

聚焦楼市调控

全国加码楼市调控“一天一策” 强力“输出”缓解楼市躁动

■本报记者 王丽新

平均一天发布一条房地产调控政策信息，这是今年以来中国楼市的现状。一边向投资者说“不”，抑制楼市投资投机需求；一边提出发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房问题。多种信号预示着，各种细节性长效机制正在建立，中国房地产市场将跨入新的发展阶段。

中原地产研究中心统计数据表示，今年以来，全国楼市调控政策发布数量已经超过140条，单月数量超过40条，平均每天1.3条。据《证券日报》记者观察，在“房住不炒”总基调下，这些政策核心聚焦在严查经营贷等违规资金流入、人才落户、土地供应、整顿中介等方面。

精准调控重在“联动”

住房和城乡建设部副部长倪虹于4月8日约谈的广州、合肥、宁波、东莞、南通等5个城市，均为近期市场热度较高、房价涨幅或地价涨幅较高的城市，市场情绪和预期明显不稳。

“与前几个月政府‘督导’热点城市房地产调控工作不同，此次‘约谈’叠加两个‘切实’（切实提高政治站位、切实扛起城市主体责任）。”中指研究院指数事业部研究总监陈文静向《证券日报》记者表示，从约谈内容来看，中央更加注重各地调控政策效果的评估，强调增强调控针对性、时效性，出台更加精准的政策确保房地产市场平稳运行。

透过这一现象，可以看出调控新思路的主导脉络。加强政策实施效果评估是一个新提法，表明城市落实主体责任将得到进一步贯彻，因城施策将更加精准有效。各地也针对新情况提出了新办法，比如，合肥在今年年初出现了业主抱团涨价的情况，随即合肥约谈了相关业主，并表示今后哄抬房价者将被约谈。

“完善人口、土地与住房联动机制”也是一个新的提法，其重点在于联动，要将“人地房”与城市职住平衡等资源

及相关产业联动起来，将经济、人口、教育等相关领域协同考虑。

“此次住建部约谈广州、东莞等5个城市的背后，是这些城市房地产市场投机炒作抬头，房价上涨预期较强。这几个城市虽然此前都出台了调控政策，但力度较轻，针对性、时效性不强。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向《证券日报》记者表示，上述几个城市作为都市圈中心城市，普遍问题是人口持续流入，但目前的调控政策没有将房地产与人口、就业、教育、土地、规划、供应结构等多重因素协同考虑，造成政策碎片化。

陈文静向《证券日报》记者表示，未来政策将在以下几个方面继续跟进：人口、土地与住房联动机制的完善；调控政策与人口落户、义务教育等的统筹协调；二手房交易管理的强化等。

租房“保障”青年居住

“政策要求是要人、房、地挂钩，人口净流入的城市要增加土地供应，主要是为了解决有些地方住房土地供应不足的问题。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐向《证券日报》记者表示，保障性住房和土地供应要与人口数量变化联动起来。

倪虹于4月9日召开保障性租赁住房工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、福州、南宁等6个城市相关人士参加。倪虹在座谈会上强调，人口流入多、房价较高的城市，要科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，落实年度建设计划，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给。积极利用集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设和改建保障性租赁住房，坚持小户型、低租金，尽最大努力帮助新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体缓解住房困难。

4月11日，东莞市住房和城乡建设局发布《东莞住建局“迅速行动，落实‘一城一策’”调控要求》。其中一条，是加快构建



保障性住房、政策性租赁住房 and 特色共有产权房体系。持续加强人才安居建设，拓宽人才住房筹集渠道，加大安居房筹集力度，加快“三限房”试点建设，切实满足不同群体的多层次住房需求。

多种信号表明，只要政策保障好，租房也能提高居住品质。保障性租赁住房、长租房、共有产权房，都是降低青年人买房负担的方式，也是解决大城市住房突出问题的药方之一。

对那些在大城市买房困难的人来说，租购同权后，落户、教育的相关政策也会和住房政策相适应，年轻人想留在大城市就不会那么难了。但要统筹协调“调控政策与人口落户、义务教育”，对二手房的管理则要得到强化。毕竟，学区房通常是二手房市场价格起伏的风向标，而随着存量房交易规模的快速增长，新房、二手房市场联动进一步强化已成楼市交易新特征。

