

财经现场

AJINGXIANCHANG

人口在 100 万—500 万的近 70 个城市落户或将放宽, 业内称或将变相降低购房门槛, 应避免楼市大起大落

近 70 个城市落户或将放宽 谨防投资客借机炒房

落户、城镇化与房地产息息相关。4月8日, 国家发改委印发的《2019年新型城镇化建设重点任务》指出, 在此前城区常住人口100万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制的基础上, 城区常住人口100万—300万的II型大城市要全面取消落户限制; 城区常住人口300万—500万的I型大城市要全面放开落户条件, 并全面取消重点群体落户限制。超大特大城市要调整完善积分落户政策, 大幅增加落户规模、精简积分项目, 确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

值得关注的是, 上述关于落户政策的表述, 与此前的《国家新型城镇化规划(2014—2020年)》(下称“《规划》”)的表述有着很大的变化。《规划》指出, 合理放开城区人口100万—300万的大城市落户限制, 合理确定城区人口300万—500万的大城市落户条件, 严格控制城区人口500万以上的大城市人口规模。特大城市可采取积分制等方式设置阶梯式落户通道调控落户规模和节奏。

分析来看, 100万—300万人口的城市, 表述从“合理放开”到“全面取消落户限制”, 300万—500万人口的城市, 表述从“合理确定”到“全面放宽落户条件”, 500万以上人口的特大城市, 表述从“严格控制”到“大幅增加落户规模”。总体来看, 落户政策正全面放宽。

在业内人士看来, 放宽落户条件有助于降低人口导入门槛, 加快农民的市民化进程, 预计会形成一波新的红利, 这其中就包括对于购房需求的提升。

根据上述《任务》, 从人口上来看, 哪些城市将具备放宽落户的条件呢? 住建部发布的《2017年城乡建设统计年鉴》显示, 城区人口超过500万的城市有北上广深等一线城市, 以及重庆、天津、成都、南京、武汉等二线城市。城区人口在100万—500万的城市近70个, 其中300万—500万人口的城市分别有西安、沈阳、青岛、昆明、郑州、杭州、济南、哈尔滨、长春、太原等; 100万—300万的



资料图片

城市分别有太原、长沙、苏州、石家庄、南昌、汕头、南宁、福州、无锡、合肥、东莞、乌鲁木齐、贵阳、洛阳、徐州、厦门、唐山、宁波、邯郸、兰州、临沂、淄博、常州、温州等。

专家称将刺激购房需求

落户带来人口的流入, 人口的流入带来居住、教育、医疗等各种衣食住方面的需求。因此, 落户与房地产密切相关。

恒大集团首席经济学家、研究院院长任泽平在谈到房地产发展时曾提过一个观点: “长期看人口, 中期看土地, 短期看金融”。在他看来, 从房地产的供需角度看, 人口是需求, 土地是供给, 金融是杠杆。所以房地产核心就是看人往哪里流动。这个区域土地供给情况, 以及金融货币杠杆情况。

对于放宽落户政策, 易居研究院智库中心研究总监张宏伟认为, 这或将强化各地人才引进落户等相关政策, 对购房需求等影响较大。其中, 对于500万人口以下的大城市, 要全面放宽落户政策, 并全面取消重点群体落户政策, 这意味着后续类似大中专院校毕业生落户方面, 不仅不会设置障

碍, 而且还可能给予各类鼓励措施, 诸如购房和租房补贴等。另外, 政策有较大突破的还有超大特大城市, 此类城市过去落户政策比较紧, 有所调整, 明确了要把社保和居住证等作为落户的主要因素, 这样是有助于一些工作时长、有比较稳定就业机会群体落户, 这也体现了公平性。

在中原地产首席分析师张大伟看来, 落户新政主要是针对中小城市, 对其人口导入有一定的作用。在他看来, 目前这些城市的房地产仍存在去库存压力, 通过人口导入, 将能够刺激购房需求, 有利于去库存。

中原地产首席分析师张大伟分析认为, 目前来看, 全国除了京沪, 大部分城市落户难度已经不大, 放开落户政策, 有利于已经在城市生活的群体获得城市的公共资源。对房地产市场来说, 也有了稳定的市场预期。

但一位不愿具名的房企高管给出不同看法: “落户新政对于推动城镇化进程, 有一定的作用, 但不能估计过高。因为政策主要还是推动农村人口进城落户, 随着农村土地制度改革和农村土地确权, 越来越多的农村人, 不想放弃农村的土地和房产权益, 进城

而不一定落户, 因此, 对楼市不会有太明显的影响。”

警惕投资客借政策落户购房

事实上, 此前已经有不少城市放宽了落户限制。中原地产统计显示, 在2019年发布各种人才引进与落户政策的城市已经超过50个, 从力度与数量来看, 刷新历史纪录。特别是二三线城市, 人才引进与落户政策井喷。

