代表委员建议楼市行政调控之手该放就放

□本报记者 张敏

“住建部能不能在这个口子上放掉一些审批事项？哪些审批事项是没用的，能不能调查一下，放掉一点？”3月5日，在全国政协经济界别37组讨论会现场，全国政协委员、恒大地产集团董事局主席许家印向住建部发问。在现场的住建部副部长仇保兴未对这个问题做出回应。3月9日，全国政协委员、富力地产总裁张力在小组讨论中表示，房地产是区域性很强的行业，每个地区的情况不一样，政府不能统一划线。此外，全国人大代表、建业地产董事长胡葆森表示，发改委应下放审批权。

在全国两会期间，来自房地产行业的多名代表、委员就行政调控手段提出质疑，建议行政之手在该放之处就放，当务之急是划定政策与市场的边界。目前房地产的市场边界正在逐渐变得清晰。不论是共有产权住房的提出，还是房地产税立法的推进，均有助于厘清市场边界，但效果如何仍需进一步观察。

新华社图片

建议简化行政审批

在3月5日的讨论会上，许家印表示，房地产行业有很多不必要的行政审批项目。以恒大地产去年投资的项目为例，从买地到交楼，再到办房产证，一路下来，有的城市要盖十几个章，有的城市要盖110个章。“这得浪费多少人力、物力？完全可以节省下来”。

“审批过程中还有收费。乱收费的太多。据我们公司去年的统计，各种审批费用占房价成本的11%。最少的地方收37项费用，最多的地方收157项费用。”对于乱收费的情况，他以两个城市收取的“城市规划费”为例，一个城市收50元，另一个城市收500元。

3月9日，张力也在全国政协小组讨论中表示，房地产是区域性很强的行业，每个地区的情况不一样，政府不能统一划线。例如，国家规定90平方米套型必须占住宅开发建设总面积70%以上，这在重庆是可以的，但在广州就不行了。“开发商自己知道什么样的房子受欢迎，自己开发就好了。”

对于如何使房价下降，张力提出的方案一是加大土地供应量，二是让土地自由进入市场。当时在同一会场的发改委副主任杜鹰提问说：“土地都用去盖房了，我们吃什么？”张力回答说，粮食可以从国外购买。张力的观点引发了现场的热议。

3月10日，在全国政协经济界别37组关于房地产规划的讨论中，全国政协委员、中发集团董事局主席、合众人寿董事长、永泰地产董事长戴皓表示，很多东西都用行政执法来代替法律，乱就乱在这儿了。

此外，全国政协委员、林达集团董事长李晓林在全国两会期间建议，在土地一级市场开发中，采用招拍挂的公平竞争机制，赋予非国有房地产企业承担总包或分包的全面平等权利。

全国人大代表、建业地产董事长胡葆森建议发改委下放审批权。“目前省级规划需要国家发改委审批，但发改委有多少精力去审核全国31个省区市的规划？它能够理清楚科学布局吗？”

行政调控难收全功

从“70/90”政策到限购；从暂停房地产企业IPO到设定房价上涨目标，从保障房用地配建制度到高价房限制入市……最近十年来出台的房地产调控手段大多带有浓厚的行政色彩。行政干预的另一种情况是许家印提到的税费负担。在房价的构成中，土地、税费等各项成本占有相当大的比重。胡葆森表示，成本决定商品房的价格，如果土地、劳动力、原材料、银行利息等成本没有下降，房价是无法下降的。

全国政协委员、上海社科院城市与房地产中心主任张泓铭表示，过去十年房地产调控的作用有限，主要是因为正面作用的阶段化和短期化。正面作用大体只能维持两年左右，没有持久地解决市场供求的平衡问题，也没有真正解决房价的稳定问题。房地产调控的问题主要表现在5个方面：需求管理粗略不精细、供给管理粗疏不到位、税收调节单打独斗、金融调节互相矛盾、全国“一刀切”不重视区域特点。

在这种情况下，开发商受到的影响显而易见。一方面，融资渠道的缺乏加上市场环境多变，导致不少中小开发商资金链紧张甚至断裂；另一方面，土地、税费等成本不断压缩房地产商的利润空间。

