

# 贾康：财税改革配套方案即将公布

预计年内房地产税环境税无实质性动作

□本报记者 王颖春

财政部财政科学研究所所长贾康在2014中国环保产业高峰论坛上透露，财税改革的配套文件即将公布，预计年内房地产税和环境税都无实质性动作。国务院发展研究中心副主任刘世锦在同一场合表示，中国由高速增长向中高速增长的转换过程还未完成，房地产投资增速下滑到一定程度后，中国经济下行之底也就找到了。此轮地产下行并非是短期周期性拐点，而是长期历史性拐点。

财税改革配套文件将出

据贾康透露，财税改革的一系列配套文件马上就要公布。具体内容包括，推进一系列预算管理改革，提高透明度，实现全口径预算的完整

性。在具体管理形式上，今年要编制三年中期滚动预算，今后将逐步实现全覆盖；其次是中央和地方财税管理体系的调整。从完善立法开始明确事权，把事权和预算操作支出科目打通，形成协同运行可操作的一套事权明细单。而新的预算法通过后，地方自主发债在程序、风险控制、信息披露、信用评级等方面，都将进入一个新的层次。

今年在税制改革方面，将继续推进营改增，争取一年多做到全行业覆盖；其次是营改增之后的地方收入资源税和房地产税有望成为地方税的主力税种。但贾康强调，这一过程将是渐进的。预计新的配套方案将把消费税改革作为重要事项做出部署，使其成为地方收入的主要来源之一。

他透露，今年环境税主要是推进立法，年内

不会有实质性动作。房地产税同样是立法先行，但截至目前房地产税尚未纳入人大立法工作计划，因此年内将不会有实质性动作。

## 地产下行是长期拐点

国务院发展研究中心副主任刘世锦在同一场合表示，中国由高速增长向中高速增长的转换过程还未完成，中国经济下行之底仍未探明。

在他看来，以往中国经济高增长主要由高投资带动。在高投资当中，基础设施、房地产、制造业投资占中国投资的80%—85%。其中，制造业投资是因变量而非自变量，由基础设施投资和房地产投资以及出口带动。

“中国的高投资要下来，通俗解释就是基础设施、房地产和出口三个靴子要落地。”刘世锦说，中国基础设施投资高峰期在2000年左右，近

几年比重逐步降低，出口增速也已经下降，因此唯一尚未落地的靴子就是房地产。这只靴子落地以后，中国经济中高速增长的底基本上也就找到了。

根据国研中心的研究结果，此轮房地产出现的拐点不是短期的周期性拐点，是一个长期的拐点。中国工业化和城市化过程当中，房地产需求的峰值期已经出现，今后将基本上走平甚至逐步回调，预计今后几年房地产投资维持在5%的增速都会很困难，所以房地产已迎来历史性拐点。

刘世锦认为，中国经济如果短期内下滑速度过快，政府还是要采取宏观调控措施。但宏观调控措施的目的是托底。中国目前的需求潜力还是比较大的，问题是相当多需求的潜力受到体制上的约束释放不出来，所以至少有一部分刺激应该和改革结合起来。

# 沪深两市ETF两融余额再创新高

南方A50上周再现大额申购

□本报记者 曹乘瑜 李菁菁

Wind数据显示，上周，ROFII-ETF方面，南方A50再现大额申购，上周共收获1.41亿份的净申购。自7月初至7月18日，南方A50已经有7.05亿份的净申购。

上交所深交所ETF方面，交易所数据显示，融资融券再创新高。截至7月17日，两市ETF总融资余额较前一周再增10亿元，至422.77亿元。ETF总融券余量为3.42亿份。

ETF两融再创新高

沪市ETF总体周融资买入额为23.30亿元，周融券卖出量为12.41亿元，融资余额为375.56亿元，融券余量为1.56亿份。其中，上证50ETF融资余额为137.91亿元，融券余量为3947万份；华泰柏瑞沪深300ETF融资余额为207.03亿元，融券余量为0.95亿份。

深市ETF总体周融资买入额为5.71亿元，融券卖出量为4.71亿份，融资余额为47.21亿

元，融券余量为1.86亿份。其中，深证100ETF融资余额为10.15亿元，融券余量为1.01亿份。

Wind数据显示，A股ETF也有多只出现净申购。上周，易方达深证100ETF和易方达创业板ETF的净申购分别达到2.87亿份和1.56亿份。此外，景顺长城的中证医药卫生ETF、中证TMT150ETF和中证800食品饮料ETF分别获得了6.28亿份、5.94亿份和2.69亿份的净申购。

