

合力保交房 多部门配套政策措施近期出台

证券时报记者 张达

保交房已经成为近期国家部署的重要工作之一。昨日上午,全国切实做好保交房工作视频会议召开,同日下午,国务院新闻办公室召开国务院政策例行吹风会。住房城乡建设部、自然资源部、国家金融监管总局负责人均表示,近期将出台保交房相关配套政策措施。

其中,住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监管总局将出台城市商品住房项目保交房攻坚战工作方案;自然资源部准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施;国家金融监管总局还要发文建立健全城市房地产融资协调机制,并全力推动机制落实。

住建部:将出台 保交房攻坚战工作方案

住房城乡建设部副部长董建国表示,在全国切实做好保交房工作视频会议上,中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰就保交房工作作出全面部署,提出明确要求。近期,住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监管总局将出台城市商品住房项目保交房攻坚战工作方案。

对于保交房工作重点,董建国介绍,一是打好商品住房项目保交房攻坚战,防范处置烂尾风险。按照市场化、法治化原则,分类处置在建已售未交付的商品住房项目,推动项目建设交付,切实保障购房人合法权益。二是进一步发挥城市房地产融资协调机制作用,满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”,商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”,满足在建项目合理融资需求。三是推动消化存量商品住房。城市政府坚持“以需定购”,可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。四是妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地,通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处

置盘活,推动房地产企业缓解困难和压降债务,促进土地资源高效利用。

对于保交房攻坚战工作方案的具体措施,董建国表示,一是摸清底数。城市政府要全面排查本市在建已售商品住房项目,进行一次大起底,锁定难交付的项目,准确把握存在的问题,建立项目台账。

二是分类处置。城市政府要按照市场化、法治化原则,指导项目开发企业制定“一项目一策”处置方案。市场化就是把符合条件的项目,或者可以采取市场化措施完善条件的项目,纳入“白名单”给予融资支持,推进项目建设交付。法治化就是推动资不抵债的项目进入司法处置程序,该破产的破产,该重组的重组。处置中要把维护购房人合法权益摆在首要位置。在这个过程中,要坚决依法查处各类违法违规行,不让违法违规者“金蝉脱壳”,不让损害群众利益的行为蒙混过关。

三是司法支持。对需要进行司法处置的项目,地方人民法院将及时受理相关案件,提高司法处置效率;对攻坚战项目审慎采取财产保全措施,支持项目建设交付。

四是建立长效机制。一方面,有力有序推进现房销售,通过“白名单”融资政策,支持商品住房项目达到现房销售条件;另一方面,对继续实行预售的,严格项目预售资金监管,防止出现新的风险。

董建国表示,为抓好方案的落实,国家、省和市三级已经抽调精干力量,组建工作专班,实行集中办公,统筹推进工作。同时,建立保交房项目信息系统,及时准确跟踪督导工作进展。“我们将齐心协力、狠抓落实,集中力量,集中时间打一场保交房攻坚战。”他说。

自然资源部:拟出台 妥善处置闲置土地措施

自然资源部副部长刘国洪表示,自然资源部认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,按照做好保交房工作要求,在广泛调研的基础上,准备出台

妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施,支持地方政府从实际出发,酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地,帮助企业解困。同时,促进土地节约集约利用,防范化解风险,助力房地产高质量发展。

对于政策亮点,刘国洪表示,一是支持企业优化开发。主要是要消除开发建设障碍,合理免除因自然灾害、疫情导致的违约责任,允许企业按照程序合理调整规划条件和设计要求,更好地适应市场需求。二是促进市场流通转让。主要是发挥土地二级市场作用,支持预告登记转让和“带押过户”,鼓励转让或者合作开发。三是支持地方以合理价格收回土地。主要是支持地方按照“以需定购”原则,以合理价格收回闲置土地,用于保障性住房建设。此外,为落实市县主体责任,加强统筹协调,要求市县建立处置闲置、盘活存量土地的协调决策机制,完善决策程序,提高行政效率,守牢政策底线。

刘国洪还表示,具体政策中会有多项支持措施。一是加大资金支持。建立可持续的资金保障机制,对于收回、收购的土地,用于保障性住房项目的,可通过地方政府专项债券等予以资金支持。二是给予税费支持。对于收购已经建成的商品房,以及收回、收购存量土地,用于保障性住房建设的,经市、县人民政府确认后,可以按照现有规定,享受保障性住房税收优惠政策。三是简化工作流程。对于收购已建成商品房或者收回、收购存量土地用于保障性住房的,市、县政府在批准收回时一并同意划拨土地,实行“收回——供应”并行办理,土地使用权利性质可以根据批准文件变更登记为划拨土地。同时,政策也对地方明确了要求,收回、收购土地应当量力而行,统筹考虑项目收支平衡,不增加政府隐性债务风险。

