

年内百余城市出台稳楼市新政 支持多孩家庭购房或成调控新趋势

■本报记者 吴奕萱
见习记者 郭霖霞

近期,房地产行业暖风频吹。据《证券日报》记者不完全统计,今年以来已有138个城市发布了稳楼市政策,包括降首付、公积金贷款额度提升、给予购房补贴、取消限购等。其中,支持多孩家庭购房需求成为各地优化楼市调控政策的重要方向之一。

各类调控政策频出

受多重因素影响,自2021年下半年以来,国内楼市整体趋冷。据国家统计局数据显示,今年1月份至4月份,全国商品房销售面积39768万平方米,同比下降20.9%;商品房销售额37789亿元,同比下降29.5%,其中,住宅销售额下降32.2%。

在此背景下,从中央到地方,各类调控政策不断出台。5月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布新一期贷款市场报价利率(LPR),其中5年期以上LPR下调15个基点至4.45%,这是自LPR改革以来创下的单次最大降幅。

5月15日,中国人民银行、银保监会发布通知,调整差别化住房信贷政策,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点。

与此同时,多地纷纷放宽楼

市调控政策。如济南、天津、南京等地明确提高公积金贷款额度;银川、泰安、阜阳等地明确降低首套房首付比例或公积金贷款首付比例;周口、淄博、镇江等地则相继出台政策,给予购房补贴或契税补助等。

中国房地产数据研究院院长陈晟在接受《证券日报》记者采访时表示:“整体来看,在‘房住不炒’前提下,近期出台的楼市调控政策以刚性需求和改善性需求为两个重要着力点,提振住房消费。各地‘因城施策’做出合理的政策调整,以达到稳楼市的目的。”

浙江大学管理学院特聘教授钱向劲对《证券日报》记者表示:“今年以来特别是进入5月份,各地楼市调控政策频出,且内容更加丰富,政策力度加大,逐步触及限贷、限购等调控政策。不排除后续有更大力度的楼市支持政策。”

关注多孩家庭住房需求

记者梳理各地楼市调控政策发现,面向特定群体尤其是多孩家庭推出的购房支持政策越来越多。自4月下旬以来,已有包括武汉、泸州、杭州、东莞在内的多个城市在发布的楼市调控政策中特别提及多孩家庭住房需求。

其中,武汉、东莞、沈阳、南京、无锡等城市在相关调控政策中提到“二孩或三孩家庭,允许新增购买一套住房”。扬州明确生育二孩及以



上家庭购房,可不适用现行限购政策;杭州则将门槛提高至三孩。

除了优化限购政策外,多地面向多孩家庭推出了购房补贴。如泸州在政策中提及,按国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭,在中心城区建设用地范围内购买首套或二套新建商品住房的,按购房款总额的2%给予一次性购房补助。

此外,还有多个城市明确提及,对多孩家庭的贷款额度可在最高贷款限额基础上上浮。例如,云南省楚雄市5月19日发布文件,明

确提高住房公积金贷款额度,单职工和双职工分别调整为35万元和60万元,高层次人才、二孩和三孩家庭分别再上浮50%、10%和20%。

IPG中国首席经济学家柏文喜在接受《证券日报》记者采访时表示,这将有有效满足购房群体尤其是二孩及以上家庭的合理住房需求,缓解多孩家庭住房难、住房紧的压力,同时提升市场交易活跃度,对于推进人口生育政策也有一定助力。

那么,是否还会有其他城市跟进出台针对多孩家庭的购房政策呢?陈晟认为,“支持多孩家庭购房相关政策响应了近年来鼓励生育的政策导向。在房地产政策上对多孩家庭进行相应的倾斜和鼓励,或会成为楼市调控新趋势。预计相关政策会不断完善深化,此后还会有其他城市跟进出台类似政策。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,越来越多的城市在购房政策上综合考虑生育和抚养等方面的因素,这正成为楼市调控优化的方向之一。

武汉出台措施支持合理住房需求 解除限购经开区率先起跑

■本报记者 李万晨曦

5月22日凌晨,武汉经开区官方微博发布消息称,为支持刚性和改善性购房者合理需求,促进房地产市场平稳健康发展,自当日起,武汉经开区的沌阳、沌口、军山新城区域从原限购区域调整为不限购区域。

