

# 房山区现38个无理由退定金新盘 专家称北京楼市需求相对旺盛

■本报记者 王丽新

为了维护购房者权益,规范房地产市场秩序,2月21日,北京市房山区38个在售楼盘项目以自发联盟形式自愿承诺,购房者在签订正式购房合同前提出退房的,30天内定金退还到位。

有业内人士表示,此次北京市房山区在售楼盘的集体承诺,不仅解决了退房难的问题,而且缩短了退房周期,切实保障购房者利益,为其免去后顾之忧,从而进一步激发了购房需求。

开年以来,北京新房市场活跃度稳步回升,购房者更青睐核心区域的新房。同时,二手房市场也较为活跃。“近期北京部分楼盘项目客户看房量回升,市场情绪出现好转迹象,部分区位优势明显的项目去化率较高。”中指研究院指数事业部总经理曹晶晶向《证券日报》记者表示,整体来看,北京楼市需求相对旺盛,后续恢复节奏会比较快。

## “30天内退定金”释放什么信号?

近年来,退房难、退定金难成了不少购房者面临的难题。购房者交定金之后,如果因为各种原因放弃购买,开发商要么不退定金,要么会扣除一定的违约金。即使开发商答应退定金,过程也往往很漫长,大多需要3个月甚至更长。

诸葛找房数据研究中心高级分析师关荣雪向《证券日报》记者表示,北京市房山区以刚需盘为主,此次区内楼盘项目承诺30天内退还定金,有利于加强刚需群体的购买意向。

“随着近期北京发完完善‘一区一

● 2月21日,北京市房山区38个在售楼盘项目以自发联盟形式自愿承诺,购房者在签订正式购房合同前提出退房的,30天内定金退还到位

● 春节后北京新房成交量连续三周回升,上周(2月13日至2月19日)新房成交1600套,处于历史中位水平

● 春节后北京新房成交量连续三周回升,上周(2月13日至2月19日)新房成交1600套,处于历史中位水平

策’调控措施,更多地区会结合市场情况优化调控政策。”曹晶晶如是称。

“作为首都,北京外来人口众多,支撑起了房地产市场需求。”关荣雪向《证券日报》记者表示,但这波复苏行情能否持续,仍需观察。

## 北京楼市提前“入春”?

“公司项目开盘当天的成交金额就超过12亿元,可谓‘开门红’。”北京某项目置业顾问称,今年春节以来,营销中心不再冷清,到访客户增多,大家都忙起来了。



王琳/制图

根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示,截至2月20日,本月北京新房已成交3573套;从周度成交来看,春节后北京新房成交量连续三周回升,上周(2月13日至2月19日)新房成交1600套,处于历史中位水平。

“2月份延续了1月份的成交热度,开年至今,市场交易量同比上涨约30%。多重因素作用下,今年北京楼市提前迎来了‘小阳春’。”合硕机构首席分析师郭毅向《证券日报》记者表示,随着经济复苏预期增强、利好政策不断出台、购房者置业情绪得到修复,购房者看房更积极。但另一方面,当

前无论是新房还是二手房,住房库存都处于历史高位,价格上涨动力受到一定影响,建议相关支持政策进一步发力。

“春节后新房市场活跃度确实有所提升,部分优质楼盘销售火热,签约速度也比过去提升不少。”某房企营销人员向《证券日报》记者表示,背后有三大原因值得关注,一是此前受疫情等因素影响的需求正在加速释放;二是多种政策推动之下,二手房成交量提升,带动“卖旧换新”客群入市;三是部分新房价格与周边二手房价格“倒挂”,促进此前观望的客群入市。

# 各期限美债收益率“狂飙” 长短端深度倒挂

■本报记者 韩昱

近期,随着市场对美联储加息预期升温,各期限美债收益率也水涨船高,尤其是中短端美债收益率出现较大幅度上行。截至记者发稿,1年期美债收益率已触及5.00%,创下自2007年7月份以来最高值。

中泰资本董事王冬伟在接受《证券日报》记者采访时表示,各期限美债收益率上升,主要是因为市场对美联储加息预期升温,市场预期美联储加息节奏将加快,同时,国际地缘政治风险加大也使得避险需求上升,继而推高了美国国债收益率。

## 各期限美债收益率飙升

2月份以来,各期限美债收益率已连续三周保持上行态势。Wind数据显示,被视为全球资产定价之锚的10年期美债收益率在2月1日尚为3.39%,2月21日已达到3.82%,期间上行43个基点。

