

# 房产税对冲再融资 地产行情很犹豫

证券时报记者 邱明

昨日,上证综指低开高走,站上2050点,板块全线飘红。但是,在房产税扩大试点范围消息的影响下,房地产板块涨幅相对落后。

Wind资讯数据显示,申万房地产指数昨日早盘低开,盘中最低探至2579.04点,午后指数出现回升翻红,收于2625.65点,单日上涨0.76%,在申万23个一级行业指数中排名最末。虽然涨幅落后,但整个板块的成交还算活跃,昨日申万房地产板块的成交量达到81.31亿元,在所有板块中排名第八。

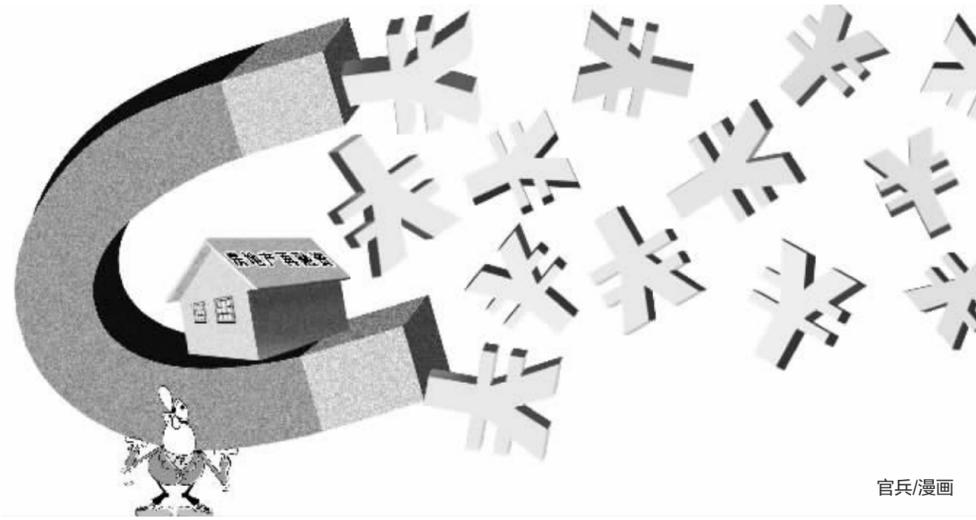
个股方面,美都控股开盘后股价持续拉升,午后封上涨停。泰禾集团、京投银泰、中弘股份涨幅超过5%,分别为7.14%、6.84%、5.02%。招保万金四大地产龙头股表现稍显疲软,涨幅均不超过2%。

7月30日召开的中共中央政治局会议上,房地产“调控”未有提及,关于行业的新提法是“促进房地产市场平稳健康发展”,这也被业内视为中央释放出来的松绑信号。新湖中宝、海印股份接连发布定增预案,在房地产再融资开闸的预期下,申万房地产指数当日上涨1.69%。而昨日,房产税扩大试点范围的消息,又让房地产板块的走势变得扑朔迷离。

不管是房产税扩容还是再融资重启,多家券商都认为影响有限,地产股近期的上涨是估值修复的过程。国泰君安认为,房产税短期影响有限,而长期有效机制的建立可进一步打开板块估值空间,压制地产板块估值的是政策不确定性和持续调控。

长江证券认为,再融资有条件放开对房地产行业的标志性意义大于实质性意义,说明地产调控机制正在发生转变,但是行业本身并不会受到太大冲击。这主要是因为符合再融资条件的上市公司可能并不多,并且棚户区及保障房建设天然存在着周转慢和毛利低的缺陷,龙头开发商不太可能深度参与。再融资有条件放开已经在市场预期之内,并且对行业基本面的影响并不大,因此不构成地产行情反转的理由。

从房地产企业已公布的半年报来看,电子城、冠城大通、华夏幸福、保利地产上半年利润与去年同期相比,均出现不同程度的增长。业绩预告方面,招商地产、华侨城A、中粮地产、世荣兆业等22家房地产企业上半年业绩预增,铁岭新城、世荣兆业、南国置业等则预计增长幅度较高。



官兵/漫画

## 别幻想楼市调控放松

宣宇 李彦森

虽然下半年不会出台大规模刺激政策的预期已经明朗,但李克强总理7月提出“上限下限”调控框架后,市场对规模刺激预期再次升温,尤其是7月30日中央政治局召开经济工作会议提出,“积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化,促进房地产市场平稳健康发展”,其中因缺少“调控”字眼而被市场广泛解读为楼市调控放松——这是市场的“反向思维”。加上最近新湖中宝发布再融资预案拟募资55亿元,使得房地产调控放松的预期不断增强,甚至出现了“房地产调控已放松”的观点。

