

前海土地难题待解 政企博弈或升温

专家呼吁尽快出台更加细化政策

□本报记者 马庆圆 张莉

在深圳前海这片不足15平方公里的填海海上，一场企业与地方政府之间的角力已进行多年。由于历史原因，前海区域内存在一批拥有大量土地储备的企业。针对土地确权、土地性质改变等问题，前海相关政府部门与企业的谈判一直在进行之中，最终形成何种土地开发模式，牵动着利益相关方的神经。

深圳前海管理局日前正式公布《前海深港现代服务业合作区土地管理改革创新要点 2013-2015》，建立差别化土地供应模式、施行弹性年期、公告出让等土地管理创新措施备受关注。分析人士表示，目前政策细则仍不具体，前海土地难题的最终解决将是各方博弈的结果。对企业而言，土地出让方案背后的开发价值，才是核心利益所在。

政府掌控未出让土地有限

一直以来，前海土地开发面临的主要难题在于现存土地权属问题的处置。资料显示，由于历史原因，前海片区因为靠近港口，有约4.8平方公里的土地划拨给招商局、中集集团和深圳国际三家企业，三者合计占据前海总体面积的三分之一。而从目前前海的规划图看，整体规划区域仅为15平方公里，若剔除一些水廊道、道路及公共绿地等公共基础设施用地，由政府掌控的未出让土地非常有限。这也意味着，前海土地大规模开发建设很难绕开已在前海规划区的“地主”们。

实际上，在前海土地新政出台之前，多家企业已先后通过公告形式公布现有前海土地情况。去年12月12日，中集集团就拥有前海土地情况发布公告称，其全资子公司深圳南方中集集装箱制造有限公司位于深圳南山区蛇口的集装箱生产工厂的土地使用权，因租约到期而重新选址于深圳市南山区前海物流园区。公告显示，中集集团的这块面积为52.42万平方米的工业用地在2007年取得土地权属证书，未来该幅土地是否转为商业用地具有不确定性。

深圳国际2012年中期报告显示，其位于深圳前海湾物流园区、全资拥有的西部物流企业土地面积38万平方米，建筑面积42万平方米，营运面积11.1万平方米。而拥有土地面积最多的招商局，则在更早之前便已经参与到前海的开发建设进程之中。据悉，2003年，深圳市政府与招商局集团签署战略合作协议，政府决定将前海湾3.5平方公里的土地出让，由招商局集团统筹开发。2008年10月18日前海湾保税港区获国务院批复，招商局通过成立招商局保税物流有限公司对保税港区进行整体开发建设运营。

除了上述三大企业之外，还有一部分上市公司也间接进入前海的土地版图之中。资料显示，深赤湾公司与招商局国际合资成立招商局保税物流有限公司，深赤湾持有该公司40%股权，招商局保税物流有限公司在前海湾保税港区内拥有土地约33.8万平方米。

利益难平衡导致谈判陷僵局

用地属性是在前海“有地”的上市公司最为纠结的问题，因为这些地块多数属于工业用地，不能用作商用。而对于土地资源有限的前海政府部门来说，将这些如今仍是工业用地的地块收回则是最好选择。正因如此，政府相关部门多年前就与企业接触，希望收回有关地块。然而，基于前海地块所拥有的增值潜力人所共知。

早在2010年，中集集团主要负责人在年度股东大会上就曾表示，公司在前海的50多万平米土地存在变更使用用途的可能性，政府部门找到上市公司希望收回该地块，但企业更希望自己开发或合作开发。

招商地产高层今年5月27日表示，招商局与当地政府关于前海土地的谈判一直在进行中。因有关协商仍未尘埃落定，招商局更倾向在今年首批前海土地出让后，再对旗下土地作进一步规划。

深圳国际股份有限公司董事会主席高雷在近期公开透露，集团希望在今年年底前完成前海的土地权益确认，并期望这些土地的平均容积率可提升到4至5倍，其中10%至20%的土地将用于酒店及高端公寓等配套基建。

企业对前海区域土地价值及预期较高，既不会轻易退出在前海的地块，又希望与政府谈判形成合理的差价补偿或综合开发方案。分析人士认为，未来在前海的开发需要投入大量资本，前期投入资金、变更土地性质后的土地价值变化、企业损益变化都是各方博弈的重点，各方利益难以平衡也是造成前海土地谈判陷入僵局的重要原因。