尽管该消息随后被删除,但仍引发广泛关注。当日下午,武汉经开区官方微博再次发布消息称,武汉经开区全面取消住房限购政策。

四大远城区全部解除限购

记者注意到,5月22日下午,湖北省人民政府官方抖音账号“湖北发布”发布视频称,武汉四大远城区全部解除限购,四大远城区包括江夏区、东西湖区、经开区、黄陂区。该视频显示,查阅武汉住房保

管办事服务官方微信小程序,四大远城区已经不在资格核查区域。

5月23日,该抖音视频被删除。不过,《证券日报》记者从多个渠道求证得知,消息虽删,但政策依然执行,武汉四大远城区解除限购一事是真实的。

一位不愿具名的银行人士在接受《证券日报》记者采访时表示,现在武汉楼市成交量低迷,一是客群信心不足,武汉房价偏贵;二是收入低不稳定,买房意愿不强。此次经开区首先解除限购,或对房地产市场回暖有一定作用。从银行方面来看,无论是开发端还是销售端,政策都有所回暖,但整个行业的回暖还取决于消费意愿和消费能力。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,此次房地产放松政策主要具有三个特点:一是热点二线城市或新一线城市的政策放松成为大趋

势,此前南京、杭州、成都等城市放松后,对于武汉放松相关政策的期望和呼声较高,符合预期;二是此次放松是局部的放松,也是近期各地放松的一种特征,即对郊区市场进行放松,有助于落实差异化的调控政策;三是此次放松属于限购放松,客观上有助于促进武汉郊区市场的项目去库存,也有助于提振市场行情。总体上看,当前此类政策放松叠加其他政策,将发生积极效应。

二孩三孩家庭可购第三套

5月21日,武汉市建立和完善房地产市场长效机制领导小组办公室发布消息称,出台支持刚性和改善性住房需求,加大金融支持力度等多项措施,促进武汉市房地产市场良性循环和健康发展。

其中,在支持刚性和改善性住房需求方面,对父母来汉投靠子女

或子女来汉投靠父母的武汉市户籍居民家庭,且在武汉市已有2套住房的,在限购区域可新购买1套住房(含新建商品住房和二手住房,下同);对符合国家生育政策生育二孩或三孩的武汉市户籍居民家庭,且在武汉市已有2套住房的,在限购区域可新购买1套住房;对限购区域内首次购买普通住房的非武汉市户籍居民家庭,在武汉市缴纳社会保险或个人所得税年限由2年调整为1年。

此外,武汉市还将引导金融机构在防范风险的前提下支持房地产开发企业的合理融资需求,稳定增加全市房地产开发贷款投放;加大个人住房贷款投放力度,缩短贷款审批发放周期,积极支持居民家庭合理的住房资金需求;加大对长租房市场、保障性住房建设的金融支持力度;同时,维护房贷市场秩序,加强消费贷款、经营性贷款管理,防

范信贷资金违规流入房地产市场。

而5月13日发布的《武汉市加大纾困帮扶力度促进市场主体恢复发展若干措施》,共提出32项措施,其中第31项和第32项针对房地产行业,分别从资金监管和预售申报条件上,提高监管资金使用效率,优化房地产预售管理,加快企业资金回笼,缓解开发商压力。

某连锁品牌房产中介武汉门店的工作人员告诉《证券日报》记者,“目前新房成交量有所回升,购房者很理性,预计短期内会有一波客户买房,中期市场可能会平稳过渡。”

“此次武汉针对三类群体放松了限购政策,包括投资家庭、多孩家庭、非本地家庭。”严跃进表示,这具有很大的启发意义,即针对目前社会关注的各类人群进行定向放松,尤其是针对多孩家庭放松购房政策,确实是目前各地调控政策的主流做法。

深市三大核心指数样本公司2021年业绩稳步增长 市场引领表征功能凸显

■本报记者 邢萌 见习记者 郭冀川

5月23日,记者从深交所获悉,深市三大核心指数样本公司2021年经营状况良好。数据显示,深证成指方面,制造业样本公司营收、净利润同比增速均超30%;创业板指方面,战略性新兴产业平均研发强度逾9%;深证100方面,连续三年分红的公司达82家。

市场人士认为,深市三大核心指数样本公司2021年整体业绩保持平稳增长,充分体现资本市场推动科技创新和实体经济高质量发展的枢纽作用,深市核心指数市场引领表征功能进一步凸显。

深证成指 彰显深市基本面良好

指数市场代表性良好。截至2022年4月30日,深证成指对深市A股的总市值覆盖率达68%。2021年年报数据显示,深证成指样本公司全年实现营业收入11.91万亿元(指数年报分析剔除ST易购异常影响),占深市的65%;实现净利润8620亿元,占比88%;现金分红合计3077亿元,占比76%,较好反映深市

