

聚焦房地产

年内近六十城发布人才新政 部分落户门槛放松涉及购房政策

■本报记者 杜雨萌

继苏州、广州、沈阳、佛山等热点城市相继出台人才落户新政后，“不甘落后”的南京也于4月8日正式发布《关于支持促进高校毕业生在宁就业创业十项措施》，并明确放宽落户门槛限制。

具体来看，当前南京直接落户政策主要是对研究生以上学历及40周岁以下本科学历人才凭毕业证书直接落户，而随着此次落户条件的放宽，南京提出，将本科学历人才从40周岁放宽到45周岁，将留学回国人员和全日制研究生一并纳入，且40周岁以下大专学历人员，在宁就业参保半年就可以落户。据悉，该政策将于5月1日起正式实施。

“该政策的发布进一步释放了南京重视人才的导向。”易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉《证券日报》记者，对于南京来说，其本身潜在的购房需求相对较大，但由于限购政策颇为严厉，所

以在客观上限制了部分购房需求。随着此次政策的出台，一方面将有助于降低相关人才的购房成本，另一方面，预计也会对后续住房交易的活跃度等都有积极的作用。

如果结合近期全国其他城市发布的人才落户新政来看，严跃进称，后续各个省会城市的户籍政策有望进一步调整。

据中原地产研究中心提供的数据显示，2020年以来，全国已有近60个城市发布了与人才相关的政策，仅3月份就有约20个城市发布了各类人才政策，其中大部分都与购房相关。

中原地产首席分析师张大伟在接受《证券日报》记者采访时表示，大部分出台人才新政的城市均全面放开了对学历型人才落户的限制。整体来看，“无门槛落户”“先落户再就业”“亲属可投靠”可以说是今年人才政策的三大关键词。

例如，沈阳发布的《关于全面取消人才落户限制进一步放宽落户政策的补充意见》提出7类人员均可落户，包括技



校、职校及以上学历，初级职称及以上人员，在沈签订合同的就业者，缴纳医保或养老保险的灵活就业人员、创业者、房屋业主以及户籍居民的近亲属等，可以说真正实现了人才落户“零门槛”。

58安居客房产研究院分院院长张波

在接受《证券日报》记者采访时表示，不可否认，人才政策对于各地楼市，尤其是有限购政策的城市的确实起到加速回暖作用，但落户门槛的放宽能否真正吸引到人才，这背后还是要看该城市的经济实力和发展潜力。

25家房企首季销售额平均下滑一成 规模房企年目标仅同比增10%

■本报记者 王丽新

停摆的2月份给房企带来的回款压力仍在发酵，降薪裁员、制定保守的销售目标、收缩投资战线成了规模房企今年开年的常规动作。

“3月份以来，市场恢复了六成以上，但一季度销售业绩整体下滑已成定局。”中原地产首席分析师张大伟向《证券日报》记者表示，在目前公布的25家房企一季度签约销售额中，仅有2家实现同比增长，整体平均降速12%，拿地也随之锐减。

“开年销售遭遇市场重创，线下楼盘销售停滞了1个月，因为即使开通线上销售也仅仅对留住客户起作用，当即成交的转化率并不高。”某房企员工向《证券日报》记者透露，“这种局面不得已让公司变相降薪30%，所有员工都寄望于下半年销售反弹。”

来自克而瑞的数据则显示，一季度，TOP10和TOP20房企销售操盘金额的人榜门槛为296.5亿元和173.3亿元，分别同比降低17.8%和33.5%。TOP30和TOP50房企的销售操盘金额人榜门槛也分别降低23.5%和30.2%至124.2亿元和71.1亿元。

同时，《证券日报》记者注意到，在目前房企正式公布的一季度业绩表现中，25家里仅有2家上升，多数房企销售额同比下降超过两成。

“同比两成的降速是个普遍现象，只有少数房企实现了销售额增长，源于网上卖房起到了作用，但由于承诺了一定期限内的‘无理由退房’，也埋下了日后退房的隐患。”一位不愿具名的业内人士向《证券日报》记者表示，不管怎么说，抓回款仍是房企目前最重要的工作，最大限度且以最快速度复工减缓影响是房企应对疫情的良策之一。

