

楼市漫谈

加快出台适配融资制度为房地产新模式“护航”

■ 王丽新

国家金融监督管理总局局长李云泽5月7日在国新办举行的新闻发布会上表示,加快出台与房地产发展新模式相适应的系列融资制度,助力持续巩固房地产市场稳定态势。

在笔者看来,这一表态,为房地产行业未来发展指明了关键方向。眼下,居民对于房地产的关注点已从“有没有”转向“好不好”,住房消费需求愈发多元化。在供需结构转变的新形势下,构建房地产发展新模式,迫切需要出台新融资制度来适配。未来,配套融资制度有望从个人住房、房地产开发、城市更新等三大领域发力。

在住房消费领域,配套融资制度有望更大力度释放多元化住房需求,提升市场活跃度。

目前来看,“金融支持购房消费”有进一步放宽的空间。比如,围绕“三低一宽”发力,即低首付门槛、低购房利率、低住房公积金贷款利率以及放宽贷款期限。

5月7日,中国人民银行、国家金融监督管理总局、中国证监会发布一揽子金融政策。这

将为购房者带来三重利好:一是降低存款准备金率0.5个百分点,预计将向市场提供长期流动性约1万亿元,极大增强银行体系对购房者的贷款支持能力;二是下调政策利率0.1个百分点,经过市场化利率传导,预计将带动贷款市场报价利率(LPR)随之下行0.1个百分点,节约购房者利息支出;三是降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,其中五年期以上的首套利率将由现行的2.85%降至2.6%,接近历史最低水平,提升刚需购房者支付能力。

在房地产开发端,配套融资制度有望为新发展模式“护航”,助力房企改善资金结构,破解房地产发展难题。

一直以来,融资制度与行业发展模式紧密相关,全新的金融配套政策既要确保金融风险出清,也要引导行业从“规模至上”切换到“质量制胜”。房地产开发“下半场”,金融制度有望在四方面助力行业稳健发展。

其一,推动城市房地产融资协调机制扩围增效,促进资金落实到位,改善企业资金面,打赢保交房攻坚战。目前,商业银行审批通过的“白名单”贷款增至6.7万亿元,支持了

1600多万套住宅的建设和交付,预计未来项目融资“白名单”政策将继续完善。其二,加大高品质住房供给,将其纳入金融支持范围,降低信贷融资成本,引导开发商进入“好房子”赛道。其三,积极解决房企债务问题,促进房企转型。比如,修复房企股权融资渠道,缓解其债务展期压力。其四,加大对租赁住房建设运营的金融支持力度,引导金融机构开发长期、低息的租赁住房专项贷款,探索房地产投资信托基金(REITs)在租赁住房领域的应用等。

在城市更新领域,配套融资制度要提供更多创新性金融支持,建立多方合作融资模式。

城市更新项目涉及旧城改造、棚户区改造等,资金需求量大且项目复杂,迫切需要动员多种力量进行资本支持。

新的融资制度可建立政府、企业、金融机构多方合作的融资模式,政府通过财政补贴、税收优惠等政策引导,金融机构提供多样化的融资产品,如棚改专项债等。接下来,城市更新行动也有望迎来创新性专项

债、中长期国债以及创新性货币政策等支持。各地也可“因城施策”“因项目施策”,引导金融机构及社会资本参与,推动城市更新项目顺利实施。

总体而言,当前货币政策通过“降成本+扩需求+稳预期”三管齐下,叠加与房地产发展新模式相适配的系列融资制度加快出台,将为新模式落地生根提供坚实的资金保障,助力房地产行业健康前行。



王丽新

券商业绩“开门红”说明什么?

■ 李文

今年一季度,证券行业迎来业绩“开门红”。42家A股上市券商合计实现营业收入1259.3亿元,同比增长24.6%;合计实现归母净利润521.83亿元,同比增长83.48%。券商一季度的亮眼业绩远超市场预期。总体来看,这受益于活跃的市场交投氛围以及不断攀升的两融规模,券商经纪、信用业务成为其业绩增长引擎,自营投资业务则进一步筑牢了业绩基础。

笔者认为,券商业绩“开门红”的良好势头有望延续。而这乐观预期主要基于三方面因素。

其一,顶层设计为证券行业注入长期发展动能。在中央金融工作会议、新“国九条”的指引和各类利好政策支持下,证券行业正在围绕一流投资银行建设的目标,坚守“功能性”定位、坚定回归本源、致力做优做强;在做好金融“五篇大文章”,推进中长期资金