整体基本面。

制造业公司表现亮眼。按照证监会行业分类标准,深证成指样本公司中共有332家制造业上市公司,权重占72%(按市值统计,下同),高于市场其他主要指数。2021年年报数据显示,深证成指制造业样本公司实现营业收入8.21万亿元,同比增长32%;实现净利润6453亿元,同比增长37%。

新兴产业动能显著。从战略性新兴产业角度划分,深证成指中属于此类的有271家样本公司,权重占64%。九大战略性新兴产业均实现营业收入正增长,七大产业实现收入和盈利双增长。深证成指样本公司研发投入持续增加,自主创新能力提升,平均研发投入6.6亿元,平均研发强度6.4%,大幅高于3.3%的深市整体水平。

创业板指 三年累计涨幅166%

2021年年报数据显示,创业板

指100家样本公司全年实现营业收入1.13万亿元,同比增长25%,其中89家收入正增长,69家收入连续3年增长。值得欣慰的是,在全球经济复苏放缓的情况下,创业板指样本公司海外业务呈现快速复苏态势,海外收入连续两年大幅增长,2021年同比增长54%,近两年平均增长69%。创业板指样本公司盈利能力突出,净资产收益率12.6%,全年实现净利润1238亿元,同比增长25%,其中71家公司净利润正增长,52家连续三年正增长。

创业板指聚焦创业板市场优质创新创业企业,其中战略性新兴产业上市公司共86家,权重占84%,营业收入占67%,净利润占87%,平均研发强度达9.1%。绿色产业样本公司发展势头尤为强劲,新能源汽车、新能源、节能环保产业净利润分别同比增长156%、65%、51%。创业板指样本公司坚持科技创新,超过九成公司为高新技术企业,近五成具备国产替代“自主科技”属性,平均持有专利数量175件。

注册制公司成为创业板指“新势力”。创业板改革并试点注册制平稳落地实施以来运行情况良好,既为市场注入新活力,也为创业

板指引入源头活水。指数当期样本中有10家为创业板注册制公司,权重占4.3%,为指数贡献了26%的营业收入和11%的净利润。

2019年至2021年,创业板指三年累计涨幅166%,收益率在全球主要指数中领先。今年以来,全球资本市场普遍回调,创业板指波动有所加大,目前指数市盈率为39倍(剔除亏损样本),处于发布以来历史相对低位。与此同时,投资者普遍看好创业板长期成长潜力,市场投资意愿增强,跟踪创业板指的ETF产品出现较大规模的净申购,今年4月底与年初相比,ETF份额增长95%,资金净流入超过166亿元。

深证100 吸引中长期资金配置

深证100是深市旗舰产品指数,也是国内最早定位于投资功能的指数。自2003年1月2日发布以来,指数累计收益435%,年化收益9%。深证100兼具蓝筹与成长特色,为中长期资金配置深市核心资产提供良好投资标的,受到机构投资者青睐。据2021年基金年报数据,规模最大的深证100指数产品——易方

达深证100ETF(159901)机构投资者持有比例达79%。

深证100汇聚深市龙头企业,对深市A股的总市值覆盖率达到42%,样本公司全年实现营业收入5.7万亿元,占深市公司总营收的31%;实现净利润5261亿元,占深市公司总净利润的56%。深证100市场蓝筹属性显著,盈利能力突出,有72家样本公司位居细分行业龙头地位(市值或营收排名前10%),净资产收益率为13%。

按照国证行业分类,深证100市值中信息技术占22%、工业占16%、主要消费占15%、可选消费占13%、医药卫生占12%,行业结构均衡,与标普500等发达市场指数行业结构相近。业绩增速方面,原材料、电信业务、信息技术行业引领优势明显,行业样本公司净利润分别同比增长95%、52%、50%。

2021年年报数据显示,深证100样本公司中共有92家披露现金分红预案,现金分红金额合计1794亿元,占深市公司分红总额的44%。其中,分红比例在30%以上的公司有43家,50%以上的有20家,连续三年分红的公司有82家,切实提升投资者市场获得感。

转入退市板块绝非“新三板上市” 投资者莫当“末日接盘侠”

■本报记者 吴晓璐

5月23日是东电退的最后一个交易日,当日该股成交量达5076.11万股,环比增52%。《证券日报》记者在东电退股吧浏览发现,有多位投资者称自己在当日买入该股,将在新三板卖出。“买1000手进新三板”“去新三板,相当于新股上市”……

