

深圳大单抛房频现 楼市看涨预期降温

证券时报记者 吴家明

投资客曾是楼市勃兴时最为活跃的一个群体,他们的一举一动似乎也就能窥探出楼市的前景。观望情绪导致近几个月深圳住宅成交量持续低迷,与此同时,大宗抛售房源的案例也在深圳频频出现。

数月前,位于罗湖区草埔片区的紫荆花园一口气抛出近10套三房单位,单价仅每平方米13000元。据房产中介介绍,这批房源出自某投资公司。3月,深圳罗湖莲塘片区一个住宅小区也出现了数十套房源集中抛售的情况。由于拥有罗湖外国语中学的学位加之单位面积较小总价低,这批房源很快就被抢购一空,而这批房源同样出自投资公司之手。

到了4月底,位于龙华片区的锦绣御园突然出现上百套二手房源集中销售,而且多为大面积户型。据悉,这批房源就是2009年时被一家投资公司买断。据房产中介介绍,投资公司接手这批房源的成本是每平方米17000元,如今售价每平方米23000元左右。最近,位于福田区的鲁班大厦突然抛出数十套单位,均为带装修发售,均价在每平方米29000元左右。

炒房客是中国楼市的一个群体。在每一轮市场爆发期,炒房客都会“大显身手”。不过,随着房地产市场短期内看涨的预期降温,抛房行为可能会更多地出现。有分析人士表示,过去多年来的快速扩张后,未来房地产市场将进入平稳运行期,投资公司可能出于多重投资需求、资金链条、看涨市场等各种原因,大量减持手中物业。

投资公司大量抛房或许还是有一些不得已的苦衷,但对于一些个人投资者而言,心态也开始发生微妙的变化。准备购房的陈小姐告诉记者,自己一直在关注福田区八卦岭某二手楼盘,几个月前这种面积近50平方米的一房单位报价都在130万左右,最近许多中介给她打来电话,有几套新出房源,卖家报价120万,这些卖家都是手中持有数套物业,急于出售其中一部分。

此前,央行吹风力挺个人首套房贷的“春风”还没有真正降临深圳楼市。美联物业全国研究中心提供的数据显示,上周深圳一手住宅成交呈现较大幅度下滑,全市共成交404套,环比大跌46.77%,但价格依旧坚挺;二手住宅成交1029套,环比下跌8.29%。

此外,深圳中原地产研究分析认为,当前市场主要是处于政府、开发商与购房者三重博弈的僵持阶段,不论是新房市场还是二手房,当前情况都不容乐观,买家情绪尚未出现变化,政府出手救市也是希望渺茫,此次博弈的结果将是:二手房业主和开发商终于支撑不住,打开降价通道已经在所难免。

人社部:前4月 就业形势总体平稳

就业问题向来引人关注。人力资源和社会保障部副部长信长星昨日在新闻发布会上表示,从今年前4个月的就业情况看,保持了近几年来就业形势总体平稳的态势。

信长星称,判断就业形势一般看几个主要方面:第一,城镇新增就业量。1-4月,我国城镇新增就业473万人,比去年同期增长了3万人,实现了稳步增长。第二,失业率。一季度失业率继续保持在较低水平4.08%,比去年年末增长了0.03个百分点,失业人员也略有增加,但仍处于较低水平。第三,农业劳动力转移就业还是增加的。统计局数据显示,一季度外出农民工1.6933亿人,比去年同期增长288万人,增幅1.7%。第四,看整个劳动力市场的供求。人社部有个常规的监测,定期对100个城市公共就业服务机构的供求数、求人倍率进行统计,一季度求人倍率是1.11,这意味着100个求职者对应111个岗位,说明劳动力需求还是比较充足的。(曾福斌)

山西开展证券期货 非法集资专项排查

近日,根据2014年山西省处置非法集资工作会议部署,山西证监局着手组织省内上市公司和证券期货经营机构开展为期一个月的证券期货领域非法集资风险排查和宣传教育月活动。

