

## 深圳3.5万套安居房 面向社会“夹心层”

证券时报记者 杨丽花

日前，深圳市政府常务会议原则性通过《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》。根据《暂行办法》，今年深圳将建设3.5万套安居型商品房，并规定其最高售价不超过市场评估价70%。深圳安居房主要面向不符合保障房申请标准又买不起商品房的社会“夹心层”。《暂行办法》要求，安居型商品房的建设总量不低于商品住房总建筑面积30%，更多采取市场主体建设的模式。这其中面向人才供应的安居型商品房占安居型商品房总建筑面积的比例不低于60%。在深圳，安居房已被明确列为保障性住房的一种形式，并确定是保障房供给的主体。今年深圳将完成新增安排筹建保障性住房6.2万套。

对于大规模的安居性住房，有市民担忧会严重削弱廉租房的供给。事实上，社会上对安居房的质疑，主要源于近期深圳曾出现骗取保障性住房资格现象。这次的《暂行办法》对安居房的申请和转让设置了较高的门槛。《暂行办法》规定，安居型商品房有10年的产权限制期，产权限制期限内，转让安居型商品房实行政府按原价收购的制度；10年后，安居型商品房产权所有人可以申请取得完全产权。

对于分配不公问题，《暂行办法》中对申请程序的要求明显严格许多。要求申请人须具有深圳户籍、符合国家计划生育政策等条件，同时要求申请人必须参加深圳医疗保险并累计缴费5年以上，且没有住房或近5年不曾转让过自有住房。对于为骗取保障性住房而屡见不鲜的假离婚现象，《暂行办法》规定：申请人如果曾经离婚，离婚前原配偶、未成年子女在本市享受过购房优惠政策或者拥有任何形式自有住房的，离婚时间距申请受理日不满5年的，即使曾经的住房归原配偶或未成年子女所有，也不得再申购安居型商品房。一旦发现保障房申请中有虚报、瞒报、伪造证明材料，将终身禁止申请人及配偶的保障房申请。

值得一提的是，在《暂行办法》通过的同一天，深圳市国土委网站挂出挂牌出让两宗居住用地公告，这两宗土地均属安居型商品房用地。这也是深圳市今年首度出让居住用地。

## 608个城市公布 年度房价控制目标

据新华社电

记者从住房城乡建设部获悉，截至3月31日，据各地住房城乡建设部门上报汇总，全国657个城市（包括287个设区城市、370个县级市）中，已有608个城市公布年度新建住房价格控制目标，占92.5%。

据住房城乡建设部有关负责人介绍，608个城市包括281个设区城市、327个县级市。另外，国家统计局统计并公布新建住房价格指数的70个大中城市，均已公布年度新建住房价格控制目标。

2011年1月国务院办公厅发出《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》要求，各城市人民政府要根据当地经济社会发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。对未如期确定并公布本地区年度新建住房价格控制目标、新建住房价格上涨幅度超过年度控制目标、没有完成保障性安居工程目标的，相关省（区、市）人民政府要向国务院作出报告。监察部、住房城乡建设部等部门要视情况，根据有关规定对相关责任人进行问责。

## 十二五科技规划助中关村 建设全球性创新中心

证券时报记者 周荣祥

在日前中关村举办的国家十二五科技规划与科技金融报告会上，发改委副主任张晓强表示，中关村示范区目前正处于实现进一步可持续健康快速发展的战略机遇期。

他表示，这主要体现在三方面。一是中关村集聚了大量高端创新要素，已有大量重大创新成果，成为我国重要的高新技术产业基地。国家明确赋予中关村在探索自主创新发展道路中发挥示范引领的重任，这在全国是独一无二的。

二是发展政策与环境优势突出。国家支持中关村的股权激励等政策，是在新阶段促进创新、激励科技人员的有力政策，在国内已属力度最大，今后还会进一步改进完善。

三是产业与市场发展前景好。中关村在电子信息、生物、新能源、节能环保、新材料、新能源汽车、航空航天、文化创意等产业具有较好基础，而这些产业在今后一个时期有巨大的市场需求，有很大的发展空间。