入市过程中充分展现自身潜力,增强自身实力;同时,行业竞争格局进一步优化,差异化发展路径愈发清晰。

具体来看,业内的几起并购重组加速了行业资源优化配置,有利于头部券商提升综合实力。比如,一季度头部券商业绩增速显著优于行业平均水平,实施并购重组的多家券商则实现了业绩强劲增长。同时,中小券商也逐步向专业化、区域化、特色化方向转型。在行业高质量发展的主基调下,各家券商都可以凭借自身业务优势,进一步释放发展潜力。

其二,资本市场稳步回暖,券商多项主营业务受益。宏观经济回暖提升了市场信心,居民财富管理需求增加。比如,一季度A股新开户数同比增长32%,交易量也同步提升,直接带动了券商经纪业务收入的增长,夯实其业绩基本盘。今年4月底召开的中共

中央政治局会议强调“持续稳定和活跃资本市场”,进一步增强了市场参与者的信心。随着资本市场稳步回暖,市场结构与投资生态的持续优化,券商经纪和投资交易业务有望延续改善趋势,成为核心的收入来源。有券商预计,2025年证券行业净利润将同比增长13%,其中经纪业务收入和自营投资交易收入的增幅分别是35%、10%,在主营业务里增幅排名前两位。

其三,行业转型增效,多元化突围驱动业绩提升。近年来,券商业务转型快速推进。其中,财富管理转型成效尤为显著,券商通过构建全生命周期服务体系,整合投研、资产配置和顾问服务,提升客户黏性;同时,加速向买方投顾模式转型,代销产品从“重销售”转向“重保有”,手续费收入实现了稳步增长。投行业务方面,在股权承销规模

下滑的背景下,券商转向并购重组等高附加值业务,寻求新的利润增长点。自营业务则重点发展FICC(固收、外汇及大宗商品)、场外衍生品等非方向性业务,有效降低了市场波动对业绩的影响。

此外,国际业务也成为多家券商的重要业绩增长点,通过跨境理财等创新业务拓展了收入渠道。总体来看,证券行业通过业务模式重构、转型创新以及国际化布局等方式,逐步形成多元化盈利结构,为业绩的持续增长提供了有力支持。

券商业绩“开门红”是行业踏上高质量发展之路的阶段性成果。在政策红利持续释放、市场回暖与行业深度转型的驱动下,券商较好的业绩增长势头有望贯穿全年。伴随资本市场改革深化与证券行业集中度的加速提升,头部券商将进一步巩固自身“护城河”,中小机构则需依靠差异化优势进行突围,提升业绩韧性。

定期报告及时、准确是保障投资者权益的重要前提

■ 桂小笋

5月7日,恒立实业发展集团股份有限公司、福建紫天传媒科技股份有限公司等5家上市公司发布公告,因未按规定披露定期报告,中国证监会决定对公司进行立案。

事实上,上市公司未如期披露定期报告可能基于多种原因。有些公司因未聘请审计机构或临时更换审计机构导致无法出具年报;有些公司则是在年报编制及审计过程中,涉及财务信息等相关重要事项未能完成核实查账程序,需与相关方进行多轮沟通协调,导致定期报告逾期。但无论是哪种原因,都反映出这些公司在内部治理、财务管理以及审计机构合作等方面存在缺陷和不足。而这也可能导致投资者无法获取准确信息,影响信心。

笔者认为,改善上述情形,可以从三个维度发力,第一是从监管维度强化规则执行与违规惩处;第二是从公司维度提升治理水平与信息披露质量;第三是从投资者维度加强权益保护。

首先,监管部门可进一步强化规则执行力度,对于未按时披露年报等信息披露违规行为,严格按照相关法律法规进行惩处,绝不姑息。根据相关规定,若上市公司未在法定期限内披露年度报告,且在公司股票停牌两个月内仍未披露,将被实施退市风险警示。在这个过程中,监管部门可进一步加强对上市公司的日常监管,建立动态监管高频交易数据机制,对异常交易行为实施实时监控与预警,防止中小股东利益受损。

其次,公司要提升自身治理水平,完善治理结构,建立健全内部监督机制,确保决策的科学性和公正性。

上市公司必须高度重视信息披露工作,不仅要按时披露年报,还要保证信息的真实性、准确性和完整性。除了强制性披露的信息,上市公司还应积极对可能影响未来业绩的重要事项进行自愿性披露,如

