

去库存能让地产股牛多久？

中国上市公司舆情中心 马建勋

毫无疑问，本周资本市场上最大的黑马就是地产股。12月2日起，包括万科A、保利地产、招商地产等多个地产股股价连续两日涨停。万科A上一次涨停还是2014年12月31日。眼下，万科A再次突破2000亿元市值大关。

追溯本周地产股行情爆发的源头，是一则被广泛报道的“房贷利息抵税”的传闻。具体而言，房贷利息抵税指的是在计征个人所得税时，将房贷产生的利息作为税前扣除项目扣除，对扣除后的收入部分作为税基征收个人所得税。证券时报等多家媒体在报道中指出，该传闻来自今年5月8日国务院转批国家发改委《关于2015年深化经济体制改革重点工作的意见》。这份文件在关于个税改革的部分提到要“完善税前扣除”改革，其中重要的内容是增加住房按揭贷款利息支出专项扣除项目。

不过，从文件公布到本周地产股崛起，时隔大半年，为什么直到现在地产股才爆发？要知道，今年5月正是A股欣欣向荣的黄金时代。中国上市公司舆情中心梳理发现，高层领导的表态，房地产高库存的现状，资本市场对房企价值重估和资本运作的需求等一系列因素，如众星拱月般让地产股在本周怒放。

11月中旬，最高领导人首次对房地产行业提出“去库存”表态，以及其引发的市场对未来政策走向的判断，这是本周地产行情主要的背景之一。市场普遍

预测，未来房地产调控政策走向宽松是大概率事件，有关部委已经做好了政策储备。易居房地产研究院副院长杨红旭的观点颇具代表性：中国经济稳增长的压力依然很大，需要提高房企扩大再生产能力，以促使房地产开发投资回暖。杨红旭指出，房地产调控政策可以从中期策略和短期策略来着眼；中期策略包括城镇化和户籍制度改革；短期政策包括个人房贷首付比例下调、二手房营业税减免，以及降息预期。11月底，随着甘肃、四川、安徽、山西等省份相继发文取消商品房限购政策，以及上海公积金管理中心拟发行约70亿元的个人住房贷款资产支持证券作为首批公积金资产证券化产品等举措，进一步强化了市场对政策宽松的预期。

在高层定调化解库存、促进行业“持续发展”的情况下，关于如何去库存的言论层出不穷，各大房企如变戏法一般的“去库存”举措，则进一步引发了市场的关注。典型如重庆万科为促销旗下楼盘所采取的“租金抵首付”市场推广方式被媒体过度解读。中国上市公司舆情中心发现，本周“房贷利息抵税”传闻的源头，正来自11月21日知名地产商任志强在上海某地产论坛上的发言。媒体引述任志强的发言称，“1999年上海市房价只有6000多元的时候，出现了一个短期的库存，上海为了消化库存宣布购房减免个人所得税，这个政策一直执行到2003年1月。如果把当年上海市执行的这个政策用到全国，6亿多的库存

很快就没有了。”

任志强的言论在当时并未引起舆论和市场的关注，也许是因为他“任大炮”的形象过于深刻，惊人言论更容易被当做戏谑之言。但言论既出舆论就不会忘记，静水深流只是等待再次爆发的时机。中国上市公司舆情中心认为，12月1日万科A的股价异动让市场一时有些懵，这恰恰引发了舆论和市场的朝夕夕盼。

12月1日开始的两个交易日，万科A突然遭到前所未有的资金抢筹。媒体援引监测数据显示，12月2日，万科A净流入资金位列沪深个股第二，紧随其后的是保利地产。对于股价异动，万科A在当晚的公告中回应称公司不存在未披露的重大事项。由于万科和保利地产被视为中国最大的房企龙头，国泰君安地产研究团队认为，地产上市公司本身具备较高的投资价值，一是自从年初证监会简化房企融资流程以来，很多房地产上市公司已经完成定增或正在进行定增，从而构成了一定的安全边际；其次，在市场其他版块普遍高估的环境下，地产板块这一估值洼地的配置价值凸显。

