春新建商品住宅销售价格指数环比持平,同比增长0.9%;二手房销售价格指数环比下降0.8%,增速低于二线城市整体表现。

有的地区连续发布楼市调控政策,促进房地产市场平稳健康发展。

5月9日,扬州市住房和城乡建设局网站发布《关于积极支持在扬来扬人才和生育二孩及以上家庭改善居住条件的通知》,在扬来扬大专及以上人才和生育二孩及以上家庭在市区购房的,可不适用现行限购政策。在市区范围内户籍居民家庭拥有第二套住房

及以上、非市区范围内户籍居民家庭拥有第一套住房及以上的,自网签备案之日起满3年可上市交易。此前的5月7日,扬州市住房公积金管理委员会发布通知,在扬来扬人才、生育二孩及以上家庭申请住房公积金贷款且符合申请条件的,贷款最低首付比例由30%调整至20%。

5月9日,记者从苏州市房产交易管理中心了解到,苏州新房限制转让时间将由3年调整为2年。同时,非限购区域房产不再计入家庭限购套数。此外,非本市户籍居民家庭购房条件从原来的三年内累计缴纳24个月社保调整为连续缴纳6个月社保。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,后续银行支持房地产的举措值得期待,预计在房企和购房者两端都会给予支持。

从房企销售端看,受疫情等因素影响,房企销售数据仍然不太乐观。但在政策层面呵护、房企预期向好的背景下,部分地区土地市场已经回暖。

冷热不均 18个城市今年首轮集中供地收官

● 本报记者 武卫红

近日,苏州、无锡和广州等城市陆续完成2022年首轮集中供地出让。截至目前,全国已有18个重点城市完成今年首轮集中供地出让,整体保持平稳,但各地表现冷热不均。

供应量减少

近日,多地迎来集中供地出让小高峰。机构数据显示,5月10日,苏州首轮集中供地15宗地块,总出让面积82.7万平方米,建筑面积189.3万平方米,总成交金额约233.8亿元。其中,11宗地块底价成交,4宗地块溢价成交,最高溢价率为15%。

5月7日,济南与无锡首轮集中供地出让在同一天收官。机构数据显示,济南35宗地块中最终成交21宗,总成交约90.1亿元,14宗地块流拍;无锡8宗地块全部成交,总成交价约104亿元。其中,7宗地块底价成交,1宗溢价成交。

截至目前,在全国22个集中供地的重点城市中,除上海、郑州、沈阳、长春之外,北京、广州、深圳等18个城市已完成今年首轮集中供地出让。

受房地产市场下行等因素影响,今年首轮集中供地供应量明显减少。诸葛找房监测数据显示,已公布供地信息的19个城市共推出443宗地块,较去年第三轮集中供地下降33.38%,较去年首轮供地下降45.04%。

从规则看,此轮集中供地的规则进一步优化,“限地价”仍是主旋律,同时各地普遍取消了“竞配建”要求,参与竞拍主体的资质要求也有所降低,不少城市还下调了保证金比例,并适当延长付款周期等,进一步降低了房企拿地门槛和成本。

区域分化明显

与上一轮相比,今年首轮集中供地出让总体平稳,整体溢价率保持低位。但各地分化较为明显,部分城市溢价率高达15%,一些城市表现一般,流拍率

最高超80%。

以深圳为例,机构数据显示,深圳首轮集中供地共挂牌8宗地块,总成交价约193.3亿元,全部触及最高限价,平均溢价率达15%。杭州此次共推出60宗地块,总成交价826.75亿元,平均溢价率为6.41%。其中,23宗地块触顶摇号,仅1宗地块流拍。广州首轮土拍中也有两宗地块引发房企“争抢”。经过25轮争夺之后,最热门地块由中海地产以27.2亿元上限价竞得,成交楼面价34500元/平方米,溢价率为15%。

