

# 新工具助推消化存量房 楼市“去库存”模式逐步清晰

近期,多地发布相关文件,部署消化存量住房、优化保障性住房供给。

专家表示,资金是推动消化存量房产的重要保障。人民银行日前宣布设立3000亿元保障性住房再贷款,将有效解决资金难题。相关部门应尽快落实支持政策,缓解房企经营压力、稳定市场预期。

## 地方国企拟收储存量商品房

随着多地进一步细化消化存量住房有关政策,楼市“去库存”模式逐渐清晰。

记者梳理发现,地方国企出手收储存量商品房或是主要模式。例如,5月27日,上海市住房和城乡建设管理委员会等四部门联合印发的《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》提出,探索通过国有平台公司等主体收购、承租适配房源,优化住房保障供给;6月2日,江苏省苏州市房地产长效机制试点工作小组出台的《关于进一步促进本市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》提出,坚持“以需定购”,组织地方国有企业以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房。

以旧换新也是消化存量房产的重要手段。5月31日,浙江省衢州市城乡住房工作协调委员会发布的《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展若干举措的通知》明确提出,试行超低价住房国企收购“以旧换新”。按年制定超低价住宅收购计划,由国有企业筹集一定额度资金,以房票形式开展收购。同日发布的《青岛市2024年进



购房者在了解楼盘信息。图据新华社客户端

一步稳定房地产市场政策措施》明确提出,支持国有平台公司参与“以旧换新”活动,以合理价格收购已建成存量的商品房用于保障性住房、租赁住房等。

“消化存量住房的路径和模式逐渐清晰,后续应尽快推动落实,缓解房企经营压力、稳定市场预期。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶说,国企收储未售新房正成为政府力推的“去库存”模式,以旧换新、非居改租等是消化存量的重要模式补充。

招联首席研究员董希淼表示,存量未出售的商品房被收购将有助于房地产企业资金回笼,之后可用于保交房及其他项目建设,形成良性循环。

## 对接新结构性货币政策工具

资金是推动消化存量房产的重要保障。人民银行日前宣布设立3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金

融机构支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。

多家金融机构明确,加强对接新的结构性货币政策工具。国家开发银行表示,下一步将用好人民银行保障性住房再贷款政策,支持地方政府选定的地方国有企业收购已建成未出售商品房用作保障性住房。光大银行提出,将充分用好人民银行保障性住房再贷款政策,在风险可控、商业可持续基础上,推动消化存量商品住房,助力构建房地产发展新模式。

天风证券房地产联合首席分析师王雯测算,本轮收储投放的信贷资金有望带动超过100万套存量房去化。在各地新一轮去库存政策的支持下,高库存城市供需关系将迎来优化,推动楼市量价尽早回归健康水平。

据新华社

## 国务院国资委: 各央企原则上不得 新设、收购、新参股 各类金融机构

国务院国资委日前提出,要从严控制增量,各中央企业原则上不得新设、收购、新参股各类金融机构,对服务主业实业效果较小、风险外溢性较大的金融机构原则上不予参股和增持。

日前,国务院国资委党委召开扩大会议,统筹推进高质量发展和高水平安全。这是此次会议上释放出的信息。

国务院国资委明确,要深入贯彻落实《防范化解金融风险问责规定(试行)》,立足出资人定位,修改完善中央企业金融业务监管制度,突出严的基调,做到“长牙带刺”、有棱有角;要压实企业主体责任,以巡视整改为契机,持续督促企业针对风险问题逐项落实整改措施,切实守住风险底线。

在做好风险防控方面,国务院国资委提出,要更多采用信息化手段,努力做到风险早识别、早预警、早暴露、早处置,对因违规或失职造成重大风险损失的进行追责问责,对涉及违纪违法问题线索及时移送相关纪检监察机构查处。

据新华社

## “以旧换新”发威 5月汽车销量大增

“以旧换新”政策在5月的落地,开始激发出车市更多消费活力。近日,多家新能源汽车企业公布的5月销售成绩显示,比亚迪、吉利、上汽等主机厂的多款新能源汽车热销,蔚来、小鹏、理想等新势力也实现大幅增长。业内专家预估,5月车市销量将明显好于4月,预计乘用车零售量有望达到175万辆左右(4月为153.4万辆),同比增长超过14%。

据财政部6月3日消息,财政部已下达2024年财政贴息和奖补资金超60亿元,用于2024年汽车“以旧换新”中央财政补贴资金预拨。受多家车企5月销量提振信心,6月3日,港股汽车股集体走高。截至收盘,广汽集团涨6.69%,理想汽车-W涨5.31%,比亚迪股份涨5.01%,蔚来-SW涨4.03%。

据广州日报

# 近百家上市公司传递中期分红信号

今年以来,A股上市公司加大分红力度和频次的氛围愈发浓厚。

Wind数据显示,截至6月4日发稿,已有92家A股上市公司抛出中期分红预案或公司股东提议进行中期分红,有6家公司在公告中透露了每股派现的具体金额或上下限,部分公司还提出,不排除在四季度再进行特别分红的可能。

