住建部报告:商业地产成民间资本最重要投资出口

时隔一年，住建部政策研究中心与高和资本再次联合发布民间资本调查报告——《2012年民间资本与房地产业研究总报告》。住建部政策研究中心主任秦虹在报告发布会上表示，与一年前相比，课题组调研的温州、鄂尔多斯、山西和陕北四地民间资本发展出现了减速现象，而民间资本对房地产业的投资策略及方式也发生改变，商业地产成为民间资本最为重要的一个投资出口，房地产私募股权投资将是值得关注的民间投资焦点领域。

秦虹指出，受宏观经济及当地支柱产业波动的影响，与一年前相比，温州、鄂尔多斯、山西和陕北四地民间资本发展出现了五大变化：民间资本总量增速减缓，借贷规模缩小；民间投资增速下降，投资偏好有所改变；民间借贷利率冲高回落，放贷更趋谨慎；传统民间借贷信任机制遭到严重破坏；一些地区的民间借贷危机尚未结束，甚至开始蔓延到传统银行系统。

“受民间资本发展放缓的影响，民间资本对房地产业的投资也发生新的变化。”秦虹说，首先，民间资本对房地产业市场的“输血”效应减弱，局部地区甚至从“输血”变为“抽血”。第二，在投资渠道没有改善的情况下，民间资本依旧关注房地产，主要进行机会性投资，如商业地产、城市综合体和二三线城市满足刚性需求和改善性需求的住宅等。第三，从短期炒卖获取房价差价，逐步变为从长期持有的角度，寻找能够稳定获得租金收益的项目，如酒店式公寓、商铺和写字楼等。第四，房地产私募股权基金规模快速增长，新型资产证券化仍是房地产投资的趋势。

对于未来的房地产市场，秦虹认为，仍将以稳为主，波动不会大，房企资金状况总体好于去年，不过结构性变化会突出，企业出现分化，兼并重组增加。同时，城市也将出现分化，未来房价不会像过去那样趋势性上涨，而是有涨有跌，但不以大中小城市为标准，二线城市供应大的也会存在去库存的问题。

（张达）

北京暂停10块土地入市 地块价格可能超百亿

证券时报记者日前从北京市土地整理储备中心了解到，为贯彻落实国土部关于房地产调控的有关要求，稳定市场预期，北京决定停止10宗地挂牌（招标）出让活动，待调整出让方案后再重新组织入市交易。

据了解，这10宗地包括通州区两块含居住属性用地，其他是商业金融用地或多功能用地，分别是北京市大兴区魏善庄镇北区、西区AA-25地块其他类多功能用地项目、大兴区庞各庄镇镇区改造6号地PGZ01-11地块商业金融用地项目、北京市大兴区生物医药产业基地0504-018地块F3其他类多功能用地项目、丰台区王佐镇F3其他类多功能用地（A-03、A-04地块）、丰台区王佐镇F3其他类多功能用地（A-01地块）、丰台区王佐镇F3其他类多功能用地（A-02地块）、北京市怀柔区雁栖镇（雁栖湖生态发展示范区E1地块）C8旅游设施项目用地、通州区永顺镇北苑商务区西区商业金融、居住及托幼项目用地、通州区永顺镇北苑商务区东区商业金融、居住项目用地、北京经济技术开发区河西区X24C1地块C2商业金融用地项目。

据中原地产监测，9月上半月的13个重点城市土地成交面积较8月同期上升约50%，标杆房企近期表现令人瞩目，9月5日至13日，万科、万达、恒大、招商、华润等品牌房企在土地市场频频出手，短短9天时间，10大房企买地金额达到144亿元，买地数量达到14宗。中原地产市场研究部总监张大伟分析认为，从最近全国主要城市供地及成交土地的节奏看，土地市场回暖的迹象出现，高单价、高总价的地块次第出现，已经明显影响了周围区域市场以及整体市场购房者的预期。

