

不动产登记暂行条例明年3月起施行

本报记者 张敏

国务院总理李克强近日签署国务院令,公布《不动产登记暂行条例》,自2015年3月1日起施行。《条例》对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等做出规定。国土部相关人士表示,计划于2015年7月上线试运行不动产登记操作系统软件与信息平台,2016年完善平台并扩大试运行范围,2017年全面运行。

《条例》要求,国土部会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台,确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。国土资源、

公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等不同部门之间要加强不动产登记有关信息互通共享。

《条例》规定了登记簿的登记内容。登记机构设立统一的不动产登记簿,将不动产的自然状况、权属状况、权利限制状况等事项准确、完整、清晰地予以记载。不动产登记机构应当依法将各类登记事项准确、完整、清晰地记载于不动产登记簿。任何人不得损毁不动产登记簿,除依法予以更正外不得修改登记事项。

《条例》按照物权法的有关规定,把登记资料查询人限定在权利人和利害关系人,有关国

家机关可以依法查询、复制与调查处理事项有关的登记资料。查询登记资料要向登记机构说明查询目的,不得将查询获得的资料用于其他目的,未经权利人同意,不得泄露查询资料。

国土资源部政策法规司副司长魏莉华表示,原有的分散登记由于各部门登记方法、技术规程等不一致,容易导致各种不动产权利的重叠、漏登现象。由于不同部门管理和登记,容易导致农林用地、农地用地以及林地用地之间的权属界线不清、权利归属不明确,引发诸多矛盾和纠纷。不动产登记的目的是确定不动产的权利归属,并在登记簿上进行记载公示,从而达到保

护不动产物权的目的。

中金公司分析,在不动产登记之后,房地产的“营改增”和房地产税改革将逐步推进,预计时长1-2年。

中原地产首席分析师张大伟表示,不动产登记是房地产调控从交易环节调控转变到存量环节调控的重要标志性事件,对市场的影响将很大。只有在不动产统一登记后,房产税才可能全面落地。对于普通市民来说,不动产登记条例可能意味着市民拥有房屋情况的“全透明”。(更多报道见中证网专题 <http://www.cs.com.cn/xwzx/xwzt/bdczxtzsgb/>)

国资委:稳妥规范有序发展混合所有制经济

本报记者 刘丽靓

国资委主任张毅22日在中央企业、地方国资委负责人会议上表示,要以壮士断腕的决心,改革完善国有资产监管体制。各级国资委要勇于变革,建立权力清单、责任清单、负面清单,授权一批,下

放一批,收缩一批,移交一批,把该放的坚决放到位,该管的也要管到位。

2015年的工作重点一是准确界定不同国有企业功能,对不同类别国有企业,明确主要特点、发展目标、改革方向,分类推进改革调整,加强分类监管、分类考核。二是稳妥、规范、有序发

展混合所有制经济。坚持因业施策、因企施策,宜独则独、宜控则控、宜参则参,防止大轰大嗡、防止“一混了之”,规范国有资产评估,完善国有资产定价机制,严格操作流程,确保公开透明,切实防止国有资产流失。规范混合所有制企业员工持股,选择部分企业进行试点,在总结经

验基础上稳妥有序开展。三是进一步完善现代企业制度,不断规范董事会建设,强化制度创新,健全协调运作、有效制衡的公司法人治理结构。四是积极推进剥离企业办社会职能和解决历史遗留问题。五是加快推进“四项改革”试点。六是推进薪酬制度改革。

深交所公示上市公司承诺及履行情况

深交所近期开发承诺事项管理系统,向市场公示所有深市公司的承诺及其履行情况。目前深市公司已完成承诺数据的填报,并于12月22日在深交所网站集中披露。深市公司共披露承诺事项12899项,涉及承诺主体17877个。今后,上市公司将持续更新承诺及其履行情况。

