

# 方星海:下半年推出深港通是可行的

### “十三五”规划纲要草案拟删除“设立战略性新兴产业板”

证券时报记者 程丹 朱凯

证监会副主席方星海昨日在国新办举行的新闻发布会上表示,深港通的正式启动需要4个月左右的时间做技术准备,从这一安排看,下半年推出深港通是可行的。

方星海表示,今年的《政府工作报告》要求适时推出深港通,证监会将全力以赴,争取年内推出。深港通推出后,内地和香港金融市场的互联互通会进一步提升,“十三五”规划中专门提到要深化两地的金融合作,加快两地市场的互联互通,资本市场会有一系列互联互通的新举措。

具体到深港通推出的时间表,方星海指出,首先要宣布深港通启动的

消息,这一步已走完内部程序,至于正式启动则需要4个月左右时间做技术准备,此后两地市场就可以开始交易了,从时间安排来看,应该是在下半年。同时,针对市场的波动因素,排除特殊的情况,今年下半年推出深港通应该是可行的。

至于沪港通,方星海表示,深港通推出时会考虑完善沪港通相关机制。沪港通推出一年半时间了,未来可能会在交易股票标的方面有所扩大,当前沪港通还在可行性研究阶段,有了成果会及时发布。

谈及市场对“沪伦通推出后,可能跟沪港通、深港通发生冲突”的质疑,方星海表示,伦敦和香港处于两个完全不同的时区,沪港通和深港通的模式没有办法在沪伦通上复制,不会

形成一个排斥另外一个的状况,不用有这个担心。

方星海提到,内地和香港金融市场加深合作,不仅仅是为了支持香港发展、巩固香港的金融中心地位,还为了发展内地的金融市场,使内地金融市场得到更好发展。

此外,证券时报记者昨日获悉,由国家发展改革委、十二届全国人大四次会议秘书处印发的《关于〈中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(草案)〉修改情况的说明》提到,根据证监会意见,拟删除有关“设立战略性新兴产业板”的内容。

记者在上述情况说明中看到,根据人大代表和政协委员等对“十三五”规划纲要草案提出的意见,大会秘书

处共整理了57处拟修改的地方,还需提交十二届全国人大四次会议主席团予以审定。

值得注意的是,每个拟修改之处,都指出了提出修改意见的对象及来源。证券时报记者统计后发现,在总共57处修改中,根据人大代表意见提出的共有48处,由政协委员提出的修改意见有4处,分别由科技部、证监会、网信办、共青团中央提出的有4处,另有1处是为了与《政府工作报告》中的表述一致而进行了标点符号的调整。

证券时报记者在“更新后”的“十三五”规划草案中看到,第27页的内容隶属于全文第十六章的“丰富金融机构体系”与“健全金融市场体系”章节下,已没有之前版本中“设立战略性新兴产业板”的内容。

## 住建部:稳定一线城市房价是当前重要任务

- 市场**: 经济发展、城镇化发展、居民住房需求为市场平稳健康发展提供前提条件
- 房改**: 以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立“购租并举”住房制度为主方向
- 房价**: 稳定一线城市和部分二线城市房价
- 公积金**: 缴存比例等修改,上报工作正在进行中
- 中介机构**: 2016年开展中介机构房源信息发布等问题整顿
- 楼市**: 不会像当年的日本一样崩盘



在昨日举行的十二届全国人大四次会议记者会上,住建部部长陈政高表示,稳定一线和部分二线城市的房价是当前的重点任务。今年住建部将开展一次针对中介机构的专项整顿行动,不良中介将被列入“黑名单”。陈政高判断中国房地产市场形势和发展趋势的四个基本条件没变,对中国房地产市场平稳健康发展应该充满信心,中国楼市与日本当年不能相提并论。他同时认为,农民工在城镇购房潜力很大。(张达)