“北京此次暂停出让的这10宗地块的入市价格可能超过百亿，将会使得本来预计可能火热的9月土地市场降温。”张大伟说，但目前从全国开始的土地市场升温已经影响北京土地市场，预计下半年北京土地市场将延续升温的区域，部分热门地块的出让可能会比较热门。

（张达）

中证长期国债指数将于10月23日发布

为推进我国债券市场产品创新，为债券投资者提供新的投资标的，中证指数公司将于10月23日正式发布中证长期国债指数。

根据公布的指数方案，该指数基日为2007年12月31日，基点为100点。截至2012年9月20日，该指数的样本数为18只，总规模超过8000亿元，指数收盘点位为129.33，较基日上涨近29%，今年以来上涨2.2%，指数到期收益率为3.4%，修正久期为6.78。

（徐婧婧）

《关于深化科技体制改革加快国家创新体系建设的意见》提出

加大多层次资本市场对科技企业支持力度

据新华社电

中共中央、国务院近日印发了《关于深化科技体制改革加快国家创新体系建设的意见》。

《意见》明确，到2020年，基本建成适应社会主义市场经济体制、符合科技发展规律的中国特色国家创新体系；原始创新能力明显提高，集成创新、引进消化吸收再创新能力大幅增强，关键领域科学研究实现原创性重大突破，战略性高技术领域技术研发实现跨越式发展，若干领域创新成果进入世界前列；创新环境更加优化，创新效益大幅提高，创新人才竞相涌现，全民科学素质普遍提高，科技支撑引领经济社会发展的能力大幅提升，进入创新型国家行列。

《意见》提出“十二五”时期的主要目标：确立企业在技术创新中的主体地位，企业研发投入明显提高，创新能力普遍增强，全社会研发经费占国内生产总值2.2%，大中型工业企业平均研发投入占主营业务收入比例提高到1.5%，行业领军企业逐步实现研发投入占主营业务收入的比例与国际同类先进企业相当，形成更多具有自主知识产权的核心技术，充分发挥大型企业的技术创新骨干作用，培育若干综合竞争力居世界前列的创新型企业和科技型中小企业创新集群。

《意见》要求进一步强化和完善政策措施，引导鼓励企业成为技术创新主体。落实企业研发费用税前加计扣除政策，适用范围包括战略性新兴产业、传统产业技术改造和现代服务业等领域的研发活动；改进企业研发费用计核方法，合理扩大研发费用加计扣除范围，加大企业研发设备加速折旧等政策的落实力度，激励企业加大研发投入。营造公平竞争的市场环境，大力支持民营企业创新活动。加大对中小企业、微型企业技术创新的财政和金融支持，落实好相关税收优惠政策。扩大科技型中小企业创新基金规模，通过贷款贴息、研发资助等方式支持中小企业技术创新活动。建立政府引导资金和社会资本共同支持初创科技型企业发展的风险投资机制，实施科技型中小企业创业投资引导基金及新兴产业创业投资计划，引导创业投资机构投资科技型中小企业。

《意见》提出，要完善科技支撑战略性新兴产业发展和传统产业升级的机制。建立科技有效支撑产业发展的机制，围绕战略性新兴产业需求部署创新链，突破技术瓶颈，掌握核心关键技术，推动节能环保、新一代信息技术、生物、高端装备制造、新能源、新材料、新能源汽车等产业快速发展，增强市场竞争力，到2015年战略性新兴产业增加值占国内生产总值的比重力争达到8%左右，到2020年力争达到15%左右。

《意见》还提出，要促进科技和金融结合，创新金融服务科技的方式和途径。综合运用买方信贷、卖方信贷、融资租赁等金融工具，引导银行等金融机构加大对科技型中小企业的信贷支持。推广知识产权和股权质押贷款。加大多层次资本市场对科技型企业的支持力度，扩大非上市股份公司代办股份转让系统试点。培育和发展创业投资，完善创业投资退出渠道，支持地方规范设立创业投资引导基金，引导民间资本参与自主创新。积极开发适合科技创新的保险产品，加快培育和完善科技保险市场。

