

国土部出手抑制地价过快上涨

打击囤地炒地等违法违规行为

□本报记者 韩晓东

国土资源部最新出台的通知指出,近期少数城市部分优质地块出让溢价率偏高,要打击囤地炒地闲置土地等违法违规行为,坚决抑制少数城市地价过快上涨。专家认为,当前房地产调控效果还不稳固,政府将继续遏制房价以及地价过快反弹。从短期来看,房地产领域出台新一轮全面调控措施的可能性不大。

新地王两日内上报

国土部提出,当前国内房地产市场健康运行面临复杂局面,要坚决防范受多种因素驱动的岁末年初供地放量,坚决抑制地价过快上涨。中国土地学会副理事长董黎明认为,近期广州等城市出现了新的“地王”,一定程度上引发了楼市调控效果“反复”的预期。国土部要求各地上报新“地王”,并进一步明确了囤地炒地等行为的处罚措施。如开发商闲置土地、非法转让土地使用权、违背出让合同约定条件开发利用土地等行为,将不得通过竞买资格审查。这些措施应看作今年房地产调控的一部分。

中国土地勘测规划研究院副

总工程师邹晓云认为,未来各地土地拍卖的“地王”将于两日内上报,将在一定程度上抑制地价上涨冲动。但应避免个别地方以抬高底价的方式降低溢价率,因此拍卖底价应根据市场价来衡量。

国土部规定,未完成2010年保障性住房建设用地供应任务,保障性住房、棚户区改造住房、中小套型普通商品住房“三类用地”供应总量未达到住房用地供应总量70%的市县,年底前不得出让大型高档商品住宅用地。对此董黎明认为,这意味着保障房以及普通商品房供地的优先地位得到进一步明确。

邹晓云认为,国土部出台的新政策将促进“三类用地”的供应,对于地价上涨有一定的抑制作用。但也应警惕出现另外一种可能,即商品住宅用地供不应求,反而推高价格。

多渠道抑制地价

董黎明认为,除了开发商环节,国土部新规进一步明确了地方政府平抑地价的责任。除了及时上报“地王”外,及时撤销超面积出让、捆绑出让、“毛地”出让、住宅用地容积率小于1等出让行为,也有助于平抑地价和巩固调控效果。

对于未来地价走势,邹晓云认为,短期来看,在国家一系列的调控政策影响下,地价不会出现明显的走强,但这种趋势能持续多久,目前还很难讲。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为,今年我国东、中部的一些一二线城市地价涨幅较大,尤其是“国五条”出台后,土地价格上涨幅度超过了房价。未

来国内地价仍有较大可能创出新高,相关部门应规范市场秩序,加强查处力度。但从短期来看,中央可能暂时不会启动新一轮的房地产全面调控。

业内人士担忧地王频现推高房价

□本报记者 王锦

国土部19日晚发出通知,要求各地坚决抑制地价过快上涨趋势。业内人士认为,此举相当及时,因为最近一些地方的土地市场再次上演疯狂。12月以来,一线城市也好,二三线城市也罢,单价或总价“地王”频出,在“地王”的刺激下土地价格进一步走高。

业内指出,一方面各大房企提前完成本年度销售任务,现金充裕,另一方面开发企业看好来年,急需扩充项目。但“地王”频出也使业内人士担忧未来房价被进一步推高,进而招致更严厉调控。

据中国指数研究院数据信息中心监测显示,刚刚过去的12月第三周,土地市场迎来新一轮交易高峰,监测的20个主要城市住宅用地

放量入市,成交量创周新高。

12月16日,广州白云新城3块住宅用地和一块商业用地出让,保利地产以35亿元的价格拍得其中两幅住宅用地,再度刷新广州单价“地王”纪录。其竞得的AB2907008-2住宅地块,总价高达11亿元,折合楼面地价20605元/平方米,溢价接近2倍。这也是广州有史以来住宅楼面地价首破“两万”大关。

