

# 楼市升温 房产税试点亟待扩容

李宇嘉

在25日召开的工作会议上,住建部再次敲定了坚持限购政策不放松,但也明确表态支持合理的改善性住房需求。在2010年实施限购以来,对于改善性住房需求做出明确支持的表态,这还是第一次。受此影响,地产股在25日大涨4%,再次印证了“房地产市场最大的不确定性是政策这一结论”。业界普遍判断,2013年调控的基本逻辑是:继续保持对于主要城市限购高压,同时积极支持改善性需求入市来消化产能和缓解地方政府财政压力。因此,2013年房地产市场调控政策的基调是“稳”,不会出台新的调控政策。

但是,值得注意的是,2012年11月,70个大中城市中有28个城市的房价已经超过年初的水平,而今年1月份只有2个城市的房价超过年初水平。在具有风向标意义的一线和主要二线城市,近期房价上涨的幅度更大。业界对于当前楼市暖冬将延续到2013年达成一致,再考虑到2013年的楼市大环境,我们认为2013年主要城市房价上涨的动力很足,不排除部分城市房价快速上涨。未来在政策走向上强调“稳”的同时,极有可能会出台抑制房价上涨的新政策——房产税试点在主要城市进行扩容。

## 让上市公司退市成为一种常态

皮海洲

在12月24日深交所上市委员会对4家暂停上市公司提出的恢复上市申请进行的审议中,\*ST炎黄、\*ST创智两家公司股票恢复上市申请事项未获得审议通过,这意味着两家公司的股票将终止上市。根据规定,这两家公司股票将在终止上市决定后5个交易日届满的次一交易日进入退市整理板进行交易,期限30个交易日。这也是今年退市新政出台后出现的首批退市公司。

\*ST炎黄、\*ST创智两家公司能够被退市,这得益于管理层严格执行退市新政的决心。当然,这两家公司被退市没有丝毫的委屈。\*ST炎黄因2003年、2004年、2005年连续3年亏损,自2006年5月15日起暂停上市。且公司因2006年虚增利润行为被中国证监会查处。\*ST创智因2004年、2005年、2006年连续3年亏损,自2007年5月24日起暂停上市。公司自2009年以来至今没有主营业务收入,持续经营能力存在重大问题。实际上,这两家公司早就应该退市了。而之所以一直拖到现在,究其原因就在于原有的退市制度形同虚设,根本就没有得到严格的执行。

其实,对于A股市场来说,退市制度并不是一个新事物。本世纪初退市制度就已已在A股市场面世,并且在2001年4月23日诞生了A股退市第一股水仙电器。加上随后陆续退市的公司,到目前为止,沪深交易所共依法终止了45家公司股票上市。本来,这是一项净化A股市场的制度,同时通过这项制度也可以让中国股市优胜劣汰,使中国股市早日告别“垃圾市”与“投机市”。但遗憾的是,上市公司退市涉及到太多的利益关系,退市制度的执行也遭遇到巨大的阻力,以致最近几年,退市制度始终得不到执行,一

## 期货市场大发展更须注重“三公”建设

顾惠忠

最新的消息,菜籽和菜粕将于本周五挂牌交易。这两年,期货新品种推出的进度非常快。加上菜籽和菜粕,至今年底,我国挂牌交易品种将达到30个,而国债、原油、铁矿石等储备品种也在紧密准备中。与此同时,我国期货市场交易规模日趋庞大、参与者结构更加复杂、创新步伐加快。今年1-11月,全国期货市场累计成交12.99亿手,累计成交额151.98万亿元,同比分别增长32.53%和19.69%。市场参与者进一步丰富,包括基金、券商、信托都相继进入市场,保险、QFII入市的制度障碍基本清除。在市场创新方面,期货公司资产管理业务、境外期货代理、设立子公司等业务相继放开,进一步提升了期货市场服务国民经济的广度和深度。可以说,这两年,期货市场的成就有目共睹。

但是不能回避的是,市场发展过程中

首先,限购政策的作用效果在边际递减。限购、限贷政策执行两年有余,市场似乎产生“抗药性”,近期房价上涨主要发生在限购政策执行严厉的一、二线城市。在限购执行最为严厉的一线城市,房价则上涨得更快;另一方面,2013年,结构性减税的力度将比2012年更大,而经济增速放缓、房地产调控、产业结构调整背景下财政收入增长前景也不乐观,此外2013年银行信贷对于地方政府的敞口更加谨慎,债券融资尽管在未来会出现趋势性增长,但难以在短期内如银行信贷那样放量供应。在支出方面,2013年地方债务偿还、基建投资和保障房建设等资金投入量非常大。因此,我们预计2013年地方政府财政压力将比2012年更重,放松限购、限贷的“小动作”也将更多。

其次,2013年将有更多热钱入境追逐风险资产。2013年全球经济形势不会比2012年好,主要经济体量化宽松的势头有增无减。欧洲主权债务危机在2013年没有最差只有更差;美国财政悬崖风险问题,不管最后以增税方式来解决还是以削减开支方式来解决,都将严重打击美国投资和消费的信心;近期日本央行认为自己量化宽松的尺度太谨慎。中国经济在2012年三季度出现企稳回升的迹象,而国

