

# 密集调控难阻房价上涨 8月惠州广州领涨全国

证券时报记者 张达

国家统计局8月发布的最新数据显示,在多地楼市调控密集加码的背景下,全国70城新房价格上涨城市数量得到控制,下跌城市数量有所增加;二线城市房价涨幅得到抑制,二手房价格环比涨幅回落。不过,除二线城市二手房价外,全国一二三线城市新房价格、一三线城市二手房价格环比涨幅均有扩大。值得注意的是,8月,惠州新房价格环比涨幅全国第一,广州二手房价格环比涨幅全国第一,这两个城市均位于粤港澳大湾区。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄指出,新房价格上涨城市数量在连续4月增加后,7月开始减少,8月持平,而下跌城市数量有所增加,表明在当前调控收紧的市场环境下有更多城市加入降价队伍。

对于二线城市二手房价格涨幅有所回落的原因,易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,这说明本轮调控的重心在二线城市,总体上政策收紧带来房价的降温。尤其是各地对于房地产交易秩序的管控趋严,使得市场预期更加稳定,房价走势也会更加平稳。

尽管在多地密集调控加码影响下,二线城市房价涨幅得到控制,但是大部分城市房价涨幅依然有所扩大,特别是一线城市新房、二手房价格涨幅均有扩大。

对于8月新房价格涨幅全面扩大的原因,严跃进认为,有结构性因素,各地今年的楼盘普遍受预售证的影响,部分高端项目入市,客观上

会带动所在城市的成交均价上升。不过,贝壳研究院首席分析师许小乐则认为,当前房价不具备大幅上涨的动力,8月房价环比涨幅的增幅扩大系正常波动。

值得注意的是,8月,惠州新房价格和广州二手房价格环比涨幅均全国第一,而且这两个城市均位于粤港澳大湾区。对此,中原地产首席分析师张大伟指出,这些城市房价明显上涨的核心原因还是大湾区的经济

恢复相对较好,投资属性相对较高,而各地落地的调控政策执行力度还未抑制住市场升温。其中,深圳7月调控升级后,部分需求转移到了惠州、广州等城市,导致了这些城市房价在投资需求拉动下出现了快速上行。严跃进也认为,惠州本身的房价相对便宜,所以深圳购房需求外溢后,自然会带动惠州的房价上涨。

而对于广州二手房价环比涨幅连续两个月全国第一,许小乐认为,

今年广州二手房市场需求韧性较强,市场预期走高,进而导致近两月价格表现较为突出。前8月广州二手住宅成交量超过去年同期,且同比增长5%,增速超过北京及上海。今年广州二手房业主调价中涨价次数占比呈现持续走高态势,8月达到24%。而广州二手房市场需求的强韧性主要是去年下半年以来二手房均价的持续走低,需求入市门槛降低所致,同时7月以来,深圳调控

政策加码也有一定的需求溢出。

此外,从房价同比涨幅来看,银川新房价格同比涨幅已经连续3个月全国第一;深圳二手房价格同比涨幅在连续3个月全国第二后,8月升至全国第一。严跃进指出,银川的房价上涨力度最大,其依然需要积极进行管控。近期全国很多城市参加了中央和住建部的房地产座谈会,银川也在其中,不排除此类城市后续也会出台管控政策,以稳定房价和市场预期。

## 深圳再度“释放” 四宗居住用地

在新增土地尤其是居住用地供应极度稀缺的深圳,公开拍地往往意味着一次企业扩储的良机。9月14日,深圳公共资源交易中心发布公告,深圳市规划和自然资源局委托深圳公共资源交易中心,以挂牌方式公开出让4宗居住用地的使用权。

据不完全统计,深圳上半年成功出让了14宗居住用地。过去两年,深圳全年的居住用地供应量也不超过10宗左右。不过,这些居住用地多数用于建设人才住房,建设商品房的用地自然也成为市场焦点。(吴家明)

## 热点城市迎密集调控 支持刚需成新重点

证券时报记者 吴家明

今年楼市的“金九银十”,在政策频发的背景下拉开了序幕。

据不完全统计,本轮楼市调控升级之风从今年7月开始刮起,至今已有超过10个城市收紧楼市调控,其中包括深圳、杭州、东莞、宁波、南京、常州、成都等热点城市,背后既是因为这些城市过去一段时间的市場高烧不退,似乎也在预防“金九银十”出现市场进一步过热的情况。

