

# 楼市分化明显 “返乡置业潮”热袭

在刚刚过去的春节,各地楼市呈现出不同的局面。一线城市成交有所回升,二线城市成交出现分化,对于三四线城市而言,春节期间的返乡置业潮则将成交充分带动起来,一些房企在热点城市也开启了春节营销系列活动。

根据克而瑞的统计数据,今年春节期间的成交明显好于去年。但值得注意的是,在国内因地制宜、因地制宜的调控背景下,部分去年春节成交火热的城市,在今年春节出现回落,而在另外一些今年成交旺盛的城市,虽然在年后可能继续维持火热局面,但未来不排除成交量下行的可能,这类城市仍要面临调整的压力。

## 部分房企发力春节营销

春节期间,部分房企开展了一系列节日营销和优惠活动。各家房企的营销方式各不相同,大致包括降价让利、节庆表演、赠送礼品等。

在降价让利方面,优惠幅度最大的当属恒大。据了解,恒大在春节期间不分地区、不分城市,全国所有楼盘享88折优惠,部分特价房额外享95折优惠,根据支付方式不同,还可享有96至98折不等的购房优惠。

在安徽合肥,一地产公司的新春购房节活动覆盖了合肥数十个项目参与,最高优惠15万元/套,成功签约者另享5000至10000元购房补贴。在湖北武汉,金地也在春节期间举办了“新春恒惠大放假献礼江城欢乐购”的活动。

除降价让利外,也有一些房企在春节期间开展赠送礼品、节目表演等活动。例如在佛山,泰禾佛山院子结合岭南传统民俗,在春节期间上演了精彩的醒狮表演,活动现场还安排了“财神爷”派发“利是”。在安徽宿州,碧桂园准备了“红包墙”“砸金蛋”真人版统一抓“等互动。而在湖南长沙,龙湖地产三盘联动,送出了微信红包、福袋公仔、金条等礼品。



## 成交同比增长城市销量分化

房企春节发力营销取得了一定程度的效果,根据春节假期(2月12日至25日)易居所有代理项目的大定签约(即真正确认购买并交纳定金)情况,今年与去年同期(2017年1月23日至2月5日)相比上涨幅度超过40%。不过克而瑞方面指出,春节期间各城市销量分化明显。

与去年春节的平淡局面相比,今年北京、上海、深圳的大定签约套数和面积均呈现了不同程度的增长,其中涨幅最高的北京,今年的大定套数和面积分别是去年的13倍和11倍,回升表现非常明显。上海和深圳的大定套数也分别达到去年春节的3倍以上。不过广州的数据变化并不大,套数和面积与去年分别分别下降了19%和10%。

二线城市的市场分化也显著。克而瑞数据显示,青岛、沈阳、成都、武汉、重庆等城市的成交维持了火爆的局面。这其中尤其青岛和沈阳表现最为突出,两座城市的的大定套数均超过去年春节同期

的10倍,部分面积则分别为去年同期的14倍和9倍。成都今年春节的大定套数也是去年的8倍多。

克而瑞分析认为,上述城市的成交火爆,主要是因为城市经济基础和人口吸纳能力都较好,房价抗跌性较强,市场需求也较大。

不过另外一些二线城市则呈现出不同的情况。根据统计,海口、郑州、南宁、天津等城市的销量较去年有了明显的下降,其中,郑州去年春节期间销量套数曾经是所有城市中最高,但与去年相比,今年大定套数下降了68%,面积也下降了71%。

谈及原因,克而瑞分析认为,这些城市前期市场火爆,需求一定程度上已经透支,再加上库存压力较大,导致去化周期偏长,市场后续相对较为乏力。

## 返乡置业者支撑销量

与一二线城市相比,三四线城市春节期间楼市的表现较为活跃。从春节期间易居代理项目的大定签约数据来看,不少三四线城市的春节成交量呈现出

翻倍的增长,部分城市甚至翻了数十倍。例如大定套数最多的淮安,其数量是去年的59倍,大定面积也达到去年的170多倍。

而从克而瑞此前公布的项目销售情况来看,品牌房企在返乡置业成交期间之所以活跃,与人们返乡置业密切相关。由于一线城市购房成本高,不少在外打拼的人选择在三四线小城购房,一方面是为了投资,一方面也是购房给父母居住。