12月16日,深圳龙岗区成交今年第六宗住宅用地,楼面地价6313元/平方米,也是迄今为止深圳今年成交价最高的住宅用地。

12月7日,位于北京CBD“金十字”的中服地块进入第二阶段评标,6宗地最高报价总和为238.29亿元,这将成为北京史上最高的总价“地王”。

土地市场的疯狂状态同样出

现在二三线城市。据中国指数研究院的数据,二线城市上周土地推出量再创新高,推出土地209宗,推出面积1402万平方米。

值得注意的是,继12月15日昆明教场北路67号、北郊下马村的4宗城镇住宅用地,云南金实力房地产开发经营有限公司拍出18.42亿元的高价之后;12月18日,苏宁环球(000718)以12.9亿元击败云南城投拿下五华区如安街46.07亩金融用地,以2800万/亩刷新土地单价的历史纪录。

此外,12月以来,郑州、武汉、南昌等城市也产生了新的“地王”。业内认为,二三线城市已经成为未来开发商重点布局的市场,地王纪录的不断被刷新,背后隐藏的是开发企业对后市预期的高度看好,但不断出现的地王也加剧了房地产市场泡沫。

央行将进一步降低农村金融市场准入门槛

中国人民银行行长助理金琦19日表示,“十二五”期间,可进一步降低农村金融市场准入门槛,支持农村金融机构深化改革,进一步推进农村利率市场化进程。

在中国县域经济发展高层论坛上,金琦表示,“十二五”期间,拓宽社会资金进入农村金融市场路径,提高农村金融市场民间资本投资比例。

金琦表示,“十二五”期间,在农村信用社改革方面,主要是保持农村信用社(市)法人地位总体稳定的前提下,将农村信用社建成社区性地方金融机构。提高农村信用社资本质量,增强农村信用社资本实力,督促农村信用社加强增资扩股,逐步消化资格

股、扩大投资股,规范现有股东(社员)及其关联企业贷款行为。

她说,在中国农业银行改革方面,继续进行“三农金融事业部”改革试点。按照突出重点、量力而行、有限目标、扎实推进的思路,探索完善“三农金融事业部”管理体制和经营机制。

金琦指出,“十二五”期间,将进一步推进农村利率市场化进程。可强化农村信用社信贷自主定价权,鼓励在风险可控前提下发放低成本农村贷款。引导农村金融机构理性确定金融产品价格,维护资金价格竞争秩序。对农村金融机构贷款定价及利率风险防范机制进行评估,以推进利率市场化稳健运行。(任晓)

刘明康表示银行业2%左右不良贷款率比较合理

□本报记者 张朝晖

中国银监会主席刘明康日前接受媒体采访时表示,在银监会实施更严格的风险分析和监管后,如果把融资平台、房地产、产业结构调整等因素加进来,估计银行业不良贷款率将上升至2%。作为一个发展中国家,2个百分点左右的不良贷款率是比较真实的和合理的。”

银监会数据显示,截至9月末,我国境内商业银行不良贷款余额4354.2亿元,比年初减少619.1亿元;不良贷款率1.20%,比年初下降0.38个百分点。

刘明康表示,对中国这样一个高速增长的经济体,信贷风险仍非常大,中国银行业最大风险是地方融资平台风险。

刘明康说,银行房地产贷款的

主要风险仍来自于地方融资平台和土地储备中心。房地产贷款风险不在于开发商,更不在于按揭贷款本身。按揭贷款风险较小,开发商贷款有风险,但是银行通过名单式管理已对开发商进行优选。刘明康表示:目前最担心的是土地储备中心贷款。还有就是产能过剩风险。”

刘明康指出,银监会要求商业银行对信贷风险进行更为审慎、严格的管理,确保个人和企业正常贷款需求得到满足,特别是确保在建、续建项目,不能出现“半拉子”项目,确保企业正常流动资金、个人贷款需求及其他日常金融服务不受影响。

