

## 银监会否认将提升首套房贷首付比例

证券时报记者 贾壮

针对部分媒体报道 首套房贷首付比例可能提升至五成”，银监会有关负责人昨日表示，目前贷款购买首套房首付比例不低于三成、贷款购买二套房首付比例不低于六成、贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍的监管要求没有改变。银监会将继续督促银行业金融机构坚决贯彻房地产宏观调控政策，有效防范房地产信贷风险。

## 今年土地利用计划下达保障房用地计划单列

证券时报记者 张达

国土部日前印发了《关于下达 2011 年全国土地利用计划》的通知。根据通知，今年新增建设用地计划安排量比去年略有增加，保障性安居工程用地实施计划指标单列。

通知指出，2011 年国家只预留国家基础设施建设项目计划指标，其余计划指标全部下达地方。各省（区、市）国土资源主管部门要结合城乡建设用地增减挂钩、新增围填海用地和盘活存量建设用地等工作，统筹安排建设用地计划指标，为当地经济社会发展提供必要用地。优先安排民生建设用地，对保障性安居工程用地实行计划指标单列，做到应保尽保，保障文化教育、医疗卫生和公共服务用地；对农村建设用地实施计划指标单列；保障基础设施、抗灾救灾、水利建设、节能减排和生态建设等用地，严禁向高能耗、高污染、产能过剩行业供地，推动经济结构战略性调整。节约集约用地，加大存量建设用地挖潜盘活力度。通知要求，推进土地利用计划差别化管理，统筹区域用地，清理批而未征、征而未供土地，允许依法调整使用。改进计划管理方式，落实计划分级管理制度，下达各省（区、市）的计划指标除预留必要的省级重点建设项目指标外，其余计划指标应分解下达到市、县。

## 成渝经济区区域规划获批 定位西部地区经济中心

证券时报记者 周宇

记者昨日从发改委获悉，国务院日前已正式批复《成渝经济区区域规划》。发改委称，这是在实施“十二五”规划的开局之年和推进新一轮西部大开发的重要时刻，国家推动科学发展、加快转变经济发展方式的重要战略部署，也是深入实施西部大开发、促进区域协调发展的又一重大举措。

国务院要求，《规划》实施要以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，着力推动区域一体化发展，着力推进统筹城乡改革，着力提升发展保障能力，着力保障和改善民生，着力发展内陆开放型经济，着力构建长江上游生态安全屏障，努力实现居民收入增长与经济发展同步提高，经济发展更多依靠科技创新驱动，在带动西部地区发展和促进全国区域协调发展发挥更重要的作用。

依据《规划》，成渝经济区的战略定位是：建成西部地区重要的经济中心、全国重要的现代产业基地、深化内陆开放的试验区、统筹城乡发展的示范区和长江上游生态安全的保障区。

# 国资委：参建保障房无碍央企退出楼市

央企境外资产监管规范性文件将于下半年出台

证券时报记者 郑晓波

国资委日前鼓励央企积极参与保障房建设，央企是否借此放缓退出地产业务的步伐？国资委规划发展局副局长白英昨日接受证券时报记者独家采访时表示，参与保障房建设不会减缓非地产业务央企退出地产业务的步伐。她同时透露，下半年将出台文件，规范央企境外资产监管。

近日，国资委下发通知要求五类央企积极参与保障房建设。这五

类企业不仅包括房地产开发企业，还包括勘察设计、工程建设、建材和矿区企业等。因此，有学者担心非地产业务央企借机在房地产市场重新布局，从而使房地产调控政策走形变样。

白英昨日在出席第十届科博会新闻发布会期间接受了证券时报记者的采访。对于上述学者的担忧，白英回应说，这不会打乱非地产业务央企退出地产业务的步伐。

在她看来，央企参与保障房建设和非地产业务央企退出房地

产业务是两个不同的问题，该退的还得继续退”，不会因为支持央企参与保障房建设就减缓退出地产业务步伐。

自去年 3 月国资委发出“请退令”以来，公众对非地产业务央企退出地产业务的关注已持续了一年多。这期间，中远集团、中国航天、中石化、中石油等 7 家央企挂牌转让了旗下约 20 家地产子公司的股权，但仍有约 70 家央企旗下超过 200 家地产公司尚未退出。

对于央企股权激励的实施，白

英介绍说，国资委已经在注册地为中关村国家自主创新示范区的央企所属企业中开展分红股权激励试点，并将在此基础上进一步完善政策，逐步扩大试点范围，并适时探索其他激励方式。

