



证券时报客户端



证券时报官微



券商中国



e公司



数据宝



全景网



新财富

消化存量优化增量 各地加大房地产去库存力度

证券时报记者 张达

近日,北京、深圳、天津、成都、杭州、西安、南京等一、二线热点城市密集出台楼市新政,多个城市政策力度较大,引起市场高度关注,也引发了股市房地产板块的大幅上涨。这些核心城市密集发布新政的原因是什么?楼市调控思路为何转向?下一阶段楼市政策如何发力?证券时报记者采访了多位业内人士。

业内人士认为,热点城市密集出台楼市新政是对中央政治局会议精神的落实,当前房地产市场的主要问题是新房和二手房库存较大,调控思路转向聚焦去库存。建议接下来出台的“消化存量”和“优化增量”政策措施围绕控制供给、加快去化两方面展开,并在土地市场、新房和二手房市场协同推进,并呼吁更多政府资金支持。

各地密集打出政策“组合拳”

证券时报记者梳理发现,4月底以来,北京、深圳、天津、成都、杭州、西安等一、二线热点城市密集优化了住房限购政策。其中,北京松绑了执行13年的限购政策,允许三类居民家庭或成年单身人士,在五环外新购1套商品住房;天津取消本地户籍居民购买120平方米以上新房大户型的限购,放开北京、河北在津购房门槛;深圳7区放松限购,非深户籍人士社保、个税缴纳年限要求由3年调整为1年,深圳户籍多子女家庭可多买1套房;成都、杭州、西安全面取消住房限购政策。

除了优化住房限购等措施外,多个热点城市的楼市新政中,还明确提出支持“以旧换新”、盘活闲置住房、优化供地等措施。

如上海、深圳、无锡、郑州、武汉、西安、广州花都均支持商品房“以旧换新”,其中,上海、无锡、广州花都属于“帮卖”模式,辅以一定的优惠政策支持;深圳、武汉、西安不仅“帮卖”,还支持房企或企事业单位“收购”,武汉还进一步明确收购后的用途,将用于市场化租赁住房、保障性租赁住房 and 拆迁安置住房。另外,西安、南京还提出盘活闲置住房资源,西安鼓励对收购房源实施微改造后用于职工宿舍、居家式旅馆、民宿等运营,南京拟适当改建或收购存量住房用作保障性住房。此外,杭州还在新



杭州,外地看房团又来了。

深圳,推盘速度加快。

西安,市场表现平稳。

李小平 刘灿邦 陈英/图文

政中明确提出,优化住宅用地供应,对住房供应较大、去化速度较慢的区域,优化供地模式,促进供需平衡。

对于热点城市出台这类政策的原因,中指研究院指数研究部总经理曹晶晶接受证券时报记者采访时表示,中央政治局会议明确楼市政策方向后,消化存量房产成为政策发力点之一。在各地政策举措中,放松限购政策有利于加快新增需求入市,推动库存去化。支持住房“收旧换新”“以旧换新”,一方面可以畅通新房和二手房交易链条,促进新房销售;另一方面,地方平台公司收购二手住房用作保障性租赁住房,也有利于丰富保障房供给,加快构建“市场+保障”住房供应体系。

调控思路转向去库存

各地之所以密集出台楼市新政,一方面与当地楼市去化压力有关,另一方面也是对中央

政治局会议精神的落实。

4月30日,中央政治局会议在房地产相关表述中提出,要“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”,明确了新阶段房地产调控思路,为新一轮楼市政策定了调。

“存量与增量统筹研究,标志着房地产短期政策导向将更加聚焦去库存。”曹晶晶说。

申万宏源房地产行业首席分析师袁豪认为,从近期各地房地产政策组合来看,房地产政策的思路正在发生转变,此前的政策思路是供给侧逻辑,依靠融资“三支箭”、融资“白名单”等政策稳定融资,期望稳定房企控制风险;依靠保障性住房、城中村改造等三大工程以及保交付等措施来稳定投资,期望对冲实物工作量稳定经济,但房地产需求侧政策更多是托底