尽管12月3日已经有媒体报道，连续两天通过西南证券深圳滨河大道营业部大举买进万科A的为深圳险资，并且猜测这属于万科第一大股东争夺战的延续；但是，已经有媒体和意见领袖将地产龙头股的爆发与个税改革联系起来。12月2日，先是原财政部财政科学研究所所长贾康对媒体表示，有关房贷利息抵个税，“研究方面确实有这个方向，具体

时间还不能确定”。当晚，另一家媒体援引接近财政部税政司的某知情人士言论称，“住房按揭贷款利息支出抵扣税款这一政策设计实际上并不是新政，税费抵扣的方针早在今年财税部门推进个税改革的工作中就已经有所提及，目前随着个税改革方案成型，对于改革中的具体内容和方向也难免反复探讨”。

中国上市公司舆情中心在梳理媒体报道时发现，在关于“房贷利息抵税”的相关报道中，财税体系的受访者对这一问题的表态基本持相当谨慎的观点。税制改革在各项改革中处于牵一发而动全身的重要位置，不仅包括计税、征收方式等技术性问题，亦包括征求意见、人大审议等立法程序。地产界则普遍认为这是相当大的政策红利。中原地产首席分析师张大伟对媒体表示，楼市正面临去库存的阶段，既关系到启动需求，又关系到化解风险。有地产人士乐观预测，对于普通中低收入者而言，若房贷利息可抵扣个税，则可以节省15%~45%房贷利息，从而降低购房资金成本，激活购房投资需求。

值得注意的是，本周中国指数研究院发布了2015年11月份中国百城房地产市场数据，京沪深引领全国，深圳坐四望五，但是房价环比下跌的城市仍在继续增加，城市间分化进一步加剧。2015年只剩最后1个月，中国指数研究院报告预计，部分一线热点城市因需求热度及高价土地成交，房价上涨压力将会较大；而大多数二三线城市将随着库存压力缓解，房价可望止跌。

注册制逼近 配套制度成市场焦点

中国上市公司舆情中心 赖梓铭

年中始料未及的股市波动让原定于8月进入二审的《证券法》修订草案延宕至今，而市场预期将与《证券法》修改同步推出的注册制也因此延后。2015年行将结束，注册制显然难以按照证监会早前在各种场合所宣告年内落实。

最近几周，舆论对于注册制推出时点极为敏感，从传言明年3月注册制有结果到IPO“申报到上市最快75天”的媒体误读，再到媒体引述“权威人士”透露注册制推出早于《证券法》整体修订的具体方案，各种传闻在近日每每成为舆论热议焦点。

传闻最早始于11月20日，有媒体报道称，监管层将“全力以赴明年3月注册制要有结果”，由于《证券法》修订推迟，国务院可能采取法律授权方式出台意见解决，“先放发行节奏，后放价格；缩短发行流程(3到6个月)，给企业明确预期”。这则信息未得到权威证券媒体报道核实，监管层也未就此事发布官方声明，但至今在门户网站以及部分市场化财经媒体的网站上仍然可以看到这则报道，源发媒体则不一而足。

注册制早于《证券法》修订推出，这一消息引起舆论哗然。论者中既有人为监管层的决心叫好，亦有人认为注册制推出

事实集体诉讼、损害赔偿、投资者结构等配套制度，并不是“审与不审”这么简单，注册制不应越过《证券法》修订推出。

11月27日，在证监会例行新闻发布会上，有媒体就此传闻向证监会求证。证监会新闻发言人表示：“目前，推进股票发行注册制改革的各项准备工作有序开展。证监会和证券交易所正在组织研究与注册制相关的配套规章和规则。”“外交辞令似的回复”并未直接回应传闻，但被熟悉体制内运作规则人士解读为“这是属于默认传言”。

当天新闻发布会发布的另一则消息则在其后的周末里引起一番误读，这也侧面反映出当前舆论对注册制推出的敏感。

新闻发布会上，证监会披露了《关于进一步规范发行审核权力运行的若干意见》的主要内容，其中在建立限时办理和督办制度部分提到，“在正常审核状态下（因政策原因停发或调整的除外），从受理到召开反馈会不超过45天，从发行人落实完毕反馈意见到召开初审会不超过20天，从发出发审会告知函到召开发审会不超过10天”。

