

中国电信董事长常小兵 涉嫌严重违纪被查

A4

深交所将以更高包容度 迎接“中概股”回归

A4

盘点2015制造业并购： 量多质不高

A4

今年A股股权融资1.23万亿 中信证券成承销双料冠军

A10

天风证券IPO预披露 “当代系”齐现股东榜

A11

下半年董监高增持额 不及上半年套现额两成

A14

备战跨年行情： 48股收官月筹码高度集中

A16

■ 时报观察 | In Our Eyes |

房地产去库存 关键在开发商



证券时报记者 曾福斌

只是辅助,最终还得靠市场,尤其是房地产开发商。

对于开发商来说,首先要做的是转变观念,看清国内整个房地产市场发展的趋势。单边上涨的时代已经不再,过去的买地(囤地)、开发、销售的模式不可持续,如果杠杆过高,万一房价出现一定幅度下跌,对开发商来说,可能过去十年赚的一次全吐出去了。

事实上,在近期走访部分房地产企业时,记者也了解到,仍有不少开发商认为房地产是国家的经济支柱,每一次波动只要挨过去,必将迎来更加辉煌的明天。因此,他们想尽办法硬撑着,囤地、加杠杆,采用各种方式融资,甚至不惜采取政策明令禁止的方法和手段违规操作。

其次是在行动上积极应对,从销售端来说,保持公司现金流正常运转才是企业生存之道。而对于有些可能烂尾的楼盘,选择合适的收购方收购也是不错的选择。

之前一有房地产企业打折促销,就被地方政府和其他房企视为公敌,认为打折促销扰乱市场,影响经济稳定。而每一次房价下跌后就出现的前业主闹事现象,也是房地产开发商不敢随意打折促销的重要原因之一。这需要购房者有清醒的认识,买房本身就有风险。

从生产端来说,则要着力供给侧改革,提供多样化产品,如养老地产、物流地产、旅游地产等等,而目前这些产品供给相对短缺。从住宅本身来说,租售并举也是供给侧改革的重要方式,目前房地产价格已经很高,租房有着不错的市场空间。

中央经济工作会议将房地产去库存作为2016年重点工作任务之一,这说明房地产业库存与钢铁、煤炭、有色等行业的去产能一样,对经济的平稳运行、转型升级至关重要。房地产业要去库存,当然不能只靠国家,更重要的是房地产商要转变观念,从销售端拿出诚意,生产端着力供给侧改革,主动调整产品结构。

国家统计局数据显示,截至11月末,我国商品房待售面积69637万平方米,比10月末增加1004万平方米。此外,今年前11月,我国将新开工房屋140569万平方米。这意味着在库存高企的情况下,新房仍将源源不断涌向市场。有专家预测,现房库存去化周期大概23个月,期房需要4.5年来消化。

过去十几年,因为城镇化的快速发展,房地产市场需求巨大。现在,随着城镇化步伐的放缓以及人口老龄化的到来,房地产在经历了十多年的黄金发展期后,供需正在走向平衡甚至逆转,部分三、四线城市已经出现严重过剩。

房地产去库存,2015年中央经济工作会议提出了一系列应对政策,如松绑房地产调控政策,加快农民工市民化,落实户籍制度改革,建立购租并举的住房制度,鼓励投资者购买商品房出租等,目的是激发有效需求。

当然,解决房地产库存问题,政策

| 深证及巨潮指数系列 | | | | 2015.12.25 | | | |
|-----------|-------|----------|--------|------------|--------|---------|-------|
| 指数代码 | 指数名称 | 收盘 | 涨幅 | 指数代码 | 收盘 | 涨幅 | |
| 399001 | 深证成指 | 12980.57 | 0.57% | 399311 | 国证1000 | 4500.93 | 0.38% |
| 399005 | 中小板指 | 8565.72 | 0.57% | 399314 | 巨潮大盘 | 3807.10 | 0.21% |
| 399006 | 创业板指 | 2794.73 | -0.04% | 399315 | 巨潮中盘 | 5488.80 | 0.57% |
| 399330 | 深证100 | 4490.19 | 0.16% | 399316 | 巨潮小盘 | 6742.60 | 0.62% |
| 399007 | 深证300 | 5179.07 | 0.26% | 399550 | 宏策50 | 5164.84 | 0.13% |
| 399103 | 东富指数 | 6807.70 | 0.24% | 399379 | 国证基金 | 7086.73 | 0.25% |
| 399301 | 深证信用债 | 146.80 | -0.01% | 399481 | 宏策指数 | 130.57 | 0.02% |

