

温州新政:一个地产泡沫样本的救赎之路

中国上市公司舆情中心 彭一郎

温州,这个曾因“炒房团”和“民间信货”声名远扬的城市,最近因触及敏感的地产政策松绑,再次回归公众视野。

温州新政引发猜想

8月9日,温州当地媒体报道,市房登记中心相关负责人表示,以前在限购令出台后只能新购一套住房的家庭,现在只要名下没有房屋的可以新购两套。这则消息,迅速被各大财经媒体放大,并被解读为温州市对史上最严限购令的放宽。

消息的浮出还具有重要的市场背景。一方面,在近期召开的中央经济工作会议上,不再提对房地产的调控,而是强调健康发展;另一方面,房地产公司再融资即将开启的预期尘埃直上,包括北京城建、三湘股份、金科地产等数家上市公司都接连提交了方案。

不少舆论开始认为,在“保增长”的压力下,政府依然无法摆脱对支柱产业房地产的依赖;进一步讲,许多业内人士预期,房地产的调控政策已经发生了微妙变化,新的投资或投机节点或来临。典型的观点来自“地产大嘴”任志强,他在近期一次地产发布会上称,新一届政府可能希望房价上涨,否则大规模的地方债窟窿难以抹平,同时还撂下狠话:“你可以不信,但是别后悔就行了。”

温州的楼市松绑搅动了一江春水,

当地监管部门亦倍感压力。浙江省住建厅的负责人在日前回复媒体时表示,正在进行调查、了解,不排除有收回的可能性。”温州市房管局监管处亦急忙澄清:“没有调整,是完全按照国务院的政策执行限购令。”业内人士表示,温州市的楼市松绑并未突破上级框架,而是对2011年以来严于其他城市水平的调控进行“纠偏”。

温州国内生产总值(GDP)数据与房价走势或许能佐证“纠偏”一说。据公开数据显示,温州市今年上半年GDP增速为7.4%,较上一季度下降0.3%,低于全省8.3%的增速,排名在浙江省靠后。此外,新建商品住宅价格指数已经连续第22个月下降。

然而,温州的示范性举动会否引发各大中城市的连锁反应?在政策预期上,《21世纪经济报道》称,近期国务院召集一些经济学家召开了一次小范围的座谈会,而会上大家普遍对下半年形势不乐观,大部分学者建议下半年不出房地产业调控政策,一旦出台,7.5%的GDP底线很难保证。《经济观察报》则直接点出,像舟山、珠海、金华、宁波等非省会的限购城市,极有可能成为限购松绑的“潜力”城市。

调控的政策正发生微妙变化,从之前舆论热议的地产再融资开闸,再到如今的限购松绑,市场更趋向于相信房地产在‘有保有压’的思路下,会进入一个良性调整的阶段。”中国上市公司舆情中心舆情分析师李勇表示。

典型的地产泡沫样本

领会政策风向或是中国地产利益相关方旷日持久的一场博弈游戏,然而当前逐渐明朗的预期,甚至已经引来了部分炒房客的蠢蠢欲动。这是否会催生一波楼市投机热,为不少公众所担忧。这方面,作为引爆政策关注度的温州市,可谓是资本过度投机楼市的一个经典缩影,算得上一个值得警惕的样本。

2008年金融危机后,实体经济持续低迷、银行信贷宽松,温州市实体企业纷纷投身“盖楼”、“炒房”的大潮,成为温州前一轮房价暴涨的主力军,同时加入的还有庞大的民间借贷资金。2010年前后,温州市县屡创“地王”,房价也一度超过上海排名第一。

温州大学房地产研究所的数据显示,2006年,温州市区住宅销售均价为每平方米8000元左右,2010年已上涨为每平方米25000元,2011年上半年一路上涨至每平方米34674元。其中轰动一时的楼盘——绿城鹿城广场,价格从2008年首次开盘时的4.38万元/平方米一路攀升到2010年的7万至10万元/平方米,将温州房价推向高潮并轰动全国。而资本过度投机的泡沫很快就被中央的“限购令”截破。2011年3月,温州市房管局下发《关于落实住房限购政策有关问题的通知》,规定温州市户籍居民家庭及纳税一年以上的非本市户籍居民家庭只能新购买1套商品住房。