美债收益率缘何出现持续上涨?东方金诚研究发展部分分析师白雪对《证

券日报》记者分析称,主要原因是市场预期发生了调整。最近发布的美国就业、通胀及零售销售等多项经济数据均超预期,指向美国经济仍有较强的韧性,令市场对今年美国经济“软着陆”甚至“不着陆”的预期不断增强。再加上部分美联储官员发出“鹰派”声音,导致市场对此前“年内政策转向宽松”的乐观预期不断纠偏。

看懂研究院研究员、职业投资人程宇在接受《证券日报》记者采访时也表示,美国就业数据超预期,说明企业的资本开支依然强劲,尤其是制造业,但这又对长期通胀构成支撑。所以,美联储必须收紧货币政策以抬高资本成本,抑制企业资本开支,故市场对美联储加息的预期也再次升温。

不过,在白雪看来,短期内美债收益率再度大幅冲高的可能性不高。主要是因为单月数据的反弹并不会从根本上改变美国通胀与经济周期的下行方向,美联储加息节奏已放缓,加息周期料已进入尾声。市场预期再度大幅向“鹰派”修正的空间有限,难以推动美债收益率再创新高。预计短期内10年期美债收益率将在3.6%至3.8%的区间

## 长短端收益率深度倒挂

值得一提的是,在各期限美债收益率上行的背景下,长短端美债收益率倒挂现象也愈发显著。1月份2年期与10年期美债收益率倒挂幅度平均为68个基点,进入2月份后则走阔至78个基点。上述两种期限美债收益率倒挂自2022年7月5日开始,至今已持续七个月有余,且倒挂程度日渐加深。

中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏在接受《证券日报》记者采访时称,从历史来看,美国长期国债收益率深度倒挂,或者因为长期国债收益率下降引起的倒挂,往往预示着经济衰退,而从目前的美国国债收益率倒挂来看,两种特点都具备。

白雪认为,目前,包括10年期与2年期、10年期与3个月期等美债收益率曲线均已陷入持续倒挂状态,且倒挂程度仍在不断加深。历史规律证明,多条重要收益率曲线同时持续倒挂,预示着一段时间内发生经济衰退的概率较大。不过,从曲线倒挂到经济衰退的时间间

隔并不确定,多为一年至两年多不等。不过,对于美国经济是否能够避免衰退,实现“软着陆”,业界尚存分歧。

“美国经济周期下行的方向是确定的。”白雪认为,在今年上半年美联储仍将连续加息这一预期下,持续的货币紧缩必然会给美国经济带来较大压力。今年美国经济发生衰退的可能性较大,但衰退的时点可能偏晚,大概率在今年年末或明年年初,此外衰退程度也可能较轻。

中国银行研究院高级研究员王有鑫在接受《证券日报》记者采访时则认为,虽然一般来说,长短端美债收益率倒挂是经济衰退的信号,但并不绝对。收益率曲线倒挂和经济衰退实际上都是美联储加息的结果,只不过通常利率倒挂先行出现。从目前美国经济运行态势来看,出现“软着陆”的可能性在增加,美国经济可能在二季度或三季度出现负增长,但可能不会连续两个季度出现负增长。

## 国际瞭望

# 四方面构建中国特色估值体系 服务好中国资产定价

(上接A1版)

从投资者角度来看,王昕杰表示,投资者对银行及央企的账面价值认知也存在一定分歧;银行客观存在同质化、经营管理等方面市场化程度不高等现象,也是当前对银行定价不高的主要原因。

## 让市场更好认识企业内在价值

业界人士认为,与国内科技企业相比,目前央企、银行的估值过低,需要平衡。创金合信基金首席经济学家魏凤春对《证券日报》记者表示,从系统性视角来看,如果央企能够给中国经济增长带来长期收益,理论上其估值应该提升,而不能简单对标海外估值体系中的成长性指标。有些央企经营稳定,估值偏低主要是其成长性偏低所致。“这些企业需要通过技术要素、制度要素以及组织变革等,让市场认识到其成长性,估值就会得到提升。”魏凤春认为。

谈及如何提升央企和银行的估值中枢,王昕杰表示,中国资本市场已经日益成熟,投资者更关注内在因素,银行应当更多服务于实体经济,支持战略性新兴产业,央企要加强专业化战略整合,提升核心竞争力;与此同时,这些公司要进一步强化公众公司意识,主动加强投资者关系管理,让市场更好认识企业内在价值。

