

# 房地产税立法进程或慢于预期

## 地方房产税改革试点料先行

□本报记者 张敏

中国证券报记者获悉，尽管外界的期待较高，但房地产税立法的进程可能慢于外界预期。虽然房地产税的法律草案最快有望2014年上报国务院，但经过征求意见、全国人大审议等程序，最终出台可能需要两年甚至更长时间。

不过，在立法层面破局之前，主管部门可能以试点先行的方式推进改革。在重庆、上海率先启动房产税改革试点之后，其他一些城市陆续推出试点方案，部分城市的方案已较为成熟，不排除在今年启动试点的可能。

### 税费需清理合并

房地产税与房产税并非同一概念。中国房地产业协会副会长兼秘书长朱中一表示，房产税涵盖房地产各个环节的税收，房产税只是其中一种。全国工商联房地产商会执行会长、华远集团董事长任志强曾表示，房地产企业需缴纳的各种税多达27种，各种费用多达上百种，包

括土地出让金以及税费在内的成本占房价的70%左右甚至更高。

朱中一认为，要推动房地产税制改革，首先需合并现行的税费。当前我国房地产税费繁多，税制结构不尽合理，存在交易环节税重、持有环节税轻的现象。作为持有环节的重要税种，房产税试点的扩围是推进房地产税制改革的重要步骤。“有的税费该清理的清理，该合并的合并，应按照‘减税制、宽基低税率、严征管’的原则来清理、合并。”

近期召开的全国财政工作会议指出，财政部已将房地产税立法作为2014年的重点工作之一。此前，主管部门已从清理合并现有的税费开始着手开展具体工作。专家认为，房地产税费的清理并非易事，除合并重复的税种外，还需对新税种设置税基和税率，完成这些工作并付诸实践恐需时日。

### 住房信息联网尚有阻力

在技术层面上，目前全国70个大中城市的个人住房信息系统已初步建立，但尚未全部实

现联网。个人信息系统的联网不仅可查询房屋信息并实现税收调节，有助于房地产税制改革的推进，对于差别化信贷政策的实施具有重要价值。该项工作的技术门槛不高，因此在决策部门有观点认为房地产税立法的时机已成熟。

相关人士表示，在个人住房信息系统的建立过程中，有两个技术环节需要完善。首先，我国房屋普查系统建立较晚，大量2006年之前的房屋未纳入统计，且不少房屋权属关系复杂。对于这部分房屋，需要花费一定的时间实现系统全部覆盖。其次，户籍制度改革的推进会使大量房屋的权属关系复杂化，要花费精力厘清这种关系并实现系统同步更新。

与技术环节相比，真正的阻力来自地方政府。分析人士认为，由于触及部分群体的利益以及对地方卖地收入的间接影响，在个人住房信息系统联网的过程中，一些地方政府缺乏积极性，导致系统的完善速度低于预期，在一定程度上可能成为房地产税立法的障碍。

### 房产税试点或先行推进

与房产税试点不同，作为一项新法律，房地产税立法需按照正常的立法程序进行。相关人士称，由于外界期待较高，预计该项法律的草案最快可在2014年上报至国务院。由于房地产税涉及较多层面，改革路径复杂，未来法律的征求意见阶段可能经历较长时间，再经过全国人大审议等程序，预计房地产税的正式出台至少要在两年以后。

这种进度与外界的期待相差甚远，但值得注意的是，在法律层面的工作实现破局之前，主管部门可能以试点先行的方式推进改革。

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出，加快房地产税立法并适时推进改革。业内人士指出，“适时推进改革”意味着，在立法工作尚未完成时，可率先启动改革举措。作为房地产税征收改革的重要方面，房产税试点可能率先推进。该人士表示，在重庆、上海率先启动房产税试点之后，一些城市陆续推出试点方案，部分城市的方案已较为成熟，不排除在今年启动试点的可能。

