

京沪深高端住宅销售升温 6月二手房成交量均创近期新高

证券时报记者 张达

近日,北京、上海、深圳等一线城市总价千万级的高端住宅销售火爆,引起市场关注。业内人士认为,这些高端住宅均具有区位优势 and 资源优势,且开发商都是央企,逆势热销也在一定程度上反映了市场信心正在逐步修复。

值得注意的是,最新数据显示,北京、上海、深圳6月二手房成交量均创新高,其中,北京创近15个月以来新高,上海创36个月以来新高,深圳创38个月以来新高。

高端住宅销售火爆

据了解,北京的中海·京玖序项目,即中信城五期,位于西城区二环内,紧邻金融街,附近有北京八中、北师大附中等众多名校和三甲医院,距离天安门直线距离约3公里,距离天坛公园不到2公里。该项目共325套住宅,主力户型为88㎡—280㎡的二至四居,备案价格约17.5万元/㎡。6月29日,该项目开盘首日劲销62亿元。

6月28日,上海和深圳的两个高端住宅同样实现热销。其中,上海的中海领邸·玖序项目位于上海徐汇滨江,户型为147㎡—210㎡的高层公寓,备案价格14.6万元/㎡,总价最低的一套为1494万元,最高的一套为3383万元。开盘当日232套房源即售罄,销售金额66.38亿元,总共用时不到90分钟。

深圳的中海·深湾玖序项目位于南山区深圳湾超级总部基地,该片区住宅稀缺,项目提供196㎡、252㎡和328㎡超大户型,毛坯备案价格约13.3万元/㎡,总价区间在1976万元/套—1.09亿元/套。该项目开盘推出293套房源,当日去化195套,销售金额达100.2亿元。

此外,6月27日,上海的首个风貌别墅项目——中海·顺昌玖里&中海·恒昌玖里也实现首日售罄。该项目别墅价格29.8万元/㎡,套均总价约1.1亿元。开盘当日,49套别墅售罄。

值得注意的是,这几个销售火爆的高端住宅项目的开发商均为中海地产,隶属于央企中国建筑。根据克而瑞研究中心最新发布《2024上半年中国房地产企业销售TOP200排行榜》,上半年,中海地产实现全口径销售金额1483亿元,仅次于保利发展,位居第二;6月单月实现全口径销售金额



466亿元,居百强房企之首,创近一年新高。

销售火爆原因何在?

对于在楼市调整期一线城市高端住宅销售火爆的原因,克而瑞集团董事长丁祖昱认为,最近几个销售火爆的高端住宅项目都位于所在城市的强势区域,且板块内供应稀缺,并拥有核心资源优势。开发商都是央企,这几个项目也都是房企产品力的代表作,多重因素叠加,成就了项目在当市场环境下的逆势热销。

“同时,这些高端住宅项目的热销,也在一定程度上反映了市场信心正在逐步修复。”丁祖昱指出,5月以来,从中央到地方,楼市政策都有明显的优化和松动。克而瑞研究中心的监测数据显示,典型城市6月商品住宅成交规模较5月有所回暖,30个监测城市成交规模较5月有所回暖,虽然同比仍下降26%,但环比微增2%,说明市场成交逐渐企稳,政策已初见成效。

合硕机构首席分析师郭毅在接受记者采访时表示,总体来说,楼市回暖的一个标志性信号就是一线城市高端住宅市场回暖。因为对财富人群来说,他们看待市场发展规律的视角会更高更远,同时手里能够调配的购房资格和购房资金也更丰富。此前每一轮市场拐点也是由上海、深

圳的高端住宅销售火爆引发的。不过,当前虽然一线城市出现了成交企稳的迹象,但是能否真正成为市场的拐点,还需要更长周期的判断,因为深圳、上海销售火爆的高端住宅更多是房价倒挂的项目,还并不是真正意义上的高价房。

6月二手房成交量均创近期新高

值得注意的是,最新数据显示,6月,北京、上海、深圳二手房成交量均创新高。其中,北京二手房网签量为14987套,环比增长12%,同比增长29.1%,成交量超过今年3月的“小阳春”,创近15个月以来新高。上海二手房网签量为26374套,环比增长41.1%,不仅创下今年新高,也是近36个月以来新高。深圳二手房网签量为4172套,同样创下今年新高,也是近38个月以来新高。