存管账户与支付账户被分割为两个独立账户

# 支付账户暗渡陈仓 天津文交所“吸金”有术

证券时报记者 朱凯

刚去打新，招行就提示我金葵花账户余额不足，需要收取管理费。”天津文化艺术品文交所（下称天津文交所）一位北京的投资者在电话中告诉记者。

天津文交所的开户流程显示，投资者需要先持有招商银行“一卡通”金葵花卡或以上级别的银行卡，随后在文交所网站进行注册，并激活招行个人网银专业版的支付中介业务功能。

### 中介账户资金归属疑团

这位北京的投资者向记者讲述，当初办卡的目的就是要去文交所开户，激活账号后将资金转账到文交所支付中介账户时，并没有想到这笔钱在口径上已不属于招行金葵花卡了。

大成律师事务所合伙人黄开军律师对证券时报记者表示，天津文交所可能混淆了一些概念，资金的监管和资金的权属，在法律上具有性质上的区别，即使钱存在招行，资金的所有人也应有法律意义上的明确。

对此，文交所与招行相关人员各有解释。招行工作人员称，如果招行是投资者股票交易的第三方存管机构，那么账户内的股票市值、招行理财产品、基金以及定活期存款等，都是归属于金葵花卡名下的；不过，资金若转账至天津文交所的支付中介账户，如果金葵花卡内的剩余其他资产总和少于50万元，就可能面临管理费收取问题。

而文交所热线工作人员对此予以否认：他们（招行）的说法是错的，两个户头的资金总和达到日均50万标准就可以了。”但随后，对方又补充道，文交所支付中介和银行存款都是招行下面的账户，是投资者名下的两个户头，始终没有离开过招行。

资金始终没有离开过招行——真相到底如何呢？

对此，大成律师事务所合伙人黄开军律师对证券时报记者表示，天津文交所可能混淆了一些概念，资金的监管和资金的权属，在法律上具有性质上的区别，即使钱存在招行，资金的所有人也应有法律意义上的明确说法。

### 文交所不是 账户的所有人”

记者向天津文交所工作人员询问，投资者使用金葵花卡进行开户和交易，如果按照正常的三方平台银证转账规则，这笔钱始终归于投资者个人名下，为何文交所的支付资金却必须进入另一个账户呢？

对此，对方并未直接回答。上述工作人员表示，文交所只和招行一家银行合作，由其进行资金存管，转入支付中介账户的交易资金都是存放在招行的汇总支付账户内，由招行对这个账户实施封闭式管理。那么，这个账户究竟归属于谁的名下？在记者再三追问之下，上述工作人员表示，该账户的户头并不是文交所。但上述人士以保密为由拒绝向记者透露该账户的所有者。

证券时报此前已经报道过，天津文交所其实是一家私企控股的公司，其前两大股东均为地产开发商。这一点已得到上述工作人员的认可。对此，知名证券维权律师严义明向记者表示，冠以“交易所”的机构一般是社团法人，不应以盈利为目的，除此以外的机构应称为企业法人或财团法人，而天津文交

所明显属于后者，其经营的最主要目的正是盈利。严律师表示，如果天津文交所是股份制，就应称为“天津文化艺术品交易所股份有限公司”，现在的名称明显有误，这是违法的。

天津文交所自称不是该账户的所有者，那么，是否存在以上所述私企股东名义持有该账户的可能？如果这笔“集合资金”产生了投资收益，文交所艺术品份额交易的参与者是否有权分享？出现亏损，又该如何处置？

### 账户资产另有玄机

对于从金葵花卡转账至文交所支付中介账户的资金究竟归属何方，招行热线工作人员告诉记者，在文交所“中签”或购买他们的东西（即指艺术品份额），这笔钱就不再纳入招行的范围内了。但如果是购买招行的基金或理财产品，则纳入招行总资产内。

如果是新办的金葵花卡，可能会出现你说的那种麻烦。但我们的大多数客户是很早就已开卡，里面除了存款，还有不少招行的其他产品，所以一般不会出现余额不足的问题。”招行工作人员解释称。

对此，招商银行上海某支行行长表示，很多新客户就是为了参与天津文交所交易而来开卡的，前期的确炒得非常热。该行长强调，招行营业网点的工作人员从未主动向开卡客户推荐天津文交所的产品，投资者可能是在其他渠道获知相关信息的。他还奉劝记者，“你现在不要来追高了，风险不小。”

