

重点城市楼市成交回升 调控政策进入平稳期

证券时报记者 张达

11月,全国重点城市楼市成交止跌回升,收紧性调控政策较此前几个月有所减少。接受证券时报记者采访的业内人士认为,成交的止跌回升是进入年底楼市推盘旺季后市场成交的正常回升,虽然11月以来收紧性调控政策趋紧,但调控并未松动,稳控楼市秩序仍然是调控重点,政策整体进入平稳运行期。预计房企迫于年终业绩压力仍将采取“以价换量”的措施,12月受供应继续明显增长影响,重点城市成交规模环比将继续回升。

成交整体正常回升

中国指数研究院的最新数据显示,11月,18个主要城市住宅成交面积环比均由降转升,环比升幅显著。18个城市整体成交环比上涨26.6%,同比上涨4.2%。而10月份时,18个城市整体成交则是环比下降14%,同比下降11.5%;9月份是环比下降8.1%,同比下降22.2%。

18个城市中,一线城市成交面积环比上涨2.4%,其中,北京环比升幅较为显著,达16%;深圳环比升幅次之,为9%;广州环比微涨1%;仅上海环比稍有下降,降幅5%。同比来看,受调控政策持续影响,一线城市整体成交同比下降14.9%,广州同比降幅最明显,达36%。二线代表城市成交环比上升36.8%,青岛升幅较大,近190%;南京、温州升幅均超45%;三线代表城市成交环比上升16.2%,东莞升幅较大,超40%。同比来看,整体下降28.2%。

克而瑞研究中心的数据也显

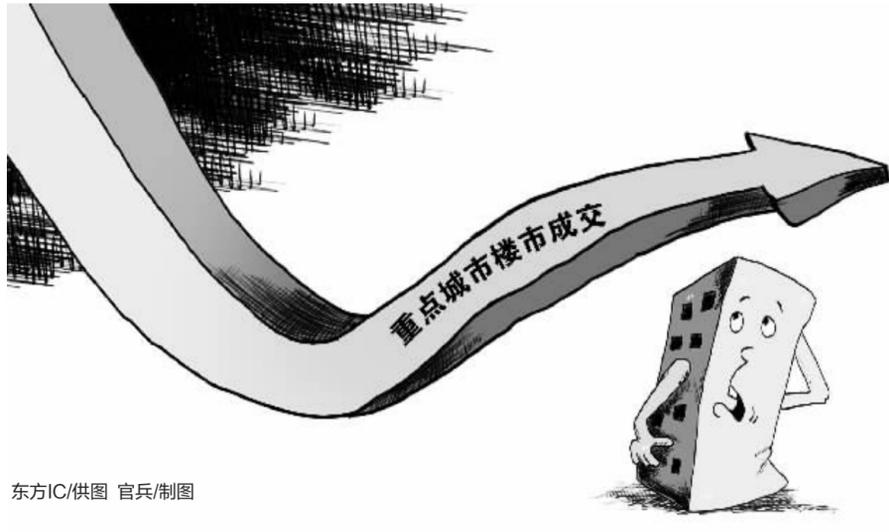
示,在各城市供应放量后,11月成交继续环比微增,也较2018年月平均成交量增长8%,但同比增幅较10月的15%继续收窄至8%。26个重点二线城市中,有8个城市环比均出现上涨,值得注意的是,青岛、合肥环比分别上涨229%与169%,主要是由于网签的放松,累计成交房源集中备案,成交数据出现爆发式增长。预计未来二线城市整体成交量将保持稳定,城市之间成交热度继续分化。

对于11月楼市成交环比止跌回升的原因,中国指数研究院有关负责人接受证券时报记者采访时表示,这是进入年底楼市推盘旺季后市场成交的正常回升,房企为冲击业绩目标,倾向选择在年底加大推盘力度,历年年底成交规模普遍位居同年相对高位,但实际新推盘去化情况不及前几个月。

因为近期供应量确实比较大,所以多少会带来销售行情的提升,尤其是对比10月数据的话,确实有一定反弹,当然这要理解为弱反弹。应该说到了12月份房企追赶年度销售目标的任务比较重,价格方面会适当下调,这也会带来成交量的上升。”上海易居房地产研究院总监严跃进对证券时报记者说。

政策进入平稳期

11月,房地产政策面最大的特点是收紧约束性政策锐减。中原地产研究中心统计数据显示,11月,各种房地产调控政策合计仅20次,相比之前平均每月40次明显减少,成为2018年全年房地产政策发布最少的月份。从政策内容来看,只有苏州一地针对限购政策