这段话引起了部分媒体以及自媒体的误读。一篇出自媒体之手，题为《IPO再迎颠覆性改革！申报到上市最快75天》的文章在周末“刷屏”朋友圈，该文章对前述几个天数简单相加，得出了75

天一说。也有市场化财经媒体在报道中作出类似解读，得出结论：“IPO的审核周期已经趋同于新三板的审核周期，经过这次改革，IPO发行已经无限接近于注册制！”

随后申万宏源发布策略报告驳斥了媒体解读，认为“假设有两轮反馈，从受理材料到发审会召开基本上要6个月”，媒体解读漏掉了最耗时的企业反馈意见，同时也漏掉了发审会告知函的时间。

12月2日，财新网报道再次提及注册制推出将早于《证券法》整体修订的传闻，报道引述“权威人士”说法，提出目前存在两种方案，一是由全国人大常委会授权国务院，调整有关股票发行的行政审批；二是全国人大常委会直接通过对现行《证券法》的小范围修改，专门针对注册制的改革要求，删除或修订部分法条。

新的报道提到了具体的方案，消除了部分人对推出注册制程序上不合法的担忧，但舆论中仍然存在对注册制“单兵突进”缺少相关法律配套的担忧。

财新网的前述报道中就引述了资深投行人士称，注册制改革无法“单兵突进”，需要整个法律体系趋于完善。“上市公司大股东违规减持可以罚几十万，但是造假上市的、财务欺诈的罚几十万，违法成本还是太低。”

类似的担忧早已存在，在《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出注册制改革之后，证监会尚未明确推出时间表之前，就有不少报道以及评论文章呼吁注册制推出应于《证券法》修法同步进行，“谨防单兵突进”。

比如，2014年2月，中国经济新闻网的一篇评论认为，“注册制改革无法回避长期影响A股健康发展的深层次矛盾与问题”，“改革需要多措并举，多方面下工夫，包括严格退市制度、完善法制保障、加强保护投资者权益、提振投资者信心等。”

又如，《中国证券报》在2013年11月的报道引述业内人士认为，在股票发行注册制正式推出之前，需要有一个过渡期，相关配套措施应抓紧完善，包括修改相关法律法规、加大欺诈发行的违法成本、加强事中事后监管、完善退市制度和推出转板制度等。

本次对注册制推出将早于《证券法》整体修订的热议中，舆论的核心关注点仍然是配套制度，除了前述的集体诉讼、损害赔偿、投资者结构，还有市场人士提出担忧：“如果没有非常完善的退市制度，而贸然推进注册制，会使上市公司质量迅速被拉低，A股会再次陷入万劫不复的境地。只有不断的换血，去伪存真才是注册制的终极目的。”

A股上市公司舆情双周报

莲花味精称独董提名被误解 宏达矿业收购大圆银泰终止

中国上市公司舆情中心 黄帆

莲花味精回应独董提名称被夸大:莲花味精犹如在24小时内发生了一场反转剧。12月2日，莲花味精提名新独立董事引起媒体和市场骚动。在公司发布的一份《独立董事候选人声明》中，莲花味精董事会拟提名名为“刁银平”的人士为公司第六届董事会独立董事候选人。

然而媒体发现，刁银平与某国家领导人亲戚姓名雷同。不少舆论观点质疑，公司是否暗示某种裙带关系。

莲花味精当日涨停。大部分媒体报道将此与提名独董公告联系起来。然而，当日股市收盘后，莲花味精发布董事会会议决议公告称，“根据实际情况”，经董事会提名委员会讨论，决议取消提名刁银平为公司独董候选人。

12月3日，莲花味精董事长夏建统在微信回应事件称，此举为正常提名，但被曲解和夸大。

匹凸匹被举牌实际控制人变更:匹凸匹12月2日公告称，公司董事会、监事会分别收到董事向从键及监事长陈国强等多名高层提交的书面辞职报告。有媒体担忧，公司今年以来分别经历改名、转型、新股东等变故，却屡受争议，而本次人事变动更将可能为公司的未来经营带来变数。

据《第一财经日报》报道，匹凸匹目前董事会、监事会远低于法定人数，并曾出现高管集体辞职。11月28日，公司公告称，收到上海五牛股权投资基金管理有限公司通知，10月26日至11月25日期间，五牛基金及其一致行动人通过二级市场买入公司股票约1696万股，占其总股本的4.981%，由于另一一致行动人此前买入该公司5%股份，上海五牛目前已持有其9.981%的股份，超过原第一大股东5.87%的持股比例，从而导致实际控制人发生变更。