另外,春节成交活跃的三四线城市基本都是常住户籍人口小于1的城市,人口长期处于净流出状态,经济发展和产业水平也相对不发达,房价也相对较低,这让返乡者作出了“挣一二线钱,买三四线房子”的决策。

不过,并非所有三四线城市今年春节都实现销量增长。克而瑞数据显示,洛阳和泰州的大定套数同比分别下降了56%和57%。

## 部分三四线城市或面临调整压力

克而瑞分析认为,今年春节假期楼市表现优于去年同期,主要还是因为调控政策的出台。2016年国庆期间,国内22座城市密集推出调控新政,进一步加剧购房者观望情绪,致使2017年春节房地产市场降温明显,多数城市成交量降至历史低位。

进入2018年,楼市调控政策层面基本延续平稳的主基调,而各地人才政策也对市场起到了一些助推。克而瑞预计,三四月份市场有望维持较高热度。

不过对于当前火热的三四线城市,克而瑞分析指出,这类城市的市场红利大都提前兑现,成交量将步入下行通道,尤其是那些房价上涨过快,并且缺乏经济基本面支撑的三四线城市,面临更大的调整压力。

# 前两月50城市土地收入近6000亿元

随着春节结束,各大城市土地市场陆续重启,尽管不同城市冷热不均,但是整体成交依然刷新了历史同期纪录。

近日,中原地产研究中心统计数据显示,2018年以来,全国热点城市延续了2017年土地成交热度,继续大量成交。受监测的50大城市合计土地土地出让收入达5918.7亿元,同比2017年同期的3685.2亿元,涨幅达到60.6%。

其中,前两月土地收入最高的城市是杭州,土地出让合计591.27亿元,同比上涨250%;其次是北京558.1亿元,同比上涨341%;再次是苏州,土地收入498亿元。从土地出让金额来看,1月至2月热点城市纷纷表现出开门红现象,另有

武汉、福州、广州、郑州、重庆、济南、天津等14个城市土地出让收入分别超过100亿元。

春节之后土地市场表现出明显的冷热不均,从热点城市看,土地溢价率基本翻倍,大部分城市溢价率均保持低位。例如,广州首次挂牌出让土地,包括“广佛国际金融城”两宗地在内的4宗土地以总价54.5亿元成交。业内认为,这两宗土地的拍出标志着广州国际金融中心开发建设正在加速推进。

2月28日,北京密云区、门头沟区两宗土地入市交易。其中,密云地块因为无人报价出现流标现象。门头沟地块也仅有一次报价,最终以底价成交。业内人士分析认为,由于房地产市场持续从

紧的调控政策,企业普遍面临资金压力,以往高价抢地的现象正在迅速减少。

据我爱我家集团副总裁胡景晖分析,受益于2017年北京土地供应力度的重新加大,2018年前两个月北京土地市场还是保持了不错的热度。不过,由于目前市场还将继续下行的预期,以及当下北京土地拍卖条件多,住宅用地或有价格限制,或是纯粹的共有产权房,利润空间小,所以各开发商的热情不算太高,部分土地仍以起始价成交,甚至直接流拍。

胡景晖说,“整体而言,在国家现有的房地产政策大形势下,未来北京的土地供应节奏和拍卖政策将保持平稳,五年的供地计划还会继续,3月开始将会继续推出更多的土地供应”。

另一方面,在住宅市场严格限价背景下,当前大量房地产企业不惜代价竞得的高价地如今纷纷成为“烫手山芋”,面临入市难题。同策咨询研究院的数据显示,上海商品住宅市场因“限价”、“限套”、“房企高价地”等项目推盘节奏调整等因素,导致房企销售业绩表现不及预期。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,“虽然一二线城市调控政策严格,但对于房企来说,为了加大销售额,依然会集中拿地。预计2018年,一二线城市市场成交依然将维持高位”。

据《经济参考报》

# 首单新经济企业供应链金融资产支持证券获批

日前,小米公司供应链金融资产支持证券100亿元首期发行取得上交所无异议函,首期发行规模5亿元,这是国内首单支持新经济企业供应链金融的资产支持证券。中信证券担任本次资产证券化项目计划管理人及承销机构,主要中介机构包括中诚信评级、奋迅律师事务所、立信会计师事务所等。