东方IC/供图 官兵/制图

有所升级,其他城市基本无收紧约束性的调控政策发布,大部分政策内容都是重申或落实之前的调控政策。

中原地产首席分析师张大伟认为,市场涨幅明显放缓,是约束性政策减少的最主要原因,楼市告别高烧,房地产调控再收紧加码的市场基础不存在。2018年是房地产调控政策次数最多的一年,各地楼市调控政策执行力度最严格,叠加10月份的24次楼市调控,年内房地产调控次数合计高达410次,同比上涨超过80%。

张大伟同时指出,虽然在10月、11月调控政策发布次数逐渐减少,11月基本没有加码收紧政策,但从多家中央媒体的表述看,调控力度将依然维持之前的高温状态,调控

政策仍将运行一段时间。从政策预期看,宽松政策出现可能性不大。

中国指数研究院有关负责人也认为,11月以来,各地累计发布房地产调控政策较此前几个月有所减少,但调控并未松动,加强市场监管,稳控楼市秩序仍然是调控重点,政策整体进入平稳运行的时期。在中央遏制房价上涨的决心不会发生改变的情况下,未来各地将继续严格执行前期已出台的调控政策,调控政策将依然维持从紧状态。

未来成交或继续回升

对于未来的市场走势,张大伟认为,在过去一年多通过各种约束性政策抑制市场高温后,后续市场将逐渐进入供应加量周期,在融资

收紧、偿债压力增加、项目去化率下降的情况下,房企或选择“以价换量”以保证现金周转和完成年度销售目标。

克而瑞研究中心也认为,未来一线和二线城市供应将继续保持增长,随着房企迫于年终业绩压力将采取“低价入市”、“打折促销”等以价换量的措施,各线城市成交有望回升。

12月份房企追赶年度销售目标的任务比较重,价格方面会适当下调,这也会带来成交量的上升。”严跃进说。

中国指数研究院有关负责人指出,今年楼市“金九银十”不再,房企业绩承压,加之对明年市场调整的一致预期,房企在近期推盘的积极性将尤为强劲,预计12月受供应继续明显增长影响,重点城市市场成交规模环比将继续回升。

民企债券净融资额回暖? 结构化发行民企掏钱买债

金融机构风险偏好目前并没有发生很大的改变。尽管11月民企债券净融资额达200亿,但实际规模远未达到(这一数额),因为这里很大一部分钱是民企自己从口袋里掏的。”中诚信国际总裁周浩在12月4日召开的“穆迪—中诚信国际2019年信用展望会议”上表示。

为何200亿元的民企债券净融资额实际未达到?据周浩透露,民企在实际发行债券的过程中,大量采用了结构化的发行方式,即民企购买券商、基金公司发行的资管产品的劣后级,这些资管产品再去认购多家民企发行的债券。把这些民企类似互保式地绑在一块,然后完成整个债券的发行”。

今年以来,民企债券频频传出“爆雷”事件,与整个融资环境收紧和市场投资者风险偏好的下降密切相关。周浩称,除了民企自身经营的压力外,今年民企违约事件增多,与宏观环境和金融监管环境的调整有很大的相关性。今年前11月,债券市场共发生100多只债券违约,违约规模在800亿左右。违约主体近40家,其中超30家是新增违约,而新增违约的主体中80%以上是民企。也就是说,债券市场中,今年民企以11%的融资规模,占据了全市场80%的违约。

社会融资规模和结构的变化所反映的情况更突出。周浩提供的数据显示,今年前10月,非标融资大约收缩了2.6万亿。在股票市场中,非金融机构的股票融资只有3000亿左右,比去年同期缩水一半。从新增贷款来看,尽管比去年同期多增了1.8万亿,但是民企的贷款新增规模占比越来越小。从债券市场看,今年1-11月份,债券市场的企业净融资规模超6万亿,其中,民企净融资只有7000多亿,占比只有11%左右;整个债券市场的企业净融资额1.37万亿,但民企的净融资却是-400亿。(孙璐璐)

亚马逊加入战局 三巨头争夺美股市值桂冠

最近,美股市值桂冠的争夺越来越激烈。随着苹果公司股价下跌,市值随之缩水,微软的市值一度超越了苹果公司。这时,亚马逊也加入了战局。

在12月3日美股交易时段,亚马逊股价盘中上涨超过4.5%,市值为8649亿美元;苹果公司股价上涨2%,市值为8648亿美元,微软的市值为8575亿美元。如果亚马逊将优势保持到收盘,这将是亚马逊史上首次成为美国以及全球市值最高的上市公司。不过到收盘时,亚马逊股价收涨4.86%至1772美元,市值为8666.2亿美元;苹果公司股价收涨3.49%至184.8美元,市值为8770.44亿美元,微软公司市值为8604亿美元,苹果还是暂时保住了美股最高市值公司的地位。

