

# 产权交易资讯

## PROPERTY TRANSACTIONS

创刊号

协办:重庆联合产权交易所  
独家运营:重庆华融财经文化传播有限公司  
主编:沈伟 执行主编:王新建  
责编:邓梅 编辑:林荫 版式:吉学莉

第 01 期(总 001 期) 2013 年 6 月 25 日 星期二 癸巳年 五月十八

# 创新产权交易市场 服务民营经济发展

## ——民营资产在重交所能卖好价钱

■ 重庆联合产权交易所董事长 王学斯

重庆联合产权交易所(重交所)一出生就是奔着规范国有资产资产交易来的,但是产权市场的可持续发展,必须立足于区域经济社会发展的实际,把平台公信力建立在更广泛的社会服务上。重交所创建 9 年来,在国有和公权业务板块方面取得了很大的发展,但它未来的发展空间,应该是民营资产交易。

2014 年重交所将迎来创建十周年之际,将迈向千亿级产交所的“二次创业”转型发展目标。从某种意义上说,一个业务板块经过高度发展后会步入增长低谷,由此需要一个更广袤的市场来支撑,而民营资本无疑是最佳选择。

目前来看,进入新领域并不是简单的事。重交所 2012 年来开设了非国有、非公权业务(包括二手车和二手房的新板块),但它们目前仅仅占总交易量的 2%,这个数字恰恰也证明了未来这个领域的发展具有足够的想象空间。希望 3 年后这个比例会提高到 10%,到时民营资产在重交所不但能享有更开放、更公平的交易平台,还一定能卖个好价钱。

从这个意义上说,重交所切入民营资产交易,就是踩准未来十年的改革发展趋势,是一种顺势而上的选择,我们希望通过自身的努力把这一块蛋糕做大,把这一个市场做规范。

### 核心业务 实现国资保值增值

成立重交所的初衷,是为了保障国有资产交易阳光规范,在转让过程中实现保值增值,防止国有资产流失和反腐倡廉。最初进场交易的都是市属、市内国有产权,其中 90%以上是以房产、机械设备等为主的物权交易。

经过 9 年的发展,现在重交所的业务延伸为五大类。一是地方国有产权和央企产权的交易;二是重庆法院系统把诉讼资产(包括国有资产和社会资产)纳入到重交所的平台;三是把区县政府的特许经营权放入这个平台,比如河道采砂权、户外广告等多种经营权的竞价模式;四是重交所与公共资源平台合作,把 15 个区县一级土地转让纳入平台的互联网竞价;五是探索把重所在公权领域的经营模式推广到民营资产和个人资产领域。

从全国来看,近年北京、上海的产权市场中企业国有产权交易量由 2006 年的 65%,降到了 2011 年的 37%左右。而 2012 年重交所的市属国有资产交易也出现了量价齐跌的情况。因此,对于重交所来说,审时度势、积极开拓新业务是突出重围的重要途径,无疑扩大民营资产交易是最好的突破口。

众所周知,资产处置交易主要受两个



因素的影响,其一是是否赶上了企业重组脱困破产的高潮期,如果正好处于波峰阶段,那么进入重交所平台的交易量就会增大,反之则降低;另一个重要因素是大的经济环境,因为资产处置大多以房地产实物为主,而房地产行业因为近几年的调控政策,资产价格偏低,而增值预期也偏低。

未来就这块业务而言,总体趋势是继续向上发展,但形式会有所变化,重交所理所当然将顺应这种变化实现服务转型。比如农商行作为地方股份制银行,它的前身是各区县的农村信用合作社,相对来说坏账比较多,我们平台这两年就处置了 10 亿元的这类资产。这次处置完成后,未来几年肯定不会再有这么大的项目。同时,在股权交易中,股权转让的比例也在降低,增资扩股的比例在不断扩大。

面对新形势、新情况,重交所将在服务形式、内容上积极进行调整和整合,为企业引入更多的战略投资者和财务投资者。这一领域,目前北京上海的产权交易开展得较早,做了一些有益的探索。目前,我们也在与这些平台和一些基金合作,希望更多的参与增资扩股业务。

