

住建部：增强调控政策的协调性和精准性

■本报记者 杜雨萌

“2021年房地产市场运行是平稳的，证明房地产长效机制是符合规律且有效的。”2月24日，住建部副部长倪虹在国新办新闻发布会上表示，2022年房地产市场重点方向，要保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的协调性和精准性，坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险，以及持续整治和规范房地产市场秩序。

去年房地产市场整体平稳 去化周期处在合理区间

结合去年房地产市场的平稳运行情况看，倪虹表示，主要体现在四个方面：首先，住房成交量保持正增长。去年全年商品住宅销售面积达到15.65亿平方米，同比增长1.1%。其次，房价涨幅有所回落。去年70个大中城市中，一手房和二

手房销售价格分别上涨2%和1%，涨幅比2020年回落1.7个百分点和1.1个百分点。再次，房地产开发投资保持正增长。去年全年达到14.8万亿元，同比增长4.4%。住宅投资同比增长6.4%，比固定资产投资高了1.5个百分点。最后，去化周期处在合理区间。去年年底的水平是14.1个月，处在合理区间。

中指研究院相关分析师在接受《证券日报》记者采访时表示，虽然2021年房地产市场整体表现较为“平稳”，但若拆解来看，去年下半年，房地产市场经历较为深度的调整，这与多重楼市调控政策叠加密切相关。从今年以来看，此次住建部再次强调“增强调控政策的协调性和精准性，加强土地、金融和市场监管等政策的协同”，这将意味着各部委之间的政策将进一步协同推进，以避免再现因多重政策叠加而导致行业出现较大波动。

上述分析师认为，在因城施策背景下，预计今年各地将根据房地

产市场运行情况进一步灵活调整楼市调控政策，部分不合理或不合时宜的政策有望得到优化，特别是针对刚需和改善性住房需求过于严格的限制政策，如首套住房的购置门槛、二套住房的认定、购房首付比例等。但需要注意的是，“稳”仍是今年房地产市场运行的主基调。

六大措施确保 保障性租赁住房供应稳定

相较于商品房市场稳地价、稳房价、稳预期的“三稳”目标来说，确保供应稳定是今年保障性租赁住房的发力点。

数据显示，在人口流入较多的40个重点城市，2021年已经筹集保障性租赁住房94.2万套，预计可以解决近300万新市民、青年人的住房困难。而今年，住建部将继续大力增加保障性租赁住房的供给。从目前统计数据看，全国将新

筹集240万套保障性租赁住房，较去年有大幅度增长。

为此，倪虹表示，关键要抓好六个落实：一是要落实好土地的支持政策。利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应土地来建设和筹集保障性租赁住房。二是落实审批流程的再造和简化。主要是通过各级政府通过联审方式，出具项目认定书，相关部门按照项目认定书加快办理。三是落实中央补助。去年，中央为40个城市在预算内投资补助了28亿元，今年还将加大中央财政补助资金的支持力度。四是落实税费优惠政策。从去年10月1日起，已经开始实行住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房可选择适用简易计税方法，也就是增值税原来按5%税率征收的，现在减按1.5%计算；对于企事业单位、社会团体向其他组织、个人和专业化住房租赁企业出租保

障性租赁住房的，房产税由12%减按4%的税率征收。五是落实水电气价格政策。六是落实金融政策支持。目前，已经把保障性租赁住房列入了城市基础设施领域不动产投资信托基金试点，同时，对保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度的管理等。

倪虹称，“十四五”期间，住建部将以人口净流入的大城市为重点，加快发展保障性租赁住房。据了解，北京、上海、广州、深圳等重点城市已经提高了新增保障性租赁住房的占比，普遍占新增住房供应量的40%至45%以上。

前述分析师预计，2022年，在保障性租赁住房筹集规模大幅增加背景下，相关配套制度也将同步推进，尤其是金融政策。例如，保障性租赁住房公募REITs的推进有助于为企业提供有效的退出渠道，形成资金链条闭环，激发市场参与建设和运营积极性，进而推动保障性租赁住房发展。

北京房贷松动带动二手房回暖 改善型购房者“出手”意愿增强

■本报记者 彭妍

今年多地房贷政策现宽松，效果已经开始显现。国家统计局近期公布的数据显示，1月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比降势减弱。

在政策宽松从供给端走向需求端的同时，各地楼市也悄然生变，价格、销量以及购房热情均在回暖。以北京市为例，《证券日报》记者实地走访数十家银行以及房产中介等机构，对二手房贷款业务进行调研。整体来看，目前银行贷款额度较充足，放款周期加快，提升购房者热情。从购房人群来看，目前改善型购房者“出手”最多。