证券时报记者梳理发现,楼市调控从严的趋势仍在继续,但绝大多数城市的调控重心都朝向“刚需一族”。例如,刚刚升级楼市调控的成都,提出要提高公证摇号

中棚改、无房居民家庭优先的比例,棚改优先最低比例由10%提高到20%,无房居民家庭优先最低比例由棚改优先后剩余房源的50%提高到60%。而且,加强热点楼盘销售方案审核,优先保障无房居民家庭购房需求。南京也提出优先保障该市户籍无房家庭的刚性购房需求,商品住宅项目向该市户籍无房家庭提供每批次不低于30%比例的房源。

宁波则提出市六区(海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区)内符合销售条件的住宅项目或批次,开发企业应在公证机构监督下,随机抽取不少于50%的可销售房源(套套)供“无房家庭”优先认购,无房家庭优先认购的商品住房。

杭州提出房地产开发企业公证摇号公开销售新建商品住房,应对“无房家庭”给予倾斜,提供一定比例的房源保障。

房价表现引起各界关注的深圳,也提出对社会关注度较高、预计购房人数较多的热点楼盘,房地产开发企业应当按照优先满足无房居民家庭购房需求的原则。此前,深圳光明区一处新楼盘的销售人员告诉记者,调控新政后楼盘有近一半的诚意登记客户失去购房名额,真正想买的刚需置业者反而好买一点。最近,深圳的多个新房项目都采取无房者列入优先选房的方式。

此外,对假离婚、假落户、假人才投机购房行为,各地出手堵漏。一

些地方拿出土地拍卖新政,对土拍市场进行定向降温。近日,中国人民银行深圳市中心支行、中国银行保险监督管理委员会深圳监管局、深圳市住房和建设局联合发布《关于建立婚姻信息查询机制 完善住房贷款管理的通知》,拟建立婚姻信息查询机制,完善住房贷款管理。有房产中介经理反映,上周深圳二手房的买卖客户加速网签,由此可见婚姻信息查询机制的威力。

业内人士普遍认为,高温的楼市戏码还在不少城市上演,这一次的调控收紧还远未到尾声,但支持刚需应该会变得更加突出,成为各地调控新的重点。不过,对市场影响比较大的核心政策,应该是信贷收紧、减少套利空间并增加供应。

# 设立特色板块服务企业 维护股权市场平稳运行

——专访武汉股权托管交易中心董事长龚波

证券时报记者 程丹

被称为“新汉柜”的武汉股权托管交易中心(简称“武交中心”)是湖北省扶持中小微企业政策措施的综合运用平台,是多层次资本市场体系的重要组成部分。截至2020年9月10日,武交中心已为455家托管挂牌企业完成股权融资2779笔,实现融资总额1283.78亿元,其中,股权直接融资491.10亿元,股权质押融资792.68亿元。

在新冠肺炎疫情影响下如何助力中小企业解决融资难问题?如何对接多层次资本市场?带着这些问题,证券时报记者专访了武汉股权托管交易中心董事长龚波。

## 设立特色板块 服务各类企业发展

证券时报记者:武交中心探索创新内设板块层级,以满足不同企业的发展需要,您能简单介绍一下相关板块的情况吗?

龚波:武交中心因地制宜探索创新内设板块层级,先后在业内率先推出了“股份公司板”“科技板”“青创板”“海创板”“种子企业板”等多个特色板块。

“股份公司板”全部都是经过了股改、建立了现代企业制度的股份有限公司;“科技板”是为湖北省内大量还没有进行股份制改造,但同样具有规范培育和融资需求的科技型企业打造的专门板块,允许有限责任公司申请直接挂牌,待时机成熟后再进行股份制改造,挂牌的都是具有自主知识产权的科技型企业,可享科技贷款、创业投资、债券发行等融资产品服务;“青创板”是由团省委青年创业就业促进中心与武交中心联合打造的、为支持大学生为主体的青年创新创业定制的特色板块;“海创板”是专为服务海外留学归国人员创新创业企业,从资本市场层面落实湖北省对外开放发展战略而设立的板块,其主要挂牌对象为海外留学归国人员创办或发挥核心骨干作用的,处于战略性新兴产业领域高质量、高科技、高成长型企业;“种子企业板”是从上市

培育、服务湖北省“上市倍增计划”出发设立,板块以培育上市企业为目标,建成湖北省上市后备重点企业的资源仓库和种子基地。

截至2020年9月10日,武交中心累计托管登记企业6325家,托管总股本1776.68亿股;挂牌企业总数5638家,挂牌项目6个,其中,“种子企业板”36家,“股份公司板”3012家,“科技板”2434家,“青创板”116家,项目6个,“海创板”40家;共成交122.37亿股,成交总额240.51亿元;已为455家托管挂牌企业完成股权融资2779笔,实现融资总额1283.78亿元,其中,股权直接融资491.10亿元,股权质押融资792.68亿元。

证券时报记者:湖北区域性股权市场通过对接县域金融工程达到了较好的效果,请介绍一下这方面的情况?

