

从去库存到去杠杆 楼市调控走上“平衡木”

不只是上海，历经了数个月“高烧”的楼市，近日遭遇调控政策的收紧——几乎就在同一天，深圳、武汉等地纷纷收紧针对市场投机炒作等不规范行为的限购政策。开年以来飙升的房价、叠加的杠杆似乎已经催生出这一轮楼市调控的“新逻辑”：去库存和去杠杆的平衡木怎样才能走得更加稳健？

最近，准备在上海买房的张先生有点烦。“本来好好的，房子也看好了，合同都签了，但是突然这事儿就黄了！”

张先生是天津人，虽然是外地户籍，但已经缴满2年社保。因为担心外界传言的第二天“5年社保限购政策”，3月24日晚上他与妻子决定马上开始走购房流程。万万没想到，第二天上午9点，已经网签成功的合同却被上海市浦东新区房地产交易中心以“10点要召开发布会”为由拒绝了办理审税过户的需求。

3月25日上午10点，上海发布楼市调控新政“沪九条”，调控力度超出市场预期，被称为“史上最严新政”。新政中规定“外地户口在上海买房社保缴费从2年提高到5年”，当天即时生效。

实际上，张先生只是本轮上海楼市新政疾风下“误伤”的其中一株“小草”。“沪九条”的出台，旨在稳定早前上海并不稳定的房价。

不只是上海，历经了数个月“高烧”的楼市，近日遭遇调控政策的收紧——几乎就在同一天，深圳、武汉等地纷纷收紧针对市场投机炒作等不规范行为的限购政策。开年以来飙升的房价、叠加的杠杆似乎已经催生出这一轮楼市调控的“新逻辑”：去库存和去杠杆的平衡木怎样才能走得更加稳健？

新政密集出台 楼市降温效果初显现

去年下半年以来，北上广深等一线以及南京苏州等准一线城市楼市升温迅速。最新发布的全国百城住宅价格指数报告显示，刚过去的3月，深圳房价涨幅高居榜首，环比上涨了3.63%，同比涨幅高达57.16%；上海房价环比与同比分别上涨了5.09%和20.38%；北京房价同比涨幅也抵达两位数，高达10.03%；南京、苏州作为准一线城市房价涨幅也不甘于人后，同比涨幅分别为15.63%和18.78%。

为了遏制楼市“高烧”，各地密集出台了



楼市新政。

上海、深圳在缴纳社保年限方面提高了外地人的购房门槛，深圳还对购房人家庭名下在本市无房但近2年内有住房贷款记录的，或在本市已有一套住房但已结清相应住房贷款的，贷款首付比例执行最低四成。

武汉则出台了公积金贷款新政，职工家庭购买首套房申请公积金贷款最高额度由过去的60万元下调为50万元。

南京近日也明确要求，对于有购房贷款记录的借款人家庭，不得纳入“首次购买普通住房”支持对象。

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌对新华社记者表示，最近出台的系列楼市新政短期能显著减少交易量，房价也能相应地“稳”下来。此外，部分地方楼市新政中宣布要进一步增加土地供应量和中小套型住宅的供应，这样能改变市民对市场的预期，延缓购房的冲动，对稳定房价行之有效。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，调控政策出台之后，房价走势会逐渐趋于理性。就上海来说，预计二季度、三季度上海楼市走势会呈现出“量跌价稳”供求继续博弈的特征。

从目前看来，降温效果甚为明显，据中国指数研究院数据，最近一周上海市一手住宅的日均成交量(含保障房)仅800套；深圳二手房市场成交量明显下滑，看楼人数骤减。

房价快速上涨 金融杠杆或成主推手

那么，岁末年初在一线城市房地产市场上燃起的这场火到底是谁在添柴浇油？

上海市住房和城乡建设管理委员会主任顾金山表示，去年下半年以来，特别是进入2016年，上海房地产市场出现了非理性过热的情绪，

房价形成了加速上涨的趋势，同时也有投资投机性需求回潮、部分企业及从业人员违规操作等一些新情况、新问题。

随着股市和其他理财产品收益下降、风险加大，资本逐利的本性促使大量资金涌入房地产市场。各类金融衍生工具也应势而生，楼市的资金杠杆风险也由此增加。

场外配资、“首付贷”、众筹购房、“过桥贷”等一系列金融杠杆配资业务一度如火如荼。链家中介事件曝光后，在监管部门的压力下，“首付贷”终于被公开叫停，但此后“首付贷”又披上“消费贷”“小额贷”的马甲继续在房地产市场横行。