新提法凸显市场化思路

国务院总理李克强所做的政府工作报告提出，针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。报告提出，做好房地产税立法工作。

对此，多位业内人士表示，政府工作报告对房地产调控的新提法，分类调控、共有产权住房、房地产税均体现出重新划分市场边界的思路。

对于分类调控，仇保兴解释说，能局部调整的，就不要整体调整，调整手段对整体影响越小越好；能够用经济手段调整的，就不要用行政手段调整，行政手段越少越好；能够由城市政府调整的，就不要由中央政府代替，越是基层能够主动调节的，越要纳入基层政府调节。

业内人士表示，这一解释体现了房地产调控逐渐淡化行政手段的趋势。从去年开始，多个城市对“限购”等调控措施进行微调，中央政府并未叫停，而2011年部分城市取消限购后立即被要求恢复。

对于房地产税立法工作，中国证券报记者获悉，未来将对现有的税费进行整合与重组，其目的在于增加持有环节税负、减少消费环节税负，实现税收的平衡。

张泓铭表示，多年来，我国的房地产税收体系严重失调，主要表现有三个方面：税种税目过多过滥、税收链条前重后轻、总体税负过于沉重。有分析认为，房地产税收的调整，体现了市场边界的重构。总体而言，税负减轻将是大方向。

对于“共有产权住房”的提法，北京某上市公司负责人表示，共有产权住房土地在出让环节应让利给购房者，否则协同调节的目的难以实现。以当前北京的自住型商品房用地为例，它仍主要以“捆绑”商品房用地的方式出让，这种成本的转嫁推高了纯商品房土地价格。共有产权住房土地的出让不应沿用这种模式，需在制度设计上予以完善。

周小川：存款保险制度今年有望推出

据媒体报道，中国人民银行行长周小川10日接受媒体采访时表示，存款保险制度今年有望推出。（任晓）

中国政府派出的联合工作组抵达吉隆坡

中国政府派出的以外交部领事司副司长郭少春为团长的联合工作组10日晚抵达马来西亚吉隆坡国际机场。工作组将配合中国驻马来西亚大使馆和马来西亚方面应对马航客机失联事件，并敦促马方加大搜索力度，尽快查明事件真相。（据新华社电）

金融期货行情解读

期指承压下行

昨日股指早盘大幅低开探底，权重板块全线下跌，午后股指跌幅继续扩大，沪指跌破2000点整数关口；经济数据低迷及外盘商品大幅下挫对市场情绪形成负面影响。期指全天呈现单边下跌走势，主力合约IF1403跌幅达3.93%，收报2062.8点，持仓9.29万手，增仓766手。上周超日债违约事件引发市场对信用风险担忧的加剧，风险偏好有所回落，短期股指弱势难改。

受周末出口和通胀数据回落的支撑，国债期货开盘上涨，随后因担忧周二的正回购操作加码，市场谨慎心态犹存，国债期货震荡下行，主力合约TF1406最终收报92.724元，涨0.16%。国债期货三合约成交量共增加129手至2106手，持仓量增加282手至5177手。

（海通期货研究所 许晟洁）

2014-3-10 金融期货交易统计表

沪深300股指期货行情					
	成交量	持仓量	开盘价	收盘价	结算价
IF1403	708496	92864	2121.2	2062.8	2071.0
IF1404	15222	8855	2123.0	2058.6	2067.0
IF1406	28265	23285	2100.0	2054.2	2063.4
IF1409	4318	7870	2120.0	2050.6	2058.6
5年期国债期货行情					
TF1403	66.0	289.0	92.442	92.200	92.214
TF1406	1984.0	4656.0	92.650	92.724	92.702
TF1409	56.0	232.0	93.096	93.166	93.168