金融监管总局:拟健全 房地产融资协调机制

对于备受关注的城市房地产融资

协调机制,国家金融监管总局副局长肖远企表示,今年1月份和住房城乡建设部联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》后,近期还要发布关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用 满足房地产项目合理融资需求的通,建立健全城市房地产融资协调机制,继续坚持因城施策,以城市为主体、以项目为中心,全力支持应续建项目融资和竣工交付,切实做好保交房工作,保障购房人合法权益。

肖远企还介绍,自今年1月份建立城市房地产融资协调机制以来,截至5月16日,商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。银行对房地产行业融资的主要方式和渠道有四个方面:一是对房地产企业的开发贷款,主要是用于房地产项目的开发建设。2024年一季度,房地产开发贷款余额12.8万亿元。二是对个人发放的按揭贷款,主要是用于购买住房。一季度末余额是38.3万亿元。三是经营性物业贷款、并购贷款、住房租赁贷款,这三项加起来余额有3.3万亿元。除此以外,还有债券投资,一季度末,银行持有的房地产企业债券余额是4282亿元。同时,银行还向房地产上下游企业提供供应链融资。

“可以看出,过去一段时间以来,房地产行业销售下滑,其他融资渠道减少,但银行对房地产行业融资还是保持了稳中有增的趋势。”肖远企说。

肖远企表示,近期,国家金融监管总局还会加大工作力度,重点做好四方面的工作:一是保持房地产融资稳中有升。继续落实好“金融16条”,稳定房地产资金投放。二是一视同仁满足不同所有制房地产企业和房地产项目的合理融资需求,对所有所有制房企和房地产项目一视同仁,按照市场化、法治化原则,合理评估,积极予以支持。三是建立与房地产发展新模式相适应的金融产品和金融服务体系。四是会同住房城乡建设部和其他部门一起全力推动落实城市房地产融资协调机制。

4月份全社会用电量 同比增长7%

国家能源局17日发布的数据显示,4月份全社会用电量7412亿千瓦时,同比增长7%。

分产业看,第一产业用电量96亿千瓦时,同比增长10.5%;第二产业用电量5171亿千瓦时,同比增长6.2%;第三产业用电量1270亿千瓦时,同比增长10.8%。城乡居民生活用电量875亿千瓦时,同比增长5.9%。

1至4月,全社会用电量累计

30772亿千瓦时,同比增长9%,其中规模以上工业发电量为29329亿千瓦时。

分产业看,第一产业用电量384亿千瓦时,同比增长10.1%;第二产业用电量20214亿千瓦时,同比增长7.5%;第三产业用电量5505亿千瓦时,同比增长13.5%。城乡居民生活用电量4669亿千瓦时,同比增长10.8%。

(据新华社电)

工业和信息化部明确强化 5G-A、6G关键技术突破

工业和信息化部明确强化5G-A、6G等关键技术突破,强化人工智能、量子通信等前沿技术攻关,强化创新体系和生态构建,使信息通信领域原创性、颠覆性技术创新成果竞相涌现。

17日,在浙江宁波举行的2024世界电信和信息社会日大会上,工业和信息化部副部长张云明作出上述表述。

信息通信事关百姓生活,赋能经济社会发展。多年来,我国推进数字基础设施体系现代化,以信息高效流通助力经济循环畅通,建成全球规模最大、技术领先的5G网络,信息通信技术持续推动产业转型升级、激发创新活力。

张云明说,当前,我国工业发展处在由大向强的重要关口期,信息通信技术成为全方位、全链条改造工业生产,提升全要素生产率,有效破解工业难题的重要选择,要充分发挥信息通信业“加速器”“放大器”“倍增器”作用,更好支撑和服务新型工业化。

据悉,工业和信息化部将加快推动信息通信业核心技术突破,全力提升产业链供应链韧性和安全水平,面向新型工业化,深化“5G+工业互联网”融合应用,助力企业“质改数转网联”,面向社会生活,在教育、医疗、养老等领域深化数字技术集成创新和融合应用。

(据新华社电)

消化存量优化增量 四项房地产金融新政出台

(上接A1版)

记者了解到,此次公积金贷款利率不仅惠及增量,存量也会受惠,只不过实施的时间点有所不同。对于新发放的公积金贷款,5月18日就可以享受“降息”;对于存量公积金贷款,将从明年1月1日贷款重定价日起享受“降息”。

