

新闻演播室
楼市与股市

主持人沈明:本轮从严调控以来,各地楼市出台的一些政策“借鉴”了股市的一些做法,比如新房摇号、房价涨幅设置“天花板”、严查违规等,这些改革给市场带来了哪些变化,其中的利弊是怎样的?本报今日请专家进行分析解读。

限价令下新房二手房价格倒挂 “打新”一号难求

■本报见习记者 孟珂

近期,几地楼市呈现出“买房好似打新股”的特征,万人抢房,中签率极低。根据中原地产研究中心统计数据显示,目前,上海、南京、长沙、成都、杭州、西安、武汉、深圳等8个城市出台了购房摇号政策。其中,杭州某楼盘共有2998户家庭参与摇号,中签率仅为6%。南京也曾出现15000多人提着几百万元甚至上千万元,抢守3177套限价房。

对此,中原地产首席分析师张大伟昨日对《证券日报》记者表示,出现购房摇号政策的原因是限价令下,一、二手房价格倒挂。具体来看,政府限制备案价,不允许开发商自主定价,无论市场多少需求,价格都不能过高。但是周围的二手房价格是无法监管的,因此二手房价格随着市场行情涨起来了,但是新房被紧紧地压制住了,这样就形成了一、二手房价格倒挂。

谈及“楼市打新”将面临哪些风

险?交通银行金融研究中心高级研究员夏丹表示,尽管目前已有8个城市开始采用公证摇号的方式确保开盘销售的公平性,但若没有有效的刚需群体倾斜措施,庞大基数的稀释反而是对刚需的不公。高价诚意不能过高。但是周围的二手房价格是无法监管的,因此二手房价格随着市场行情涨起来了,但是新房被紧紧地压制住了,这样就形成了一、二手房价格倒挂。

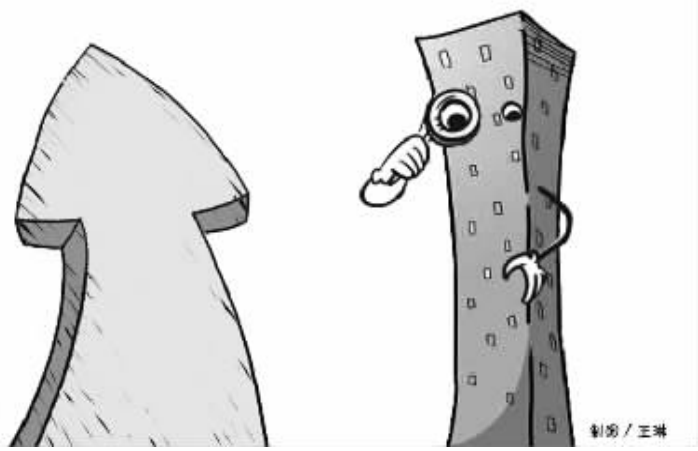
易居研究院智库中心研究总监严跃进昨日在接受《证券日报》记者采访时表示,楼市“打新”的风险在

于调控效果的评估风险,因为当前房价不炒是政策主逻辑,但是打新背后也还是一种新的炒房需求,所以是需要管控的。

“对于楼市来说,‘购房摇号’是部分城市在房地产市场过热情况下为了公平分配而采取的无奈之举,也是一些城市针对楼市新问题而做出的精准调控。”张大伟表示,要想逐步建立符合国情、适应市场规律的楼市调控长效机制,只有综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,全面落实“房住

不炒”原则,才能使楼市获得健康发展,使广大居民“各安其居”。

严跃进也认为,房地产市场的产品定价,应该考虑到产品的造价和具体的调控目标。部分楼盘价格较低的时候,适当再次收紧资格审核的内容,比如鼓励在此类城市工作10年以上的购房者,根据社保缴纳情况等做购房资格筛选,而对于一些本地住房条件较好的,适当收紧一下购房政策,可以惠及部分外来人口。



A股市场应确立“股投不炒”定位

■阎岳

楼市调控与A股市场的环境治理有没有共同之处?答案是肯定的,要不楼市怎么会从股市那里搬来了“打新”、“涨停板”等制度安排。反过来,A股市场是不是也有必要借鉴一下楼市调控的成功经验,来强化市场的环境治理呢?答案显然是肯定的。

自从“房子是用来住的,不是用来炒的”定位确立以后,各地的调控措施就愈加有针对性,且收到了实效,房地产市场调控也在“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度建设的成功取得了突破。市场各方更是将这个定位提炼成“房住不炒”。