有业内人士分析，前海被赋予了类似于当年蛇口的历史使命，但前海与当年的蛇口却有着根本不同，就是前海存在“土地难题”，而当年的蛇口主要由招商局一手打造。当然，前海如果能够以创新的方式顺利解决这一难题，也可以作为一条改革经验。

首批出让土地或不涉及三家企业

按照前海管理局2013年初提出的构想，今年前海将开展27个基础设施工程项目建设，其中新开工项目22个，实现总投资80亿元，预计全年启动400万平方米建筑工程。对于前海而言，解决上述土地的“历史遗留问题”无疑将拓宽前海自身的开发空间，从而顺利推进整体开发进程。

分析人士表示，前海土地难题能否解决，关键在于各大利益主体对谈判方案能否达成一致，但这并非易事。与“涉地”公司期

望的独立开发不同，深圳市政府以及前海管理局管理层多次强调，不愿将前海土地开发房地产化，土地转让并不会成为前海开发的主要模式。根据《深圳特区前海深港现代服务业合作区条例》，前海将按照市场化的运作方式，采用独资、合资、合作、特定项目租赁等多种形式进行开发。

针对未来开发模式，前海在最新出台的土地政策中明确提出，将面向资本实力雄厚、开发经验丰富、综合招商能力强、运营成效明显的企业，探索成片开发、定制开发、带状开发、一级开发等多种开发模式，鼓励和支持企业参与土地开发、招商引资和运营管理。

参与前海土地政策规划的雷奥城市规划公司提交报告建议，前海管理局可以通过国有土地作价出资或入股，与开发商共同组建公司。从最新出台的前海土地创新要点来看，前海通过多项创新措施对土地实行严格的监管控制。

“大前海”概念辐射效应正显现

□本报记者 马庆圆 张莉

尽管利益的博弈仍在继续，但前海开发的大方向已经势不可挡。由于受益于多项先行先试政策，这块填海区域在规划建设之前就受到市场广泛关注，围绕前海开发建设以及可能涉及土地权属处置而受益的上市公司更成为资金关注的重点。

随着前海土地改革的日益临近，土地的市场潜力也被逐渐放大。今年5月，有香港券商以3倍容积率、3万元人民币/平方米对前海拥有土地的三家企业进行估价，总估值高达4700亿元。分析人士指出，在前海及周边有土地和项目并有望参与前海基础设施和土地一级开发的国资企业与上市公司，也有望因前海辐射效应而直接受益。目前，不足15平方公里的前海规划区可谓寸土寸金，无论是投资者还是上市公司都对相关地块的升值潜力寄予厚望。

因为拥有前海规划区内的土地，我们这家公司在市场上的价格已经是当初收购时的近三倍，这还是在前海土地政策尚未出台背景下的价格。”一家公司负责人表示，尽管前海的开发带来了子公司的股权升值，但公

司并不急于通过转让兑现这部分收益，因为公司预计未来前海土地政策落地后，会给企业带来更大的受益空间。

事实上，相关前海“涉地”上市公司大多数已经进行情况说明甚至澄清公告，中集集团称“未来该幅土地是否转为商业用地具有不确定性，尚待政府有关前海规划的最后确定”，广聚能源表示“本公司没有改变广聚亿升土地使用功能的计划”，深赤湾则解释相关地块“不属于储备土地收益，截至目前已改变本开发”。但市场人士认为，在政策细则尚未完善的背景下，上市公司基于目前情况给出澄清公告合规合法。但是，前海开发是一盘“大棋”，并不以上市公司意志为转移。

以广聚能源为例，其全资子公司广聚亿升的7.1万平米土地全部位于前海规划区内，即使公司没有改变土地功能的计划，但前海开发是政府规划，如未来相关规划细则波及到该地块，“上市公司也只能‘被迫’增值。”一位资深市场分析师表示，随着前海开发的推进，这一地块的整体价值都将不断上涨，即便目前多数上市公司拥有的还是工业用