二手房市场强化“管理”

众所周知，二手房市场流动情况通常是开发商判断布局新房市场的风向标之一。此前的调控多聚焦在新房领域，二手房市场似乎没有诸多限制和引导，但今年以来的调控明显不同，已进入严控中介模式。

中原地产研究中心统计数据表示，今年以来，特别是最近一个月内，全国超过

15个城市发布了针对二手房中介、二手房业主限价的政策和通知。比如，杭州、东莞、深圳等城市发布了二手房限价政策；无锡、成都、广州、合肥、北京、上海等城市也在最近针对二手房违规报价、哄抬物价等发布了相关通知与政策。

“对一线、二线城市来说，二手房市场已经占据了市场的主体地位，特别是一线城市，二手房市场占据了市场成交量的80%以上。”中原地产首席分析师张大伟向《证券日报》记者表示，相比新建住宅的价格管控，过去对二手房价格的管控是市场空白点，从深圳等城市开始，最近已经有超过9个城市针对中介、二手房业主等开启定价管控。

张大伟进一步称，从市场趋势看，这一轮二手房价格管控是本轮房地产调控的新事物，深圳二小区成交参考价发布的为各城市提供了“范本”，预计全国一线、二线城市二手房价格管控将成为趋势。

“从近期密集的调控、约谈来看，随着我国经济回升，为了扩大内需，打造消费增长引擎，强力调控已经成为楼市的主基调。同时，配合信贷额度管控，打击经营贷等资金面收紧的政策，房地产市场回升的势头将明显减弱。”李宇嘉向《证券日报》记者表示，预计热点城市房价在上半年达到阶段性高点，下半年成交量将有所回落。部分前期涨幅比较大、外地炒房客比较多的区域，可能出现价格下调。

努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难”，就可以理解为实现“职住平衡”的一种新方法。因为新市民、青年人是就业的主力军，解决了住房问题，他们就能“安居乐业”。

“职住平衡”目标的实现需要进行顶层设计，产业发展、城市建设、居住的硬件与软件、就业人口的培养与吸纳等问题都要考虑在内，国际通行的有效做法之一是建设卫星城。国内很久之前就开展了这方面的尝试。

从上面的分析可以看出，房地产的这两个“衡”目标实现起来并不容易，需要因地制宜、多策并举，更需要夯实地方政府主体责任，房企回归实体经济属性，金融、财税政策则要落到实处。现在，这些工作正在抓紧落实，有的已取得实效。房地产调控正朝着两个“衡”目标前行。

房地产两个非比寻常的“衡”目标

■阎岳

日前，住房和城乡建设部副部长倪虹在约谈五城市政府会商房地产工作时强调，抓紧编制“十四五”住房发展规划，改善住房供应结构。虽然倪虹没有对“十四五”时期住房发展规划做更多介绍，但我们从《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中就可以发现其大致脉络，而其中提到的两个“衡”目标更是非比寻常。

第一个“衡”目标，是“实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展”，出现在纲要的第十二章“畅通国内大循环”第二节“促进资源要素顺畅流动”中。

为什么房地产行业的风险会集聚？原因之一是一类涉房企业（包括部分金融机构）赋予了房地产太多的金融属性，所以才有了“三道红线”政策的出台。

也正因此，要实现均衡发展，首先要弱化房地产的金融属性。

在房地产重回实体经济阵营之后，才能够形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡，也才能实现“促进住房消费健康发展”，进而促进国民经济良性循环。

有人说，房地产正在成为夕阳产业，但现实显然不是这样的。在坚持房住不炒的总基调下，在秉持一城一策的调控思路下，在完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度下，在居民消费升级、提高生活品质的现实需求下，房地产的实体经济特征

