

# 深圳楼市新政“留有余地” 提振信心期待更多大招

证券时报记者 吴家明

“五一”假期过后,千呼万唤的深圳楼市新政终于出台。记者走访时发现,大多数受访的二手房中介、房企营销经理以及购房者都认为,此次深圳楼市新政依然“留有余地”,前期呼声最大的“增值税5年改3年”、非核心区放开限购、优化限售年限等大招仍未出现。

新政的出台紧紧跟在楼市传统的“金三银四”之后,深圳楼市到底有何反应?政策将带来哪些影响?为此,证券时报记者进行了实地走访。

## 二手房中介很“冷静”

5月6日,深圳市住建局发布分区优化住房限购政策,围绕非深户籍社保年限、多孩家庭及企事业单位购买商品住房等出台政策,并且以官方身份首提房企“收旧换新”模式。其中,限购政策分区调整的区域为:盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。

按照新政,非本市户籍居民家庭及成年单身人士(含离异)限购1套住房,在上述区域范围内购买住房,个人所得税、社会保险的缴纳年限要求由3年调整为1年。此外,有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在上述区域内再购买1套住房。

“今天接到不少咨询政策的电话,但出于政策变动来看购房或者改变挂牌价的业主几乎没有,我预计短期内成交量或有一波回升,但长期来看提振效用有限。”一房产中介经理如是表示。记者在龙岗布吉片区采访时看到,许多二手房中介门店都将“笋盘”信息放置在门口,没有对新政进行大肆宣传,显得比较“冷静”。黄经理甚至对记者表示,“如果不是着急买房,还是建议先等等看,而且现在挂牌出售的二手房源数量仍居高不下”。

截至5月1日,根据深圳市房地产信息平台公开在售二手房数量统计,全市有效在售二手房源60247套,对比4月1日统计的58122套在售房源环比增长3.7%。

此次深圳分区优化住房限购政策,将深圳楼市分为“核心区”和“非核心区”。美联物业全国研究中心总监何倩茹指出,目前深圳新房大部分位



深圳分区优化限购政策推出后,许多二手房中介门店都将“笋盘”信息放置在门口,并未对新政进行大肆宣传。

吴家明/摄 翟超/制图

于上述“非核心区”区域,因此新政对新房去库存有较大的帮助。由于二手房市场50%以上的成交量依然集中在原“核心区”区域,预计对二手房市场的影响要小一点。

不过,深圳主流房产中介平台开放真实二手房挂牌价和成交价的举动,引起不少关注。记者在多个主流房产中介平台的二手房源详情页面看到,已经可以同时展示业主报价以及官方参考价,在此之前,业主报价若高于官方参考价,则仅显示官方参考价。多位购房者感慨:“终于知道自己小区的真实成交价。”与此同时,购房者普遍认为此举将有利于增加市场价格的透明度,对未来政策的制定出台有着非常重大的参考价值。

## 临深片区楼市感到压力

与二手房中介门店的“冷静”不同,新房的营销就显得较为“兴奋”。记者发现,不少处在本次限购政策调整范围内的新房项目都发布了最新的营销信息,维持与前期相同的折扣力度。还有房企主打“来了就是深圳人”,将公司旗下位于此次限购放松区域的新房进行联动,推出成交限定礼、特惠房源礼等活动。

不过,有东莞凤岗的房企营销负责人对记者表示,深圳分区优化限购政策不仅仅影响当地楼市,而且对于环深的东莞、惠州、中山需求也会产生一定的虹吸效应,尤其对临深片区楼市的影响会更大,在此背景下,临深片区楼市将面临短期内的销售压力。

在业内人士看来,此次深圳楼市政策最大亮点在于放松公司名义购房限制以及首提房企“收旧换新”模式。记者查询发现,这是自2018年7月底起深圳暂停企事业单位、社会组织等法人单位(公司)在本市购买商品住房(住宅)后,首次对以公司名义购房限制有所放松。在2018年以前,一些没有购房资格的购房者“以公司名义”进行个人买房,助推当时的市场炒作氛围。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,此次恢复企业购房,且没有套数限制,并与解决职工住房需求结合,是一条很好的政策,但企业购房的税费、持有成本比较高。在企业购房区域的开放选择上,还是体现深圳希望通过住房政策调整,引导企业在外围投资,员工在外围买房,实现职住平衡、产城融合。