深交所相关负责人表示,通过持续披露上市公司及相关承诺的履行情况,有利于增强相关主体履行承诺的责任意识,充分发挥市场监督的作用,提高失信主体的失信成本,强化对失信主体的约束。深交所欢迎投资者、新闻媒体等通过互动易、投资者热线、新闻报道等方式反馈、发表意见。对于违反承诺的情形,深交所将要求责任主体做出解释和说明,从严监管该类失信行为,对于情节严重的,将进行纪律处分。(张莉)

深交所:提升市场一线服务能力

深圳证券交易所日前在深圳举办“会员之家”大讲堂第八期证券公司财富管理培训,来自全国各地近200名营业部骨干员工与国内10多名行业专家进行了深入探讨。本次培训安排了政策规则解读、产品配置及投资策略、经纪人合规管理与投资者适当性、互联网金融、境外成熟市场财富管理精要等课程,组织了“走进交易所”参观活动。

建设“会员之家”是深交所今年贯彻“新国九条”、助推行业转型发展、提升市场一线服务能力的重要举措。下一步,深交所将根据监管转型和行业发展的需要,进一步加大“会员之家”大讲堂的培训力度,及时调整和丰富培训内容与形式,不断扩大覆盖面,满足行业对财富管理培训的迫切需求。(张莉)(相关报道见A16版)

上海力促上市公司履行社会责任

首届中国(上海)上市公司企业社会责任峰会暨《上海上市公司企业社会责任蓝皮书(2015)》系列活动22日在上海启动,将就上市公司企业社会责任实践及信息披露等情况,对206家上市公司进行调研分析,并于明年6月召开峰会发布评价结果。

上海证券交易所副总经理徐明表示,在经济发展新常态下,上市公司履行社会责任的外在压力正逐渐转化为内生动力。上交所将以提高有效性和针对性为目标,督促上市公司进一步提高社会责任报告的披露质量。

上海证监局副局长韩少平对上市公司履行社会责任提出三点建议:切实提高信息披露的质量、不断完善社会管理和内控体系、注重保护股东和合理相关方的合法权益。(万晶)

“改革”再启程

(上接A01版)另一方面,今年以来利率下行和改革提升风险偏好这两大行情主力并未改变,市场未来保持强势格局的基础仍牢固。当然,市场格局可能发生变化,也意味着强势股将发生阶段更迭。分析人士认为,改革主题有望在2014年末重新点燃市场热情。

首先,从市场风格角度看,一方面,目前权重股经过大幅上涨后,开始面临越来越大的获利回吐压力,短期很难继续吸引资金强力关注;另一方面,伴随管理层相关风险警示的出台,小盘股短期内重现炒作浪潮的可能性有限。这意味着,市场风格大概率会转向二线蓝筹股,而二线蓝筹股恰恰是国企改革等改革主题主要构成者。

其次,从上涨逻辑看,在资金利率下行进入整理期后,改革提升风险偏好将在市场上演逻辑中占据更重要位置,这使得改革主题有望受到更多资金关注。值得注意的是,年底、年初历来是政策密集窗口,相关改革主题类股票不会缺乏上涨催化剂。实际上,就在昨日多数个股下跌的背景下,农业板块强劲收红,与“土地改革”等改革预期就关系很大。

最后,从估值角度看,由于前期涨幅有限,大量二线蓝筹股估值仍处于洼地状态,比如,格力电器2014年动态市盈率为81倍,福耀玻璃当前的市盈率为11倍,类似上述典型的低估值二线蓝筹股在市场中大量存在。在权重股抬升出估值空间后,相关二线蓝筹股的股价水平可能在后市跟进,其中不少个股具备混合所有制改革等改革题材。

总体来看,伴随权重股估值向上修复告一段落,以创业板为代表的小盘股估值风险仍待释放的背景下,资金很可能重点撬动估值不高、催化剂显著且上涨逻辑清晰的改革主题,并给市场带来较好的赚钱效应。

上涨5.16% 资金热捧银行板块

本报记者 陈莹莹

22日银行板块上涨5.16%。同花顺数据显示,当天资金净流入排名前十位的个股均为银行股,净流入总额逾百亿元。券商分析人士指出,利率市场化、息差收窄等银行股的负面影响已基本消化,下调存款准备金率、调整存贷比、调整贷款规模管理等有望为银行股的上涨打开空间,银行目前仍具有“估值低+业绩稳”的特征。