式的政策。现在政策思路转向需求侧逻辑,时隔9年再次强调去库存,并更多采用进一步放松限购、“以旧换新”等需求侧政策,同时减少土地供应来控制库存去化周期,去库存成为了目前的需求侧计划和目标。综合近期政策措施而言,目前房地产政策组合也都遵循“去库存”导向。

自去年7月中央政治局会议明确了“我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”,并提出要“适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱”后,中央和地方从供需两端出台了一系列支持政策,尽管有一定成效,但从今年一季度数据来看,房地产市场仍在调整中。

(下转A4版)



内外兼修博采众长 推进股票发行注册制走深走实

高盛(中国)证券董事长 范翔

推进股票发行注册制走深走实是国内资本市场以投资者为本的重要改革举措。注册制走深走实将为不同行业、不同发展阶段、不同发展模式的企业优化上市门槛,让更多优质企业得到资本市场的认可,为投资者价值创造和财富管理提供更多更好的标的,提升资本市场服务实体经济发展的效率和成果,推动资本市场高质量发展。近期一系列政策的密集出台,凸显了推动资本市场高质量发展、保护投资者权益、优化上市公司质量、促进行业机构专业化发展、加强监管能力和治理体系建设等全方位的举措,均将有益于全面注册制背景下,资本市场投融资功能的长期健康发展。

高盛认为,中介机构归位尽责是注册制平稳实施的有力保障,而推动优化中介机构归位尽责则有利于提高证券行业整体核心竞争力。

内外兼修 完善制度与文化建设

我国内地资本市场处在机构投资者不断壮大,但仍以散户为主的阶段,中小投资者众多且高度分散,抗风险能力和自我保护能力较弱,投资者保护工作因而更为重要。在注册制背景下,券商作为资本市场的“看门人”之一,为资本市场遴选高质量的发行人进行上市与融资,对于从源头上提高上市公司质量发挥着重要作用。

就行业监管而言,注册制实施以来,监管机构建立健全包括立项、尽调、内控、信息披露、承销规范和工作底稿等一系列覆盖发行项目全流程的执业规范,压实压实中介机构核查把关责任,提升执业质量。同时,监管机构扩大现场检查 and 督导面,坚持“申报即担责”的原则,强化中介机构责任追究,前移中介机构问

责关口,切实加大违法成本,优化保荐跟投机制,使投行业务从业人员勤勉尽责义务不断加强,执业质量不断提升。

券商发行业务的内部制度建设要着眼于三方面:

第一,把好项目遴选关,提升投行专业化水平。在项目遴选阶段高标准严要求,不通过牺牲项目质量来盲目扩大业务规模。优质的发行人是证券市场健康发展的基石,要避免“带病闯关”的行为。

第二,做实“三道防线”,强化机构内部控制。投行应严格按照《证券公司投资银行类业务内部控制指引》的要求,构建项目组和业务部门、质量控制、内核和合规风控为主的“三道防线”基本架构,注重对内部控制团队的建设

与培养,对投资银行类项目进行全流程覆盖、严格把关。

此外,证券公司更需要以文化建设为抓手提升证券行业,保持高标准、严要求,形成良好的行业生态,有益于增强投资者对市场的信心,也从源头上加强投资者保护工作。

高盛深刻认识到企业的文化建设对证券公司基业长青发挥着至关重要的作用。成立150余年来,高盛的核心文化一贯是强调客户至上、诚信为本、团队合作,以及追求卓越,这奠定了高盛在资本市场上的成功。作为活跃在中国资本市场业务上的主要外资机构之一,高盛长期支持资本互联互通,积极服务企业跨境投融资便利化,从而更好地发挥国际国内两个市场机制支持中国实体经济发展的作用。(下转A3版)



