

农村“两权”抵押贷款政策落地

昨日,央行、银监会、保监会等多部委联合印发了《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》和《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》。两个办法“从贷款对象、贷款管理、风险补偿、配套支持措施、试点监测评估等多方面,对金融机构、试点地区和相关管理部门推进落实“两权”抵押贷款试点明确了政策要求。

两个办法“强调,银行业金融机构应合理自主确定贷款抵押率、额度、期限、利率,简化贷款手续,加强贷款风险控制。要求借款人获得的“两权”抵押贷款应主要用于农业生产经营等贷款人认可的合法用途。试点地区政府要扎实推进确权登记颁证、流转交易平台搭建、价值评估、抵押物处置等配套工作,为农村“两权”抵押贷款试点提供基础支持。政府相关部门要加强协作,落实职责分工,扎实做好试点组织实施、跟踪指导和评估总结。

两个办法“要求,试点要依法稳妥规范推进,保障农民的合法权益。《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》要求坚持不改变公有制性质、不突破耕地红线、不层层下达规模指标,用于抵押的承包土地没有权属争议,且不能超过农民承包土地的剩余年限。《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》明确借款人要有其他长期稳定居所,并获得集体经济组织书面同意,金融机构处置抵押物时要采取多种方式,并保证农民基本居住权。两个办法“均鼓励地方政府部门通过贴息、风险补偿基金、担保公司担保等多种方式,建立贷款风险补偿及缓释机制,保证试点平稳运行。

据了解,此次试点范围为北京市大兴区等232个试点县(市、区)、天津市蓟县等59个试点县(市、区)行政区域。据中信证券银行业分析师肖斐斐测算,这一试点比例约为全国10%,住房财产权抵押贷款理论上限或在1000亿元左右。

东吴证券的研究报告指出,随着政策的推进,土地流转的进程将加快,农村金融及信用体系得到完善。因此,土地流转概念股和涉农金融股将直接受益。另外,对于拥有较大土地资源的上市公司,土地资源价值的提升必然推动上市公司价值提升,农垦系统上市公司将多重受益。(程丹)

不良资产证券化信披指引征求意见稿出台

不良资产证券化试点又有最新进展。为规范不良贷款资产支持证券信息披露行为,提高不良贷款资产证券化业务透明度,促进资产证券化业务规范化、常态化,推动债券市场发展,根据央行的有关要求,24日,中国银行间市场交易商协会发布《不良资产支持证券信息披露指引(征求意见稿)》。《指引》立足现有的资产支持证券信息披露框架,但又针对不良资产证券化的特殊性,额外要求增加对不良贷款基础资产的信息披露要求,基础资产价值评估相关的尽职调查,以及基础资产分布信息及预计回收情况等。

由于不良资产证券化基础资产的特殊性,其蕴藏的风险相对其他类资产证券化产品可能会相对较大,风险提示也应有更严格的要求。《指引》称,受托机构应在发行说明书中充分披露不良贷款资产支持证券可能存在的投资风险,包括但不限于现金流实际回收不足的风险、现金流回收时间波动的风险、利率风险、政策风险、操作风险等。

不同于正常的信贷资产,不良资产的现金流较为不确定,因此,不良资产证券化的信息披露中,也需要加强对现金流回收预测、入池资产抵押物等相关信息的披露。中诚信国际结构融资部总经理李燕对证券时报记者表示,目前开展不良资产证券化最大的问题在投资端。不少投资者一听到“不良”二字就会谨慎一些,因为不良资产的现金流不易预测,资产的回收时间和回收率不确定,导致定价和估值难度大。

正常信贷资产的现金流稳定,还款时间较为明确,因此将其证券化后定价、估值比较容易。”李燕说,但信贷资产之所以变为不良,就是因为贷款人的现金流出现问题,这部分贷款在证券化后需要对基础资产的价值打折。可是,如何确定打折率,谁来确定打折率,则有较强的主观性。”

因此,根据《指引》,不良资产证券化要披露基础资产分布信息及预计回收情况,受托机构应在发行说明书中披露本期发行不良贷款资产支持证券的基础资产分布信息及预计回收情况,包括但不限于贷款分布、借款人分布、抵押物分布、预测回收率分布表、现金流回收预测表等。

