

# 优化限购 以旧换新 多地房地产优化调整政策密集落地

5月6日,深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》,从分区优化住房限购政策、调整企事业单位购买商品住房政策、提升二手房交易便利化等方面进一步优化房地产政策。

自4月底至5月初,北京、天津、上海等多个热点城市落地房地产优化调整政策,涉及优化住房限购、商品住房“以旧换新”等,以进一步助推需求释放,促房地产市场健康发展。

## 优化住房限购政策

5月6日,深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》。根据通知,非深圳市户籍居民家庭及成年单身人士(含离异)限购1套住房,在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房,个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年;在其他范围内购买住房,个人所得税、社会保险的缴交年限要求仍为3年。

通知明确,有两个及以上未成年子女的深圳市户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内再购买1套住房。

而在此前,4月28日,成都宣布自4月29日起,成都市全市范围内住房交易不再审核购房资格。4月的最后一天,北京、天津也宣布优化住房限购政策,引发市场广泛关注。



1月10日,两位市民在上海彭浦新村地铁站出站天桥上观看一建筑工地。图据新华社客户端

具体而言,天津市明确本市户籍居民在市内六区购买单套120平方米以上新建商品住房的,不再核验购房资格;明确北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在天津购买住房的,享受本市户籍居民购房政策。

北京市则提出在执行现有住房限购政策的基础上,允许在京拥有两套住房的京籍居民家庭、在京拥有1套住房的京籍单身人士、在京拥有1套住房且连续5年在京缴纳社保或个税的非京籍居民家庭和单身人士,在五环外新购买1套住房。

“这是自2011年以来,北京首次对限

购政策进行优化调整,释放了积极信号。北京近几年五环外新房成交套数占全市比例均在八成左右,对五环外增加1套购房指标,有望带动新房市场活跃度提升。”中指研究院市场研究总监陈文静表示,2023年下半年以来,北京已经多次优化楼市政策,在房地产市场供求关系已经发生重大变化的当下,北京本次优化限购政策落实因城施策、因区施策、精准施策,是充分发挥调控自主权的重要体现。

## 商品住房“以旧换新”

除了住房限购政策调整,商品住房

“以旧换新”也在更多一线城市落地。继深圳4月下旬宣布鼓励商品住房“以旧换新”之后,5月3日,上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会联合倡议,在上海发起商品住房“以旧换新”活动。

地方层面的房地产市场政策进入密集优化调整期,包括调整优化住房公积金举措、阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限、住房“以旧换新”、优化限购等。

中共中央政治局4月30日召开会议提出,要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展。

陈文静表示,会议为接下来的房地产政策指明方向,预计核心城市限购限贷等政策将进一步优化调整。另外,消化存量房产和优化增量住房的具体政策有望逐步落实,包括政府平台回购二手房作为公租房、回购房企未售新房作为保障房、盘活存量低效非住宅物业改为公租房等。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也说,从“消化存量房产”来看,在二手房去库存方面,建议将配售型保障房筹集与二手房去库存结合起来,另一方面是稳定预期,通过提高二手房流通率来稳定价格。从“优化增量住房”来看,全面推进二手房“以旧换新”,对开发商来讲,要把品质好、性价比高的“好房源”拿出来。 据新华社

# 强化退市监管 A股激浊扬清

## 今年以来已有24家公司“锁定”退市

随着2023年年报披露收官,又有多家上市公司因财务不达标或被出具无法表示意见的审计报告等问题,拉响了退市警报。截至4月30日,A股今年以来已有24家公司“锁定”退市,其中,已有9家公司完成退市,15家公司拉响退市警报。

专家表示,监管部门不断强化退市监管,加大对“僵尸空壳”和“害群之马”出清力度,激浊扬清的良性市场生态有望形成。在设置更加严格的强制退市标准、进一步拓宽多元退出渠道等制度预期下,A股市场出清力度将进一步加大,促进形成进退有序、及时出清的格局。

## 形成多元化退市标准并重格局

今年以来,退市新规持续显效,A股已有24家公司“锁定”退市,其中已有9家公司完成退市,15家公司拉响退市警报,形成交易类、财务类、重大违法类等多元化退市标准并重格局。

随着2023年年报披露收官,一批触及财务类退市指标的上市公司纷纷现身。例如,因公司2023年度财务会计报告被出具无法表示意见的审计报告,\*ST园城、\*ST同达4月30日分别收到拟终止公司股票上市事先告知书。