他透露,目前一般银行能保持约2%的利差,即使拨备覆盖率提高到200%还有利润。2010年,银行业税后利润将超过7000亿元。

他说,今年年初,银监会提高对

商业银行最低资本金要求,大型银行为11.5%,小型银行为10%。这一标准没有高于国际银行业和中国银行业实际水平,是不能后退的底线。

刘明康认为,中国银行业现阶段不适合搞资产证券化。但允许银行将不良资产转让给资产管理公司,银行之间可转让资产。银监会和财政部刚拟了一个文件,银行不良资产可继续出售给四大资产管理公司及社会上合格的资产管理公司。银行可将资产打包卖给另外一家银行,但必须通知借款人,“洗净”转让,不能有回购条款。该文件明确,不能通过卖资产来规避监管对规模的控制,禁止监管套利的假信合作;贷款可在银行间转让,但必须征得借款人同意;在银团贷款转让时,除非在银团当中的其他成员放弃优先购买并同意转让的情况下,才可转让给第三方。

央企分红权激励试点 探路股权激励

消息人士日前透露,央企分红权激励试点范围和方式都将扩大。分析人士指出,这意味着被叫停两年的央企股权激励制度将以新的模式和前所未有的力度展开进一步的探索。分红权激励是股权激励的演练和彩排。

2006年,国资委在国有控股上市公司中试行股权激励。因操作不规范,出现实施条件界定不严等问题。该制度在2008年被叫停。前任国资委主任李荣融在接受媒体记者采访时曾表示:股权激励是市场经济中行之有效的一种激励方

式,但股权激励是一把“双刃剑”,在我国市场经济还很不完善的条件下引入股权激励的方式,需要谨慎从事,发挥其积极作用,避免其负面影响。”

上海天强管理咨询公司总经理祝波善指出,国有企业设定长期奖励和约束机制,可从分红权激励入手,在企业各方面条件成熟时过渡到股权激励。如何设定明确的制度细则,规范奖励的方式、范围、标准及后期考核,是避免股权激励负面影响的做法之一。(周婷)

工行完善公司治理 提升核心竞争力

中国证券报记者日前获悉,在2日揭晓的香港2010年度公司管治卓越奖评选中,中国工商银行获评已连续空缺两届的“公司管治卓越奖大奖”,成为该奖项自创立以来第一家获此奖项的上市公司,标志着工行的公司治理在香港上市公司中已处于领先水平。

香港公司管治卓越奖评选由香港上市公司商会主办,是香港最具影响力和公信力的公司治理类奖项,自2007年开始每年评选一次,至今已连续举办四次。该奖分为恒生指数成份股公司、非恒生指数成份

股公司、创业板公司3个板块,向从每个板块各选出的3家公司颁发单项奖,视情况从前述三类奖项的获奖公司中选出1家公司作为公司管治卓越奖大奖得主。2008年度、2009年度该奖项均为空缺。今年评委会在授予工行恒生指数成份股公司板块公司管治卓越奖单项奖的同时,决定将已连续空缺两届的公司管治卓越奖大奖授予工行。

工行公司治理的经验和做法得到同业和资本市场充分肯定,连续荣获境内外多个公司治理权威奖项。11月30日,工行荣膺香港会计师公会颁发的“2010年最佳企业管治资料披露大奖”H股上市公司板块“白金奖”。12月18日,在上交所举办的“中国公司治理专项奖”评选中,工行成为唯一获得“董事会奖”的上市银行。

工行相关负责人表示,近年来,工行注重通过加强公司治理和改进内部控制管理应对各类不确定因素和风险挑战,努力增强竞争发展能力,实现资产质量稳定和盈利可持续增长,提升核心竞争力。

首先,不断完善公司治理机制。工行将加强董事会及辖下各专门委员会建设作为重要内容。从事银行经营和管理工作的独立董事和非执行董事普遍具有丰富的金融、经济方面工作经历。该行积极

探索制定系统的董事职业培训计划,提高董事会成员履职能力。该行董事会中独立董事数目超过三分之一,结构设计有利于保护中小投资者利益。董事会下设6个专门委员会,大部分专门委员会中独董占比均超过1/2且由独立董事担任主席。为辅助董事会专门委员会有效开展工作,公司建立专门委员会工作组制度,进一步增强董事会专门委员会与管理层及相关部门沟通交流。

