

# 应对楼市“非理性” 限涨限跌都有“令”

■本报记者 杜雨萌 昌校宇

二手房成交参考价机制与多地“限跌令”并存,这看似矛盾的表象背后,实际是楼市发展区域分化背景下,“稳房价”的不同表现形式。

近日,《证券日报》记者梳理各地楼市政策注意到,由于年内少数城市的房地产市场持续升温,为实现楼市“三稳”,实施了二手房成交参考价机制;同时,下半年以来,为实现房地产市场平稳健康发展,亦有部分城市推出“限跌令”。这一局面究竟成因如何,《证券日报》记者近日展开调查。

## 少数城市 设定二手房“参考价”

二手房成交参考价机制,主要源于深圳楼市的持续过热。

据《证券日报》记者梳理,去年4月份至今年1月份,深圳二手住宅销售价格指数连续10个月实现同比两位数增长。针对上述情况,今年2月8日,深圳市住房和建设局发文建立二手房成交参考价格发布机制,同时发布了深圳3595个住宅小区二手房成交参考价格。在该政策出台后,深圳多家银行亦明确表态,将二手房成交参考价格作为按揭贷款的参考依据。

如今,半年时间已过。深圳住建局数据显示,8月份,深圳二手房成交23.3万平方米(2520套),同比下跌77.28%。其中,二手商品住宅成交19.54万平方米(2043套),同比下跌79.96%。

谈及二手房成交参考价机制,深圳市民毕女士告诉记者,“最近几个月,能明显感觉到二手房市场有所降温,尤其是我一直关注的百花片区学区房,价格降幅很大。而且,不只是二手房,法拍房的热度似乎也在下降。”

据毕女士介绍,前段时间该区域有一套起拍价与二手房参考价相当的法拍房流拍,虽然这套法拍房的价格低于此前市场成交价约180多万元,但仍然流拍。“我认为这是一个信号,说明深圳楼市的调控措施已起到降温作用。作为意向购房者,我的心态已回稳,准备继续观望。”

“虽然二手房价格本身无法像新房一样直接限价,但并不代表二手房价格不能被有效管控。”58安居客房产研究院分院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示,二手房的价格变化对于房地产市场的整体稳定意义重大,尤其是在一些二手房成交量已经占据一半、以存量房为市场主体供给

楼市稳定  
既要防止房价大涨  
也要防止房价大跌

各城市房地产市场分化  
一是不同城市的需求增长存在差异  
二是受土地供应节奏和库存影响,不同城市的市场供求状况亦存在明显差异

因此需要因城施策,以保障房地产市场的整体平稳健康发展



的城市,二手房价格的稳定更是起到举足轻重的作用。整体来看,建立二手房成交参考价机制,确实能最大程度稳定市场对二手房价格的预期。

据记者不完全统计,截至目前,至少已有广州、成都、西安等10个城市建立了二手房成交参考价机制;此外,部分城市还通过二手房挂牌价核验等方式,加强对二手房价格的管控。

例如,成都市民肖先生告诉记者,“我于6月底看中一套房主报价180万元的二手房,先行支付了5万元定金和1.8万元中介服务费。可就在按揭首付的两个月时间里,该二手房的房价已跌至160万元,为及时止损,我取消了买房计划,已支付的6.8万元也打水漂了。”肖先生的经历,在一定程度上反映出成都楼市的降温。

此外,上海市某房产中介工作人员亦向记者透露,上海二手房价格从去年四季度开启上涨模式,至今年年初达到高点。随着政策面出手稳房价,目前全市二手房价格基本处于横盘状态,甚至个别地段出现房价下跌。从数据上看,8月份上海二手房成交量环比、同比均有不同程度下跌。

## 部分城市明确“限跌令” 防控房价非理性“跳水”

下半年以来,相较于个别热点城市升级调控政策让楼市“退烧”,部分

三四线城市则推出了截然不同的楼市政策——“限跌令”。

例如,日前江阳市住建局发布《关于进一步促进房地产市场健康稳定发展若干事项的通知》,要求商品房实际成交价格不得高于备案价格,严禁低价(如低于成本价、变相降价等)倾销、打价格战,坚决杜绝恶性竞争、降价降质、逾期交付等违法违规行为。除此之外,沈阳、桂林、昆明、唐山等地亦先后推出类似政策。

“楼市稳定,既要防止房价大涨,也要防止房价大跌。”张波解释称,今年以来,各地的楼市调控措施主要表现为控制房价上涨,尤其是热度过高的城市,其出台政策的力度也明显增强。但随着调控不断深入,房地产市场的分化趋势也在加剧,即部分城市的楼市成交量持续低迷。

以江阴为例,江阴510房产网发布的数据显示,8月份江阴全市商品房成交975套,环比下跌14.77%,同比下跌59.49%。其中住宅成交780套,环比下跌22.92%;非住宅成交195套,环比上涨47.73%。截至9月1日,江阴可售房库存约在13个月左右。