和商品属性将更加突出，住房就会成为完整内需体系中的重要一环。房地产行业的温度仍将持续下去。

第二个“衡”目标，是“让全体人民住有所居，职住平衡”，出现在纲要的第二十九章“全面提升城市品质”第四节“完善住房市场体系和住房保障体系”中。

这个目标的前半句比较好理解，也比较好执行。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，辅之税收、金融支持，“住有所居”的目标就能基本实现。

该怎么理解“职住平衡”呢？简单地说，“职住平衡”就是产城融合，让从业者居住在离工作更近的地方，缩短通勤时间。这是一种更高的居住、工作要求。

今年的政府工作报告中提出的“尽最大

一线名酒下沉挤压区域空间 省酒们差异化转型能否突围？

■本文记者 许洁 见习记者 王君

“十四五”开局之年，省酒们该怎么走？

中国酒业协会发布的《中国酒业“十四五”发展指导意见（征求意见稿）》显示，预计“十四五”期间，低度优质化、个性时尚化的新生代系列酒品开发势头不减，与之配套的新时代美酒消费新体验值得期待。优质白酒基酒产能实现再扩容，名酒老酒受追捧。

在这种格局下，留给省酒们的机会在哪里？

名酒高举双品牌战略

近年来，一线名酒价格不断拉升，给整个白酒行业带来了更大发展空间，也为各省龙头酒企带来新的增量空间。但在一线名酒深耕市场、渠道下沉之时，省级龙头酒企也面临着压力。

“中国白酒行业目前处于调整期，主要表现为品牌化与品质化的趋势，并且整体消费多元化，行业品牌开始加速分化，全国名酒与产区名酒势能持续增强，行业集中度进一步提高。”知趣咨询经理、酒类营销专家蔡学飞对《证券日报》记者表示，省酒属于区域强势酒企，一般拥有多个省内、区域市场来支撑业绩基本盘，并且往往拥有超级的单品优势。省酒必须抛弃地域概念，加快跨区域发展，寻找新的增长点，并且积极探索产品结构升级，来应对消费市场的品质化趋势。

在洋河董事长张联东看来，白酒行业正由“黄金时代”转入“白银时代”。“白银时代”是一个竞争更激烈的时代，也是名酒显现竞争优势的时代。因为名酒积累了品质、品牌、文化和规模等诸多优势，在行业的结构化分化中，大多数企业的增长将会变得越来越难，但名酒将是最大受益者。对此，洋河在第104届春糖会上提出了“洋河双沟双名酒”战略。

4月6日，首次出席舍得酒业活动的复星集团掌门人郭广昌释放了公司沱牌、舍得双品牌战略提速信息。郭广昌表示，“未来，希望复星的生态资源能充分嫁接沱牌和舍得，能够让沱牌和舍得一起实现乘数效应。”

省酒差异化转型发展

在中国酒类流通协会专职副会

年内307家公司斥资400亿元回购股份

(上接A1版)

78家公司回购金额过亿元

4月2日，美的集团公告称，截至当日，公司累计回购股份数量为9999.99万股，支付总金额为86.64亿元，由于回购股份数量达到回购方案数量上限10000万股，本次回购方案实施完毕。记者据同花顺(FinD)数据梳理，美的集团此次回购金额刷新了A股单次回购的历史新高。

除了美的集团，截至4月14日，格力电器和歌尔股份年内回购金额超20亿元(含)，分别为52.39亿元和20亿元。综合来看，年内已有78家公司回购金额过亿元(含上述3家)。

从行业来看，年内实施回购的307家公司中，计算机、医药生物和机械设备行业实施回购的公司数量较多，分别有31家、30家和29家。从回购金额来看，截至4月14日，今年以来，家用电器、计算机和电子行业的公司实施回购金额较高，分别为141.80亿元、42.81亿元和27.38亿元。

中钢经济研究院首席研究员胡麒牧在接受《证券日报》记者采访时表示，计算机、医药生物和机械设备行业实施回购的公司较多，一是目前这些上市公司估值偏低，是回购的较好时机；二是这些行业受疫情影响不大，而且数字经济、医药行业的公司在疫情期发挥了独特作用，公司订单充足，现金流充沛，也有资金用来回购；三是这些行业在疫情过后将迎来更大的发展机遇，但目前也面临着技术“卡脖子”的问题，因此对于人才的争夺日趋激烈，会更多采用股权激励等方式更好地留住人才。