据一位中介向记者透露，“理论上，没有抵押物和担保人，纯凭信誉也可以进行贷款，但是现实操作中，个人小额贷款实行困难，如果没有抵押或担保，银行基几乎不会放款；生活中，抵押贷款比较常见，做抵押贷款时主要考量三个方面：一是贷款主体的经营能力，二是贷款主体的征信记录，三是看抵押物价值。一般来说，贷款额度大约是抵押物价值的70%。虽然抵押贷款比较容易，但是按照国家要求，贷款获得的资金，是不允许用于买房的。然而在实际上贷款过程中，只要不提买房或炒股，银行方面就不会有异议。”

据统计，去年深圳房贷增量高达2151亿元(比2009年高出一倍有余)，常被用作首付贷的消费贷也大幅增加。中国人民银行数据显示，1月北京人民币消费贷款增加234.7亿元，同比增加53.9亿元。其中，个人住房贷款增加176.2亿元，同比增加58.9亿元。

调控逻辑或生变 新政直指高杠杆

放大的资金杠杆催生了房地产市场泡

沫，构成巨大的潜在金融风险，引起决策层的高度重视。对此，重庆市市长黄奇帆曾在两会上发出警示声音，杠杆比例越高，房价抗跌性越差，就越易引发恐慌性抛售甚至崩盘。因此要更注重去杠杆降风险，绝不能用加杠杆的办法来促销售、去库存。

“如果用加杠杆的方式去库存，跟中央精神是背道而驰的，会给经济带来巨大风险。”黄奇帆强调。

此次各地新政与以往楼市政策最大的不同在于直指楼市中暗藏的金融“高杠杆”。

“沪九条”明确指出，严禁房地产开发企业、房产中介机构从事首付贷、过桥贷及自我融资、自我担保、设立资金池等场外配资金融业务。对各类非正规金融机构为房产交易提供各种形式金融业务的行为，开展专项整治。

深圳此次的新政中也明确表示，要加强房地产金融风险防控。结合前期全市首付贷风险排查情况，继续开展全市金融风险排查和专项整治，严禁互联网金融企业、小额贷款公司等金融机构从事首付贷、众筹购房、过桥贷等金融杠杆配资业务。

江苏央行南京分行与银监会江苏监管局联合发布通知，要求全省金融部门落实差别化个人住房信贷政策，严审购房人首付款比例、首付资金来源，加强对房地产贷款资产质量、区域集中度、机构稳健性的监测。

深圳中原研究中心明确指出，“首付贷”暂停、严禁众筹、评估价上调提高税费等体现出了政府在抑制投资客特别是短炒客的进入的动机。

财经专栏作者、资深金融从业者刘晓忠在专栏中这样评价本轮楼市新政：“有些简单粗暴，但提前限制了房市杠杆的膨胀，部分地缓解了房市风险。” (陈凯茵 叶苏得)

钢铁行业进入最艰难时期 宝钢股份净利润下滑超八成

宝钢股份3月31日发布2015年年报显示，公司2015年1-12月实现净利润10.13亿元，创下18年以来的新低，同比上一年度也大幅下降82.51%。

国内外钢铁行业进入最艰难时期

公司表示，2015年，虽然铁矿石价格大幅下跌，但钢价下跌对销售收入的影响远超同期原料价格下跌对成本的影响，钢铁企业亏损严重。

据中钢协统计，中钢协钢材综合价格CSP1指数环比上年年均下跌27.3%；2015年101家大中型钢企实现利润-645.3亿元，同比上年减利871.2亿元。

记者注意到，宝钢股份旗下被给予产品高端化希望的湛江钢铁仍处于亏损状态。年报显示，截至2015年末，湛江钢铁总资产为514.6亿元，净资产为185.7亿元，本年度实

