

前两月商品房销售额同比下降近16%

房企土地购置面积下降31.7%

□本报记者 张敏

房地产市场今年开局并不乐观。国家统计局11日发布的统计数据显示,1-2月,全国房地产投资、销售、土地购置等多项指标下滑。受节日和周期性调整等多重因素影响,房地产市场进入阶段性的低谷。机构分析称,考虑到传统销售旺季即将到来以及政策层面的扶持,未来房地产市场值得期待。从3月开始,成交量有望明显上升,可能出现久违的“小阳春”。

多项指标下滑

1-2月,全国房地产开发投资8786亿元,同比名义增长10.4%,增速比去年全年回落0.1个百分点;与去年1-2月相比,增速下滑幅度接近50%。1-2月,全国住宅投资5922亿元,增长

9.1%,回落0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.4%。

供应端的其他数据均走低。1-2月,房地产开发企业房屋施工面积增速、房屋新开工面积和房屋竣工面积同比均明显下滑。在土地购置方面,1-2月,全国房地产开发企业土地购置面积2773万平方米,同比下降31.7%;土地成交价款699亿元,下降30.2%。

分析人士指出,近期房地产供应端的颓势体现得较为明显,一方面是由于节日因素的影响,另一方面是整体市场供大于求形势确立,抑制房地产企业的投资热情。

需求方的下滑较明显。1-2月,全国商品房销售面积8764万平方米,同比下降16.3%,其中住宅销售面积下降17.8%。商品房销售额5972亿元,下降15.8%,其中住宅销售额下降16.7%。

机构认为,去年四季度一系列相关政策发布之后,房地产市场的成交量出现明显回升,但需求在年末集中释放后,目前又陷入观望状态,加上春节到来,楼市整体交易量出现明显下滑。

成交量有望复苏

国家统计局数据显示,1-2月,房地产开发企业到位资金21613亿元,同比增长1.6%。同时,整体库存不断攀升。截至2月末,商品房待售面积63922万平方米,比去年末增加1753万平方米。其中,住宅待售面积增加1493万平方米。

历史数据显示,自2012年4月以来,全国商品房库存连续33个月上涨。与最低点相比,近两年多以来,全国商品房整体库存几乎翻倍。按照监管部门的定调,“去库存”将成为未来的主要政策导向。值得注意的是,由于年初以来政策利好不断

释放,未来房地产市场形势颇为看好。2月28日,中国人民银行宣布下调金融机构人民币贷款和存款基准利率各0.25个百分点。调整后,五年以上贷款基准利率下降至5.9%,五年以上个人住房公积金贷款利率下降至4.0%。3月5日,国务院总理李克强在政府工作报告中提出,支持居民自住和改善住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

中金公司的研究报告指出,从逻辑上看,当前经济增速下行,房地产投资增速也在低位徘徊,因此楼市政策放松的概率较高。如果政策放松,则存在一线城市松绑限购、交易环节税收减免、变更首付比例三种可能性。

业内人士指出,考虑到传统销售旺季即将到来以及政策层面的扶持,未来房地产市场值得期待。如果政策层面确实有实质性动作出台,则4、5月的楼市可能再现“小阳春”局面。

2月QFII新开20个A股账户

中国结算公布,2月QFII新开立20个A股账户,沪深两市各10个。这是QFII连续38个月新开立A股账户。截至2月末,QFII开立的A股账户合计857个。(李超)

北京今年将出台国资国企改革实施规划

北京市人民政府近日印发的《2015年市政府工作报告重点工作分工方案》显示,北京今年将出台市属国资国企改革实施规划和配套政策,并提高国有资本证券化率。

根据《方案》,今年要妥善解决国有企业历史遗留问题,推动市属企业与中央企业、中关村高新技术企业合作发展,完善法人治理结构,提高国有资本证券化率;健全国资监管体制,以管资本为主加强国资监管,完善国有企业负责人长效激励和约束机制。(刘丽靓)

