

不动产统一登记试点启动 明年有望全面推开

□本报记者联合报道

在主管部门相继挂牌成立后，《不动产登记暂行条例》渐行渐近。中国证券报记者日前从权威人士处获悉，由国土资源部主导、多个相关部委参与的不动产统一登记试点工作日前已推开，多个城市被安排先行试点，明年有望全面推开。权威人士说，《条例》最快可能年内出台。

在不动产统一登记的内容中，除国有土地使用权和房屋使用权登记外，《条例》包括耕地、草原、林地、海域使用权等的登记，涉及国土、建设、农业、林业、海洋等多个部门。权威人士说，今年不动产登记工作主要体现在机构整合和设置，明年会全面铺开。

截至目前，国土部尚未公布不动产登记试点城市名单。部分城市曾在政府工作报告等文件中提出过相关计划。来自新华网的消息显示，江苏省徐州市国土资源局完成的《徐州市不动产统一登记调查技术应用示范项目实施方案》，已于近日通过国土部评审，徐州将于明年初在新城区试点不动产统一登记。

9月，《不动产登记暂行条例》的公开征求意见就已结束，并在进一步修改后上报监管层。

今年以来，不动产登记相关工作进展较快。3月，“不动产登记工作部际联席会议第一次会议”召开，明确用3年左右时间全面实施不动产统一登记制度。5月，经中央编办批复，国土部挂牌成立不动产登记局。8月，不动产登记局“三定方案”印发。

11月28日，中央编办已批复同意中国土地矿产法律事务中心更名为国土资源部不动产登记中心，主要承担不动产登记相关政策、业务、技术等方面支撑工作。与此同时，不少地

方政府也已成立了不动产登记主管部门，并已展开相关工作。

临近年末，不动产登记的一些工作已经进入实际操作阶段。11月20日，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》提出，要用5年左右时间基本完成土地承包经营

权确权登记颁证工作。该项工作正是耕地不动产统一登记的一部分。

业内人士表示，不动产登记是土地制度改革的一项基础工作，《不动产登记暂行条例》的出台和实施，对推进土改大有裨益。与此同时，在房地产税的立法和征收、实施差别化信贷政策中，完成不动产统一登记同样是重要前

提，其对于建立房地产调控长效机制有着积极影响。

根据已经披露的《条例》意见稿，国务院国土资源主管部门应当会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台，权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料。

54个城市住宅签约量创年内新高

□本报记者 张敏

在多项政策利好刺激下，房地产市场复苏势头继续。来自机构的数据表明，上月全国54个城市住宅签约27万套，环比上涨8.9%，创年内新高。分析人士指出，由于市场预期发生逆转，预计未来房地产市场成交回暖态势将持续。但日益攀高的库存决定房价不会大幅上涨。

11月交易创年内新高

中原地产研究中心统计数据显示，11月全国54个城市住宅合计签约27万套，环比上涨8.9%，创年内最高成交月度纪录。其中，一二线城市的住宅成交环比均上涨13.2%，三四线城市涨幅相对较小。9月末以来出台的一系列利好政策，被认为是激活市场的主要因素。9月30日两部委出台了信贷新政，提出对于首套房“认房不认贷”的标准，并重申最低利率优惠。10月，三部门出台政策，降低公积金贷款购房门槛。11月21日，央行宣布降息。与此同时，各地发布的产业和区域发展政策众多，其中大多利好房地产。

中原地产首席分析师张大伟认为，信贷新政和降息两项政策带有明显的利好性质，对房地产市场的预期影响巨大。很多购房者害怕房价再次出现上涨，因此选择积极入市。

降息带来的实际利好也在发挥作用。据链家地产市场研究部统计，11月北京市首套房商贷平均利率为6.09%，较10月下降0.14个百分点，达今年3月以来最低水平。

由于整体需求仍较大，一线城市复苏明显。据北京市住建委数据，11月北京新建住宅网签12279套，二手房网签11180套，两者均创下今年以来月度新高。

链家地产市场研究部张旭指出，从成交结构上看，“9·30”新政的出台，使得此前被“误伤”的合理改善型需求大量释放，并进一步带动整体成交量回升。

成交量有望进一步回升

中国指数研究院的数据显示，11月全国100个城市（新建）住宅平均价格为10589元/平方米，环比下跌0.38%，为连续第7个月下跌，跌幅缩小0.02个百分点。

北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为18946元/平方米，环比在经历连续6个月下跌后，首次微幅上涨0.07%。

二手房价变化往往被视为整体楼市的风向标。国家统计局此前发布的数据显示，10月北京、上海、广州、深圳4个一线城市二手住宅价格环比均停止下跌，其中北京二手住宅价格环比上涨0.3%。

新房市场上，一些销售任务完成情况较好的企业，也已经开始酝酿涨价。这种情况主要体现在一线城市。由于整体房地产市场的库存仍处于高位，多数分析人士指出，房价尚不具备大面积反弹动力。