根据此前媒体的报道,包括国有五大行和招商银行在内的6家银行获得了首批不良资产证券化的试点资格,首批试点额度大概在500亿左右。证券时报记者了解到,目前中行、农行、工行已进入不良资产证券化的实质性准备阶段,预计中行将打响不良资产证券化试点重启的“首枪”。(孙璐璐)

全面营改增细则落地 二手住房满2年免征

证券时报记者 曾福斌

财政部网站昨日同时发布《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》四个文件,营改增试点细则全部落地。

根据试点办法,在中华人民共和国境内销售服务、无形资产或者不动产(应税行为)的单位和个体,为增值税纳税人,应当按照本办法缴纳增值税,不缴营业税。同时将增值税税率定位0.6%、11%、17%四档。自今年5月1日起开始实施试点的建筑业、房地产业适用税率为11%,金融业、生活服务业适用税率为6%。

今年两会期间,李克强总理在2016年的政府工作报告中就提到,营改增要确保所有行业税负只减不增,全面实施营改增后,全年将减轻企业税负5000亿元。

对于此前大家关注的二手房交易增值税问题,文件明确,个人购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税,个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。

对比上广深四市,个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,以销售收入减去

购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征增值税。

此外,对于大家关注的投资业务如何征收增值税,文件规定:直接

收费金融服务,以提供直接收费金融服务收取的手续费、佣金、酬金、管理费、服务费、经手费、开户费、过户费、结算费、转托管费等各类费用为销售额。

同时,文件规定,金融商品转

让,按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额。转让金融商品出现的正负差,按盈亏相抵后的余额为销售额。若相抵后出现负差,可结转下一纳税期与下期转让金融商品销售额相抵,但年末时仍出现负差的,不

得转入下一个会计年度。文件称,金融商品的买入价,可以选择按照加权平均法或者移动加权平均法进行核算,选择后36个月内不得变更。金融商品转让,不得开具增值税专用发票。

沪深楼市调控紧锣密鼓

深圳要求住房贷款申请日前两年内有两次住房贷款记录的,应拒绝受理

证券时报记者 梅苑

密集调研及部署之后,上海房地产调控新政即将落地。上海市政府今日召开新闻发布会,由市住房城乡建设委、市工商局、市金融办等部门共同参加,重点介绍上海市促进房地产平稳健康发展的相关举措。而在此之前,深圳经济特区金融学会3月23日亦发文全面收紧房贷审核。

上海:密集调研后新政将落地

传言始于上周后半周,而在本周二达到顶峰,相关监管部门召集各家银行开会,对上海房地产新政涉及及银行信贷部分进行调研和部署。

据知情人士透露,周二的会议主要内容有三点:首先是房贷利率

统一上调为不得低于9折,而目前上海市首套房按揭利率普遍在85折,83折利率也不在少数,二套房贷款利率上浮10%亦未被严格执行;其次将执行“认房不认贷”的政策,即已有购房记录,不管贷款是否还清,再次购买都执行二套房贷款政策,而上海目前执行的“对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房,执行首套房”的政策亦有较大程度收紧;最后,严格执行普通和非普通住房首付政策,即普通二套房贷款首付最低5成,非普通最低7成。

在业内人士看来,上述内容中第二和第三点力度最大,“认房不认贷”意味着二套房的认定范围大大扩充,再加上二套房首付比例和二套房按揭利率的提高,二套房的需求量很有可能将被抑制。”一家股

份行上海分行高管告诉记者。事实上,3月份上海住建委、发改委已经连同上海银监局、央行上海总部对房地产新政进行了多次调研,而上海市市长韩正在昨日举行的中共上海市委常委会议上亦明确表示,从上海实际出发,加强房地产调控力度。”

深圳:九招全面收紧房贷审核

几乎同时,本轮房地产市场涨幅最高的深圳亦发文全面收紧房贷审核。

深圳经济特区金融学会周三下发了《关于加强个人住房贷款风险控制措施的决议》,并决定于3月28日执行。房价快速上涨,住房信贷投放大幅增长,房地产金融市场需求量很有可能将被抑制。”一家股

