

人民银行承担存款保险基金管理

日前,国务院批复同意《存款保险制度实施方案》,明确存款保险基金管理工作由人民银行承担,要求人民银行会同有关部门按照《存款保险条例》等法律法规认真组织实施。

人民银行有关负责人表示,下一步人民银行将会同有关部门按照党中央、国务院的决策部署,加强协调配合,确保制度平稳出台和有效运行。同时,加强存款保险与中央银行维护金融稳定、宏观审慎管理以及金融监管等职责的协调配合,共同提高我国金融安全网整体效能,促进我国银行业健康稳定发展。(据新华社电)

医改小组通过公立医院改革意见

中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央全面深化改革领导小组组长习近平4月1日下午主持召开中央全面深化改革领导小组第十一次会议并发表重要讲话。

会议审议通过了《乡村教师支持计划(2015-2020年)》、《关于城市公立医院综合改革试点的指导意见》、《人民陪审员制度改革试点方案》、《关于人民法院推行立案登记制改革的意见》、《党的十八届四中全会重要举措实施规划(2015-2020年)》。

会议强调,公立医院是我国医疗服务体系的主体。要把深化公立医院改革作为保障和改善民生的重要举措,着力解决好群众看病就医问题。要坚持公立医院公益性的基本定位,将公平可及、群众受益作为改革出发点和立足点,落实政府办医责任,统筹推进医疗、医保、医药改革,坚持分类指导,坚持探索创新,破除公立医院逐利机制,建立维护公益性、调动积极性、保障可持续的运行新机制,构建布局合理、分工协作的医疗服务体系和分级诊疗就医格局。城市公立医院改革综合性强、涉及面广,在改革公立医院管理体制、建立公立医院运行新机制、强化医保支付和监控作用、建立符合医疗行业特点的人事薪酬制度、构建各类医疗机构协同发展的服务体系、推动建立分级诊疗制度、加快推进医疗卫生信息化建设等方面都要大胆探索、积极创新。(据新华社电)

证监会晒信息公开成绩单 去年举办42场发布会

中国证监会昨日晒出了政府信息公开工作的成绩单。去年证监会共发布重大监管新闻157条,坚持和完善每周新闻发布会制度,共举办42场新闻发布会,主动发布280余条新闻,并通过“12386”热线接收、处理投资者诉求36808件。

从成绩单上来看,在主动公开方面,去年证监会及其派出机构通过网站等形式对外公开政府信息10382条,其中证监会机关公开2534条,各派出机构公开7848条。内容涵盖重要监管政策措施及工作动态、行政审批、稽查、处罚和行政复议、市场统计、机构名录及监管合作、财政资金和证监会年报等。

其中,在“证监会要闻”栏目发布重大监管新闻157条,公开首次公开发行企业信息披露质量抽查抽查情况及监管问答等17期、预披露及补充预披露企业782余家次、发审会会议公告和审核结果公告157期、相关行政许可结果288项。公开并购重组审核进度表44期、并购重组委会议公告及审核结果公告71期、相关行政许可结果171项。并对首次公开发行股票、上市公司并购重组、证券投资基金募集、证券机构、基金管理公司、资信评级机构等的行政许可事项受理及审核进度情况每周予以更新发布。

针对投资者保护,证监会积极宣传、传递和深度解读国务院高度重视中小投资者权益保护的政策信号。推出“沪港通投资者保护”频道,发布沪港通各项政策法规,展示证监会系统各单位开展沪港通培训、调查情况,解答沪港通投资者诉求提出渠道、方式及流程等相关问题。重点关注主要网站财经、证券、股票频道信息以及股民社区论坛信息,汇集整理“12386”热线和系统多家单位投资者互动平台信息,密切跟踪投资者舆情动向,了解投资者关注热点。

