

刘鸿儒:代办股份转让系统有望扩容

有关部门正在研究让公开发行但不上市的公司在此挂牌

◎本报记者 屈红燕

中国资本市场研究会会长刘鸿儒近日在深圳举办的一个创投论坛上表示,中小企业发展是国家战略,中小企业发展离不开资本市场,因此要加快推进多层次资本市场建设,相关部门正在研究让公开发行

但不上市的公司在此代办股份转让系统挂牌。他同时表示,创业板条件成熟已经相关部门的共识。

刘鸿儒表示,在多层次资本市场建设中,虽然中小企业板的上市条件与主板一样,但中小板具有重要的意义,一是中小板打开了一条中小企业加快上市的通道,有利于

中小企业加快上市,二是中小板为推进创业板积累了丰富的经验,创业板条件成熟已经成为有关部门的共识。

刘鸿儒还表示,代办股份转让系统正朝着全国性的柜台系统方向发展,有关部门正在研究让公开发行但不上市公司在代办股份

转让系统挂牌。他说,以前代办股份转让系统只是接纳退市公司,但现在可以让私募发行可以公开转让的企业挂牌,有关部门正在研究让公开发行但不上市公司在

刘鸿儒还对上市企业给予三点忠告:一是不要做一锤子买卖,

要有长远打算,不能让企业发展断流,因为投资者买股票就是买将来;二是所有上市企业要合法经营,一旦企业变成公众公司,成千上万的小股东无力保护自己的利益,只有企业依法运作,企业才能取得投资者信心;三是企业一定要用好资本市场。

国家将通过财税手段抑制“炒房”

◎本报记者 薛黎

建设部住宅与房地产业司副司长侯浙珉10日在第八届中国宏观经济运行与政策论坛期间表示,我国将加强和改善房地产市场调控,建立符合国情的住房建设和消费模式,通过有区别的税收和信贷政策抑制房价过快上涨,引导市场在解决普通居民合理住房需要方面发挥作用,同时落实政府在解决困难群众住房问题中的责任。

改善楼市调控

侯浙珉说,贯彻十七大报告精神,首先要加强和改善房地产市场调控,建立符合国情的住房建设和消费模式,抑制房价过快上涨,引导市场在解决普通居民合理住房需要方面发挥作用。

他表示,未来的一项工作重点就是加强宏观调控,调整住房供应结构,稳定房价。我国人多地少的国情,决定了我国房地产市场不能照搬其他国家的发展模式,必须把保障广大人民群众合理住房需求作为发展房地产市场的首要任务。

为此,一方面,要在严格控制土地供应总体规模的前提下,增加住房有效供应,特别是小户型住房的供应,增加限价商品房供应规模。另一方面,通过有区别的税收、信贷政策,支持自住性购房需求,抑制投资、投机性购房,引导改善性购房需求。”侯浙珉说。

重在政策落实

侯浙珉强调,在继续调控的

同时,还要落实政府在解决困难群众住房问题中的责任,加大财税等政策投入,重点是认真落实今年8月国务院颁布的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》。

这个文件着重解决低收入家庭住房困难,对建立健全廉租住房制度,改进经济适用住房制度作出了明确规定,同时对改善棚户区、旧住宅区居民和农民工居住条件提出了明确要求,详细规定了相关的保障和监督措施。”他说,把这些措施不折不扣地落实到位,就基本建立了符合我国现阶段实际的低收入家庭住房政策体系,城市低收入家庭住房困难问题就可以较快地得到改善。”

侯浙珉指出,这份文件的最大特点在于,将解决城市低收入家庭住房困难列为政府公共服务的一项重要职责,这无疑为解决住房问题提供了强有力的制度保证。

调查显示,到2006年底,全国城市居民人均住房面积达到27平方米。而在全国城市低收入家庭当中,人均住房面积不足10平方米的还有1000万户,约占城市居民家庭总数的5.5%。

中国的城市住房问题,是一个人口大国快速城镇化过程中的问题,面临非常复杂的情况和十分艰巨的任务。既要解决低收入家庭住房困难,也要改善棚户区、旧住宅区居民的住房条件。

同时,如何妥善解决新进城人口特别是农民工的居住安全和卫生,保证城镇化健康推进,这又是一个很大的挑战。”侯浙珉说。

贾康:物业税应加快进入“实转”