“目前房企最紧要的工作还是要保证现金流的畅通，保证能够正常运营；其次多数城市房地产市场已经复工，房企要在做好防控，保证安全的情况下尽快复工，恢复线下销售。”诸葛找房数据研究中心分析师国仕英在接受《证券日报》记者采访时表示，房企在恢复线下销售的情况下，还可以结合线上工具私域流量等工具进行蓄客，为销售做好铺垫。

“面对当前市场的不确定性，房企想要更好地活下去，必须尽快调整供货节奏，不但要将满足销售条件的项目尽快拿证入市，还要加大去化率较高的城市供货节奏，尽可能快速回款。”易居研究院智库中心研究总监严跃进向《证券日报》记者表示，另外一季度的销售业绩下滑，也让不同房企制定了不同的战略规划，尤其多数房企都将今年的销售目标定在了同比增长20%以下，规模房企平均增速在10%左右。

《证券日报》记者观察到，“白银时代”之下，千亿元规模以上量级的房企高管今年都释放出保守发展的目标，与两三年前高歌猛进的速度超过30%不可同日而语。对此，克而瑞地产研究表示，规模房企2020年的业绩目标增长率基本在10%左右，货值目标去化率在60%左右，可谓“稳”字当头，踩刹车式提质控速已成为行业共识。

值得一提的是，虽然疫情对一季度整体房地产市场的冲击较大，对房企销售、交付、结算等多方面的影响也将会持续较长时间，但目前市场表现正逐步恢复正轨。

“二季度积压的需求入市，带动成交量走高，进入下半年后，市场回归理性，将会保持平稳发展。”国仕英向《证券日报》记者表示，全年新房市场成交量将会不及去年，与去年相比降幅大约在6%-8%之间。

财政金融政策联动加码 免税红利将加快传导至小微企业

■本报记者 包兴安

4月7日召开的国务院常务会议表示，为加强对小微企业、个体工商户和农户的普惠金融服务，帮助他们渡过难关，会议决定，实行财政金融政策联动，将部分已到期的税收优惠政策延长到2023年底。业内人士认为，政策从时限上再次扩围免税红利，政策红利将加快传导至小微企业，进一步降低企业贷款成本。

“小微企业、个体工商户、农户都是受疫情影响大的领域，解决其生产经营困难直接关系到经济持续稳定增长。”中国财政预算绩效专委会副主任委员张依群对《证券日报》记者表示，国家实行财政金融政策联动，延长针对小微企业、个体工商户的减免税优惠政策，鼓励银行、保险等金融机构增加贷款发放，达到政府减税、金融机构让利、小微企业和个体工商户、农户受益的政策目的，通过财政政策的点状调整，增强中小企业服务实体经济良性发展的能力。

汇丰投资管理顾问总监郭一鸣对《证券日报》记者表示，中小企业复工复

产仍面临诸多的困难。2月份以来，我国财政以及金融方面已经出台多项政策和措施来助力中小企业。此次延续实施普惠金融和小额贷款公司部分税收支持政策，从财政上继续降低中小企业经营成本的同时，在金融方面帮助企业增加现金流，充分体现政策组合拳对于中小企业的帮扶以及对实体经济的支持。

上述延长到2023年底的政策包括：对金融机构向小微企业、个体工商户、农户发放100万元及以下贷款的利息收入，免征增值税；对向农户发放10万元及以下贷款的利息收入，为种养殖业提供保险业务的保费收入，按90%计入所得税应纳税所得额；对小贷公司10万元及以下农户贷款的利息收入免征增值税，并按90%计入企业所得税应纳税所得额，对其按年末贷款余额1%计提的贷款损失准备金，准予所得税税前扣除。

“此次政策执行延期，从时限上再次扩围免税红利，为银行持续稳定提供防疫复产金融支持‘定心添力’。”国家税务总局上海市税务局第三税务分局局长郑继明对《证券日报》记者表示，在疫情