在机制平台建设方面,证监会发布了《中国证监会新闻工作办法》及相应配套通知,坚持和完善每周新闻发布会制度,共举办42场新闻发布会,主动发布280余条新闻,回应记者关注的问题500余个,目前证监会新闻发布会参会媒体已近50家,新闻发布会已成为社会各界特别是行业机构、研究人员了解掌握资本市场政策信息的权威平台。同时,还强化网站、微博、微信间的同步、联通、互补,形成“T+1+1+3”的传播效应,形成多媒体传播的合力。证监会网站改版后累计点击量已超过839万人次,微博粉丝数超过660万人,微信订阅数近7万人。(程丹)

棚改“硬骨头”:万亿资金缺口最难啃

证券时报记者 张达

今年的政府工作报告将保障性住房建设放在了突出位置,提出加大城镇棚户区和城乡危房改造力度,这在全面建成小康社会的关键阶段,已经成为国家必须大力啃下的“硬骨头”。

业内人士指出,这块骨头规模庞大,最主要的难点是资金缺口巨大,预计将达到2万亿元以上。

目标提高任务重

今年是全面推进新一轮棚改工作的关键之年,在政府工作报告中,棚改被列为今年将启动实施的一批新的重大工程项目之一,并提出要加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。在今年740万套保障性安居工程任务中,棚户区改造580万套,在去年470万套目标任务基础上,再增加了110万套,并把城市危房改造纳入棚改政策范围。

在住建部部长陈政高看来,作为一项重大民生工程,棚改是全面建成小康社会绕不过去的一道坎儿,是破解城市内部二元结构的关键举措。棚改又是拉动投资和消费、促进经济发展的重要抓手。棚改产业关联度高,带动力强,不仅能够增加投资,而且能够带动消费,有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。

今年全国棚改任务是580万套,预计可拉动3万亿元的资金,具有数量大、效益高的特点。同时,棚改有利于稳定房地产市场、改善城市面貌和基础设施建设、提升城市综合竞争力。”陈政高说。

据了解,全国棚改启动始于2008年,到2012年,全国5年内开工改造各类棚户区1260万套,基本建成750万套,覆盖全国31个省市,数量之大史无前例。“十二五”(2011-2015)以来,全国棚户区改造规模逐年扩大,2013年改造完成各类棚户区320万套,2014年改造完成506万套,比年初超额完成了8%。在2013年两会上,李克强总理答中外记者问时提出,本届政府下决心再改造一千万户以上各类棚户区”,新一轮棚改由此拉开序幕。

资金缺口超万亿

今年棚改的任务增加了,困难也更大,这其中最大的挑战就是资金。据记者初步测算,如果按照每户80平方米、每平方米3000元的建设成本计算,仅今年棚改的580

万套任务,就需要资金1.4万亿元,要完成到2013-2017年棚改1000万套的总体目标,需要资金2.4万亿元,这还仅仅是房屋建设成本。申银万国报告也称,棚改1000万套所需资金量估计在2.5万亿~3万亿规模,融资需求巨大。

对于资金来源,住建部新闻发言人倪虹在今年两会期间曾表示,保障房投入分三块,一块是中央的补助,一块是各级政府投入,还有一块是通过市场的方式融资,包括银行贷款,这三大部分合起来,2014年实际完成的投资有1.29万亿元。2014年是棚户区改造任务比较重的一年,中央财政补助资金比2013年的总额增加了9%,今年中央财政补助在去年的基础上还有进一步的增加。”他说。