中证协开展2015年重点课题研究

中国证券业协会11日表示,为引领证券行业研究,促进研究交流,支持资本市场改革创新,协会拟开展2015年重点课题研究工作,研究主题为“互联网金融背景下的证券业创新发展”,可选择9个研究选题或选题中某一研究方向进行研究,包括互联网证券业务研究、金融衍生品业务研究、私募(柜台)市场与业务相关研究等。(蔡宗琦)

青岛推进财富管理中心建设

青岛证监局日前形成《推进青岛资本市场发展与财富管理中心建设的若干建议》的调研报告,提出7个方面的研判和19条建议,得到山东省省长郭树清及省市领导的重视和批示,将成为青岛证监局探索建立事中事后一线监管新机制、支持地方政府金融创新的重要指引。

报告指出,建设与青岛经济实力相匹配的资本市场尚有较大空间,青岛证监局将支持上市公司顺应新常态实现转型升级,具体包括:通过全面深化国有企业改革,改善上市公司发展的外部环境;切实降低企业税费负担,形成激励创新的政策导向;按照监管转型要求,改进一线监管方式;改善创新驱动发展的政策环境;充分利用好已有的“壳资源”。

报告建议,推动基金业加快发展,内引外联打造“基金宜居城”,助力财富管理中心建设。加快蓝海股权交易中心的发展,首先支持其率先落实5个功能定位,即小微企业培养和规范的园地、小微企业的融资中心、地方政府扶持小微企业各种政策和资金综合运用的平台、资本市场中介服务功能的延伸、市资源的孵化器;其次是坚持挂牌企业属地化原则,利用互联网思维实施“走出去、引进来”信息化发展战略。

报告提出,加快财富管理中心建设,包括:健全证券机构服务业态,支持互联网金融创新;大力扶持与财富管理相关专业服务业;探索以自律管理为主财富管理新业态;抓住上海自贸区 and CEPA 政策推广的先机,务实争取国家给予突破性的、先行先试的政策支持。(钱秋臣 董文杰)

地方债确定万亿置换额度

(上接A01版)

减少期限错配 降低利息成本

全国政协委员、永隆银行董事长马蔚华在其提案中表示,由于地方政府债务清理工作涉及面广、复杂性高、推进缓慢,使得商业银行等债权人面临信息不透明、沟通机制不完善等困难,对政府融资平台后续管控处于政策观望期,不利于存量债务的续作及新建项目的融资。他建议,对于未列入政府负有偿还责任的债务,特别是项目自身运营收入不足以还本付息的,积极引导地方政府通过注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施,提高项目盈利能力,增强偿债能力。银行也可在共同商讨的基础上,通过调整授信期限、还款方式逐步化解存量债务风险,构建良好的银政关系,支持地方重大项目建设。对于政府负有担保和救助责任的债务,建议明确政府有关责任实现的比例、程序,基于契约精神妥善落实政府担保和救助责任。

国泰君安证券研究所首席宏观经济分析师任泽平指出,地方债务替换有利于减少期限错配,降低利息成本。用低息的7至10年期市政债替换高息的3至5年期城投债、短期银行贷款,以及一至二年期的信托。对银行而言,有助于降低银行不良贷款率,但同时也会减少高收益资产,具体哪个影响更大则需要进一步测算。此次债务替换需要相应的地方资产负债表编制、全口径预算管理、透明预算、中期财政规划等制度改革的建立,以解决地方财务软约束问题。

全国政协委员、华夏新供给经济学研究院院长贾康表示,地方债已形成的隐性负债要逐步消化掉,隐性负债很大一部分要置换成比较长期的、低成本的规范债务,这都是预算改革的内容。地方政府发展需要一定的财力支撑。前些年靠融资平台隐性负债作为主要支撑,现在确定了阳光化的地方债的发行,但不会提高至太高水平,局部地区流动性问题需要关注。

互联网金融+多层次资本市场

多方合力完善创业投融资机制

2008—2015年新三板市场市值(单位:亿元)