此次专项排查活动还涉及到股权投资机构、私募基金公司等证券期货行业经营主体及众筹平台等新型网络金融市场主体。排查内容包括未按规定进行企业或产品登记、备案、出资、资金托管,无办公场所、无办公人员或与注册登记不符,违规设立和使用账外账户;违规、超范围开展吸收和发放资金业务;未经批准发行、转让股权、股票、基金及理财产品等。(马晨雨)

投保基金探索建立券商风险评估指标体系

证券市场侵权行为时有发生,且中国证券民事诉讼存在周期长、成本高等客观情况,保护基金的使用有必要由证券公司破产时对客户赔付向一般性证券侵权行为发生时的受损投资者相关赔付转移。

证券时报记者 陈中

无论是去年底的“国九条”,还是近日发布的“新国九条”里,投资者保护一直是资本市场的核心议题之一。金融市场的创新发展、金融危机的发生以及投资者保护状况的变化,引发了境内外对后端处置为核心的投资者保护基金制度的反思。

在此背景下,中国证券投资者保护基金公司正在进行包括建立证券经营机构风险评估指标体系在内的多项探索和创新。

反思投资者保护基金制度

在近日举行的国际证券投资者保护研讨会上表示,中国证券投资者保护基金公司董事长刘洪涛表示,金融市场快速发展,证券经营机构杠杆率迅速提高,由此产生的信用风险、市场风险和操作风险以及流动性风险发生的几率大大增加。金融市场的创新发展、金融危机的发生以及投资者保护状况的变化,引发了境内外对后端处置为核心的投资者保护基金制度的反思。

一方面,金融危机发生后不管如何处置,对投资者和整个社会都已经造成了切实的损害,以后端处置为核心的投资者保护基金制度有必要由目前的事后破产处置向事前风险监测、事中风险化解转移,建立风险预判和防范、提前介入、立即纠正等机制,尽可能降低后端处置风险的社会成本。

另一方面,证券市场侵权行为时有发生,中国证券民事诉讼存在周期长、成本高等客观情况,在证券经营机构破产时对客户进行赔付处置是偶发性的极端情况,为了更好地发挥保护基金保护投资者的作用,保护基金的使用有必要由证券公司破产时对客户赔付向一般性证券侵权行为发生时的受损投资者相关赔付转移。

投保基金的探索与创新

据刘洪涛介绍,针对上述两方面问题,中国证券投资者保护基金公司正在进行一些探索和创新。

一是建设并运行了证券市场交易结算资金监控系统,实现了对全市场1.06亿个资金账户、6000多亿元保证金的全面动态监测,及时发现并报告了证券公司保证金缺口、报价回购业务重大异常、资产管理计划资金清算交收风险等重大问题。同时建立了分级预警提示机制,与监管部门建立了监控发现问题及时报告、分级预警和分类处理的监管协作机制,实现对证券经营机构潜在风险的监测、预警、防范。

据了解,投保基金正在建立对证券经营机构进行风险评估的指标体系,以及及时发现证券经营机构的风险,确保客户资产安全。

二是担任市场违规主体建立的专项补偿基金管理人。当市场主体因欺诈、信披违规等原因对受损投资者设立专项基金进行赔偿时,由投保基金公司担任基金管理人,以保证赔偿的公正、公平和高效。

例如,2013年投保基金公司担任了万福生科欺诈上市案投资者利益补偿专项基金管理人,仅用了两个月时间就对超过95%的合格投资者进行了补偿,支付补偿金1.79亿,占应补偿金额的99.56%。刘洪涛表示,这在中国目前证券投资者民事赔偿诉讼机制不健全,证券民事诉讼存在周期长、成本高、程序繁琐、获赔几率低的客观情况下,开创了高效赔付的先河,获得了社会各方的广泛认可,取得了非常好的效果。

