

住建部:促进房价合理回归

稳步推进房产税改革试点

□本报记者 陈莹莹

住建部房地产市场司副司长张小宏17日表示,住建部将会同相关部门按照中央的要求,充分发挥各种有利因素的积极作用,抑制和化解各种不利因素影响,坚持供需双向调控,促进市场平稳发展和房价合理回归。近期市场回调,还将是整个房地产市场发展的主基调。

他表示,有关部门下一步将按照国务院要求,继续稳步推进房产税改革试点工作。“去年上海、重庆已经开始进行房产税改革试点,从试点的情况来看,总体上平稳有序,不仅在制度建设上进行有益尝试,也为继续推进改革积累了经验。”张小宏是在接受媒体采访时作以上表述的。

调控仍未到放松时机

张小宏表示,中央已经多次强调坚定不移地加强房地产市场变化,增加适销对路的普通商品住房的开发建设;加强市场监测、监管,密切关注市场的走势;利用市场的调整期加快研究推进房地产市场发展的长效机制建设,稳步推进房产税改革试点等。

他认为,房地产市场应坚持供需双向调节,坚决抑制不合理的需求,同时支持和保护合理的住房需求。从供应层面而言,努力增加普通住房用地的供应,增加适合自住性需求的这部分普通住房的供应。与此同时,还要抓一些长效机制建设,通过经济和法律的手段促进市场自我平衡机制。

张小宏介绍,监管部门下一步的工作重点,将继续落实包括住房限购在内的各项抑制投资、投机

需求的政策措施;采取有效措施,增加住房及其用地的供应,同时也要积极引导开发企业适应市场变化,增加适销对路的普通商品住房的开发建设;加强市场监测、监管,密切关注市场的走势;利用市场的调整期加快研究推进房地产市场发展的长效机制建设,稳步推进房产税改革试点等。

多家研究机构报告指出,近期全国多地出现放松房地产调控的“试探”行为。同策咨询研究中心总监张宏伟对此分析,当前我国房地产市场环境及调控政策导向决定了当前楼市调控政策,既不具备进一步收紧的可能性,也不具备通过“救市”刺激房地产发展的条件。

链家地产市场研究部陈雪表示,目前市场买卖双方正处于价格博弈期,调控仍然未到放松时

机。未来中央对地方落实调控的态度,也将成为房企对后市预期的重要风向标。

房企销售压力仍较大

张小宏表示,从调研的情况来看,前几年房价上涨较快的一些城市,今年春节以后打折促销的力度明显加大,房价出现一定幅度的下调。其它一些城市涨幅明显趋缓,呈现上涨趋稳的态势。目前,以自住为目的的真实住房需求较大,房地产开发企业以价换量的空间也还存在,投资、投机性购房空间已经被大大挤压,这都是市场回归正常的表现。“不能简单用回暖概括目前的房地产市场。”张小宏说。

北京中原市场研究部总监张大为认为,从整体市场分析,目前

调控政策执行力度仍较大,市场依然存在平均成交价格的下行空间,之前未降价项目还可能迎来一次补跌过程。而且,由于房地产开发企业的库存依然偏大,未来潜在供应依然处于较高水平,整体房地产市场仍将呈现供大于求的局面。虽然3至4月成交出现高位,但是房价并不存在大幅涨价的基础。另外,存款准备金率的再次下调,对购房者入市信心有一定影响,5月份下半月市场可能会再次出现成交量微涨。

陈雪认为,房地产开发景气指数已持续回落将近一年时间,显示出2011年楼市调控以来,政策对于房企的影响持续深化。当前有所好转的成交态势,仍然难以企及调控前的水平,房企目前销售压力仍然较大。