笔者由此想到,A股市场的治理也应借鉴楼市的这个成功经验,向投资者宣传“股投不炒”的理念,并对肆意炒作、破坏市场秩序的行为予以严惩。

事实上,在A股市场近年来的环境治理中,已经加大了对各种炒作的稽查、处罚力度,投资者教育也做到了常抓不懈,市场环境也有了明显改善。但实事求是地说,这些做法没有楼市的“房住不炒”那么深入人心,所以,在A股市场确立“股投不炒”的定位是比较急迫的。

“股投不炒”的定位是针对投资者而定的,对其他市场参与主体也可以做出类似的清晰而准确的定

位,这些内容留待今后再慢慢详谈。

如果绝大部分的投资者都坚持并践行“股投不炒”的理念,A股市场走上稳健发展的轨道就能顺利得多。

“股投不炒”这四个字说起来轻松,做起来却很难,且被投资者尤其是中小投资者接受并不是件容易的事情。况且,我们的各级监管层也会时不时在公众场合用到“炒股”这个词,比如劝诫投资者要远离“炒小、炒差、炒概念”等短期行为。

笔者以为,要确立“股投不炒”的定位,各级监管层就要首先摒弃“炒”字,尽管他们的出发点是好的,但在实际上却对市场起到了反作用。投资者买什么卖什么,只要是合规合法的行为,就是正当的。监管层要做的就是对投资者加以引导,摒弃“赚快钱”、“赚大钱”的想法,踏踏实实认认真真地做一个价值投资者,以此来增加自己的财产性收入,分享中国经济成长的红利。

“炒股”、“炒房”、“炒基金”、“炒期货”、“炒农产品”……“炒”到哪里,哪里就被搅得鸡飞狗跳。所以,现在的A股市场非常有必要借鉴已经在楼市取得积极效果的“房住不炒”定位,在投资者中大力宣扬“股投不炒”的理念。只有投资者摒弃“炒股”的思路,转向价值投资长期投资,A股市场才能在稳健发展的道路上行稳致远。

“股投不炒”的定位是针对投资者而定的,对其他市场参与主体也可以做出类似的清晰而准确的定

房价设置“涨停板” 专家称有待商榷

■本报记者 杜雨萌

在近期出台的各类房地产市场调控政策中,最受瞩目的无疑要属福建省宁德市。该地明确要求,中心城区新建商品住房均价在2018年1月份水平(8882元/平方米)的基础上,每年涨幅控制在6%以内,普通高层住宅(毛坯)预售均价实行最高限价,最高控制在11000元/平方米以内。今年下半年涨幅控制在3%以内。

“对房价涨幅设限,其实是不少地方政府在调控过程中都会采用的手段,但直接以具体比例的方式来明确却较为少见。”58安居客房产研究院首席分析师张波在接受《证券日报》记者采访时分析认为,此类做法一方面可以控制市场对房价的合理预期,即不仅会影响商品房上市

价格,对于土地价格也会产生间接影响。如文件规定新出让土地采取“限价房+竞地价”方式出让,土地出让合同都必须明确商品住房销售均价,销售过程中均价不得调整;另一方面,也可以弱化住宅的投资属性,减少市场对住宅房源的投资需求。

除了对价格涨幅设定限制外,宁德市还要求,在中心城区范围内新购商品住房限售3年,144平方米及以下的商品住房分类型限购;以及对中心城区新批预售的商品住房项目实行公证摇号、公开销售,其中50%的套数优先考虑蕉城、东侨户籍无房产首次购房等刚性需求。

此外,对于商品房销售价格需要调整的,宁德市规定,在商品房销售价格确定后,原则上不得调整,确需调整的,须间隔12个月,且单栋未售套数不得少于20套。调整幅度控

制在5%以内,且不得超过年度调价目标。

虽然对房价实行全面管制的初衷是为了进一步支持刚性居住需求、遏制投机炒房、营造规范有序的市场秩序,但也有市场人士对此提出担忧。一方面是此举是否会令开发商在申报新盘预售价时进一步“拔高”价格。另一方面,是否会对市场营造一种供求关系严重失衡的氛围,使得投机性购房者继续保持对后期房价上涨的乐观态度。

张波认为,虽然文件中也明确提出,会综合考虑合理利润后确定备案均价,但是“一刀切”的做法是否适合所有地区和城市,还有待进一步商榷。整体来看,虽然用行政手段取代市场手段的方式适用于短期调控,但长期来看,还应继续夯实楼市调控长效机制。

维护市场稳定 楼市股市严查中介违规

■本报记者 包兴安

今年以来,楼市和股市持续整顿市场整顿,日前,河南省发布通知,从7月份开始,从四大方面严厉打击商品房销售违法违规行为,进一步规范全省商品房销售行为,维护房地产市场交易秩序,保护购房群众合法权益。