际研究和评级机构已经普遍将2013年中国GDP增速的预测值调到8%以上。可以预见,以各种形式入境来追逐风险资产的热钱将会在2013年增加。2011年,因看空中国楼市而大肆抛售物业的美国黑石集团在近期重新杀回中国,以23亿元的价格收购了上海的一个商业项目,同时还发起约20亿美元的房地产基金,用于未来收购包括中国在内亚洲的房地产项目。

再次,2013年我国物价和货币政策形势也有利于房价上涨。2013年尽管确立了稳货币和宽财政的政策组合,但中央经济工作会议明确指出“要适当扩大社会融资总规模,保持贷款适度增加”,有关货币政策和基建投资的声明立场较为积极。预计2013年货币供应量将比2012年增加,中金公司预测2013年新增贷款将比2012年的8.3万亿元有明显的增长,将达到9万亿元左右,这对于已经回升的CPI和见底的PPI不是一个好消息。同时,2013年全球主要央行零利率抑制了中国央行的加息空间,明年真实汇率还将继续上升。CPI和汇率上升而利率却无法通过上升来调节,追逐风险资产的货币环境在2013年将越来越明朗。

最后,管理层对于房价上涨的容忍度将被迫提高。由于2013年全球经济形势不会比2012年好,预计西方国家针对中国的贸易保护和制裁更加严峻,我国今年11月份单月的出口增速降至不到3%(增速环比下降了近10个百分点)也显示了西方圣诞订单结束后的低潮;其次,11月宏观经济数据尽管企稳但难掩微观层面的惨淡,工业毫无起色,说明近几个月的经济企稳回升依赖的仍旧是政府投资(基建和制造业)和房地产回升双重拉动的传统模式,特别是产业关联性强房地产和

本本该退市的股票,长期处于“弊而不退”的状态。直到今年6月28日新的退市制度出台,这才打破了垃圾公司“弊而不退”的僵局。不过,两家公司的退市到底是拉开上市公司退市的序幕,还是树立两个退市典型,或是选择性退市,这是当前市场非常关心的事情。而从股市的健康发展来说,投资者更盼望着上市公司退市能够成为一种常态。因为只有退市成为常态,股市里的垃圾公司才能被逐步地淘汰出局;才能让投资者回归到理性投资的投资理念上来。

当然,要让上市公司退市成为一种常态也不是一件容易的事情。一方面要求管理层要有严格执法的决心,要有勇气来排除各方面的干扰。毕竟上市公司退市涉及到方方面面的利益关系,甚至涉及到地方政府的面子”。所以,在这方面管理层务必要顶住压力。同时也希望地方政府能顾全证券市场健康发展的全局。另一方面要求管理层能够切实保护广大投资者的合法权益。上市公司退市,投资者难道受害者的角色。在这个问题上,固然不能要求管理层保证投资者的利益不受损失,但如果涉及到上市公司弄虚作假,或有关当事人不作为等情形导致公司股票退市的,就必须由责任方负责赔偿投资者损失。为此,有必要尽快建立赔偿制度与中小投资者集体诉讼制度,切实保护投资者合法权益。

此外,有必要进一步完善退市制度,如将欺诈上市直接纳入到退市范畴。如果弄虚作假、欺诈上市公司不直接退市,而等到若干年后企业退市时,又把退市风险推卸给投资者来承担,这显然是对投资者不负责任的做法,同时也是对欺诈上市行为的纵容。

这必然涉及到扩大监管的问题。事实上,国内股指期货已实现由上交所、深交所、中金所、中证登和期货监控中心多方协作的跨市场监管。然而,与证监会统筹管理股指期货期货两个市场不同,商品期货跨市场监管要跨多个部委,想要统一起来的难度很大。因而实际操作中,还是延续由证监会、证监局、期货交易所、期货保证金监控中心和中期协构成的“五位一体”监管体系,并且按照监管关口前移的思路,期货交易所承担了对现货企业期货交易活动的日常监管。但由此带来的问题是,这些大体量的企业既是交易所贡献手续费的重要客户,又是服务实体经济的具体体现,对于他们涉嫌违规行为,交易所监管的板子是否打得下去?更何况,交易所监管权限只能在期货市场范围内有效,而对于大企业扭曲现货基本面的操纵行为则是无能为力的。比如最近两年市场出的一些事件,我们看到最终查处结果也是不了了之。

另外,由于期货特有的杠杆、双向和T+0交易机制,一些国内自主定价的商品期货,更容易滋生内幕交易,而且老鼠仓更为隐蔽,上述企业的内幕信息知情人如何监管,又是对市场三公的一大考验。同样,相比在证监会体系类的券商、基金、期货公司从业人士禁止参与二级市场交易,在企业层面的内幕信息知情人及其亲属是否允许期货交易,则受制于监管权限的限制,从界定到监管都存在盲区。