白英说，实施科技创新战略和“走出去”战略，都是国资委“十二五”期间实施央企发展五大战略的重要内容，下一步国资委将在这两个方面加大工作力度。在科技创新方面，主要是采取有效措施推动企业加大科技投入，优化资源配置，建立健全研

发体系，完善体制机制等，全面提高中央企业科技创新能力，进一步做优做强中央企业。

国资委近日首次召开央企“走出去”工作会议，明确将加快央企“走出去”步伐。对此，白英表示，国资委正在研究《中央企业境外资产监督管理暂行办法》以及《中央企业境外国有产权管理暂行办法》，作为央企境外资产监管的规范性文件。她透露，上述两个文件已经列入国资委今年的立法计划，并将于下半年出台。

## 发改委检查北京商品房明码标价

11个问题楼盘被曝光,拒不标价者每套房罚款5000元

证券时报记者 张达

记者昨日从发改委获悉，继“一房一价”规定于 5 月 1 日正式实施后，国家发改委会同北京市发改委组成 10 个检查组，对北京市 30 多家房地产开发企业在售楼盘明码标价执行情况进行了检查，并公布了 11 个存在问题的楼盘名单，对拒不标价的楼盘，每套房将处以 5000 元罚款。

经查，北京市商品房销售明码标价总体比较规范，大部分楼盘已于 5 月 1 日起，在交易场所放置了明码标价公示牌、价目表或者价格手册，基本做到了“一套一标”，并按规定标示了套内建筑面积及单价、优惠折扣、容积率等相关内容。但也存在少数楼盘未在交易场所醒目位置明码标价、未一次性公开所有预售房源、未如实标示优惠折扣、未如实标示已售房源价格、

未标商品房价格相关因素等问题。国家发改委已经责成北京市发改委对检查发现的问题依法予以处罚，并持续跟踪相关企业整改情况，确保规定落实到位。

检查发现存在以上五种问题的楼盘共有 11 个，其中不乏中海地产、中信地产、保利地产、中铁集团、绿地集团等知名房企的项目。国家发改委价格监督检查司司长许昆林接受记者采访时表示，对拒不执行明码标价规定的，发现一起，查处一起，一套房将罚款 5000 元。

国家发改委强调，此次公布检查发现的问题，是为了依法依规经营者，提醒告诫所有商品房经营者必须不折不扣地执行《商品房销售明码标价规定》，不仅要制作价格公示牌或价格手册，还要放置在醒目位置，主动提供给消费者查阅；不仅要在规定时间内一次性公布所有批准销售的房源，还要明确

标示每套住房套内面积、销售单价和每套住房销售总价；不仅要公示销售价格，还要公示相关因素。

国家发改委要求，全国各级价格主管部门要在近期集中人力和时间，组织开展商品房销售明码标价执行情况专项检查。价格监督检查机构主要负责人要亲自带队，对辖区内重点商品房项目开展检查，严肃查处经营者销售商品房不按《商品房销售明码标价规定》执行的行为，发现一起，查处一起，按照《价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》等价格法律法规，予以严肃处理并公开曝光，以儆效尤。

国家发改委还表示，欢迎广大消费者和社会各界共同参与监督商品房明码标价执行情况，发现商品房销售存在未按规定明码标价等违法行为的，可以拨打全国统一的 12358 价格举报电话，向当地价格主管部门反映情况、提供线索。

## 社科院：住房持有环节将成下一步调控重点

证券时报记者 张达

中国社科院昨日发布的 2011 年房地产蓝皮书认为，更严厉的房地产调控政策可能在今年被迫陆续出台，住房持有环节可能成为未来政策调控的重点，建议目前上海、重庆的房产税试点在“十二五”期间加快向全国推广。

另外，蓝皮书还认为，随着保障房的加大入市，年内商品房价格可能进入相持态势，房价走势出现分化格局，纳入保障性住房统计的平均房价将呈下调趋势。

蓝皮书指出，2006 年以来，由国务院和国办颁发针对房地产市场的调控文件达 11 项，土地供给、交易税费、金融约束、结构限制等政策措施均被采用，但房地产市场特别是住房市场投机性需求仍未被有效抑制。而且，由于土地供给、交易税费、金融约束等政策工具往往只针对新增市场，较少触及既得