市场发展空间是无限的,一些业务下滑,必然带来一些业务的上升,重交所不会固守于某一个领域,而是顺势而为,搞好服务转型,不断拓展新的服务领域。

### 新动力 让私权卖个好价钱

目前,包括国有建设用地出让项目在内的区县“三公”领域业务已经成为重交所占比最高的交易板块。就目前的形势来看,土地出让还会持续 5 至 10 年的高潮期。重交所能切入土地出让市场,是因为大家认为重交所的互联网竞价方式能够让竞争更

充分。实践证明,采取互联网竞价方式出让经营性土地,可比以往的交易模式增值 20%。

从国企产权交易到现在的土地出让,很容易让人给重交所贴上做“政策性”业务的标签。其实,这个定位并不准确。应该说重交所主要从事的是国有业务和公权业务,这是政府希望公权业务能够做得更规范更阳光,但公权业务发展到一定程度,也会遇到天花板。如果我们把民营资产和社会个人资产的交易也纳入平台,那么重交所就有了无限增长的空间。

对于非公权业务,重所在官网上开设了“联房网”、“二手车”等板块。由于这两个板块的业务起步不久,业务量还不到整个重交所交易量的 2%,即 2012 年成交量为 300 亿元,这一块还不到 5 亿元。

这一领域的探索,对重交所而言还很艰难。首先,市场不够了解重交所,以前重交所主要服务于公权领域,在更多面向广大市民的交易领域,还是个“新人”。此外,平台也一直沿用了国有产权的交易模式,这要求我们的团队不断调整,去适应私权市场。

其实,从挂牌量来说,2012 年私权交易有 30 多亿元,为何只成交了不到 5 亿元,这里有我们和交易者需要共同面对和解决的问题。私人产权方是自身利益的天然维护者,期望值相对较高,往往会挂出一个高于市场价的价格,而成交率会相对较低。当然,私人产权方也可以自己处置资产,但往往因信息披露不全,征集投资人受局限,议价不充分,卖不到好价钱。这就给我们提出了一个新的课题,如何探索出一条适应私权方的竞买模式,让更多的民营资产进场交易。

我们对民营资产进场的预期是,希望通过 3 至 5 年的努力,在重交所形成一个“民营资产超市”。以前,我做重庆市商委主任时,最得意的口岸是重庆百货大楼、新世纪百货。我希望未来重交所的“民营资产超市”也能成为这样的口岸,其他地方买不到的资产可以在这里买到,其他地方卖不出去资产可以在这里卖出去。希望通过各方的通力合作,3 年后这个领域的交易量占比由现在的 2%提高到 10%以上。

为此,我们正筹备与银行等金融机构进行匹配,在团队内部解决思想认识与技术跟进等问题,积极探索产权交易新模式。

### 未来十年 与重庆经济一起成长

作为地处西部唯一的直辖市的重交所,做民营资产交易优势非常明显,我们的市场非常广阔,我们的网络技术非常成熟,可以迅速地新的交易模式提供技术支持。此外,经过多年的产权交易,我们有一套专业化的服务规范,再加上重交所的品牌效应,我们希望能够吸引到体量更大的客户群。

重交所成立于 2004 年,它与重庆 2000 年后的第一个十年发展息息相关。作为重庆创新发展的一个要素,它牢牢把握重庆改革开放的历史机遇,以改革和创新姿态参与了重庆新一轮的大发展。我们打造交易、结算中心,已成为重庆建设长江上游地区经济中心、金融中心不可或缺的重要组成部分。

重交所过去十年的发展得益于改革开放,重交所未来十年的发展,仍然有赖于改革开放。我们将把未来发展的战略重点放在全社会的产权交易上,与重庆经济一起成长。

“重交所”一出生就是奔着规范国有资产交易来的,但产权市场的可持续发展,必须立足于地方经济社会发展的实际,把平台公信力建立在更广泛的社会服务上。为此,“重交所”创建以来,这个产权市场在国有和公权业务板块得到了极大发展,但它的未来空间,也精准地锁定了民营资产的交易市场。