数据“脱虚”方显金融向“实”

证券时报记者 贺觉渊

不论是社会融资规模增量负增长,还是反映货币供应量的广义货币(M₂)增速环比回落、狭义货币(M₁)增速环比负增长,4月部分金融数据的表现虽然成因复杂,却都是金融业“挤水分”过程中必然调整的表现。

今年前3个月,M₂增速小幅下滑,主流观点认为这与年初以来信贷扩张步伐放缓,派生能力随之减弱有关,也关乎企业和居民的存款定期化趋势加剧和居民购买理财热情升温等因素。而4月末M₂增速较上月末大幅下滑,虽然也受到有效需求不足等因素影响,但显然更多

指向金融“挤水分”带来的短期扰动。

以往金融业增加值季度核算方法中,存贷款增速是核算基础之一,在近年来有效需求不足的背景下,可能存在通过个别时点冲高存贷款规模,“虚增”季度金融业增加值数据的行为。此举不仅可能导致货币信贷总量月末冲高、月初回落,波动加大,还由此可能干扰市场预期和宏观调控。

据了解,今年国家统计局、中国人民银行修订了金融业增加值季度核算方案,最新方案对货币金融服务业增加值的计算改为基于利息净收入、手续费及佣金净收入等指标进行核算。从本月的数据“瘦身”表现来看,此举成功

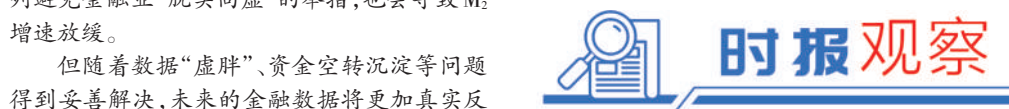
实现了对存贷款数据的“挤水分”,切实倒逼金融机构合规合理地开展金融活动。

随着利息净收入、手续费及佣金净收入等指标的引入,按新方案计算的金融业增加值无疑将更加准确反映出金融服务业务的实际盈利情况,也因此间接降低了M₂增速。此外,年初以来信贷投放节奏更加平缓,抑制资金沉淀空转;以及近期人民银行指导利率自律机制规范“手工补息”,治理部分银行“高息揽储”等一系列避免金融业“脱实向虚”的举措,也会导致M₂增速放缓。

但随着数据“虚胖”、资金空转沉淀等问题得到妥善解决,未来的金融数据将更加真实反

映出实体经济部门的内在融资需求,金融支持实体经济的质效也将进一步提升。

可以预见,经历短期“脱虚”冲击后的金融数据将逐渐企稳。信贷投放节奏将继续保持均衡,“小月不小”特征延续。伴随实体经济融资需求逐步向好,专项债和超长期特别国债提速发行以及债市逐步回归基本面,社融存量增速将得到政府债券融资的有力支撑,货币供应量增速也因此有望企稳。



证监会对浙江瑞丰达立案调查

证券时报记者 程丹

近日,有媒体报道浙江瑞丰达资产管理有限公司实际控制人“跑路”,引起各方关注。中国证监会高度重视,迅速行动,组织证监局、基金业协会等相关单位开展核查。从目前掌握情况看,瑞丰达公司涉嫌多项违法违规,证监会决定对其立案调查,依法从严处理。

证监会称,已向公安机关等通报情况,加强协同配合。下一步,将与有关方面一道积极稳妥推进风险处置,维护市场秩序,切实保护投资者合法权益。

成都瑞迪智驱科技股份有限公司
创业板首次公开发行A股
今日隆重上市

股票简称:瑞迪智驱 股票代码:301596
发行价格:25.92元/股 发行数量:1377.9518万股

保荐人(主承销商): 国金证券股份有限公司
SHENJIN SECURITIES CO., LTD.

《上市公司信息披露公告》详见2024年5月10日《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、中国金融新闻网、中国日报网和经济参考网