此外,国开行的贷款也是当前棚改资金的主要来源。今年国开行的棚改贷款额度将不低于去年,在4000-5000亿元。”国开行副行长张旭光说。

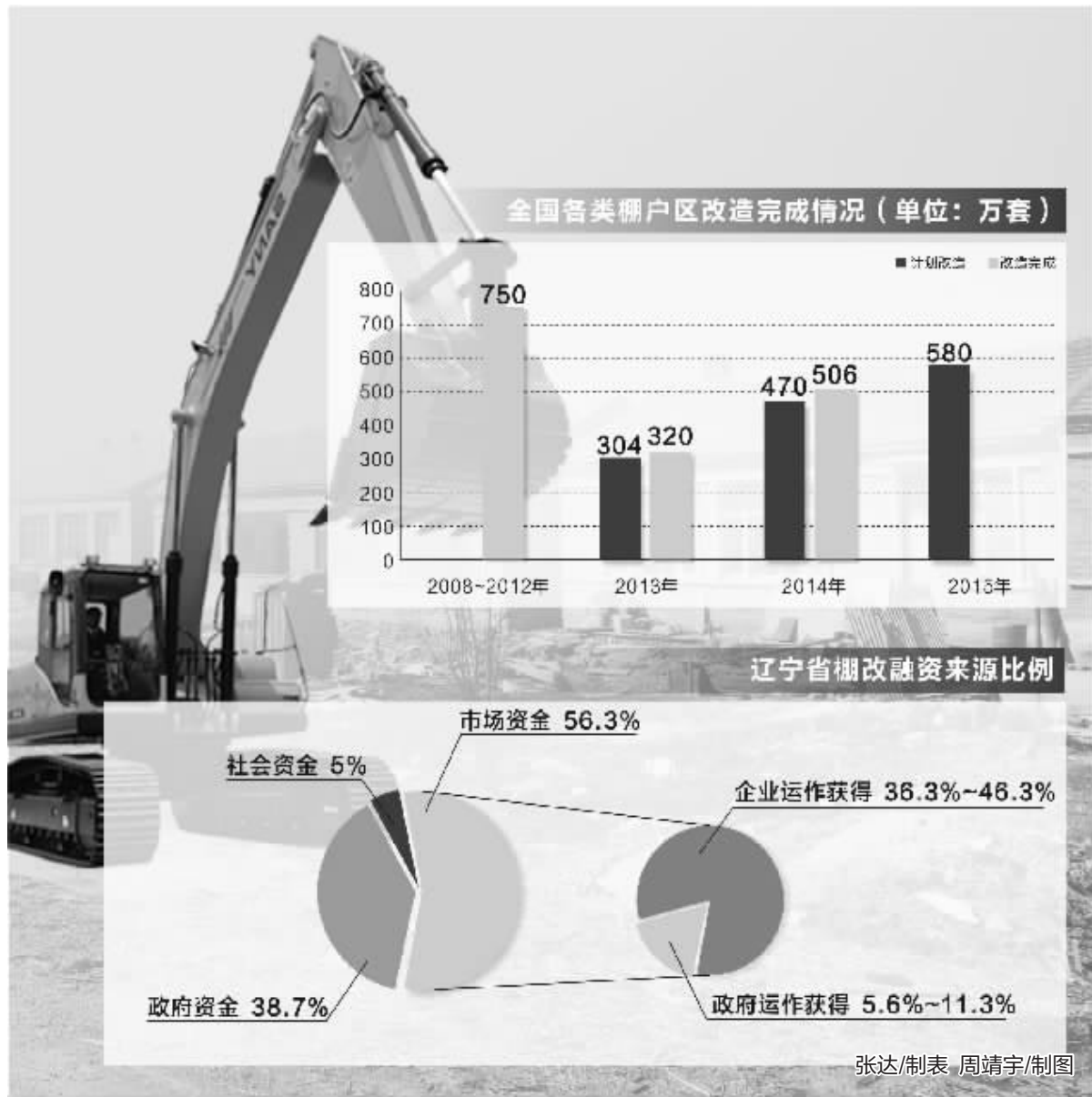
中国指数研究院常务副院长黄瑜表示,去年,中央多次提出要引导社会资本投向棚改等领域,今年在棚户区改造资金缺口较大的背景下,积极推广政府和社会资本合作模式成为棚改资金的重要组成部分。另外,作为固定资产投资重要组成部分的房地产投资在上一年增速明显放缓,开发节奏放慢,成为经济增长的重要影响因素。而今年政府工作报告再提鼓励投资特别是民间投资,将推动房地产投资好转。

多地棚改货币化实施细则落地

证券时报记者 张达

为加快库存去化,在大力推进棚改的同时,多地积极响应中央倡导的棚改货币化安置,并出台了落地细则,通过对货币补偿实施奖励、税收优惠减免等方式鼓励货币化安置。业内人士认为,棚改货币化安置能快速解决拆迁居民住房安置问题,同时给改善性需求出售出租原有房源提供市场,又利于减轻市场库存压力,一石三鸟。