披露技术创新、新业务发展的进展情况等,增强投资者对公司的信任。

最后,市场各方应合力持续加强投资者权益保护。未来可建立优先赔付投资者损失,再向责任主体追偿的投资者权益保护体系。

必须认清,作为上市公司的“定期体检报告”,定期报告的及时、准确发布,是保障投资者权益的重要前提,持续提升信息披露质量,对增强投资者信心,乃至资本市场的健康发展都至关重要。

资本洞见

股权信托有望开创服务民营经济新范式

■ 邢萌

4月30日,第十四届全国人民代表大会常务委员第十五次会议表决通过《中华人民共和国民营经济促进法》,其中对金融机构服务民营经济作出系统性规定——金融机构在依法合规前提下,按照市场化、可持续发展原则开发和提供适合民营经济特点的金融产品和服务。

同样在4月份,股权信托迎来重大制度性突破,有望开创服务民营经济新范式。4月中旬,北京在全国率先试行股权信托财产登记工作,首次明确股权信托财产登记操作细则,使股权资产明确标注为信托财产,填补了关键性登记制度缺失的空白。短短数日后,中信信托落地全国首单股权信托财产登记业务,有望成为股权信托规模化发展的开端。

股权信托,是指委托人依法将其股权转让给信托机构或者委托信托机构出资入股,由信托机构按照委托人的意愿以受托人名义对该股权进行管理、运用和处分的信托业务。通俗来说,股权信托类似于“股权代管”,由企业股东将所持股权交给专业“股权管家”(信托机构)运作,信托机构按照股东意愿管理股份,决定或建议怎么分红、如何投票、股权转让等事项,进而实现股东资产保值增值等特定目的。

我国民营经济体量巨大,仅民营上市公司的总市值就达到30余万亿元,股权市场空间广阔。现实中,企业股权往往也是民营企业家最核心的财富,如何把股权资产运用好事关企业兴衰。股权信托凭借其独有的风险隔离、灵活分配、长期稳定等优势,有望在民营企业内部治理、财富传承、资本运作等方面发挥作用,更好服务民营经济发展。

其一,股权信托能够有效破解民营企业“权责不清”“资产混同”的难题,促进治理结构优化,保障企业经营稳定。

现实中,民营企业大多为家族企业,很多企业面临着所有权与经营权模糊、个人资产与企业资产混同等治理困境。股权信托能够以其独有的制度优势解决这一难题,一方面,股权信托具有信托资产的独立性,通过将企业股权注入到信托计划中,能够有效隔离民营企业家的个人资产与企业资产,实现“家企分开”,做到风险隔离,避免因个人债务问题引发企业经营危机。另一方面,股权信托能够帮助实现企业控制权、表决权的稳定,通过将分散的家族股权集中到信托计划,指定受托人统一行使表决权,避免家族成员因利益分歧干扰企业经营决策,保障企业经营决策连续性。

其二,股权信托有利于解决民营企业家族财富“代际传承”困境,推动财富平稳传递,助力企业持续发展。

当前,大量民营企业普遍面临着代际传承问题,家族财富“怎么传、如何传、传给谁”成为困扰民营企业家的难题。这种背景下,股权信托为代际传承提供了很好的制度性保障,使家族传承从个人管理转向制度化运营。通过股权信托,民营企业可以按照自身意愿,合理分配各家族成员的股权,保障各方利益、避免纠纷争端,确保企业平稳交接;也可以制定激励约束条件,将收益分配与继承人表现挂钩,引导其做好企业管理经营工作,推动企业长期健康发展。

其三,股权信托能够激活民营企业资本运作活力,满足多元化资本需求,拓宽企业发展空间。股权信托能够满足民营企业在融资、并购、激励等方面的需求。融资方面,由专业信托机构运作的股权质押融资业务更加规范高效,能够增强企业信用,提高融资效率;并购方面,民营企业可以将并购对象股权装入信托计划中,实现风险隔离,降低并购风险;激励方面,企业能够设立灵活的员工激励计划,明确收益分配条件,吸引和留住优秀人才。

未来,相信股权信托与民营经济将擦出更多创新火花。随着股权信托制度完善及实践深入,股权信托有望发挥更大作用,助力民营企业行稳致远,激活民营经济内生动力。

