

人大财经委:促进股市房市稳定健康发展 防止波动过大

- 继续坚持稳健的财政政策和从紧的货币政策;把治理通货膨胀放在突出位置
- 把握出口调控政策的节奏和力度,采取积极措施,帮助企业渡过难关
- 进一步加强金融监管,尤其要加强对短期跨境资本流动的监管

○据新华社电

十一届全国人大财经委员会15日至16日举行第5次全体会议,听取国家发展和改革委员会、农业部、商务部、人民银行和国家统计局关于今年上半年经济形势的汇报,并进行了讨论。

委员们认为,总的看,当前我国经济社会发展形势是好的,重大自然灾害和国际经济不利因素不会改变我国经济发展的基本态势,国民经济继续朝着宏观调控的预期方向发展。但是,经济运行中面临一些比较

突出的困难和问题:物价总水平持续上涨,通货膨胀压力加大;影响农业稳定生产和农民持续增收的制约因素较多,农民种粮积极性受到影响;外贸出口形势不容乐观,部分行业和企业经营困难对就业影响不容忽视;煤电油运保障供应的难度较大,节能减排形势依然严峻;外汇储备增长仍然过快,资本市场波动较大,房地产市场不确定性增加,潜在金融风险不容忽视。

委员们认为,做好下半年经济工作,要坚决贯彻落实科学发展观,进一步把思想认识统一到中央的判断、

决策和部署上来,在形势复杂多变、困难多、任务重的情况下,始终保持昂扬斗志,牢固树立全局观念和大局意识,团结一致,艰苦奋斗,全力保持经济平稳较快发展和社会和谐稳定。

委员们认为,要继续坚持稳健的财政政策和从紧的货币政策,加强和改善宏观调控,增强宏观调控的预见性、针对性和有效性。同时,根据国内外经济环境的变化,把握好政策实施的力度和节奏,避免经济出现大的起落,保持经济平稳较快发展,为灾后恢复重建和开好奥运会、残奥会创造良好环境。

当前,要把治理通货膨胀放在突出位置,千方百计抑制价格总水平过快上涨。要努力增加生产,完善储备体系,加强经济运行调节和进出口调控,确保重要产品和物资供给。同时,积极推进价格改革,通过理顺价格关系,抑制不合理需求,增加有效供给。要特别关注物价上涨对低收入群众生活的影响,切实保障低收入群众基本生活。

委员们认为,要全力抓好农业和粮食生产,把各项支农惠农政策措施真正落到实处,切实保护农民种粮积极性。继续加大对农业投入力度,加强农业基础设施建设,提高农业综合生产能力。完善粮食最低收购价格制度和农资综合直补政策,遏制农资价格过快上涨,确保农民持续增收。

委员们认为,外贸出口增幅和出口企业利润下滑较大的势头值得重视。在国际经济不确定性增强、外需

减弱的情况下,要把握出口调控政策的节奏和力度,防止多种不利因素过于集中对出口企业造成过大冲击,同时,要采取积极措施,帮助企业渡过难关。

委员们认为,要高度关注并加强对金融风险的防范,做到有备无患。在国际国内形势复杂多变的情况下,应进一步加强金融监管,尤其要加强对短期跨境资本流动的监管,妥善把握金融开放的节奏和幅度,防范系统性金融风险。促进资本市场和房地产市场稳定健康发展,防止资产价格波动过大。要重视中小企业资金紧张问题,加大金融创新力度,发展多层次的直接融资,改善对中小企业的信贷服务。

今年财政增收支出因素较多,必须努力增收节支,优化财政支出结构,提高资金使用效益。同时,要严格控制行政开支,降低行政成本。

6月CPI有望继续回落

○本报记者 卢晓平

有关权威人士日前表示,6月CPI有望在5月回落的基础上继续回落,5月CPI为7.7%。

今年开局,CPI就骑上了快马:1月同比上涨7.1%,3月同比上涨8.3%,4月同比上涨8.5%,超出了市场预期。5月份的CPI同比上涨7.7%,属于市场预期范畴。上述权威人士表示,下一阶段物价肯定不会出现大幅度上涨,但也不会一下子回到理想状态,仍将在高位运行。

上述权威人士还表示,虽然中国经济增长速度会比去年有所降低,但是增长率估计仍会在10%左右。国家统计局总经济师姚景源曾经表示,虽然国际经济形势复杂,但是今年中国经济将“稳”中发展,工业化、城市化、市场化和国际化是支撑中国经济增长的原动力,目前原动力“四个化”都没有改变,将支撑着中国经济继续增长。