多数机构指出，政策层面还将有更多利好释放，从而将促进成交量进一步回升。链家地产报告指出，从当前的贷款利率和政策情况来看，未来贷款优惠的范围和幅度或呈现进一步宽松局面。

市场分化局面也将进一步凸显。中原地产报告表示，在一二线城市，楼市资金面将明显好转，房价再跌的可能性接近于零。三四线因为库存绝对值过高，即使信贷刺激，出现全面回暖的可能性也不大。

银行业改革有望加速推进

□本报记者 任晓

在央行降息和将推出存款保险制度消息公布后，银行业多重改革有望加速推进。专家认为，在政策领域，降息使银行业让利于实体经济，还有政策将推动银行服务实体经济的积极性和效率。

混改有望破题

混合所有制改革可能是未来金融业改革的一大主要看点。

去年十八届三中全会期间发布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（以下简称《决定》），对国有企业改革做出全面部署，提出“允许更多国有经济和其他所有制经济发展成为混合所有制经济”。但《决定》并未明确提出银行业金融机构的混合所有制改革。

今年7月28日，交行发布公告，表示正在积极研究深化混合所有制改革、完善公司内部治理机制的可行方案，“交通银行已形成了国有资本、社会资本和海外资本共同参与的股权结构，具备了混合所有制经济的基本特征。”这一公告打响了银行业混改第一枪。

交行董事长牛锡明此前也曾建议，应该探

索建立对混合所有制银行的监管体系，监管要去行政化，更多采用市场化管理，可以探索负面清单管理以及监管与国有资产一体化的运行机制。

申银万国报告认为，政府自上而下推动金融企业混改决心坚定。银行混改的主要途径包括：引入战略投资者，包括拥有技术、产品和资金优势的企业取长补短，或者引入社会资本进行规范化运作；加入自然人，允许员工持股将使得资本和劳动有机结合，提升银行经营效率；采取分拆上市的方式来优化整体的融资能力和治理结构。五大行、中信、浦发和华夏银行国有持股比例较高，混合所有制改革空间大。

银行业员工持股计划也已由民生银行破冰，未来不排除扩大到国有银行。

2009年财政部通知，暂时停止金融类国有和国有控股企业实施股权激励和员工持股计划，并要求其他金融企业参照执行。今年，证监会出台《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》后，民生银行已经公布了员工持股计划相关草案。有媒体报道，财政部关于员工持股的管理办法有望在年底前后推出。预计办法

出台后，国有或地方控股的银行将加快实施员工持股计划。

有机构认为，中行有望成为下一个实施员工持股计划的银行。

存量改造或现大手笔

为了稳经济增长促进银行积极为中小企业融资，未来可能会出台利好银行政策。中国社科院教授、广发证券首席经济学家刘煜辉认为，明年“存量改造”或现大手笔，例如金融企业坏账核销的门槛可能大幅降低。

今年以来，国务院多次提高要解决中小企业融资难融资贵问题。但在实际中，银行业对中小企业的支持效果依然有限。专家认为，为打消银行因支持中小企业放贷可能增大坏账的顾虑，管理层将在政策上给予银行大力支持。数据显示，16家上市银行三季报和半年报相比，不良贷款比率上升的15家，不良贷款余额增加的13家，不良贷款拨备覆盖率下降的13家，净利润同比增速放缓的9家。既要大力督促银行为中小企业放贷，根本改变银行惜贷的局面，又要防止降低银行不良贷款攀升，修改相关政策就成了必然的政策选择。

营改增冲击或小于预期

此前，财政部曾表示争取在2015年全面完成营改增改革。这意味着银行业实施营改增进入倒计时。

在具体税率设定上，多位业内人士表示，根据不同类型的金融服务和金融产品，部分按照简易计税方法进行征收，部分按照一般计税方法进行征收是比较可能的选项，而一般计税方法适用11%的税率可能性较大。

业内人士认为，明年开展金融业“营改增”对银行业的负面影响或小于预期。在日前举行的中国金融会计学会2014年学术年会上，中国人民银行副行长潘功胜在发表主旨演讲时称，金融业“营改增”方案的设计要在税制制度的先进性和操作便利性之间寻求均衡，税制核心要素要有利于增强我国金融业的竞争力以及服务实体经济的能力。他特别强调，金融业“营改增”要综合考虑未来宏观经济环境变化、金融市场对外开放、利率市场化改革等因素对金融业经营环境和税负的动态影响，在运行初期应该适度安排弹性的税负调节机制。

证监会投保局局长李量接受组织调查

12月1日，证监会网站发布消息，证监会投资者保护局局长李量涉嫌违法违纪，目前正在接受组织调查。（李超）

六新股明日上市

深交所公告，5只新股定于12月3日在深交所上市交易，其中2只新股在中小板上市，证券简称分别为“雄韬股份”、“王子新材”，证券代码分别为“002733”、“002735”；3只新股在创业板上市，证券简称分别为，“凯发电气”、“三环集团”、“道氏技术”，证券代码分别为“300407”、“300408”、“300409”。