# 新股平均中签率超历史均值近七成

## 平均市盈率处于历史较低区间

□本报记者 毛万熙

据Wind数据统计，此次IPO重启后发行的新股网上申购平均中签率为1.81%，比过去14年的平均值1.09%高67.59%，平均发行市盈率也处于较低区间。分析人士指出，市值配售新规限制了大户的资金运用，同时部分投资者继续观望，无形中抬高了中签率。整体而言，近期出台的一系列IPO新规压住了新股高市盈率的“虚火”。

### 中签率受多重因素影响

据Wind数据统计，此次IPO开闸后，在2013年末发行的纽威股份、全通教育等5只新股平均中签率为1.29%。截至1月21日，2014年发行的新股平均中签率达1.91%。在已公布中签率的32只新股中，中签率超过2%的有10只，其中最高的是主板的陕西煤业，达4.87%；仅我武生物低于1%，达0.57%。

分市场看，此次IPO开闸后发行的新股中签率也高于历史数据。2000年至2013年，主板、中小板、创业板的新股平均中签率分别为1.32%、0.88%、1.2%。此次IPO重启后，主板、中小板、创业板的新股平均中签率为2.68%、1.62%、1.73%。

业内人士表示，受市值配售新规的限制，大户即便坐拥数亿元资金，也只能通过一个账户申购，而申购深市新股中一签500股，申购沪市新股中一签1000股，不能靠“财大气粗”大手笔打新，无形中抬高了中签率。同时，部分投资者仍在研究IPO新规对市场的影响，暂时对“打新”持观望态度，不排除未来新股发行时投资者认购热情进一步上升、中签率降低的可能。

中签率的变化既受市场情况影响，也与新股发行相关制度密切相关。市场人士表示，2000年2月，证监会公布向二级市场投资者配售新股办法，中签可能性与投资者持有股票市值和开设账户的数量都有关系，于是有大户大量使用他人身份证件申购，以一个资金账户对应



多个股东卡，导致名义上的“打新”者数量繁多，总体中签率偏低。2003年末，证监会提出实行客户证券交易结算资金第三方存管制度，

2007年起全面推行，通过“拖拉机”账号“打新”行不通，许多牛散“浮出水面”，降低了名义上的“打新”者数量，促成中签率的整体提高。

## 业内人士建议新股发行引入保险机制

□本报记者 朱茵

“IPO开闸以来，不断有投行和上市公司来咨询责任险。”21日在在上海召开的“国九条下的投资者保护和上市公司责任保险制度研讨会”上，美亚财产保险有限公司特殊金融部南区经理任晓强表示，中小投资者保护“国九条”发布后，各界对于IPO过程中的责任保险关注度大大提高，目前多家保险公司已开发

首发上市招股说明书责任险，将发行人和承销商纳入保障范围，也在研究开发适用于其他中介机构的保险创新产品。

任晓强表示，IPO开闸后，发行人意识到在路演环节就有风险，这适合投保首发上市招股书责任险。该保险是多年责任险，保费一次性计算，纳入上市费用，可以套餐投保。同时，拟上市企业还可投保招股说明书责任险和董事责任险，涵盖上市公司及子公司后续信息披露管理

### 平均发行市盈率28.93倍

对历史数据的横向比较显示，此次IPO重启后的新股发行市盈率处于较低区间。

Wind数据显示，2014年1月以来新股的平均发行市盈率为28.93倍，是5年来最低的月份之一，处于20~30倍的正常区间。

过去15年间，单月新股平均市盈率的峰值出现在2010年12月，高达75.60倍。2009年10月~2011年4月期间，单月新股平均市盈率始终在50倍以上，其中有7个月超过60倍。一般认为，市盈率在50倍~60倍时进入过度投机区域，超过60倍则需警惕风险。

分析人士指出，近期出台一系列IPO新规压住了新股“三高”的“虚火”。例如，如果新股定价区间的估值超过行业平均市盈率，需连续3周披露风险。为尽快发行，部分新股可能压低发行市盈率，使发行时间不受影响。近期，多家降低“身价”，发行市盈率低于行业平均水平，如金一文化、创意信息、欣泰电气等。

