

产权交易资讯

PROPERTY TRANSACTIONS

协办:重庆联合产权交易所

独家运营:重庆华融财讯文化传媒有限公司

执行主编:王新建

责编:邓梅 编辑:林荫 版式:吉学莉

第 10 期(总 010 期) 2013 年 11 月 12 日 星期二 癸巳年 十月初十



物价水平满意度上升 三类投资最受青睐 重庆人对经济 持乐观态度

■ 吴黎帆

日前, 人民银行重庆营管部发布了《2013 年三季度重庆市企业家、银行家、居民调查综合分析》,对重庆市的宏观经济、企业预期下季度订单、社会各界对物价指数满意度、居民投资方向等一系列问题做了详细解读。

宏观信心指数表现不错

人民银行重庆营管部调查统计处廖永刚副处长表示,今年三季度,重庆的企业家、银行家和居民对该市宏观经济的信心指数都在 50%以上。其中,重庆企业家的信心指数为 55.25%、银行家为 60.72%、居民为 53.76%。他说:“高于 50%信心指数是处于较好位置,说明重庆市民对我市宏观经济抱有信心。”

物价水平满意度上升

对于重庆当前的物价水平, 廖永刚表示,根据调查,有 53.75%的重庆城镇居民认为较高,这一数字比上季度及去年同期分别下降了 6.25 和 5.75 个百分点;重庆城镇居民对物价满意度指数为 24.88%,和上季度及去年同期比,均上升了 4 个百分点。

廖永刚还表示,在调查中,认为重庆房价较高的居民占了 62.75%,比上季度和去年同期下降了 3.75 和 6 个百分点;居民房价满意度指数为 19.63%,分别较上季度和去年同期上升了 3.15 和 3.5 个百分点。

“目前居民住房消费需求有所回升,但仍处于低位。”廖永刚说,调查显示,13.25%的重庆城镇居民有购房打算,分别较上季度和去年同期上升了 2 和 1.25 个百分点。

三类投资最受青睐

在投资理财方面,廖永刚表示,今年三季度,在重庆城镇居民认为最合算的投资中, 选择基金产品 (30.75%)、房地产 (15.5%)、实业投资(14.25%)的占比排在前三位。其中,对房地产的投资偏好虽然较上季度小幅上升了 1.25 个百分点,但仍处于 2009 年二季度以来的较低水平。此外,仅 9.75%的居民偏好股票投资,处于调查以来的低位。居民对人寿保险产品的偏好增强,三季度,有 9.5%的重庆城镇居民认为购买人寿保险合算,分别较上季度和去年同期上升了 3 和 0.25 个百分点,环比升幅为本季最大。

存钱的市民有所减少

三季度,在居民最主要的金融资产形式中,有 61.75%的重庆城镇居民选择了“储蓄存款”, 分别较上季度和去年同期下降 6.25 和 13.5 个百分点,处于较低水平;有 25%的居民选择了“理财产品”,较上季度和去年同期均上升了 2.75 个百分点;此外,有 22%的居民选择了“人寿保单”,其占比位列第三。

业内人士对此认为,储蓄存款仍是居民的首选, 但 61.75%这一数据已降至了 2009 年二季度以来的较低水平,“究其原因,主要是近段时间银行和第三方理财机构销售的投资理财产品很多, 而且收益几乎都在 5% 左右。”



昆明泛亚联合产权交易所有限公司
地址:云南省昆明市西山区酒池路 208 号
电话:0871-8419997 转 6100/6102/6300/6303
传真:0871-8409997 网址:www.fycqjy.com

迟福林:中国有“黄金” 要靠改革挖

■ 黄燕 荆天

被寄予改革厚望的中共十八届三中全会 9 日在京举行, 知名改革学者迟福林用三个“转型”概括他的期待:经济转型、社会转型、治理转型。

转型改革迫在眉睫

“转型改革已成为未来衡量中国发展前景的焦点问题。”迟福林说。未来几年,中国的转型改革若有突破或重要突破,将换来 10 到 20 年的可持续增长。反之,若转型改革不到位,经济和社会风险可能随之增大,成为影响中国发展的最大障碍。