上交所消息，维格娜丝时装股份有限公司3,699.5万股A股股票将于12月3日在上交所上市交易，证券简称“维格娜丝”，证券代码为“603518”。（张莉 周松林）

两公司首发申请5日上会

证监会网站12月1日消息，主板发行审核委员会定于12月5日召开2014年第206次发行审核委员会工作会议，审核深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司的首发申请。创业板发行审核委员会定于12月5日召开2014年第29次发行审核委员会工作会议，审核北京中文在线数字出版股份有限公司的首发申请。（李超）

吴晓求：不能用传统模式监管互联网金融

中国人民大学金融与证券研究所所长吴晓求在第二届中国金融服务创新年会上表示，互联网金融在传统金融难以涵盖的服务领域发挥了巨大作用，弥补了传统金融的重大缺陷，完成了金融服务从富人金融、大企业金融到普惠金融的转型。对互联网金融要制定一个与其相适应的风险监管组织，不能用传统机构的监管模式简单套用。

对于网络融资功能，吴晓求认为，网络融资功能弥补了传统金融主要向大企业及富人阶层融资的结构不足。网络投资更是普惠金融的一个重大的实现方式，它推动了中国整个金融体系市场化的改革。互联网金融有与传统商业银行不同的风险，应制定与互联网金融相适应的风险监管组织。（赵静扬）

四川健全证券期货纠纷诉调对接机制

近期，四川证监局指导四川省证券期货业协会与成都市中级人民法院共同签署了《关于建立四川辖区证券期货纠纷诉调对接机制的指导意见》，对诉调对接工作从适用范围、对接方式、分类处理等进行规范和完善，形成有效覆盖、无缝衔接、后续保障的制度安排，为化解纠纷矛盾、降低维权成本，提供了新的渠道。

此次《指导意见》拓宽了适用范围，把协会会员与投资者之间、协会会员之间、协会与会员与市场利益相关者之间发生的证券期货纠纷，协会与会员单位与经纪人之间发生的劳资纠纷均纳入诉调对接的适用范围。为了给将来可能出现的其他纠纷类型预留协调空间，还将其他主体之间发生的证券期货业务纠纷也纳入适用范围。

在对接方式上，《指导意见》明确了法院可以在当事人自愿基础上，采取立案前委派调解、立案后委托调解、审理中邀请调解，请协会作为特邀调解组织，开展调解工作。（靳军）

新疆加强并购重组监管

新疆证监局召集的新疆辖区第二届监事会主席工作交流会暨第三次工作座谈会日前在乌鲁木齐召开，重点培训市值管理和并购重组有关内容。

会上介绍了市值管理政策出台情况及后续政策研究进展情况，建议监事会主席提高对市值管理的认识，不为短期非法利益所动。

新疆证监局建议监事会主席在日常工作中加强学习。首先要对深化改革、依法治国等宏观政策有一定的敏感度；其次要及时了解混合所有制、国企改革、并购重组、沪港通等资本市场政策、制度、动向；最后要熟悉公司行业特点、发展战略。（周浙玲）

金融期货行情解读

大盘震荡整理

12月1日，沪深两市震荡盘整，两市成交量680164亿元。截至收盘，沪深300股指期货主力合约IF1412报2809点，涨0.46%。成交量较前一交易日减少至11416万手，持仓量1664万手。今日大盘结束7连阳开盘整，短线有一定调整需要。（国际期货）

2014-12-1 金融期货交易统计表

沪深300股指期货行情					
简称	成交量	期货持仓量	开盘价	收盘价	期货结算价
IF1412	1141574	166358	2820	2809.2	2807.4
IF1501	25728	9808	2830	2813.8	2811.8
IF1503	37317	24532	2832.2	2827	2824.2
IF1506	9416	11648	2850	2833.8	2831.2
5年期国债期货行情					
TF1412	40	348	96.876	97.050	97.120
TF1503	11664	18518	97.500	97.562	97.752
TF1506	347	1285	97.678	97.984	98.160

沪深300股指期权仿真交易主要合约情况表

沪深300股指期权行情					
合约代码	收盘价	涨跌额	涨跌%	成交量	持仓量
IO1412-C-2400.CFE	418.4	0.7	0.17	1162	6042
IO1412-C-2450.CFE	373.4	-9.5	-2.48	4594	4659
IO1412-C-2500.CFE	325.3	-1.6	-0.49	2125	11288
IO1412-P-2400.CFE	15.6	1.7	12.23	22468	13551
IO1412-P-2450.CFE	18.4	2.5	15.72	40704	6676
IO1412-P-2500.CFE	18.1	-1.8	-9.05	7639	5560

（上接A01版）将推动限薪与中长期激励相结合，员工持股将在各地改革方案中进行广泛试点和探索；五是随着十八届四中全会推动依法治国，以及规范国企推进混合所有制改革方案近期出台，将确保混合所有制改革设计的

利益分配问题依法依规解决。

并购重组有望提速

随着改革向纵深推进，国企并购重组日趋加速。数据显示，国资在二级市场上并购重组数

量