防控和支持复产中，税务部门跟进所辖银行贷款产品的落实，引导银行业主动降低利率、开发新产品和扩大受益面。同时通过税收共治宣传点延伸向小微企业贷款客户宣传解读政策优惠，提升政策知晓度和惠及面，促进由普惠金融信贷传递免税红利，驱动小微企业稳就业、安社会、保民生的精准导向。

上海市税务部门提供给记者的一份数据显示，2019年，上海市共有150余户银行涉及约50亿元小微企业利息收入，享受了免征增值税共2.83亿元。在此基础上，上海市税务部门会同地方金融监管等部门，共同研究优化相关业务监管方式，支持银行将贷款产品设计、展业机制和贷款资源向小微企业倾斜，进一步降低企业贷款成本，把政策红利加快传导至小微企业。

工行上海分行普惠金融部业务经理王万哲对《证券日报》记者表示，复工复产后，小微企业需要承担员工工资等费用，难免面临资金缺口。基于对企业在疫情防控期间和普惠金融方面财税支持的乐观预期，税务部门也通过各种方式辅导

帮助用足用好政策，银行则重点关注餐饮住宿受到疫情影响大的小微企业，帮助他们渡过资金周转难关。

值得注意的是，免税红利降低银行整体资金成本，节约现金流，激活金融信贷产品支持于社会生产的各个方面。上海市银行同业公会资料显示，中行上海市分行个体工商、小微企业主提供用于租金和水电支付、原材料采购的“复工贷”；建行上海市分行也火速推出经营周转类贷款、贸易融资贷款、供应链金融等系列产品，满足企业及其上下游的迫切需求，全力保障社会经济及各产业链的复工运转。

张依群建议，对小微企业和个体工商户、农户等小型经营主体应该采取更加灵活有力的财税金融政策支持，实行更大的减税规模和贷款优惠，对经营规模限额以下的，实行全部免除税费或低档小额递进税率，取消优惠政策时限。除政府减免税费外，对金融机构也实行强制性让利，让小型经营主体从财政金融联动政策中能够得到更多长期稳定的实惠。

第二，有助于促进商业银行转型发展，更好地服务实体经济。从境外市场的发展经验来看，银行运用国债期货等利率衍生品，有助于它们在不承担总风险水平的情况下，增加贷款意愿，扩大信贷规模，提供更多中介服务，更好地服务于实体经济。

第三，有助于促进商业银行的国际化业务发展，进一步丰富与境外金融机构的合作，增强自身经营管理能力，更好地面对金融全球化带来的挑战和机遇。

值得关注的是，在今年2月21日与商业银行一起获准参与国债期货市场的还有保险机构。笔者认为，在首批试点商业银行入市的基础上，相关部门也应加快推进保险机构加入的步伐。这对进一步丰富期货市场投资者结构，提升市场流动性，促进国债期货功能的发挥，都将产生积极意义。

粮食价格系列报道之产业链篇

国际粮价波动对中国影响有限 国内有企业预购2021年货物

■本报见习记者 李正

近日，随着疫情在全球蔓延，部分粮食出口国传出限制出口的信息，消费者对于粮食及其他同类农产品价格的关注度日益提高。

据记者了解，我国的三大主粮为大米、小麦、玉米。万联证券农林牧渔行业分析师陈雯分析认为，目前我国对这三类农产品的进口依赖程度很低，所以受多国粮食出口限制的影响十分有限。

华辉创富总经理袁华明在接受《证券日报》记者采访时表示，多国禁止粮食出口，对国内主粮的供应安全影响不大，但对国内主粮价格还是存在部分影响。

“从国内主粮产量大、主粮进口量占比小和当前充裕的主粮库存来看，国内粮食短中期不会出现供应安全问题。但是全球化决定了国内粮价不仅决定于国内，还会受到全球粮食供需关系的影响，国际粮价的变动必然会带动国内粮价变动。所以目前来看，部分欠发达国家的粮食供应可能会受到疫情冲击，并导致国际粮价波动，国内还需要做好相应的储备工作。”袁华明说。