取消全国房贷利率 政策下限

在取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限的同时,根据最新政策,央行各省级分行按照因地制宜原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求,自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。银行业金融机构则根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有),结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。

2022年12月30日,央行、原银保监会决定在阶段性调整差别化住房信贷政策的基础上,建立新发放首套商业性个人住房贷款利率政策动态调整机制。对评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

记者了解到,截至2024年4月末,全国343个城市中已有67个取消了首套房贷利率下限。金融机构反映,这些城市的房贷利率下限取消后,利率会有一定下行,但市场经充分竞争后又形成新的较稳定的均衡水平,对当地新发放房贷有带动作用。

有分析指出,取消全国层面住房贷款利率政策下限,无疑将带动更多城市取消利率下限,个别保留当地下行的热点城市自主定价空间也会明显增大。据权威人士估计,政策落地后,大多数城市房贷利率可能下降0.3个至0.4个百分点;按照100万元贷款、30年期限、等额本息还款方式计算,总利息支出可减少7万余元。市场人士进一步测算,改善性需求住房的利息支出会减少很多。

市场人士判断,若全国绝大部分城市取消房贷利率下限,未来房贷利率还会有明显下降,有助于继续释放刚性和改善性购房需求,缓解房企回款压力。

“此次利率调整依然体现了央

行推动利率市场化的清晰思路,也表明央行持续推动金融机构市场化定价能力的决心。”上述市场人士称,未来银行将按照市场化原则与客户自主协商确定房贷利率水平。

瞄准已建成未出售 商品房 支持盘活存量

央行明确将新设立保障性住房再贷款,规模3000亿元,利率1.75%,期限1年,可以展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。央行按照贷款本金的60%发放再贷款,可带动银行贷款5000亿元。

本次保障性住房再贷款的核心逻辑是:央行提供低成本的再贷款资金,激励21家全国性银行机构按照市场化原则,向城市政府选定的地方国有企业发放贷款,支持以合理价格收购已建成未出售商品房,用作保障性住房。

新工具对收购主体、收购对象和收购用途有严格限定。在收购对象上,严格限定为房企已建成未出售的商品房;严格把握所收购商品房的户型、面积标准。在收购主体上,被选定的地方国企及其所属集团不得涉及地方政府隐性债务,不得为政府融资平台。在收购用途上,收购的商品房用作保障性住房配售或租赁。此外,本次政策强调地方政府、房企、收购主体、银行等皆“自愿参与”。

作为新创设的结构货币政策工具,保障性住房再贷款将与此前出台的保交楼专项借款、城市房地产融资协调机制(“白名单”机制)等政策相互配合。

市场专家分析称,人民银行新设立的保障性住房再贷款将与保交楼和“白名单”机制形成合力。房企出售商品房后,回笼资金可用于在建项目续建。房企回笼资金能力增强后,也有利于其更多项目满足“白名单”条件,形成良性循环。

当前,房企要偿还债务、化解风险,除了尽可能协调各渠道的融资支持,主要还是通过盘活存量资产化债。市场专家指出,盘活存量也是化解房地产风险的关键。在保障性住房再贷款的支持下,地方国企可以成为市上房子的新买主,打通市场循环。

“毛股”折射市场深刻变化

证券时报记者 胡华雄

近日,*ST保力股票跌破0.1元,最低一度跌至0.09元,引起市场广泛关注。据Wind数据统计,这是A股市场首次有股票跌破1毛钱,刷新历史纪录。

在上述现象之外,笔者发现,近段时间A股市场上股价介于0.1元至1元之间的几毛钱股票(本文暂且称之为“毛股”,下同)也正在不断涌现。据统计,今年以来,股价曾跌破1元的“毛股”数量已有数十只,其中一些股票已于年内退市并摘牌。这里面,低价股集中的ST板块近期股价也表现低迷,频频连续下跌,表征此类股票表现的万得

ST板块指数已连续三年下跌,年内累计跌幅一度在四成左右,近期跌势进一步加剧。

不幸踩中并重仓上述“毛股”的投资者亏损惨重。据笔者统计,年内曾跌破1元的“毛股”中,多数股价已腰斩,甚至*ST保力、*ST美尚等股票年内跌幅甚至超过90%。

近期低价“毛股”进一步大幅增多,恰逢新“国九条”出炉,以及证监会发布《关于严格执行退市制度的意见》之后,政策加大了对“僵尸空壳”和“害群之马”的出清力度,“壳”资源价值进一步削弱。另外,随着2023年年报披露完毕,一批A股上市公司因业绩、公司治理等原因直面退市压力。

