

# 深圳官宣“收储商品房” 一线城市加码稳楼市

证券时报记者 吴家明

近期,全国多地发布的房地产市场系列新政中,已有“收储商品房”模式具体落地。与此同时,一线城市也开启了“以购代建”的模式。

8月7日,据深安居发布的消息,深圳市安居集团有限公司所属企业拟开展收购商品房用作保障性住房工作,向深圳市域征集商品房用作保障性住房项目,征集范围包括深圳市(不含深汕特别合作区)范围内商品房屋性质的住宅、公寓、宿舍等,优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目(房源)。

关于征集房源条件,包括所处位置交通便利、户型面积合适、生活便利以及手续齐全等。其中,原则上项目(房源)主力户型面积应满足深圳市保障性住房户型、面积(65平方米以下)要求;拟收购项目须四证齐全,保证项目的合法合规性,满足金融机构的贷款要求。

一般来说,收购已建成存量商品房用作保障性住房,即地方政府组织当地国企从开发商手里买房,这项政策被业内称之为商品房“收储”。中国人民银行此前明确设立3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房。另外,自“5·17新政”以来,多地

已出台政策鼓励国企收储已建成未出售商品房,其中包括河南新乡、山东烟台等城市。此外,云南昆明、江苏徐州等城市出台相关政策,推动收储工作的落地。

易居房地产研究院副院长严跃进认为,继深圳之后,一线城市已经开启了“以购代建”的模式,预计京沪后续也有望跟进。记者梳理发现,广州则在今年5月进行了局部的探索。当时,增城区新塘镇表示拟采用购买市场化商品房作为广州(新塘)至汕尾铁路项目(新塘段)的安置房源,房源交易单价以成本法的评估方式确定,原则上为“土地成本+建安成本”。

中指研究院市场研究总监陈文静认为,“收储”有利于市场库存的去化,缓解开发企业的资金压力,去库存效果最为直接。不过,从已出台相关政策的城市来看,多数城市未明确具体定价规则,少数城市明确按照周边房源进行定价。有房企相关人士则告诉记者,“收储”的关键是价格,仍需综合考虑“收储”参与各方资金和收益需求的平衡,要“因城施策”合理评估房产交易价格。

中指研究院研究副总监徐跃进认为,国企收储的推进可能会面临一定挑战,包括收储价格、供需错配等,比如在一些房企库存压力大、出售意愿较强的城市,保障房需求相对有限,国



图虫创意/供图 彭春霞/制图

企收储规模可能较小;而在一些保障房需求相对强烈的城市,市场库存水平可能也不高,房企折价出售存量房的意愿也相对较低。目前“促需求+去库存”的政策方向已经明确,“去库存”相关政策有利于缓解企业资金压力,同时也有助于市场情绪的恢复及增加保障性住房供给。若下半年各项措施落实到位,则将去库存、稳市场起到积极作用,有利于加快房地产市场企稳恢复。

除央行提供的低成本保障性住房再贷款资金外,记者了解到,目前已有城市通过财政补贴的方式支持消化存量住房。比如,郑州对于参与保障性租赁住房的企业,前期收购阶段一次性补贴每平方米200元,相当于一次性贴息2%左右。那么,如何提高地方政府收储的积极性?有分析人士建议,由于当前地方政府的财政压力较大,国家在融资方面可考虑再进一步降低利率,适当降低成本。

# 港交所“停牌退市”规则发威 休眠公司出手保壳要趁早

证券时报记者 罗曼

根据港交所网站提供的数据,截至7月底,今年港股停牌公司达到25家,其中主板21家、创业板(GEM)4家。此外,已获上市委员会批准的停牌公司有6家,还有高达79家上市公司处于长期停牌的休眠状态。

根据港交所快速停牌规则,主板连续停牌达18个月,创业板连续停牌达12个月,可直接取消公司的上市地位,随时刊发除牌通知。这意味着上述85家公司保壳的时间非常紧迫,需要在规定的时间内尽快复牌。

港交所7月31日公告显示,自8月5日上午9时起,中国支付通集团控股有限公司的上市地位将根据《GEM规则》第9.14A(1)条予以取消。资料显示,该公司自2023年7月2起暂停买卖,根据创业板停牌规则,停牌超过12个月,即公司未能在2024年7月2日或之前复牌,港交所可直接取消公司上市地位。

而该公司在被取消上市地位之前,总市值仅8523万港元,股价报0.036港元/股。值得一提的是,一旦公司遭到除牌,股东持有的股票顷刻间成为废纸,价值几乎为零。因为港股并不像美股市场那样,退市之后还可以到粉单市场继续交易。