中国宏观政策仍有空间 长期增长需释放制度红利

证券时报记者 贾壮

今年以来，在国内外因素的共同作用下，中国经济运行态势非常复杂。经济没有如预期那样在二季度见底，稳增长政策也没有达到想象中的力度。在一些专家学者看来，虽然中国经济仍然面临较大的下行风险，但是中国的宏观政策还有很大的空间。长期来看，要想继续保持较高经济增速，必须从制度改革入手，释放更多制度红利。

经济下滑的必然性

对于中国经济下滑的背后原因，民生证券首席经济学家邱晓华主张从长周期角度进行分析，他在出席“2012远见杯全球宏观经济预测年会（秋季）”时表示，如果把过去30年作为一个长期来看，推动中国经济增长的不外乎两个方面的因素：一是改革开放使中国经济借助市场和外部的力量快速增长，二是低要素成本推动了经济的持续繁荣。

“今天中国经济的发展已经逐渐告别了低成本发展的阶段，劳动成本、资源成本、环境成本和社会交易成本都在快速提升，这些提升预示着中国经济靠低成本驱动的力量在减弱；同时改革进入了深水区，这方面的推动力量也在弱化当中，所以从长周期角度来看，中国经济减速在情理之中。”邱晓华说。

在长周期增长能力下降的同时，中国经济短期内也面临着非常大的困难，有些专家认为，其中不能排除政策失误的因素。北京大学经济学院学术委员会主任平新乔上周末出席第二十三届“中国宏观经济论坛”时分析说，今年宏观经济下滑形势，其中当然会有国际原因，但也有国内紧缩过度的因素。

平新乔说，今年4月份以后宏观经济增速往下掉，甚至出现了环比下降的情况，同2010年以后将防通胀作为主要任务是有关系的。房地产调控的一系列措施很有必要，调控两年下来也取得了效果，但其副作用是房地产拉动的需求全面下跌。

政策须作短期和长期准备

意识到经济可能会加速下滑之后，决策层及时转变方向，调控政策转向全面稳增长。国家发改委宏观经济研究院常务副院长王一鸣指出，在应对经济下滑方面，中国的宏观政策仍有很大空间。财政政策方面，中国的刺激力度还有限，中央政府和地方政府的债务率都不高；货币政策方面，存款准备金率还很高，有继续下调的空间。

邱晓华也认为，随着政府政策调整和方向的改变，可以期待中国经济会逐渐摆脱短期的困难，由下行转为回稳，进而由回稳转为回升。预计今年四季度随着政策的落实，有可能结束这一轮短期的经济下行，经济增速有望回到7.8%左右的区间。

长期来看，要想经济重拾升势，还是需要制度变革。中信证券首席经济学家诸建芳表示，未来5年~10年，垄断部门实质性放权可能带来经济的能量释放，需要在这方面做些努力。

邱晓华说，应该重视结构性改进所带来的增长动力，多元化、城市化、信息化、农业现代化将带来结构的优化和提升，经济活力和效力的提高，这个基本趋势还没有逆转，只是程度有着变化。

常清:美联储QE3不可能决定商品走势

“美联储第三轮量化宽松（QE3）不可能决定大宗商品走势。”在昨日召开的“经济危机中不稳定的大宗商品世界”高峰论坛上，中国期货市场创始人之一、中国农大中国期货与金融衍生品研究中心主任常清如是说。

常清表示，大宗商品价格是实体经济发展的晴雨表，其走势取决于实体经济的好坏，而不是其他原因，“美联储最近推出的QE3也不可能决定大宗商品的走势”。

他强调，当前大宗商品的走势说明全球经济走势正像十年前那样，将又一次站在历史性变革的时点上。目前，金融危机后的美国经济发展状况已经比较清晰，现在最大的一个变数是未来中国经济如何发展，这是一个主要的变量。