翟超/制图

## 万科A明日表决 力争6月18日前出重组预案

A10

## 2月公募基金规模回升至7.7万亿

A7

## 央视315聚焦互联网企业 多家电商平台上榜

A10

## 天津银行赴港上市 城商行H股市场低靡

## 熊市取暖法宝: 高景气行业最抗跌

A4

A8

■ 时评观察 | In Our Eyes |

## 究竟如何判断 当下的“合理房价”?



证券时报记者 罗克关

房价再度成为舆论焦点。住建部的两会记者发布会上,媒体抛出的17个问题中有5个与房价直接相关,这不能不说是集中反映了公众舆论中存在的一些担忧。

值得注意的是,虽然公众舆论对房价问题极为关切,但整体来说,舆论对房价走势的关注远远超过了房价本身。市场舆论几乎一致认为,房价特别是一线城市房价已经大幅脱离了“合理区间”,处于一种非均衡状态。但这种思路从逻辑上讲是存在瑕疵的,因为任何非均衡分析的展开实际都蕴含着一个基本的前提条件,那就是市场各方认可的均衡点是存在的。那么问题来了:当前市场里,均衡状态下的房价应该是什么样呢?

没人知道答案,也几乎是一个无法回答的问题,不同的市场主体对于均衡点的理解不同,市场信息的传递也远非模型假设的那样是没有鸿沟的。所以,公众舆论普遍呼吁的“合理房价”,从逻辑上讲其实只是个伪命题,因为我们永远无法证明怎样的房价才是“合理”的。

那是否就无从判断房价的合理性了呢?也不是,只是我们必须搞清楚房价中到底包含了什么。

一般来说,市场对一个区域房价的估算,多采用重置成本法。通俗地讲,就是不管房子是新还是旧,我们可以都假定在这个位置重新盖一个,再按相应比例扣除差额来参考判断。新房价格很好理解,包含了建筑成本、土地成本、税费成本、公共服务成

本等各种因素。而将全国各地、不同地段、不同状况的房子统一纳入考虑,不考虑各地建筑材料和人工成本的差异,那房价实际可以划分为两大部分——建筑成本和非建筑成本。

假如将购房视作一种选择,同时建筑成本视作盖房子的真实成本,那么房价中的非建筑成本其实就成了我们的选择成本。房子是无差异的,但选择居住在哪里,住什么房子有差异,我们要为这种权利付费。如果你碰巧是卖方,这种选择权就有市场价格。而随着收入结构的变化,居住选择权的内含价值也在变化,不同时期不同地区可以波动很大。

从这个角度出发,我们可以很直观地去判断什么才是“合理房价”。在中国现状下,一线城市显然意味着有更好的就业、教育、医疗、养老、文化等公共服务,这些城市的房价里为选择权而付出的成本,在房价中的占比非常大,通常会大大超过建筑成本;二三线城市中,这种选择权的内含价值相对低一些;而在去库存压力比较大的三四线城市,这种权利甚至一文不值。所以,在当前状况下,一线城市房价高过甚至大幅高过二三线城市,最主要的原因就是这些城市房价中蕴含的居住选择权,在经济意义上属于非常稀缺的资源。

如果一切条件不变,让市场自由选择的话,强者恒强的格局一定会是最终结果。好在城市公共服务的提供并非一成不变,从长期来看这种外在的供应约束是可以改变的。现在一线城市能够提供的所有公共服务,实际上也是过往经济发展形成的结果——30年前,我们会相信深圳的房价有一天会超过广州,甚至令香港侧目吗?

尽管远水解不了近渴,但至少这说明了不同城市的房价差异之大,不纯粹是人们不理性的结果。我们每个人都有自己的预算约束曲线,一旦与供给约束相切,那就是你当下的“合理房价”。

CHINA 深证及巨潮指数系列							
指数代码	指数名称	收盘	涨幅	指数代码	指数名称		
399001	深证成指	9574.19	-0.94%	399311	国证1000	3446.28	-0.16%
399005	中小板指	6273.01	-0.99%	399314	巨潮大盘	3145.49	0.35%
399008	创业板指	1996.92	-1.30%	399315	巨潮中盘	3987.82	-0.78%
399010	上证100	3430.61	-0.65%	399316	巨潮小盘	4843.00	-0.77%
399007	上证300	3851.88	-0.81%	399379	国证民企	5744.63	-0.38%
399103	深证300	5413.46	-0.64%	399481	中证民企	131.63	0.02%
399301	深证100	149.35	0.02%				