但华泰柏瑞沪深300ETF被赎回2.35亿份，7月份以来，华泰柏瑞沪深300ETF的净赎回达到4.75亿份。嘉实沪深300ETF前几周虽

然有明显的净申购，上周也被赎回0.59亿份，华夏上证50ETF和南方中证500ETF分别被赎回0.86亿份和0.78亿份。

## 上周A股基金小幅减仓

基金研究机构的数据显示，上周A股基金有小幅减仓。根据万博基金研究中心的数据，截至2014年7月18日，主动型股票方向基金的平均仓位为79.25%，与历史仓位比较来看处于中等偏低水平，其中主动减仓0.13个百分点。

德圣基金研究中心的数据显示，由于近期创业板同时面临政策和中报业绩风险考验，基金经理继续小幅减仓规避股指调整；上周几乎没有加仓基金。虽然蓝筹股略有表现，但在经济转型、制度变革的大背景下，趋势性行情难现，基金经理并未表现出做多热情。

好买基金的数据显示，在行业配置方面，上周机械和轻工制造等板块均呈现加仓态势；电力及公用事业、银行和食品饮料等防御性板块遭受较大幅度减持，反映了公募基金持仓的进攻性有所加强。

# 6月公募基金遭净赎回3558亿份

□本报记者 曹淑彦

额缩水3558亿份，赎回主要源自货币基金。6月份非公募资产环比增长了约90亿元。

截至2014年6月底，我国境内共有基金管理公司93家，其中合资公司48家，内资公司45家；取得公募基金管理资格的证券公司3家；管理资产合计

5124077亿元，其中管理的公募基金规模3611822亿元，非公开募集资产规模1512255亿元。

6月份基金份额缩水主要是因为货币型基金，货币基金遭遇净赎回3276亿份，其次为债券型基金，份额减少了142亿份。

# 上半年青海房地产开发投资同比增41%

青海省统计局提供的最新数据显示，今年上半年，青海完成房地产开发投资120.92亿元，比上年同期增长41.2%，其中住宅投资76.08亿元，增长43.9%；住宅投资中，90平方米以下投资增长62.4%。

今年1月至6月，青海省房地产开发企业房屋施工面积为2165.67万平方米，同比增长14.65%；商品房销售面积124.75万平方米，同比增长5.5%，商品房销售额达65.8亿元，同比增长38%。

1月至6月，这些亿元以上房地产项目累计完成投资114.34亿元、商品房销售额57.66亿元，分别占青海全省房地产投资和商品房销售额的94.6%和87.6%，从投资、房屋施工面积、房屋销售面积等多方面对青海全省房地产开发投资有明显的作用。(骆晓飞)

# 全部关键期限国债31日起开展预发行试点

□本报记者 周松林

3月，上述三部委发布《关于开展国债预发行试点的通知》，明确以7年期国债作为试点品种。9月，上交所和中国结算联合发布《国债预发行(试点)交易及登记结算业务办法》，从2013年10月份开始对每月发行的7年期国债预发行交易进行试点，目前共进行了十期7年期国债的预发行交易试点。总体来看，预发行交易结算机制顺畅，风险控制比较完善，初步显示价格发现功能，为此次全面扩大试点奠定了基础。据了解，目前已有包括银行、证券、保险和基金等多类机构均已参与了国债预发行交易。

据介绍，国债预发行扩大试点涉及各期限履约保证金比例的确定。《国债预发行(试点)交易及登记结算业务办法》规定，履约保证金比例由上交所和中国结算确定并向市场公布。根

据最新发布的《关于关键期限国债开展预发行(试点)交易有关事项的通知》，未来预发行交易履约保证金将按照国债关键期限设置不同的保证金比率，1年期关键期限国债预发行的履约保证金比率为1%，3年期为2%，5年期为3%，7年期为4%，10年期为5%。其中7年期国债预发行保证金比例从原来的10%下调为4%，有利于降低参与国债预发行的成本，提高机构投资者参与国债预发行市场的积极性。

根据财政部发布的关键期限国债的发行计划，8月份以后还将有18期关键期限国债发行，平均每月进行国债预发行交易的券种接近4期，较之原来每月1期的频率大幅增加，国债预发行交易的连续性显著增强，这也有利于提高机构投资者参与国债预发行市场的兴趣。