利益，进一步严厉的调控政策可能向存量市场延伸，住房持有环节可能成为未来政策调控的重点。

更严厉的调控政策措施将对地方政府的土地财政、开发企业利润形成产生不利影响，也将直接冲击多套住房持有人的保值增值和利润预期。蓝皮书认为，一旦由于政策调控导致房价实质性下降、房地产交易萎缩、房地产开发下降，地方政府、开发企业及多套住房持有人等利益集团必将以“保增长、促稳定”等对调控政策的执行施加压力，导致调控政策实施出现反复。

蓝皮书同时指出，“十一五”期间，我国土地财政助推地价、房价，房地产税费结构不合理，已经基本成为各方共识，土地财政不可持续。“十二五”期间，地方政府的收入来源还需要通过完善税费结构，调整税基等合理方式来实现。要改革土地财政，需要统筹协调各级政府间财政分配关系、财权和事权关系。

## 我国将鼓励药品流通企业兼并重组

未来5年形成1~3家年销售额过千亿元的全国性大型医药商业集团

证券时报记者 许岩

昨日，商务部发布《全国药品流通行业发展规划纲要（2011 年~2015 年）》。这是我国首部有关药品流通行业的规划纲要。《纲要》鼓励药品流通企业兼并重组，提高药品流通行业集中度。

《纲要》提出，未来 5 年要形成 1~3 家年销售额过千亿元的全国性大型医药商业集团，20 家年销售额过百亿元的区域性药品流通企业；药品批发百强企业年销售额占药品批发总额的 85% 以上，药品零售连锁百强企业年销售额占药品零售企业销售总额 60% 以上，

连锁药店占全部零售门店的比重提高到 2/3。

商务部市场秩序司副司长温再兴表示，药品流通行业最大的问题是市场集中度低，提高行业集中度迫在眉睫。

而《纲要》的目标是根据中国药品流通行业的现状和发展速度制定的，整合将是未来 5 年医药流通行业的发展方向。但温再兴也强调，提高药品流通行业集中度将主要通过市场竞争的方式进行，尽量避免行政干预。

鼓励药品流通企业整合是本次规划的亮点。”申银万国医药行业研究员石明接受证券时报记者采

访时表示，《纲要》的推出将改变我国药品流通行业“多、小、散、乱”的局面。未来几年药品流通行业无论是企业规模、还是行业集中度都会有较大变化。

西部证券分析师方全安认为，短期内，药品价格调整的范围和深度可能进一步加大，将会对医药流通乃至整个医药行业利润形成较大冲击。但中长期来看，受益于政策扶持的全国性、区域性医药商业龙头企业将更为受益。

石明说，自《纲要》制定的消息传出，已经对药品流通领域的上市公司显现出影响，一系列的整合和并购开始进行。药品流通行业的兼并重组

已经在去年有所显现。先有华润医药、新上药等医药商业公司在全国重点区域开始酝酿跑马圈地，随后国资委宣布中国出国人员服务总公司整体并入中国医药集团总公司，成为其全资子公司。

业内人士认为，药品流通行业的兼并重组是行业发展的大势所趋。瑞银就发布报告称，医疗流通行业的低利润率为行业重组提供了条件。目前整个医药流通行业的格局导致整个行业在过去几年毛利率不断下跌，整个行业平均净利润率不到 1%，这种格局在之前的美国和日本也出现过，我国医药流通行业的低利润率为整合和兼并提供了条件。

## 今年中央补助低保资金已全部拨付地方

证券时报记者 郑晓波

为支持地方做好城乡最低生活保障工作，切实保障困难群众基本生活，近日中央财政下拨城乡最低生活保障补助资金 178 亿元。

加上此前已预拨的 571 亿元，2011 年中央财政安排的 749 亿元城乡最低生活保障补助资金（其中城市低保补助资金 404 亿元、农村低保补助资金 345 亿元）已全部拨付地方，较 2010 年增加了 114 亿元，增长 18%，新增资金主要用于各地为 7500 多万城乡低保对象每人每月分别增加 15 元、12 元的补助。

财政部要求各地完善低保制度，规范资金管理，实现“应保尽保”。

## 非公开定向发行——中国债券市场发展的新平台

中国建设银行投资银行部 张明合 宋彦勇

市场瞩目的非公开定向发行债务融资工具终于浮出水面，2011 年 4 月 29 日，中国银行间市场交易商协会正式发布《银行间债券市场非金融企业债务融资工具非公开定向发行规则》，紧随其后，5 月 3 日，中国航空工业集团公司、中国国电集团公司、中国五矿集团公司三家企业正式获得交易商协会注册，注册金额共计 250 亿元，这意味着非公开定向发行方式发行的债务融资工具首次在中国债券市场亮相，历经近三十年历史的中国债券市场将开创一个崭新的发展平台。