自此,温州楼市一蹶不振,房价持续下滑至今,平均跌幅达30%-40%,当地众多实体企业深套其中。可以说温州市的房地产市场以一段极短的时间,走完了以资本推动为主要力量,滋生泡沫并快速破灭的过程。这对于地产行业发展及投资来说,不失为一个极佳的观测样本。

舆论呼唤长效机制

像是一个环环相扣的锁链,温州曾因轰烈的投机引来严厉的政策调控;如今被称为“纠偏性”的政策放松,又带来新一轮房地产上涨的市场预期。

对此,对于政策性调控对房地产市场起伏的左右,不少市场人士寄望于通过长效的市场机制安排,来避免类似温州式地产案例的滋生,如房产税、土地制度、资产证券化改革等。

《南方日报》援引同策咨询研究部总监张宏伟的话表示:从楼市调控政策走向及趋势来看,限购等行政化调控手段并不是一个长效性调控措施,迟早有其退出的一天。未来限购肯定会逐步宽松取消,经济手段、市场手段代替行政化调控手段和措施势在必然。”

同时,中国房地产业协会副会长朱中一最近在海南某论坛上亦表示,国务院有关部门制定的全国城镇化发展规划和促进房地产市场平稳健康发展的长效机制还在论证阶段,估计还要三个月左右才能出台。”长远来看,楼市调控去行政化大势所趋,以及势必更多依赖于市场化手段调节。

舆情周榜(8月9日至8月15日)

联发股份募投项目难产 多伦股份中报离奇卡壳

中国上市公司舆情中心 黄帆

根据中国上市公司舆情中心统计分析,8月9日至8月15日,舆情热度最高的A股上市公司分别是:攀钢钒钛、联发股份、老凤祥、上海家化、多伦股份。

攀钢钒钛被大V微博引发停牌。上周末,微博大V任志强发布的一条微博引起网络上的轩然大波。微博内容直指攀渝钛业涉嫌违规排污,造成长江水污染严重。任志强的微博在数小时内就被上千网友转发,并引起了环保组织和媒体的关注。而在该微博公布的第二天,攀渝钛业股票即因“发生对股价可能产生较大影响,没有公开披露的重大事项”临时停牌。同时,攀渝钛业的公告标题是“关于任志强先生微博称下属子公司攀渝钛业排污超标情况的公告”。公告称,已对江水进行取样,相关调查及检验正在进行。但公司承认,污染源是来自重庆钛业已经封闭的老渣场。

媒体披露,老凤祥曾试图在黄金上涨时提高金价,下跌时继续提高金价,被质疑有涨价无跌。

此外,黄金价格联盟的出现已至少10年,有关行政部门却一直没有加以有效的制止和处罚,任由上海金店以“行业自律价”的名义进行高价垄断,每克金价与北京相比至少高出5到10个点,也引发媒体对上海市政府有关部门的质疑。

上海家化手上钱多考虑收购。久未露面的葛文耀再次出现在公众视线中。据多家媒体报道,葛文耀称现在上海家化手里有20亿现金,可以考虑收购一些外资品牌。但他又认为,全资收购风险太大,参股、合资或国内代理是比较好的途径。

对于国内品牌,葛文耀称,上海家化“不太考虑收购,因为企业文化不好统一”。

有趣的是,葛文耀在最近的公开露面中,一直避谈此前其与大股东平安集团之间的纠纷,但多次重复强调自己仍是上市公司上海家化的董事长。

多伦股份子公司叛逆致中报“卡壳”。多伦股份本周发布公告,原定于8月16日发布的半年报,因其参股子公司南昌平海房地产开发有限公司拒绝提供财务报表等数据而导致上市公司的半年报面临延迟发布的窘境。公司无奈表示,如果8月31日仍没解决问题,公司将面临停牌风险。

据中国上市公司舆情中心了解,南昌平海的实际控制人,正是多伦股份原来的大股东陈隆基。他曾于2000年至2011年间作为多伦股份的实际控制人。在其执掌多伦股份期间,通过减持公司股份及最后转让股权所得,10年间所套现的金额已超过11亿元,获利颇丰。

《每日经济新闻》称,核心子公司财务信息缺失,让舆论对事件感到困惑,凸显了多伦股份的管理混乱,而“民营经济报”则称“拒交中报牵出前大股东近20亿擅利”。目前,上市公司多伦股份已经对参股子公司南昌平海提出诉讼。

金利华电上演“招聘门”