4月3日, 杭州发布《关于贯彻落实稳企业稳增长促进实体经济发展的政策举措的通知》, 其中指出“全日制大学专科及以上学历人才在杭工作并缴纳社保的, 可直接落户”。此前, 杭州的落户政策要求, 45周岁以下本科人才及35周岁以下专科人才, 在杭居住满一年以上并连续缴纳一年以上社会保险(不含补缴)。

值得关注的是近期石家庄出台的“零门槛”落户政策。3月18日, 石家庄发布新政, 全面放开城区、城镇落户, 民众仅凭居民身份证、户口簿就可向落户地派出所申请户口迁入市区、县(市)城区和建制镇。配偶、子女、双方父母户口可一并随迁。

仅凭居民身份证、户口簿就可以落户, 可以说基本是“零门槛”, 在吸引人才方面, 石家庄可谓拿出了最大的诚意。此外, 包括杭州、南京、西安、武汉、郑州、天津、长沙、成都等城市都已执行了宽松的落户政策。

落户政策在争夺人才的同时, 也变相降低了购房门槛。众所周知, 多数城市的限购政策, 多以户籍为衡量标准。大多数城市的限购标准都是本地户籍可购两套房, 外地户籍可购买一套。

张大伟表示, 人才政策变相地降低了限购门槛, 将人才聚集之后, 推动本来就供需结构紧张的房地产市场, 这明显带来了房地产市场的上涨预期。“大部分城市没有做好吸引人才后如何留住人才的准备, 简单的吸引只会导致房地产市场过热, 甚至有可能出现炒房客借助人才引进在不同城市落户购房的可能性。” 据新华网

“转战”科创板企业成色面临考验



截至4月11日, 科创板受理企业增至65家, 其中11家公司申请在A股其它板块上市。此外, 部分科创板受理企业具有挂牌新三板、中概股回归等资本市场经历。业内人士认为, 众多企业“转战”科创板体现了科创板的战略地位和强大吸引力, 科创板的推出为企业提供了更具包容性的上市渠道。但科创板的战略定位以及上市加严的披露和问询要求, 将充分考验这些企业成色。

上市加严考验企业成色

对于众多企业“转战”科创板, 一家保荐机构负责人表示, 原因多种多样。“最主要的是科创板推出的战略意义, 无论是上市标准、上市程序还是整体的战略定位, 吸引了越来越多的企业。”

光大证券分析师赵湘怀认为, 科创板意义重大, 体现在支持创新创业融资, 助力科技强国, 完善资本市场基础制度, 深化资本市场改革等方面。

“另外, 此前部分企业终止A股上市是因为不符合上市条件, 上市流程较长等。”上述保荐机构负责人表示。

不过, 记者采访发现, 无论是受理企业还是保荐机构、律所等都认为选择科创板绝非“低标准”。“科创板是资本市场的重大战略创新, 上市标准、上市流程等创新不等于标准降低, 强化信息披露, 保荐机构跟投等制度设计之下, 是公平、公开、公正的上市过程, 有问题就会被问询, 有情况就要做说明, 这一切都会放在台面上。”一家科创板受理企业的保荐机构项目负责人说。

11家公司曾拟A股上市

记者查阅证监会网站发现, 65家科创板受理企业中, 申联生物、创鑫激光、龙软科技、南微医学、美迪西、杰普特、贝斯达、宝兰德、方邦电子、晶丰明源、联瑞新材11家公司曾向证监会申报首次材料。

首发审核未通过企业有申联生物、龙软科技、贝斯达、宝兰德、晶丰明源、方邦电子6家。具体来看, 申联生物2016年12月首次申报招股说明书, 拟发行不超过3306万股, 2018年1月审核未通过; 发审委关注公司与相关方的纠纷、公司政府采购比例较高等问题。

龙软科技2014年6月首次申报招股说明书, 创业板发审委2015年5月审核未通过, 发审委关注公司净利润逐年下滑等问题。贝斯达在2017年5月首次申报招股说明书, 2018年1月首次申报未通过, 发审委关注到公司各期应收账款余额较大等问题。宝兰德在2016年5月首次申报创业板招股说明书, 2017年5月审核未通过。晶丰明源2017年9月首次申报招股说明书, 2018年7月审核未通过。方邦电子2016年6月首次申报, 2018年4月审核未通过。

创鑫激光、南微医学、美迪西、杰普特、联瑞新材5家公司此前申请A股上市, 在审核过程中终止审查。创鑫激光在2017年6月首次申报创业板上市申请, 拟发行不超过2300万股, 2017年10月终止审查。南微医学2017年5月首次申报上市交易所主板上市, 拟发行不超过3334万股, 2017年12月收到审查反馈意见, 2018年3月终止审查。美迪西在2017年6月首次申报创业板上市申请, 2018年2月终止审查。杰普特在2017年6月申报创业板首次公开发行申请, 2018年1月收到审查反馈意见, 当年3月终止审查。联瑞新材在2017年12月申报创业板首次公开发行, 2018年4月终止审查。