2011年上市公司总经理薪酬平均突破60万

金融保险业薪酬水平最高

□本报记者 周松林

沪深两市上市公司2011年年报已于日前公布完毕。根据上海尚道管理咨询公司年报数据的统计,2011年沪深两市上市公司总经理薪酬平均值突破60万元,达到62.38万元,较2010年(59.57万元)增长5%。而2008年和2009年这一数字分别为44.75万元和46.29万元,处于持续增长的状态。

金融保险业薪酬最高

在本项统计中,“总经理”一职包括上市公司总裁、总经理、行长、首席执行官等职位。如公司缺总经理职位,用常务副总经理或常务副总裁代替。另外,截止到2011年12月31日上市的所有公司所披露的2011年年报共2342家,其中部分公司的年报对薪酬没有进行充分公布,包括总经理职位未公布或不详的公司共160家,总经理薪酬为0元的公司共37家,总

理薪酬未公布的公司,共63家。有效的公司样本数为2082家,薪酬数据一般为含税或税前。

该排名显示,万科A董事、总裁郁亮以年薪1305万元位列所有上市公司总经理薪酬第一位。排名第二位到第十位的分别为中国平安首席执行官马明哲988.47万元、中集集团总裁麦伯良957.74万元、深发展A行长理查德·杰克逊869万元、长城开发总裁郑国荣759.31万元、广发证券总经理林治海580.82万元(税后)、招商银行行长马蔚华535.38万元、太平洋证券总经理王超529.53万元、民生银行行长洪崎511.46万元、中信银行行长陈小宪496.18万元。

从行业类别来看,金融、保险业的总经理薪酬最高,在前十名中占据7个席位,平均值为274.87万元,远高于其他行业平均值。中国人寿总裁万峰薪酬在金融、保险业中排名最后,薪酬总额60.78万元,但在大多数行业薪酬水

平之上。总经理薪酬排在第二位和第三位的分别为房地产业97.02万元和批发零售贸易75.84万元。排名靠后的电力、煤气及水的生产和供应业以及农、林、牧、渔业,也在40万元以上。

值得一提的是,2011年数据显示,国有上市公司总经理薪酬高于非国有上市公司总经理薪酬。前者的平均值为67.60万元,后者为58.15万元。

主板薪酬高于创业板

从地区分布来看,在31个省、市、自治区中,广东省、北京市、新疆维吾尔自治区的总经理薪酬排在前三,2011年其薪酬水平分别为94.35万元、85.53万元、68.26万元。而陕西、河南、甘肃的总经理薪酬水平排名靠后,分别为40.85万元、34.65万元、32.34万元。

按照上市地和上市板块进行分类,2011年深市主板上市公司总经理薪酬以72.58万元位居首

位,而创业板公司总经理薪酬以46.36万元位列最后。沪市主板和深市中小板的这一数字分别为67.93万元和53.12万元。

年报显示,在我国上市公司高管中,活跃着一批女性总经理的身影,而“80后”也已成长为一股新力量。尚道管理咨询公司对我女性总经理及“80后”总经理的薪酬水平进行统计,显示其薪酬水平也相当不菲。在2011年中国女性上市公司总经理薪酬排行榜中,格力电器总裁董明珠以年薪475万元排在首位,其次是华远地产总经理孙秋艳为474.52万元。

年度	年度薪酬总额平均值 (万元)
2008年	44.75
2009年	46.29
2010年	59.57
2011年	62.38

沪深两市板块	公司数量	2011年度薪酬总额平均值(万元)
沪市主板	848	67.93
深市创业板	257	46.36
深市中小板	570	53.12
沪市主板	427	72.58
总计	2082	62.38

数据来源:上海尚道管理咨询公司

人保集团或年中A+H上市

□本报记者 丁冰

人保集团总裁吴焰17日表示,人保集团正在遴选承销商。这意味着人保集团上市时间临近。消息人士透露,人保集团上下都在为今年年内上市做准备,如果一切顺利,有望在年中登陆资本市场。人保集团拟采取“A+H”同步上市,A股保荐机构属意中金公司和安信证券,H股承销商有望花落汇丰和瑞信。

