

五敏感行业境外投资 需国家发改委核准

自2014年5月8日起,除基础电信运营等五敏感行业的境外投资项目不分限额,需由国家发改委核准之外,其他行业中方投资额低于10亿美元的境外投资项目只需实行备案管理。

国家发改委昨日发布的《境外投资项目核准和备案管理办法》称,中方投资额10亿美元及以上的境外投资项目,由国家发改委核准。涉及敏感国家和地区、敏感行业的境外投资项目不分限额,由国家发改委核准。其中,中方投资额20亿美元及以上,并涉及敏感国家和地区、敏感行业的境外投资项目,由国家发改委提出审核意见报国务院核准。

备案管理办法所称敏感国家和地区包括:未建交和受国际制裁的国家,发生战争、内乱等国家和地区;所称敏感行业包括:基础电信运营,跨境水资源开发利用,大规模土地开发,输电干线、电网、新闻传媒等行业。

备案管理办法指出,上述规定之外的境外投资项目实行备案管理。其中,中央管理企业实施的境外投资项目、地方企业实施的中方投资额3亿美元及以上境外投资项目,由国家发展改革委备案;地方企业实施的中方投资额3亿美元以下境外投资项目,由各省、自治区、直辖市及计划单列市和新疆生产建设兵团等省级政府投资主管部门备案。

备案管理办法要求,中方投资额3亿美元及以上的境外收购或竞标项目,投资主体在对外开展实质性工作之前,应向国家发改委报送项目信息报告。国家发改委收到项目信息报告后,对符合国家境外投资政策的项目,在7个工作日内出具确认函。

国家发改委负责人表示,与原来的21号令相比,此次发布的核准备案办法在内容上有如下变化:

一是大幅提高境外投资项目核准权限、缩小核准范围,对一般境外投资项目一律实行备案制。根据《政府核准的投资项目目录(2013年本)》,境外投资项目不再区分资源类和非资源类,除涉及敏感国家或地区、敏感行业的项目外,将国家发改委核准权限由资源开发类中方投资3亿美元、非资源开发类中方投资1亿美元及以上统一提到中方投资10亿美元及以上,中方投资10亿美元以下项目一律实行备案。

二是突出依法行政、明确责任、加强监管、维护秩序。明确规定国家发改委工作人员如有滥用职权、玩忽职守等违反规定程序和条件办理项目核准、备案等行为的,依据《行政机关公务员处分条例》等有关规定追究有关责任人的责任。同时,还明确规定对于未按规定办理核准或者备案的项目,有关部门不得办理相关手续,金融机构不得发放贷款。

(尹振茂)

前海今年探索互联网 发展模式负面清单

互联网金融如何监管与扶持?前海管理局战略发展处处长贺龙德表示,前海将在今年探索出互联网发展模式的负面清单,非负面清单之列的互联网金融模式才能在前海进行运作。

贺龙德是在昨日举行的中国(深圳)互联网金融高峰论坛上作出上述表达的。他表示,由于目前没有相应的监管机构,前海计划依托证监会设立的办公室等驻前海机构,设立金融超级监管局,在这里孕育出互联网金融的监管与行业标准。

贺龙德称,前海正在建立跨境电商的综合信息服务平台,使习惯使用Paypal等境外第三方支付的用户,能将钱先打到香港,然后通过该平台,证实贸易的真实背景,从而兑换成人民币阳光接入。除此之外,前海还在尝试金融私募产品的跨境交易、计划成立互联网金融协会等。

中国互联网金融智库专家秦成德从互联网金融的立法模式提出了相关构想。他认为互联网金融的立法可分为两种模式,一是统一立法,即金融服务法,二是单独立法,即对互联网金融业务分类立法。

在确立金融体制立法的基础上,秦成德同时建议对现有的法律如《商业银行法》、《证券法》、《保险法》等进行修改;完善包括《信息网络安全法》、《电子商务法》等互联网基础法律;同时制定互联网金融的法律法规,包括《网络信贷法》、《股权众筹融资法》等。

工业和信息化部研究院政策与经济研究所所长鲁春春在给互联网金融监管提建议时表示,在进行监管、加强行业自律的同时,也要留有创新的空间。

中国互联网协会副理事长高新民也称,随着目前互联网经济正从电子商务范畴走向产业互联网,新的矛盾将越来越多,希望各利益相关方能共同参与,加强研究,在创新与规范之间达到动态平衡。

(徐潇)