## 市场信心仍需提振

记者在采访时,大多数受访的二手房中介、房企营销经理以及购房者都认为,此次政策的效果仍有待观察,还要看相关政策的落地执行力度,同时也期待更多大招来提振市场信心。

何倩茹指出,整体来说,相对于其他城市,深圳本次政策调整的力度较小。从此前出台的政策也验证过,深圳目前缺乏的不是购房资格,而是入市信心。深圳房地产市场只有尽快恢复常态,从增强购房信心方向入手才能更有效。

李宇嘉指出,深圳的楼市新政能够释放一部分被行政干预政策限制的需求,包括多孩家庭到外围购置大户型住宅、企业给人才买房、满足非户籍人口在深圳购房的愿望等。同时,深圳也贯彻了小步快跑、留有余地、定向疏解的原则,与京沪的策略基本一致。“当然,如果市场继续疲弱,后续还会有其他政策跟进。关键还在需求端购买力的提升,这取决于收入、就业和消费等。”

# 湖北:加快建成 中部地区崛起重要战略支点

“这些年,湖北勇担使命、笃行实干,支点建设取得明显成效。我们有信心、有决心在新时代推动中部地区崛起中,担起支点重任,展现更大作为。”在国新办7日举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上,湖北省委副书记、省长王忠林说。

王忠林介绍,湖北始终坚持发展第一要务,全力应变局、稳增长、提能级,保持了稳中有进的发展态势。特别是这几年,在遭受疫情重创的情况下,湖北发展一路顶压前行、一路回升向好。今年一季度GDP增长6.1%,经济运行起步有力、开局良好。

推动中部地区崛起是党中央作出的重要决策。王忠林说,湖北已就“奋力推进中国式现代化湖北实践,加快建成中部地区崛起重要战略支点”作出系统部署,进一步明确了支点建设的五个功能定位以及总体思路、重点任务。

“五个功能定位,就是加快建设国内大循环重要节点和国内国际双循环重要枢纽、国家科技创新与制造业基地、国土安全保障服务基地、国家水安全战略保障区、国家优质农产品生产区。这是战略支点的责任所在,也是我们要努力的重点方向。”他表示,将着重在以下几个方面狠下功夫。

一是加快能级跃升,不断增强

支点的战略支撑力。要巩固持续向好的发展势头,推动经济质的有效提升和量的合理增长,力争未来5年经济总量再跨越两个万亿台阶。

二是强化创新驱动,不断增强支点的硬核竞争力。坚持以“用”为导向推动科技创新与产业创新深度融合,加快建设武汉具有全国影响力的科技创新中心,突破性发展光电子信息等五大优势产业,做强做优“51020”现代产业集群(5个万亿级支柱产业、10个5000亿级优势产业、20个千亿级特色产业),打造全国新质生产力发展高地。

三是坚定扩大开放,不断增强支点的要素集聚能力。用好花湖国际机场、长江中游航运中心、中欧班列等开放通道,建强湖北自由贸易区等开放平台和中德、中法、中日等国际产业园区,积极构建高水平开放型经济新体制,打造更具竞争力的内陆开放新高地。

四是全面绿色转型,不断增强支点的生态承载力。

五是促进协同融通,不断增强支点的辐射带动力。做强武汉、襄阳、宜昌荆三大都市圈,加强与中部兄弟省份协作联动,深度对接京津冀、长三角、粤港澳大湾区,加快建设国家战略腹地,更好融入和支撑新发展格局,为加快中部地区崛起作出湖北更大贡献。

(据新华社电)

# 优化国债期限结构 财政金融协力空间广阔

(上接A1版)

## 优化国债 发行期限与节奏

国债具有主权信用和利率基准作用,国债市场在金融市场中居于核心地位。中关村互联网金融研究院院长刘勇在接受记者采访时表示,央行开展国债买卖将有助于提升国债市场的活跃度,进一步推动金融市场的深化和完善。