就在上周五美股交易时段,微软市值超越了苹果公司,美股市值第一的“宝座”被微软夺取。在过去的几个交易日里,这3家公司一直在争夺这一头衔。

自10月初以来,美国科技股遭遇了一轮集体大跌,亚马逊、微软和苹果公司无一例外,苹果更在11月创下近10年来的最大月度跌幅。

即便苹果股价在上周有所反弹,目前市值也较10月初的巅峰跌去了2300多亿美元。此前,亚马逊的股价表现抢眼,不仅因为在9月4日成为继苹果之后第二家市值达到1万亿美元的公司,更因为相较苹果公司的38年,亚马逊仅用21年就达到了万亿美元目标。但同样好景不长,亚马逊股价也迎来巨幅调整。

从最近的波动幅度来看,微软的表现明显强于亚马逊和苹果公司。过去3个月,亚马逊股价下跌约15%,苹果股价下跌超过20%,微软股价仅下跌约0.6%。

美国科技股,尤其是FAANG(Facebook、苹果、亚马逊、奈飞和谷歌)股票一度跌入熊市区域,这引发有关美国科技股泡沫是否开始破裂的担忧。

不过,摩根大通策略团队认为,科技公司明年的盈利增长仍将强劲。有分析人士表示,市值大小对企业而言象征意义大于实质,本质仍是核心的盈利数据,现金流增长等。目前,美国经济的基本面仍然稳固,因此,亚马逊、微软和苹果公司等头部科技公司的表现并没有影响新的科技公司上市计划。2018年最后一季度以及2019年,等待上市的中美科技企业数量仍在增加。彭博的统计数据显示,2019年美国科技股IPO数量将超过本世纪以来的任何一年。

瑞银美国科技行业股权资本市场负责人科米尔表示:科技公司IPO仍然是稀缺的资产类别,投资者正在寻找可以在未来3到5年内持有的下一批科技公司。”摩根士丹利全球资本市场董事总经理斯泰沃特表示:尽管投资者转向更具防御性的板块,但他们仍然相信科技行业仍将保持强劲增长。”(吴家明)

工信部:支持符合条件“互联网+”企业开展股权融资

证券时报记者 易永英

12月4日,在2018中国“互联网+”峰会上,工业和信息化部总经济师王新哲表示,工信部将加快推进网络基础设施建设,大力促进工业互联网、云计算、大数据、人工智能等新一代信息技术与制造业深度融合。

王新哲说,目前各项工作取得了明显的成效。网络设施和产业基础不断夯实,已建成了全球最大的固定光纤网络和4G网络,5G网络技术研发测试和验证取得重要的突破。

制造企业数字化水平不断提升。截至今年9月,我国工业企业数字化研发设计供给普及率及关键工序数控化率分别达到67.8%和48.5%,两项指标近5年平均增长约3个

百分点。新模式、新业态不断涌现,制造业双创也不断发展。下一步,工信部将加快新一代信息基础设施建设,着力增强自主创新能力,推动产业技术变革和优化升级,促进我国产业迈向全球价值链的中高端,工信部将重点采取六个方面的举措。

一是加快升级信息基础设施,深化宽带中国战略,组织实施5G规模组网建设及应用示范工程,推进产业链主要环节,打造商务水平,加快实施IPv6规模部署行动计划,构建高速率、广普及、全覆盖、智能化的下一代互联网。加大提速降费力度,推动降低移动流量平均资费,家庭宽带费用,企业宽带费用和专项的资费,加强互联网基础资源管理,更大力度保护个人信息和网络数据安全。

二是大力发展工业互联网,深入实施工业互联网三年行动计划,打造网络、平台、安全三大体系,推进大型企业集成创新和中小企业应用普及,两类应用构建产业生态国际化三大支撑。推动建设工业互联网创新中心,建立工业互联网产业示范基地,实施百万工业企业上云,百万工业APP等重点工程。开展工业互联网创新应用示范,加速数字产业化和产业数字化进程,促进数字经济和实体经济的融合。

三是着力突破关键核心技术,以需求为牵引,以企业为主体,加快构建产学研用融合协同的技术创新体系,努力攻克高端芯片、工业操作系统、安全防护等基础技术,5G下一代边缘计算、人工智能、区块链等前沿技术,深入实施国家重大工程和重大专项的推进,做好国

家制造业创新中心的建设,探索新型组织管理模式和机制。力争高档数控机床与基础制造装备取得重大突破。

四是深入推进智能制造,聚焦感知、控制、决策、执行等关键环节,加强关键共性技术创新,推进智能制造关键技术装备核心支撑软件,工业互联网等系统的集成应用,加快构建满足产业发展需求,先进适用的智能制造标准体系,有序开展制造业与互联网融合发展智能制造、服务型制造等试点示范,进一步提高工业企业关键工序数控化率和数字化率生产设备的良好率,加快重点领域的智能化转型。

