

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。

需求方面的下滑较明显。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%。

有机构认为,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,提高国有资产证券化率;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和发展,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很大空间,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、上市资源的孵化器;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的财富管理新业态;抓住上海自贸区和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、沟通机制不完善等问题,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设项目的融资。

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学家任泽平指出,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方

案编制、全口径预算管理、透明预算、中期财政规划等制度建设的建立,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形负债为主支撑,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。

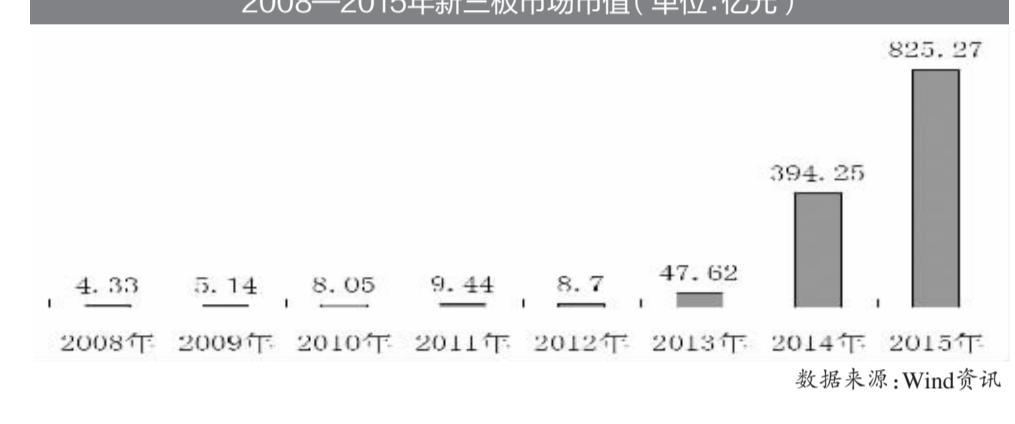
互联网金融+多层次资本市场 多方合力完善创业投融资机制

□本报记者 倪铭娅

国务院办公厅近日印发的《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》提出的一项任务是完善创业投融资机制。科技部部长万钢11日表示,全国活跃的创业投资机构有1000多家,资本总量超过3500亿,互联网的接入超过6.3亿,固网普及率已经达到50%。要采取构建好众创空间、降低创新创业的门槛等措施把大众创业、万众创新的基础和创业者的需求对接起来,推动大众创业。最大量发挥市场配置资源的特性,让市场配置起决定性作用,降低这些创新创业的门槛。业内人士认为,推动大众创业、万众创新一方面要发挥互联网金融在解决企业融资难、融资贵等问题的作用,也要利用资本市场功能,通过资本市场的定价和交易功能帮助大众实现由资本承担风险获得收益的作用,从而促进大众大胆创业创新。

互联网金融可担当“排头兵”

全国政协委员、中国银行监事梅兴保认为,金融业应该为大众创业、万众创新做好金融服务,互联网金融可以在助力大众创业创新方面担当“排头兵”,甚至可以成为受众面最广的金融服务平台。互联网金融应当为实体经济服务,而非“以钱炒钱”,并非仅利用互联网做虚拟资本投资。创新者往往有很好的创意和想法,但由于没有抵押物,在传统金融机构很



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的革命,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、众筹与合投、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

为,多层次资本市场可为大众创业创新提供有力支持。未来随着资本市场改革的推进,创业板和新三板将成为大众创业创新的助推器。

全国人大代表、深圳证券交易所总经理宋丽萍表示,当前正面临一轮新的大众创业、万众创新的大潮,应该加快发展创业板,进一步带动整个社会创新资金链高速的运转。深交所创业板过去五年来取得了一系列成绩,板块特点日益突出,一条集场外市场、PE、VC、政府引导资金、银行等力量支持创新的资金链正在加速形成。从全球来看,深交所创业板已成为除美国纳斯达克之外最成功的创业板市场,主要原因就是因为中国是处于转型阶段的全球第二大经济体,拥有全球少有的庞大的中小科技企业群体,必须抓住机遇,加快发展壮大。

新三板作为中小企业发展的孵化器和推进器,将为大众创业创新提供有力支持。业内人士称,新三板是服务创新、创业、成长型中小微企业发展的重要平台,今年将进一步完善市场分层、投资者适当性管理、转板等方面制度安排,企业挂牌量将继续扩大,交易活跃性将提升。大众创业、万众创新这一新引擎的重要载体是量大面广、吸纳就业多、创新活力强的中小微企业,对整个经济体系而言具有相当大的系统重要性。以新三板为代表的多层次资本市场及创投、风投等投资机构的发展可解决其系统重要性与个体弱势地位的矛盾,为经济发展新引擎更有活力地运转保驾护航。

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例,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。与以往侧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“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理控制制度。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,上交所在问询函中予以关

切,要求公司对报告期内涉及的并购、涉足等市场热点行业的情况,补充披露其具体影响和进展。

分析人士指出,我国股市存在“讲故事、炒概念”的投机现象,这与上市公司信息披露“概念化、故事化”、有针对性的经营分析方面的非财务信息披露不足有关。从2014年年报披露中上交所对荣华实业、刚泰控股等公司的审核公告可以看出,今年年报审核突出关注上市公司是否立足于特定行业,要求对公司发展战略、业务模式、核心竞争力、风险因素等有价值性的非财务信息进行充分和深入的披露。整体上看,加强对非财务信息的披露,有利于提高信息披露的针对性和有效性,增加市场的透明度。

专家称国企改革合并与分拆并行

□本报记者 刘丽靓

(上接A01版)强调注重财政资金使用与运用金融工具相结合,通过基金、PPP等多种形式,多渠道筹措经济建设资金,放大财政资金的使用效益,或旨在通过PPP模式着力解决公共建设资金不足问题。因此,积极的财政政策还需在基础设施建设投资方面做好引导作用,为PPP模式推广营造良好的政策环境和稳定的预期。

其次,财政“腾挪”乏力,货币政策理应继续宽松。由于央行2015年货币政策的主要目标为“稳定总量,优化结构”,预期公开市场基础货币投放,尤其是PSL、MLF等有针对性的定向货币投放将是央行优先选择的货币政策操作,但考虑到融资规模和广义货币增速下滑的压力增加,全面降准操作势在必行。此外,1月PPI仍低位徘徊,实体融资成本仍然偏高,央行还需要多种举措引导利率下行。

但“三期叠加”之下,传统的财政和货币政策刺激作用有限,加快结构化改革才能在提高经济增长的同时,提高经济增长的质量,避免留下刺激后遗症。应简政放权,使市场在资源配置中起决定性作用,加快技术、人力、土地、资本等各类生产要素改革,释放制度红利;更好发挥“有形之手”的引导作用,扩大公共产品、服务的供给,改造传统引擎。加快资本市场改革与发展,从直接融资渠道支持中小企业创新发展,给双引擎加油。

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。

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;合肥百货大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朋鸣表示,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油、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。

白朋鸣表示,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。