上周,江西省住建厅、省财政厅、省地税局联合出台《关于在城市棚户区改造中鼓励货币化安置的实施办法》,要求扎实推进全省城市棚户区改造,加大货币化安置力度,并



对货币补偿实行奖励。具体补偿办法是,选择货币补偿的,要按照市场评估价补偿,补偿标准不低于在同地段购买同面积普通商品住房的价格。在此基础上,让利于民,给予市场评估价一定比例的奖励,可参照南昌市货币补偿实行20%奖励比例的做法,具体标准由各地根据实际情况确定。

除了奖励,江西省对棚改货币化还给予税费和税收减免,且同样享受中央专项补助资金。另外,政府鼓励“以购代建”,并搭建居民自主购买住房平台,要求进入服务平台的房地产企业要给予适当价格让利优惠。

此前,陕西省也出台意见引导

群众选择货币化安置方式,通过“现金支付”和“利用社会房源安置”,在市县推广收储社会房源,搭建定向销售平台,解决搬迁群众住房问题,货币化安置率达到34.9%。陕西力争今年棚户区货币化安置率超过40%以上。

长沙也出台了落实货币补偿奖励政策。对于私有住宅房屋被征收人选择货币补偿的,给予奖励主要包括:成新奖励、上浮奖励、选择货币补偿奖励、提前搬迁奖励、寻找房源奖励等。同时,实施经济适用住房货币补贴。除了集中建设安置房,政府还团购安置房。为保障棚户区居民住房购买能力,通过奖励、补助、保底等方式,主城区棚户区房屋每

平方米补偿价格达到9000元左右。

四川省住建工作会议也提出,今年争取城镇老旧小区棚户区改造的货币化安置比例达到40%,以此消化存量住宅。

中国指数研究院常务副院长黄瑜也指出,回购商品房作为安置房的方式将对保障房与商品房起到双向作用,既为拆迁居民快速解决了住房安置问题,又为当地房地产平稳健康发展提供了动力。一方面,在棚改大规模启动的同时避免大拆大建,造成新的房源过剩和资源浪费。另一方面,在商品房市场库存增加、去化压力加大的背景下,打通市场库存房源与保障房源需求,也有利于减轻市场库存压力,特别是缓解三四线城市高库存现状。

周期长毛利高 私募基金看好棚改蛋糕

证券时报记者 张达

去年,李克强总理提出要加快推进棚改,必须抓住资金保障这个“牛鼻子”,把政策支持和市场机制有效结合。今年,在棚改规模增加、资金压力加大的情况下,除了开发性金融的“输血”,如何保证棚改任务的资金需要?社会资金如何参与到棚改项目中来?房企如何拓宽融资渠道、降低资金成本,都是备受关注的课题。

对此,接受证券时报记者采访的业内人士认为,从典型的辽宁模式可以看出,社会资金和房企市场化运作获取的资金在棚改过程中发挥了绝对优势的作用,社会资本参与棚改可以债权或股权的方式,房企除了银行贷款和债券,还有自有资金、信托、资管、房地产私募基金等其他资金渠道,这些渠道已经具有非常成熟、安全、可靠的运作和获利模式,预计2015年在房地产市场逐步复苏的背景下,房地产基金在棚户区改造中将起到重要作用。

辽宁模式非政府资金占比超六成

在社会资金参与棚改的过程

中,全国各地区逐渐形成了一些较为典型的改造、融资模式,总的来看,主要有辽宁模式、徐州模式、枣庄模式和西安模式等四种模式,其中,辽宁省“政府+市场+社会”的融资模式最为典型。

在2005-2011年期间,辽宁省动员各方面资金总额达732.5亿元。据学者李莉测算,辽宁棚改资金来源中,政府资金约占38.7%,社会资金约占5%,市场资金约占56.3%。其中,市场资金中由政府通过市场化运作获得的资金占比为5.6%~11.3%,由参与企业通过市场化运作获得的资金占比为36.3%~46.3%。