沪深300股指期权仿真交易主要合约情况表

合约代码	权利金结算价（点）	涨跌（点）	成交量（手）	成交金额（万元）	持仓量(手)
IO1403-C-2700	21.8	-23.1	2130	1075.7	6439
IO1403-C-2200	48.0	-24.8	948	558.5	1994
IO1403-C-2300	12.9	-14.9	874	119.5	4821
IO1404-C-2100	9.6	-2.0	84	28.0	226
IO1405-C-2350	65.4	42.9	0	0.0	28
IO1406-C-2100	124.7	-2.7	2882	3304.8	2416
IO1409-C-2400	437.7	200.0	33	144.5	574
IO1403-P-2150	150.9	41.3	1371	1392.0	2335
IO1403-P-2200	93.8	38.1	462	375.5	7772
IO1403-P-2100	460.5	23.2	343	1008.2	728
IO1404-P-2050	249.9	99.1	64	88.8	294
IO1405-P-2300	1.3	214.9	0	0.0	27
IO1406-P-2100	125.7	112.7	587	645.0	1142
IO1409-P-2500	259.1	-194.6	59	154.7	157

新三板投资者适当性管理规定或调整

风险相对较低的层次，投资者门槛有望下调

□本报记者 顾鑫

中国证券报记者近日获悉，随着挂牌企业数量的增多，新三板投资者适当性管理有关规定或进行调整，实施差异化安排。业内人士认为，新三板挂牌企业数量年内超过1000家问题不大，为了满足多样化的投资需求，实现市场内部的分层管理提上日程，对应不同层次的市场应当有不同层次的投资者适当性方面的规定，预计下半年可能会看到这方面的调整。

根据全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则（试行），法人机构的注册资本为500万元以上，合伙企业的实缴出资总额为500万元以上，自然人名下前一交易日日终证券类资产市值在500万元以上。业内人士称，新三板市场分层之后，对于风险相对较低的层次，投资者门槛将会相应下调。由于投资者适当性管理的规定是股转系统公司层面的细则，修改起来相对容易。

业内人士表示，实现市场内部的分层管理是新三板今年的一项重点工作，由于不同规模的公司需求和特点不一样，可以实现差异化服务和分类监管，同时可以更好地对接多层次资本市场，发挥好承上启下的作用。

金元证券董事总经理陈永飞：

新三板可引入互联网金融众筹模式

□本报记者 顾鑫

互联网金融的风暴正在波及金融业各领域。对于券商场外市场业务受到的影响，金元证券董事总经理陈永飞近日接受中国证券报记者专访时建议，利用互联网的信息传播以及成本优势，使新三板市场与互联网金融充分结合。场外市场引入众筹模式将是互联网金融对券商投行业务最具影响的革命性趋势。

中国证券报：互联网金融对场外市场有什么影响？场外市场的投行从业人员应如何应对？

陈永飞：目前互联网金融对场外市场的影响主要体现在两个层面：一是在监管部门对资本市场的制度设计层面，拟定针对互联网等高科技企业登陆国内资本市场的制度设计，引导优秀互联网公司通过在场外市场的新三板挂牌，逐步过渡至场内市场上市；二是在场外市场业务一线的实务操作层面，场外市场从业人员要加强对互联网金融的理解，强化自身互联网思维，发掘优质互联网企业客户挂牌新三板。

互联网公司将来会是场外市场的主力军。场外市场的投行从业人员在互联网金融时代，培养自身的互联网思维显得尤为重要。

中国证券报：你对场外市场运用互联网金融思维进行创新有什么设想？

陈永飞：场外市场现阶段主要围绕新三板开展业务，券商的新三板投行业务应以新三板挂牌公司的股票承销为创新突破口，利用互联网的信息传播以及成本优势，使新三板市场与互联网金融充分结合。

新三板企业的股票承销需用互联网的手段，降低由于信息不对称带来的沟通成本，提高股票成交效率。在新三板市场，企业大多科技含量较高且处于初创期或成长期，具有较高的成长性及成长空间，但价值需要经过充分解读与发掘才能体现。投资者若读懂了优质企业，就能掘到金。往往新三板企业定向发行的股票承销因为线下沟通成本过高、沟通时间以及对象有限，导致承销效率低下，好企业得不到市场的认可。因此，新三板企业的股票承销应引入互联网思维，利用互联网线上低成本、市场化的运作模式，使新三板市场的投融资功能得以充分发挥。