房地产调控预期升温在市场上也得到充分反应,上个交易周中,上证指数涨0.92%,沪深300指数涨1.05%,房地产开发板块则大涨4.52%,位列申银万国二级行业涨幅前三。而在本周第一个交易日,上证指数涨1.04%,沪深300指数涨1.38%,房地产开发仅涨约0.8%,明显弱于大盘。笔者认为,虽然经历了上半年的预期频繁落空,但市场并没有形成新的适应性预

期,市场对政策放松预期显然已经过头了。我们的判断是,楼市调控仍将继续,在就业保持相对良好的情况下,不排除下半年楼市调控加码的可能性。

数据显示,6月70个大中城市房价环比上涨压力虽有所缓解,但总体仍呈普涨格局。同比来看,上半年房价涨幅相对居民收入增长仍较快。6月一线城市房价同比增长15.9%,二线城市平均上涨7.9%,而上半年城镇居民人均可支配收入实际只增长6.5%。2013年各主要城市房价控制目标确定为房价增幅不高于本城镇居民人均可支配收入的实际增幅,完成这个调控任务将非常艰巨。

另据百城住宅价格显示,7月全国100个城市新建住宅均价环比上涨0.87%,连续14个月上涨,涨幅环比扩大0.1个百分点,7月同比上涨7.94%,涨幅扩大0.54个百分点。如果说百城房价平均涨幅中,有很大一部分是属于经济发展和城镇化进程中房价正常上涨的经济规律的话,百城房价同比涨幅也远远超过城镇居民人均可支配收入的实际增幅。其中京沪等十大城市住宅均价环比上涨1.34%,涨幅持续扩大,同比涨幅为11.06%,连续9个月上涨且首次突破10%。

最重要的还有就业数据,这是判断所有政策预期的一块基石。上半年城镇新增就业725万人,同比多增31万人,完成全年新增900万就业任务的80.6%;二季度末城镇登记失业率为4.1%,与一季度和去年同期持平。基于就业形势总体稳定,我们判断下半年楼市调控不会放松,而且还有加码可能。此外,房地产产业链涉及很多需要淘汰落后产能的产业,楼市调控也能与淘汰落后产能相辅相成。

由于楼市调控、淘汰落后产能实质性推进以及经济下行惯性导致三季度经济下行压力较大,我们判断三季度宏观面仍将演绎下行格局。但也不必悲观,政府对经济调控的主动性和弹性都很大,“稳增长、调结构、促改革”是在“合理区间”内的动态平衡过程,经济增长在政策底线(预计单季增速底线为7%左右)之上问题不大。当前经济虽仍在“合理区间”,但为了“增强调控的针对性和预见性”、“科学把握经济走势”,防止经济大起大落,政治局会议和国务院常务会议提出了“稳增长”措施。随着稳增长措施实质推进,四季度经济有望回升。

(作者单位:财达证券)

**上海宝弘资产**  
Shanghai BaoHong Asset  
上市公司股权投资专家  
www.baohong518.com 大宗交易/股票质押融资/定向增发  
上海运营中心: 021-50592412、50590240  
北京运营中心: 010-52872571、88551531  
深圳运营中心: 0755-82944158、88262016

## 昨日大宗交易共成交14亿元 碧水源居首 创业板占比过半

证券时报记者 万鹏

昨日,两市大宗交易再度活跃,共有25家公司上榜,成交50笔,总计14.31亿元。深市占总成交80%,其中,创业板大宗交易共成交7.40亿元,占两市大宗交易总额的一半以上。

沪市方面,共有5家公司出现9笔大宗交易,成交金额为2.85亿元。具体来看,长征电气(600112)出现两笔,各60万股的大宗交易,成交价格均为8.78万元。其中一笔的卖出方为中信证券南昌贤士一路营业部,而另一笔的买方为中信证券总部(非营业场所)。资料显示,截至今年3月31日,长征电气持股超过600万股的股东仅有3个。其中,第二大股东成都财盛投资公司7月下旬就曾大手笔减持长征电气股份。