地，其升值空间仍不容小觑。

事实上，为了真正在前海开发中“分一杯羹”，上市公司也在积极探索开发方案。消息人士透露，按照中集集团提出的前海开发初步方案，未来中集拟将前海打造成为具国际竞争力的海洋航运金融中心，并引入中行及建行等金融机构，发展跨境人民币业务。这也对应创新要点中提出的“试行建设项目用地预审和公告出让”，“提高单元规划和专项规划编制水平，深化规划控制要求，实行有条件的‘带设计管理’出让。创新产业用地用房管理，实行‘带管理方案’出让”，令上市公司参与前海开发更具可行性。

此外，值得注意的是，围绕前海开发区为中心的周边区域土地也变得炙手可热，“大前海”概念辐射效应正在显现。据某大型地产公司内部人士透露，现在已经有不少开放商在蛇口港、妈湾区域拿地布局，并将以高端商业、住宅项目为主的“城市综合体”战略作为布局前海周边区域的重点发展方向。“尽管前海内部的开发空间受到严格限制，但前海整体金融中心概念仍然可以发挥磁场效应，吸引企业入驻，这也无疑抬升了前海周边土地的整体价值。”

事实上，为了真正在前海开发中“分一杯羹”，上市公司也在积极探索开发方案。消息人士透露，按照中集集团提出的前海开发初步方案，未来中集拟将前海打造成为具国际竞争力的海洋航运金融中心，并引入中行及建行等金融机构，发展跨境人民币业务。这也对应创新要点中提出的“试行建设项目用地预审和公告出让”，“提高单元规划和专项规划编制水平，深化规划控制要求，实行有条件的‘带设计管理’出让。创新产业用地用房管理，实行‘带管理方案’出让”，令上市公司参与前海开发更具可行性。

此外，值得注意的是，围绕前海开发区为中心的周边区域土地也变得炙手可热，“大前海”概念辐射效应正在显现。据某大型地产公司内部人士透露，现在已经有不少开放商在蛇口港、妈湾区域拿地布局，并将以高端商业、住宅项目为主的“城市综合体”战略作为布局前海周边区域的重点发展方向。“尽管前海内部的开发空间受到严格限制，但前海整体金融中心概念仍然可以发挥磁场效应，吸引企业入驻，这也无疑抬升了前海周边土地的整体价值。”

此外，值得注意的是，围绕前海开发区为中心的周边区域土地也变得炙手可热，“大前海”概念辐射效应正在显现。据某大型地产公司内部人士透露，现在已经有不少开放商在蛇口港、妈湾区域拿地布局，并将以高端商业、住宅项目为主的“城市综合体”战略作为布局前海周边区域的重点发展方向。“尽管前海内部的开发空间受到严格限制，但前海整体金融中心概念仍然可以发挥磁场效应，吸引企业入驻，这也无疑抬升了前海周边土地的整体价值。”

制。创新要点中明确在前海通过招拍挂方式公开出让的土地，原则上不得转让；确需转让的，前海管理局拥有优先回购权，对于拟转让物业，前海管理局也有优先回购权。

前海管理局相关负责人曾公开表示，前海首批土地出让将于今年上半年启动。“前海首批土地出让，与其说是政企博弈达成共识的结果，不如说是博弈明朗化的开端。”一位不愿透露姓名的资深人士表示，前海首批出让土地具有标志性意义，但很可能并不涉及前海“三大地主”，而是本就掌握在政府手中的地块。前海相关配套实施细则尚在制定过程中，这也为涉地企业参与前海建设留下空间。“现在土地市场热度不减，这也意味着越往后拖，前海的地块越值钱，利益越大，政企双方博弈也会越激烈。因此，前海土地改革需要尽快出台更加细化、创新性和操作性更强的政策。”

深圳排放权交易所同时展示了我国首单配额交易，深圳能源集团东部电厂作为卖方，分别出10000吨配额给广东中石油国际事业有限公司和汉能控股集团有限公司，成交价分别为每吨28元和30元，成交额为58万元。据了解，买方广东中石油国际事业有限公司和汉能控股集团有限公司均不是纳入深圳碳交易的控排企

业，而是以市场投资者的身份参与碳市场交易，反映出深圳碳市场正吸引越来越多的投资者，市场将走向成熟。

据深圳排放权交易所当日交易信息显示，针对碳排放配额首个交易日已经完成8笔交易，成交总量为21112吨，成交额613236元，当日最高成交价为32元/吨，当日最低成交价为28元/吨。