现利润-3.2亿元。

宝钢股份为中国钢铁企业一把手——宝钢集团旗下最主要的钢铁业务上市平台。除了宝钢股份之外，宝钢旗下另外两家上市钢企——韶钢松山和八一钢铁均处于连续两年巨亏的过程中，正在进行资产重组。

不只是宝钢，在3月30日晚间，另一大钢铁央企——鞍钢发布年报称，2015年全年实现净利润-45.9亿元，同比下滑594.94%，时隔三年重回亏损区间。

鞍钢股份回顾2015年时表示，中国经济增速回落，钢铁产能严重过剩，使国内外钢铁行业进入了挑战最为严峻、竞争最为惨烈、生存最为艰难的“冰河期”。

董监高集体降薪 15.8%总经理降薪167万

宝钢股份2015年年报显示，公司去年全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报



酬合计1772.07万元，同比下降15.8%。

宝钢股份此前公布的2014年年报显示，报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计2104.3万元。

其中，公司董事、总经理戴志浩在2015年从公司获得的税前报酬总额21.6万元，相

比于2014年的189.0万元下降167.4万元，降幅达88.6%。

宝钢股份董秘朱可炳回应称，戴志浩总经理属国资委管理的领导人员，执行央企负责人薪酬模式，其个人薪酬由上级管理部门按有关规则确定。(赵毅波)

“极草”被叫停 青海春天恐大幅裁员

主打产品“极草”被叫停，对于青海春天而言可谓“灭顶之灾”。3月31日记者从青海春天相关负责人处获悉，目前青海春天控股子公司春天药业及合作商员工合计超过4000人，在董事会决议后，青海春天有可能会启动大幅裁员计划。

日前，青海春天发布公告称，已收到国家食药监总局《政府信息公开告知书》(以下简称《告知书》)要求，因冬虫夏草产品相关试点工作被停止，企业将停止“极草”冬虫夏草纯粉片相关产品的生产经营。公司公告表示，目前极草产品占据公司主营业务收入

营停止的现实风险，从而面临巨额亏损风险。

2013年5月，国家食药监总局同意青海春天作为冬虫夏草用于保健食品试点企业，但是由于后者申报产品不符合保健食品国家标准，未予批准。之后，2014年6月，国家食药监总局同意将极草产品作为综合开发利用优势资源的试点产品，并明确由青海省食药监局监督，要求严格参照药品生产质量管理规范的要求组织生产。但随后国家食药监总局披露，因青海春天未能按照要求开展相关工作，青海省人民政府需停止极草产品试点。两次试点被叫停的主要原因是极草产品神超标问题无法解决。今年2月，国家食药监总

局发布相关文件指出，检验的冬虫夏草、冬虫夏草粉及纯粉片产品中，神含量为4.4-9.9mg/kg，而保健食品国家标准中神的限量值为1.0mg/kg。

对此，青海春天表示，极草被批准为试点产品时，要求参照药品进行管理，质量标准参照药典进行提升，而药典对神的指标未予限定。此外，极草的用量也仅为药典推荐用量的1/3。“极草从来也不是‘保健食品’身份，为何要依照保健食品的国家标准进行衡量，也是企业一直在疑惑的问题。”青海春天回复记者采访时表示。

值得注意的是，青海春天于3月31日晚



间再次发布公告称，已收到青海省食药监局发布的《关于停止冬虫夏草纯粉片产品停止试点有关事宜的通知》，同时，子公司春天药

2016年 深化经济体制改革 重点工作的 12条“干货”

2016年是全面建成小康社会决胜阶段的开局之年，也是推进结构性改革的攻坚之年。国务院日前批转国家发展改革委《关于2016年深化经济体制改革重点工作的意见》，提出10个领域50项年度经济体制改革重点任务。