可以看出,社会资金和房企市场化运作获取的资金在棚改发挥了绝对优势的作用,民间资本参与棚改已经具有非常成熟与安全、可靠的运作和获利模式。”长富汇银总裁张保国接受证券时报记者采访时说,社会资本参与棚改可以债权或股权的方式参与,从前期拆迁一直到后期开发建设,社会资本都可以起到相应作用。

房企棚改项目毛利最高超30%

近两年,不少大型房企响应政

府号召,积极参与到棚改中来,如万科在深圳和南昌有棚改项目,今年还打算参与北京的棚改项目;保利在海口、广西、济南有棚改项目;恒大在成都、吉林、安徽有棚改项目;绿地2013年在海口的2个棚改项目总投资600亿元。

远洋地产总裁李明接受记者采访时表示,关注一线城市核心城市包括城市中心地带的城市更新是未来房地产的一个主题,国家鼓励棚户区改造,加快城市更新,对房地产公司来说寻找新的发展机遇和新的资源至关重要。国家这次把危房改造纳入棚户区,实际上给了一个重大的政策,相当于国家棚户区的政策完整了,有了支持政策,土地也有了,剩下的就是资金问题了。”他说。

李明介绍,远洋地产在北京的几个棚改项目是通过自筹资金在投,在武汉、深圳的类似项目进展比北京快。

我们在深圳的旧城改造项目,更多是跟当地做旧改有经验的企业合作,待他们获得土地后,我们再以股权形式进去开发。他们更多负责前期,我们更多负责后端,一般以我们控股为主。”远洋地产经营管理中心总经理丁晖接受记者采访时说。

丁晖说,因为上市公司对资产

周转率有要求,如果很多资金沉淀在一级开发,资金周转就很慢,同样投100亿元,3年不一定能赚回来。而当地企业不一定是上市企业,对资产周转率要求不高,他们有的是当地的村长和村委会,本身有钱也有股份,土地都是村民厂房、出租房,他们看到将来能挣钱,有能力也有动力。

在丁晖看来,与在二级市场取得的土地项目不同,棚改项目具有周期相对更长、成本相对不可控、毛利率高的特点。同样是2010年在深圳拿的两块地,其中一个已经销售到第三期了,另一个则到现在还没实质启动。前者毛利率在30%以上,后者收益明显看好。”他说。

李明坦承,旧改项目周期长,但是毛利率高,因为土地成本低,要不然周期长毛利率低,更没有人干了。

我们的旧改项目主要集中在一线城市,就算它的周期会长一些,但估计未来的盈利水平会高于我们目前的预期。”他说,另外,国家对棚改项目也有政策支持,一般开发企业做项目都要求自有资金占35%,而做棚改项目的自有资金只要求20%,为的是减轻企业压力。

房企参与一些棚改建设的净

利润率能达到8%-15%,有时毛利率则高达30%左右。”张保国说。

棚改基金助企业降成本

棚改项目因其投入资金多、项目周期长的特点,在大规模推进改造中,如何有效融资成为房企挑战之一。

张保国介绍,以城中村棚改为例,典型模式是:政府与房地产商签订协议,政府将一块城中村项目以“生地”的形式交由房产商,由房产商完成由“生地”转变为“熟地”后,政府再以招拍挂的形式出让。在此种改造模式中,一方面,房地产商资本沉淀过大,由“生地”向“熟地”的转化成本完全由房地产商承担,财务成本的上升将削弱项目的盈利能力;另一方面,土地价格的飞涨使得拆迁成本高昂,房地产商资金层面的改造压力骤然加大。

除了银行贷款和债券,房企开发棚改项目还有房企自有资金、信托、资管、房地产私募基金等其他资金渠道来源。”张保国说,长富汇银与房企主要有股权、债权等合作方式,参与到房企从拿地开始直到房屋销售等过程。在满足社会资金对投资工具多元化需求的同时,也大大降低了企业的融资成本。