“二手房市场的回暖，与潜在购房需求强劲有关。目前市场呈适度宽松迹象，改善型住房需求增多，对于刚需买房或者房产改善型的群体，当下是较好的购房窗口期。”多位房产中介从业人员对《证券日报》记者表示。

改善型购房成主力

今年以来，房贷“松绑”迹象在全国多地蔓延。据《证券日报》记者了解，春节后，北京地区多家银行二手房贷款放款环节延续了节前的较快速度，利率方面，北京地区银行房贷利率整体稳定，没有明显变化。

“目前贷款放款不用排队，贷款额度都会比较充足，各项流程都顺利的话，一个月内就能放款。”多家银行个贷部的工作人员向记者透露：“利率稳定，浮动利率随每月公布的LPR利率调整，银行的加点没变，当前首套商业贷款利率是5.15%，二套是5.65%。”

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示：“1月份5年期以上LPR下降是带动2月份房贷利率下调的基础。2月份按揭贷款利率下降空间加大，利率水平接近去年5月份，放款周期加快到2020年第三季度的状态，这是住房信贷环境宽松力度加大的表现，对于改善市场预期、加快市场成交将发挥更积极的作用。”

记者近日调查发现，自从房贷放款速度加快后，北京二手房市场交易格局有所变化，带看量上涨，成交周期明显缩短。

某房产中介工作人员告诉《证券日报》记者，他们所负责的几大片区近期成交量均在10套以上，以海淀区某小区为例，该小区年后不到20天成交15套，近20天内带看量高达100次。

“近期改善型需求的客户量大，带来了二手房成交回暖。”该中介人员称，部分热销小区出售较快，一方面除了房贷放款周期缩短之外，另一方面改善型的客户需求较旺盛。

据上述中介人员介绍，改善型购房客户很多都是年前刚卖完房，年后他们很多人想把房子敲定，因此大多数会选择全款付款，下单速度较快。“这部分购房群体想趁目前房价稳定的时机，实现以小换大，避免日后涨价。”

据《证券日报》记者了解，北京部分二手房源挂牌价近期有所上涨。“受部分房产预期变高影响，春节后部分挂牌房源价格有所上涨，不过上调的幅度不大，对需要置换的业主影响不大，性价比高的房源仍很快出售。”另一家中介工作人员透露，“部分业主涨价是因为他们看好市场预期，所以不着急卖



房，业主大多选择观望，想等涨价后再出售。”

多位房产经纪人向记者表示，今年楼市环境向好，未来新增挂牌房源将有所增加，估计看房的客户会增多，二手房市场保持升温趋势。

贝壳研究院数据显示，春节过后，贝壳50城二手房日均成交量较1月日均水平明显增长，周度房价指数基本止跌，代表市场预期的景气指数保持平稳回升，预计未来信贷环境保持宽松，加快市场量价修复。

楼市交易逐步恢复

国家统计局公布的数据显示，1月份，一线城市新建商品住宅销

售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.6%，其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨1.0%、0.6%、0.5%和0.5%。一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅与前一月相同，其中，北京、上海分别上涨0.5%和0.6%，广州、深圳分别下降0.2%和0.5%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称，房价指数出现重要信号，即在此前连续4个月下跌的基础上，1月份数据已经止跌。当前环比跌幅处于持续收窄态势，后续完全有转正可能，即走出此前房价持续下跌的区间。

此外，今年多地楼市利好消息频传，房地产市场氛围及信贷环境

边际回暖。据中原地产研究院统计数据显示，2022年1月份至2月中旬，随着信贷政策稳定，有超过45个城市发布了稳定楼市的政策。

中原地产首席分析师张大伟对《证券日报》记者表示，整体看，全国房地产市场都在政策见底，市场逐渐见底中。北京楼市相对特殊，2017年以来，北京房地产市场是一二线城市里面最稳定的，或者说是最明显的区域，目前北京的房价大部分区域依然低于2017年。从目前趋势看，2022年北京房地产市场有望复苏恢复，成交量在3月份至4月份会回到单月二手房1.4万套至1.5万套的数据，房价有轻微上行。

年内实施股权激励105家次 科创板和创业板贡献逾五成

■本报记者 吴晓璐

据同花顺iFind数据统计，今年以来截至2月24日，上市公司实施105家次股权激励，同比增长6.06%，实施30家次员工持股计划，同比增长50%。

实际上自去年以来，上市公司股权激励和员工持股计划数量已呈现增长态势。2月23日，证监会上市部副主任郭俊表示，2021年，沪深上市公司实施股权激励777家次，相当于前两年的总和；实施员工持股计划209家次，同比增长72.7%。

接受采访的专家表示，股权激励和员工持股计划激增主要源于资本市场对创新驱动发展战略的支持，以及科创板和创业板的迅速发展。预计监管将不断完善股权激励制度，2022年股权激励和员工持股计划将呈现稳健增长的态势。