此外，对历史数据的横向比较显示，此次IPO重启后发行的新股募集资金量处于一般水平。今年1月以来，已发行的新股合计募资金额194.87亿元。2005年以来，单月新股募集资金量超过200亿元的月份有35个，其中，2007年9月高达1490亿元，2010年7月达859亿元。

过失、误导、重大遗漏等。这些险种在成熟市场比较流行。投保之后，保险公司将赔偿诉讼案的监管调查费用、抗辩费用和和解费用等。

参与研讨会的法律界人士表示，2013年证券市场发生万福生科、平安证券、光大证券等大案，凸显加强投资者保护、引入保险机制的必要性。“国九条”提出上市公司退市可引入保险机制，但这需要监管层进一步出台细则和指引。

# 去年险资投资收益率5.04%

□本报实习记者 李超

21日召开的2014年全国保险监管工作会议透露，2013年保险业实现保费收入1.72万亿元，同比增长11.22%，比上年提高3.2个百分点，扭转了业务增速连续下滑的局面。截至2013年底，保险公司总资产8.3万亿元，较年初增长

12.7%；利润总额991.4亿元，同比增长112.5%；全行业实现投资收益3658.3亿元，收益率5.04%，是近4年来的最好水平。

保监会主席项俊波指出，未来将进一步放开投资领域和范围，推进资金运用比例监管改革；推动建立资管产品集中登记交易系统，支持成立中国保险资产管理业协会；在防范风险的

前提下，推动资金运用市场化改革顺利进行。

在深化费率形成机制改革方面，在寿险领域将启动分红型、万能险费率形成机制改革，力争2014年底前实现人身险费率形成机制的全面市场化。产险领域的重点是深化商业车险条款费率管理制度改革，条件成熟的地方可以先行先试。

在养老保险方面，保监会将继续推进个人

税收递延型养老保险试点工作，鼓励保险公司参与养老服务建设，开展老年人住房反向抵押养老保险试点，将以企业年金税收优惠政策为契机，大力拓展企业年金业务。在健康保险方面，研究健全完善健康保险相关政策，推进保险机构在更大范围和更高统筹层次上经办新农合等各类医保服务。

21日，股指期货主力合约IF1402以2184.0点微幅低开，随后震荡反弹，早盘一度反弹至2217.2点，但未能有效突破2215点短线反弹阻力，午盘后偏强横盘整理，报收于2206.4点，上涨1.02%。央行释放超预期逆回购，减轻市场资金紧张局面，有助于本周二股指期货弱势反弹。不过，经济增长放缓、IPO新股大规模集中上市和新三板扩容、地方债风险等问题仍将继续困扰股市。后市股指期货中短线仍将保持弱势运行，IF1402短线在2232和2245点附近有一定和较强反弹阻力。

21日，国债期货TF1403合约小幅高开于91.900元，震荡反弹，报收于92.090元，上涨0.38%。中国人民银行为市场提供流动性，刺激国债期货小幅反弹。当日国债期货上市三合约共计成交3461手，持仓量减仓77手至4162手。后市国债期货将小幅反弹，短线反弹空间有限，TF1403在92.800元附近有明显反弹阻力。(国泰君安期货 陶金峰)

### 2014-1-21 金融期货交易统计表

	沪深300股指期货	成交量	持仓量	开盘价	收盘价	结算价
IF1401	640223	91376	2294.0	2240.8	2240.2	2240.2
IF1402	10808	4991	2301.0	2243.8	2244.4	2244.4
IF1403	21229	20645	2312.0	2254.0	2255.2	2255.2
IF1406	4011	8757	2313.0	2256.0	2258.2	2258.2