除三大主粮以外，其他同类农产品方面的消息也受到了众多消费者及企业的关注。

卓创资讯大豆行业分析师王文深在接受《证券日报》记者采访时表示，我国对大豆的进口依赖度很高。此前，我国的大豆进口主要来自巴西、阿根廷和美国，自中美贸易战后，我国的大豆进口以巴西和阿根廷为主，同时，由于美国处于北半球，大豆近段时间才开始播种，所以目前的主要货源来自南美地区。

“阿根廷和巴西的经济来源都以出口大宗商品原料为主，虽然现在南美地区疫情很严重，但是南美

国家的经济压力也比较大，所以为了保障经济，大宗商品的出口不会中断。今年3月份，国内确实炒作过大豆被禁止出口的消息。当时阿根廷全国封锁，巴西的产区也是宣布封锁，但是不久后已经解除，虽然阿根廷依然保持封锁状态，但是依然在保障谷物运输，所以目前来看，大豆供应是不用担心的。”王文深说。

在谈及此次“国际粮食风波”是否会对我国内大豆产业链上下游企业产生影响时，王文深表示，虽然多国禁止粮食出口对于大豆上下游产业链影响很小，但是今年行业内也出现了一些新的现象。

“比如很多中国企业担忧未来的供货出现问题，通过提前预购等方式把近期的货物进行了锁定，甚至有些企业在今年3月份已经开始订购2021年的货物，这个情况在以前没有出现过。”王文深进一步表示，由于未来大豆整体的供应量并没有出现问题，所以中国企业的采购举动，并不会抬高未来大豆价格，只是帮助企业锁定成本和货源。

有业内人士表示，此次“国际粮食风波”对我国农业及农产品产业链产生了积极的推动作用。

对此，袁华明认为，从整体来看，多国禁止部分粮食出口，会进一步提高国家和各地方政府对粮食安全及其背后农业发展的重视程度，预期会有更多的产业、金融和资本市场的支持政策出台。

王文深表示，此次事件将会使企业的风险管理更加成熟，通过运用期货等金融工具，或在行业内推行远期合约的销售，规避企业经营风险，从而带动产业链向成熟化发展，每次的这类危机都会让一个行业或整个产业链更加成熟。

谷物进口仅占消费量2% 粮食产业链公司多举措保供应

■本报见习记者 郭冀川

在疫情影响下，多国限制粮食出口，如越南宣布将暂停签署新的大米出口合同，柬埔寨将禁止白米和稻米出口，这引发了近期人们对于我国粮食安全的担忧。

近日，国务院联防联控机制就做好疫情期间粮食供给和保障工作情况举行了发布会，农业农村部发展规划司司长魏百刚分享了四组数据：一是我国粮食连年丰收，粮食产量连续5年稳定在1.3万亿斤以上；二是自2010年以来，我国人均粮食占有量持续高于世界人均400公斤水平，2019年达到人均470公斤；三是我国粮食库存是充足的，库存消费比远高于联合国粮农组织提出的17%-18%的水平；四是我国谷物年度进口数量不大，去年净进口1468万吨，仅占我国谷物消费量的2%左右。

多年以来，我国坚持推进贸易全球化战略，通过贸易在全球范围内配置农产品资源，通过构建多元化进口格局，保障了粮食供应安全。国家粮油信息中心高级经济师王江卫表示，我国大米进口数量逐年下降，2019年大米进口255万吨，同比下降53万吨，进口大米占我国大米消费只有1%左右，因此粮食供求总体宽松，完全能满足人民群众日常消费需求。

大豆是我国进口粮食的主要组成部分。根据我国海关最新公布的数据显示，2018年我国累计进口大豆及谷物等共计2046万吨，而累计进口大豆达到8803万吨，我国粮食进口额中的80%为大豆，其需求主要是用于榨油、饲料等。

光大证券研报认为，虽然我国大豆对外依存度较高，但国外生产国主动限制大豆出口的可能性低，因为大豆并非主粮，其主要出口国为美国、巴西、阿根廷等，其大豆总产量中超过50%用于出口，若暂停大豆出口贸易，对出口国经济有重