相比之下,天津、济南、福州等城市土地市场延续低温态势。机构数据显示,东莞原计划出让8宗地块,但6宗因故终止出让,最终仅成交两宗。

业内人士表示,各地土拍市场冷热不均,主要原因在于当前各地楼市表现各不相同。今年以来,全国楼市整体延续下行态势,但冷热分化明显,对土地市场带来明显影响。

根据东方金诚研报,目前房地产市场需求仍存在较大不确定性,房企对项目去化能力有更多考量,对于项目的选

择更加谨慎,周边配套齐全、预期成熟度高、去化风险小的地块受到青睐,而其他边缘化地块存在流拍风险。

投资需求有望释放

从拿地主体看,国企成为拿地主力,部分民营房企面临较大资金压力,拿地相对较为谨慎。

以苏州、深圳为例,此轮出让地块全部由央企及地方国企摘得。不过,也有一些城市此轮集中供地出让过程中,民营房企表现较积极。在杭州的此轮土拍中,本地民企滨江集团共拿下11宗地块,绿城集团拿下7宗地块,分列位居房企拿地数量第一、二位。广州此轮供地也有两家民企竞得两宗地块。

业内人士预测,随着政策环境持续回暖以及资金压力逐步缓解,未来更多优质房企的投资需求有望逐步释放。天风证券最新研报显示,预计后续会有更多优质地块释放,市场信心有望逐步修复,企业拿地积极性将提升。

4月房企融资规模下降

● 本报记者 董添

机构数据显示,近期房企融资规模下滑态势明显。4月房企非银融资总额为843.4亿元,同比下降52.1%,环比下跌19.7%。5月以来,房企融资分化加剧,头部房企获得较多融资机会,而中小房企新增融资较少。

中小房企融资较少

不少头部房企近期获得大笔融资。保利发展5月9日晚间公告,近日公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》,同意接受剩余50亿元中期票据注册。

部分房企融资规模超过百亿元。绿城房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)票面利率公告,根据询价结果,经发行人及主承销商审慎判断,最终确定本期债券品种一票面利率为3.16%;品种二票面利率为3.54%。品种一期限为5年,附第3年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权;品种二期限为5年。本期债券发行规模合计不超过10亿元(含10亿元)。

中海企业发展5月9日公告,2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)最终确定票面利率最高为3.48%。债券分为两个品种,发行规模为30亿元。其中,品种一发行期限为3年,票面利率为2.75%;品种二发行期限为5年,票面利率为3.48%。

业内人士表示,中小房企近期融资较少,低成本融资渠道向基本面较好的房企倾斜态势明显。

中指研究院监测数据显示,2022年4月房地产企业非银融资总额为843.4亿元,同比下降52.1%,环比下跌19.7%。对于房企融资规模下滑的原因,中指研究院企业事业部研究副总监陈星表示,受风险偏好影响,资金主要流向信用好的国企、头部民企。另外,部分房企存量债务风险仍未化解,到期债务尚未偿还,难以启

融资利率下降

中指研究院监测数据显示,2022年4月房地产企业非银融资总额为843.4亿元,同比下降52.1%,环比下跌19.7%。

对于房企融资规模下滑的原因,中指研究院企业事业部研究副总监陈星表示,受风险偏好影响,资金主要流向信用好的国企、头部民企。另外,部分房企存量债务风险仍未化解,到期债务尚未偿还,难以启



视觉中国图片

三羊马(重庆)物流股份有限公司2021年年度权益分派实施公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三羊马(重庆)物流股份有限公司(以下简称“公司”)2021年年度权益分派方案已获2022年5月6日召开的2021年年度股东大会审议通过,现将权益分派事宜公告如下:

一、股东大会审议通过的权益分派方案等情况

(1)2021年年度股东大会2022年5月6日审议通过《关于2021年年度利润分配预案的议案》:公司拟以现有总股本80,040,000.00为基数,向实施利润分配方案时权益登记日在册的全体股东每10股派发现金红利4.00元(含税),送红股0股(含税),不进行资本公积金转增股本,剩余未分配利润结转下一年度。本次利润分配方案于股东大会通过后实施。

(2)以现有总股本80,040,000.00为基数,将其计提现金股利人民币32,016,000.00元(含税)。若在分配方案实施前公司总股本由于股份回购、可转债转股、再融资新增股份上市等原因而发生变化的,则以最新总股本为基数,按照权益分派比例不变的原则调整分派总额。