据悉,在 2014 年成立 10 周年之际,“重交所”将迈入千亿级产交所的“二次创业”转型发展目标,即一个业务板块高度发展后步入增长低谷,需要一个更广袤的市场来支撑。这个市场,非民营资本莫属。“重交所”切入民营资产交易,正是踩准了未来 10 年深入改革的鼓点,是一种顺势而上的选择。

具有创新意识的人和事物,总是“心有灵犀一点通”的。20 多年来,始终走在经济和企业发展前沿的企业家日报,当然不会对推动社会经济前进的“正能量”无动于衷,双方“一拍即合”应是顺理成章的事情。于是,企业家日报产权交易资讯(以下简称“资讯”)脱颖而出。

凭借企业家日报多年积淀的信息资源,“资讯”的问世,将给“重交所”提供一个更广袤的产权交易平台。相信“资讯”与“重交所”的合作,定能给国有资产的转让“锦上添花”,给民营资产的交易“雪中送炭”。

让国有资产在“重交所”继续保值增值,让民营资产在“重交所”卖得好价钱。这就是“资讯”的宗旨和目标。

# 让产权交易龙飞凤舞

## ——企业家日报“产权交易资讯”发刊词

■ 《企业家日报》总编辑 龙良贤

经济社会发展中,“产权”从来都是一个举足轻重的关键词。特别是改革开放以来,“产权”更是以前所未有的灵敏度触动着人们的神经。之前,由于机制不健全,制度不规范,监督不到位,大多国有产权转让缺乏透明度和公开性,有的甚至暗箱、违规操作,造成国有资产流失严重,以至成为腐败的一大温床。对此,2003 年党的十六届三中全会提出了“建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度”,使国有资产管理发生了历史性的转变。10 年来,产权改革渐入佳境,国有资产保值增值。

正是基于上述背景,重庆市人民政府于 2004 年 4 月出台了渝府令 167 号等文件,重庆联合产权交易所(以下简称“重交所”)应运而生。相关史料显示,重庆作为老工业基地,国有资产存量大约 1.2 万亿,使“重交所”一开始便肩负重任。实践证明,“重交所”“十年辛苦不寻常”,在防止国有资产流失,确保国有资产的保值增值等方面立下了汗马功劳。特别是它在运作上独具特色,被业内专家和舆论界誉为产权交易的新型模式——“重庆模式”。概括起来,这种“模式”有“五大亮点”——

一是体制设计优势独特。作为重庆市唯一的国有产权交易机构,避免了一些省市多个产交所并存的恶性竞争,对规范国资交易行为,确保国资保值增值非常有利;平台集企、事业单位双重属性为一体,既有利于切实履行国有产权交易的特殊游戏规则,又可利用企业的优势做强做大平台。

二是政策业务全国居多,拥有七大类政策性业务。

三是市场体系构建完善。横向与全国主要产交所和重庆市旧车、船舶等有关专业市场合作,纵向把分支机构建到了主城区外的每一个区县,实现了国资进场交易工作在重庆市的全覆盖。

四是信息系统功能强大。投入 700 余万元资金用于信息化建设,不仅建有业内一流的网站,而且建立了国家监测(2007 年 4 月,与国务院国资委监测系统正式对接)、产权交易、电子竞价、股权托管、OA 办公、人力资源、财务管理等 7 大软件系统。

五是廉政建设卓有成效。制订并实施了一系列防范员工道德风险和预防商业贿赂的规定,尤其是“四个不准的铁定原则”,即:不允许领导班子成员在股份公司持股;不允许员工从事关联交易;不允许员工接受交易各方的吃请和送礼;更不允许任何人参股经营或自办与联交所业务有关的中介公司。

党和人民的眼睛是雪亮的。“重交所”取得的业绩,受到了各级领导和社会各界的一致好评——

国务院国资委领导:起点高,软硬件及技术装备先进,业务涵盖宽,内部制度健全,运作规范。

重庆市领导:重交所取得的成绩是重庆近几年来发展过程中的亮点之一,重交所的存在与壮大,比引进一个大项目对重庆的意义更大,既是重庆作为一个直辖市的要件,也是重庆打造长江上游地区经济中心所必须的战略平台。