昨日沪市大宗交易的另一个大户为和邦股份(603077),该公司共出现4笔大宗交易,合计成交1150万股。其中的1000万股成交价为10.05元,较昨日收盘价折价12.15%,而另有一笔150股的大宗交易成交价高达11.10元,折价率仅有2.97%。公告显示,和邦股份正好有8个股东的共计5000万股于8月5日解禁。消息面上,和邦股份近日发布前期募集资金投资项目变更的公告。根据7月24日公司2013年第二次临时股东大会决议,公司将前期募集资金投资项目变更为“四川武骏浮法玻璃及深加工项目”,项目总投资11.84亿元,其中,固定资产投资10.84

亿元,铺地流动资金1.00亿元。公司用项目募集资金11.76亿元与项目募集资金存放利息、理财收益之和扣除置换预先投入项目资本金2.10亿元后的金额对武骏公司增资,其中1.90亿元增加武骏公司实收资本,余额列入资本公积。

而深市方面共有20家公司出现41笔大宗交易,成交金额为11.46亿元。成交大户非碧水源(600070)莫属,该公司昨日共出现12笔大宗交易,合计成交800万股,成交价格为44.69元,成交金额3.58亿元,较收盘价的折价率仅有5.02%。这12笔交易卖方营业部均为第一创业南京营苑北路营业部,该营业部亦为今年5月7日该股13笔和1月15日7笔大宗交易的卖方。买方则散布在上海、南京和苏州的10个营业部。

从目前数据我们尚无法判断这些减持出自哪位股东,不过,其持续走强的股价,显然引起了持股各方的分歧。今年以来,该股已遭遇包括何愿平等6位上市公司相关人员1100多万股的减持。

此外,汤臣倍健(600146)也有4笔,共计240万股的大宗交易,合计成交1.25亿元,其折价率则高达12.39%。

昨日大宗交易折价率最高为东方国信(600166)。该股在公布定向增发方案并复牌后,已连续两个交易日“一字”涨停。昨日,东方国信二级市场成交仅有237万元,但大宗交易金额就高达2849.12万元,而且大宗交易的成交价格仅有16.29元,较19.91元的收盘价低出了18.18%。

# 多层次资本市场中的全国股份转让系统

**编者按: 国务院常务会议已决定,即将把中小企业股份转让系统试点扩至全国,为使市场投资人和社会公众更好地了解全国中小企业股份转让系统,我们特准备了一组专栏文章,解读全国股份转让系统的市场创新和业务制度,以供读者参考。**

多层次资本市场本质上是风险的分层管理,实现方式是制度的差异化安排。也就是说,通过制度的差异化安排,实现对处于不同发展阶段的各类公司的风险实现差异化管理。制度上的差异化安排主要集中在四个方面:一是公司准入制度,二是投资者准入制度,三是信息披露制度,四是交易结算制度。

从多层次资本市场中的定位看,全国股份转让系统是经国务院批准设立的第三家全国性证券交易场所,实行定向发行、公开转让制度,服务于经中国证监会核准的非上市公众公司,有针对地对特定市场主体提供投融资服务。从企业成长阶段定位看,全国股份转让系统侧重于服务由内源融资需求向外源融资需求转变的企业;侧重服务于中小企业、新业态及创新型企业。

## 全国股份转让系统发展历程

全国股份转让系统不是从零起

步,是因为有代办股份转让系统的历史。代办股份转让系统始建于2001年,最早是为了承接STAQ和NET两个系统公司股份流转,以及沪深交易所退市公司的股份转让,业界统称为“老三板”,目前采取的交易制度是集合竞价方式,依公司质量不同,集合竞价的频率不一样。

2006年1月,为探索多层次资本市场体系中外市场建设模式,同时也为探索利用资本市场服务创新创业型企业,我国开始了中关村高新技术产业开发区内具备条件的股份公司进入证券公司代办股份转让系统进行股份报价转让试点,即“中关村试点”或“新三板”试点工作。“新三板”是由中国证券业协会自律管理的一个电子化平台,没有一个法人实体的存在,只是依托深圳证券交易所的技术系统来实现一些功能。

2012年8月3日,经国务院批准,全国中小企业股份转让系统有限责任公司正式筹建并扩大试点园区范围;同年9月20日,全国股份转让系统公司在国家工商总局正式注册;2013年1月16