### 沪深300股指期权仿真交易主要合约情况表

合约代码	权利金结算	涨跌(点)	成交量(手)	成交金额(万元)	持仓量(手)
IF1401-C-2300	67.0	-26.0	3764	91,200	91,295
IF1401-C-2350	7.0	-3.2	2675	164.4	7032
IF1401-C-2400	42.1	-23.5	2272	1827.0	1918.8
IF1401-C-2450	132.1	-23.0	303	793.3	793.3
IF1401-C-2500	195.5	-27.6	4789	1793.0	1865
IF1401-P-2300	18.9	-33.5	1441	131.6	450
IF1401-P-2350	22.1	-24.8	3442	4095.3	5142
IF1401-P-2400	36.8	-15.5	1064	341.8	327
IF1401-P-2450	129.9	-29.9	164	244.0	1188
IF1401-P-2500	360.3	-3.9	389	337.2	2001
IF1409-P-2300	65.9	-37.0	74	249.2	93.8
IF1409-P-2350	141.0	-25.8	126	177.7	22

# 网贷平台斗“黑客”

□本报实习记者 梅俊彦

通过黑客攻击，让你的平台倒下是顷刻之间的事。”这是老王同行的感叹。老王是网贷公司“金海贷”的研发总监，主要工作是负责网站安全。他在金海贷工作不到一年，与黑客“过招”的经验可以说不胜枚举。

这位同行的感慨，间接反映了网贷平台竞争的惨烈程度。”老王表示，由于同业竞争激烈，一些平台会雇用黑客攻击竞争对手。此外，一些以敲诈为目的或以攻击为乐的黑客会主动发起攻击。

老王近日收到了一条来自黑客的信息：“生

小弟小孩两岁了，又要过年了，奶粉钱比较紧张，希望包个8万8的红包给我。盗亦有道，弟以儿子的名义保证1年内不会再打扰王总，而且还能提供一套解决办法给你们。接下来，我会对您的网站进行1个星期的攻击，首先从DNS开始，但如果王总能挺过1星期，小弟也无法可说，绝不多攻击1分钟。祝生意兴隆，身体健康。”这条信息让老王哭笑不得。

黑客攻击还衍生出新的生意。时常有QQ好友对老王表示，自己认识反黑客的朋友，可以帮老王抵御攻击或反击对手，聊着聊着就提到收费。

作为一个从业多年的技术人员，我无法屈服于或明或暗的勒索，我并不认为黑客能顷刻之间把我打败。遇到勒索，我都不予理睬，不让黑客得逞。”老王说。

金海贷于2013年年中上线后，几乎每天都会遭

受黑客攻击，有的攻击会持续好几天。节假日是黑客最佳攻击时间，这时候技术和值班人员一般有所放松，平台的防守能力会较弱。”老王说。老王印象最深刻的一场攻防战发生在2013年中秋节假期。当时正值中秋假期第二天。早晨6时20分，值班技术员突然发现网站页面需要很久才能打开，无法正常访问。技术员意识到这次是黑客攻击，马上通过封锁和追踪黑客IP地址、修改防火墙规则、编写脚本等方式进行抵抗。但3小时后，抵抗无效，为了保护网站数据，只能启用最后的方案——拔掉网线。

之后就是最黑暗的20个小时，我们通知公司全体员工取消假期，回公司通宵加班。从次日凌晨两点开始，陆续有投资者来公司看公司是否跑路了，

公司董事长陪着投资者喝茶到天亮。”老王说。经过20个小时奋战，金海贷网站终于恢复正常。公司意识到现有的两台服务器仍不够安全，又添置了一台服务器，使网站能够在更大流量的攻击下不至于瘫痪。老王与黑客之间偶尔也会擦出一些友爱的火花。”不打不相识。”他说，一些曾交过手的黑客最终成了朋友，互相交流如何使网站更能对抗攻击。

目前多数网贷公司使用非自主研发平台，安全性始终是一个隐患。2013年，个别网贷平台因遭到黑客攻击，耗时一两周仍未修复系统，导致投资人挤兑。老王建议，网贷公司应充分认识到安全的重要性，投入更多资金自主研发平台。