4.33

5.14

8.05

9.44

8.7

47.62

825.27

2008年2009年2010年2011年2012年2013年2014年2015年

数据来源:Wind资讯

难获得担保,其凭借互联网金融可以通过股权、债权众筹方式获得金融支持。

借力互联网金融、解决企业融资难、为企业提供创业机会得到业内人士的认同。全国人大代表、全国人大财经委副主任委员吴晓灵表示,要建立多层次资本市场,为小微企业在场外市场融资提供便利,P2P为小微企业提供了融资渠道,有了融通的机会就有了创业生产的机会。

中央财经大学教授、互联网金融千人会创始会长黄震认为,解决小微企业融资难不能再走传统路线,当前移动互联、大数据、云计算、即时通讯、全球定位和社交媒体等新技术带来全新革命,需要重新思考和构架小微企业寿命

周期中各个阶段的融资问题。互联网金融可以从六方面发力,包括互联网信用体系建设和风控体系建设、网络借贷、供应链融资和票据融资、众筹与创投、股权与产权交易市场、降低资本市场门槛。

发挥创业板新三板作用

太平洋证券副总裁、中关村新三板学院院长程晓明认为,要大力推进创新创业,更核心有力的力量是资本,要通过资本市场的定价和交易功能来实现由资本承担风险获得收益,从而促进大众大胆创业创新。

《意见》提出,发挥多层次资本市场作用,为创新型企业提供综合金融服务。业内人士认

上交所年报审核推进分行业信披监管

□本报记者 周松林

作为上交所在年报审核中开展分行业信息披露监管的典型案列,刚泰控股11日发布公告,公布上交所的年报审核意见函及答复,重点从黄金经营的各产业链的模式、核心竞争力、信用销售风险、收入存货的季度变化等方面对年报信息进行了补充披露。

随着上市公司2014年年报陆续公布,上交所分行业信息披露监管正在循序推进。与以往偏重财务审核明显不同,今年的年报监管将涉及行业经营模式、经营风险等非财务信息披露纳入了审核重点。上交所人士表示,上交所今年将继续大力推进上市公司监管转型,重点之一就是探索分行业监管,实施分行业信息披露。在年报审核

中,上交所要求审核人员充分了解行业经营情况,从投资者决策需求的角度出发,审核年报信息披露的有效性,增强信息披露的针对性、可比性、简明性、互动性。

刚泰控股2014年实现营业收入47.42亿元,同比增长236.78%;实现归属于上市公司股东的净利润2.51亿元,同比增长180.93%。但上交所关注到,公司属于黄金行业,在过去两年国际金价累计跌幅30%且2014年仍处于低位盘整的背景下,何以实现如此骄人的业绩增长?上交所的年报审核意见函要求公司从投资者角度,补充披露黄金经营的各产业链的模式、核心竞争力、信用销售风险、收入存货的季度变化。针对公司年报“讨论与分析”部分“概念”过多的情况,上交所要求公司作出清晰简明的数量化解读。

同时,上交所针对公司的信用销售风险发出询问。公司解释称,其销售以批发为主,通过延长账期的方式激励批发商,同时建立相应的风险管控制度。公司承认存在回款和票据无法兑付的风险。

业内人士表示,上市公司的公告不应只是财务数字的罗列,而应充分披露公司的经营模式、核心竞争力、行业风险,可以让投资者理解公司的“护城河”,发现经营的“地雷”。上交所的审核函让投资者看到了监管层面强化行业性非财务信息披露的监管导向。

刚泰控股在资本市场相当活跃,积极涉足传媒娱乐等与公司主营完全不同性质的业务,并将拓展互联网创新销售模式及产业链金融业务。对此,上交所正在问询函中予以关

专家称国企改革合并与分拆并行

□本报记者 刘丽靓

2015年是国企全面深化改革关键之年,全国两会的召开以及顶层设计方案出台的预期使国企改革再度成为市场关注的焦点话题。国企改革专家周放生在接受中国证券报记者采访时表示,国企的结构调整未来可能有两个方面的内容,一是为了产业结构的调整而进行合并;二是为了适应分类改革的需要进行分拆,未来以分拆为特征的国企重组可能会跟过去有所不同。