日,全国股份转让系统公司正式揭牌,2月8日发布了首批规则及相关配套文件,全国股份转让系统完成了蜕变过程。

## 全国股份转让系统定位

《证券法》规定,证券交易所的设立和解散由国务院决定。全国股份转让系统正是国务院依据《证券法》批准设立的,继上海、深圳证券交易所之后的第三个全国性证券交易场所。

根据《全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理暂行办法》(证监会令第89号)的相关规定,全国股份转让系统公司应当坚持公益优先的原则,维护公开、公平、公正的市场环境,保证全国股份转让系统的正常运行,为全国股份转让系统各参与者提供优质、高效、低成本金融服务;股票在全国股份转让系统挂牌的公司为非上市公众公司,股东人数可以超过200人,接受证监会的统一监督管理,改变了中关村试点期间由中国证券业协会备案的自律管理模式。

## 与区域性市场的区别

各类区域股权交易市场同样是多层次资本市场体系中的重要平台,但根据国务院相关规定,区域股权交易市场并非公开的证券市场,全国股份转让系统与之相比至少有四个方面的差别:

第一,法律基础不同。全国股份转让系统由国务院批准设立,由中国证监会统一监管;在《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份

转让系统有限责任公司管理暂行办法》规定的框架内运行发展。而根据国务院相关规定,区域股权交易市场的主管部门为省级人民政府,并接受省级人民政府及金融主管部门的监督管理。

第二,市场定位不同。全国股份转让系统公司已承担起全国场外市场建设、发展和运营管理的职责,随着扩大股份转让试点的不断推进,全国股份转让系统的服务范围将逐步拓展至全国。而区域性股权交易市场主要是为本省级行政区域内的企业提供股权、债券的转让和融资服务的私募市场。

第三,服务对象不同。全国股份转让系统侧重于服务中小企业、新业态及创新型企业,挂牌公司纳入中国证监会非上市公众公司统一监管。根据《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律、规章的规定,全国股份转让系统为非上市公众公司提供融资服务,而区域股权交易市场的服务对象为非上市非公众公司(非公众)。

第四,交易规则不同。全国股份转让系统挂牌公司股票可以实行标准化连续交易,实行T+1规则;全国股份转让系统还将提供集合竞价、做市商等交易服务。为防止风险外溢,区域股权交易市场不能将任何权益拆分成均等份额及按照标准化交易单位交易(非标准),且买卖同一交易品种间隔不得少于5个交易日(非连续),交易规则“非标准、非连续”的特点决定了区域股权交易市场不具备证券交易的特点。

## 8月5日大宗交易概况

笔数	涉及公司数量	成交数量(万股)	成交金额(万元)	平均折价率	
沪市	9	5	3700	28503	8.72%
深市	41	20	5463.02	114632.9	7.05%
中小板	11	6	1772.19	31429.58	8.89%
创业板	28	12	2682.3	74012.48	6.67%
合计	50	25	9163.02	143135.9	7.35%

万鹏/制表

## 限售股解禁 | Conditional Shares |

8月6日,A股市场有尤洛卡、双林股份、国腾电子、郑煤机共4家上市公司的限售股解禁。

尤洛卡(300099):解禁股性质为首发原股东限售股,解禁股数56.23万股。解禁股东2家,即曹丽妮、王洪秋,持股占总股本比例均低于1%,均属于“小非”,解禁股数合计占流通A股比例为0.82%,占总股本比例为0.27%。该股的套现压力很小。

双林股份(300100):解禁股性质为首发原股东限售股,解禁股数18000万股。解禁股东2家,即双林集团股份有限公司、郭建斌,分别为第一、二大股东,持股占总股本比例分别为57.75%、6.42%,分别为其他法人、公司高管,属于一致行动人,均为首次解禁且持股全部解禁,若考虑高管减持限制,实际解禁股数合计占流通A股比例为179.10%,占总

股本比例为64.17%。该股的套现压力很大。

国腾电子(300101):解禁股性质为首发原股东限售股,解禁股数10656万股。解禁股东1家,即成都国腾电子集团有限公司,为第一大股东,持股占总股本比例为38.33%,为其他法人,首次解禁且持股全部解禁,占流通A股比例为65.07%。该股的套现压力存在不确定性。

郑煤机(601717):解禁股性质为首发原股东限售股,实际解禁股数54908.78万股。解禁股东2家,即河南省人民政府国有资产监督管理委员会、全国社会保障基金理事会转持三户,分别为第一、二大股东,持股占总股本比例分别为32.14%、3.09%,均为国有股股东,均为首次解禁且持股全部解禁,合计占流通A股比例为66.25%,占总股本比例为33.87%。该股的套现压力不大。

(西南证券 张刚)



全国股份转让系统专栏(1)