“1元退市”彰显市场化“出清”力量,成为A股上市公司常态化退出主渠道。截至4月30日,今年以来已有10余家“锁定”“1元退市”。其中,\*ST华仪、\*ST柏龙、\*ST泛海等公司已被终止上市并摘牌。

触及重大违法强制退市指标的案

例不断增多。继\*ST新海成为2024年首个重大违法强制退市案例后,\*ST博天也因重大违法问题而强制退市,于4月25日被终止上市暨摘牌。

## 市场生态持续优化

强化退市监管信号越发清晰,不少绩差股正在被投资者“用脚投票”,市场生态持续优化。

多只被实施退市风险警示的绩差股在发布2023年年报后股价明显下跌。截至4月30日,Wind数据统计的ST板块指数从年初至今已累计下跌32.43%。

“在A股退市常态化背景下,投资者对公司的经营和财务状况给予更高关注,降低对违法违规行为和对财务风险的容忍度。”巨丰投顾投资顾问总监郭一鸣表示。

个别公司试图保壳、规避退市,也受到相关部门的质疑和关注。“眼下,不具备持续经营能力的‘空壳僵尸’企业正加速出清,以往‘养壳’‘炒壳’等市场乱象得到有效遏制。投机者将逐渐失去可乘之机,投资者也需切实维护自身合法权益。”深圳大学法学院副教授吕成龙说。

此外,从一级市场的情况看,与IPO审核相比,借壳上市审核更为严格,拟上市公司通过借壳实现上市的动力不足,壳资源价值降低。

## 退市力度进一步加大

“A股市场常态化退出、市场生态持

续优化得益于改革持续深化。”中国人民大学资本市场研究院联席院长赵锡军表示,自退市改革实施以来,上市公司强制退市数量大幅增加。证监会4月12日发布《关于严格执行退市制度的意见》,将进一步削减“壳”资源价值,强化投资者保护,加大退市力度,促进形成进退有序、及时出清的格局,提升市场整体质量。

业内人士预期,退市标准将更严。退市新规收紧财务类退市指标,拓宽重大违法强制退市适用范围,新增三种规范类退市情形,完善市值标准等交易类退市指标。

证监会上市公司监管司司长郭瑞明表示,根据测算,沪深两市明年适用组合财务指标触及退市的公司家数预计在30家左右;明年可能触及该指标并实施退市风险警示的公司约100家,这些公司还有超过一年半时间来改善经营、提高质量,2025年底仍然未达标准,才会退市。

炒“壳”将更难。退市新规明确,大力削减“壳”资源价值,具体举措包括从严厉打击“炒壳”背后的市场操纵、内幕交易行为,维护市场秩序等。

在华泰证券首席策略分析师王以看来,支持上市公司之间吸收合并、加大对重组上市的监管力度、提高现场检查覆盖面、打击“假重组实炒壳”行为等“组合拳”,将多措并举降低壳价值。

据新华社

# 沪市公司去年实现 净利润4.3万亿元

截至4月末,沪市上市公司均完成2023年年度报告披露。从整体看,2023年,沪市公司共计实现营业收入逾51.8万亿元,实现净利润4.3万亿元。 据新华社

## 白|杰|品|股|

## 开门红

问:周一沪指高开,盘中高位震荡,收盘上涨,你怎么看?

答:市场周一喜提“开门红”,各股指均明显上涨,深成指收涨2%表现最好,盘面上近4400只个股上涨,化工原材料板块表现抢眼,北上资金净买入约93亿元。截至收盘,两市涨停88只,跌停9只。技术上看,沪深股指均收于5日、10日均线之上,两市合计成交11025亿元环比增加;60分钟图显示,各股指均收于5小时均线之上,60分钟MACD指标均保持金叉状态;从形态来看,市场强势依旧,各股指均收出一个未补跳空缺口,继沪指之后,深成指也刷新了年内新高,由于成交量重新放大,沪指短期目标将在3219点。期指市场,各期指合约累计成交、持仓均增加,各合约负溢价水平整体继续增加。综合来看,两市个股已有三分之二转强,后市仍将延续升势。

资产:周一按计划持股。目前持有华创云信(600155)120万股、会稽山(601579)65万股、卓胜微(300782)8.6万股、太极实业(600667)120万股。资金余额9540850.75元,总净值41402590.75元,盈利20601.3%。

周二操作计划:华创云信、卓胜微、太极实业、会稽山拟持股待涨。 胡俊杰