从市场表现看,今年以来,高股息板块持续得到二级市场投资者认可。展望后市,高股息策略继续被机构看好,盈利能力稳定、具备分红能力和分红意愿的高股息板块或仍是中期的配置主线。

## 已有88家计划进行中期分红

日前中煤能源大手笔分红方案引发市场关注:在进行2023年度权益分派基础上,公司控股股东还提议公司实施2024年度中期分红,建议分红金额不低于2024年上半年公司归母净利润的30%,且不超过相应期间归母净利润。记者梳理发现,2024年以来,在监管层及相关政策的引导下,像中煤能源这样愿意增加分红频次、派现力度的公司明显增多。

Wind数据显示,截至6月4日发稿,包括北交所公司在内的A股上市公司中,已有88家计划进行2024年中期分红,其中6家公司股东大会已审议通过相关预案;另有4家公司股东

提议上市公司进行2024年中期分红。从披露的金额来看,共有6家公司透露了其每股派现的具体金额或上下限。

银都股份计划,在公司2024年半年度归母净利润金额大于2024年半年度拟分配金额的前提下,以公司实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,以每10股派发现金红利5元(含税)为上限,向全体股东派发现金红利。

北交所上市公司中,前进科技公布了2024年中期现金分红事项安排:董事会提议,在满足现金分红条件,不影响公司正常经营和持续发展的情况下,在2024年中期适当增加一次中期分红,拟以公司2024年中期利润分配方案实施时股权登记日的总股本为基数,现金分红比例不低于2024年中期归母净利润的50%(含税)且不超过归母净利润。

除2024年中期分红计划外,一些公司还有可能在下半年继续为投资者送上现金“红包”。根据渤海轮渡公告,公司控股股东辽渔集团有限公司提议,2024年中期现金分红以公司2024年中期利润分配方案实施时股权登记日的总股本为基数,向全体股东按每10股派发现金股利2.7元(含税),同时提议公司2024年结合实际经营情况,如净利润保持稳定增长,2024年四季度可实施一次特别分红,

现金分红不低于1亿元(含税)。

## 高股息或仍是中期配置主线

从披露中期分红预案的公司公告中,记者发现,落实“提质守信重回报”行动、深入践行“质量回报双提升”行动方案等字样频频出现。今年以来A股上市公司加大分红力度,一方面,离不开监管层和政策层面的积极引导;另一方面,市场对于高股息板块的追捧,也进一步提升了公司分红的动力。

从31个申万一级行业表现看,截至6月4日收盘,今年以来涨幅靠前的银行、煤炭、家用电器、公用事业等行业均为高股息、高分红标的的扎堆的行业,石油石化、交通运输等行业的表现同样抢眼,其中不少具备高股息特征的标的今年以来股价持续走高。

从机构视角看,后市高股息策略的配置价值仍然获得看好。在中金公司看来,盈利能力稳定、具备分红能力和分红意愿的高股息板块或仍是中期的配置主线。过去两年,随着国内无风险利率的趋势性下移,分母端是支撑高股息行情的主要驱动,未来高股息的配置逻辑或从分母端转向分子端。现金流持续改善、资本开支增速下降、分红比例逐年提升是主要特点,例如电力运营、动力煤、石油石化、高速公路等板块。

据中国证券报微信公众号

## 白杰品股

### 连阳

问:周二沪指低开,盘中震荡走高,收盘上涨,你怎么看?

答:市场周二企稳回升,创业板指表现最好收涨1.33%,盘面上个股涨少跌多,电力、电网板块表现较好,北上资金净买入约34亿元。截至收盘,两市涨停34只,跌停17只。技术上看,深成指率先收复5日、10日均线,两市合计成交7457亿元环比减少;60分钟图显示,各股指均收复5小时均线,60分钟MACD指标均呈现金叉状态;从形态来看,尽管成交量再次萎缩,但市场还是被创业板指的回升带动,沪指收复60日均线,深成指也收出连阳,创业板指率先收复60小时均线,由于市场短周期技术形态已全面修复,后市有望延续反弹。期指市场,各期指合约累计成交、持仓均减少,各合约负溢价水平整体有所缩减。综合来看,市场情绪有所修复,后市反弹高度还需看成交量的变化。

资产:周二按计划以10.12元均价买入翰宇药业32万股,之后以10.5元均价卖出32万股。目前持有华创云信(600155)120万股、会稽山(601579)20万股、卓胜微(300782)8.6万股、太极实业(600667)120万股、长安汽车(000625)28万股、翰宇药业(300199)32万股。资金余额6986157.91元,总净值39041537.91元,盈利19420.77%。

周三操作计划:翰宇药业拟先买后卖做差价,会稽山、长安汽车、华创云信、卓胜微、太极实业拟持股待涨。

胡俊杰