非公开定向发行，即传统意义上的私募发行，是指具有法人资格的非金融企业向银行间市场特定机构投资者发行债务融资工具，并在特定机构投资者范围内流通转让的行为。非公开定向发行不是一种单纯的创新类品

种，而是基于当前银行间债券市场发行流通的债券品种，相对于现有的公开发行模式所做出的一种发行方式的创新。这种创新对于正在高速发展中的中国债券市场意义重大。

首先，从债券市场的供给情况看，银行机构作为债券市场最为活跃的承销主体，其内部风险控制的要求决定了他们只能承销较高级别客户，主要是担心包销风险；从多家银行遴选客户的标准来看，多数银行只能接受 AA- 以上客户的承销业务，这就导致了多年来市场上发行的债券品种大多在 AA- 以上，多数评级较低，但愿意接受高成本的企业融资无望。非公开定向发行方式在制度设计上为拓展发行人与投资者主体开辟了空间，由于其具有影响范围小、与投资者沟通直接的特点，在明确获得投资主体购买意向

的情况下，银行作为主承销商承销低评级客户的风险就会大大降低，低评级客户、中小企业客户才能从根本上解决债券市场的准入问题。低风险、高收益客户供给量的增加，将会带动投资风险偏好型投资者入市，进而加快投资群体的多样化。

其次，非公开定向发行方式更加有利于与创新产品的对接。公开发行由于投资者众多且流通范围不确定，产品创新往往很难切中市场需求脉搏，这就导致近年来市场创新多以交易商协会为主导，主承销商的创新主导作用日益弱化。而非公开定向发行由于投资群体有限，发行人、主承销商与投资者进行协商的成本相对较低，这就为投资者量身定做创新产品创造了条件，作为市场信息最前沿的主承销商的创新潜能才能最大程度地挖掘

出来。

第三，从当前我国债券市场的主体结构来看，央企债券存续金额占到全部余额的 70% 左右，成为支撑我国债券市场高速发展的主力军，而多数央企正在面临净资产约束的困境，同样的问题也困扰着许多地方重点企业。非公开定向发行方式的推出，无疑为众多面临净资产约束的企业重新打开了融资空间，为我国债券市场的发展开创了一个新的发展平台。

据统计，2009 年全球共完成了 6979 笔、金额高达 2.8 万亿美元的债券非公开定向发行，以场外配售为主体的非公开定向债券融资已成为发行人筹集资金的重要场所。2010 年，美国非公开定向发行债券 745 支，总规模达 2952 亿美元，占公司信用类债券总发行量的比重超过 30%。从以上

数据不难看出，我国非公开定向发行债券市场发展空间巨大，笔者认为，要实现非公开定向发行债券市场的良性发展，应处理好以下几个层面的关系：

一是要研究市场，准确定位。由于非公开定向发行流动性相对较差，定向投资人势必会要求有一定的流动性补偿，这就决定了非公开发行较公开发行的价格要高。从首批试点企业的注册情况看，真正具有发行动机的企业是那些受净资产约束、发行人评级较低、或是对信息披露有一定限制的企业，资金需求的紧迫性压倒了其对价格的敏感性。在后续试点中，主承销商应准确定位，真正挖掘有真实需求的企业开展业务。

二是要加强行业自律，避免无序竞争。从目前市场营销现状看，由于各主

承销商对市场份额的要求，在客户营销时往往进行价格比拼，后果往往造成赔本赚吆喝。非公开发行市场是一个新兴市场，未来发展空间巨大，各家主承销商在定好位的情况下，都会找到各自的生存空间，恶性竞争只会两败俱伤，使市场越做越小。

三是主管机关在非公开定向发行的初级阶段应加强对主承销商的政策引导，鼓励主承销商积极开展对不同层面发行人的发行尝试，包括对风险可控、收益率相对较高的 AA+ 级别客户，还有评级在 A+ 以下、高收益客户，以及在市场上首次发行的无评级客户。通过小范围试点，摸索市场投资者对不同客户类型的反应。此外，在试点阶段针对市场上不规范的竞争行为，主管机关应加强约束，以维护市场的正常运转。（CIS）