伴随剧烈人事动荡的，是业绩方面持续不理想。媒体指出，根据公开数据，截至今年三季度末，匹凸匹的亏损金额已经增至3641万元。

宏达矿业跨界收购大圆银泰闪电终止:宏达矿业的重组仅仅花了四天就闪电落幕。11月24日，宏达矿业公告表示，由于与收购标的无法在资产交易价格等方面达成一致，且距离之前公告表示将要复牌的时间太近，公司只能选择终止本次重组。

然而，有关重组是在11月20日宣布的。当时宏达矿业表示

将以发行股份及现金支付的方式，收购大圆银泰100%的股权。而双方仅在标的资产估值、未来盈利能力、交易对方业绩承诺及补偿等方面存在重要分歧。

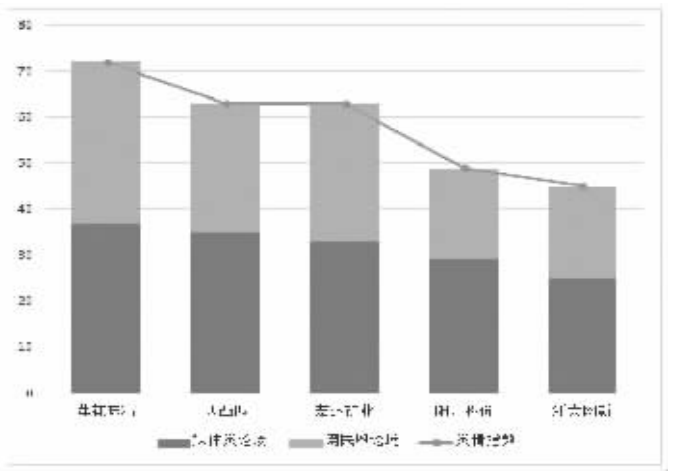
根据三季报显示，宏达矿业实际上以铁精粉为主营收入，占营收比例高达98.66%。然而随着今年国际钢铁价格持续走低，业绩则持续低迷。三季报显示，公司前三季度营业收入3.78亿元，相较于去年同期的5.38亿元下滑29.71%；归属于上市公司股东净利润上，前三季度更只有717万元，去年同期则是1.17亿元，同比下滑93.87%。

阳光股份股东隐瞒一致行动关系多年:11月26日阳光股份公告，在11月24日收到深圳证券交易所公司管理部《关于对阳光新业地产股份有限公司的关注函》。关注函中提到，公司2007~2014年年报中，前十名股东持股情况均未说明股东北京辰元房地产开发有限公司与北京燕赵房地产开发有限公司的一致行动关系。

阳光股份对此回应称，根据公司公开信息披露显示，截至目前，北京辰元已经不再直接持有公司股份，北京燕赵房地产开发有限公司持有公司6.61%的股份。公司核查确认，自2007年至今，公司未收到北京辰元任何书面通知，告知其与北京燕赵存在一致行动关系，因此，公司也未在历年公司年度报告及其他相关信息披露文件中披露北京辰元与北京燕赵的一致行动关系。

浙大网新总裁违反承诺事见61万:11月21日，浙大网新发布《关于公司高管减持股票及致歉的公告》。公告称，经过向董事会办公室咨询股票减持事宜，公司总裁陈健在11月18日减持公司股票套现逾61万元。然而，董事会办公室在对有关交易行为进行核查申报时却发现，减持行为实际违反了公司全体董监事及高级管理人员自2015年7月8日起6个月内不减持公司股票的承诺。同时，今年7月8日，证监会曾发布18号文，要求从即日起6个月内，上市公司控股股东和持股5%以上股东及董事、监事、高级管理人员不得通过二级市场减持本公司股份。

而对于此次减持的处理情况，公司总裁陈健承诺，在未来12个月内不减持公司股票，一旦法律法规允许其本人增持公司股票的时间窗口开启（本次减持行为发生后6个月，即2016年5月19日起），将通过二级市场增持不少于4.25万股公司股票。