上述招行热线工作人员告诉记者，通过该行“大宗商品支付中介”转账出去的资金，已不再纳入客户金葵花卡的资产总额之内。她还表示，文交所的支付中介平台是一个虚拟的资金账户，但资金只是冻结在账户里，谁都拿不走。

记者了解到，上述招行的“大宗商品支付中介平台”，目前仅有天津文交所这一家。

### 天津文交所如何盈利？

尽管天津文交所并不是一家法律意义上“不以盈利为目的”的交易所，但其网站却充斥着“本所‘本交易所’”之类的表述。

最初向证券时报记者透露这一情况的北京投资者表示，那些以盈利为目的的天津文交所民企股东，如果在缺乏有效监管的情况下擅自将资金转出，即使是将其用于最保守的固定收益投资，也将获利不菲。日常交易时收取的佣金等，或许根本不值得一提。”他表示。

招行工作人员告诉记者，目前与招行具有合作关系的这一唯一支付中介平台，其资金账户的确是在招行开户，接受招行监管，但其本身并不属于招行的资产范围之内。只要客户的资金转入支付中介，就不算入银行资产里面。

最初向证券时报记者透露这一情况的北京投资者表示，那些以盈利为目的的天津文交所民企股东，如果在缺乏有效监管的情况下擅自将资金转出，即使是将其用于最保守的固定收益投资，也将获利不菲。日常交易时收取的佣金等，或许根本不值得一提。”他表示。

据证券时报3月28日报道，假如目前的4万余名投资者都持有招行金葵花卡，以平均每个账户资金50万元计算，仅托管业务一项，平均每日沉淀在招行的存款就有200亿元左右。而事实上，



一只艺术品股票上市一个月暴涨621%，这个令众多投资者瞠目结舌的涨幅发生在天津文交所。天津文交所第一批两只艺术品股票自1月26日上市以来，29个交易日收益率超17倍，第二批8只艺术品股票上市后也连续涨停，有网友戏称天津文交所为“天津涨停所”。 IC/供图

由于行情火爆，交易者的数量还以日均300人的速度增加，这意味着招行每天还能吸收到大约1.5亿的增量存款。

不久前天津文交所宣布，自3月28日零时起推迟开户业务，恢复时间将另行通知。而记者从该所获悉，目前已开户的客户暂时无法销户，原因在于销户与开户是在同一个系统中。这也意味着，目前冻结在天津文交所支付账户中相对固定的资金总额，或许不会低于日均200亿元规模。

按照最保守的年化4%利率计算，200亿元资金每天可获取的存款利息，即可达到219.18万元。相比之下，由于经常出现涨停，天津文交所向投资者双向收取的交易佣金“万分之五至千分之二”就是小巫见大巫了。

### 变相吸收公众存款？

从法律上分析，天津文交所除了存在上级监管不完善、股东构成不明晰、交易方式不科学、交易标的的规范等媒体已披露的问题外，近日接受证券时报记者采访的律师也指出，如

从法律上分析，天津文交所除了存在上级监管不完善、股东构成不明晰、交易方式不科学、交易标的的规范等媒体已披露的问题外，近日接受证券时报记者采访的律师也指出，如果最为关键的资金监管缺位，天津文交所的行为很可能演变为“变相吸收公众存款”。

果最为关键的资金监管缺位，天津文交所的行为很可能演变为“变相吸收公众存款”。

大成律师事务所合伙人黄开军律师表示，文交所最初的报批手续不完善、监管运作不到位，很可能令其演变为变相吸收公众存款。而且，他们表面上采取以物份额交易的性质进行操作，实际上却借鉴了股市追涨杀跌的交易方式，这或许正是为了迎合大多数投资者炒新

股获取高额收益的心理，进而为自己谋利。

黄开军律师说，资金权属一旦变更，随之而来的收益归属问题，容易造成更大的法律隐患。不同于上市公司融资多数是用于具体的生产投资或技术改造，这些文化艺术品或许在10年甚至20年后才会公开拍卖，除去期间为数不多的管理费用，这笔资金长期沉淀的投资收益，必须加以明确。”他表示。

