

温州新政：一个地产泡沫样本的救赎之路

中国上市公司輿情中心 彭一郎

温州,这个曾因“炒房团”和“民间借贷”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,市房屋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闸的预期尘嚣直上,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,新一届政府可能更希望房价上涨,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。”中国上市公司輿情中心輿情分析师李勇表示。

典型的地产泡沫样本

引领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。这会不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,成为温州新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,温州市区县屡创“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”戳破。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。

舆论呼唤长效市场机制

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业案例的滋生,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行。”

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处在论证阶段,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。

金利华电上演“招聘门” 信披机制遇新题

中国上市公司輿情中心 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,金利华电陷入“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,根据中国上市公司輿情中心观察,股票社区淘股吧一位名为“厦门人”网友一篇题为《令人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”的輿情传播路径,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,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輿情,快速而准确地回应,正变得日益重要。而根据中国上市公司輿情中心观察,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輿论进行引导。

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。

輿情周榜(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

中国上市公司輿情中心 黄帆

根据中国上市公司輿情中心统计分析,8月9日至8月15日,輿情热度最高的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。微博内容直指攀渝钒钛涉嫌违规排污,造成长江水污染严重。任志强的微博在数小时内就被上千万网友转发,并引起了环保组织和媒体的关注。而就在此条微博公布的第二天,攀钢钒钛股票即因“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,攀钢钒钛的公告标题是“关于任志强先生微博称下属子公司攀渝钒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,污染源是来自重庆钒业已经封闭的老渣场。

中国上市公司輿情中心认为,上市公司涉嫌环保违规的事项,将会成为贬低其社会形象的污点之一,有关厂家都应该加强对环保问题的重视,避免造成负面的市场影响,以致使公司股价造成波动。

联发股份募投项目3年未启动。本周,联发股份公告,公司拟终止募投项目“江苏省色织纺织品研究开发中心建设项目”,其中,项目剩余的募集资金4013.44万元,将会用于高档色织面料织造生产线技术改造项目。

为此,《21世纪经济报道》质疑称,联发股份的有关研发中心项目一直以来进度虽然缓慢,但在直到2013年中报时,报告还表示“可行性没有重大变化”,然而,公司一直没有披露项目可能存在的变化。公司解释称,由于受市场低迷的影响,公司产品结构提升缓慢,为使研发投入与公司主打产品开发需求相匹配,让资金利用更有效率,本公司推迟了项目实施进度。本公司将根据需求逐步增加投入”。因此,有媒体质疑,公司一早已知道项目的可行性出现变化,但未披露变相侵害股东利益。另外,按照深交所的规定,公司应当披露项目可行性是否存在重大变化,但联发股份称“可行性没有重大变化”则存在虚假陈述的嫌疑。

老凤祥因价格垄断被罚款。行业协会为何频发垄断离

案?媒体这样质疑。老凤祥本周发布公告,公司下属的上海老凤祥银楼有限公司接到上海市物价局下发的《行政处罚决定书》,被处以323.29万元罚款。老凤祥称,今后不会听从上海黄金饰品行业协会定价方面的“指导”,金价定价将会以国际金价为参考。但公司表示,不会因此次被罚款而调低金价。

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。

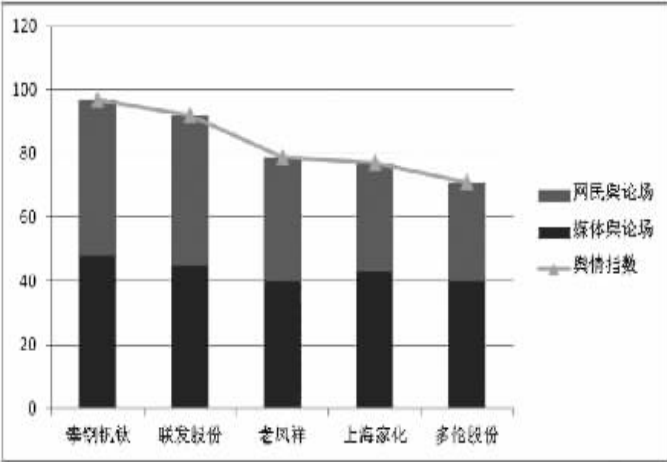
上海家化手上钱多考虑收购。久未露面的葛文耀再次出现在公众视线中。据多家媒体报道,葛文耀称现在上海家化手里有20亿现金,可以考虑收购一些外资品牌。但他又认为,全资收购风险太大,参股、合资或国内代理是比较好的途径。对于国内品牌,葛文耀称,上海家化“不太考虑收购,因为企业文化上不好统一”。

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,原定於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日仍未解决问题,公司将面临停牌风险。

据中国上市公司輿情中心了解,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年间所变现的金额已超过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,让輿论对事件感到困惑,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20亿攫利”。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。



注:“上市公司輿情热度”是中国上市公司輿情中心根据传统媒体、网络媒体、网民、輿情分析师对一定时间段内沪深两市上市公司輿情热度的综合评估,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、輿情分析师评分等数据计算得出。



新浪官方微博

欢迎关注“中国上市公司輿情中心”新浪官微

@公司輿情 <http://weibo.com/u/2094447647>