度重视,要求加强调控、抑制房价过快上涨,于近期出台了提高二手房交易计税参考价、增加土地供应等调整措施。中国人民银行深圳市中心支行也多次召开会议,提示各成员单位加强住房信贷风险控制。为响应人民银行倡议……”上述文件如此表述。

决议内容包括九条,其中包括“合理把握住房贷款规模”、“避免无序价格竞争”、“严格控制‘首付贷’,加强首付款资金来源审查”、“认真核实购房人婚姻状况”、“加强购房人偿债能力审查”等内容。

值得注意的是,在多套住房购置上,上述决议第七条要求“住房贷款申请日前两年内有两次住房贷款记录的,应拒绝受理”,除了第七条,其他8条都是银行必须做的风控措施,是正常的要求,第七条可能对购房者有一定的心理影响,市场可能会迅速进入观望期。”地产评论家罗振坤表示。

首批基金年报出炉 基金经理青睐改革创新成长股

证券时报记者 赵婷

近年来,基金经理在年报中的趋势预判往往被管中窥豹,用以感知市场情绪变换。

今日,安信基金、浙商基金、中原基石、银华基金、中金基金、兴业全球、易方达等多家基金公司发布首批年报。可以看出,投资策略趋于谨慎成为基金经理的主流态度。在配置方向上,改革创新中有确定性成长的龙头股受到诸多基金经理青睐。

整体策略趋谨慎

多位基金经理在年报中表示了对目前经济形势的担忧,在投资策

略上亦趋向谨慎。

2015年股票型公募基金冠军易方达新兴成长基金经理宋昆表示,今年在宏观经济方面,中国依然面临较大的增长压力,同时由于受到资源、环境以及经济结构的限制,大力度的经济刺激难以再现。

银华中小盘基金经理王华则认为,需要对向下风险给予更多关注。他表示,2016年的货币环境较为复杂,还需跟踪观察宏观货币宽松环境变化对资本市场流动性影响什么时候能够体现,此外,在去产能下,信用事件的发生对资本市场的传导影响也提高了关注。

在对整体环境不乐观的情况下,基金经理对收益率的预期也有

所下降。兴全合润分级、兴全轻资产投资混合型基金经理谢治宇直言,2016年预期收益率应较2015年有所降低,整体投资策略趋谨慎。在他看来,主要因为今年实体经济改善预期难言乐观;资金面进一步宽松空间十分有限,需警惕流动性拐点;目前市场总体估值不低。

挖掘改革创新中龙头股

尽管对当前形势判断趋谨慎,但多位基金经理从中寻找积极因素,认为其中产生的新变化、新模式将孕育着投资机会。

宋昆表示,未来将关注重点放在推动社会进步、提升人民幸福指数的新技术、新模式、新产业,寻找

并买入其中的龙头公司。他认为,随着移动互联网、云计算和人工智能为代表的新技术的规模化运用,人类社会的进步必将大大加速。从以往繁重的生产性、事务性劳动中解放出来的人们,必将对自身的需求更加重视,娱乐、医疗、教育、体育等与“人”直接相关的产业将迎来黄金发展期。

王华也判断,目前市场主线仍然是改革创新。景气确定度高且市盈增长比率合理的成长股,如医疗、文化、社会服务、清洁能源和高端制造等领域值得关注。

谢治宇则表示,今年新兴科技领域将会成为资本关注焦点,同时,代表经济转型的方向性行业如新消

费、高端制造、农业现代化、信息产业等未来将有望获得政策与资本的持续推动。

看好新兴行业的同时,部分基金经理也看供给侧改革以及周期性行业中的机会。

王华表示,供给侧改革带来的周期行业新逻辑和新机构增量资金配置方向也值得重视。

预期回报率为正但不高的低估值价值股、供给侧改革的部分周期性行业,以及阶段性主题投资也是今年关注的重点方向。

谢治宇也认为,随着政策推动下行业供给收缩,有望带来企业盈利的边际改善。缺乏活力的传统旧经济领域,转型重组事件活跃,或蕴藏较好的挖潜机会。

中钢吉炭内幕交易案曝光 老熟人成泄密源头

证券时报记者 程丹

一起重组牵出两起内幕交易案。备受市场关注的中钢吉炭重组一事被曝出与内幕交易案相关,涉案人与重组消息的泄露人均“老熟人”,不过,天下没有不漏风的墙,证监会的调查让内幕交易者原形毕露,两名涉案主体最终都收到了“一罚二”的处罚。