港交所刊发的《有关首次公开招股申请、除牌和停牌公司的报告》显示,今年截至7月31日,除牌公司数目

为25家,其中主动退市9家,按照规则被勒令退市的有16家。

仔细分析这25家除牌上市公司,有两个特征:一是市值较小;二是大部分属于消费行业,且无实质性经营业务,没有足够的业绩支撑其上市地位,有“养壳”之嫌。

对于长时间停牌带来的资源浪费以及“养壳”对港股声誉的损害,港交所的监管信号日趋严格。证券时报记者统计数据显示,自2018年《上市规则》修改除牌程序生效以来,勒令除牌的数量逐年激增,在过去5年(2019—2023年)合计除牌达到192家,是2011年至2018年期间被勒令除牌公司总数的8.7倍。

2024年伊始,港交所的除牌速度还在加快,港交所数据显示,截至7月31日,停牌超过3个月或以上的上市公司数目达到79家,另有6家公司已被上市委员会批准除牌。

而在这份长期停牌公司名单中,包括了碧桂园、中国恒大、力高地产、当代置业等,还有生物医药类明星公司诺辉健康,港股“FA第一股”华兴资本……其中华兴资本最后的“自救”期限日是在10月2日,诺辉健康则是9月27日。

这即意味着留给这些公司的时间不多了,他们必须按照港交所给出的复牌指引在规定的最后日期前提交相关资料,否则最终的结果则是退市一条路。

停牌公司如何避免退市?记者统计分析了常见的停牌原因:一是上市公司未能按时刊发业绩公告或审计师不能出具审计报告;二是上市公司没有足够的营运能力,而这两者经常互有关系。

香港德恒律师事务所合伙人刘匡尧向记者表示,长期停牌也会造成严重后果,包括上市公司或因此触发银行贷款协议中的提前还款条件,从而造成更大的流动性危机,大股东质押的股份贷款协议,也可能被触发提前还款和股份质押被执行导致实控人变化,小股东的股票不能交易套现,当然最严重的就是上市地位被取消,失去融资能力。

处理长期停牌的具体问题,刘匡尧则认为,必须针对性地解决停牌的底层因素。港交所会按上市公司实际情况,列出复牌条件,上市公司也应该在问题进一步恶化前尽快处理,问题拖延的时间越长,监管机构对上市公司的内控及管理层的诚信也会有更大忧虑。

比如上市公司未能按时刊发业绩公告或审计师不能出具审计报告,上市公司应尽可能刊发未经审计的业绩公告,尽早与审计师完成审计工作,出具审计报告,如果审计师未能出具没有保留意见的报告,也应尽早出具保留意见的报告,虽然保留意见的报告不足以让上市公司复牌,但好处是避免了港交所对上市公司的财务情况有

更坏的设想,并且收窄问题范围,增加上市公司的财务信息透明度,增加取得外部融资的可能性。

若是违规交易导致的停牌,上市公司寻求复牌前,必须先使港交所确信其已解决或补救所有重大问题,包括解决审计师提出的任何审计问题,解决任何其他经由法证调查、传媒、市场评论或谣言或监管机构提出的重大不当行为的指控或发现等。相关工作应由上市公司的独立董事委员会去把关,上市公司的管理层应全面配合。如果上市公司不完全配合,将很大机会错过上述补救期限,港交所一般会批准增加时间。

然而,记者在采访过程中发现,实际上有部分停牌上市公司并无动力复牌。这类公司市值偏低,且交易量非常差,而复牌所花的人力、物力和财力也是一笔不小的数目,加上现在港交所对“炒壳”的严厉打击,复牌意义不大,因此部分上市公司就坐等退市。

不过退市并不是一退了之,公司和管理层也有可能面临更严重的监管机构调查和小股东的申诉。刘匡尧称,虽然香港目前没有集体诉讼制度,但管理层依然有被起诉和被处罚风险,加上香港证监会已经开始与内地监管机构紧密合作,所以上市公司不应轻视停牌及除牌问题,应在问题出现前或一旦出现时,立即着手处理。

# 前7个月全国铁路 完成固定资产投资4102亿元

三伏天里,江苏扬州宁扬城际铁路项目建设现场机械轰鸣,150多名中铁十五局建设者穿梭忙碌,全线控制性工程跨仪扬河矮塔斜拉桥即将进入主墩桩基施工阶段。宁扬城际是扬州市首条城市轨道交通线路,建成后将加快实现南京和扬州两市之间互联互通,促进沿线经济发展。