京春季房展优惠项目多 万科称看不清市场

证券时报记者 张达

北京楼市如北京昨日多云的天气一样朦胧,北京春季房展向来被业内誉为“楼市风向标”,但“龙头老大”万科在当天的房展会上都表示看不清市场。

本届北京春季房展集中展示了来自北京、全国及全球的600多个优质地产项目,项目数量、类型、规模、区位均再创历史新高,其中,有超过300个是海外地产商项目。

市场风向不明 优惠力度不小

不过,由于不是周末,展会开幕首日,前来看房的观众并没有预期的那么多,而展会上发布传单、拉拢客户的销售人员则随处可见。

除了天津、河北项目优惠丰富外,与去年秋季房展期间京内项目毫无优惠相比,今年春季房展上的京内优惠项目增多。

其中,优惠力度最大的当属位于北京大兴区的金第·万科金域东郡,刚需精装住宅,交5万抵13万,预计开盘售价2.6万元/平方米。其他项目,有的是1万抵2万,有的是两万抵9.8折,更多的项目为了吸引客户,表示具体优惠要到项目现场咨询待定。

值得注意的是,本届展会上“龙头老大”万科集团高调回归,携旗下6个楼盘参展,很多品牌房企也积极参展,这是否与近期市场不好有关呢?对于当前的市场形势,北京万科副总经理肖劲表示,看不清楚。

他举了3个例子,一个是此前某自住房项目,限价2.8万元/平方米,但是据他测算,拿地楼面价已经高于此房价,他不明白一个商人不赚钱怎么能够把服务做好。第二个例子是春节至今一个多月的时间,北京二手房市场挂牌量极速上升,必然导致二手房价格下降,但同时一手房价格在上升。第三个例子是,北京的房地产市场仍然很火爆,北京万科有一个团队,天天都在为购地而着急,因为北京的土地不限购,随便一个开发商都能到北京来购地,导致了全国的钱恨不得都集中到这儿。

对于近期一些项目低于预期开盘或者精装改毛坯开盘,是否意味着开发商的预期发生改变、市场出现调整?肖劲认为,这不能说明市场调整,只是每个区域每个项目都有自己的战略与做法,与宏观市场没关系。

同时,肖劲还认为,自住住房的大量上市对刚需市场有一定冲击,但只是对销售速度有影响,对其他方面影响不大。

专家称全年房价 料温和上涨

尽管一季度北京楼市成交量同比大幅下降,但在北京房地产业协会秘书长陈志看来,这种下降是在去年一季度政策出台前、大量恐慌性需求过度释放的非正常交易下出现的结果,并不能真实反映市场。他认为,实际上,一季度的市场成交相对平稳,略有下降。

对于未来的市场预期,前来展

会的看房者看法不一,有的看涨,有的看跌,多数仍打算观望,而多数参展项目的销售人员则表现出对区域市场的看好。陈志则认为,随着经济形势的变化,政府对市场价格的干预会逐渐减弱,下半年成交将相对平稳,改善性需求和自住性需求“两翼齐飞”,随着自住房大

量交易之后,全市整体均价会出现回落,但全年房价将温和上涨,不会有太大波动。

对于“京津冀一体化”对北京楼市的影响,肖劲认为,这种影响是长期的,要看政府高层的设计和规划部门整体战略打算,现在具体措施都没出台,所有不好判断。

中国人民大学经济学院区域与城市经济研究所所长孙久文认为,“京津冀一体化”将带动新机场附近地区、北京通州、天津武清、廊坊、保定、张家口、承德等环北京区域楼市发展。对于备受关注的房价,他认为,京津冀的房价差距缩小是必然趋势。

津冀房产项目骤增 现场人气不旺

证券时报记者 曾福斌

京津冀一体化中包括两直辖市一省,需要有更高层次的机构协调才能更顺利地完。在昨日举行的2014年北京春季房展会现场,国家发改委城市和小城镇改革发展中心总规划师沈迟在接受证券时报记者采访时表示,政治不可能有副中心。

国家发改委网站日前发布消息称,正在研究编制首都经济圈一体化发展的相关规划,规划将根据编制工作进展情况适时出台。

对此,沈迟称,目前发改委并没有出台时间表,并表示,首都经济圈一体化发展的相关规划宁夏质量不要速度。

京津冀一体化概念已被市场连炒多日,相关地区楼市躁动不已。不过,证券时报记者昨日在2014年北京春季房展会上看到的

情况则要冷清许多,购房者的人气并不旺。

在本次房展会上,河北、天津的项目骤增,参展项目数量甚至超过了北京本地项目数量。京津冀一体化的概念也成了参展商们推销项目的重要手段。

据了解,河北参展项目达42个,仅次于海南的60个,主要是承德、张家口、秦皇岛、香河、廊坊、涿州等环北京周边地区项目。天津参展项目也达27个,主要是滨海新区及武清的楼盘。