注：“上市公司舆情热度”是中国上市公司舆情中心根据传统媒体、网络媒体、网民、舆情分析师的评价，对一定时间段内沪深两市上市公司舆情热度作出的综合评估，系综合传统媒体报道量、新闻网络转载量、网络用户检索变化情况、舆情分析师评分等数据计算得出。

更多资本市场热点舆情分析，敬请扫描二维码或添加微信号 gongsiyuqing，关注中国上市公司舆情中心官方微信。

扎克伯格避税风云：感谢一切善意

中国上市公司舆情中心 郭淑怡

12月1日，随着Facebook创始人马克·扎克伯格女儿的诞生，扎克伯格夫妇发布“致女儿的一封信”。信中称，为了让女儿Max活在“比我们现在更好的世界”，扎克伯格与妻子普利希拉·陈承诺将他们手中99%的Facebook股份（约450亿美元）捐赠给自己及太太姓氏为名的慈善机构“Chan Zuckerberg”。

消息在国内被扩散后，刷爆了“爱操心”的网友们的知乎或朋友圈。扎克伯格的父爱和责任，已经冲破国界和文化背景差异让无数人动容。但最大的争议莫过于，扎克伯格慈善之举被解读为避税。

有舆论称，扎克伯格捐赠99%股份成立慈善基金，其最终获利者是扎克伯格新生的女儿。“扎克伯格从知道自己有孩子后，就开始想方设法合力规避遗产税”这一表述在知乎平台上获得了几

百个赞，表明有此想法的人不在少数。甚至有网友为扎克伯格算一笔账：如果扎克伯格没有捐款，他女儿将最终得到1968亿美元；通过慈善基金的方式避税并投资，他女儿就会得到2577亿美元。

但随后，网友冷炎在其知乎专栏发布科普文章《家族信托和慈善基金》，文章中内容表示：其实很多人都把家族信托和慈善基金的概念混淆了。文章内称，“从扎克伯格的表述来看，他将做的的是一个LLC架构的公司制法人慈善组织，而非家族信托基金，所以未来他的女儿是无法获得财富传承的”。

对于投资者而言，关心的重点应该是：扎克伯格将其99%的股份捐赠给这个新建立的慈善基金，那会影响公司的股价吗？有媒体回应称，这种非一次性的捐赠，是属于细水长流型的，而且是经过测算确保不会轻易影响公司股票市值产生波动的。而且如果扎克伯格捐给基金

会的股票如果不被抛售，投票权仍在扎克伯格手里，公司运作不会受到影响。

亦有好事者操心：慈善机构本来就不太纯粹。网友举例称“美国有一类公司，它本身没有慈善功能，但他们通过资助慈善机构后成为募捐者，慈善机构授予他们为慈善目标执行募捐的权利。而这些公司募捐来的钱，90%用来支付这些公司的支出”。扎克伯格此次善举，或可能也会发生这种状况。这位网友指出，这本质上就是慈善机构和公司合谋套钱，如果事情发生在国内，一定会引起很大争议，但这样的行为在美国是完全合法的。

很多网友纷纷表示不明所以，“为什么有人为扎克伯格捐赠99%股份是避税行为？”之后有很多网友纷纷附议表达疑惑：“为什么不可以既避税又做了善事呢？”、“为什么善意一定要是单纯的呢？既做了慈善又避税双赢难道不

是一件好事吗？”、“为什么一定要有人站在道德高地指责这样的慈善不够纯粹呢？”最后，一名叫Hreat的知乎用户综述：社区有一个特点，就是一定要否定对方，而且是完全否定。简直不可理喻。

Facebook尚未进入内地，加之国内媒体在确保消息时效性的同时，翻译不够严谨准确准确性没有保障的情况下，看到扎克伯格发布的原文的人相对比较少。因此亦有舆论表示在概念被混淆的情况下，对这件事情的讨论不够准确并且没有意义。

而从一开始，舆论对于扎克伯格此次捐赠事件，都产生了一个共识：感谢所有善行。不管建立这个慈善基金的最终目的是什么，这对受益者来说总归是件好事。况且比起把全社会变成圣人来说，把自私导向共赢这个方法虽说现实，但更有利于实际。无论如何，对于慈善事业来说，应该论述不论心。