多项政策利好可期

分析人士表示,银行板块多项政策利好可期。中国证券报上周独家报道,存贷比指标有望不再作为银行业硬性监管指标,而是作为动态监测指标。业内人士预计,在《商业银行法》修

改完成之前的“过渡期”,相关部门可能再次调整存贷比计算口径。

渤海证券认为,存款保险制度征求意见稿已下发,压制银行股估值的一个长期因素得以释放。银行混合所有制改革、员工持股计划、优先股发行对于提升ROE(资本回报率)有显著帮助,银行股在降息周期中将迎来估值修复行情。中金公司在22日举行的2015宏观策略媒体会上表示,目前阻碍中国宏观政策发挥逆周期操作功能的因素正在逐步消解,2015年货币政策将向逆周期操作的功能回归,预计2015年央行将全面降准4次并降息2次,货币条件将加快放松。

国信证券分析人士认为,存款利率市场化对银行的冲击已基本到位。在存款利率上浮20%的区间内,银行的自主定价空间较充分,全

国超过60%的存款已实现市场化定价。利率市场化进程悄然接近彼岸,大大早于市场预期,这为银行板块的价值回归打开广阔空间。

地方债务曾是压制银行股估值的重要因素。专家和分析人士表示,尽管地方政府债务的清理对于银行业会造成一定影响,但总体而言利大于弊。部分上市银行已开始寻求PPP(政府和社会资本合作模式)中的机会。

料持续获资金关注

Wind数据显示,银行板块最近20个交易日的涨幅达43.26%。华泰证券金融行业分析师罗毅认为,中国股市吸引力提升,银行股作为“高大上”的投资标的将持续吸引增量资金,银行业长期低估值的砝码已移除,较低估值给行业提供逆

袭增长空间,如果错过券商股,就不要继续踏空银行股。

罗毅认为,金融改革加速,银行转型开启,精彩还在后面。行业的高门槛导致上市银行牌照价值凸显,银行股市值的体量使其有能力承接巨量资金。未来银行业焦点不在规模和利润增速,而在于股权治理结构优化、管理效率提升、金融产品服务创新,推进银行业整体市场化和国际化进程。

中信证券银行业分析师朱琰认为,在沪港通背景下,增量资金入市有利于提振A股整体估值水平,利好大盘蓝筹股票。增量资金入市可能首先选择工商银行、建设银行、招商银行等大蓝筹股。海外资金也可能流入香港市场,提升整体市场估值水平,对A股银行股构成支撑。

改革红利引领A股投资

(上接A01版)从改革逻辑理解,电力板块强势上涨是基于改革能够带来发电企业盈利水平和运行效率提升的预期,与此相类似的且更重要的则是国企混合所有制改革。国企引入外部资本,需要公允的定价和充分的信息披露,资本市场是天然有利于推进混改的场所。从混改影响看,国企不再以规模扩张为追求目标,更注重投资效益,这将有利于提升股东回报。具体来看,混改包含多条主线。一是央企层面改革,每一家央企旗下都有多家上市公司,这些公司有望成为混改先锋;二是行业层面改革,如军工科研院所改制的推进将带来大量优质军工资产证券化,相关上市公司业绩和估值提升打开空间;

三是地方层面改革,对应的则是以地方国企为代表的二线蓝筹,某种程度上地方国企推进改革的力度可能更大,因而不排除可能会出现“黑马奔腾”的景象。

土地制度改革的政策铺垫则在加快推进。农地方面,中央深改组会议审议了《关于引导农村土地承包经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》、《积极发展农民股份合作赋予集体资产股份权能改革试点方案》,农地流转原则基本可以概括为明晰所有权、稳定承包权、放活经营权,在这个基础上推进适度规模经营、创新农业经营主体。农民集体性建设用地以及农村宅基地的征收和利用相关的试点方案正在抓紧