北京、上海、深圳二手房成交量创新高的主要原因是楼市新政落地显效。继5月17日多部委联合出台的房地产新政后,5月27日,上海率先落地5月17日出台的新政,其中,非沪籍家庭

购房的社保或个税缴纳年限由5年改为3年,非沪籍单身人士由只能买外环外扩大至可买外环外新房和全球二手房,新城、临港等社保要求更是降至2年和1年,多子女家庭可增购1套。同时,首套房首付比例降为20%,二套房降为35%,重点六区为30%;首套房贷款利率降为3.5%,二套房降为3.9%,重点六区为3.7%。另外,首套房家庭公积金贷款额度提升至160万元,二套房贷款额度提升至130万元,多子女家庭再上浮20%。

5月28日,深圳宣布自5月29日起下调个人住房贷款最低首付比例和利率下限。首套房首付比例降至20%,利率下限调整为LPR-45BP;二套房首付比例降至30%,利率下限调整为LPR-5BP。

6月26日,北京落地5月17日出台的新政,其中,首套房首付比例降至20%,利率降至3.5%;二套房首付比例降至35%(五环外30%),利率降至3.9%(五环外3.7%)。同时,北京户籍多子女家庭购买二套房可按首套房贷政策执行。另外,购买绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的住房公积金贷款额度最多可上浮40万元,最高贷款额度不超过160万元。



强监管“长牙带刺” 资本市场重塑“三公”秩序

(上接A1版)

今年以来,沪深两市已有33家公司触及退市标准,有20多家风险警示股价多日低于1元,面临交易类退市风险。这些公司中有的存在经营风险、合规风险,有的触及多重退市情形,已被坚决出清。比如*ST华仪,存在财务造假、资金占用、违规担保等一系列恶性违规行为。*ST美盛长期存在大额资金占用问题,2022年度、2023年度被会计师事务所出具无法表示意见的审计报告,公司连续四年亏损,2023年年报披露前已触及交易类退市。

业内人士指出,退市新规不是无差别地打击所有上市公司,而是针对那些存在严重违规行为、经营不善、无法持续经营的公司进行退市处理。同时,退市新规的实施是一个逐步推进的过程,给予了上市公司足够的整改时间和机会,避免了因“一刀切”导致的市场过度波动,公司在整改期限内消除风险情形即可撤销风险警示。只有问题未得到整改的公司才会被清退。这有助于提高市场整体上市公司质量,长远来看保护了投资者利益和市场的持续健康。

作为资本市场的“看门人”,中介机构归位尽责是防范证券欺诈造假行为、保护投资者合法权益的关键要素,也是深化资本市场改革、促进资本市场高质量发展的必然要求。监管部门扎紧制度篱笆,对中介机构独立性缺失、项目执行走过场、未勤勉尽责等违法行为坚决予以严惩。

“开年以来,多家中介机构被监管‘点名’,有的甚至被暂停部分业务资格,形成了从重从快处罚的新常态。”南开大学金融发展研究院院长田利辉认为,在“一案两查”机制下,违规的中介机构同时面临行政处罚和民事赔偿的责任追究,监管部门正在通过增加违法成本的方式促进中介机构履约守信,当好“看门人”。

制度建设紧锣密鼓

中央金融工作会议强调,切实提高金融监管有效性,依法将所有金融活动全部纳入监管,消除监管空白和盲区,严格执法、敢于亮剑,严厉打击非法金融活动。

近年来,上市公司财务造假、资金占用、违规担保等问题时有发生,侵害投资者合法权益。一些地方金融交所、“伪金交所”从事非法金融活动,在整治后风险得到有效遏制,但解决金融泛化问题仍需持续发力。高频量化交易、场外衍生品等广泛运用,市场影响明显加大,引发对交易公平性的质疑,也给监管带来新挑战。

记者从接近监管人士处了解到,相关部门在全面加强和完善资本市场监管,增强资本市场内在稳定性、韧性的同时,也从助推宏观经济回升向好、稳定社会心理预期等角度出发,来谋划资本市场改革发展稳定工作。

“纲举目张,资本市场正在推进的‘1+N’政策体系,让全方位、立体化的资本市场监管体系快速构建。上市公司监管突出全链条监管和上市公司投资价值。机构监管进一步压实中介机构责任。交易监管从规范各类主体和资金的交易行为出发,依法严惩虚假披露、违规减持等行为,维护公开公平公正的秩序。穿透式监管则是健全监管兜底机制,在市场准入、日常监管、现场检查等环节增强监管穿透力,特别是对各类违法违规保行为持‘零容忍’高压态势,持续净化资本市场生态。”