◎本报记者 薛黎

财政部财政科学研究所所长贾康10日在第八届中国宏观经济运行与政策论坛上表示,物业税的试点范围已从六处扩到十处,总体的发展趋势是渐进的,但是应该尽可能把渐进过程推快一点。

今年9月初,国家税务总局和财政部批准安徽、河南、福建和天津4省市为第二批物业税“空转”试点地区。第一批试点自2005年起已在北京、深圳、重庆、宁夏、辽宁和江苏运行。但扩大试点依然停留在空转阶段,也就是说,即使在试点城市,这项税收也并未能落到现实之中,只是停留在有关部门的计算机系统里。

目前很多的研究者和社会各界都在关注,空转什么时候转为实转,什么时候把试点比较快的推开。贾康表示,经过初步了解,这方

面的配套条件现在很快到位还有困难,比如相关的管理人员、相关的适用技术因素到位,以及在物权法推出以后怎样使财产登记制度、财产保护制度和真正的实名制作为前提的基础工作做到位,显然还是很有难度的。

贾康建议,有关部门在下决心把物业税由空转转入实转时,是不是可以考虑明显的营业性和非营业性,这样有助于减少摩擦,取得社会公众高度的认可;同时,非营业性的房产如果开征物业税,建议从独立的别墅、豪宅开始。

在许多西方国家,物业税是地方政府的主体税种。在美国,整个房地产的财富占私人财富的55%,财产税占县一级政府收入的68%,市镇政府收入的53%,学区政府收入的68%。而中国地方政府目前并没有主体税种,1995至2005年期间的财产税收入占地方财政收入的比例平均仅为7.36%。

如果物业税能够推出,在房地产保有环节,就会实现最基本的内外资并轨。”贾康说,这样的机制对中国的意义不言而喻,非常重大,可以把目前地方政府短期行为的土地财政,改造成长期行为的土地财政,改造成长期行为的地方政府职能和财源建设契合,就可以靠这个支柱税种实现,从而为经济建设型政府向公共服务型政府转型打下经济基础。

有关专家还指出,比起地方政府来,整个社会也将因为一项税收而得益,因为物业税除了增加收入之外,还有另一个作用:调节贫富差距。



上海10月房价同比涨三成

◎本报记者 李和裕

上海的房价指数又一次刷新历史纪录。昨日,中房上海指数办公室发布最新调查显示,在刚刚过去的10月,中房上海综合指数为1773点,较9月上升119点,环比涨幅为7.2%,较去年同期上升398点,同比涨幅达28.9%。其中,中房上海住宅指数为1696点,环比上涨7.5%,同比上涨高达30%。

中房上海指数办公室的分析师介绍,在10月跟踪的154个、总规模1163万平方米的住宅调查样本中,有81%的公寓楼盘出现明显上涨,平均涨幅达9.6%,上涨占比和平均涨幅均创下中房上海指数月度统计的新纪录。其中,有15个楼盘涨幅达到或超过15%,而与年初相比不少楼盘的涨幅已达到50%,个

别楼盘涨幅甚至达到100%。

另悉,10月上海新建住房成交规模231.7万平方米,20971套,因受国庆长假等因素影响,较9月减少73.1万平方米,6177套;但与去年10月相比,则增加了61.9万平方米,6079套。此外,今年1至10月上海累计新房成交量已达2317.8万平方米,同比增幅为32.6%,预计今年全年成交量将超过2700万平方米。

事实上,上海楼市今年再次回到高位的状态业内有目共睹。近日,上海易居房地产研究院发展研究所发布的《2007第三季度上海房地产市场报告》也显示,三季度上海商品住宅成交均价为10500元/平方米左右,市场价格整体上涨过快。而三季度上海商品住宅供求失衡的态势依然明显,批准预售量为578万平方米,成交量则为878万平方米,可

见上海住宅的可售量消耗非常大。

中房上海指数办公室的分析师指出,当前上海住房市场的主要矛盾为需求旺盛和供应不足,从而导致房价持续大幅攀升。而供应不足的问题如果在短时间内不能彻底改变,房价指数还会继续上扬,使得抑制购买第二套住房的房贷新政的力度在很大程度上减弱,加剧供不应求的矛盾,跟风羊群效应扩大,住房资产价格扩张,孕育市场价格风险和金融风险。

至于四季度的楼市走势,易居房地产研究院的分析师认为,国家继续在落实已出台政策及再加码新的政策,而上海也已作出完成年度供应450万公顷住宅用地的承诺,同时,应该维护好股指期货投资者的权益,要加强股指期货市场理论和实践方面新问题的研究。”王连洲表示。