项目的成功推出,是上交所在证监会统一领导下,贯彻落实支持新经济发展,推动供应链金融融资实体经济的重要举措。当前,以知识、技术、信息、数据等新生产要素为支撑的新经济正在加速形成,为国家和社会发展赋予了新的功能,而小米公司正是中国新制造业的代表企业。

上交所表示,2017年3月,央行、工信部、证监会、银保监会联合印发《关于金融支持制造强国建设的指导意见》,指出金融部门应着力加强对制造业科技创新和技术改造升级的金融

支持,积极拓宽技术密集型和中小微型制造业企业的多元化融资渠道。同年10月,国务院办公厅发布《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》,明确提出要积极稳妥发展供应链金融的重要任务。证监会系统2018年工作会上也明确要求全系统应以服务国家战略、建设现代化经济体系为导向,加大对新技术新产业新业态新模式的支持力度。

上交所表示,上交所定位于建立一个与新时代中国特社会主义强国相匹配的资本市场,有效支持我国经济发展,新经济企业是实体经济中最具创造力、最具发展潜力的群体,是上交所服务实体经济的重要方向。下一步,上交所将继续贯彻落实党中央、国务院指示精神,按照证监会统一部署,推动供应链金融、助力新技术、新产业、新业态、新模式的发展壮大,多领域、多领域、多方式服务实体经济。

据新华网

# 政策暖意频频释放 “大佬”集体表态愿回A股

回A股!全国“两会”上的科技界企业家代表和委员们不约而同地谈起了这个话题。整齐地集体表态背后,是监管层对推进IPO改革所释放的政策暖意,留住第二批“BATJ”企业的态度已十分明确。

## “大佬”集体表态:愿回A股

“我们非常希望能够成为第一批回归A股的企业。”全国人大代表、58集团CEO姚劲波3月4日下午在接受采访时说,58当年在美国上市是不得已选择,因为业绩亏损,上市4年多来,58的股价增长了4倍,但中国股民却没有享受到红利。“我们的市场在中国,真心希望能够回归A股,为中国股民创造价值。”

全国政协委员、百度董事长兼首席执行官李彦宏3月3日在接受媒体采访时表示,一直有一个梦想,就是回中国上市。李彦宏表示,百度主要的用户在中国,主要的市场也在中国,如果主要股东也在中国的话,这是最理想的情况。李彦宏表示,选择美国上市,是因为中国当时的政策不允许,按照法律,百度VIE的结构是一个外资公司。“百度在2005年从美国上市之后,我们就跟证监会交流过,希望能够回A股上市。”对于回归A股的问题上,李彦宏表示,“是否回归A股,什么时候上市,主动权不在我们这儿,这是国家政策的体现,但百度时刻准备着,什么时候可以就什么时候上。”对于百回归A股是否接受存托凭证方式,李彦宏称:“任何形式我们都愿意接受。”

据报道,全国政协委员、网易公司董事局主席丁磊在接受关于回归A股的问题时表示:“听政策安排。”丁磊表示,中国现实经济的振兴和繁荣,一定离不开一个完善的、领先的金融市场。“一个完善、领先的金融体系的建立,在未来5到10年或更长时间的发展中,至关重要。”在他看来,中国资本市场可以借鉴美国成熟市场的先进管理经验。

全国政协委员、搜狗总裁王小川也回应A股时表示了积极的态度。王小川在接受媒体采访时表示:“搜狗看好这个事情,也有意愿回归A股,会跟着政策走。”王小川表示,毕竟公司是服务中国网民的,现在政策也比较支持,公司在考虑这个事情。

作为第一个回A股上市的企业,全国政协委员、360科技董事长周鸿祎表示:“据了解,有很多境外上市的新经济企业想回A股上市,相信会有越来越多的优秀互联网公司回到A股市场。”

## 把下一个“BAT”留在A股

监管层力图推进IPO改革,留住第二批“BATJ”企业的态度已经十分明确。此前,《人民日报》曾发表评论称:“把好企业留在A股,根本在于A股市场的成熟。”《人民日报》表示,A股市场对于新股发行的财务指标门槛、控制权

安排、股东大会的规定,与很多大型企业的实际情况不一致,如何完善相关制度,既增强市场的包容性与承载力,又能把握各项政策,有效控制风险,需要把握好其中的平衡。从更长远的看,让好企业源源不断进入,需要市场制度快速完善,同时还要在诚信建设、投资者成熟理性、监管部门和专业机构能力提升等方面再上台阶。