国企上市公司并购潮涌

近期,国企并购重组热潮涌动。WIND数据显示,今年以来,两市共153家国企上市公司因重大事项停牌,多数涉及重大资产重组。

在央企层面,3月10日,中国南车和中国北车发布公告称,股东大会审议通过合并议案。根据两家公司去年12月发布的预案,中国南车将吸收合并中国北车,合并完成后新公司的股本总额增至约272.9亿股。2月3日,中国电力投资集团旗下的上市公司上海电力、吉电股份、东方能源等同时发布公告称,国资委已通知中电投集团启动与国家核电技术公司联合重组的工作。3月3日,广船国际发布公告称,重组交易获证监会核准通过。这是继成飞集成重组被否之后,第一家军工企业重组获证监会通过。

同时,地方国资国企改革也动作频频。3月5日,合肥市国资委控股的上市公司合肥城建、国

风塑业、合肥百货以及参股的上市公司惠而浦、安利股份发布国有股权变更公告。合肥城建大股东合肥国控拟将所持公司股份无偿划转给合肥兴泰控股,兴泰控股为合肥市属金控平台;国风塑业控股股东将划入合肥产业投资控股有限公司;合肥百货二股东拟将所持公司股份无偿划转给大股东合肥建设投资控股集团。3月6日,上海光明食品集团旗下上市公司光明乳业临时停牌,拟公布重大事项。同日,光明食品集团旗下的上海梅林发布公告称,完成董事会换届,现任上海牛奶(集团)有限公司董事长兼总经理的沈伟平成为董事会成员之一,并任上海梅林总裁。此外,光明、建工、上汽等上海国企股权先后划转至国盛和国际集团,百联股份因重大事项停牌,一系列的动作显示上海国企改革进程加快。

上海世诚投资董事总经理陈家琳表示,随着全国两会的召开,国企改革“1+N”的总体方案有望较快落地,国资国企改革的步伐将加快。目前地方已储备了不少项目,只等“发令枪”一响即可起跑。混合所有制改革等各方面的改革将推动国企并购重组,投资机会将层出不穷。

分类改革推动国企分拆

“从目前国企的改革情况来看,将迎来国企并购重组大潮。”中投顾问宏观经济研究员白明鸣表示,国企并购重组是国企改革的重要途径之一,能够优化资源配置,为民营企业留出更大市场空间。分类改革将使国企分拆重组成为新

趋势,随着国企的功能定位更加明确,分拆重组将使国企功能得到较大强化。在重组之后,国企的数量将减少,民营企业将迎来一定投资机遇。

周放生认为,随着改革的推进,未来央企或地方国企会有分拆的任务。过去是把几家企业合在一起,现在则会把一个集团分拆成若干企业。例如,一个集团包括公益、战略、竞争三类业务,需要通过出售、划转、收购等多种方式进行分拆。

对于国企业务的分拆重组,中国社会科学院工业经济研究所课题组近日发布的一份报告认为,应积极研究将电信基础设施和长距离输电、输气管网从企业中剥离出来,组建独立网络运营企业。具体而言,在石油行业,主要是深化中石油和中石化内部重组,通过兼并重组、注入资本金等方式将中海油、中化集团整合成一家新的国家石油公司。在电网行业,主要是实现国家电网公司和南方电网公司的合并,在国家电网公司、区域电网公司与省电网公司之间建立规范的母子公司关系。输配分离后,国家电网公司和区域电网公司经营输电网,配电网划归省电网公司。在民航业,重点培育几家区域性航空运输企业,解决航空支线垄断程度过高的问题,把航油、航材、航信三家企业改造成由各航空运输企业参股的股权多元化的股份有限公司。

白明鸣表示,在国企并购重组之后,需警惕垄断现象,尤其是在能源、电力等行业。在国企并购重组加速的同时,政府应对民营企业加强扶植,防止市场化程度倒退。