对此，严义明律师也提出了质疑。他说，像股票、期货等任何在交易所挂牌交易的产品，必须有一个共同的特性，就是它能够“标准化”。其内在所包含的东西，必须有公信力缺乏规格化，无法确保其品质，试问怎么能做交易呢？

严义明还表示，在我国金融市场发展历史上，曾大量发生过类似的事件。比如期货等证券交易，投资者的账号与证券公司的自营账号完全混同起来的，这样一来，资金被挪用的事情也经常发生。他表示希望相关部门提出具体措施，以防天津文交所重蹈覆辙。

### ■ 相关新闻 | Relative News |

# 投机客：寻找更大的傻瓜

证券时报记者 杨丽花

3月的最后一天，天津文化艺术品交易所（以下简称“天津文交所”）发布公告，延用临时上市艺术品月价格涨跌幅限制和临时增加艺术品特殊处理规定。这意味着，艺术品投资阵营将加剧分化。

在对天津文交所近一个月的追踪报道中，证券时报记者结识了不少高度关注和参与艺术品交易的投资者。在采访中，记者发现，虽然投资者对文化艺术品证券化投资都有过疯狂的举动和念头，但对这种崭新的交易模式以及天津文交所本身，态度上却有着天壤之别。

其中，江浙地区的一位投资者就十分看好这种证券化的艺术品交易模式。他最初从电视新闻报道上知道天津文交所，认为这是种金融创新，值得投资。于是在第二批艺术品“IPO”时就积极去申购了。但是第二批艺术品的平均中签率只有2.45%，折算下来他最后只中了几千块钱的份额。到目前为止已涨了十几倍，仍然坚持不抛。

对于当前天津文交所前景面临的三个最不确定的问题，该人士并不十分担忧。首先，对于艺术品证

券化交易模式是中国特有的，未来有无发展前景尚不确定这一问题，该人士认为，任何金融创新通常一开始都会遭到社会的非议，不为大多数人所接受。其次，天津文交所挂牌的艺术品不仅目前的市值已创天价，且此前的估价本身也有泡沫，并且该艺术品未来十年（第二批艺术品的存续期）能不能得到艺术界的认可尚且是未知数；对此，该人士辩称，梵高的画作也是在死后偶然的机会上走上天价之路的，艺术品价值几何，当代人很难预测。第三，艺术品已遭到爆炒，整个市场盘子小、易操纵，投机性强，天津文交所能否把握也存在不确定性；该人士则认为，一些股票从上市到现在，其市值增长几十倍、几百倍的并不在少数，当年的老八股受到市场的追捧，也就是因为其是社会稀缺资源，现在需要做的事情就是增加市场融资，加速艺术品上市的速度。

抛开模式本身的争议，天津艺术品交易所管理上也存在不少是非非。饱受媒体争议的除了监管的缺失，就是其民营的法人性质、公益性不足，其次是在制度设计上朝令夕改、公信力不足。特别是，天津文交所是民营的法人，是以盈利为目的，一旦出现问题投资者的利益很难得到保障。不

过，上述人士则认为，现在纽交所等国际性大型交易所都是企业法人，属于民营机构；且中国当前的法律并没有说不允许民营资本参与交易所建设，相反处处在鼓励民营投资。对于其交易所性质带来的风险问题，他表示，投资者应该对自己的投资行为负责，且文交所采取的也是第三方托管的形式。假如再出现更大的系统性风险，他认为，涉及到几万个普通投资者的利益，国家不会置之不理的。

除了这位铁杆的天津文交所“粉丝”外，记者遇到的更多是一些投机客。日益走俏的文交所账号、四处借钱开金葵花卡、专职打新反对中路接盘等是这个市场最典型的疯狂表现，而近日一些投资者从热衷于参与二级市场的买卖到转变至现在火急火燎寻找艺术品，将自己持有的艺术品推向市场，渴望实现由二级市场的参加者到发行人角色的蜕变。有一个投资者说得很直接，“在这个市场中，每一个都是为了找一个比自己更傻的人。”

在采访中，记者曾经问过几个投资者，假如你有实力买下这些作品，会不会买下来投资，没有一个人表示愿意这么做。天津文交所的高流动性和高投机性，才是他们追逐的原动力。