科创板公司过半实施激励 医药生物和电子行业居前

谈及去年以来股权激励和员工持股计划数量激增的原因，中国

银行研究院博士后汪惠青在接受《证券日报》记者采访时表示，2021年，在创新驱动发展战略的支持以及注册制改革推进的背景下，科创板和创业板发展迅速，两个板块中创新型、创业型、成长型企业占多数，需要通过股权激励和员工持股计划，以“利益共享、风险共担”的治理机制吸引创业者和核心技术人才。

据记者梳理，2021年以来实施的股权激励计划中，科创板和创业板实施数量合计占比分别为45.94%、50.48%。

“科创板上市公司有过半数实施了股权激励，股权激励和员工持股日益成为创新型企业的‘必选动作’。”郭俊表示。

另外，从制度上来看，科创板和创业板股权激励机制进一步优化，提升了股权激励的吸引力。郭俊表示，为进一步激发创新活力，证监会在科创板和创业板股权激励制度方面进行了有益探索和创新。与主板相比，科创板和创业板股权激励覆盖面更广，定价方式更灵活，激励方式更多元，激励规模的空间更大。

从行业来看，医药生物和电子行业公司股权激励和员工持股计划数量较多。据同花顺iFind数据统计，2021年，电子、计算机和医药生物行业实施股权激励数量居前，分别为106家次、99家次和92家次；员工持股计划中，医药生物、电子和机械设备行业数量较多，分别为26家次、24家次和21家次。而综合年内实施完成的105家次股权激励计划和30家次员工持股计划来看，医药生物和电子行业公司分别为24家次和18家次。

实施股权激励的公司，业绩也更具胜一筹。郭俊表示，据统计，已实施股权激励的上市公司2018年至2020年净利润复合增长率为23.1%，远高于未实施公司3.4%的水平。

粤开证券首席策略分析师陈梦洁对《证券日报》记者表示，有能力实行股权激励和员工持股计划的企业，一般是对自身发展潜力和发展前景较为乐观的企业。这些公司多为研发投入较大、对人才需求较强的创新型企业，股权激励的对象可能会以核心员工和技术骨干为主，以期推动公司各项业务线

蓬勃发展。

第二类限制性股票 成今年股权激励主流

谈及今年上市公司股权激励和员工持股计划的新特点，陈梦洁认为，激励范围有所扩大。“由高层管理层扩至中层业务层，涵盖了公司的核心技术人员和业务骨干。对于以技术创新为核心竞争力的公司，针对技术人员的股权激励有利于保持其长远竞争能力。”

汪惠青表示，今年股权激励计划呈现两大特征，一方面，今年以来，股权激励计划中，长期激励占比提高；另一方面，“第二类限制性股票”成为科创板和创业板公司的主流选择，这主要得益于监管对股权激励制度的优化。对上市公司而言，灵活的激励方式，为上市公司提供了更多的自主权来制定有针对性的方案吸引人才，激发企业创造活力。

科创板和创业板的股权激励机制中，新增“第二类限制性股票”，简化了股票授予方式，允许激励对象在符合行权条件后获得并登记上市

公司股票，登记后不再设置限售期，直接上市流通，减少了因为不符合行权条件而回购注销的程序，进一步便利操作。

据记者梳理，年内实施完成的105家次股权激励中，科创板和创业板分别有24家次和29家次，其中，采用“第二类限制性股票”的分别为22家次和19家次，合计占比77.36%。

谈及2022年股权激励和员工持股计划发展趋势，汪惠青表示，由于股权激励机制对企业发展越来越具有战略推动意义，叠加行业龙头企业的带动作用，2022年股权激励预计将呈现稳健增长的态势。与此同时，预计监管机构也会进一步完善股权激励制度，推动股权激励朝着规范化、常态化的方向发展。

“股权激励的实施，能够减少代理成本，将员工利益与公司利益紧密地联系在一起，充分发挥员工积极性和创造性。特别是一些对自身经营状况和发展前景较有信心的上升期公司，更有动力实施股权激励和员工持股计划。”陈梦洁表示。

最高法修改非法集资 刑事司法解释

完善非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪定罪处罚标准

■本报记者 吴晓璐

2月24日，最高人民法院发布《关于修改〈最高人民法院关于审理非法集资金刑案件适用法律若干问题的解释〉的决定》，对原司法解释中有关非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪的定罪处罚标准进行修改完善，明确相关法律适用问题，更好贯彻宽严相济刑事政策，依法惩治非法集资犯罪，维护国家金融安全和稳定。