今年6月份住建部等七部委联合发布通知,决定于2018年7月初至12月底,在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。本次专项行动的打击重点包括打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产“黑中介”等。

通知下发后,各城市迅速采取行动开展房地产市场乱象专项整治。云南省住房和城乡建设厅派出工作组深入西双版纳傣族自治州开展房地产市场秩序专项整治工作初见成效。截至7月5日,已有89家中

机构被停业整顿,210家违规中介被关闭。

分析人士认为,此举充分体现了“房住不炒”的政策,严查存在违规行为的房地产中介机构,对于促进房地产市场平稳健康发展具有重要意义。

除了楼市外,资本市场也持续整治市场环境。6月26日晚间,证监会发布公告,金亚科技成为2018年以来第一家因欺诈发行被移送司法机关的上市公司。与此同时,证监会相关负责人表示,证监会正在对金亚科技IPO保荐机构、证券服务机构及其从业人员的执业行为进行全面调查。

7月5日,证监会披露,目前,证监会已完成对雅百特相关中介机构的调查,初步查明,独立财务顾问机构金元证券、审计机构中审会计师事务所涉嫌出具含有虚假内容的证明文件,证监会将依法严肃处理。

今年4月份,证监会通报了2017

年度审计与评估机构检查处理情况,对10家审计机构及53人次注册会计师、9家评估机构及20人次资产评估师分别采取了监管谈话、出具警示函、责令改正等行政监管措施并记入诚信档案;同时,还将部分审计、评估机构的违法违规行为移交稽查处理。

今年上半年,证监会行政处罚工作开局良好,全系统共作出159项行政处罚决定,比去年同期增长41%,罚没款金额63.94亿元,在去年同期基础上再创新高,市场禁入20人次。法律的公平正义得到彰显,市场环境得到有效净化,监管公信力大幅提高,行政处罚依法全面从严的压倒性态势已经形成。

业内人士认为,审计等中介机构是资本市场的重要参与者,在提升资本市场会计信息质量方面起着重要作用。证监会坚持依法全面从严监管,强化审计、评估机构的监督检查,有利于维护市场稳定,保护投资者合法权益。

在完善重大违法行为退市制度的同时,监管层进一步加大对财务状况严重不良、长期亏损、“僵尸企业”等符合退市财务指标企业的退市执行力度。如*ST吉恩、*ST昆机、*ST昆药三家公司属于此类情况。

在证监会修订完善退市制度后,3月中旬,沪深交易所快速跟进,分别修订《上市公司重大违法强制退市实施办法》公开征求意见。办法明确了重大违法强制退市的情形,并强调从严实施重大违法强制退市。目前证监会、沪深交易所层面的相关意见和办法征求意见已结束,预计将适时发布实施。

在完善重大违法行为退市制度的同时,监管层进一步加大对财务状况严重不良、长期亏损、“僵尸企业”等符合退市财务指标企业的退市执行力度。如*ST吉恩、*ST昆机、*ST昆药三家公司属于此类情况。

在证监会修订完善退市制度后,3月中旬,沪深交易所快速跟进,分别修订《上市公司重大违法强制退市实施办法》公开征求意见。办法明确了重大违法强制退市的情形,并强调从严实施重大违法强制退市。目前证监会、沪深交易所层面的相关意见和办法征求意见已结束,预计将适时发布实施。

年内A股5家公司退市 退市常态化拉开序幕

■本报记者 左永刚

2018年以来,证监会、沪深交易所从顶层设计、执行层面进一步完善了退市制度体系,同时已确定退市的上市公司数量显著高于往年。

据《证券日报》记者统计,截至目前,今年以来已确定5家公司退市,包括上交所的吉林吉恩镍业股份有限公司(简称*ST吉恩)、沈机集团昆明机床股份有限公司(简称*ST昆机)、深交所的银基烯碳新材料集团股份有限公司(简称“烯碳”或“退烯碳”)、金亚科技股份有限公司(简称金亚科技)、江苏雅百特科技股份有限公司

(简称“雅百特”)。

中国人民大学教授刘俊海在接受《证券日报》记者采访时表示,“在制度体系不断完善的基础上,监管层严格执行退市制度,做到了‘出现一家、退市一家’,这意味着退市常态化在今年拉开序幕。”

*ST吉恩和*ST昆机因连续多年亏损甚至资不抵债,达到退市客观标准,是退市制度的主要情形之一。今年5月22日,上交所根据上市委员会的审核意见,决定*ST吉恩、*ST昆机股票终止上市。按照程序,7月11日,“退市吉恩”与“退市昆机”迎来最后交易日。上交所将在退市整理期届满