股票发行注册制改革授权决定获通过

《决定》明年3月1日起施行;证监会将抓紧做好配套规则的制定及其他准备工作

证券时报记者 程丹

昨日,十二届全国人大常委会第十八次会议审议通过《关于授权国务院在实施股票发行注册制改革中调整适用〈中华人民共和国证券法〉有关规定的决定(草案)》的议案,明确授权国务院可以根据股票发行注册制改革的要求,调整适用现行《证券法》关于股票核准制的规定,对注册制改革的具体制度作出专门安排。

《决定》授权国务院对拟在上海证券交易所、深圳证券交易所上市交易的股票的公开发行实行注册制度,具体实施方案由国务院作出规定,报全国人大常委会备案。同时,国务院要加强对股票发行注册制改革工作的组织领导,并就《决定》实施情况向

全国人大常委会作出中期报告。国务院证券监督管理机构会同有关部门加强事中事后监管,防范和化解风险,切实保护投资者合法权益。该《决定》的实施期限为两年,自2016年3月1日起施行。

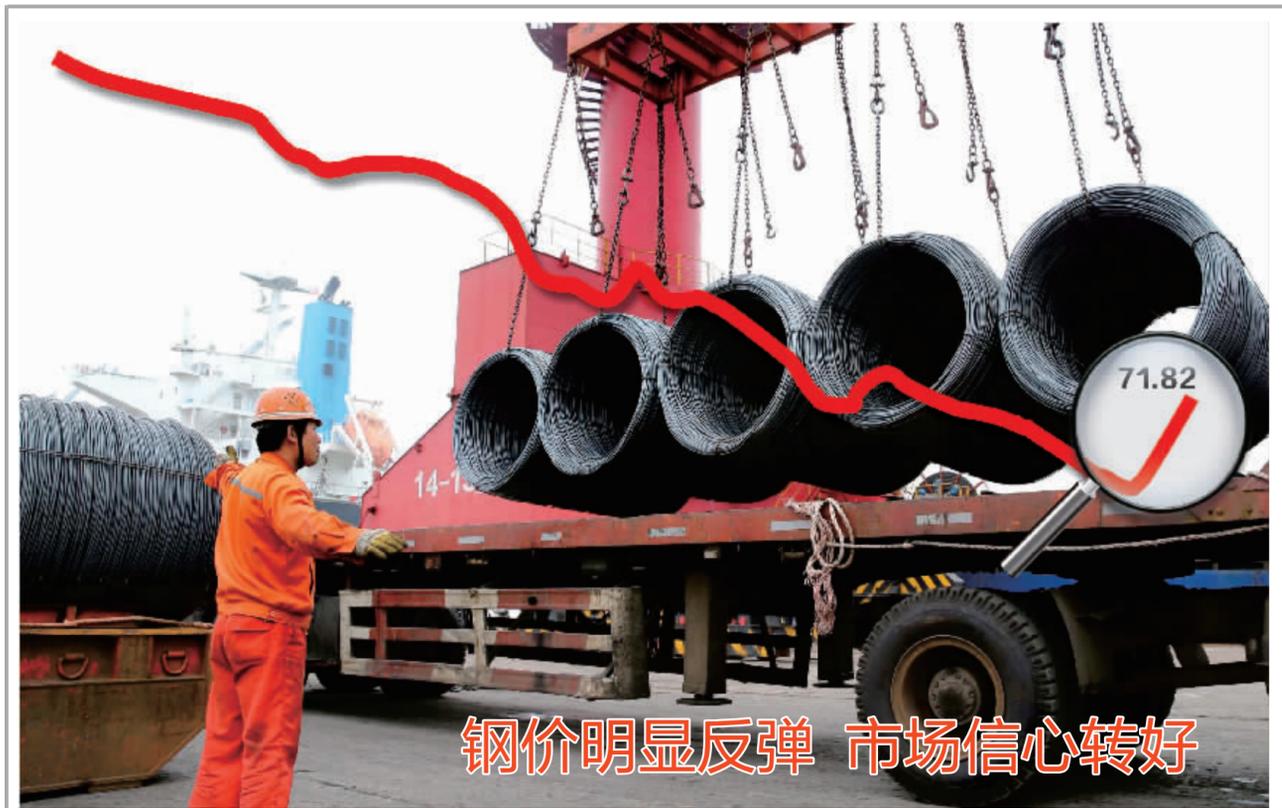
证监会表示,《决定》的正式通过,标志着推进股票发行注册制改革具有了明确的法律依据,是资本市场基础性制度建设的重大进展,也是完善资本市场顶层设计的重大举措,为更好地发挥资本市场服务实体经济发展的功能作用,落实好中央提出的推进供给侧结构性改革各项工作要求,提供了强有力的法律保障。