在市场监管,最近360IPO被监管层在相关方面已经做好了准备工作的。近日还有消息称,证监会发行部对相关券商做出指导,将对包括生物科技公司在内的4个行业的“独角兽”企业申报IPO符合条件可走“即报即审”通道,且盈利条件可能放宽。虽然这一说法尚未得到证监会的确认,但全国政协委员、证监会副主席姜超在接受采访时说,证监会将按照“十九大”精神,支持新经济发展,针对IPO市场化定价和支持四大行业“独角兽”企业上市等问题,姜超也表示,今年将继续深化IPO市场化改革。3月2日,全国政协委员、中国证监会原主席肖钢接受媒体采访时表示说,A股新股发行制度改革,服务独角兽企业上市,是新股发行核准制度的创新。

## 政策暖意频频释放

近年来,随着创新驱动发展战略的深入实施,我国新经济、新业态新模式不断涌现,一大批拥有核心技术的好企业,迅速成长。但让人有些“郁闷”的是,新经济中的很多企业在借力资本市场时,却在A股的却步不前。尤其是大批已成为“巨无霸”的代表性企业,基本与A股无缘。过去十多年间,以百度、阿里、腾讯、京东为代表的中国互联网高科技企业纷纷远赴美国、中国香港上市。背后的主要原因是A股IPO制度对拟上市企业有连续3年盈利的要求,同时对股权结构也有限制性要求,很多新兴的互联网企业在这方面往往无法满足。

眼看优秀企业纷纷远赴境外,却无法挽回,这是A股市场之痛。但值得欣慰的是,在留住未来的互联网巨头上,A股近来频频释放出政策暖意。证监会主席刘士余在中央财经工作座谈会上调研时强调:“要把好企业留在国内,让好企业尽快上市”。沪深交易所也提到,要支持符合国家战略、具有核心竞争力、发展潜力大的创新创业企业上市。去年6月港交所宣布,拟推出科创板,推动内地大型新经济企业赴港上市。近日,深交所正式公布新兴及创新产业公司赴港上市的第二轮市场询价方案,允许港股不同权企业来港上市是一大看点。近期被修正在IPO的小米,或许有可能会成为这一政策的受益者。

实体经济需要资本市场,资本市场的基础在于上市公司质量。把好企业留下来,让更多实体经济上,是未来资本市场服务实体经济的一个必然发展方向,可以为创新创业企业带来更多金融支持,也能为投资者创造更多与好企业共同成长的机会。

据新华网

# 国企混改升级 集团层面将迎突破

作为国资国企改革的重要突破口,今年混合所有制改革(下称“混改”)将迎来升级,尤其是在集团层面有望突破。

记者在两会期间采访了解到,在加大混改力度、扩大试点的同时,多个地方和企业提出在集团层面探索混改计划,中国东方航空集团公司(下称“东航集团”)已向国务院国资委党委提交关于集团层面推进混合所有制改革的申请报告。而作为国企混改中的重要一环,员工持股试点也将在年底进一步铺开,其中,中国电子今年新报批了2家军工企业试点员工持股。

## 混改迈出实质步伐 成效显现

“逐步推进混合所有制改革,重点领域迈出实质步伐。”国务院国资委主任肖亚庆在2018年中央企业、地方国资委负责人会议上如是总结过去一年的工作。

数据显示,截至2017年底,在电力、石油、天然气、民航、电信、军工等重点领域,已有3批50家国企完成混改试点,超过三分之二的央企各层级企业实现了混合所有制。其中,2017年中央企业新增混合所有制企业户数超过700户,通过资本市场引入社会资本超过3386亿元。

2017年6月19日,东航集团旗下东方航空物流有限公司宣布引入四个外部投资者,联想、普洛斯、德邦、上海绿地共持有东航物流45%股份,核心员工持有公司10%股份,集团持股比例为100%一次性降至45%。

作为中央企业混改首批首家完成,取得了非常好的效果,社会效益和经济效益得到双重提高。”全国政协委

员、东航集团董事长刘绍勇4日在政协经济界小组会议上介绍。

入围第二批混改试点的中国黄金集团黄金珠宝有限公司(下称“中金珠宝”),相关工作进展也非常顺利。“去年9月底所有资金都已经全部到位,现在正在按照原定计划积极推进。”全国政协委员、中国黄金集团董事长宋鑫4日在政协经济界小组会议上接受记者采访时透露。