后5个交易日内,对两家公司股票予以摘牌,公司股票终止上市。

深交所方面,烯碳因触及了非标准审计意见类型的终止上市情形而退市;雅百特涉嫌构成违规披露、不披露重要信息罪,深交所已启动对雅百特强制退市机制;金亚科技涉嫌构成欺诈发行股票罪,深交所也已对其启动强制退市机制。

“今年退市公司数量确实比前几年有所上升。”川财证券研究所所长陈勇在接受《证券日报》记者采访时表示,“这说明随着监管要求越来越严,上市公司传统保壳做法也难以继

续,尤其是不合规的地方,更是受到严格监管。这意味着退市执行实现了有效落地。”

在制度层面,今年3月初,证监会就修改《关于改革完善并严格执行上市公司退市制度的若干意见》公开征求意见,强化了沪深证券交易所对重大违法公司实施强制退市的决策主体责任。增加了“上市公司构成欺诈发行、重大信息披露违法或者其他重大违法行为的,证券交易所应当依法作出暂停、终止公司股票上市交易的决定。证券交易所应当制定上市公司因重大违法行为为暂停上市、终止上市实施规则”的规定。

同时,伴随着新一轮的改革开放,我国经济进入高质量发展阶段,新三板企业的需求不断升级,不少企业选择了A股IPO之路,也有不少企

(上接A1版)

“原有很多设计都存在着一定的局限,如流体力学问题,但概括而言是‘发展的阶段性、成长的烦恼。’”全国股转系统副总经理、新闻发言人隋强在2016年坦言。

不少市场参与者认为,这主要是对市场定位没有统一的认识,定位不够明确。有市场人士认为,新三板是全国性证券交易场所,但却没有公开市场的更多制度供给。不少市场参与者将新三板与沪深交易所对位比较,认为应该实施连续竞价交易、降低投资者门槛。

同时,也有坚持新三板独有发展之路的声音。力鼎资本创始合伙人高凤勇6月30日向《证券日报》记者表示,“新三板市场一定要区别于沪深交易所,发展成为独特的、自成一体的市场,形成新三板的逻辑。”

新三板政策研究者布娜新在接受《证券日报》记者采访时称,新三板拥有低门槛、便捷的挂牌制度和多元的交易制度,市场的规模和年轻的岁数,注定新三板可以站在A股市场这个巨人的肩膀上,不断试错,成为中小微企业、新经济企业最佳的试验田。

目前,进入“二次创业”阶段的新三板,继续“摸着石头过河”推进改革的决心依然坚定。

新三板更好的未来

当前,新三板市场已进入万家企业时代,已经从量的积累发展到质的飞跃阶段,市场需求结构发生了深刻变化,需要加快完善市场功能。

同时,伴随着新一轮的改革开放,我国经济进入高质量发展阶段,新三板企业的需求不断升级,不少企业选择了A股IPO之路,也有不少企

业计划赴港交所上市。

“在新一轮的改革开放中,如何提高发展质量无疑是重要主题,仁会生物提高发展质量一定离不开原创技术的开发,而创新最重要的主体一定是研发型企业,仁会生物需要借助多层次资本市场,不断谋求新的发展。”左亚军表示。

“对新三板而言,不创新、不发展就是最大的系统性风险。”今年6月22日,在广州市的中国进出口商品交易会,隋强向中国传达了坚定的改革信心。

从具体方法来看,隋强表示,“我

们制定了‘增量改革、存量优化’两手抓的工作思路。其中在增量改革方面,市场各方也在设立新的市场层次,引入高效率的发行制度,优化运行流程,完善交易机制等方面也提出不少好的建议,我们也在认真吸收多方评估论证。”

站在新一轮改革开放的起点,张可亮坚定地认为,新三板是我国多层次资本市场改革的突破口,未来也将是促进我国实体经济高质量发展的重要制度安排。“新三板的改革不可能一蹴而就,必定也是一步一步地走。”

记者观察

对骚扰电话要严查更要严惩

■择远

手机不明扣费、垃圾短信频繁出现,骚扰电话时不时地打进来……随着手机走进千家万户,这些烦恼也随之而来。

针对这些问题,工业和信息化部7月11日发文称已组织相关通信管理局、各基础电信企业着手开展三方面的工作:一是督促电信企业立即纠正错误收费行为,并要求基础电信企业从下月起以短信方式按月向用户主动推送通信账单信息,让用户明白消费。二是立即核实报道涉嫌具体问题和典型案例,已关停发送垃圾短信的短信端口31个,处置涉嫌营销扰民的电话号码及关联号码82个,约谈涉事企业,责令其全面自查整改。情况查明后,将依法处理违规企业,问责涉事人员。三是举一反三,深入剖析问题根源,堵塞管理漏洞,全面提升运营服务水平,努力为广大人民群众营造良好的信息通信环境。