随着央行深入参与到国债买卖中,其对于国债收益率曲线的影响力也将增强,利率传导机制也将更加畅通。但若央行在缺乏足够活跃度的国债市场开展大额买卖,也可能导致国债收益率波动。

历史上,央行曾在1997年尝试国债买卖操作,但受限于市场深度、广度不足,很快便中止。时至2024年,我国国债市场经过长足发展,市场规模已居全球前列,为央行参与国债买卖提供了空间。在此时点,央行参与国债买卖带来的增量需求,也与中央财政通过加杠杆优化中央和地方债务结构的政策取向相契合。

不少专家强调,央行公开市场操作可以配合财政进行赤字融资,但国债发行规模要相对足够大,同时发行节奏要相对稳定,才能有效实现政策传导,避免市场利率大幅波动。目前,中国国债的发行期限主要集中在3个月至10年期,而超短期、短期和超长期国债的发行规模有限,后续央行在二级市场买卖短期国债或受到制约。

在陆挺看来,加大国债发行规模,同时搭配好国债久期,将有利于市场形成较为完整的无风险曲线。

“财政部是国债的供给端,从具体机制来看,财政端可以通过调整国债的期限结构、发行节奏等,以配合央行买卖国债的操作。”上海国家会计学院金融系主任叶小杰对记者说,近年来我国短期国债发行量较少,而长期国债发行量较大,国债的期限结构不均衡,财政部可以适当增加短期国债发行量。

随着央行参与国债买卖,协调国债发行节奏和货币政策操作,也将成为财政与货币政策配合的一项难点。招联首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼告诉记者,适时调整国债或者特别国债的发行节奏可进一步影响基础货币投放,进而对经济活动产生影响。

“从宏观经济调控的角度,央行在公开市场操作中可将适时增加

国债买卖,财政部门也需要根据经济发展走势确定国债的发行规模和时机,优化国债发行机制。”上海交通大学财税法研究中心副主任王梓宇告诉记者。

## 政策协同 不止于国债买卖

考虑到当前央行的货币政策工具箱依然丰富,政策空间较为充足,而国债市场的深度和价格机制仍需不断完善,市场普遍认为,央行即使重启在二级市场买卖国债,短期内也不会大规模买卖。不过,央行或通过买卖国债来应对今年至未来几年发行超长期特别国债带来的流动性冲击。

在2007年,央行曾买断财政部向农业银行定向发行的1.35万亿元特别国债,并持有至今。目前,年内待发行的超长期特别国债尚未公布发行方式。在受访专家学者看来,通过财政部在一级市场定向发行超长期特别国债,并由央行在二级市场购入,能够有效避免特别国债对资金面的挤出效应。“采取定向发行方式的政策衔接会更加顺畅,而且历史上也有过成功案例。”叶小杰说。

刘勇表示,可以预见,财政政策和货币政策将围绕央行开展二级市场国债买卖操作,配合更加紧密,意味着财政部门与金融系统可以在更多方面完善金融市场建设。

在近日财政部党组理论学习中心组的署名文章中,在中观机制上强化财政与金融政策的协调配合,不仅包括支持央行开展国债买卖操作,还要“研究扩大政府债券柜台销售品种和规模”、“完善境外主权债券发行长效机制”。

刘勇认为,扩大政府债券柜台销售品种将拓宽政府债券的投资者基础,满足投资者多元化的投资需求。完善境外主权债券发行长效机制可以吸引更多的国际资本流入我国,推动金融市场的国际化进程。“这些领域都离不开财政和货币金融领域的政策支持”。

王梓宇表示,柜台债券是拓宽居民投资渠道的重要机制安排和我国多层次债券市场的重要组成部分。未来,有关部门需要进一步引导和规范银行优化相关产品和服务,通过线上线下等多种渠道为投资者开立柜台债券账户,为投资者提供债券买卖与托管、做市、担保品管理、清算结算一体化等更加便捷高效、灵活多元的综合性理财服务。