五是全力打造制造业双创的升级,组织实施制造业双创平台建设专项,建设一批基于互联网的制造业双创平台和面向中小企业的

第三方服务平台,实施中小企业信息化推进工程,推动大型信息化服务商,提供基于互联网的信息技术应用,提高中小企业信息化应用水平,推动实施中小企业智能化改造专项工程。

六是不断完善“互联网+”先进制造业的发展环境。进一步深化放管服改革,放宽融合性产品和服务限制,加快电信领域开放进程,实施包容审慎的监管,切实抓好固定资产加速折旧,研发费用加速扣除等相关税收优惠政策,积极探索采用订购优惠等支持方式,推进互联网与先进制造业深度融合,深入开展产融合作,加大对相关企业的精准信贷扶持力度,引导各类投资基金投向“互联网+”先进制造业领域,支持符合条件的企业在境内外多层次资本市场开展股权融资,扩大直接融资的比重。

中国政法大学资本金融研究院副院长武长海:

全面推进证券期货纠纷多元化解机制时机已成熟

证券时报记者 江卿

近日,最高人民法院、中国证监会联合发布《关于全面推进证券期货纠纷多元化解机制建设的意见》,在前期试点基础上,双方将在全国联合开展证券期货纠纷多元化解机制建设工作。中国政法大学资本金融研究院副院长武长海在接受记者专访时表示,证券期货纠纷多元化解机制试点工作开展两年多来,大量的资本市场纠纷得到有效化解。实践证明,将证券期货纠纷多元化解试点机制在全国各级法院和证券期货调解组织全面推进的时机已经成熟。

构建公开、公平和公正的多层次资本市场,维护中小投资者的合法权益,促进资本市场健康发展,是

落实党中央和习近平总书记发展我国资本市场的重要目标。为了依法公正高效化解证券期货纠纷、维护投资者合法权益,2016年5月25日,最高人民法院与证监会联合印发了《最高人民法院 中国证监会管理

委员会关于在全国部分地区开展证券期货纠纷多元化解机制试点工作的通知》,确定在全国36个地区和8家证券期货纠纷调解组织试点开展证券期货纠纷多元化解试点工作。

武长海认为,我国的资本市场走向成熟是一个循序渐进的过程,资本市场纠纷类型多样且复杂,纠纷当事人之间实力悬殊,中小投资者在信息获取、专业知识、法律服务、谈判能力等方面往往处于弱势地位。多元化解机制表现出证券期货纠纷调解组织发展迅速、证券期货

纠纷调解队伍发展壮大、证券期货纠纷调解效果良好、诉调对接工作扎实推进、证券期货纠纷多元化解机制不断创新等五大特点。”

数据显示,两年多时间里,试点纠纷调解组织由规定的8家发展至现在的55家,覆盖全国31个省(市、自治区),调解业务涵盖证券、期货、基金、上市公司等资本市场各业务领域,这些调解组织包括行业协会内设的调解委员会或者调解部门、专业人民调解委员会、事业单位性质的调解组织、民办非企业单位性质的调解组织和公益性质的非营利性组织等。同时,截至2017年底55家调解组织共直接受理或办理法院委托调解案件9000余件,调解成功率达80%以上,中小投资者

获赔偿金额达15亿元。

此外,通过最高人民法院与中国证监会的不断努力,双方在诉调对接机制和机构建设、委派和委托调解、示范诉讼+委托调解”机制、调解协议确认、特邀调解组织和特邀调解员名册建设、监管部门为人民法院审判案件提供技术支持、监管人员担任人民陪审员等方面的工作获取了重要经验和成果。以中证中小投资者服务中心为例,其与全国31个省(市、自治区)35家高中级人民法院建立诉调对接机制。

武长海表示,证券期货纠纷多元化解机制中,小额速调、先行赔付、单边承诺调解、在线调解和远程调解这些创新具有显著优势。

据了解,目前小额速调机制已在18个省、市成功试点推广,已有

1373家证券期货法人机构及分支机构、上市公司加入。已有5家调解组织实现了网上接收调解申请,16家调解组织已具备视频、电话等形式开展远程调解的条件。先行赔付制度在资本市场可以算作家喻户晓。武长海表示,证券期货纠纷多元化解机制试点以来,先行赔付制度得到进一步运用和完善。

武长海认为,证券期货纠纷多元化解机制试点工作开展两年多来,大量的资本市场纠纷得到有效化解,既大幅减轻了试点人民法院的诉累,又有效缓解了证券期货监管机构的监管压力,广大中小投资者的合法权益也得到了有效保护。实践证明,将证券期货纠纷多元化解试点机制在全国各级法院和证券期货调解组织全面推进对于依法保护投资者合法权益、促进资本市场长期健康稳定发展具有重要意义。