龚波:湖北区域性股权市场通过对接县域金融工程,将资本市场服务触角下沉到最基层的县域中小微企业,着力打通金融活水向实体经济“最后一公里”的创新探索和成效。

截至目前,湖北四板挂牌企业区域分布已覆盖全省17个市、州、林区,覆盖率达到100%;县域挂牌企业覆盖全省103个县级行政区域中的102个,县域覆盖率达到99.03%;县域挂牌企业5119家,占中心挂牌企业总数的90.79%;县域企业共完成股权融资1031.67亿元,占中心融资总额的80.36%。湖北全省已陆续形成通山、红安等108个县(市)域特色产业板块。

另外,已有来自全省贫困县的543家企业登陆武交中心挂牌,全省17个贫困县四板挂牌县域覆盖率达到100%;共成交3.01亿股,成交总额4.66亿元;已为贫困县四板企业完成股权融资175笔,实现融资总额17.85亿元,其中,股权直接融资1.56亿元,股权质押融资16.29亿元。

## 六方面 增强市场服务功能

证券时报记者:今年暴发的新

截至9月10日,武交中心累计托管登记企业6325家,托管总股本1776.68亿股;挂牌企业总数5638家,挂牌项目6个,其中,“种子企业板”36家,“股份公司板”3012家,“科技板”2434家,“青创板”116家,项目6个,“海创板”40家。

疫情期间,武交中心做了六件事

- 1 出台惠企政策
- 2 开通远程服务
- 3 稳定市场运行
- 4 提供融智服务
- 5 上线“四板优品”
- 6 搭建并购平台

吴比较/制图

冠肺炎疫情,对武汉乃至湖北的经济和企业的发展产生了一定的影响,武交中心在帮扶企业方面做了哪些工作?

龚波:今年疫情期间,武交中心主要做了六件事,一是出台惠企政策。为了帮助纾解挂牌企业和会员机构等市场主体面临的生产经营困难,武交中心及时发布了《关于共同做好疫情防控、支持市场主体发展的公告》,推出了加强线上服务支持、减免收取服务费用、增强融智赋能支持等八项应急措施,与相关市场主体同舟共济、共克时艰。

二是开通远程服务。及时为客户开通了全业务链的在线咨询和非现场业务办理通道,保障了疫情期间平台功能不停摆,市场服务不中断。

三是稳定市场运行。地处新冠肺炎疫情中心区的武交中心克服疫情特殊困难,在努力做好防疫抗疫工作的同时,维护股权市场平稳运行的功能作用。

四是提供融智服务。3月中旬开始,湖北省地方金融监管局、深圳

证券交易所、中国资本市场学院、深圳证券信息有限公司、武交中心和湖北资本市场学院联合推出了“共战疫、助成长”湖北中小企业线上培训”连续四场高质量的网络直播课程,湖北场学院“微课在线”已连续播出20多节公益课程等。

五是上线“四板优品”。疫情期间,武交中心全资设立的湖北四板优品汇及时推广了多挂牌企业的名优春茶产品;新搭建的“四板优品商城”已上线多个爱心扶贫产品,缓解了因疫情导致的农产品滞销难题,增强了涉农挂牌企业的获得感。

六是搭建并购平台。4月18日,武交中心牵头组建了并购公会湖北工作委员会;为助力湖北省中小企业复工复产提供并购、融资和订单服务的系列路演活动已于5月份开始启动。

证券时报记者:要从源头上防范化解金融风险,地方区域性股权市场责任重大,武交中心在这方面做

了哪些工作?