中国人民大学商法研究所所长刘俊海: 培育股权文化 推进资本市场法治化

证券时报记者 张昊昱

在近日举行的国际证券投资者保护研讨会上,中国人民大学商法研究所所长刘俊海表示,投资功能的失灵与股权文化的缺失是我国资本市场陷入困境的主要原因,改变这种局面,需要进一步推进资本市场的市场化改革,进一步推进法治市场建设。

刘俊海认为,当前我国资本市场暂时处于低迷的症结并非资金匮乏,而是信心、诚信与法治匮乏,这些匮乏都可归结为股权文化不彰。培育股权文化,推进我国资本市场的市场化、法治化,我国资本市场才可以摆脱亚健康状态。

在市场化建设方面,刘俊海建议,推动IPO核准制向注册制改革,



投保基金董事长刘洪涛(左)和投保基金副总经理马东浩(右)在研讨会上发表演讲。 陈中/摄 吴比较/制图

并将证监会的工作职责由目前的实质审查转变为审慎形式审查,进而全面构建以充分信息披露为基础,以审慎形式审查为核心,以严格法律责任追究为后盾的公开发行注册制。同时,研究主板企业、中小板企业与创业板企业包括互联网企业的不同盈利模式,修改和完善各类企业的上市条件,彻底取消违背商业惯例与市场规律的不合理苛刻条件。

目前,我国互联网企业由于国内IPO条件过于苛刻、被迫采取VIE模式到美国以及其他国家或地区上市的情况屡有发生,刘俊海认为,可为互联网公司量身定制以信息披露为核心的IPO条件,以互联网公司战略新兴产业为突破口,先行开展IPO注册制试点改革。在试点取得成功经验以后,再全面推

金融市场的创新发展、金融危机的发生以及投资者保护状况的变化,引发了境内外对后端处置为核心的投资者保护基金制度的反思。

三重视创新业务:一是证券市场监管客户交易结算资金风险监控;二是证券市场投资者维权服务;三是让证券市场投资者保护调查评价。

和中国证券投资者保护基金公司副总经理马东浩则具体介绍了投资者保护工作方面的三项创新业务,一是证券市场客户交易结算资金风险监控,2013年4月1日该监控系统正式运行,目前已发现并及时报告了多家证券公司关于危及客户资金安全的重大问题,引起监管部门

和相关自律组织的高度重视。二是证券市场投资者维权服务。据不完全统计,投资者通过12386热线,累计已挽回损失160余万元。三是证券市场投资者保护调查评价,主要对投资者或其他市场参与者的状况、想法和意愿及时考察和了解,揭示投资者心态变化和行为习惯,反映投资者的群体诉求,收集市场相关信息。

在法制化建设方面,刘俊海认为,鉴于2005年的《公司法》与《证券法》的联动修改距今已有9年,远远不能适应我国资本市场创新与发展的需要,也远远落后于2008年国际金融危机之后的公司法证券法修改的最新潮流,应尽快修订《公司法》与《证券法》,并在条件成熟时制定《投资者权益保护法》,除了《公司法》与《证券法》的联动修改,与资本市场密切相关的其他法律法规,如物权法、信托法、合同法、侵权责任法、民事诉讼法、行政诉讼法、行政程序法、仲裁法与税法,也要与时俱进,助推资本市场的健康发展。

近年来,资本市场上欺诈行为、不公平交易时有发生,直接侵蚀我国资本市场的肌体。刘俊海表示,应

从民事责任、行政责任与刑事责任三个角度完善法制建设。就民事责任制度的完善而言,建议将《消费者权益保护法》第49条规定的双倍赔偿制度与《食品安全法》第96条规定的十倍赔偿制度推向资本市场,并进一步提高惩罚性赔偿的额度;就行政处罚而言,建议把资本市场中的市场禁入制度的适用范围扩大到资本市场中的每一个参与者,市场禁入者既包括控股股东、实际控制人、董事长和总经理,也包括副董事长、董事、副总经理、监事等高级管理人员和中级管理人员,有期禁入应当改为终身禁入;对于刑事责任,应及时修改《刑法》,把严重违反诚实信用原则、主要以欺诈手段谋取不法利益的各种资本市场行为入刑定罪,并进一步提高现有失信犯罪的法定量刑幅度。