易居研究院智库研究中心总监严跃进对《证券日报》记者表示,从目前部分城市推出的“限跌令”来看,其本质在于库存较多,去化周期长且人口虹吸能

力相对偏弱,由此导致房企营销出现乱象,进而造成交易秩序的混乱。

一位不愿具名的业内人士向记者表示,三四线城市的房地产商出现降价销售、打价格战等行为,归根结底还是为了快速回笼资金。在房企“三道红线”、贷款集中度管理以及重点城市土拍“两集中”政策实施的背景下,今年房企资金管控能力受到很大挑战。而在部分房屋供给量较多的城市,其需求量无疑是小于供给量的,购房者是有限且固定的。在这种情况下,“以价换量”成为房地产商的首选。

在“稳房价、稳地价、稳预期”的基调下,“限跌令”的存在就显得很有必要。严跃进表示,房价的无序下跌易引起恶性竞争,从这个角度看,限制房价下跌有利于市场预期的稳定。

事实上,近年来我国房地产市场运行特征发生了明显变化,从区域市场来看,分化加剧的态势比较明显。

在张波看来,各城市房地产市场的分化,亦是基本面的体现。一方面,不同城市的需求增长存在差异,一二线及热点城市的人口流入,是需求增长直接推动因素;另一方面,受土地供应节奏和库存影响,不同城市的市场供求状况亦存在明显差异,这也导致市场对于调控的敏感度有所不同。因此需要因城施策,以保障房地产市场的整体平稳健康发展。

## 高管访谈

### 中信建投证券投行委委员、董事总经理李旭东:全力支持北交所建设 致力服务专精特新企业

■本报记者 昌校宇

设立北京证券交易所(以下简称“北交所”)被官宣后,券商在兴奋之余,也迅速发力布局新三板业务,助力中小企业发展。

作为新三板市场的重要见证者和参与者,中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投证券”)表示,将支持北交所建设为己任,优先进行资源配置,继续保持在新三板和北交所市场的领先地位。

为探寻其相关业务“全景图”,《证券日报》记者对中信建投证券投行委委员、董事总经理李旭东进行了专访。

## 以服务科创为使命 坚守新三板十余载

理解设立北交所的部署,应在全面深化新三板改革的大逻辑之下。

时间回拨至2011年3月份,彼时,中信建投证券基于对新三板的深刻理解和科创企业的责任担当,将新三板确定为战略性业务。李旭东介绍,“新三板主要服务创新型中小企业,甄别项目质地非常关键。中信建投证券坚持‘以投资的眼光遴选项目’的理念,重点考察公司行业前景、竞争优势和成长空间。遵循这一思路,中信建投证券发掘和服务了一批颇具潜力的优秀企业。”

据介绍,十年来,中信建投证券累计推荐挂牌企业超450家,累计为挂牌企业募集资金超320亿元,均位居市场前列。在主办券商年度执业质量评价中始终位居一档,逐渐成为新三板市场的领军投行之一。正是由于对新三板市场的深耕和对服务科创的坚守,中信建投证券挖掘了一批优质科技企业,其科创板首批保荐上市家数、创业板注册制首批保荐上市家数、精选层改革首批保荐家数均位居行业第一。

2019年10月25日,新三板全面深化改革被证监会官宣。李旭东认为,经过不断深化改革,新三板的融资交易规模不断提升,估值定价能力持续改善,财富效应逐渐显现,资源配置功能不断夯实。尤其是精选层设立一年多来,总体运行平稳,各项制度创新经受了市场考验,吸引了一批优质企业挂牌交易,为进一步深化改革、设立北交所打下了坚实的企业基础、市场基础和制度基础。

## 北交所需结合自身特点 差异化发展

设立北交所是我国资本市场高质量发展的又一“重头戏”。李旭东表示,增强资本市场枢纽功能,全面实行股票发行注册制,提高直接融资比重,服务国家创新驱动战略,已经成为当前资本市场改革的主旋律。设立北交所是关键一步,对资本市场高质量发展举足轻重。

李旭东进一步表示,设立北交所可以弥补资本市场服务中小企业的短板。中国经济的持续健康发展,既要发挥举国体制的优势,也要激发和释放广大中小企业的活力。随着注册制的成功推出,科创板、创业板在服务中小企业方面已取得显著成效。但受限于准入条件、投资门槛等方面的制约,处于发展初期、产业化尚需培育的中小企业登陆资本市场还有难度。北交所的设立可以服务更早、更小、更新的市场投资者传递市场信心,传递市场投资机会,自然会为精选层企业带来更多的场外资金,促进精选层板块的整体活跃,保证北交所顺利开市。

常春林表示,随着各项业务规则开始征求意见,北交所开市渐行渐近。机构调研精选层企业,或将有效提高精选层市场的成交量和成交额,丰富精选层市场投资者结构类型,进而增强新三板市场价值发现功能,显著提升新三板市场流动性水平。