部分企业来自新三板、中概股

除了上述曾经拟A股上市的公司外, 一些科创板受理企业从新三板乃至中概股“转战”而来。

江苏北人于2016年3月挂牌新三板; 3月22日, 公司发布公告, 称科创板上市申请获受理。目前公司在上交所科创板审核系统的状态是“已问询”。公司2018年年报显示, 报告期内实现营业收入4.13亿元, 同比增长64.5%; 实现营收197.6万元(+16%), 净利润52.38亿元(+20%), 扣非净利润49.5亿元(+20%), 经济增速上市承压之巨。公司未来将降低增长预期, 体现公司穿越经济周期的强能力。首次覆盖, 给予“增持”评级。

属于中概股回归的企业是源创科技。资料显示, 该公司2004年由外商独资设立, 生产数字电视机顶盒芯片和高档计算机内存缓冲芯片两种核心技术相同的产品。2013年10月登陆纳斯达克, 在美国上市期间, 公司因被做空机构指控财务造假而遭诉讼。虽然调查结果显示指控不实, 但最终在一年后退市, 被有国资背景的海浦东科技投资有限公司和中国电子投资控股有限公司联合接手。

据《中国证券报》

多机构预计二季度起 CPI 将回升 龙头股业绩或加速增长

据农业农村部数据, 今年3月份, 全国生猪价格为每公斤14.35元, 同比上涨14.3%。其中河北、天津、江苏等省月平均价格环比涨幅均超过20%。另外, 据农业农村部信息中心和山东卓创资讯股份有限公司联合监测, 2019年第14周(即4月1日—4月4日), 16省(直辖市)瘦肉型白条猪肉出厂价格总指数的周平均值为每公斤20.38元, 环比上涨0.4%, 同比上涨46.4%。

对此, 中金公司表示, 去年3月份至5月份CPI食品项基数较低, 食品在猪肉回落带动下持续走低, 而今年南方雨水多, 3月份至今蔬菜价格依然坚挺, 叠加刚刚开启的猪肉价格上涨周期, 预计今年3月份至5月份CPI食品项同比回升的幅度较大, 将带动CPI整体低位回升, 预计3月份CPI回升到2%附近。

看好CPI回升的机构不在少数, 光大证券指出, CPI同比涨幅预计在二、三季度和今年全年有望达到2.6%至2.7%的高点, 全年中枢或在2.3%, 为近5年以来最高水平。中航证券指出: 从历史数据来看, 预计3月份CPI环比季节性更强一些, 结合3月份CPI翘尾因素的回升, 预计3月份CPI同比增速会有明显反弹, 2月份CPI可能成为阶段性甚至是全年低点。国泰君安证券也表示: 生猪已进入上行周期, 在其推动下预计未来CPI加速上行, 而CPI上行期间, 大众

品龙头受益明显。

若CPI如期上行, 食品成为机构公认的最受益领域之一。国泰君安证券指出, CPI价格因素推动下大众食品主要子行业收入增速提升明显。但由于成本压力提升, 乳制品、调味品行业毛利率有所下滑, 亏损行业食品占比会出现明显提升, 行业内中小企业将加速退出行业, 市场集中度有望加速提升。龙头企业将受益于进一步提升市场份额, 收入、利润有望加速增长。可重点关注伊利股份、中炬高新、海天味业、双汇发展等4只龙头股。

从整体券商评级来看, 食品龙头股后市机会也被机构扎堆看好, 海天味业(31家)、中炬高新(26家)、双汇发展(21家)、涪陵榨菜(19家)、桃李面包(18家)、伊利股份(17家)和广州酒家(14家)等7只个股机构扎堆看好, 近30日内机构给予的买入或增持等看好评级家数均在10家以上。



桃李面包、伊利股份、广州酒家更是实现了2014年以来连续五年净利润同比增长。

机构扎堆看好, 业绩稳健增长的海天味业近五年净利润同比增幅分别为: 30.12%、20.06%、13.29%、24.21%、23.60%, 是上述7只个股中唯一连续五年净利润同比增幅超10%的个股, 成长性十分突出。对于该股, 上海证券预计公司2019年至2021年归属于母公司的净利润分别为52.28亿元、61.86亿元、72.43亿元, 对应每股收益分别为1.94元、2.29元、2.68元。公司是调味品绝对

龙头, 高端酱品快速增长带动结构升级; 蚝油持续放量, 未来高端蚝油占比提升有望改善毛利; 调味品渠道调整接近尾声, 2019年期待恢复性增长, 整体业绩确定性较强。另外, 2019年是公司三五计划的开局之年, 业绩指引预期分别为营收197.6万元(+16%)、净利润52.38亿元(+20%), 扣非净利润49.5亿元(+20%), 经济增速上市承压之巨。公司未来将降低增长预期, 体现公司穿越经济周期的强能力。首次覆盖, 给予“增持”评级。

据《证券日报》