常清表示，中国经济的迅速发展造就了世界大宗商品市场的长期繁荣，然而，由于我国企业对国际市场价格变动的不适应，无法驾驭市场行情，造成了无效益增长的局面和财富流失，其中最为重要的原因就是对大宗商品的研究不足，对世界市场认识不够。

常清呼吁，中国经济要由大变强，国家必须重视大宗商品领域的研究，应由有关部门设立大宗商品的综合性、整体性、战略性研究机构，并且要建立自己的大宗商品市场并积极进入世界大宗商品市场。

（尹振茂）

大商所将实施新套期保值管理办法

新增资格认定机制，方便产业客户参与套保

证券时报记者 魏书光

大连商品交易所近日公布了新制定的《大连商品交易所套期保值管理办法》。新套期保值实行资格认定和额度管理制度，将极大地便利现货企业套保交易开展、有效降低套保成本。

据介绍，与原有套保制度相比，此次新套保办法有如下突出的特点：一是新增套期保值交易资格认定机制。套期保值交易资格通过客户身份类型来认定，即上市品种现货经营相关的生产商、加工商、终端使用商以及贸易企业均可以申请成为该品种的套期保值交易客户；在未获批套期保值增加额度时，套期保值客户持仓限额与投机客户一致，如果套期保值客户需要增加套期保值持仓额度，可向交易所提出申请。这一认定机制的建立有利于更好地服务产业，可以有效简化套期保值申请材料，精简申请手续，方便产业客户参与套期保值交易；有助于理顺套期保值管理机制，交易所现行风险处置流程中的强行平仓、强行减仓都涉及投机、套期保值的平仓顺序和参与范围，对客户进行套期保值交易资格认定后，有利于准确定位客户持仓性质和意图，进而有针对性地进行保护。

二是延长一般月份套期保值的有效期。在维持原《焦炭套期保值管理办法》一般月份和临近交割月份套期保值制度划分的基础上，为更好满足套期保值客户一般月份套期保值需求，降低临近交割月份套期保值审批不确定性，新套保办法将一般月份套期保值有效期截止时间由交割月份前第二个月的最后交易日延长至交割月前第一个月的第九个交易日，临近交割月份套期保值有效期开始时间相应由交割月份前第一个月的第一个交易日延后至交割月前第一个月的第十个交易日。

三是调整一般月份和临近交割月份套期保值的申请截止日期和建仓要求。鉴于一般月份套期保值有效期发生了变化，新套保办法对一般月份和临近交割月份套期保值申请截止日也进行了相应调整。一般月份套期保值申请截止日期由交割月前第二个月的第一个交易日之前，延长至交割月前第二个月的最后交易日。临近交割月份套期保值申请截止日期由交割月前第二个月的倒数第十个交易日之前，延长至交割月前第一个月的最后交易日。此外，为更好地满足客户对套期保值的使用需求，新套保办法相应取消了临近交割月份套期保值持仓建仓时间的要求，并取消了临近交割月份套期保值额度不得重复使用的限制。

四是套期保值额度可在多家会员处共同使用。新套保办法实施后，套期保值客户获得的套期保值额度可在其开户会员处共同使用。

五是明确规定对违反套期保值管理规定的处罚措施，交易所在为套期保值交易提供便利的同时，将进一步加强对套期保值真实性的监督管理，对滥用套期保值额度和违反交易所限仓管理规定的行为予以严肃处理。

新套保办法将自10月8日起开始实施，原《大连商品交易所套期保值管理办法》和《大连商品交易所焦炭套期保值管理办法》同时废止。10月8日结算后，玉米、棕榈油、豆油已获批套保额度全部转为一般月份套保增加额度。

我国新闻出版业将启动第二步改革

“经过十年的改革，经营性出版单位基本完成了转企改制任务，但是内部经营管理机制还不完善，现代企业制度还没完全建立起来，活力没有完全激发出来。因此，我们要启动第二步改革。”23日在北京举行的2012年出版传媒集团主要负责人座谈会上，新闻出版总署署长柳斌杰做出上述表示。