兄弟产交所:观念新,思路好,办法多,作风硬,效果佳。

交易各方:交易公正、规范,服务优质、诚信。

### 财经速递

#### 财政部 今年首次续发 300 亿国债

根据国家国债发行的有关规定,财政部决定第一次续发行 2013 年记账式附息(十一期)国债(以下简称本期国债),已完成招标工作。

本次国债计划续发行 300 亿元,实际续发行面值金额 300 亿元。

本次国债续发行部分起息时间、票面利率等要素均与 2013 年记账式附息(十一期)国债相同,即起息日为 2013 年 5 月 23 日,票面年利率为 3.38%,按半年付息,2023 年 5 月 23 日偿还本金并支付最后一次利息。经招标确定的续发行价格为 99.3 元,折合年收益率为 3.5%。本期国债续发行部分从 6 月 26 日起与原发行部分 300 亿元合并上市交易。

#### 国家鼓励民资参与高速路建设

交通运输部总规划师戴东昌、发展改革委基础产业司司长黄民近日就《国家公路网规划(2013 年-2030 年)》答记者问。《规划》里国家高速公路的里程提高了到 11.8 万公里,较之前的 8.5 万公里提高了 3 万公里;普通国道的规模由 10.6 万公里增加到 26.5 万公里,增加了一倍多。

对于新增建设规划的资金保障,交通运输部总规划师戴东昌表示,普通国道的建设将以政府财政性资金为主,国家高速公路建设继续实行多元化的投融资政策,包括鼓励民资在内的社会资本参与建设。中央和政府要在这方面给予适当的补助。

#### 新股发行:送圈钱市迎投资市

《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见(征求意见稿)》征求意见期限即将结束。业内人士认为,此轮新股发行改革通过促进建立市场化博弈机制,逐渐理顺二级市场价格,使得发行人价值对等其股价,有助于提高资本市场融资效率,同时,通过一系列事后问责的“组合拳”,有助于形成市场化、法制化并具有投资价值的资本市场,未来将形成“好股有好价”的格局,送走“圈钱市”,迎来“投资市”。(据新华网)

### 行业风向

## 改善投融资环境 助推动漫品牌建设

■ 征文

由文化部文化产业司主办、北京产权交易所承办的“2013 国家动漫品牌建设和保护计划”项目推介活动在 6 月 19 日北京召开。文化部文化产业司副司长高政在与会时表示,国家将进一步改善动漫企业投融资环境,支持优秀动漫企业做大做强。而一些中小动漫企业在新三板挂牌的意愿增强。

此次活动搭建的是动漫产业投融资服务对接平台,除“计划”评选出的重点动漫项目、企业以外,还汇集了国内知名动漫企业、动漫产业链上下游企业、大型金融机构以及多领域金融服务机构,旨在促进不同行业、不同领域的跨界交流合作。据悉,不少参加路演的企业负责人都希望进行股权融资或项目融资,一些中小动漫企业对在新三板挂牌表现出较浓的兴趣。高政表示,希望此次活动能够帮助优秀的动漫项目找到资本合作伙伴。

目前,中国的动漫产业发展表现出三个方面的特点:一是大动漫产业观深入人心,已经在包括教育、医疗等多个领域得到实践;二是目前已出现动漫游相互促进相结合的成功案例;三是移动互联网等新技术带给动漫产业新机遇与新挑战。

但国内动漫产业的发展仍属于大而不强,原创品牌影响力、原创制作能力不足仍然突出,大多数动漫企业都是小微企业,大型企业集团相对缺乏,产业集中度低。业内人士指出,投融资体系不健全是主要原因之一。去年 7 月,文化部正式对外发布《“十二五”时期国家动漫产业发展规划》,明确“十二五”期间,将着力打造 5 至 10 个知名国产动漫品牌和骨干动漫企业,同时鼓励各类资本投入动漫产业。高政表示,文化部将继续推动动漫产业投融资环境的改善,促进国产优秀动漫品牌的发展。