信披机制遇新题

中国上市公司舆情中心 缪欣君

金利华电,一家生产输电绝缘器材的公司,却和八竿子打不着的手游概念扯上了关系。从“发布”招聘信息,到不置可否,再到坚决否认,金利华电上演了一出“招聘门”。作为局外人,我们或许无法窥测“招聘门”真相。事件带给我们的,更多是对上市公司信息披露机制的反思。

“招聘门”始末

8月11日,前程无忧等招聘网站上出现了一则关于金利华电招聘“iOS软件工程师”的信息,消息引发市场对公司进入手游行业的猜测,金利华陷入“招聘门”。12日开盘,金利华电急升10%。

此次金利华电“招聘门”事件中,根据中国上市公司舆情中心观察,股票社区淘股吧一位名为“厦门人”网友一篇题为“介入iPad/iPhone游戏开发,金利张开飞翔翅膀”的帖子,在信息传播过程中起到了关键作用。这篇发布在12日开盘前的帖子,至13日10时,点击数超过

6000次。该帖发布后,金利华电涉足手游的消息开始在百度贴吧、新浪微博广泛传播。大多数消息发布在开盘一小时内,并得到大量点击和关注。而也就在开盘不到一小时内,金利华电股价已封住涨停板。

直到当日下午14时,公司才在投资者关系互动平台上表示:公司截至目前并无向游戏开发领域发展的意向。”但公司此番表态,并未对是否发布了招聘信息进行直接的否认,被指澄而不清。直到13日开盘前,公司才在互动平台上重新声明:公司未在任何招聘网站上发布关于iOS游戏开发工程师的招聘公告。”受此影响,公司当日股价跌幅一度超4%。

从招聘网站上的招聘信息,到社区、贴吧、微博等社会化媒体的帖子,到公司股价大幅异常波动,再到交易所互动平台上的问答,金利华电“招聘门”的舆情传播路径,殊为别致。事实上,上市公司遭遇“招聘门”,金利华电并非首例。今年6月,在发布招聘手游工程师的信息后,润和软件就走出一波升势。同样,鸿博股份于今年7月发布了手游人才招聘信息。

息,尔后凭借“手机彩票游戏”一跃成为7月牛股之一。

信披机制遇新题

如将影响上市公司股价信息来源分类,我们可大致分为:传统信源和非传统信源。其中非传统信源包括微博、论坛、贴吧等网络媒介。导致金利华电股价大幅波动的信息,正源自非传统信源。事实上,上市公司股价受非传统信源信息影响的现象已十分常见。

去年底,贵州茅台受刊发在雪球财经上一篇关于塑化剂检验帖子的影响,股价大幅波动。2012年8月13日,因微博传言公司董事长王东明被带走调查,中信证券当日股价暴跌,一度跌停。远在2011年9月末,中国平安还曾因网络多起传闻,股价暴跌。

由此可见,非传统信源影响不可忽视。公司如何实现实时监测舆情,快速而准确地回应,正变得日益重要。而根据中国上市公司舆情中心观察,传言四起,股价异动时,前述中信证券、中国平安均未紧急停

牌,仅在当日收盘后,公司才以公告形式做出澄清。鸿博股份、润和软件也只是在当日收盘后,以接受媒体采访等形式回应。

相比之下,金利华电虽回应速度较快,但准确性稍显不足而被动。公司最初的回应是在投资者关系互动平台上对投资者的问题进行解答,但答案却未能直击重点,在澄清未考虑进入游戏行业之余,并未对最初的信源“招聘信息”进行否认。而在公司股价出现剧烈波动之后,仍未主动通过公告等正式的信披渠道对舆论进行引导。

另一方面,在社会化媒体时代,各种新型的媒介,均给上市公司的投资者关系管理带来了新的课题,同样也给资本市场的信息披露机制带来了新的考验。现行的《上市公司信息披露管理办法》于2007年1月30日正式实施,尽管证监会曾于2008年采取措施,进一步规范上市公司信息披露行为,但6年过去了,管理办法中不少条款已难以适应时代和环境的变化。而有效的信披机制,无论对于减少市场信息不对称,还是对保护投资者权益来说,都是必不可少的一部分。