王昕杰还表示,央企具备较大的规模优势和较低的资金成本,可以在其所属行业投资符合国家中长期导向的、具有成长潜力的领域,如碳中和、制造业强链补链等。

## 四方面构建中国特色估值体系

在王昕杰看来,合理的中国特色估

值体系,需要符合我国自身经济和产业发展规律,促进资源配置进一步合理化;另外,为增强金融的全球定价权,中国本身应当自主定价。

“构建中国特色估值体系,基础是中国经济实力的提升,可以更好地给中国资产定价,更好反映市场的收益和风险。”魏凤春认为,中国特色估值体系,应该建立在中国社会主义市场经济体制的基础之上,在不违背估值是对风险定价的核心要求下,所进行的部分行业的估值提升,而不能简单认为就是中国资产的价值提升。

谈及如何建立中国特色估值体系,王昕杰认为,可以从四方面入手:首先,推动更多本土机构和长期资金参与;其次,优化资本市场结构,发挥资本定价作用,同时不同市场结构间适用于多重估值体系;再次,关注高ESG评级企业;最后,需要企业苦练“内功”,提高产业核心竞争力。

“新估值体系需摒弃单一的利润

价值取向,结合ESG要素、政策导向、股东回报等因素综合定价。”王昕杰认为。

培育机构投资者和价值投资理念,被市场人士认为是构建中国特色估值体系的重中之重。

博时基金首席权益策略分析师陈显顺对《证券日报》记者表示,构建中国特色估值体系要求机构投资者以及市场广大参与者培养建立起独立的专业判断和研究能力,特别是全面深刻理解把握中国元素对企业估值的影响机制,不能人云亦云、盲目跟风,更不能急功近利、过于浮躁。

李求索认为,A股市场投资理念和投资文化的发展也对中国资本市场估值体系建设具有影响。在A股市场营造出追求价值、长期的投资观至关重要,这需要各方通力合作,积极培养专业化程度较高、注重价值和长期投资的专业化金融机构,助力构建中国特色估值体系。

# 最高检:五年来全国检察机关共受理 民事生效裁判、调解书监督案件36万余件

■本报记者 吴晓璐

2月21日,最高人民检察院举行“做强新时代民事检察”新闻发布会,介绍五年来检察机关创新加强民事检察工作的主要情况。

据最高人民检察院副检察长张雪樵介绍,五年来,全国检察机关共受理民事生效裁判、调解书监督案件36万余件,经审查,提出抗诉2万余件,提出再审检察建议4万余件。2022年,抗诉改变率和再审检察建议采纳率均超过90%,较2018年分别增加15.3个百分点、42.8个百分点,监督意见精准性不断提升。

“虚假诉讼被称为民事诉讼中的‘毒瘤’,严重损害诉讼秩序和司法权威。”张雪樵表示,为此,全国检察机关民事检察部门以“五号检察建议”的跟踪落实为抓手,常态化开展虚假诉讼监督工作。五年来,全国检察机关依法纠正虚假诉讼案件约4万件。

面对虚假诉讼线索发现难、查办难等问题,张雪樵表示,最高检大力推动民事案件虚假诉讼智慧监督系统在全国范围内的运用,借助大数据、人工智能等现代科技从海量的司法文书中获取有价值的线索,从而提高监督质效。截至2022年底,该系统覆盖31个省级区域,共申请开通账号1973个,访问量9.6万余人次。

民事执行监督方面,据张雪樵

介绍,各级检察机关认真履行民事执行监督职能,加大对人民法院民事执行活动的监督力度,做到监督与支持并重。五年来,全国检察机关共受理民事执行监督案件25.9万余件,受理数量逐年上升趋势;经审查,共提出检察建议21万余件,法院采纳20.7万余件。

民事审判活动监督方面。五年来,全国检察机关共受理民事审判活动监督案件19.8万余件,受理数量逐年上升趋势;经审查,共提出检察建议17.4万余件,法院采纳17.2万余件。

矛盾纠纷多元化解方面,2019年至2022年,全国检察机关共办理民事检察和解案件6000多件,其中超过60%的案件达成和解后即时履行,成效显著。

另外,民事支持起诉制度有着强烈的社会需求。据最高人民检察院第六检察厅副厅长肖正磊介绍,五年来,全国检察机关共支持起诉16万多件,其中支持农民工起诉10.8万余件。统计数据表明,支持起诉案件具有追索劳动报酬纠纷案件多、支持起诉对象多元化、依申请支持起诉案件多等特点。2022年3月份,最高检发布《民事检察部门支持起诉工作指引》,进一步规范支持起诉工作。目前,支持起诉工作机制不断健全,成效明显,以“我管”促“都管”的价值得以逐步实现。