# 拿地越风光 卖房越艰难 市场低迷 “地王”难解套

□本报记者 张敏

楼市低迷，整个行业都难言乐观，但有一批“操盘”者比任何人都焦急，他们所操盘的，正是曾背负盛名的“地王”项目。

近日，2010年的北京“蔚蓝桥地王”项目，终于取得了预售许可证。但自2012年以来，北京楼市的四个“地王”项目，均因各种原因未能入市销售。这些“地王”虽曾风光一时，如今却受困于低迷的市场环境。分析人士认为，即便这些项目能够入市销售，前景也不容乐观。

在此前的市场下行周期中，曾出现过“地王”项目“中招”的案例。分析指出，尽管北京楼市仍然存在供不应求的大背景，但房地产市场正在告别狂热，趋于冷静。如何从高成本中“解套”，仍然是“地王”和高价地项目面临的难题。

主动减速

今年7月，位于北京蔚蓝桥区域的“保利海德公园”项目获批预售证，预售均价为9.7万元/平方米，为今年新入市住宅的最高单价。至此，酝酿了4年之久的“蔚蓝桥地王”项目终于入市。

该项目预售证的获批，正在使其他的“地王”项目感受到压力。中国证券报记者调查发现，2013年以来，北京楼市的“地王”项目，目前尚无一个入市。

2012年7月11日，中赫置地以总价26亿、单价4.2万元的成本拿下北京万柳地块，成为当时的单价“地王”。项目曾在去年年中和今年年初多次传出入市的消息，但直到如今仍未最终入

市。有分析认为，该项目12万—15万元/平方米的单价水平，使之无法获取预售证。

2013年7月3日，懋源地产以17.7亿元的总价，竞得北京丰台夏家胡同地块，剔除保障房面积后，楼面地价达到4.58万元/平方米，成为北京单价“地王”。据了解，该项目仅仅处于规划设计的前期阶段，尚未动工，入市时间无法确定。

2013年7月24日，中粮地产以23.6亿元总价拿下孙河地块，剔除保障房，商品房部分楼面价高达4.84万元/平方米。但在同区域的其他项目陆续入市后，该项目仍无入市消息传出。项目负责人表示，项目的规划设计尚未完成，入市时间和价格均未确定。

2013年9月4日，融创力压竞争对手，以总价43.24亿元拿下农展馆地块，楼面价折合7.3万元/平方米，成为全国“地王”。据悉，该项目正处于建设阶段，但入市时间和价格均未确定。

分析人士认为，“地王”项目难以入市的主要原因是：一是由于定价太高，无法获批预售证；二是由于市场低迷，企业自发放缓了开发节奏。其中，后者被认为是主要因素。

审慎择时入市

众多“地王”项目之所以主动放慢步伐，很大一部分原因在于北京楼市曾有“前车之鉴”。

2009年12月，远洋地产以48.3亿元的价格拿下亦庄新城“地王”，折合楼面价18000元/平方米。2011年9月，地王项目“远洋天著”正式入市，共推68套房源，拟售均价为40000元—47000元/平方米。但两个月后的11月，项目再推76套房

源，拟售均价为32000元—44000元/平方米，比第一次开盘下调了不少。

尽管如此，项目的成交情况仍然不佳，不仅开盘一个月“零成交”，而且半年之内成交情况尚不足50%。项目的成交价格远低于预售均价，仅比拿地时的楼面价高出8000元/平方米左右，可谓“贴地飞行”。

无独有偶，2010年3月以27500元/平方米单价诞生的“大望京地王”，同样遭遇类似的情形。尽管项目最终售罄，但销售周期过长曾一度给企业带来不小的资金压力。

这两则案例在北京房地产界广为流传。业内人士指出了两点原因：入市时机不佳(恰逢楼市调控后的市场低迷期)、项目定价过高(土地成本较高所致)。

“拿地越风光，卖房越艰难。”北京某知名房地产项目策划人向中国证券报记者表示，市场变化难以预料，项目很难做到准确“踩点”。加之“地王”项目会沉淀大量资金，因为一个高价地项目而拖累企业发展、甚至拖垮企业的现象屡见不鲜。

如今房地产市场的低迷态势，比2011年有过之而无不及。且土地成本比此前两年有大幅提高，使得项目定价愈加高企，难以通过预售审批。该人士指出，最近两年诞生的“地王”项目，面临的市场环境要复杂和艰难得多，审慎入市也是情理之中的选择。