龚波:武交中心通过三方面举措防范化解风险。一是严格依法依规运作,守住防范化解风险底线。武交中心自成立以来始终坚持依法依规治企、规范稳健经营的理念,不断强化风险防控意识和行为,严格遵守各类监管文件的规定。

二是积极开展各类风险排查,从源头上防范化解金融风险。武交中心配合上级监管部门现场检查、专项检查和内部自查的方式梳理风险因素,排查风险隐患,不断加强事前风险监测、预警能力,并对摸排发现的风险隐患,及时掌握风险线索、拿出解决方案,确保风险事件早发现、早处置、早化解。

三是建立、健全风险防控体系,从手段上防范化解金融风险。武交中心现有的管理和业务制度体系,已基本形成了包括针对平台自身、挂牌企业和会员机构三大市场主体的较为完整的风险防控体系。



(上接A1版)

朱彤坦言,一段时间以来,监管工作对风险的重视程度相对不足,穿透监管不到位,跨业跨市场监管协同不够,致使监管体系编而不密、扎而不紧,存在短板、滞后。只有通过整治乱象,才能真正落实“监管姓监”,打击伪创新,让违法者受到惩处,让套利者无利可图。

朱彤透露,2017年-2019年三年累计派出检查组1.68万个,检查银行业金融机构3.28万家次。三年累计处罚银行业金融机构8818家次,处罚责任人员10713人次,罚没合计72.4亿元,超过以往十三年总和。

同时,处罚问责链条进一步延伸穿透至违规行为的交易对手机构。对广发银行单笔罚没金额7.22亿元,单案罚没超20亿元,问责浦发银行时任董事长、行长,创下原银监会成立以来单家罚没金额最高、人员问责层次最高的纪录。

制度建设+加大处罚”的乱象整治组合拳实施三年多以来,按银保监会的自我评价,所取得的成绩是“乱象整治工作达到预期目标”重点领域风险由发散转向收敛”等。

朱彤表示,目前,金融市场秩序整体向好,2019年银行机构乱象整治监督检查发现问题数量和金额均较上年减少了四成。三年累计压缩交叉金融类高风险资产约16万亿元,今年上半年同业理财较年初压降13.6%,从根本上扭转了银行机构依靠同业资产拉动自身资产和利润快速增长的局面。不良贷款风险持续化解,三年时间银行业共处置不良贷款5.8万亿元,超过之前八年处置额的总和。持续开展30多个重点城市房地产贷款专项检查,房地产金融化、泡沫化倾向得到有效遏制,助推房地产民生属性逐步回归。

银保监会非银检查局副局长杨玉山也表示,经过市场乱象整治,保险机构非理性竞争态势有所放缓,2018年以来保险资金运用未发生非理性“举牌”等激进投资行为。非银金融机构回归主业力度加大,二季度末,四家金融资产管理公司不良资产业务在母公司收入中占比较2017年初上升4个百分点。

## 乱象整治常态化 下一步监管重点明确

2020年是防范化解重大金融风险攻坚战收官之年。尽管当前金融体系总体健康,但中小机构股东股权领域问题仍然突出、不规范金融创新业务仍存挑战。

当前资金面对宽松的背景下,高风险影子银行有可能死灰复燃、粗放经营盲目扩张有可能卷土重来。”朱彤称,今年将继续开展银行保险机构市场乱象整治“回头看”工作,防止乱象反弹回潮。

具体来说,一方面,对中小机构公司治理薄弱、信贷领域问题多发、资管转型发展不规范、各类“伪创新”层出不穷等问题进行持续深入整治;另一方面,结合当前市场流动性较为宽裕的环境,对资金空转、脱实向虚等乱象反弹苗头严查严处。

同时,网贷平台风险专项整治工作也进入收官阶段。截至8月末,全国在运营的网贷机构(P2P)剩下15家,较2019年初下降99%。网贷机构的数量、借贷规模和参与人数连续26个月下降。

不过,据银保监会普惠金融部副主任冯燕介绍,虽然网贷风险专项整治取得决定性进展,但后续工作时间紧、任务重、难度更大,剩余机构的“三降”问题进展缓慢,网贷机构退而不清问题依然突出。下一步要彻底开展风险整治工作,如期完成整治收官工作,将处置存量风险作为核心工作来抓,提高资金的清偿率和返还效率;地方要加快落实机构转型试点工作,加快转型进度;加大恶意逃废债的打击力度,目前已有200余家网贷机构接入央行征信系统和百行征信;研究建立互联网金融监测长效机制,坚决落实金融业务要持牌经营的要求。

此外,乱象整治持续推进的同时,加强金融消费者教育也将加大力度。银保监会消保局局长郭卫平表示,提升社会公众金融素养,对有效防范化解金融风险起到了基础性作用。开展消费者教育目的是要广大人民群众知道,从来就没有高收益低风险的产品,也没有稳赚不赔的理财项目,保本高收益就是金融诈骗。