互联网金融中的众筹模式适合与场外市场结合。众筹模式主要分非股权众筹和股权众筹两类。非股权众筹大多以服务或商品等非现金或股权作为回报，类似预购。股权众筹的模式是新三板市场可以借鉴的，即用O2O的模式开展新三板企业的股票承销。在众筹平台上，挂牌公司可以将企业的基本信息及融资计划经过众筹网站标准化的格式公布在线上，为广大投资人提供帮助其价值判断的有用信息，低成本、大范围、高效地筛选出一批有明确投资意向的投资人，然后开展线下的落实投资协议及条款、投资者打款验资、券商制作定向发行材料等工作。场外市场引入众筹模式将是互联网金融对券商投行业务最具影响的革命性趋势，可称之为新三板市场的“边缘革命”。

中国证券报：新三板适用的众筹平台与目前国内已有的股权众筹平台有什么区别？

陈永飞：新三板市场与众筹模式的结合与创新将更具活力。首先，新三板企业作为众筹标的，将大大降低潜在的道德风险。新三板挂牌企业作为纳入证监会统一监管下的非上市公众公司，具有较高的规范度及规范意识，且在新三板挂牌期间需受主办券商的持续督导，其人为损害投资者利益的道德风险将大大降低。现在国内已有股权众筹平台上的企业或项目大多处在种子期、初创期，没有经过券商等专业人士的梳理，不规范的程度较高，未来上市的周期较长，不确定性也较大。

其次，新三板企业是拥有A股股票代码的公众公司，且股东人数可突破200人，为潜在投资者提供了投资入股可能以及足够数量的股票交易受让方，是众筹模式的绝佳载体。

最后，新三板企业的融资金额较大，平均单个投资人的投资金额在100万元左右，往往需要有风险识别能力和专业知识的机构投资者作为领头者，从而降低跟投人的投资风险。确定领投投资机构后，通过互联网金融的众筹模式，相信跟投的资金能很快筹集，从而提高新三板市场的投融资效率，也为广大投资人提供参与新三板的投资机会。

信贷投放受限 货币政策难紧

（上接A01版）2月贷款增量下降并非贷款需求减弱，更多是贷存比导致信贷额度不够，因此银行主要压缩了居民贷款（尤其是居民短期贷款和房贷）来保证企业贷款的增长。2月企业中长期贷款规模仍有2905亿元（去年平均水平为1950亿元），并未放缓，甚至需求仍偏强。

2月社会融资总量增长低于预期，主要是非标业务明显压缩。2月除贷款低于预期外，委托贷款和信托贷款均不到1000亿元，明显低于去年平均水平，显示在监管政策未明朗之前，银行出于监管方面而非信用风险方面的考虑主动压缩了非标业务。非标的放缓也十分不利于银行存款的增长。去年股份制银行存款快速上升得益于非标业务派生的存款以及通过非标业务从大型国有银行拉过来的存款。如果非标持续放缓，可能不利于存款的增速。

交通银行金融运行中心认为，前两月新增存款较去年同期大幅降低8339亿元。结构上看，2月居民存款新增仅891亿元，企业存款虽然新增9736亿元，但1、2月累计新增仍较去年同期低6452亿元。所以，虽然从新增绝对量来看，2月存款较1月环比有明显改善，但实际上，特别是，在综合考虑1、2月存款状况后，不难发现假日效应（节前企业集中向员工发放奖金、企业、个人短期理财）不能充分解释存款明显下滑的现象，利率市场化和金融创新是导致存款下降的重要原因。

经济承压 货币难收紧

日前已公布的经济数据均显示国内需求偏弱。2月CPI涨幅降至13个月低位，PPI连续两年负增长、降幅创7个月新高，显示当前总需求偏弱，经济增速放缓。2月人民币贬值走势也引发市场对于今年汇率波动影响流动性的担忧。交通银行金融运行中心认为，在诸多新兴市场资本出现外流的国际背景下，为维护我国跨境资本流动正常有序，央行将保持当前稳健、中性的货币政策。同时，为在短期内保持经济在合理区间运行及保持利率市场稳定，缓解银行流动性压力，央行有可能小幅下调存款准备金率。