“计算机、医药生物和机械设备行业实施回购的公司数量较多，彰显了行业估值优势，盈利向好的前景尚未充分在股价上得以反映。基于发展信心，公司乐于开展回购。”田利辉如是说。

从市值来看，以4月14日收盘价统计，上述307家公司中，市值在百亿元以下的最多，有201家，占比

长刘员看来，当前的白酒行业，马太效应明显，品牌集中度增强，本地市场的争夺和全国化市场的布局都变得更具挑战性。可喜的是，压力之下区域名酒充分发挥地缘优势，大胆探索出创新、灵活的营销模式，逐渐形成了自己独特的道路。在刘员看来，山东景芝、江西四特等优秀企业的探索和思考对酒类流通的发展具有重要的借鉴意义。

“今年是‘十四五’开局之年，消费者对白酒的选择也更倾向于品牌化和高端化，在消费升级和品质升级下，喝好一点、喝少一点的趋势越来越被消费者所接受。同样，拥有好酒这种优势资源的企业也会越来越多，越来越集中。”四特酒有限责任公司副总经理吴生文在春糖会上表示，从国家发展大势来看，国家鼓励创新，不仅是鼓励所谓的新兴行业创新，也鼓励传统行业再升级，这让整个白酒行业焕发出前所未有的生机。基于此，吴生文认为，个性化风味趋势、坚持品类高端化趋势以及文化自信将成为省酒龙头企业的机会。

景芝酒业股份有限公司总经理来安贵则从三个方面向《证券日报》记者讲述了省酒龙头的发展核心：第一，坚守品类，只有坚守品类才能引领高质量发展新优势；第二，坚守品质，提升高质量发展硬实力；第三，坚守品牌，激发高质量发展新动能。

“品质是品牌的保障和生命。做什么香型不是关键，关键是高品质和舒适性。”景芝酒业股份有限公司董事长刘全平对《证券日报》记者表示，在名酒下沉、消费多元、竞争激烈的背景下，景芝酒业通过打造芝香特色香型品类，凸显差异化优势。

“产品创新、组织变革和渠道重建，将成为省酒坚守阵地的主要武器。以产品创新唤醒新消费群体，以品牌内容故事化实现融媒体分发，以产品、市场、品牌、销售合一的组织变革支撑内部创新行动。”中原基金执行合伙人晋育峰对《证券日报》记者表示，对省酒而言，一二线的降维挤压是常态，酱酒势力的侧翼冲击是常态，数字零售新品牌的突袭也是常态。

事实上，在新一轮消费结构升级背景下，随着多元化、个性化意识的崛起和强化，消费者对白酒香型的消费需求也在发生变化。在白酒市场同质化严重的背景下，景芝酒业通过打造芝香特色香型品类，凸显差异化优势。

“产品创新、组织变革和渠道重建，将成为省酒坚守阵地的主要武器。以产品创新唤醒新消费群体，以品牌内容故事化实现融媒体分发，以产品、市场、品牌、销售合一的组织变革支撑内部创新行动。”中原基金执行合伙人晋育峰对《证券日报》记者表示，对省酒而言，一二线的降维挤压是常态，酱酒势力的侧翼冲击是常态，数字零售新品牌的突袭也是常态。

李宁回应“天价鞋”：设置“门槛”规避炒鞋

■本报记者 矫月

此前有消息称，李宁韦德之道4全明星银白款在得物App上的售价已高达48889元，而其参考售价为1499元，涨幅达31倍。这一情况也引发广泛关注，一时间，李宁“天价鞋”、炒鞋团等话题成为热点，其中更有人将矛头指向了品牌商。

“近期，无论是‘新疆棉事件’还是李宁在河南走秀的新闻，都将李宁推向了热搜榜，但我们不希望因为‘天价鞋’上热搜。”李宁公司相关人士在与《证券日报》记者交谈时表示，“‘天价鞋’出现在第三方平台，而不是李宁官网，我们查过，该平台虽然将鞋价标高，但并没有交易量。”