今年以来,全国多地铁路项目建设持续推进,取得新进展。记者从中国国家铁路集团有限公司获悉,今年1至7月,全国铁路完成固

定资产投资4102亿元,同比增长10.5%,现代化铁路基础设施体系加快构建,我国铁路网的规模和数量进一步提升。

一批铁路项目开通或即将开通运营:日照至兰考高铁全线贯通运营,山东半岛城市群与中原城市群间的时空距离进一步压缩;宣城至绩溪高铁、包头至银川高铁惠农至银川段、四川成都至青海西宁铁路镇江关至黄胜关段启动联调联试,杭温高铁开始试运行。(据新华社电)

# 用电负荷屡破纪录 配电网智能化应对“烤”验

(上接A1版)南网科技有关负责人表示,上一代的智能电表只有“智能抄表”的功能,虽然免除了人工抄表的不便,但主要实现了计量功能,量测数据颗粒度和传输频度难以满足新型电力系统网荷互动需求。南网科技自主研发推出的带自主可控物联操作系统智能电表,能够实现边缘计算、远程升级和高频数据通信,可以实现电网内部跨专业数据融合应用以及为用电客户提供能效监测、互动用电等增值服务。

“源网荷储要实现一体化联动,双向通信是基础。”南网科技有关负责人说,还是以居民用户车网互动场景为例,只有安装了具有实时双向计量功能的电表,电网才能够向电动汽车下达指令,在不同时段灵活调控电动汽车的充放电行为。

不仅如此,“物联电表”具有拓扑自动更新与识别的功能。一旦一个电表变更了接线方式,其在拓扑上的自动识别接线也将发生变化,这些信息将自动同步到系统中,确保系统上的拓扑结构与现场情况保持一致,从而大幅提升了停电时间故障研判的准确性,减少了抢修复电的时间,进一步提升了配电网应对故障风险的能力。

除了智能电表等智能配电设备以外,虚拟电厂和储能也是推动配电网智能化的重要方向。所谓虚拟电厂,简单理解就是一种新型的电源协调管理系统,通过通信技术和软件系统,实现储能系统、可控负荷、电动汽车等分布式能源资源的聚合和协调协同优化。

“近年来,公司持续加大在虚拟电厂领域的布局,2020年起就启动虚拟电厂核心技术的攻关,目前公司已自主研发了虚拟电厂“云—管—边—端”全系列产

品,形成虚拟电厂整体解决方案。据介绍,公司研发的虚拟电厂智能管控系统在华能浙江虚拟电厂进行了应用,系统接入并聚合了大量的工商业储能、充电桩等灵活资源,实现了全国首套接入实时调度虚拟电厂的应用示范,通过精准的负荷管理和资源调度,有效缓解了局部电网的供需压力。

在众提高配电网系统灵活性的方式中,储能是一种重要的调节手段。正弦电气是一家工业自动化的公司,在看到新能源势不可挡的发展趋势后,选择用户侧储能进行布局,聚焦用户侧能源解决方案及其关键零部件的设计开发与销售。

用户侧储能有怎样的应用场景、可实现什么效果?正弦电气有关负责人向证券时报记者介绍,以公司打造的“储能+驱动”方案为例,在传统的驱动应用场景中,电网或油机通过变频器驱动电机,实现传动或工艺动作,因减速或刹车产生的反向能量通过发热耗散。“如果在该系统中增加储能装置,可快速实现能量流动方向的控制和能量有效存储及释放,减少浪费和降低碳排放。”该负责人表示。

# 投资提速未来可期 全面智能化尚待时日

近日,国家电网发布消息称,为加快构建新型电力系统,国家电网公司全年电网投资首次超过6000亿元,今年比去年新增711亿

元,创下历史新高。新增投资主要用于特高压交直流工程建设、加强县域电网与大电网联系、电网数字化智能化升级等领域。

在配电网建设投资方面,“十四五”期间,国家电网公司预计投入超12000亿元,占电网建设总投资60%以上;南方电网公司计划投入3200亿元,占电网建设总投资的48%左右。

业内人士普遍认为,电力需求的持续增长、新能源快速发展对电网稳定性要求不断提升等因素,带动电网投资不断扩张。中商产业研究院研报分析称,随着电网智能化进程不断向电力需求侧推进,用电、变电、配电环节将成为智能电网未来发展的重点,预计市场占比将持续增加。

“用户侧能源应用是刚需,是民生,是长期存在的市场。随着社会的不断发展,多样化的能源解决方案用于提升用户的体验需求将逐步增加。”谈及对未来前景的看法,正弦电气有关负责人信心十足。该负责人还表示,储能系统的应用场景未来将更加广泛。例如,在家庭领域,储能系统可以与太阳能光伏发电系统相结合,实现自给自足的能源供应;在工商业领域,储能系统可以为企业提供稳定的电力支持,降低用电成本;在微网领域,储能系统可以作为重要的电力调节设备,保障微网的稳定运行。