中登公司明确灾区证券查询继承及账户挂失补办程序

○本报记者 周翀

中国证券登记结算有限责任公司日前发出《通知》,明确了汶川地震灾区证券查询、继承及账户挂失补办程序。

根据《通知》规定,因地震灾区投资者死亡、失踪等情况,其亲属、监护人需查询投资者是否在中登公司上海、深圳分公司开立证券账户,以及已开立证券账户中证券托管关系的,可通过灾区任何开户代理机构营业网点向中登公司申请办理。开户代理机构和营业网点应当及时协助办理。其中,通过姓名和身份证件号码查询上海市证券账户开立情况和证券账户指定交易(托管)关系的,可通过中登公司上海分公司实时开户系统查询。查询证券持有余额的,应向证券账户指定交易的证券经营机构查询。查询深圳市场证券账户开立情况的,可通过中登公司深圳分公司实时开户系统查询。

对于开放式基金份额查询,亲属、监护人可通过灾区任何开放式基金份额代销机构(包括银行、证券公司)营业网点向中登公司北京总部申请办理。申请人可凭中登公司反馈的查询结果向开放式基金份额托管机构进一步申请查询投资者持有开放式基金的余额,以及办理后续相关业务。

对于证券继承,《通知》规定,继承人继承上海市场上市证券的,应按照中登上海分公司有关规定,通过证券账户指定交易的证券经营机构向上海分公司申请办理证券继承业务。继承深圳市场上市证券的,应按照深圳分公司有关规定,通过任何一个证券经营机构向深圳分公司申请办理证券继承业务。继承人需提交经公证的继承文书、继承人有效身份证明文件、证券账户卡原件及复印件等文件。涉及深圳市场上市证券的,继承人还需提供被继承人证券所在托管证券经营机构出具的拟继承证券的冻结证明。中登公司在收到申请材料后,审核通过的,在三个工作日内办理所涉证券的过户手续。

对于开放式基金份额的继承,《通知》也做出了具体规定。证券账户卡挂失与补办工作,上海市场证券账户卡补打和领取,需通过原证券账户指定交易的证券经营机构办理;深圳市场证券账户卡补打和领取,可通过任何开户代理机构向中登公司申请办理。

《通知》还规定:灾区投资者或相关申请人申请办理证券账户卡挂失与补办、证券查询、证券(含开放式基金份额)继承业务的,将免收所有与中登公司业务相关的费用。证券经营机构(开户代理机构)办理证券账户卡挂失与补办、证券查询、证券继承业务的,也应当免收相关费用。因继承发生的印花税等税费,按国家有关规定执行。

股市下跌拖累保险业总资产半年仅增1200亿元

○本报记者 卢晓平

记者昨日从保监会获悉,受资本市场大幅震荡影响,保险公司权益类资产相比去年出现了部分“缩水”。今年上半年保险业总资产仅增1200亿元,而去年一年的增量为9300亿元。

数据显示,今年上半年,我国保险业共实现原保费收入5617.91亿元,其中财产险原保费收入1299.27亿元,人身险原保费收入4318.64亿元。

与去年同期的数据相比,今年上半年保费收入增长的幅度达51%,其中人身险保费收入的增长更为明显,增速高达64%。

保监会主席吴定富日前表示,今年以来寿险保费收入增长主要受投资型保险产品热销拉动。上半年,投资型产品占寿险保费收入的比重达79%,同比提高了9个百分点。

吴定富还指出,投资险业务发展过快,保险的保障功能被弱化,保险公司业务结构不合理的风险就会日益突出,同时也面临业务获取成本攀升、销售误导等问题,下一阶段保监会将重点抓寿险销售误导。

今年上半年由于大灾赔付较多,已发生保险赔款与给付也激增。保监会数据显示,上半年,原保险赔付支出达1543.88亿元,这一数据与去年同期相比增长了33.4%。

另外,受资本市场大幅震荡影响,保险公司权益类资产相比去年出现了部分“缩水”。去年一年时间,保险业总资产从1.97万亿增长到2.9万亿。但到今年上半年结束时,保险业总资产刚刚超过3万亿元,为30235.89亿元。对此,东方证券研究员王小罡表示,投资收益下滑对保险总资产增长的影响还是比较显著的。他告诫,保险公司要做的就是投资回报较低的时候,吸纳低成本保费,然后在投资回报高的时候赚取足够的利差,以此来度过投资收益黯淡的时期。