人保集团在2011年《财富》全球500强中名列第289位,其A股整

体上市已筹备三年时间。2009年人保集团改制获得国务院批准,同时获准择机在内地与香港上市。人保集团2009年10月整体改制为股份公司并挂牌。2011年6月,全国社保基金斥资100亿元取得人保集团11.28%的股份,成为人保引入的唯一战略投资者。

目前,人保集团持有在香港上市的人保财险69%的股份。作为人保集团旗下的主要业务板块,人保财险2011年承保利润和净利润均创上市以来最好水平。在今年汽车市场消费放缓的背景

下,占财险业务收入70%的车险业务面临考验。不过,从一季度情况看,人保财险实现保费收入488.9亿元,保费收入增速仍达10.8%。

人保财险总裁王银成表示,目前公司正全力从传统国有企业向现代化商业保险公司全面转型,通过推进信息技术大集中和理赔垂直管理,优化公司理赔操作流程,实现服务标准一致化,支持公司创新实施电子查勘和电子理赔等服务措施,全力解决“理赔难”问题。

人保财险今年以来致力打造“产品线-区域-渠道”三位一体的销售服务体系,构建差异化的分销组织,提高市场占有率。在“电网”渠道,人保财险一季度实现保费收入55.2亿元,同比增长176.6%;在“农网”渠道,人保财险在全国所有县城机构加快推进农村网点及销售队伍建设,预计6月底实现县乡村三级营销网络全覆盖;在“城网”渠道,人保财险开展保险“进社区、进学校、进单位”活动,进一步巩固城市市场。

发改委近期将规范商业银行收费

□本报记者 王颖春

国家发改委价格监督检查与反垄断局副局长董志明17日在接受媒体采访时表示,国家发改委将会同银监会等部门切实规范商业银行收费。

董志明表示,将重点整治商业银行在贷款过程中强制收费、只收费不服务或少服务,不执行

政府定价、政府指导价,自立收费项目、提高收费标准、扩大收费范围、以及不明码标价等行为。在严格检查的基础上,推动和督促商业银行对中间业务收费进行清理,取消不符合国家法规政策的收费项目,合理确定收费水平。

对于申报材料的真实性负责;省级国土资源主管部门履行好实质性审查职责,对审查内容和

前服务条件也不成熟的,应当暂停收费;没有实质性服务内容的,应当坚决予以取消。

除此之外,发改委还将推进《商业银行服务价格管理办法》的出台。通过修订完善政策,着重规范商业银行服务价格行为,保护群众对商业银行服务收费的知情权、自主选择权、公平交易权和监督权,提高银行收费的透明度。

据了解,国家发改委近期对部分商业银行收费举报案件进行了直接检查,检查发现,某农村信用社截至今年3月仍在收取国家明令取消的签约工资账户年费,某支行在贷款过程中强制收取财务顾问费,不交费就不给贷款,2011年共计违规收取300多万元等。目前,价格主管部门已经对这些问题依法进行了处理。

国土部:切实提高建设用地审批效率

□本报记者 韩晓东

国土资源部日前下发《关于进一步改进建设用地审查报批工作提高审批效率有关问题的通知》,要求更好地适应经济社会发展需要,进一步改进和规范建设用地审查报批工作,切实提高用地审批效率,增强用地保障能力。

《通知》要求,各地要进一步完善用地审查工作规章制度,健全岗位责任制,将用地审查报批工作纳入绩效考核管理,确保履职尽责履行到位。市、县国土资源主管部门要做好用地组卷报批工作,对申报材料内容的真实性负责;省级国土资源主管部门履行好实质性审查职责,对审查内容和