# 四地四机构率先试点养老理财产品 专家:风险收益匹配方面更加灵活

■本报记者 刘琪

日前,养老金融改革推出重要举措——银保监会制定并发布《关于开展养老理财产品试点的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》显示,自2021年9月15日起,工银理财有限责任公司在武汉市和成都市,建信理财有限责任公司和招银理财有限责任公司在深圳市,光大理财有限责任公司在青岛市开展养老理财产品试点,试点期限暂定一年。试点阶段,单家试点机构养老理财产品募集资产总规模限制在100亿元人民币以内。

对于进行这一试点的意义,银保监会指出,试点工作有利于丰富第三支柱养老金融产品供给,培育投资者“长期投资、长期持有、价值投资、审慎投资、合理回报”理念,满足人民群众多样化养老需求。

## 9月份已有3家精选层企业迎机构“登门”调研

■本报记者 昌校宇

《证券日报》记者从全国股转公司官网梳理相关公告注意到,自“设立北交所”官宣以来,已有两家精选层企业接待了机构调研,其中,朱老六于9月10日接待了两家机构投资者的网络调研;旭杰科于9月9日接待了两家机构投资者的现场调研。

而在9月3日,星辰科技发布公告称,公司于9月1日接待了3家机构的调研。记者注意到,与今年前8个月的情况对比来看,这是首次出现单月10天内有3家精选层企业迎来机构“登门”的情况。至此,年内机构调研精选层企业数量已增至17家。

从调研内容来看,精选层企业的业务情况、产能情况、竞争优势、研发计划、发展战略等颇受机构投资者关注。

例如,朱老六被问及公司未来一年、三年、五年的发展策略如何,产品多元化发展策略如何;旭杰科技被要求介绍公司装配式建筑与传统现浇工艺相比质量如何,优势在哪。此外,朱老六和星辰科技均被问到研发投入等情况。

北京南山投资创始人周运南告诉《证券日报》记者,“设立北交所”官宣后,各类机构更加密集地调研精选层企业,主要因素有两方面:一是受精选层平移北交所这个重大政策利好的刺激;二是看中精选层平移的历史性机会,在北交所开市前加大对精选层的投资力度。

周运南进一步分析称,密集机构调研表明精选层公司已经有较好的投资吸引力,也表示投资机构逐渐重视精选层的投资机会。企业接待机构调研,既是精选层投资关系的核心内容,也是

企业向广大机构充分展示发展潜力和成长魅力的重要舞台,是听取机构良好建议的主要渠道。投资机构通过调研,既可以实地考察公司的生产经营情况,又可以面对面地认识管理层,了解企业发展战略,评估企业真实投资价值,为机构自身或其服务的客户提供投资建议。

北京利物投资管理有限公司联合创始人常春林在接受《证券日报》记者采访时表示,机构开始密集调研精选层企业,说明越来越多的精选层企业受到机构投资者的关注。另外,去年在精选层挂牌的企业,其公开发行人募项目即进入回报期,公司业绩将出现良性增长,带动股价上升。

事实上,以往新三板公司不太受人机构投资者的“法眼”,因此调研并不常见。但是,随着新三板全面深化改革及

试点理财产品应充分发挥理财业务成熟稳健的资产配置优势,创设符合长期养老需求和生命周期特点的养老理财产品,推动养老理财业务规范发展,积极拓宽居民财产性收入渠道。

养老理财产品应如何与普通理财产品形成错位?盘和林认为,养老理财产品应强调长期性、稳定性,同时兼顾灵活性,尤其是在风险收益匹配方面更加灵活。养老理财产品和普通理财产品的错位主要体现在养老产品的长期性,无论是选择理财产品的投向,还是理财产品的人资方式,都体现了长期性。

“普通理财产品主要是短期低风险产品,以及长期或者不定期高风险股权投资产品。而养老型产品应该定位长期低风险产品,通过复利原理获取较高收益,为客户将来的养老提供保障。”王诗强表示。

北交所建设的推进,这种情况正在发生变化。

周运南认为,随着北交所开市准备工作的推进,以及精选层行情火热,会有越来越多的机构关注精选层板块,也会有越来越频繁的调研活动,机构和企业的双方都会慢慢向A股看齐,调研将成为常态化。机构对精选层的调研,会向更多层次资本市场传递信心,传递市场投资机会,自然会为精选层企业带来更多的场外资金,促进精选层板块的整体活跃,保证北交所顺利开市。

常春林表示,随着各项业务规则开始征求意见,北交所开市渐行渐近。机构调研精选层企业,或将有效提高精选层市场的成交量和成交额,丰富精选层市场投资者结构类型,进而增强新三板市场价值发现功能,显著提升新三板市场流动性水平。

更多精彩内容报道,请见——

## 证券日报新媒体



证券日报之声



证券日报APP

本版主编沈明 责编陈炜 制作曹秉琛  
E-mail:zmxz@zqrb.net 电话 010-83251785