在今天的启动仪式上，比亚迪股份有限公司、中兴通讯股份有限公司、伯恩光学(深圳)有限公司、深圳莱宝科技股份(深圳)有限公司、深圳青鸟啤酒朝日有限公司、深圳市深水龙岗水务集团有限公司、深圳能源集团股份有限公司东部电厂等8家企业获得深圳市政府颁发的碳排放配额证书。

深圳排放权交易所同时展示了我国首单配额交易，深圳能源集团东部电厂作为卖方，分别出10000吨配额给广东中石油国际事业有限公司和汉能控股集团有限公司，成交价分别为每吨28元和30元，成交额为58万元。据了解，买方广东中石油国际事业有限公司和汉能控股集团有限公司均不是纳入深圳碳交易的控排企

业，而是以市场投资者的身份参与碳市场交易，反映出深圳碳市场正吸引越来越多的投资者，市场将走向成熟。

据深圳排放权交易所当日交易信息显示，针对碳排放配额首个交易日已经完成8笔交易，成交总量为21112吨，成交额613236元，当日最高成交价为32元/吨，当日最低成交价为28元/吨。

在今天的启动仪式上，比亚迪股份有限公司、中兴通讯股份有限公司、伯恩光学(深圳)有限公司、深圳莱宝科技股份(深圳)有限公司、深圳青鸟啤酒朝日有限公司、深圳市深水龙岗水务集团有限公司、深圳能源集团股份有限公司东部电厂等8家企业获得深圳市政府颁发的碳排放配额证书。

深圳排放权交易所同时展示了我国首单配额交易，深圳能源集团东部电厂作为卖方，分别出10000吨配额给广东中石油国际事业有限公司和汉能控股集团有限公司，成交价分别为每吨28元和30元，成交额为58万元。据了解，买方广东中石油国际事业有限公司和汉能控股集团有限公司均不是纳入深圳碳交易的控排企

深圳市碳排放权交易试点运行 首个交易日完成8笔交易

深圳市碳排放权交易试点启动仪式18日在深圳国际低碳城举行，深圳市碳排放权交易试点正式运行，这是我国首个正式运行的建设迈出关键性的一步。

据深圳排放权交易所当日交易信息显示，针对碳排放配额首个交易日已经完成8笔交易，成交总量为21112吨，成交额613236元，当日最高成交价为32元/吨，当日最低成交价为28元/吨。

在今天的启动仪式上，比亚迪股份有限公司、中兴通讯股份有限公司、伯恩光学(深圳)有限公司、深圳莱宝科技股份(深圳)有限公司、深圳青鸟啤酒朝日有限公司、深圳市深水龙岗水务集团有限公司、深圳能源集团股份有限公司东部电厂等8家企业获得深圳市政府颁发的碳排放配额证书。

深圳排放权交易所同时展示了我国首单配额交易，深圳能源集团东部电厂作为卖方，分别出10000吨配额给广东中石油国际事业有限公司和汉能控股集团有限公司，成交价分别为每吨28元和30元，成交额为58万元。据了解，买方广东中石油国际事业有限公司和汉能控股集团有限公司均不是纳入深圳碳交易的控排企

业，而是以市场投资者的身份参与碳市场交易，反映出深圳碳市场正吸引越来越多的投资者，市场将走向成熟。

据深圳排放权交易所当日交易信息显示，针对碳排放配额首个交易日已经完成8笔交易，成交总量为21112吨，成交额613236元，当日最高成交价为32元/吨，当日最低成交价为28元/吨。

在今天的启动仪式上，比亚迪股份有限公司、中兴通讯股份有限公司、伯恩光学(深圳)有限公司、深圳莱宝科技股份(深圳)有限公司、深圳青鸟啤酒朝日有限公司、深圳市深水龙岗水务集团有限公司、深圳能源集团股份有限公司东部电厂等8家企业获得深圳市政府颁发的碳排放配额证书。