投资不断扩大,为相关公司业绩的增长提供了坚实的支撑。财报显示,南网科技2023年在智能配用电设备领域实现营收4.42亿元,同比增长31.85%,主要因为公司自主研发的丝路InOS系统及核心模组收入增幅较大。

虽然配电网智能化蕴藏着广阔商机,但配电网改造是长期工程,所需投资巨大,无法一蹴而就,实现全面智能化尚待时日。南网科技有关负责人告诉记者,以智能配电设备为例,将传统电表更换为新一代智能电表,意味着投资成本的增加,而且电表涉及千家万户,有海量的接入站点,大规模铺开将是一笔不小的资金投入,在现阶段还不现实。因此,智能配电设备更新的推进也是“有节奏”、循序渐进的。

不过,路线图已经绘就。根据国家发展改革委、国家能源局今年3月发布的《关于新形势下配电网高质量发展的指导意见》,到2030年,基本完成配电网柔性化、智能化、数字化转型,有效促进分布式智能电网与大电网融合发展。此外,还将在具备条件地区推广车网协调互动和构网型新能源、构网型储能等新技术。

还是以车网互动为例,目前车网互动在各地还处于探索阶段,用户只能在集中的园区或示范点给车充放电。这正是因为有限的资源下,相关电力基础设施的铺设还无法渗透到家家户户。“未来,随着以新能源为主体的新型电力系统建设推进的不断深入,对电力资源调节的需求就会越来越大,越来越多的主体会参与到系统调节中来,形成一个源网荷储智慧联动的体系,甚至所有的用户都会参与到辅助服务市场和电力交易市场中。”南网科技有关负责人表示,或许是3年后,5年后,也可能是10年后,但他相信,这一天总会到来。

(上接A1版)

“零基预算改革,改变了财政资金的分配方式。”安徽省财政厅相关负责人此前介绍,改革涉及部门多,打破行政管理的壁垒和利益的藩篱十分关键,而安徽改革顺利推进,得益于顶层推进。也有个别省份在推进改革过程中面临阻力。

“部门和预算单位的预算管理理念上还未深刻转变。”肖鹏直言,如何推动各部门从以往的“护盘子、争资金”向“谋项目、讲绩效”转变,构建“项目好中选优、资金统筹配置”的项目预算管理新机制,还需要努力。

在零基预算管理下,预算编制的工作量较传统“基数+增长”模式将显著加大,预算编制人员需要花费大量时间和精力围绕项目进行数据收集、分析和评估,并逐一说明各项支出的

立项依据、申请经费的预算依据等。唐大鹏指出,在“大基数”的财政现状下,以零基预算模式开展预算编制工作无异于攀藤附葛。

此外,长期形成的预算编制习惯,对预算稳定性的追求,可能与零基预算强调的灵活性和效率导向存在冲突,对零基预算理念的推行构成阻力。

# 各方合力完善预算管理

深化零基预算改革,不仅是打破基数依赖,更在于以实施零基预算管理为契机,进一步完善预算管理制度,切实提高财政保障能力和水平。

过往地方试点经验显示,推进零基预算改革既要求预算编制人员认同零基预算理念,给予充分的预算编

制时间,也要求地方政府强化体系化治理能力。受访专家学者认为,这项改革将离不开中央和地方两个层面精准发力。

从中央层面看,推广零基预算管理离不开顶层设计。唐大鹏认为,要通过顶层设计明确改革目标,制定统一的零基预算编制指南和分类指导方案,确保各部门在执行过程中有明确的标准和依据。健全重大战略任务分级共担机制,强化跨部门资金的统筹协调,打破部门间的资金壁垒,实现资源的优化配置。同时,鼓励各部门在预算编制中进行跨领域合作,共同解决预算难题。

从地方层面看,打破基数依赖首先需要全面清理现行支出政策和现有预算项目。对外经济贸易大学政府管理学院院长李明对记者表示,地方政

府需要完善预算管理一体化系统,增强预算管理部门的统筹管理能力、完善预算公开和监督标准及规范,形成各方护航零基预算改革的强大合力。

肖鹏进一步建议,地方政府在预算制定时,应以事业发展规划为遵循,实行“决策(规划)—业务—资金—项目”清单式管理。在项目审批时,应以零基、滚动、优选为导向进行项目排序,实现各项支出可增可减、可进可退。在资金使用方面,应构建预算执行通报机制,全面追踪项目资金执行进度,及时收回预算单位当年无法形成支出的项目资金。

“归根结底,就是要发挥零基预算对财政支出特别是项目支出的清理和优化作用,为统筹财政资源、优化支出结构、保障国之大事奠定基础。”李明总结称。