意见涉及大力推进国有企业改革、完善创新驱动发展体制机制、持续推进政府职能转变、加快财税体制改革、深化金融体制改革、推进新型城镇化和农业农村等体制创新、加快构建对外开放新体制、加快生态文明体制改革、深化社会事业相关改革、加快改革试点和改革督查评估等领域。记者从中梳理了12条“干货”。

【四个“更加突出”】《意见》总体要求提出，2016年深化经济体制改革，要更加突出供给侧结构性改革，更加突出问题导向和目标导向，更加突出基层实践和创新，更加突出抓改革措施落地。

【开展混合所有制企业实行员工持股试点】在电力、石油、天然气、铁路、民航、电信等重点领域，选择一批国有企业开展混合所有制改革试点示范。研究提出公有制经济之间股权多元化改革方案。支持地方国有企业因地制宜开展混合所有制改革试点。鼓励民营企业参与国有企业改革，鼓励发展非公有资本控股的混合所有制企业。

【出台深化油气体制改革若干意见】深化电力体制改革，全面开展可再生能源就近消纳、售电侧改革、交易机构组建及电力市场建设等专项试点和综合试点。出台深化石油天然气体制改革改革的若干意见及配套政策。出台盐业体制改革方案。出台深化建筑业改革促进行业发展的若干意见。

【全面公布地方政府权力和责任清单】制定国务院部门行政审批基本流程、标准指引及规范办法。开展国务院部门权责清单编制试点。对行政事业性收费、政府定价或指导价经营服务性收费、政府性基金和国家职业资格，实行目录清单管理。

【把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供给范围】制定并实施推动产业重组、处置“僵尸企业”的方案，完善企业退出机制。推进以满足新市民住房需求为主要出发点的住房制度改革，建立购租并举的住房制度，住房保障实行实物保障与货币补贴并举，有条件的地区逐步转向以租赁补贴为主，发展住房租赁市场，研究鼓励住房租赁经营企业发展的配套政策。在全国人大批准的限额内适当增加财政实力强、债务风险较低的地方政府债务限额。

【积极稳妥推进医疗服务价格改革】完善成品油价格市场化形成机制。择机理顺居民用天然气门站价格，完善天然气管道运输价格机制。积极稳妥推进医疗服务价格改革，逐步建立分类管理、动态调整、多方参与的价格形成机制。

【全面放开养老服务市场】深化养老服务业综合改革试点，鼓励民间资本、外商投资进入养老健康领域。

【完善并择机出台调整中央和地方收入划分过渡方案】推进中央与地方事权和支出责任划分改革，适度加强中央事权和支出责任，在条件成熟的领域率先启动。深入研究中央和地方收入划分改革整体方案，合理确定增值税中央和地方分享比例。

【逐步推进综合与分类结合的个人所得税改革】全面实施资源税从价计征改革，开展水资源费改税试点。继续推进消费税改革。研究降低部分消费品进口环节税率。

【加快建设市场化利率形成和调控机制】完善人民币汇率市场化形成机制。稳妥推进人民币资本项目可兑换，推动金融市场双向有序开放，择机稳妥开展限额可兑换试点。

【适时启动“深港通”】促进多层次资本市场健康发展，提高直接融资比重。研究制定房地产投资信托基金规则，积极推进试点。研究推出城乡居民住宅地震巨灾保险制度，制定环境污染责任保险制度方案。推进个人税收递延型商业养老保险试点、住房反向抵押养老保险试点，出台加快发展现代商业养老保险的若干意见。

【制定渐进式延迟退休年龄方案】研究城镇职工基础养老金全国统筹方案。研究建立基本养老金合理调整机制。制定划转部分国有资本充实社保基金实施方案。研究适当降低社会保险费。推进基本医保全国联网和异地就医结算。(安蓓 赵超)

豪仲(上海)投资

重点关注高端制造业，矿山、农业、旅游、在建工程、地产、医药能源，消费业现代服务等领域的投资合作业务，诚招驻地商务代表，正式录用待遇优厚。

联系人:15800905727宋经理
邮箱:1750698629@qq.com