制定,出台时间临近。对于A股投资而言,应当从包括土改在内的更广泛的“三农”角度来理解投资机会,一是农业现代化水平提升给农机、种业等行业带来的发展机遇,二是制度变革带来土地资产增值,相关上市公司获得价值重估的机会;三是土改带来的农业经营体制创新有利于提升品牌农资企业的销售业绩。

以存款保险制度的推出为标志,金融体制改革吹响号角。资本市场进一步开放将为A股引入更多源头活水,券商加杠杆空间打开意味着投资者可通过两融手段进一步放大牛市效应,同时也给券商股业绩提升带来机遇。对于金融

机构而言,市场化改革下牌照管制放松势不可

挡,这意味着综合实力较强的金融机构混业经营和业务规模快速扩张在不远的将来会从预期成为现实,除了券商、银行、保险等板块的估值修复还远远没有结束。

改革主题远不止这些,十八届三中全会提出了336项深化改革目标,四中全会提出了180多项对依法治国具有重要意义的改革举措,这些改革的落地意味着明年将迎来政策密集发布的一年,而改革主题的A股投资则会接连不断、异彩纷呈。更重要的是,改革举措的推进带来的改革红利释放将会进一步强化基于改革逻辑的投资行为,推动牛市的进一步发展。

新三板分层管理方案有望明年三季度出炉

(上接A01版)进一步扩大企业的直接融资渠道。

挂牌公司并购重组渐趋活跃。今年以来共计18家挂牌公司涉及重大资产重组事项。这18家公司2013年平均营收增长率和平均净利润增长率分别为39.39%和31.65%,分别高出市场平均水平23.82个和27.57个百分点。8家公司因被上市公司收购终止挂牌或即将终止挂牌。全国股转系统与交易所市场的联动效应初步显现,22家上市公司及其关联方参股或控股了20家挂牌公司。

对于做市转让,隋强表示,截至12月22日,做市转让股票累计达96只,正在办理的申请做市企业17只,做市转让申请的平均审查周期为5个工作日,到今年底,做市股票突破100家已无悬念。

实践表明,做市转让股票做市股票流动性有所提升,市场价格形成机制初步完善,多数做市股票形成了连续的价格曲线。此外,从换手率来看,前三季度换手率分别为1.43%、3.91%和6.74%,合计达到12.08%,第三季度换手率已超过2013年全年换手率水平。10月、11月的换手率达到1.92%和2.42%。

对于推动社会资本投资中小微企业,隋强

表示,全国股转系统为股权投资机构提供了退出渠道和标的池,一批科技型、创业型公司呈现出“小而美”的特征,获得了社会资本的青睐。

目前,近600家挂牌公司前十大股东中有VC/PE机构,超过1000家股权投资基金在市场开户。VC/PE机构通过资金和管理经验的支持助力企业发展,有创投投资的挂牌公司营业收入年均增长32%,明显高于没有创投投资的公司。今年,全国股转系统积极推动消除公募基金、券商资管产品入市障碍。截至11月底,专业投资机构共2463家,较2013年末增长1642%。

2015年推进多项改革

隋强表示,从2015年开始,股转系统将继续以中小微企业的多元化需求为导向,完善市场功能,提升市场服务。一是研究推进市场分层管理。股转系统将秉承“开门办市场”的理念,广泛听取市场参与各方的意见和建议,待方案成熟后,将向全市场征求意见。

二是丰富完善市场交易方式。抓紧完成竞价转让交易系统的开发建设,明确竞价转让的实施条件;大力发展做市业务,除推动券商加大

做市力度外,研究探索PE、VC、资产管理机构等非券商机构参与做市业务的可能性。

三是大力推进市场服务创新。尽快推出优先股、债券等新产品,丰富市场融资工具;启动股转系统指数的编制及相关投资产品的研发工作;推动证券公司开展挂牌股票质押回购业务,研究各类资产证券化产品和风险管理工具;加快市场投融资服务平台的建设。