对此,接受采访的专家认为,在最后交易日买入基本等同于赌博,转入退市板块绝非“新三板上市”。退市板块成交量极低,被强制退市的公司大多已经不具备持续经营能力,未来极有可能从退市板块退出。随着A股退市常态化,将有大量退市公司进入退市板块,投资者若炒作退市股,大概率将亏损。

炒作退市股 大概率面临亏损

投资者口中的“退市公司转入新三板”,实际是转入全国股转公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块,简称“退市板块”。

“投资者在退市整理期买入,基本属于赌博。”武汉科技大学金融证券研究所所长董登新在接受《证券日报》记者采访时表示,被强制退市的公司大多都是“僵尸企业”和“壳公司”,已经不具备持续经营能力,一旦退市几乎没有翻身的希望。

4月29日,证监会发布《关于完善上市公司退市后监管工作的指导意见》,强化退市程序衔接,加强退市公司监管,加强投资者适当性管理;同日,沪深交易所、全国股转公司和中国结算发布《关于退市公司进入退市板块挂牌转让的实施细则》(以下简称《实施办法》)。根据《实施办法》,个人投资者申请参与退市公司交易的,需要满足2年交易经验和50万元资产的门槛,并签署《风险揭示书》。

进入退市板块绝非等同于新三板挂牌或新股上市。“退市公司进入退市板块只是一种过渡,缓冲对投资者的影响。退市公司面临的不确定性较大,风险较高。从长期来看,投资者利益无法得到保障,更可能带来亏损。”中国人民大学财政金融学院金融学教授郑志刚在接受《证券日报》记者采访时表示。

年内42家公司 收强制退市通知

实际上,A股常态化退市帷幕早已拉开。记者据上市公司公告梳理,5月23日,长动退摘牌;5月24日,退市拉夏、退市中新将摘牌,至此,年内强制退市摘牌公司达6家。此外,还有11家被终止上市的公司已进入退市整理期;25家公司已经收到交易所终止上市事先告知书,这意味着,今年以来合计有42家公司收到强制退市通知。

某券商分析师在接受《证券日报》记者采访时表示,今年以来,A股强制退市公司数量增加,退市新规效果显现。其中,财务类强制退市公司数量增多,被强制退市的42家公司中,财务类强制退市公司的数量占比达到90%以上。这也意味着随着注册制改革稳步推进和A股市场退市常态化,未来上市公司质量将进一步提高。

中国银行研究院博士汪惠青对《证券日报》记者表示,今年以来退市公司数量增长,体现出了监管层“应退尽退”、从严监管、强化退市“刚性约束”的态度。

而在上述25家收到交易所终止上市事先告知书的上市公司中,有12家向交易所提交了听证申请。

“退市新规在细节上进行了诸多完善,压缩了以往退市规则中存在的规避空间。可以说,上市公司但凡缺乏上市流通必要条件或者存在严重侵害公众利益的行为,都会被肃清出局并受到相应的惩戒。”汪惠青表示。

郑志刚表示,在终止上市前,给上市公司一个申辩机会,是所有资本市场的通行做法,也是资本市场法治化进程的一个重要体现,退市程序亦走向规范。

各方合力 推动A股“优胜劣汰”

今年以来,应退尽退理念深入人心,退市新规得到有力执行。在上述42家触及强制退市指标的公司中,有28家被会计师事务所出具非标审计报告,多家上市公司在发布年报业绩预告后即收到交易所问询函。

汪惠青对记者表示,有效的退出机制能够促进证券市场自我更新,提升上市公司的外部监管能力并优化交易双方的资源配置。今年以来,监管部门不断强化事中事后监管,强调和督促审计机构发挥好“看门人”职责,加速资本市场“优胜劣汰”。

谈及未来,郑志刚表示,随着注册制改革稳步推进,市场化程度进一步提升,投资者保护机制完善,资本市场更加成熟,企业可以根据经营发展状况,理性做出上市或退市选择。除了强制退市,未来主动退市数量也会增加。

上述券商分析师认为,退市制度的有效落实需要多方面制度的配套协同,同时也要求各方严格履行自身职责。一是保荐机构在保荐环节需要加强对公司资质的筛查;二是加强上市公司信息披露,尤其是退市公司需要积极与各方沟通,稳定市场预期;三是监管层需要监督压实各方职责,加大对退市企业的稽查力度,并加强投资者教育,引导投资者理性投资。