保利地产天津武清项目相关负责人就对证券时报记者表示,这次会展感觉人气不够,不知道是不是工作日的原。保利天津武清共有两个项目参展,分别是保利·香颂湖和保利·海棠湾。两个项目均有优惠措施。当天来这两个项目询问的人并不多,真正有购买意图的人更少。

在河北高碑店西部公馆项目展区,销售人员不断向购房者强调,北京新发地冷链上游加工地选在它们附近,投资150亿,将转入约10万员工。不过它们销售的是准现房,10月才开盘,比相同低端便宜1000元/平方米,均价大概在3400元左右。

同样的,在天津武清区的卓达·三溪塘楼盘展区,相关销售人员也把它们处在京津两地之间、在京津高速旁边、双线班车可以直达八通线土桥站作为其重要宣传噱头。

京津冀一体化对当地房地产的影响,沈迟表示,在北京功能疏解,产业转移的过程中,人口也会部分往外转移,这对北京的楼市有稳定作用,不过价格恐怕依然难跌。对于保定、廊坊、武清等地的楼市,沈迟称,长期看好,但投资者不应该盲目炒作。

北京卖地单日进账88亿 再现面粉贵过面包

证券时报记者 张达

北京土地出让市场再次出现面粉贵过面包现象。

昨日,北京市国土局成交4宗土地,其中2宗住宅类地块,2宗多功能地块,合计单日土地出让金达到了88.28亿元。其中,备受关注的丰台区长辛店镇住宅地块楼面价达到4.5万元/平方米,远超周边新房价。

据了解,丰台区长辛店镇辛庄

村(一期)A-41地块,规划建筑面积18.48万平方米,将配建建筑面积不少于4.86万平方米的限价商品住房”,销售限价为1.1万元/平方米。现场共有11家房企前来竞拍,包括中筑、中冶、保利首开联合体、中铁建、华远等。经过22轮竞拍,中筑(北京中筑置业有限公司)以21亿元并配建13.36万平方米限价商品住房”的代价竞得该地

块,溢价率为48.9%。

中原地产市场研究部统计数据显,北京今年内土地出让金累计已经达到了885亿元。4月内,北京土地出让金将突破1000亿元,创造历史新高。

张大伟认为,整体土地市场出现分化,热点地块开发商依然扎堆疯抢,部分位置属性相对较差的地块,比之前热度有所降温,但房企拼抢北京土地市场的趋势依然持

续。未来北京土地市场分化加剧,非热门地块的竞争将趋冷,优质地块的竞争将依然非常激烈,特别是部分房企获得土地的决心非常大,拿地不问价将持续,地价超过房价也将会继续。

中原地产统计数据显示,今年前3月,10家标杆房企在一线城市购地金额占比与去年下半年相比增加了24个百分点,而二线城市购地金额占比则下滑了28个百分点。

对于当前的土地市场形势,北京房地产业协会秘书长陈志昨日在北京春节房展会上也指出,北京土地出让热度不减,延续了去年的节奏,一季度已经完成了700公顷的土地出让,创近四年来新高。

其中,住宅用地有438公顷,在这部分住宅土地出让过程中,自住房比重占到了49.5%,近一半,还有14.5%是各类保障房的配建,这意味着商品住宅的整体供地数量不容乐观。

加快完善退市制度安排 细化退市指标

证券时报记者 程丹

不出意外,上市近17年的*ST长油将于今年6月份从上交所摘牌,这意味着*ST长油将成为2012年退市制度改革以来,上交所第一家因财务指标不达标而退市的上市公司,退市制度改革成效初显。

分析人士指出,作为“央企退市第一股”,*ST长油退市的示范效应较大,显示出监管层严格执行退市制度的决心。但也应同时看到,在众多利益体面前,A股退市难的情况仍然存在,要解决这一难题,还需严格执行现行的退市制度,强化退市规则,细化退市指标,鼓励主动退市,让欺诈发行、瞒天过海上市的公司强制退市。

推进自主退市 还需配套规则

近期,国务院常务会议明确指出,要积极稳妥推进股票发行注册制改革,完善退市制度,随后证监会称将要认真贯彻工作部署,逐条逐项分解工作。

市场猜测,在“入场口”新股发行改革已经逐步推进的情况下,作为“退场口”的退市制度有望迎来新的政策部署。

尤其当*ST长油宣布步入退市通道时,投资者终于看到了退市

制度改革的成效。武汉科技大学金融证券研究所所长董登新表示,放在国企改革的大背景下,*ST长油案例具有重要的示范效应,政府将不再为类似绩差企业埋单。目前我国不少行业都存在产能过剩问题,不少上市央企都面临转型。在这一轮改革中,资本市场将发挥更重要的作用。