■舆情热词|Buzz-word|

微博显威:一个“大V”引发的停牌

中国上市公司舆情中心 钟钦政

攀渝钛业上市公司向长江直排污的排水口。红色的污水含铁量超标近百倍。”8月11日上午,华远地产董事长任志强在微博上发布了一张图片,曝光攀渝钛业旗下子公司的环境污染问题。其1500万粉丝在接下来的两天之内爆发了惊人能量,除了将微博转发量推上了2800余次之外,更直接迫使攀渝钛业股票在盘前紧急停牌。

而攀渝钛业12日停牌当晚发布的《关于任志强先生微博称下属子公司攀渝钛业排污超标情况的公告》,则致使此事被正式定性为“微博逼停”,《21世纪经济观察报》称这是任志强在进行“微博执法”,“一个大V引发的停牌”。

据中国上市公司舆情中心观察,此前因微博言论导致上市公司股价波动或舆论哗然的事例,不在少数,如中信证券因媒体人传董事长被带走暴跌,如民生银行因史玉柱的微博言论大涨。但因一条微博而直接停牌,且上市公司随后的澄清公告中直陈“因微博言论”的,目前

为止,只攀渝钛业一家。

事实上,将本次事件笼统定性为“微博逼停”,并不能算完全准确。任志强这条指名道姓的微博,以及随后数条强调污染程度的微博,均系在一家名为阿拉善SEE的生态协会所组织的“念水行动,长江护水”调研活动中发出。除了任志强在原微博的基础上多次转发外,如“念水行动”的官方微博,阿拉善的官方微博均参与了传播和扩散。这家非政府组织(NGO)号称由近百名企业家出资成立,其背后,是一个名为北京企业家环保基金会的资金支持。确切地说,本次事件仍然该归类于民间组织自发调查引发的舆情震荡。

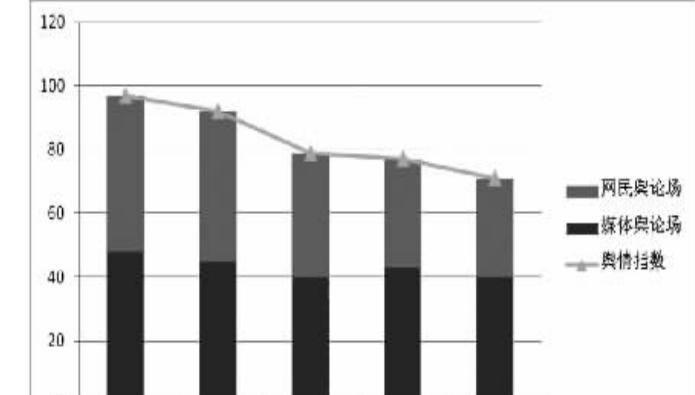
纵观整个事件过程,从微博曝光到停牌澄清,短短不过48小时。任志强尤为得意,除在转发相关的新闻时强调“停牌”外,还在一次环保话题的微访谈中多次提及此事,毫不避讳地自称“我骄傲”,甚至再接再厉将炮口对准长江流域的另一家上市公司桐君阁。但其骄傲并未持续多久,攀渝钛业在复牌之后股价不跌反涨,有分析认为,污染事件终究不敌重组利好。

尽管如此,微博上对任志强之举还是赞誉有加,还有人对一个企业家的舆论影响力超过了媒体大为感慨。虽然还是有不少人对任志强在微博上

一贯的形象嗤鼻,但应当看到,越来越多的公众人物已然跳出个人身份认证的局限,摒除无关紧要的调侃吐槽和心灵鸡汤之外,他们的微博亦不时闪现对社会和民生问题的深刻思辨,闪现当代公民精神。

回顾此次事件的传播路径,我们可以发现,其中既有社会化媒体大环境下舆情扩散的典型特征,也有资本市场高度的公允属性和投资属性双重作用之下,市场和舆论的典型反应。而据中国上市公司舆情中心此前的研究,在资本市场与社会化媒体之间已形成日益密切的互动机制,二者交互影响不断加深,新媒体的兴起对信息高度密集型的资本市场监管、信息披露完善、投资者关系管理等提出了崭新的研究课题。

与此同时,我们应看到的是,证券市场监管层亦对社会化媒体发展在改良市场生态方面寄予厚望。证监会有关领导此前曾谈到:证监会将一如既往地欢迎和支持新媒体参与资本市场建设,积极探索和加强新媒体与监管机构、市场主体之间的良性互动。”



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、舆情分析师对一定时间段内沪深两市上市公司舆情热度的综合评估,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。