业内人士认为，经济下行压力加大，通胀无忧，相对去年下半年，货币政策存在调整的必要。当务之急是稳定市场对于货币市场资金利率的预期，进而影响长期资本市场资金利率，降低社会融资成本，并通过坚定的改革举措来稳定民营资本预期，激发经济活力。

中国证券监督管理委员会行政处罚决定书送达公告

吴寿康：

因你对证券从业人员借他人名义持有、买卖股票的违法行为负有责任，依据《中华人民共和国证券法》的有关规定，我会决定没收你违法所得738,686元，并处以738,686元罚款。因你下落不明，现依法向你公告送达《中国证券监督管理委员会行政处罚决定书》（（2013）77号）。限你在本公告发出之日起60日内，到我会领取决定书（联系人：赵迪，电话010—88061308，传真010—88060140），逾期，即视为送达。如对行政处罚决定不服，你可在决定书送达之日起60日内向我会申请行政复议，也可在决定书送达之日起3个月内直接向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议和诉讼期间，上述决定不停止执行。

中国证券监督管理委员会
2014年3月11日

中国证券监督管理委员会行政处罚决定书送达公告

宋华峰：

因你对证券从业人员持有、买卖股票的违法行为负有责任，依据《中华人民共和国证券法》的有关规定，我会决定没收你违法所得289,801.84元，并处以5万元罚款。因你下落不明，现依法向你公告送达《中国证券监督管理委员会行政处罚决定书》（（2013）78号）。限你在本公告发出之日起60日内，到我会领取决定书（联系人：赵迪，电话010—88061308，传真010—88060140），逾期，即视为送达。如对行政处罚决定不服，你可在决定书送达之日起60日内向我会申请行政复议，也可在决定书送达之日起3个月内直接向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议和诉讼期间，上述决定不停止执行。

中国证券监督管理委员会
2014年3月11日

中国证券监督管理委员会行政处罚决定书送达公告

顾鹏：

因你是顾鹏涉嫌违反证券法律法规案的责任人，依据《中华人民共和国证券法》的有关规定，我会作出《中国证券监督管理委员会行政处罚决定书》（【2014】4号），给予你警告。因其他方式无法送达，现依法向你公告送达《中国证券监督管理委员会行政处罚决定书》（（2014）4号）。自发出本公告之日起60日内，到我会领取本处罚决定（联系人：赵迪，电话010-88061308），逾期，本《行政处罚决定书》即视为送达。如不服本处罚决定，可在本处罚决定送达之日起60日内向中国证券监督管理委员会提出行政复议，也可以在处罚决定送达之日起3个月内直接向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议和诉讼期间，上述决定不停止执行。

中国证券监督管理委员会
2014年3月11日

中国证券监督管理委员会行政处罚事先告知书送达公告

新疆金石置业投资集团有限公司：

因你公司涉嫌非法利用他人账户从事证券交易，依据《中华人民共和国证券法》第二百零八条的规定，我会拟责令你公司改正违法行为，并没收违法所得52,711,429.60元。因其他方式无法送达，我会现依法向你公司公告送达《行政处罚事先告知书》（处罚字（2011）34号）。限你公司在本公告发出之日起60日内，到我会领取事先告知书（联系人：宋佳，电话：010-88061006）。逾期，即视为送达。

就我会拟对你公司实施的行政处罚，你公司享有陈述、申辩和要求听证的权利，你公司提出的事实、理由和证据，经我会复核成立的，我会将予以采纳。如果你公司放弃陈述、申辩和要求听证的权利，我会将按照《行政处罚事先告知书》（处罚字（2011）34号）列明的事实、理由和依据对你公司作出正式的行政处罚决定。

请你们在送达之日起3日内同我会指定联系人（宋佳，电话：010-88061006，传真：010-88061632）联系，书面告知是否要求陈述、申辩及举行听证会，逾期则视为放弃上述权利。

中国证券监督委员会
二〇一四年三月十一日