调整或持续

尽管市场低迷，但“保利海德公园”项目的

入市，仍被视为给高端住宅市场带来好消息。多数受访者认为，今年下半年，北京“限价令”开闸将是大概率事件。这也意味着，不少“地王”项目将获得入市的机会。

但对于这些项目的前景，多数业内人士并不乐观。“今明两年，北京豪宅市场有风险。”世联行执行董事刘春岩向中国证券报记者表示，现有的信贷、税收等政策倾向于照顾刚性需求，对高端住宅购房者不利。

刘春岩还认为，近些年来，由于配建制度的存在，北京诞生多宗高价地，同时也加剧了豪宅市场的竞争压力。因此，“除非特别好的地段，否则‘地王’项目的溢价空间很小，销售压力很大。”

仲量联行近日发布的报告也认为，受困于经济增速放缓，高端物业的升值空间有限，不仅上半年成交量低迷，未来一段时间的市场前景也不看好。

近几年来，北京土地市场火热异常。2010年诞生的两宗“地王”，单价均不超过17000元/平方米。但3年之后，“地王”门槛已跃升至7万元/平方米大关。土地成本的提升也推动房价“水涨船高”，并在一定程度上背离了市场购买力。

分析人士认为，年初出现的降价现象，证明北京楼市正在出现自发调整，市场继续上涨的动力不足。且由于市场供应的逐渐增加，供需缺口缩小，使得本轮调整有可能持续较长时间。因此，过去两年诞生的高价地和“地王”项目，将可能受困于低迷的市场环境而难以“解套”。过去曾享有的“地王”光环，甚至可能成为企业的负累。

■ 东北首家  
金融资产交易中心揭牌

辽宁金融资产交易中心日前在沈阳揭牌运营，这也是东北地区成立的首家金融资产交易中心，填补了沈阳在建设东北区域金融中心方面的一项空白。

据悉，辽宁金融资产交易中心是经省政府批准，由辽宁股权交易中心独资发起设立的省级金融资产交易平台，总股本1000万元人民币。交易中心能够为各类金融资产、金融证券化产品提供登记、托管、竞价转让、信息发布、清算交收等服务。其主要功能包括，实现不良金融资产转让交易、帮助小贷公司解决融资需求、促进理财产品二次流转。

在启动当天，来自辽、吉、黑、沪、深等全国多个地区的8大类、703个金融资产产品在辽宁金融资产交易中心上线挂牌交易，交易总额约523亿元。(徐扬)

再审P2P

(上接A01版)

P2P监管

谢平认为，P2P监管的理念和方式与传统金融机构业务监管完全不同，它实际上有点像信息监管。

谢平说：“对这个东西，国内有两个地方可以作为很好的参照。一个是公安部，对网络监管特别有效。还有一个就是国务院信息办，对那些不良信息监管很有效。”

国务院发展研究中心金融研究所所长张承惠认为，对P2P进行合理监管应有六个方面的考虑。首先，对P2P不能像对银行那样进行宏观和微观审慎监管，有资本的要求、存贷比的杠杆要求。说到底，P2P平台是中介平台，而且它利用互联网技术分析和管理风险，同银行的传统管理风险技术是有本质差别的，不能参照银行模式监管P2P行业。

其次要防止欺诈，切实保护金融投资者利益。这是一个核心原则。

第三是反洗钱。防止利用资金池进行违法违规操作。这种监管可能不一定直接对P2P的机构监管，可能是通过跟它合作的第三方机构进行相关监管。

第四是规范。至少有两个方面：一是对P2P公司日常经营指标要有全国统一标准。现在一直没有行业标准，每个公司制定自己的一套规则，或者学其它公司，或者自己从实践中进行摸索，但是就行业健康发展来说应有统一标准。比如违约率用什么样的标准计算，现在不同公司有不同的计算方法，最后不能真实反映每家公司经营状况。二是透明度。

第五是要加强行业自律。最后是要引入商业性的第三方评估。

张承惠说：“对P2P进行系统监管是个系统工程，光靠银监会是做不好的，需行业协会、第三方机构、P2P平台等，一起来规范，使它健康发展。”

金融期货行情解读

期指冲高回落

7月18日沪深300指数低开冲高回落，成交量较前一交易日放大。期指主力合约IF1408收盘报2158.8点，上涨10.8点。股指期货全天成交73.8万手，较前一交易日增加13.6万手，持仓量减少8025手至15万手。申万一级行业