新闻观察

中国房贷证券化市场潜力巨大

◎本报记者 薛黎

中国社科院财贸所与佛罗伦萨大学10日在京共同主办了“第八届中国宏观经济运行与政策论坛”,专家普遍指出,中国房地产以及按揭贷款的发展空间仍十分巨大,目前应加强对中低收入群体的金融创新,特别是要引进住房贷款的证券化。

次级债犹可借鉴

“美国次级债,那是一个金融创新。”中国社会科学院金融研究所所长李扬指出,固然美国次级债中的教训中国需要汲取,但不能因噎废食,发展住房金融具体体系相当必要。据悉,在美国,住房抵押贷款中间大约有60%左右已经被证券化。

发改委经济研究所经济运行与发展研究室主任王小广也提出了同样的观点。他说,金融创新特别是针对中低收入家庭,满足其第一套住房的金融创新已经迫在眉睫。美国的次级债危机并不能说明次级债这个金融创新产品本身有问题,而是一个怎样正确应用的问题,中国应该学习这个次级债,即向信用分数低、收入证明缺失、负债较重的人提供住房贷款。

中国银行王元庆研究员则表示,需要尽快开发住房按揭证券化产

品,防范住房按揭资产发展的周期性

与系统性风险。

“住房按揭随着经济周期,特别是房地产发展有很强的周期性,造成住房按揭对商业银行隐藏比较大的系统风险。住房按揭的迅速发展和规模化,也会因为它的还款期比较长,一般在20年以上,可能对银行带来流动性风险。这些问题可以通过按揭资产的证券化和投资银行的债务抵押证券的方式来解决。”王元庆称,这些方面国内有些金融机构已经开始起步。

按揭市场潜力巨大

王元庆认为,中国正在面临着空前巨大的房地产与按揭贷款的发展空间,第一,中国房地产市场的增长周期还在远远没有结束,发展空间巨大。因为房地产市场从1992年住房公积金开始已经发展16年,按照中国政府到2020年全面实现小康社会总体目标估计,中国房地产与按揭至少还有13年的快速增长期,房地产需求至少有160亿平米的市场空间。

第二,住房按揭市场的发展也拥有极其广阔的空间。1997年年末,中国商业银行住房按揭贷款余额只有137亿元人民币,到去年底,这个规模已经达到2.2万亿元人民币。也就是说在十年期间,增长了160倍。如果我们做一个粗略的估算,中国的商

品房90%由个人所购买,70%的人在购房时需要借助银行贷款才可以顺利买房。按照目前商品住宅平均单价,70%购房需要贷款,如果按照50%的按揭比例计算,在未来13年,意味着还有17万亿元人民币住房贷款的需求,这个估计不包括房价上涨和按揭比例的上升。

第三,中国国内银行的住房按揭业务现在仍处于发展的启动阶段。在美国,住房按揭贷款规模已经达到GDP百分之百,而中国的规模只相当于GDP的10%。国内商业银行住房按揭余额相当于市场发展空间大约只有13%,中国各地的住房按揭贷款占贷款总额比例在20%以下。

设立专业按揭银行

而需要整合房地产开发贷款的按揭资源,尽快实现住房按揭的专业化、集中化的发展已是大势所趋,王元庆认为,是时候考虑设立专业的按揭银行了。李扬则表示,要解决房地产金融体系,靠传统的渠道已经明显不能适应新的发展,需要增加机构。

目前,四大银行住房按揭的比重、市场份额大约90%左右,基本处于寡头垄断的状况。但仍然把住房按揭作为普通的零售产品对待,普遍严重缺乏集中的产品开发、专业的客户服务与积极的营销手段。

关注股指期货

常清认为大机构难以操纵股指期货

◎本报记者 袁媛 商文

随着股指期货的呼之欲出,其对于股市的影响也越来越引人关注。在昨日召开的首届股指期货高峰论坛上,原中国期货业协会副会长、中国农业大学期货与金融衍生品研究中心主任常清表示,对于股指期货的推出,其个人的看法是不会改变股市大势走势,也不会加剧股票现货波动,而不论从理论还是实践上讲股指期货都不可能操纵。