四是继续完善市场监管体系。着力提升依法治市的能力和素质,打造诚信市场、法治市场,推进规则监管,强化挂牌审查及其他监管信息的公开化,探索推进大数据等技术手段的运用,优化自律管理与行政监管的对接,提升市场监管公信力,促进市场规范发展。

拟推出做市股票指数

对于投资者适当性管理制度调整,隋强表示,中小微企业具有业绩波动大、风险较高的特点,应当严格自然人投资者的准入条件。因此,全国股份转让系统实行了与自身市场定位及企业投资风险相匹配的较为严格的投资者适当性管理制度。实践证明,现行的投资者适当性管理

制度较好地控制了市场风险,有效防范风险外溢,为市场平稳起步和试点扩大至全国提供了保障;专业化的投资者结构为市场的内在稳定和创新发展创造了条件。

近段时间以来,许多主办券商、挂牌公司、投资机构及自然人投资者向全国股份转让系统公司提出:“500万元证券类资产”的准入标准过高,建议适当降低投资者适当性管理标准,以适应市场发展的需要。全国股份转让系统公司高度重视市场的意见和建议,将结合市场的功能定位、服务模式及监管体系进行深入研究。

谈及全国股转系统指数的编制和发布,隋强表示,全国股转公司于2014年5月启动股转系统指数专项工作,目前正根据股转系统指数体系建设整体规划要求,确定主要指数编制与运营管理方案,预计将在2015年1月推出。首批推出的指数将以市场表征功能为核心,兼顾可投资性。考虑到做市股票交易较为活跃,关注度较高,拟同时推出做市股票指数。全国将密切跟踪研究指数运行表现,并根据市场需求研发推出各类规模指数、行业指数等,不断丰富完善全国股转系统指数体系。

其次,从上涨逻辑看,在资金利率下行进入整理期后,改革提升风险偏好将在市场上演逻辑中占据更重要位置,这使得改革主题有望受到更多资金关注。值得注意的是,年底、年初历来是政策密集窗口,相关改革主题类股票不会缺乏上涨催化剂。实际上,就在昨日多数个股下跌的背景下,农业板块强劲收红,与“土地改革”等改革预期就关系很大。

最后,从估值角度看,由于前期涨幅有限,大量二线蓝筹股估值仍处于洼地状态,比如,格力电器2014年动态市盈率为81倍,福耀玻璃当前的市盈率为11倍,类似上述典型的低估值二线蓝筹股在市场中大量存在。在权重股抬升出估值空间后,相关二线蓝筹股的股价水平可能在后市跟进,其中不少个股具备混合所有制改革等改革题材。

其次,从上涨逻辑看,在资金利率下行进入整理期后,改革提升风险偏好将在市场上演逻辑中占据更重要位置,这使得改革主题有望受到更多资金关注。值得注意的是,年底、年初历来是政策密集窗口,相关改革主题类股票不会缺乏上涨催化剂。实际上,就在昨日多数个股下跌的背景下,农业板块强劲收红,与“土地改革”等改革预期就关系很大。

最后,从估值角度看,由于前期涨幅有限,大量二线蓝筹股估值仍处于洼地状态,比如,格力电器2014年动态市盈率为81倍,福耀玻璃当前的市盈率为11倍,类似上述典型的低估值二线蓝筹股在市场中大量存在。在权重股抬升出估值空间后,相关二线蓝筹股的股价水平可能在后市跟进,其中不少个股具备混合所有制改革等改革题材。

总体来看,伴随权重股估值向上修复告一段落,以创业板为代表的小盘股估值风险仍待释放的背景下,资金很可能重点撬动估值不高、催化剂显著且上涨逻辑清晰的改革主题,并给市场带来较好的赚钱效应。

平安证券2015年保险行业年度策略报告

三因素改善持续,利率下行带来机遇

□ 缴文超 投资咨询资格编号 S1060513080002

罗晓娟 一般证券从业资格编号 S1060114080008

网渠道对明年保单销售情况进行梳理,同时对明年产品形态进行了前瞻

性分析。

■ 投资更加注重资产配置

</