意见的真实性、合法合规性负责;重点对省级国土资源主管部门的审查内容和意见进行复核性审查,必要时依据有关规定进行实地核实。

《通知》提出,各省(区、市)可以结合本地土地管理基础工作和业务建设情况,从优化程序、简化报批、提高效率出发,因地制宜,合理确定省、市、县各级受理用地报批要求。

《通知》明确,对于已通过部用地预审、项目批准立项并完成初步设计的国家重点建设项目,属于控制工期的单体工程项目,以及工期紧或受季节影响确需动工的其他工程,可申请办理先行用地。

《通知》明确,对于已通过部用地预审、项目批准立项并完成初步设计的国家重点建设项目,属于控制工期的单体工程项目,以及工期紧或受季节影响确需动工的其他工程,可申请办理先行用地。

《通知》明确,对于已通过部用地预审、项目批准立项并完成初步设计的国家重点建设项目,属于控制工期的单体工程项目,以及工期紧或受季节影响确需动工的其他工程,可申请办理先行用地。

《通知》明确,对于已通过部用地预审、项目批准立项并完成初步设计的国家重点建设项目,属于控制工期的单体工程项目,以及工期紧或受季节影响确需动工的其他工程,可申请办理先行用地。

统计局专家称 经济大幅持续下滑可能性不大

□本报记者 陈莹莹

国家统计局中国经济景气监测中心副主任潘建成17日在出席“尼尔森中国消费者360论坛”时表示,当前部分经济先行指数已经开始回升,说明中国经济未来大幅持续下滑的可能性不大。另外,尽管当前的经济增速回落,但是依然处于正常区间。

潘建成认为,近期公布的各项经济数据,同比出现较明显的回落,引起社会公众的担心。但是通过历史数据判断,这样的增长趋势说明经济并没有进入偏冷状态。我们的预警系统并没有发出警告。”潘建成说。

他表示,采购和订货指标具有先行性,领先于经济。这两个指标已经持续几个月回升,与工业增长持续回落形成反差。同时,企业家对未来经济看好,今年一季度企业家的预期景气指数好于去

年四季度。

根据尼尔森最新发布的报告显示,2012年第一季度中国消费者信心指数从上一季度的108上升至110,创2005年以来的历史新高,在接受调查的全球56个国家与地区中位列第四。尼尔森大中华区总裁严旋表示,在全球经济环境复杂的背景下,中国各项主要经济指标仍然维持在合理水平。政府加大对中小企业的信贷扶持,通过政策转型推动国内消费和创造需求,采取措施抑制房地产泡沫,共同影响中国消费者信心指数上扬。

潘建成表示,虽然当前经济增速放缓,但是宏观调控不能轻易放松,因为放松极有可能导致投资过热。他认为,中国消费领域未来的升级方向应该更多在服务领域,包括休闲运动、探险旅游、教育培训、文化消费等。

李扬:企业负债已经超过警戒线

□据新华社电

中国社科院副院长李扬17日说,包括政府债务、企业债务、居民债务在内的中国整体债务水平在全球处于较低水平,但企业债务已经超过警戒线。

李扬在第37届国际证监会组织年会上说,全球来看,各国平均负债水平为百分之两百多,美国和日本很高,而负债水平最高的国家负债率达到500%。社科院最新研究表明,中国负债为168.9%。

这说明中国负债问题不严重,尚在健康范围之内。”李扬说。不过,李扬的研究还发现,中国债务的杠杆率上升非常快,每经历一次危机,中国债务水平就上升一个级别。这次金融危机也不例外。

他透露,目前,中国债务水平还在上升过程中,如果危机延续很长时间,中国债务仍将继续上升。

“虽然中国国家总体债务率不高,但非常值得关注的是,中国企业的债务率是极高的。”李扬说。研究表明,中国企业债务水平为105.4%,在所研究的20多个国

家中是最高的,直逼陷入深度危机的国家,已经超过80%的合适水平很多了。

他分析说,企业过多负债,如果经济在平稳高速增长轨道上运行,就没有问题。但如果经济波动,甚至出现下滑,企业就会还不起债。银行就会有不良资产,这样就会影响到宏观经济。