虽然大众对于“天价鞋”有各种猜测和评价，但是李宁公司希望消费者能够理智消费。“我们更希望将鞋卖给需要的人，而不是被人买走借机牟利。”

“天价鞋”背后现炒鞋团

对于备受关注的“天价鞋”一事，李宁公司相关人士向《证券日报》记者表示：“我们调查的结果显示，第三方平台挂出的李宁鞋是几年前的老款式，目前这款鞋在李宁公司已经不再生产。如此也不清楚为何会有网络平台以如此高价售卖李宁鞋。”

事实上，“被涨价”的不仅李宁一家，记者注意到，在得物App上，安踏哆啦A梦联名休闲板鞋白黑款的售价也被标为4599元，而参考售价仅为499元，涨幅超过8倍。

对于得物App上出现“天价鞋”的情

况，有业内人士向《证券日报》记者表示，这很可能是一种炒作的噱头，目前，得物App已将“天价鞋”下架，但这个平台和炒鞋团”却通过这次事件被更多人所周知。

据了解，在受到多方质疑后，得物App日前下架了三款“天价鞋”，包括李宁韦德之道4全明星银白款、李宁韦德之道7wow7 The Moment超越限量款粉色款和安踏哆啦A梦联名休闲板鞋白黑款。同时，得物App发布声明称，这是卖家设定的价格，“并无买家成交或极少有买家成交”。此外，得物App表示，对全平台商品进行核查，另发现20款球鞋存在卖家标价价格波动较大的问题，并对这些球鞋做了下架处理，并对3名涉嫌恶意影响商品标价波动的卖家采取封禁措施。

炒鞋背后的风险

“天价鞋”背后的炒鞋利益链再次引发关注。在网络上甚至流传着“70后炒股，80后炒房，90后炒币，00后炒鞋”的说法，不少炒鞋教程也开始流传。

有业内人士向《证券日报》记者介绍称，炒鞋的圈子其实很小众，主要源于一些喜爱鞋的团体。这是一种市场投机的手段，其中的风险比较大。

有熟悉炒鞋行为的消费者表示，“以前曾有炒鞋者通过垄断一种鞋的方式炒高鞋价，还有炒鞋者依靠软件在网上抢鞋，这都让消费者无法顺利买到心爱的鞋，只能从炒鞋方的第三方平台购买。”

记者采访了解到，并不是所有的鞋都能炒。炒鞋者想要借此赚钱既要有眼光，也需要运气。有炒鞋者表示：

“‘新疆棉事件’后，那些耐克、阿迪达斯等品牌鞋的炒鞋者都亏了，大批存货卖不出去。”

现如今，随着国货的兴起，李宁、安踏等国内品牌成为炒鞋团重点投资的目标。“其实，好几年前就有炒鞋团开始对一些限量款国产鞋进行囤货。”有业内人士向《证券日报》记者表示，“以前就有国产品牌的鞋被炒到万元以上，但没有这次这么离谱。”

北京市京律师事务所律师孟博律师向《证券日报》记者表示，近年来，“鞋圈”乱象不断，由炒鞋所引起的民事纠纷、刑事犯罪并不少见。此前，中国人民银行上海分行的简报显示，炒鞋背后可能存在非法集资、非法吸收公众存款、金融诈骗、非法传销等涉众型经济金融违法犯罪。

孟博提醒称：“消费者需提升风险意识，对于炒鞋行为要保持理性，不要被所谓的暴利所迷惑，不要盲目投机，以免遭受损失。”

多因素导致鞋款断货

李宁公司相关人士向《证券日报》记者表示：“一般来说，炒鞋的人并不是什么鞋都炒，而是有特定的目标。比如限量款、爆款或合同款等小批量发售的产品。”

事实上，球鞋爱好者对于买不到鞋也是怨念颇多，多数人认为品牌商应该加大生产量，更有人认为限量款买不到是因为商家采取饥饿营销策略。

对此，李宁公司相关人士向《证券日报》记者表示：“公司生产产品会先做市