重庆推进企业挂牌全国中小企业股份转让系统

全国中小企业股份转让系统制度规则培训会18日召开，来自重庆市金融办、全国中小企业股份转让系统、中介机构及100余家中小企业等相关负责人参加会议。重庆市金融办主任阮路表示，重庆金融办将加强与全国股转系统合作，支持推动企业挂牌，并进一步加大对企业改制挂牌的财税支持力度，相关政策将在近期出台。据悉，目前重庆市已有近20家企业做好挂牌准备工作。

全国股转系统市场发展部总监孟浩介绍，新的市场制度主要有以下几方面特点，一是公司准入门槛低，挂牌企业不局限于高新技术企业，规范运作的传统行业、新兴业态均可申报，对挂牌公司无财务指标要求；二是挂牌公司股东可突破200人，经证监会核

准成为非上市公众公司；三是交易制度多元化，挂牌公司股票可采取协议转让方式、竞争性传统做市商制度、集合竞价转让等方式进行交易；四是融资制度灵活高效，挂牌公司可采取定向增发、可转债、中小企业私募债等多种融资工具融资；五是挂牌公司综合成本低，挂牌费用远低于上市公司成本；六是投资者队伍稳定，市场以机构投资者为主，自然人投资者为辅，确保投资者具备足够的风险识别和承受能力，自然人投资者要求持有证券类资产市值300万元以上。

中国证券报记者获悉，根据重庆市金融业“十二五”规划，2017年上市公司数量至少达到100家，场外市场挂牌企业数量为300至500家，证券化率达到100%。(周渝)

农行拟发行不超过500亿元二级资本工具

农业银行18日晚披露的董事会公告称，为充实该行二级资本，提高该行资本充足率，该行拟参照市场利率向境内机构投资者发行不超过500亿元的减记型二级资本工具，工具期限不少于5年期。

在2013年一季度中，农行首次依据银监会《商业银行资本管理办法(试行)》的规定披露了资本充足率季度信息。按照该办法计量，截至一季度末，该行并表和未并表资本充足率分别为11.98%、11.96%，并表和未并表核心一级资本充足率分别为9.27%、9.24%。

农业银行A股18日报收2.69元，上涨0.75%；H股平收于3.43港元。(任晓)

台股重回8000点大关

台股昨天上涨18点，重新站上8000点大关，成交量618亿元。部分基金经理人指出，自去年年底爆发基金炒股事件后，基金受益人开始赎回手中基金，再加上指数于5月反弹站上8000点后，原本观望的受益人，也在逢高获利了结或转进其它类型基金，迫使许多投信延续今年初以来卖多买少的操作趋势，由5月迄今的32个交易日中，也不仅仅买超三个交易日。

虽有部分基金经理于美国量化宽松政策的疑虑，近日采取结账以便让绩效提前落袋为安的策略，但在台股指数重回8,000点关卡且全球股市也出现反弹表现之下，使更多投信近日针对中小型股出现拉抬动作。

分析师认为，等到20日美国公布量化宽松政策最新立场，大盘有较明确的多空方向后，才可初步确定是结账派亦或作账派谁将主导盘势走势。

操盘人指出，由于近期盘势动荡，目前台股多空方向也暂不明，跟进投信买进个股，是不错的选股方向。但是仍需留意，一旦投信买盘缩手或转为卖超，就宜获利了结出场。(台湾《经济日报》供本报专稿)

大连证监局:不断提高信息披露透明度

大连证监局18日举办“辖区上市公司投资者关系互动平台开通仪式暨投资者网上集体接待日”活动。此举旨在为辖区上市公司与投资者搭建互动平台、促进沟通交流，进一步深化投资者关系管理工作。

大连证监局局长柳磊表示，全流通市场环境环境下，引导、督促上市公司做好投资者关系管理和保护工作，加强上市公司信息披露监管，始终是监管部门高度重视和全力推行的一项工作。

柳磊介绍，大连地区投资者关系互动平台的建立和首次互动活动，是以大连证监局和大连上市公司协会为主导，借助成熟的网络技术，构建的一个辖区上市公司与投资者日常沟通交流的统一、规范、便捷、高效的网络互动平台。辖区上市公司应充分利用该互动平台，进一步做好投资者关系管理工作，不断强化与投资者日常沟通交流，不断提高信息披露透明度和公司治理水平。(徐光)