在此基础上,工行构建起董事会、监事会和管理层之间决策科学、执行有力、监督有效、运行稳健的工作机制。在国内上市公司中率先制定董事监事及高级管理人员持有及变动本公司股份管理办法、董事候选人推荐与提名规则等公司治理规范文件。

其次,加强内控和风险管理水平,保证资产质量稳定和各类风险可控。工行将国别风险、集中度风险、资产证券化风险、流动性风险、银行账户风险、声誉风险、战略风险等一并纳入风险管理框架;编制年度风险限额管理方案,充分发挥限额对风险的控制作用;实现对境内分行风险管理情况动态评价,规范境外分行及附属机构风险报告工作,完善集团全面风险管理机制。工行积极推进巴塞尔新资本协议实施,加快信用风险内部评级法、市场风险内部模型法、操作风险高级计量法、内部资本充足评估程序等项目的建设应用,成为国内首家将信用压力测试系统正式应用于风险管理流程的银行。

工行重视维护股东利益,积极履行社会责任。自上市以来,工行坚持选择北京和香港两地同步连线召开年度股东大会,从去年开始提供网络投票方式为中小股东参与股东大会提供便利,在股东大会议事规则中规定选举董事、监事可实行累积投票制,允许单独或合计持股1%以上股东提名独立董事候选人。(任晓)

开展投顾业务券商应提供风险揭示书

证券业协会20日公布的《证券投资顾问业务风险揭示书必备条款》要求,开展证券投资顾问业务的证券公司、证券投资咨询机构未来应向投资者提供《证券投资顾问业务风险揭示书》,充分揭示接受证券投资顾问服务中存在的风险。这一规定自2010年1月1日起施行。上述规定要求,揭示书应以书面或电子文件形式,由投资者签收确认,并由证券公司、证券投资咨询机构归入证券投资顾问业务档案保存。揭示书的内容包括了解提供服务的证券公司、证券投资咨询机构是否具备证券投资咨询业务资格等。(蔡宗琦)

中注协要求 审慎对待创业板公司年报审计

中国注册会计师协会20日消息,该协会日前发出通知,要求各会计师事务所做好上市公司2010年度财务报表审计工作,审慎应对创业板公司审计等疑难事项。通知称,对创业板公司审计要重点关注:刚上市业绩就发生重大变化的公司;外部环境(尤其是经济、技术、市场环境)变化对公司经营的现实与潜在影响;收入质量及主营业务盈利状况;公司业绩压力及由此可能带来的影响(如管理层舞弊);关联方关系及重大关联方交易;公司技术风险。(朱宇)

三新股22日登陆创业板

深交所发布公告,三只新股将于22日登陆创业板。江门量子高科生物股份有限公司人民币普通股股份总数为67,000,000股。证券简称为“量子高科”,证券代码为“300149”。

北京世纪瑞尔技术股份有限公司人民币普通股股份总数为135,000,000股。证券简称为“世纪瑞尔”,证券代码为“300150”。

深圳市昌红模具科技股份有限公司人民币普通股股份总数为67,000,000股。证券简称为“昌红科技”,证券代码为“300151”。(杜雅文)

深交所京举办 投资者体验主题活动日

根据中国资本市场二十周年成就展安排,深圳证券交易所17日举办“模拟交易体验和风险知识普及”主题活动日。来自安信证券北京营业部的投资者和一批在校大学生参观成就展并参加了活动。深交所设立有奖问答和模拟交易等多种形式让观众参与其中,在亲身体验和实际操作的同时,了解更多的证券知识,将投资者教育贯穿于整个主题活动日之中。(杜雅文)