作为中国最大的国有综合性电子信息企业,中国电子信息产业集团(下称“中国电子”)旗下混改企业占比已达到八成,2017年经营性利润达历史最高水平。

“和民营企业的合作效果比预想中好很多,无论投什么业务还是发展迅速的业务,混改的作用非常重大,比如在网络安全和信息化领域,最精尖的技术都是混改企业,有少优秀的民营企业家在我们这儿当主要负责人。”全国政协委员、中国电子董事长肖贵武4日对记者表示。

## 集团层面混改有望迎突破

值得注意的是,今年混改将继续在拓展广度深度上下功夫。国务院国资委副秘书长、新闻发言人彭华岗透露,“广度”即电力、石油、天然气、铁路、民航、电信、军工等重要领域混改进一步推进,并且选择有条件的中央企业推进集团层面股权多元化。而“深度”则意味着将推动混合所有制企业在资本市场上,不断完善公司治理、健全市场化经营机制,促进国有企业转换经营机制。

宋鑫表示,将按照国资委的统一部署,具备条件的将积极推进混改。肖贵

武也透露,电子信息行业是完全开放竞争的市场,未来一方面要加速市场化转型,另一方面还要进一步加大混改,将来混改企业占比会达到90%以上。

“目前混改仍在积极推进,社会上比较关注的是集团层面推进混改,主要是以联通为代表。”全国政协委员、国务院国资委副主任徐福龙4日在政协经济界小组会议上接受记者采访时说,“混改方面,有的是财务投资,有些是产业投资,我们现在比较关注的是从供给侧结构性改革补短板角度出发,学习一些民营企业的运行机制。”

据了解,截至2017年底,共有中国联通、上海贝尔、华录集团等3家央企从集团层面开展了混改。刘绍勇透露,东航集团已向国务院国资委党委提交关于集团层面推进混合所有制改革的申请报告。在他看来,这一改革将极大地释放生产力的活力和动力,更好地服务国家经济社会发展和改革开放,特别是对于集团公司更好地参与全球竞争。

此前中国宝武钢铁集团有限公司副总经理胡黎明也介绍说,按照中央和国资委的部署,公司将进一步在集团层面探索混改,目前具体方案尚未形成。

地方混改也扩展到了集团层面。辽宁提出,在推动子公司层面混改的同时,支持具备条件的国有企业开展集团层面混改,省属企业集团层面混改取得突破。

全国政协委员、上海国资委副主任林益彬近日在接受采访时也表示,上海国企改革分两个层面工作,一是集团层面混改,通过推动混改提升集团竞争力,推动整体上市,二是由上市公司委托方向、定规则,比如参股、控股等细则,但坚持市场化原则,推动混改。

## 员工持股改革将铺开

员工持股一直是国企改革的重要内容之一。2016年8月,《关于国有控股上市公司实施股权激励计划有关问题的通知》印发,之后11月国务院国资委选出10户中央企业开展员工持股试点。

“稳妥起步,开局良好,成效初步显现。”国务院国资委改革局副局长林庆苗介绍说,截至今年2月初,试点企业已经完成首期出资入股。而截至2017年11月底,各省市自治区已有22个企业已完成员工持股的操作办法,实施细则,27个省市158户企业正在开展员工持股试点。

全国政协委员、华能集团董事长曹培基4日在政协经济界小组会议间隙接受记者采访时表示,混改有序推进,员工持股正在集团二企业试点。而中国电子在传统企业建立股权激励激励机制,同时针对新设企业引入体制外人才实施混改,在资源投入和体制机制上“既混又合”,真正实现结构性调整和市场化转型的目的。”目前集团层面试点员工持股的企业已经达到60家。今年新报批了2家军工企业试点员工持股,目前正在等待批复。”肖贵武透露。

2018年中央企业、地方国资委负责人会议提出,将在年底系统总结国有控股混合所有制企业员工持股试点经验,扩大试点范围,建立激励约束长效机制。

记者了解到,广东、上海、江西等地均在积极推进员工持股,2018年山东、湖南、辽宁等地也提出将在混改同时探索员工持股试点,其中辽宁明确将在10户企业试点员工持股。