风险防范方面,上市公司、私募基金、债券违约、地方交易场所等重点领域风险防控的权责关系得以进一步梳理,监管部门明确当市场出现非理性剧烈震荡、流动性枯竭、投资者恐慌、信心严重缺失等极端情形时会果断出手,健全资

本市场风险早期预警识别机制,及时认定各类非法金融活动,同时严把牌照发放、产品注册等准入关,强化风险源头管控。

光大证券首席经济学家、研究所所长高瑞东表示,制度的逐步完善,在一步步地消除资本市场的监管空白和盲区,提高行政监管的震慑力,助力营造不敢违法、不想违法的氛围,倒逼市场参与各方提升合规风控和投资者保护意识。

聚合力重塑市场生态

习近平总书记强调,防范化解金融风险,要抓住人、钱、制度三个关键,做到“管住人、看住钱、扎牢制度防火墙”。

过往多年,资本市场形成了一套以新证券法等法律为核心,相关行政法规、司法解释、部门规章等为主干,交易所业务规则等为配套的,具有中国特色的资本市场法律规范体系。要加快建设安全、规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场,还需要持续从制度上保障资本市场良法善治,加快上市公司监管、证券公司监管、证券投资基金监管、债券监管等各领域立法修法,适时评估完善相关业务规则,让有法可依、有章可循成为资本市场的常态。

根据新“国九条”部署,一系列市场期待的法律法规后续还将逐步落地,包括推动修订证券法、证券基金法;出台上市公司监督管理条例,修订《证券公司监督管理条例》,加快制定公司债券管理条例,研究制定不动产投资信托基金管理条例;推动出台背信损害上市公司利益罪司法解释,内幕交易和操纵市场等民事赔偿的司法解释等。

法治建设持续升级为资本市场打下了坚实的基础,为市场的全面深化改革和平稳运行发挥了保驾护航的重要作用,特别是对于证券市场违法犯罪刑事处罚力度逐步增大,在资本市场形成了“不敢违”和“不想违”的共识。

今年以来,证监会严肃查处了*ST红相、恒大地产等多起重大造假违法案件,一批操纵股价的恶性操纵市场的案件被严厉打击,张某某、王某某等操纵市场“搅局者”受到了严惩。多起涉及并购重组、新股发行、控制权变更等重大资本运作信息的内幕交易案件被顶格处罚。

数据最能说明问题。据不完全统计,截至6月30日,证监会和各地证监局今年以来已经开出276份“罚单”,较去年同期增长约160%;涉及行政处罚的A股上市公司达132家,较去年同期增长近74%。被立案调查的上市公司达到48家,创下同期历史新高。

“长牙齿”的硬措施编织了一张全链条、各环节的监管之网,让“投资者保护”看得见、摸得着。特别是综合惩戒体系的构建,全方位立体化的追责,显著提升了违法违规成本。今年4月,证监会、最高人民法院、最高人民检察院、公安部四部委联合出台的《关于办理证券期货违法犯罪案件工作若干问题的意见》,进一步完善行政执法与刑事司法的有效衔接机制,坚持应移尽移、应捕则捕、该诉则诉,突出对侵害资本市场根基犯罪的重点打击,织密行政执法与刑事司法法网。

记者了解到,下一步,证监会将继续保持“严”的行政执法基调,坚持“零容忍”,锚定“高质量”,提升违法违规成本,持续做好行政执法工作。还将积极支持对财务造假等各类违法违规行为的刑事追责和民事赔偿等工作,持续加大与公检法各部门的联动,综合运用行政监管措施、行政处罚、民事赔偿、刑事追责、诚信惩戒和退市监管、自律管理等手段构建“长牙带刺”立体追责体系,为资本市场高质量发展保驾护航。