柳斌杰指出，到目前为止，包括印刷、发行、出版在内的经营性新闻出版单位转企改制的任务基本完成，新型市场主体地位初步确立，完成了第一阶段的改革任务。但面对新形势新挑战，出版传媒集团改革发展还存在着许多不适应。

柳斌杰说，我们要迅速启动第二步改革，加快建立完善的现代企业制度，继续打造和培育一批国内一流、国际知名的大型出版传媒集团。

——要完善法人治理结构。按照《公司法》要求，健全董事会、监事会和经营管理层，探索建立职业经理人制度，明确所有者、经营者各自职责。

——要积极推进股份制改造。通过引入其他行业大型国有企业作为战略投资者，出版传媒集团之间联合重组、参股等方式进行股份制改造，实现股权多元化。

——要加强与民间资本开展合作。出版传媒集团可按照《新闻出版总署关于支持民间资本参与出版经营活动的实施细则》要求，与民间资本开展深层次的产品合作、项目合作、资本合作。（据新华社电）

艺术品份额交易仅剩天津文交所一家

证券时报记者 杨丽花

9月份，泰山、郑州、成都三家文交所先后宣告取消艺术品份额交易，至此国内仍在进行艺术品份额交易的仅剩下天津文交所。曾经轰轰烈烈的艺术品份额交易，正在退潮。

开展艺术品份额交易的文交所，深圳最早宣布按发行价回购，取消艺术品份额交易。这也给其他文交所的处理方案和态度，带来示范作用和处理压力。

天津、郑州、成都、北京汉唐、山东泰山五家文交所投资人为了敦促文交所尽快做出善后处理，成立了文交所维权联盟，通过多种渠道给文交所施压。虽然各家文交所都表示会贯彻《国务院关于清理整顿各类交易场所切实防范金融风险的决定》（国38号文）的精神，接受部际联席会议的领导，但是又强调自身特色和优势，希望通过交易规则的调整，保留艺术品份额交易。

然而9月份，各家文交所的态度发生大逆转。河南省清理整顿各类交易所领导小组办公室9月10日对郑州文交所发文称，“你所（郑州文交所）的规范整改工作进度与国务院和省政府清理整顿各类交易场所的要求还有较大的差距”，因此要求其规范整改，并且提出明确要求：“按照全部取消份额化产品的原则，敦促份额化产品原持有人通过协议转让或回购等方式，尽快满足投资人要求权益回购的愿望”。

郑州文交所的转变与成都、泰山类似，都是在当地政府的要求下取消艺术品份额交易，并且要满足投资人要求权益回购的愿望。成都的做法是引入机构投资者，据成都文交所董事长王春介绍，机构投资者为当地文化集团；泰山是按艺术品份额投资的加权平均价进行回购，最快本周投资人将会收到第一部分的回购款项。而郑州文交所董事长王迪称，郑州文交所已与艺术品份额持有人协商，目前的方案是由第三方机构购买所有的艺术品份额（包括原艺术品持有人份额和流通中的艺术品份额），取得艺术品所有权后，成立艺术品基金，对艺术品进行开发。但是协议转让价格尚没有达成统一意见。汉唐文交所的处理方案也在交涉中，由于汉唐文交所最早停牌，且没有明确的政府背景支持，艺术品份额取消当在预期之中。

至此，天津文交所成为目前唯一一家开展艺术品份额交易且又在正常运营的交易所。在艺术品份额交易的问题上，天津影响涉及人群最为广泛，艺术品波动幅度最大，运营时间最长，投资人理解现分歧：一是认为现在只剩天津一家，取消艺术品份额交易，回购投资人份额是大势所趋；二是认为天津或者可以取得艺术品份额交易所试点资格。随着清理整顿工作的深入开展，谜底揭晓为期不远。