■关注70个大中城市房价

房价涨幅连续5个月放缓 “滞涨”态势将持续

昨天国家发改委和国家统计局公布的最新月度调查报告显示,6月70个大中城市房价同比上涨8.2%。翻看以往数据,记者发现这已经是房价同比涨幅连续第5个月下降。此前数据显示,5月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.2%,4月份为10.1%,3月份为10.7%,2月份为10.9%,1月份为11.3%。业内人士认为,全国楼市出现了量大跌、价滞涨的态势,楼市走向变得扑朔迷离。

○本报记者 李和裕

70个大中城市的新建住房销售价格6月同比上涨9.2%,涨幅比5月低1个百分点;环比上涨0.1%,涨幅比5月低0.1个百分点。其中,经济适用房销售价格同比上涨3.2%,环比上涨0.1%;普通商品住房和高档商品住房销售价格同比分别上涨9.7%和11.1%,环比分别上涨0.1%和0.2%;此外,90平方米及以下新建住房销售价格环比下降0.1%。

分地区看,6月新建住房销售价格同比涨幅较大的城市如乌鲁木齐20.2%、海口18.1%、宁波14.7%、北京14.3%和杭州13.3%;环比涨幅超过1%的城市有7个,如兰州2.6%、济宁1.5%、济南1.4%、温州和岳阳均上涨1.2%等。环比价格下降的城市有14个,降幅较大的如南充-1.0%、南昌-0.9%、成都-0.7%和无锡-0.4%等。

6月70个大中城市二手房销售价格同比上涨7.5%,涨幅比5月低1.3个百分点;环比则下降0.2%。分地区看,二手房销售价格同比



楼盘打折现象已很普遍,但对销售业绩的带动十分有限 史丽 资料图

涨幅较大的城市如乌鲁木齐16.3%、银川14.3%、兰州13.7%等;环比涨幅较大的城市如三亚2.9%、烟台1.9%等。

此外,6月70个大中城市新建非住宅销售价格同比上涨5.6%,涨幅比5月低0.9个百分点;环比上涨0.1%,涨幅与5月持平。分类别看,办公楼销售价格同比上涨7.9%,环比上涨0.3%;商业营业用房销售价格同比上涨4.4%,环比持平。

中国指数研究院副院长陈晟表示,目前国内楼市出现了滞涨信号,房价依然在涨,只是涨幅减小,但全国房屋成交是低迷的,这往往出现在市场调整的过渡时期或由一些特殊外因导致。通过我们的调查,目前楼市整体并未出现大幅下调,更多是缩量调整态势。但滞涨的形成无疑使楼市走向变得更加扑朔迷离,供需双方处于僵持的局面。对待这种局面,政策需要有所准备,以在楼市结构性调整的机遇中既保障真实内需又避免影响整体调控效果。”

■相关新闻

上海楼市7月成交量已跌七成

○本报记者 李和裕

在这个楼市淡季,调整中的上海楼市更显得低迷。昨天,佑成房地产研究中心的最新统计显示,7月上半月上海新建商品住宅的成交量仅33.62万平方米,环比6月下滑了22%,且只相当于去年同期成交的三成;同时,成交均价也从6月下半月的17258元/平方米下滑到了13207元/平方米,但比去年同期仍上涨29.8%。

对此,佑成房地产研究中心主任薛建雄认为,成交量下滑应是预料之中的事,因为之前5、6月都出现了严重的供过于求现象,这使得打折降价楼盘的范围进一步扩大,但这反而加重了市场的观望情绪。

08北辰债:不确定性下的超额投资价值

兴业证券 王嘉

08北辰债将于近期发行,根据董事会决议公告,其发行规模拟不超过17亿元,期限5年,附有一个在第三个付息日执行的回售选择权,届时债券持有人有权以票面价格将债券回售给债券发行人。该次发行由北辰集团担保,提供无条件不可撤销的连带责任保证。受目前宏观紧缩政策和前期新湖中宝9%发行利率的影响,北辰债的票面利率区间定在7.5-8.5%。无论从初始投资收益率、绝对收益率还是抗跌能力来看,这只债券都对投资者具有极大的吸引力。