保护投资者利益,维系期货市场三公的根本在于完善制度设计,而其关键则是健全期货法规,使监管和参与者都有法可依,有法可循。但目前规范期货市场的行政法规只有《期货交易管理条例》,以及基于该条例的《期货交易所管理办法》、《期货公司管理办法》等证监会规章,缺乏一部类似《证券法》、《证券投资基金法》、《信托法》、《银行法》的单一法律。国内期货市场的制度发展显然是落后于市场的,这就需要出台层次更高、更具法律效力的《期货法》。

汽车等下游产业今年下半年以来持续好转,对于11月宏观数据的改观起到了至关重要的作用。近期,尽管楼市暖冬的趋势明显,但回暖主要集中在一线和主要二线城市,大多数二、三、四线城市楼市仍旧处于去库存的煎熬之中。而新一轮旨在推动新型城镇化和经济转型升级的投资,在区域上主要向二、三、四线城市倾斜,这些区域产能消化的压力和土地依赖的程度更大。因此,管理层对地方政府主要收入来源之一——土地出让收入的控制将在两难之间会策略性放松,对房价上涨的容忍度将被迫提高。

在当前形势下,房产税扩容是多重战略考虑的结果。首先,房产税试点扩容将在主要的一、二线城市进行,体现了2013年房地产市场在区域上分化,需要采取分类指导的调控原则,有利于抑制主要城市投资投机需求对于整体房价上涨的带动和预期的影响,也不会冲击到二、三、四线城市,为稳中求进战略腾挪出空间;其次,房产税试点扩容,对于构建满足新型城镇化公共服务所需的公共财政体系在破题方面具有重大意义,因为只有本地的人口和其居住消费与地方政府的收入发生强相关时,地方政府才会有动力为他们提供公共服务,新型城镇化才有可能,而房产税则是可行的选择;再次,房产税试点扩容是结构性减税的重点内容,结构性减税贯彻有增有减的原则,增税主要针对房产税;最后,在地方政府整体收入出现下滑的背景下,房产税有望成为重要缓冲,这也是地方政府从土地依赖向形成稳定收入来源转变的必经过程。

(作者单位:深圳市房地产评估发展中心)

做好农产品供应链的金融支持

王勇

12月21日,中央农村工作会议召开。基于中央一号文件连续九年聚焦“三农”的惯例,明年的中央一号文件,有很大可能仍将锁定“三农”,农业经营体制改革、农业产业化以及农业现代化将是关注重点。笔者认为,新的一年,在国家高度重视农村工作的情况下,农产品供应链金融也应成为重要抓手。

作为定调次年宏观经济政策的风向标,中央经济工作会议提出要解决好“三农”问题作为重中之重。并强调要夯实农业基础,保障农产品供给。要提高农业综合生产能力,严格保护耕地,大兴农田水利,加强科技服务,不断提升农业物质技术装备水平。要稳定完善强农惠农富农政策,充分保护和调动农民生产经营积极性,使务农种粮有益、不吃亏、得实惠。要在坚持和完善农村基本经营制度基础上,创新农业经营体制,加快发展现代农业。要加强绿色生产,从源头上确保农产品质量安全。

十八大报告中也指出,解决好农业农村农民问题是全党工作重中之重。并强调坚持和完善农村基本经营制度,依法维护农民土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权,壮大集体经济实力,发展多种形式规模经营,构建集约化、专业化、组织化、社会化相结合的新型农业经营体系。

12月4日,中共中央政治局召开会议指出,要毫不放松抓好农业生产,落实和完善扶持政策,加大农业科技投入,鼓励发展新型农业生产经营模式。12月19日,商务部发布了《关于加快推进鲜活农产品流通创新的指导意见》,要求加快推进鲜活农产品流通创新,经过3到5年的发展,实现进一步完善流通环境、减少流通环节、降低流通成本、提高农产品流通效率的主要目标。

要着力抓好农产品供应链金融

近年来,诸如水果、蔬菜等鲜活农产品的产销环节多、流通成本高、且供应链脱节,造成产地价格贱、销地价格贵现象。而想要从根本上解决果蔬等农产品供应链脱节问题,平衡农产品产销,稳定价格,除了加快推进鲜活农产品流通创新之外,可充分倚重供应链金融,这可谓“三农”在农村金融方面的迫切需求。

农产品供应链金融是商业银行将农业核心企业和上下游企业联系在一起提供灵活运用的金融产品和服务的融资模式。其业务运行机理主要是:

首先,构建农产品供应链。采用“公司+专业合作社+农户”模式,把分散生产的农民与大市场联系起来,使公司和专业合作社与农民结成经济利益共同体,以产供销一体化经营扩大销售,增加农民收入;以订单农业形式帮助专业合作社与相邻城市批发市场、果蔬等农产品交易市场及本地大型企业

## 焦点评论



媒体推算公路一年罚款2700亿元去向成谜

公路三乱成顽疾,一年罚款数千万。路政人员常揩油,罚款去向多成谜。司机叫苦算小事,市场犯堵是大忌。多头管理要改革,全国物流一盘棋。

赵顺清/漫画 孙勇/诗

## 联系我们

本版文章如无特别申明,纯属作者个人观点,不代表本报立场,也不代表作者供职机构的观点。如果您想发表评论,请打电话0755-83501640;发电邮至pp118@126.com。