青岛市举行 纪念资本市场二十周年座谈会

青岛证监局、青岛市金融办、青岛发改委、青岛证券期货业协会20日共同主办青岛市纪念资本市场二十周年座谈会。青岛市政府有关负责人表示,“十二五”期间,将争取在企业上市数量、融资额及多层次资本市场建设方面,走在全国同类城市前列。在具体工作上,一是要以明年上报材料的企业为重点,创新服务理念,提高服务质量;二是以营造优越政策环境为切入点,进一步完善政府支持体系;三是深入调研,挖掘和培育上市资源;四是通过争取“新三板”国家试点,积极支持高新区高新企业壮大规模。

青岛证监局局长姜岩表示,将坚持持续性、有效性监管理念,加强证券和期货机构综合治理,切实化解风险,提高规范运作水平和核心竞争力;坚持以完善市场基础制度和运行机制改革为重点,加强上市公司专项治理;坚持“寓服务于监管之中”,促进辖区资本市场持续健康发展,培育和推进企业上市;坚持规范与发展并重理念,以创新的思路稳步发展辖区资本市场,强化服务实体经济功能。(康书伟)

吉林庆祝资本市场二十周年

吉林证监局19日联合吉林省证券业协会在长春市人民艺术剧场隆重举办庆祝吉林辖区资本市场20周年文艺汇演。本次文艺汇演成功举办为吉林辖区资本市场二十周年纪念系列活动“画上圆满句号”。

吉林省政府、长春市政府及中国证监会、资本市场二十周年纪念活动”筹备办公室、省金融办、省证监局等单位领导和辖区上市公司、证券经营机构和期货经营机构代表共700余人到现场观看演出。(马越)

中国证券监督管理委员会 行政处罚决定书送达公告

北京北方银通房地产开发有限公司、石亚君:

我会查明,2003年9月至2009年3月期间,北京北方银通房地产开发有限公司(以下简称银通房产)非法利用在联讯证券北京外馆东街证券营业部他人账户从事证券交易,获利18,913,869.22元。依据1999年7月1日起施行的《中华人民共和国证券法》第一百九十条和2006年1月1日起施行的《中华人民共和国证券法》第二百零八条的规定,我会决定:责令银通房产改正违法行为,没收其违法所得18,913,869.22元,并处以18,913,869.22元罚款;对作为银通房产违法行为直接负责主管人员的公司董事长、法定代表人石亚君给予警告,并处以3万元罚款。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》(2010)41号。限你人在本公告发出之日起60日内,到我会领取行政处罚决定书(联系人:赵静,电话010-88061006,传真010-88060140),逾期,即视为送达。

如不服以上处罚决定,你可在处罚决定送达之日起60日内向中国证券监督管理委员会申请行政复议,也可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
二〇一〇年十二月二十一日

**ABLESYS 安信胜**

新年豪礼三重奏

一重礼: 免费体验有豪礼, 有机会获取代金券 最高价值2588元

二重礼: 购买软件有惊喜, 延期三个月服务费 最高价值1070元

三重礼: 投资赢利我帮您, 成交即赠投资宝典《和趋势在一起》

= 3658元 祝您一年365天, 天天发

活动时间: 2010年12月25日-2011年1月18日 年末豪礼, 惊喜连连, 机不可失, 马上报名吧!

咨询热线: 400-670-6686

网 址: <http://www.ablesys.com.cn/2011>

美国安信胜软件公司成立于1994年, 是一家全球领先的金融软件和网络服务提供商, 1995年起, 成为美国商品期货交易委员会(CFTC)注册的CTA商品期货交易顾问, AbleTrend和趋势交易软件16年畅销全球60多个国家和地区。



★明确红买蓝卖和持有信号, 使你交易更自信

★久经考验的STM、T1、T2等多项独创专利指标

★支撑位、压力位一目了然

★自动预警功能, 风险可控, 自动跟踪买卖时机

★一套软件同时满足股票、期货和外汇等交易市场

和趋势软件已经成为当今最受交易者欢迎的交易软件之一。

—“威廉指标”创始人: 拉里·威廉姆斯 隆重推荐—

安信胜(杭州)软件科技有限公司

本次活动解释权归 安信胜(杭州)软件科技有限公司所有

购买优惠代码: 721221