自分配方案披露至实施期间公司股本总额未发生变化。

(3)本次实施的分配方案与股东大会审议通过时的分配方案一致。

二、本次实施分配方案距离股东大会审议通过的时间未超过两个月。

三、本次实施的利润分配方案

本公司2021年年度权益分派方案为:以公司现有总股本80,040,000股为基数,向全体股东每10股派4.000000元人民币现金(含税;扣税后,通过DFII、ROFII以及持有首发前限售股的个人和证券投资基金每10股派3.600000元;持有首发后限售股、股权激励限售股及无限售流通股的个人股息红利税实行差别化税率征收,本公司暂不扣缴个人所得税,待个人转让股票时,根据其持股期限计算应纳税额【注】:持有首发后限售股、股权激励限售股及无限售流通股的非证券投资基金所涉红利税,对香港投资者持有基金份额部分按10%征收,对内地投资者持有基金份额部分实行差别化税率征收)。

【注:根据先进先出的原则,以投资者证券账户为单位计算持股期限,持股1个月(含1个月)以内,每10股补缴税款0.800000元;持股1个月以上至1年(含1年)的,每10股补缴税款0.400000元;持股超过1年的,不需补缴税款。】

三、股权登记日与除权除息日

本次权益分派股权登记日为:2022年5月17日,除权除息日为:2022年5月18日。

四、权益分派对象

本次分派对象为:截止2022年5月17日下午深圳证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称“中国结算深圳分公司”)登记在册的本公司全

体股东。

五、权益分派方法

(1)本公司此次委托中国结算深圳分公司代派的A股股东现金红利将于2022年5月18日通过股东托管证券公司(或其他托管机构)直接划入其资金账户。

六、调整相关参数

(1)公司首次公开发行股票时,公司控股股东、实际控制人邱红阳及其胞弟、董事邱红刚,出具了承诺:本人直接或间接所持持有公司股票在锁定期满后两年内减持的,减持价格不低于发行价。若公司上市后发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为的,则上述价格将进行相应调整。

除控股股东、实际控制人邱红阳及其胞弟、董事邱红刚之外其他持有公司股份的董事张恒、任敏、李刚全、监事汤荣辉、高级管理人员马大贵、张恒、任敏,出具了承诺:如本人直接或间接持有公司股票在承诺锁定期满后两年内减持,减持价格将不低于发行价。若上述期间发行人发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为的,则上述价格将进行相应调整。

本次权益分派实施后,上述承诺人关于减持价格承诺的相关内容将调整为:在公司首次公开发行股票前所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持的,减持价格不低于15.60元/股。

七、有关咨询办法

三羊马(重庆)物流股份有限公司

董事会秘书:张恒

联系地址:重庆市沙坪坝区土主镇土主中路199号附1-80号

电话:023-63056149

传真:023-63056149

邮箱:boardsecretary@sanyangma.com

八、备查文件

(1)第二届董事会第三十四次会议决议。

(2)2021年年度股东大会决议。

(3)中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司关于权益分派的相关文件。

特此公告。

三羊马(重庆)物流股份有限公司
董 事 会
2022年5月11日

上海妙可蓝多食品科技股份有限公司2021年年度股东大会决议公告

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●本次会议是否有决议议案:无

(一)会议召开和出席情况

(二)股东大会召开的时间:2022年5月10日

(三)股东大会召开的地点:上海市浦东新区金桥路1398号金台大厦6楼

(四)出席本次会议的普通股股东和持有表决权优先股股东的表决权情况:

1.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

2.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

3.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

4.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

5.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

6.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

7.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

8.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

9.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

10.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

11.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

12.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

13.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

14.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

15.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

16.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

17.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

18.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

19.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

20.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

21.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

22.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

23.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

24.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

25.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

26.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

27.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

28.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

29.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

30.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

31.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

32.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

33.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

34.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

35.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

36.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

37.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

38.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

39.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

40.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

41.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

42.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

43.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

44.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

45.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

46.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

47.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

48.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

49.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

50.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

51.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

52.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

53.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

54.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

55.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

56.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

57.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

58.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

59.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

60.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

61.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

62.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

63.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

64.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

65.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

66.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

67.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

68.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

69.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

70.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

71.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

72.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

73.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

74.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

75.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

76.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

77.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

78.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

79.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

80.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

81.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

82.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

83.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

84.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

85.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

86.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

87.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

88.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

89.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

90.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

91.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

92.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

93.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

94.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

95.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

96.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

97.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

98.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

99.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

100.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

101.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

102.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

103.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

104.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

105.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

106.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

107.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

108.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

109.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

110.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

111.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

112.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

113.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

114.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

115.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

116.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

117.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

118.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

119.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:

120.出席会议的普通股和持有表决权优先股股东的表决权情况:</