一、公司基本面分析

该只债券发行主体北辰实业股东实力雄厚,自身业务结构包括房地产开发、租赁和零售业务三驾马车,积极而不失稳健,可以充分分享房地产业的景气,同时租赁和零售业务又具有良好的抗风险能力,更能充分分享“后奥运”的消费景气。北辰实业于1997年注册成立并于当年在H股上市。2006年其A股在上交所上市,成为国内第一家A+H股地产类公司。截至2007年12月31日,公司总资产204.06亿元,净资产84.86亿元,资产负债率58.41%。其主要业务包括房地产开发、投资物业和零售商业。其控股股东北辰集团是老牌房地产公司,早在1986年就受北京市政府委托建设亚运村及周边设施。2008年奥运会期间,北辰实业负责兴建国

家会议中心、奥运媒体村及周边设施。在做好投资物业和商业零售的基础上,从2003年开始,公司开始进入房地产开发项目,重点以高档大型社区和精品别墅项目为主,是国内房地产业的大型企业。截至2007年底,公司经营管理的北京亚运村大型综合物业群总建筑面积达48万平方米,目前包括2家酒店、2个写字楼、1个国际会议中心、1个公寓群和1个购物中心。目前,公司物业的经营状况良好,07年两家酒店的平均房价上涨分别17%和8%,写字楼出租率在96%以上,每平方米月租金接近25美元,远高于北京整体水平。随着国家会议中心、北辰时代大厦及周边物业的逐步投入运营,公司在未来2年的投资物业及商业零售面积将达到120万平方米,其中08年将新增50万平方米左右。2008年后公司商业零售面积将在目前仅有的北辰购物中心的基础上新增绿色家园商业、国家会议中心购物中心、北辰大厦商业等三处商业零售物业,总面积将接近20万平方米。伴随奥运会的举行,国家会议中心及奥运媒体村等区域的知名度和品牌效应将进一步提升,公司在该区域的物业价值和租赁行情有望持续向好。开发物业方面,公司目前在北京和长沙分别拥有236.5万平方米和500万平方米的土地储备,足够公司未来3-5年的开发需求。综合考虑公司现有土地和物业储备,公司NAV为8.64元,略高于公司目前股价。

同时,其银行信贷资信较好,资产负债率58.41%,远低于

于同行业接近70%的资产负债率,且租赁物业面积和商业零售规模的迅速提升,可以保证公司未来的经营性现金流的安全性远好于单一的房地产开发类企业,未来的3-5年违约风险微乎其微。

二、债券投资价值分析

由于回售权的存在,第三年末该债券的价格将至少等于票面价格。我们首先假设在最极端的情况下债券价值等于100元。根据目前的二级市场情况,银行间三年期AA级有担保企业债到期收益率5.65%左右,隐含的期限为1年、2年、3年的票息率分别为5.40%、5.58%和5.77%。由于上交所缺乏相应期限的可比债券,我们在上述市场收益率基础上增加80bps左右的两市场价差,作为上交所对应期限收益率的估计值。如果08北辰债发行利率在7.5-8.5%之间,三年的到期收益率将超出同一信用水平下的银行间同类债券185-315bps,超出上交所同类债券105-235bps,在信用风险相同的条件下收益率却更高。

我国利率水平自从2006年开始呈现上升趋势,目前市场预期利率将在未来几个月中继续上升,其后回落。如果在三年后利率水平低于当前水平,例如AA级的公司债利率下降至5%,投资者将不行使投资者回售权,有权继续享有两年

的高利率回报。

如果市场利率水平不变,7.5-8.5%的票面利率将使08北辰债的内在价值高于AA企业债2.50-5.95%。由于具有为期三年的回售权,其久期大约在2.9左右,那么只有在利率上升86-205bps时对应于7.5-8.5%的询价区间,其内在价值才会下降至上交所市场当前的平均水平,从这个角度来看,这只债券将具有很强的抗跌能力。

2008年7月2日,08新湖债的网下发行确定票面利率9%,网上发行首日即受到追捧,原计划网上发行4.2亿元,后追加到9亿,但仍有10亿元左右的超额认购额。随后的几天,债券二级市场利率并未受到影响,银行间三年期AA企业债到期收益率报收5.6%,并未因该只债券的发行利率上升而上涨,市场预期稳定,资金面充裕。

与上述情况类似,由于面临房地产宏观调控的不确定性因素,以及近期地产类公司债的集中发行,保险、基金等机构投资者配置该类债券的过度谨慎,直接导致通过簿记建档产生的发行利率过高。我们认为,这是当前经济情况下由于机构投资者对风险的过度反应而产生的定价失误,从而使债券本身凸显投资价值。

综上所述,185-315bps的一二级市场之间的利差无论对3-5年的中期投资者还是1年以下的短期投资者都具有极大的吸引力。(公司巡礼)