常清指出,股指期货推出对股市的大势走势没有影响。股指期货推出后对股市的影响将更加理性,更加健康。股市的走势与当时环境相关。我们目前的环境包括经济增长、流动性过剩、人民币升值、股改成功、上市公司业绩增长。中国股市推出股指期货走势有两种可能,一是在股市调整结束的时候推出股指期货,股指一定是往上涨,二是如果股指处于高位推出,往回跌也正常。但一个基本判断是中国的股市仍是从来没有见过的大牛市。

而从欧美发达市场看,股指期货的推出长期看并不会加剧股票现货的波动,甚至有助于稳定股市,减缓价格波动是股指期货的功能之一。”

常清认为,随着股指期货的推出,将有越来越多的机构出现。股指期货的推出对于中国的私募基金业发展尤其有帮助,股指期货的出台,机构的投资组合、投资策略都会发生变化,未来中国最有前途的金融机构就是私募基金。

王连洲表示

股指期货准备需更周到

◎本报记者 袁媛 商文

风险控制是推出股指期货考虑最多的因素。原人大财经委办公室副主任王连洲昨日在首届股指期货高峰论坛上表示,其本人希望股指期货的推出,能把包括理论等各方面的准备工作做得更周到、更全面、更周密一些,甚至更稳健地推出。

王连洲认为,中国市场波动太大,市场面临的风险需要提供一个制衡的机制,以减缓市场波动可能带来的风险和损失。另一方面,王连洲提出了一些担心,包括中国股市历来内外结合,跟风等弊病,这种跟风有可能会使股指期货偏离正常的经营渠道,最终成为少数人牟利交易的工具。股指期货市场投机性强烈,参与者面临的风险大,股指期货交易是对市场的杠杆撬动,不到10%的保证金和100%的业务交易,其放大效应引起市场的波动难以预料。而目前国内品种还存在着A股、B股、H股的差异,还有非流通股等问题,这些制度的稍微改变,都有可能对股指期货有影响。

此外,股指期货违法案件比一般证券市场的犯罪手段也许更隐蔽,我国现有的司法机制能力不同时,要进一步加强监管力度防止投机,在套期保值的同时,应该维护好股指期货投资者的权益,要加强股指期货市场理论和实践方面新问题的研究。”王连洲表示。

简讯

陈鸿桥:中小民企要进入经济主流

深交所副总经理陈鸿桥日前在深圳举办的一个创投论坛上表示,中国经济正迈向起飞阶段,中小企业、民营企业要进入经济主流,而中小企业特别青睐新经济、新服务、新农村、新能源、新材料及商业模式创新企业。

陈鸿桥说,创投业的发展超过预期,但要了解企业的新变化,新时期中国企业呈现几大典型特征:一是基于互联网、移动通信的服务与技术创新不断涌现;二是以连锁、复制为主要特征的商业模式创新日益普及,连锁经营的理念开始成为服务行业主流,“中国制造”与“中国服务”将并驾齐驱;三是中小企业、民营企业纷纷替代大型国企龙头位置,开创管理创新、机制创新的新时代。国企将在竞争性领域迅速退出;四是国际较量已经开始,中国企业开始在国际市场的较高层次上试水,参与国际并购,引入国际市场的商业模式;五是“中国创造”提升速度超过预期,在各个细分领域开始打造世界级“隐形冠军”。

但他同时认为,中国企业也面临两大软肋,软肋之一一是科学管理基因缺失,基础管理薄弱,与高速增长难以匹配。软肋之二是传统优势能否持续。(屈红燕)

原始股维权律师团全力配合“打非”工作

日前,原始股维权律师团向中国证监会非上市公司监管办公室提供了一份非法经营额超过30万元的中介公司名单,旨在积极配合证监会的“打非”工作,严厉打击不法中介。在该名单中,融四海(北京)创业投资管理顾问有限公司、北京中泰宏昌投资顾问有限公司、上海中联国证资产管理有限公司等来自北京、上海和福建的12家中介公司,其中,有的中介公司已经被刑事立案予以追究。

据了解,原始股维权律师团成立于今年7月中旬,是由上海证券报投资者维权志愿团与北京华堂律师事务所共同发起成立的,这也是国内首个原始股维权律师团,如今已经成为国内原始股投资者维权的重要平台。律师团对于成立近4个月时间以来接待来访过程中收集的大量原始股受害者的资料进行了统计,并形成了一份非法经营额超过30万元的中介公司名单,并提供给中国证监会非上市公司监管办公室。(详细报道见今日B5版·维权在线)(牟敦国)