央行出手“纠偏” 缓释债市风险还需多管齐下

证券时报记者 孙璐璐

在多次向市场喊话提示风险但效果不及预期后,人民银行终于以行动来“纠偏”债市持续上涨的风险。昨日的债券市场格外热闹,作为2024年下半年的首个交易日,开盘后中长期国债收益率就显著走低,上午10年期国债收益率一度下行超3个基点报2.2%,大幅偏离2.5%—3%的央行合意区间;央行也注意到债市的“躁动”,下午很快公告透露将于近期面向部分公开市场业务一级交易商开展国债借入操作,债市随即应声转跌,各期限的国债收益率出现明显上涨,国债期货大幅跳水。

央行开展国债借入操作,可以看

作是央行借券来做空国债,此举将是央行开启在公开市场卖出国债操作的“前奏”。通过借入更多国债做“弹药”储备,然后再在二级市场卖出国债以达到压低国债价格(抬高国债收益率)的目的。央行此番操作是为了避免长期利率过快下行偏离合理水平,防范利率风险。

4月以来,面对不断走低的国债收益率,央行多次提示长债的期限错配风险和利率风险,呼吁市场理性交易,不要忽视债券市场的利空因素。此前央行的每次风险提示,虽然会对即期的长债收益率形成一定冲击,但预期管理对债市做多情绪的影响逐步减弱,中长期国债收益率会再度由涨转跌。因此,相比于仅停留在向市场喊话沟通,用“真

金白银”展示政策意图自然力度更大、效果更好,这也是为何此次公告后市场会反应如此强烈的原因。

与此前市场预期不同的是,央行探索在公开市场进行国债买卖操作的初始,预计会以卖出操作为主,这更多是出于稳定债市的短期考虑;但从中长期看,央行在二级市场常态化买卖国债,是将其看作一种流动性管理工具,丰富基础货币投放渠道。此外,未来我国货币政策的中间目标从数量型调控为主转型为价格型调控,央行更多是以调控短端利率为主,逐步理顺由短及长的传导关系,让长期的市场利率随短期的政策利率而动,从而形成正常向上倾斜的收益率曲线。从上述政策改革的思路看,央行昨日的公告主要是着眼当下,

维护债市的稳健运行。

维护债市稳健运行至关重要,但不是仅靠央行一己之力能实现的。回顾去年以来的债市行情,有着供需面、情绪面等多重因素的助推,但从基本面的看,收益率下行速率过快与目前经济逐步企稳回升的趋势并不相符,资金蜂拥债市所形成的泡沫正积聚利率风险。美国硅谷银行破产、日本第五大银行农林中央金库巨额浮亏的“导火索”都是过于倚重债券投资所引发的利率风险,海外市场的教训殷鉴不远,值得国内引以为戒。缓释债市风险需要多管齐下,提升宏观政策稳健经济信心效力,加快政府债发行节奏缓解“资产荒”、金融机构加强风险管理、重视利率风险等都利于共同维护债市的理性运行。

亦在情理之中。

实际上,央行在早年间曾参与国债买卖,但操作频率较低,且规模较小。据多家市场机构统计,截至2024年2月,央行持有约1.52万亿元国债,其中约1.35万亿元属于2007年发行的特别国债。这意味着央行从公开市场直接购入的国债规模约为1700亿元。从持仓结构看,央行的存量国债以短期国债为主,长期国债规模偏低。

在接受专家看来,央行目前持有的存量长期国债规模偏低,采取“借券卖出”的方式在当下更具可行性。不过,对于央行将开展的操作规模不宜

预期过高,央行更多是在释放引导长期国债收益率上行的信号。

投资者应重视债市风险

7月1日,50年期、30年期、10年期国债到期收益率分别为2.519%、2.4782%、2.2486%,较上一交易日均有上行。受访专家认为,随着央行加大预期引导力度,长期国债收益率有望逐渐回升至合意区间,投资者更应重视债市风险。

“央行通过此举,提醒机构和个

投资者注意防范投资中长期债券可能

产生的期限错配和利率风险。”董希淼提醒,投资者应基于对经济基本面的合理预期,结合自身资产负债等情况进行投资决策,高度重视债市风险。

在张旭看来,未来一、两个季度内,10年期国债收益率触及2.5%是大概率事件。长期国债收益率最终会回到与长期经济增长预期相匹配的合理区间中。若市场对于央行开展预期引导的反应平淡,央行有可能进一步加大预期引导力度,并开始使用其他政策工具。

他同时强调,随着央行“出手”,此时投资者需对债券类资产的价格波动风险进行预先应对,守护好“钱袋子”。



证券时报

(ID:www.stcn.com)