业内人士:下半年城投债发行将放缓

行业投向面临调整

融资平台公司偿还的债务本息3618.85亿元中，以财政资金偿还1205.75亿元、占33.32%，举借新债偿还738.93亿元、占20.42%，两项共占53.74%。

中投证券固定收益分析师覃圣尧认为，从这些审计结果看，地方政府借旧还新的现象在一定程度上仍存在，而且在一定的区域和相应级别的政府中应该比较普遍。在当前经济下行、土地市场盘整的态势下，地方政府的收入来源受到极大的考验，因此通过再借款的方式应对即将到期的债务。虽然目前还未披露有还款的债务情况，但是从上述数据表证的情况看，未来地方政府债务的信用风险不容小觑。

另外，高速公路的风险也值得关注。从已披露的数据看，有十个省本级2012年高速公路债务余额比2010年有所增长，增长余额达到2156亿元，增长率为36.88%。在债务规模快速增长的同时，受经济增

速放缓导致货车流量下降，重大节日免收小型客车高速费的影响，高速公路收费开始减收，一些地区的偿债压力较大。北新路桥相关人士介绍，从目前披露的一些数据看，中西部一些新建高速公路的偿债压力、高速公路稳定收益的状况已经发生转变，未来高速公路的建设可能放缓。

城投债发行规模下半年将调整

审计署发布的调查报告在一定程度上也能解释6月份城投债发行放缓的原因。5月份城投债发行规模为876亿元，与上月的886亿元基本持平。但如果考虑到城投债发行在5月一般会季节性走低，今年5月的发行量其实相对略有上升。进入6月以来，城投债的发行规模和速度都有一定幅度的减缓，而且从发行方式看，中票成为主力。

光大证券宏观经济分析师徐

认为，审计署公布的调查结果与6月份以来债券市场的流动性紧张情况，在一定程度上有所切合。目前市场的利率走势高企，这对于城投债而言不是很好的发行窗口，因此，6月份整体的发行规模可能会比5月份有所减少。

对于下半年的城投债发行情况，中债登有关人士表示，城投债的发行规模可能会有所调整，这也与当前城投债的风险类型和经济整体的态势相关。从发行利率的情况看，5月城投债发行票面平均利率由4月的5.7%进一步下降至5.2%，高评级城投债占比提升是发行利率下行的原因之一。但另一方面，收益率下行也说明市场对于城投债需求仍然旺盛，对于城投债的信心没有出现根本变化。从投向来看，城投债行业的构成依然延续交通和建筑工程为主的格局，从整体而言，城投债的发行速度和行业情况将面临确定性调整。

华宝兴业基金管理有限公司关于华宝兴业服务优选股票型证券投资基金增加代销机构的公告

根据华宝兴业基金管理有限公司(以下简称“本公司”)与东北证券股份有限公司(以下简称“东北证券”)签署的《证券投资基金销售代理协议》，本公司自2013年6月19日起增加东北证券为华宝兴业服务优选股票型证券投资基金(基金代码:000124,基金简称:华宝兴业服务股票)的代销机构。投资者可到东北证券的各营业网点办理华宝兴业服务优选股票型证券投资基金的开户和认购及其他相关业务。

投资者可以通过以下途径咨询有关情况:

投资者可以通过以下途径咨询有关情况:

1、长江证券股份有限公司
客服电话:95579或4008-888-999
公司客服电话:www.95579.com

2、华泰证券股份有限公司

华泰柏瑞量化指数增强股票型证券投资基金增加代销机构的公告

华泰柏瑞量化指数增强股票型证券投资基金(简称“华泰柏瑞量化增强股票”)已于2013年6月14日在上海证券报公告于2013年6月19日-2013年7月19日期间发行,根据华泰柏瑞基金管理有限公司与长江证券股份有限公司(以下简称“长江证券”)和华泰证券股份有限公司(以下简称“华泰证券”)签署的《开放式证券投资基金销售代理主协议》及《华泰柏瑞量化指数增强股票型证券投资基金销售代理协议》,华泰证券和长江证券将自2013年6月19日起办理华泰柏瑞量化增强股票基金认购业务。

投资者可以通过以下途径咨询有关情况:

1、长江证券股份有限公司
客服电话:95579或4008-888-999
公司客服电话:www.95579.com

2、华泰证券股份有限公司