

山东菏泽 打响调控松绑“第一枪”

12月18日下午，山东省菏泽市住房和城乡建设局网站公布了发布了《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》(后简称为《通知》)，在限制新购住房转让限制与降低市区商品房预售资金监管方面较此前房地产调控政策大幅松绑。

限售政策是本轮调控中的重要特点之一。本次《通知》的下发使得菏泽市成为本轮调控周期中首个取消限售政策的城市。

菏泽市限购政策始于2017年11月。本次发布的《通知》第六条为，取消新购住房限制转让措施，即取消《菏泽市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》(荷政办发〔2017〕42号)中“对主城区和住房成交量高、房价稳控压力大的县区实行新购住房限制转让措施，即所购买的新建商品住房和二手住房取得产权证书至少满2年后方可上市交易，非本地居民购房限制转让时间不少于3年”的规定。

《通知》还大幅降低了对市区商品房预售资金的监管要求。对实力强、信誉好的企业不再监管，其它企业在现有的市区商品房预售资金监管标准的基础上，降低一半执行，最低可放宽到监管额度的10%。同时，商品房预售资金进入监管账户后，不再要求项目监管资金达到既定监管额度后，才可提取，只要求留存够监管资金比例，即可使用。

易居研究院智库中心研究总监居严跃进认为，菏泽此次出台取消限售政策，信号意义极强。其意义和2014年南宁北部湾取消限购的意义类似，都是楼市政策从紧到宽松的重要变化。此类政策看似在某个文件中“不经意”地提及了一句，但往往会被认为当前很多城市试图放松的第一枪。预计此类城市的政策会造成很强的示范效应，在因城施策的政策框架下，预计后续类似政策放松的城市还会继续增多，尤其是会从限售政策进行松绑。

菏泽代表了全国三四线城市尤其是地级市的市场。从11月份《全国百城库存报告》可以看出，全国三四线城市住宅库存在连续38个月同比下跌之后，目前首次出现同比正增长现象。其含义是，三四线城市过去库存消化速度是比较快的，而现在因为包括棚改政策调整、市场需求透支等因素影响，实际上库存基本面在发生变化。从去库存周期也可以看出，近期三四线城市的去库存周期开始从底部反弹了。

严跃进表示，菏泽的限售政策取消，至少说明了两点政策动向。第一、因地制宜依然是当前政策制定的出发点，各地可以根据具体情况进行调整政策。第二、政策取消也会循序渐进，会从类似限售政策等取消开始，而包括限购等政策，可能后续还会相对谨慎。

此类政策取消，对于后续市场的影响是很大的。实际上此前包括兰州也有过各类政策的调整，当时也引起关注，但没有形成太多的模仿。而菏泽取消限售，在当前市场基本面上，预计模仿的城市会增加。此类政策应该说对于市场交易的影响还是存在的，尤其是会减少一些看空情绪，对于当前下行的楼市来说是有托底效应的，至少楼市看空的情绪会进一步减少。

值得注意的是，银行在房贷利率方面也出现了松动的迹象。近日，融360发布的报告显示，11月份全国首套房贷款平均利率为5.71%，环比首次出现持平上月的情况，同比则上升6.53%。这是2017年以来，全国首套房贷款利率在连涨了22个月，首次出现“零涨幅”。 据《中国证券报》

徐悲鸿名画 “挽救”一家上市公司



当上市公司业绩出现亏损，可能要被ST，怎么办呢？有的公司选择卖房，有的选择卖画。

据电广传媒披露，子公司湖南有线集团拟将油画《愚公移山》以2.088亿元的价格出售给民众所熟悉的“芒果台”湖南广播电视台。电广传媒或能借此解决“燃眉之急”。

《愚公移山》是一幅被誉为“中国美术史上扛鼎之作”的油画作品。这幅画作是2007年在拍场上被拍下的，“最终取得价格为2800万元”。

11年，成交价增值近2亿元，利润着实丰厚。更耐人寻味的是，在今年春拍上，这件画作曾以1.2亿元起拍，经过十余次叫价后，停止在1.89亿元关口，最终因未达到卖家约定的最低成交价1.9亿元而流拍。

如今，这件画作为何会以高于当时“最低成交价”交易呢？对此，公告称“本次交易定价是基于油画的评估价值”，北京中企资产评估有限责任公司对徐悲鸿《愚公移山》布面油画价值进行了评估，选用市场法评估结果作为评估结论，出具了评估咨询报告。“徐悲鸿《愚公移山》布面油画评估基准日2018年11月10日，评估价值为20,000万元。”

同时，交易双方同意，画作的价款分两期支付。

有媒体算了一笔账——这笔交易如果顺利，两笔款项最快可在两周内完成，恰好在年底前的周五(12月28日)。

公开资料显示，湖南广播电视台与电广传媒均位于长沙金鹰影视文化城，该地被认为是“湖南广电的大本营”。

根据湖南省委、省政府2018年下半年有关湖南广电整合改革的相关精神，本次关于《愚公移山》的交易“已构成关联交易”。而早在2018年5月21日，湖南电广传媒股份有限公司与子公司湖南有线集团签订《资产抵债协议》，约定将徐悲鸿的《愚公移山》抵偿公司所欠湖南有线集团债务。而这大概是这次交易的最终原因。

财报显示，电广传媒2017年和2018年前三季度分别亏损4.64亿元和1.35亿元。若不能在第四季度顺利扭亏，电广传媒面临“披星戴帽”的命运。

如此算来，此次转手《愚公移山》，电广传媒一买一卖背后的差价达到1.808亿元，已覆盖今年前三季度的亏损。

当然，除了卖画，电广传媒也在卖旗下控股子公司股权。

据《中国基金报》