事情还要从3年多前说起,2012年9月,中钢集团开始酝酿中钢吉炭重组事宜,并成立了由中国中钢股份有限公司副总经理吴某某统筹负责的重组工作小组。2013年2月5日,吴某某分管的中钢股份资产运营部提出资产置换的思路,即把中钢集团其他业务逐步注入包括中钢吉炭在内的2家上市公司中。2013年3月中下旬,中钢集团召开多轮会议研究中钢吉炭脱困方案;3月20日,中钢集团提出“尽快推进中钢吉炭重组,促进其他上市公司对中钢吉炭进行吸收合并”;4月12日,国资委召开专题会议研究并同意上述方案,中钢集团董事长

贾某某、吴某某等人参会。2013年5月9日,中钢集团研究了中钢吉炭重组、借壳上市、资产转让方案。会议决定重组事项权衡后要尽快决策、申请停牌,组成工作班子实施重组方案,贾某某、吴某某等6人参会。2013年5月14日,中钢吉炭发布《重大事项停牌公告》,股票停牌。2013年8月14日,中钢吉炭复牌,公布重大资产重组方案,拟通过资产置换、发行股份的方式购买中钢设备100%股权。

证监会认定,中钢吉炭重大资产重组构成《证券法》所列重大事件,属于内幕信息。吴某某负责全面牵头中钢吉炭重组方案的研究、制定和讨论工作,知悉中钢吉炭重组进展,系内幕信息知情人。徐某某自2013年初起,参与中钢吉炭重组方案的讨论和决策,知悉中钢吉炭重组进展,也系内幕信息知情人。

但就是这两位知情人,将重组消息告知了自己的“老熟人”。经证监会调查,邵东平与吴某某相识于1998年,相互比较信

任,有过工作和经济上的往来,2013年2月15日、5月13日,吴某某与邵东平有2次通话记录。邵东平实际控制并使用其本人、“董某某”、“王某某”账户分别于2013年2月21日、2013年3月7日、8日开始买入“中钢吉炭”,自开始买入日至4月18日,上述账户只交易“中钢吉炭”一只股票。邵东平还存入“战某”账户50万元,战某接受邵东平指令交易“中钢吉炭”。上述股票卖出后盈利294337元,另外,“战某”账户于2013年3月11日至4月18日交易“中钢吉炭”,归属邵东平的盈利98000元。证监会认为邵东平与内幕信息知情人关系密切,两人办公地点相同,在内幕信息公开前存在联络,其交易活动与内幕信息基本吻合且无正当理由来源。邵东平构成了内幕交易行为,因此责令邵东平依法处理非法持有的证券,没收邵东平违法所得392337元,并处784674元罚款。

而另一位内幕交易案的涉案

人为徐某某的“老熟人”刘如宝,刘如宝与徐某某因工作关系认识多年,关系较为密切,经常保持联系。2013年4月25日至5月11日,两人电话通话10次;五一期间,刘如宝与徐某某等人一起参加家庭聚会、旅游等活动;5月11日、12日,两人一起打球。就在他们密切交往

期间,刘如宝实际控制并使用其本人、“贾某某”、“泮某”、“杨某”、“刘某”账户持续买入“中钢吉炭”,累计买入2551995股,上述股票卖出后盈利1462728元。证监会认定刘如宝的行为构成内幕交易行为。因此没收刘如宝违法所得1462728元,并处2925456元罚款。

节目预告

甘肃卫视《投资论道》呈现全新投资盛宴——携手《证券时报》、深圳证券信息有限公司、《新财富》杂志社,联合全国百家券商上千家营业部;携手明星股侠、寻找市场热点、挖掘投资技巧。敬请关注!

- 今日出馆营业部(部分名单)
 - 长城证券 北京中关村大街证券营业部
 - 中信建投证券 北京方庄路营业部
 - 中航证券 北京安立路营业部
 - 申万宏源证券 北京紫竹院路营业部
- 今日出馆嘉宾:
 - 何旭 金元证券场外市场部董事总经理
- 主持人: 陈静 ■ 播出时间: 甘肃卫视《投资论道》晚间22:20