值得注意的是,针对骚扰电话问题,工信部还特别强调,已经联合十余个相关部门制定了专门方案,近期即组织开展综合整治骚扰电话专项行动:加强通信业务和资源管理,严控骚扰电话传播渠道,防止通信资源被用于营销扰民;多部门联合行动,强化源头治理,规范各行业商家的业务推销行为,整治营销扰民乱象;增强技术防范能力,加强骚扰电话的预警、监测、识别和拦截。

笔者不禁要为工信部的这一表态拍手叫好,要知道,不管是垃圾短信还是骚扰电话的存在,已经严重影响了大家的日常生活和工作。

以骚扰电话为例,每当手机显示一个陌生的号码打进来的时候,想必很多人都会到接一会儿,到底是接还是不接;接,就怕骚扰电话;不接,又怕错过有些重要的电话。

对于这些陌生电话,笔者一般都会接听,就怕万一错过重要电话,或许也正是笔者的一时大意,导致时不时的会有同一个内容的骚扰电话隔三五天的出现,比如,号称是西部某知名酒厂的客服人员推销他们的白酒,但显示的电话号码所在地却是与酒厂相隔千里之外的某个三线城市。

像电话推销产品这种情况还稍好一点,至少不会让接电话者有太多的损失。如果是接到诈骗电话,接电话者又一时心急,上当受骗,那就是件麻烦事了。

笔者的一位朋友,就差点上当受骗。那天,这位朋友接到自称是孩子学校老师的电话,说孩子病了,正在医院治疗,需要押金,让赶紧汇款。朋友爱子心切,就赶紧往银行跑。好在银行工作人员发现了朋友的异常,及时提醒,避免了损失。

所以,昨日笔者看到工信部的这一消息,忍不住拍手叫好。但笔者认为,对于发送垃圾短信、拨打骚扰电话等行为,除了严查,更要严惩。特别是那些垃圾短信和骚扰电话,就像一颗颗隐形炸弹,如果收到者一时掉以轻心,随时就会上当受骗,所产生的危害是非常大的。

当然,严查和严惩,都只是一种手段,最关键的还是要阻断垃圾短信和骚扰电话的干扰之路。这就要求作为“守门人”的运营商建立好第一道防火墙,从技术上为用户打造出更严密的安全之网。

央行:投融资合作是中国与中东欧国家合作重要一环

■本报记者 傅苏颖

2018年7月7日,第七次中国-中东欧国家(16+1)领导人会晤在保加利亚索菲亚举行,并发布了《中国-中东欧国家合作索菲亚纲要》(简称“纲要”)。在金融领域,纲要提出的成果主要包括投融资、金融网络布局、金融监管、金融科技等领域的合作。

一是各方鼓励中国与中东欧国家金融机构在自愿基础上加强现有投融资合作,并根据市场需求开辟投融资新渠道,推出新的融资工具,增强银企联动,探讨开展人民币融资及发行绿色金融债券合作。中方欢迎中东欧国家央行将人民币纳入外汇储备。

二是各方支持中国和与中东欧国家有关银行和金融机构之间加强合作,推动贸易规模进一步扩大,基础设施、能源等领域合作进一步深化。欢迎中国与更多中东欧国家签署双边金融监管合作谅解备忘录,加强金融监管合作。

三是各方支持立陶宛成立16+1金融科技协调中心,2019年在立陶宛举办16+1高级别金融科技论坛。

银保监会持续推进开放 多家外资银行设立机构

本报讯 银保监会7月11日发布公告称,今年以来,银保监会全面贯彻党的十九大关于推动形成全面开放新格局的决策部署,坚决落实习近平主席在博鳌论坛上关于对外开放举措落地“宜早不宜迟,宜快不宜慢”的讲话精神,及时发布《关于进一步放宽外资银行市场准入相关事项的通知》,提升营商便利度。在依法合规、严守风险底线基础上,近期批准约旦阿拉伯银行筹建上海分行,中国信托商业银行筹建深圳分行,东亚银行(中国)有限公司深圳前海支行升格为分行,批准彰化商业银行在大陆的子公司行、国泰世华商业银行在大陆的子公司行开业。(傅苏颖)