# 加强董责险风险筛查警惕“一赔惊人” 首例投保机构代位追偿董监高获赔3.35亿元

■本报记者 冷翠华

上海金融法院官方微信信号2月20日消息,我国首例上市公司因证券欺诈被判令承担民事赔偿责任后,由投资者保护机构代位向董监高追偿的案件有了结果,上市公司大智慧将获控股股东3.35亿元全额赔偿。

这一事件引起保险业界的高度关注。业内人士认为,大额赔偿风险或使得董责险市场需求持续高涨。

## 公司赔偿后董监高被追责

根据上海金融法院消息,大智慧因2013年年度报告存在虚增利润等信息披露违法行为,于2016年7月份受到中国证监会行政处罚,一并被处罚的还包括张某某等时任董监高共14人及承担年报审计工作的会计师事务所等。此后,数千名投资者陆续以该虚假陈述行为造成其投资损失为由,对大智慧及相关责任人提起证券虚假陈述责任纠纷诉讼。截至2023年2月16日,大智慧已根据生效民事判决向投资者支付赔偿款共计3.35亿元。

此案中,2021年9月份,中证中小投资者服务中心有限责任公司(简称“投服中心”)以股东身份代表大智慧向上海金融法院提起股东派生诉讼,向时任董监高相关责任人追偿。2021年11月份,大智慧作为原告,以张某某等为被告提起另案诉讼,请求五被告支付其在证券虚假陈述责任纠纷系列案件中向投资者支付的民事赔偿款约3.25亿元,后变更诉讼请求为3.35亿元。

经过审理和调解,大智慧与张某某等五被告达成调解协议,约定张某某于今年年底之前分4笔向公司全额支付该案诉请损失3.35亿元。

上海金融法院副院长林晓鍊表示,近年来,上市公司因证券欺诈被诉向投资者承担民事赔偿责任的案件大幅增多,但上市公司在履行赔偿责任后向董监高追偿的案件尚不多见,这起全国首例股东派生诉讼案件以及关联追偿案件具有重要的示范意义。

据悉,大智慧2022年4月份发布了购买董监高责任险的公告,赔偿限额不超过1亿元,费率不超过保额的1%(税前)。对此,上海市建纬律师事务所高级顾问律师王民对《证券日报》记者分析称,董监高投保一般是索赔发生制保单,大智慧去年投保的董监高责任险无法

覆盖此前年度已经发生的索赔或可赔偿情形。同时,董责险是非常专业的险种,每一个案例都需要根据具体适用的保单具体分析,因此,上市公司投保董责险与索赔最好通过熟悉董责险业务的专业保险经纪人和保险律师进行。

中怡保险经纪执行总监申迪中表示,抛开保单的时效问题,这起股东代位追偿案的基础特点符合董责险的保障情形。董责险最本质的作用是在上市公司董监高因不当行为需要承担民事赔偿责任时为其提供保障,保障的主要项目包括被保险人的抗辩费用及民事赔偿金额。该案也给董责险业务带来一些启示:一是需确认上市公司和董监高是否都是董责险保单的被保险人;二是控股股东或实控人等若不在上市公司担任董监高职位,是否在被保险人范围内;三是股东派生诉讼在保单内是否得到保障。

## 董责险需求将持续增加

董责险2002年进入我国资本市场,但此后多年一直“不温不火”。近两年,随着新证券法的实施以及康美药业案等事件的驱动,拟购买董责险和续保的上市公司快速增长。

《证券日报》记者根据上市公司相关公告不完全统计,2020年、2021年、2022年分别有113家、248家、337家A股上市公司发布董责险购买计划。

王民分析称,近年来,上市公司和董监高面临的责任风险越来越高。保险需求与责任风险以及诉讼风险成正比,因此,对董责险的需求也将进一步上升。

王民表示,董责险的保险人可以以作为外部第三方,通过核保的尽职调查以及核赔调查等,促进上市公司提高治理能力。同时,对于保险人来说,也必须做好风险防范和保险条款设置,例如,对董责险可能带来的道德风险,需要通过不诚实行为除外责任与责任可分割性条款的设置,对公司和董监高的责任进行合理分配。

记者了解到,随着董责险投保公司增多,目前已有险企收到了董责险理赔申请。某险企相关负责人表示,看好董责险市场未来发展。该业务具有“不赔则已,一赔惊人”的特点,这也是保险公司对于相关业务的顾虑所在。王民表示,保险公司需要加强对董责险风险的筛查,谨慎承保高风险企业,同时应控制保额,可以通过共保或再保的方式分散风险。