李扬说,解决债务问题的根本途径是发展资本市场。中国企业负债主要在银行,对资本市场运用不够。但中国资本市场也存在很多问题。

他说,中国股票市场市值很高,上升很快,但与之不称的事实是上市公司数目很少,股票市场为贵族企业服务的,广大企业并没有因股票市场发展而获得好处,让各种中小微企业接近资本市场是很迫切的事情。

他分析说,债券市场总量低、结构不合理也是中国资本市场亟待解决的问题。当前,债券市场总价值占中国非金融总资产的比重在5%以下,非金融公司的债券占比很低,大都是金融机构在自娱自乐,不是为实体经济服务。而且,政府债券规模较大,非金融公司债又过于分散,多头监管严重。

深圳文交所打造 国内首家文化企业上市服务中心

□本报记者 周少杰

深圳文交所与中国电影集团、中国对外文化集团、中国国际电视总公司等多家中央文化企业日前签署进场挂牌交易及投融资对接的战略合作协议,同时启动国有文化产权交易,并鉴证华夏城视网络电视股份有限公司(CUTV)增资扩股。

深圳文交所将构建规范有序的国家级国有文化产权指定业务平台,为国有文化产权转让、增资扩股、改制、股权质押、融资及各类国有文化产权交易等,提供评估、登记、托管、保管、信息发布、交易竞价、结算和交易鉴证等专业服务。

深圳文交所重点打造国内首家文化企业上市服务中心及文化企业股权交易平台,协助各级政府做好文化企业改制及上市的配套服务工作,提供存量转让、增资扩股、私募引进、评估、评级、质押融资、债券发行、融资租赁等专项服务,发挥文交所产权市场信息集聚和融资对接功能,使之成为

文化企业改制、重组、并购及上市的孵化器。

同时,深圳文交所打造的版权业务平台,可同步实现包括版权评估、登记、信息发布、交易结算和交易鉴证等全流程交易服务,还将重点拓展版权项目招商、场内定投基金对接、内容推广和版权保护等功能。

此外,深圳文交所还积极探索开展艺术品银行业务,除权益登记、托管、集保、信息发布、交易结算、鉴证确权等全流程基础服务,还整合信托、质押、保险、租赁、策展、授权经营等系列延伸服务等方式,激活艺术品的流通性与变现性,现已开展针对主流、高端的艺术收藏品物权的挂牌交易及电子动态报价。

深圳文交所日前启用全新的动态文交交易系统,可实现全球范围远程报价、线上线下同步进行、持续交易、实时支付在线结算、一站式全流程多权益电子挂牌和后台数据库留有专用端口对接中央文办监管系统等多项功能。



台股市场信心逐渐建立

台湾“金管会”主委陈裕璋17日表示,与国际相比,昨天台股盘势已稳定,量也逐渐出来。“金管会”并指出,外资在台股汇出,比其他经济体缓和,市场信心已慢慢建立中。

证所税案引发争议,造成台股量缩价跌,陈裕璋昨天首度公开谈论台股。他表示,台股这两天表现跟国际相比,盘势已稳定,成交量前天800多亿元,昨天700多亿元,量已逐渐出来。

“金管会”证期局副局长王咏心表示,台股成交量昨天为778亿元,比4月日均量高,表示

市场信心已慢慢建立中。前阵子外资是大量卖出并汇出,昨天已转为买超,量也状况减缓。

根据“金管会”资料,5月1日到15日,外资净流入金额16亿美元。王咏心表示,这阵子各地外资因欧债问题,陆续汇回资金,其他经济体的外资也呈现汇出,外资在台的汇出量相较而言已算缓和。

王咏心还指出,岛内上市公司营收到4月底比去年同期成长3.49%,股票收益率也优于其他经济体,显示基本面看好。(台湾《经济日报》供本报专稿)