# 券商罚单密集落地 严监管说到做到

证券时报记者 程丹

新“国九条”落地之后,资本市场“看门人”密集领罚单。4月以来,已有22家券商被监管部门采取了行政监管举措。有券商因定增保荐项目未勤勉尽责被出具保荐业务资格暂停6个月的行政监管措施,还有券商相关负责人被认定为不适当人选。

南开大学金融发展研究院院长田利辉表示,近期针对券商的罚单不仅数量多,罚得还重,明显超过以往,监管更加严格精细,从严从快从重成为新常态。券商在展业过程中需把勤勉尽责和合规放在首位,切实起到“看门人”作用,才能在“两强两严”的监管要求下实现高质量发展。

## 罚单密: 券商罚单明显增多

5月6日,广东证监局对国信证券出具警示函,认为该公司作为奥普特的首发上市保荐机构,在持续督导过程中存在违规情形。具体来看,包括未及时督促奥普特履行募投计划变更审议及披露程序,未纠正奥普特使用其他募集专户发放薪酬问题。

这是近日严监管下券商屡收罚单的一个缩影。据不完全统计,4月共有22家券商收到证监会及各地证监局、沪深北交易所等部门发出的60张警示函或行政监管措施,对比此前月份数量显著增加,3月针对券商的罚单约有16张。

仅在4月30日一天,北京证监局、广东证监局、新疆证监局等三地证监

局连发12张罚单,指向中金公司、国都证券、中泰证券、海通证券、中信建投、华英证券等6家券商。其中,中泰证券、海通证券、中信建投领罚单的原因都与格力地产债券业务有关。

从各家券商违规内容来看,投行业务、经纪业务、资管业务以及自营业务等各主营业务领域均有涉及。合规管理不到位,在上市公司定增保荐及相关过程中违规、承销尽职调查不充分、融资融券业务管理不足等都是监管关注重点。

如4月26日,中金公司因从业人员无证上岗、员工违规炒股等合规管理问题被北京证监局出具警示函;4月25日,深圳证监局公告显示,华泰证券因营业部违规举办客户培训交流会,被深圳证监局出具警示函。根据调查,华泰证券深圳深南大道证券营业部在2019年与外部机构合作举办客户培训交流会,涉及讲解证券行情走势等相关内容,营业部未对活动开展、议程、内容、讲师资质等进行合规审核;4月19日,华泰证券、东海证券均因自营等多项业务违规被江苏证监局采取责令改正的监管措施;4月29日,海通证券因股票质押业务风险管理不审慎、收益互换业务违规、个别风险债券内控制不健全、个别私募基金实际投资标的超出范围等诸多问题,被上海证监局采取责令改正措施。

## 罚得重: 有券商保荐业务暂停半年

在罚单密集下发的同时,不少罚

单还比较重。5月5日晚间,华西证券称收到江苏证监局行政监管措施决定书,经调查,华西证券涉嫌在通金通2019年的定增保荐中,存在尽职调查涉嫌未勤勉尽责,向特定对象发行股票上市保荐书、持续督导阶段出具的相关报告均涉嫌存在不实记载;持续督导现场检查工作涉嫌执行不到位。江苏证监局决定对华西证券采取暂停保荐业务资格6个月的监管措施,暂停期间为2024年4月28日至10月27日。华西证券两名保荐代表人也已被江苏证监局认定为不适当人选。

不仅如此,还有3家券商因违规被立案调查,分别是海通证券、中信证券、东吴证券,共同点都是因为定增项目。东吴证券是涉嫌美国通讯、紫鑫药业非公开发行股票保荐业务未勤勉尽责。中信证券、海通证券则被认定在相关主体违反限制性规定转让中核钛白2023年非公开发行股票过程中涉嫌违法违规。

有券商投行人士指出,相比IPO项目,定增业务在此前承揽时多迎合客户收费低、速度快的要求,不会指派强大的执行团队负责,所以易出现问题。近期多份从重处罚的罚单都与定增相关,体现了监管部门对定增保荐质量的关注,未来可能会进一步加强监管。

## 严监管将常态化

从严从重从快的罚单背后,是“两强两严”监管理念的落地,监管部门持续释放对券商“严监管”信号。

4月12日,证监会主席吴清解读资