港府松绑双倍印花税楼市仍淡定 香港地产商会着急促再“开绿灯”

证券时报记者 吕锦明

香港特区政府不久前宣布放宽双倍印花税(DSD)条款后,市场原本预期此举将作为香港楼市带来利好刺激,不过,从香港中原地产、美联物业等机构发布的交易数据看,在DSD松绑后香港楼市似乎并未见有明显的起色。为此,代表地产开发商的香港地产建设商会,联合香港其他八个工商界团体促请港府重新修订DSD条例草案,并豁免符合正常商业活动的非住宅交易。

“3D”令香港楼市步入冰河期

香港中原地产最新公布的交易数据显示,上周末,也就是在港府宣

布为DSD松绑的第一个周末,有香港二手楼市“风向标”之称的香港十大屋苑合计仅取得18宗成交,同期一手新盘的成交量也只有19宗。对此,香港中原地产亚太区住宅部总裁陈杰认为,数据显示香港楼市一手新盘及二手楼市的成交仍然低迷,反映有关放宽DSD的措施并未能对楼市起到提振的作用。

自2008年金融海啸后,全球各国央行相继开动印钞机救市,加上香港数年前出现政策失误,令近年来楼市供应失衡,楼价节节走高。为遏止炒风蔓延,港府自2010年11月至2013年2月,相继引入被称为楼市“3D”的辣招,包括额外印花税(ESD)、买家印花税(BSD)及DSD。

香港阿斯达克的分析师指出,

由于不少买家不愿跌入“3D”税网,因此在“辣招”推出三年多以来,香港楼市交投持续退烧。香港土地注册处统计数据显示,香港2013年一手及二手买卖合约仅5.06万宗,比2012年8.13万宗大幅下跌38%,合约价值也同比下跌34%至2989亿港元,呈现出价量齐跌趋势。另外,摩根士丹利的统计数据显示,香港今年一季度的住宅楼价按季下跌1.6%,这一数据已连续四个季度出现下跌。

大行预期香港房价一年跌15%

DSD松绑但楼市却未见起色,这令地产商如坐针毡。为此,香港

地产建设商会日前与其他八个工商界团体发表联合声明,指出虽然港府重申针对住宅物业征收印花税属“非常时期的非常措施”,但非住宅物业交易亦要按规定缴纳DSD,令一些本属正常商业活动的非住宅物业买卖受到影响,认为该做法“令人费解”。香港地产建设商会强调,反对港府向非住宅物业交易征收DSD,并要求港府修订DSD条例草案,以令自用、投资及重建等正常商业活动的非住宅买卖可以获豁免缴纳DSD。

香港地产建设商会执委会主席梁志坚认为,港府修订双倍印花税可以令有意买楼花、换楼的业主受惠,但并不是为开发商“开绿灯”。他表示,期望港府可以定期检讨楼市“辣招”的成效,并表示忧虑相关调

控措施对非住宅楼宇的影响。外资大行瑞银最新发布的研究报告称,由于预料港府不会再次放宽其他楼市调控措施,因此维持对未来12个月香港楼价将下跌10%-15%的预测。此外,考虑到低按揭息率、供求不平衡、港府进一步收紧调控政策等因素,给予香港地产商“与大市同步”的投资评级。

香港中原集团创办人施永青则估计,到今年年底,香港普通住宅楼价将跌5%至10%,而豪宅价格可能下跌15%至20%。他强调,继续看淡香港楼市的前景,并估计港府在未来两年会再放松政策。他提醒置业者和投资者,须关注美联储利率、港府对“3D辣招”态度以及银行提供按揭成数等多项因素对香港楼市未来走势的影响。