笔者认为,上述现象在某种程度上折射出市场正在发生深刻变化,给我们带来不少启示。这里,不妨可以对未来市场的进一步变化作一些预测。

其一,A股市场上公司的分化可能会进一步加剧。这种分化不仅体现在不同行业中,也会体现在同一行业不同上市公司中。未来经营稳定并具有较高成长性的公司会更加受到市场投资者的追捧,而单靠讲故事、“画大饼”、蹭热点,但经营上乏善可陈的公司则可能进一步被市场“用脚投票”,导致乏人问津。

其二,市场中低价股的股价“下限”水平可能会进一步下探。几年前,在面值退市制度开始发威时,A股市场不少

濒临退市的股票相继跌破0.2元,将市场低价股的股价“下限”水平大幅拉低,如今则首次有A股股票跌破1毛钱。随着监管进一步严格强制退市标准,市场的优胜劣汰机制预计会进一步增强,不排除不久的将来会有股票打破*ST保力创造的0.09元的低价纪录。

其三,其他交易类强制退市类型也能出现。目前A股市场实际出现交易类强制退市案例中,以股价低于1元面值的退市类型为主,其他诸如因股东数量过低、市值过低而触及交易类强制退市标准的情形则很难见到。相信随着市场退市力度的加强,未来此类强制退市类型也可能出现或增加。

性文件的制定出台,逐步明确办理证券犯罪案件的证据收集采信、法律适用、法律政策把握等多方面问题,完善执法司法标准。

证监会日前也表示,持续深化合作。充分发挥公安、检察院会办公、沟通便利的机制优势,联合公安、检察机关中部署、督办案件办理相关工作。加强与相关部门、地方政府在信息通报、数据共享、案件办理等方面的联动,形成各司其职、有机衔接、齐抓共治的工作格局。

近期监管部门频频发声,释放出持续从严监管、对违法行为“零容忍”的态度。宋一欣表示,全面加强金融监管,维护资本市场平稳运行,保护投资者合法权益需要法制供给。《意见》实操性较强,明确了下一步“零容忍”打击各类违法违规行为的着力点,有助于监管执法“长牙带刺”、有棱有角,大幅提高违法违规成本,切实增强监管震慑力和有效性。

暴力阻碍证监会 执行职务或追究刑责

《意见》提出,要建立健全信息通报机制,建立健全执法司法联合专项行动机制,建立健全工作会商机制,联合挂牌督办大案要案,及时回应市场关切,发挥震慑作用,分析研判违法犯罪态势,提出治理对策,共同提高工作质效。对于以暴力、威胁方法阻碍证监会依法执行职务的,公安机关应当依法处理,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

最高人民检察院第四检察厅厅长张晓津此前在两会期间接受采访时表示,《意见》旨在进一步完善办理证券期货犯罪案件的行刑衔接机制和刑事诉讼规则。最高检正在编发证券犯罪指导性案例,制定办案指引和相关解答,并配合最高法研究修订内幕交易司法解释。通过这些司法解释和规范

犯罪案件。证券发行人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、金融从业人员等实施证券期货违法犯罪的,应当依法从严惩处。全链条打击为财务造假行为提供虚假证明文件、金融票证等的中介组织、金融机构,为内幕交易、操纵证券期货市场犯罪实施配资、操盘、荐股等配合行为的职业团伙,与上市公司内外勾结掏空公司资产的外部人员,构成犯罪的,应当依法追究刑事责任。

另外,《意见》要求加大财产刑适用和执行力度,人民检察院提出量刑建议,人民法院作出判决,要注重自由刑与财产刑、追缴违法所得并用,加大对证券期货犯罪分子的经济处罚和财产执行力度。人民检察院、人民法院可以根据犯罪嫌疑人、被告人犯罪情况和预防再犯罪的需要,依法提出从业禁止建议,作出从业禁止决定。

(上接A1版)

全链条打击财务造假

《意见》提出,深刻认识证券期货犯罪对金融管理秩序和金融安全的严重危害,坚持依法从严惩处,充分发挥刑罚的惩治和预防功能。对具有不如实供述罪行或者以各种方式阻碍办案工作,拒不缴赃款赃物或者将赃款赃物用于非法活动,非法获利特别巨大,多次实施证券期货违法犯,造成上市公司退市,投资人遭受重大损失、可能引发金融风险、严重危害金融安全等恶劣社会影响或者严重危害后果等情形的犯罪嫌疑人、被告人,一般不适用相对不起诉、免于刑事处罚和缓刑。

《意见》明确,依法从严从快从重查处财务造假、侵占上市公司资产、内幕交易、操纵市场和证券欺诈等违法