证监会指出,股票发行注册制改革是我国资本市场股权融资监管

制度的重大变革,其核心在于理顺市场和政府的关系,既要解决好发行人与投资者信息不对称所引发的问题,又要规范监管部门的职责边界,充分发挥市场配置资源的决定性作用,防止政府部门对市场的过度干预。实施注册制,就是要真正建立起市场参与各方各负其责的责任体系,建立健全“宽进严管、放管结合”的新体制,突出强调切实保护投资者的合法权益,严格规范市场参与各方的权利义务,通过职责清晰、监管有力的法律责任规范,建立起强有力的法律约束机制。因此,注册制改革绝不是简单的下放审核权力,而是监管方式的根本转变。实施注册制以后,对股票发行审核的理念和方式将会发生很大变化,审核的重点在于信息披露的

齐备性、一致性和可理解性,不再对企业发展前景和投资价值作判断,信息披露的真实性、准确性、完整性均由发行人和中介机构负责。从这个意义上讲,对于信息披露的审核把关要求会更加严格,对于欺诈发行等违法违规行为查处和打击会更加有力,对于投资者合法权益的保护措施会更加有效。实施股票发行注册制改革在我国缺少经验,需要通过实践探索积累经验,可以为下一步《证券法》的修改完善创造更为有利的条件。

证监会强调,下一步,证监会将依照全国人大的授权决定,认真落实国务院关于实施股票发行注册制改革的工作要求,抓紧做好配套规则的制定及其他各项准备工作,积极稳妥、平稳有序地推进注册制改革。



钢价明显反弹 市场信心转好

最近一周,国内现货钢价综合指数报收于71.82点,全周上涨1.99%,钢材期货市场一度冲高,市场信心转好,在市场资源偏紧的情况下,商家挺价意愿较强。而全球铁矿石市场总体仍低位运行,国内钢厂对国产矿的需求进一步减弱,部分矿山企业减产力度继续加大。机构分析认为,明年开年市场资金面将会小幅好转,在去产能进程加快的局面下,国内钢价将继续有所反弹。

CFP/供图 吴比较/制图

明星基金经理、四大顶尖私募展望2016

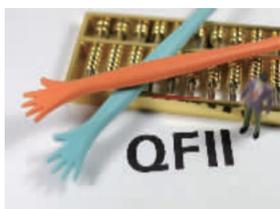
A2、A5

盘点2015

A6-A8

翻版宝万之争:京基“集团军”围攻康达尔

A12



QFII躲过A股巨震有绝招：
多数高位减仓 青睐蓝筹股

A13

机构7787次调研1373家公司
近四成涨幅翻倍

A15