大影响。新希望工作人员对《证券日报》记者表示，公司主营产品为饲料，与中粮、中储粮、吉林林业、象屿等多家国内外优秀原料供应商建立战略合作伙伴关系，在上游获得稳定可靠、物美价廉的原料供应。公司饲料业务2018年进行了重组，使原料采购工作得到更加统一协调的管理，进一步加强原料采购方面的能力，减少原料价格波动带来的不利影响。

因为疫情影响下，全球减产预期也导致国际农产品供需关系偏紧，加剧了国际粮食价格的波动，从而带动了国内粮食价格也出现了上涨预期，我国粮食种植产业链上的公司也对此做出了积极的应对。

隆平高科4月8日发布公告称，公司拟非公开发行募资不超过17亿元，用于种子加工生产线新建、南繁科研升级及繁育基地、数字化转型等项目。公司表示，在项目实施后，公司的种子加工仓储能力、科研能力及信息化管理能力将大幅提升，有利于公司业务开拓、内部整合及研发开展，增强公司综合实力。

中储粮近期公布数据，已完成中晚稻收购2208万吨，并通过组织政策性粮食拍卖和中央储备粮轮换等措施，切实增加原粮供给，一系列举措满足了粮食加工企业用粮需求，确保了关键时期供应足、粮价稳，较好地稳定了粮食市场预期。记者查阅中储粮网发现，4月8日当天，网站在线采购交易，成交品种为中晚籼稻谷，成交单价普遍在2400元/吨，折合1.2元/斤。

东北证券研究总监付立春对《证券日报》记者表示，国内粮食供应充足，但疫情推升国际减产预期，导致近期相关题材大幅炒作，但粮食生产与气候环境密切相关，疫情更多呈现的是短期贸易影响，因此目前的投资炒作存在较大泡沫性，建议投资者谨慎看待。

记者观察

商业银行参与国债期货交易是双赢选择

■朱宝琛

中国金融期货交易所发布的信息显示，4月10日将举行商业银行参与国债期货业务启动活动。允许商业银行参与国债期货交易，对双方而言将是一个“双赢”的选择。

商业银行具有丰富的风险管理经验和严格的风控制度，对于商业银行参与国债期货市场，它们的加入将提升市场定价效率和精度，形成准确反映全市场的价格信号。同时，也将打破之前国债期货的投资者较为单一的局面，使得投资者结构更加多元化，提高市场流动性，为市场注入新活力。

此外，商业银行是国债现货市场的重要参与者，是国债交易和持有规模较大的金融机构，参与国债期货交易，有望提升国债期货市场规模。

当然，国债期货市场迎接商业银行资金入市的承载能力也已经完全具备。从产品体系看，中金所于2013年9月6日上市5年期国债期货，后又分别于2015年3月20日、2018年8月17日上市了10年期国债期货和2年期国债期货，目前已经基本形成了覆盖短中长期的国债期货产品体系。

从运行情况看，国债期货市场平稳运行，规模不断增大，为商业银行参与国债期货市场创造了条件。权威统计数据表明，成交量方面，2年期、5年期和10年期国债期货2019年累计成交1303.21万手，日均成交5.34万手，较2018年增加19.45%；累计成交金额14.82万亿元，日均成交金额607亿元。持仓量方面，截至2019年末，国债期货总持仓量13.12万手，较2018年末增加63.86%。成交持仓比方面，2019年国债期货日均成交持仓比为0.52，较2018年减少0.04，继续保持

在合理水平。

从风险管理方面看，国债期货市场在风控制度、交易机制、交割制度等方面，已经拥有了比较完善的风险管理体系。2013年以来，国债期货市场运行平稳，未发生交割风险事件，也未出现重大违法违规情况。这些都为商业银行参与国债期货打下了良好的基础。

对商业银行而言，作为国债现券市场最重要的持债主体，参与国债期货交易具有积极意义。

首先，有助于激发银行利用这一工具管理利率风险的积极性。随着我国利率市场化改革的深入推进，商业银行在国债承销、做市业务等方面均面临较大的利率风险，具有参与国债期货市场的迫切需求。参与国债期货市场，能够有效提升自身利率风险管理能力和资产负债管理水平。