然而,退市制度改革之路要走得更远,还需铆足力进行更多的突破。自2012年退市制度改革启动以来,沪深交易所分别修订了相关退市规则,除了增加多项退市指标以外,还设立了风险警示板,并规定退市公司可进入股份转让系统,将B股纳入主板退市制度规范范畴等,可见,监管层推进改革的决心之大,制定的措施和办法涉及面之广,但现实情况是,新规发布至今,仅有*ST炎黄、*ST创智两只ST股退市,其余ST公司仍通过重组等手段,延续“不死鸟”神话。

这已经成为了中国资本市场退市机制运行多年的一个缩影。据统计,从2001年退市制度实施到现在,共有70余家上市公司退市,其中,因连续亏损而退市的上市公司不足50家,占A股上市公司总数不足2%,与境外成熟市场动辄6%甚至是8%的年退市率相比,差距不小。

据了解,仅1995年至2002年之间,美国三大股市总计退市7000

多家,其中,主动退市约占一半,而我国这十多年来,主动退市的企业寥寥无几。

基于此,监管层曾在多个场合表示,推动存在退市可能或需要的公司在法律、规则框架内主动退市。

按照《公司法》来说,上市公司选择主动退市并没有过多的法律障碍,但主动退市的实施过程中需要“程序正义”和维护中小投资者利益。中金公司分析师王慧表示,有效的自主退市制度会赋予一些价值被低估的企业以私有化等资本运作权利,同时维护市场公平,需要注意的是,建立自主退市机制的核心是保障中小股东权益,根据成熟市场经验,上市公司自主退市容易伤害到中小股东的权益,因此,需要为自主退市建立统一适用的规则,既保证退市有序进行,也要保障中小股东的权益。

为了推进主动退市,证监会在去年底明确了借壳上市条件,即借壳上市条件等同首次公开发行标准,让此前一味“保壳”的ST类存在退市风险的公司失去了卖地、卖资产续存的意义。王慧指出,这有助于削弱本不应存在的壳资源的价值,而有效退市机制的建立将使保壳难以操作,从而加剧壳资源的贬值步伐,并打击内幕交易,在新的退市办法还没出来之前,严格执行现有的退市制度和相关规则,可以及时扫清不属于资本市场的投资标的。

公司规避退市操作多 退市指标需更细化

有市场人士指出,目前的退市制度仍过于仁慈,难以让市场形成真正的淘汰机制,完善退市办法势在必行。

两会期间,证监会主席肖钢也曾表示要继续推进退市制度改革,建立市场化、多元化、常态化的退市机制,在现有基础上细化出多样化的退市指标,考虑股票价格因素、公司业绩因素等,而欺诈发行、瞒天过海上市的公司,必须强制退市,退市同时发行人还须赔偿投资者,保荐机构也要负连带责任。

对于退市指标,国都证券分析师肖世俊表示,在2012年证监会发布退市新规之前,“连续三年亏损”在相当长的一段时期内都是我国股票市场上衡量退市与否的最主要指标,而诸如股票交易量、成交价格、流动性等市场化指标则长期缺席。以“连续三年亏损”作为退市指标,给了上市公司较大的操作空间。在主营业务深陷危机的情况下,公司完全可通过其他方式来调节利润、规避退市。

随后的改革,沪深交易所退市指标方面均加大了力度,沪市引入净资产、营业收入、审计意见类型和市场交易等退市指标,深市则新

增了净资产、营业收入等相关财务指标,并增加了追溯重述、非标准审计意见等相关退市标准;同时,新增了股票成交量、成交价格两个市场交易方面的退市标准,进一步防止上市公司通过各种手段规避退市。

但实际约束率仍然有限。”肖世俊指出,以目前创业板公司退市条件之一的“连续20个交易日每日收盘价均低于每股面值”为例,上市公司可通过每20天拉高一下收盘价而规避退市红线。

他指出,可以引入多元化的退市指标,除了现有的可量化的数据外,还可以将上市公司内控情况、治理水平纳入退市参考范畴。

从其他交易所的退市规则可借鉴相关经验,香港创业板规定,如果市场的完整性及声誉已经或可能会因买卖发行人的证券而受损,交易所可暂停发行人的证券买卖;而美国纳斯达克市场,其实包括了“纳斯达克全球精选市场”、“纳斯达克全球市场”以及“纳斯达克资本市场”,无论其中哪一个市场,其采用的非数量退市标准,都有对法人治理结构的要求,而且即使在低层级市场,其非数量退市指标也与高层级市场一致。

据悉,监管层正在研究重大违法退市的标准、情形、程序,此外,退市公司的后续配套安排,包括退市后的并购重组、重新上市等制度也将进一步完善。