据了解，最高人民法院于2010年制定《最高人民法院关于审理非法集资金刑案件适用法律若干问题的解释》（以下简称《解释》），最高人民法院、最高人民检察院、公安部于2014年、2019年出台办理非法集资金刑案件的司法解释，明确了非法吸收公众存款、集资诈骗等非法集资犯罪的定罪量刑标准和相关法律适用问题。《解释》自施行以来，公检法机关严格依照刑法和《解释》有关规定，依法惩治非法集资犯罪，有效防范化解重大金融风险，切实维护金融管理秩序和国家金融安全，取得明显成效。

2021年3月1日，《中华人民共和国刑法修正案（十一）》正式施行，对非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪刑法条文作出重大修改，对非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪的定罪量刑产生重大影响。最高人民法院刑三庭负责人表示，结合经济社会发展状况和司法实践，《解释》迫切需要修改完善，并对有关定罪量刑标准进行适当调整，进一步明确有关法律适用争议问题。

《解释》原文条共九条，修改后《解释》共十五条，重点修改完善了非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪的定罪量刑标准。同时，进一步修改完善认定非法吸收公众存款罪的特征要件和非法吸收资金的行为方式，明确非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪罚金数额标准，明确非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪与组织、领导传销活动罪竞合处罚原则，明确单位犯非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪的定罪量刑标准等内容。

修改后《解释》保留认定非法吸收公众存款罪的四个特征要件不变，即非法性、公开性、利诱性、社会性，结合司法新实践和犯罪新形式，增加网络借贷、虚拟货币交易、融资租赁等新型非法吸收资金的行为方式，同时针对养老领域非法集资突出问题，增加“以提供‘养老服务’，投资‘养老项目’，销售‘老年产品’等方式非法吸收资金”的情形，为依法惩治P2P、虚拟货币交易、养老领域等非法集资犯罪提供依据。

修改后《解释》明确了非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪的定罪量刑标准，不再区分自然人犯罪和单位犯罪处罚标准，适当提高非法吸收公众存款罪的入罪标准。同时明确了非法吸收公众存款罪积极退赃退赔情节的适用，在提起公诉前积极退赃退赔，减少损害结果发生的，可以从轻或者减轻处罚；在提起公诉后退赃退赔的，可以作为量刑情节酌情考虑。单位犯非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪的，适用《解释》中自然人犯罪的定罪量刑标准，对单位判处罚金，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员定罪处罚。

（上接A1版）

“后续，将适时对煤炭价格合理区间进行评估完善。”国家发展改革委价格司副司长周仲学说。

加强期现货市场联动监管

“现货交易是煤炭市场交易的重要组成部分，虽然目前没有对煤炭现货价格提出合理区间，但现货价格不能明显偏离中长期交易价格合理区间。”周仲学表示，国家发改委也一直对现货价格进行指导，将密切监测煤炭现货价格变化，发现明显偏离的情况，及时配合有关部门综合采取措施，加强期现货市场联动监管，严肃查处投机资本恶意炒作和市场主体捏造散布涨价信息、囤积居奇、哄抬价格、价格串通等价格违法违规行为，防止现货价格大起大落，维护煤炭市场平稳运行。

记者注意到，针对近日动力煤期货个别品种价格出现异常波动的情况，仅2月23日，国家发改委就连发两文表示，国家发改委会同有关方面，开展异常交易行为排查，对涉嫌恶意炒作的交易主体进行了仔细甄别，并请地方有关职能部门严肃约谈。并针对部分煤炭价格指数与当前市场煤价实际水平明显不符的情况，要求煤炭价格指数机构抓紧整改，严格规范价格指数采样行为，全面、真实、准确、客观反映市场价格情况，避免误导市场预期。

范若滢表示，近期个别动力煤价格剧烈波动是多重因素共同作用的结果。一方面，因恶劣天气、节假日等因素导致供给收缩，煤炭供需矛盾进一步加剧，煤炭库存持续处于历史较低水平；另一方面，市场投机炒作的推波助澜，游资进入煤炭期货，现货市场助涨市场看多情绪。

“从近年情况看，煤炭价格非理性上涨的背后都有资本过度投机炒作这个推手。”万劲松表示，下一步，将继续会同相关部门，密切关注投机资本动向，加强煤炭期现货市场联动监管，对投机资本恶意炒作露头就打，着力规范煤炭期现货市场秩序，促进期现货市场协同健康发展。

宋向清建议，各地对既定的煤炭价格合理区间建立预警机制，尽可能将煤炭价格重大波动化解在萌芽状态。监管部门要加强全程监督，对重大交易事项、重要交易企业、重点交易区域进行重点防控，发现价格尤其是大宗交易价格大幅波动苗头时，要及时介入，进行调控补位，维护正常的价格秩序。