这位中国(海南)改革发展研究院院长在接受新华社记者专访时指出, 目前中国的经济转型到了一个关节点, 社会转型到了一个临界点,治理转型也到了一个关键点。

“经济体制改革应以理顺政府与市场关系为重点,激发市场活力,从而使我们的发展方式转变有实质性突破,从过去主要追求 GDP 转向追求公平可持续发展。”他说。

迟福林警告说,这项改革如若拖延,产生的经济风险可能会引发大的经济危机。而社会转型不及时,社会矛盾、群体事件等社会风险将会急剧增大。

而经济和社会的转型,都依赖于政府的转型。迟福林主张改变政府主导,转向追求市场主导下政府的有效作用,而非政府主导下市场的有限作用。

“政府以公共服务为导向的转型,应该成为十八届三中全会改革的一个亮点,我对此



●迟福林

寄予很大期望。”他说。

公共产品短缺问题突出了

过去 35 年改革,最大的成功在于基本解决了 13 亿人的吃饭问题,从以温饱为目标的生存阶段,上升到以人的自身发展为重要追求的发展性阶段。人们的需求结构也随之发生了重要变化。

“这就产生了一个问题:以温饱为目标的私人产品短缺问题基本解决了,老百姓开始更多地追求好的教育、医疗、就业、消费环境和发展环境,公共产品短缺的问题突出了。”

专家学者探讨新型城镇化

■ 甄悦

新型城镇化概念的提出, 让社会目光再次落到了地方政府与房地产企业的身上。

2012 年 12 月召开的中央经济工作会议提出了 2013 年经济工作的主要任务之一是积极稳妥推进城镇化,着力提高城镇化质量。

作为新型城镇化最主要的参与者,地方政府与房地产企业在这一进程中扮演何种角色, 某种意义上正决定着城镇化能在多大程度上实现其初衷。

来自学界的共识是:新型城镇化固然寄托了美好期望,但要成功实现它,对现有土地制度进行改革显得刻不容缓。

新型城镇化目前面临的重要问题之一是:地方过分依赖卖地收入,这一点正阻碍着城镇化的进一步推进。

对房地产企业而言,新型城镇化进程中将面临何种机遇与挑战,则是业界讨论最多的话题。

“城镇化不应该等同于房地产开发,提升城镇居民的生活水准才是城镇化的核心。”嘉凯城集团董事、副总裁李怀彬表示。

土地财政难题待解

“城镇化发展战略提出以后,各地纷纷掀起了城市建设的热潮,建设资金的主要来源,一是政府出让土地收入,所谓的土地财政,二是政府向银行抵押土地获得的贷款,两项加起来,约占城市建设资金的 90%。”在 2013 第一财经·地产汇年度峰会演讲时, 中国土地学会副理事长黄小虎指出。

“地方政府严重地依赖财政,只能靠不断地征地、不断地卖地,才能筹集足够的资金,征地多、卖地多,发展就快,这是公开的秘密。”黄小虎认为,新型城镇化必须打破地方政府经营土地的制度。

他称:“政府经营土地制度与中央转变发展方式的战略方针, 与保护耕地和自然资源、促进社会公平、改善民生、防范金融风险等诸多方面的战略部署都存在内在的矛盾,走新型城镇化道路,这是一个绕不过去的话题。”

香港中文大学财务系教授、亚太工商研究所主任王泽基也认为, 现在的地方政府类似“做一天和尚敲一天钟、化一天缘”,投资基础设施建设需要融资,于是就开始卖地,而一次性的卖地导致了地方政府缺少长期、稳定的收入。

“正确的做法不应该是卖一块地,有了一笔钱,就上马一个项目,而是应该确保能有稳定、持续的收入,把一次性的卖地收入变成更加长远、稳定的收入。”王泽基表示。

黄小虎认为,应该通过财税体制的改革,化解地方政府对土地财政的依赖,进一步激发市场经济的活力。

发展商的城镇化机遇

城镇化进程当中,开发商可以扮演更加积极的角色, 星河湾集团副总裁张学凤认为,通过参与农村的规划,将房地产开发与提高当地农民收入结合起来,将成为一种新的可行模式。

“不光是建住宅,同时建文化广场、图书馆,帮助农民创造这种新的环境。”张学凤表示。

事实上, 已经有越来越多房地产企业

迟福林说。

新的短缺折射出需求与低水平公共产品供应之间的不平衡。然而,正是这种需求结构发展的不断变化,引发新的市场社会需求,成为推动社会不断发展、进步的动力。

“今天,人们‘端起碗来吃肉,放下筷子骂娘’在一定程度上反映出对更多更好的公共产品和公共服务的需求。如果这个方面解决不好,不仅影响经济转型,更影响社会转型和治理转型。”他说。

“我们的经济转型、社会转型、治理转型一定要适应改革开放 35 年后社会需求结构变化的大趋势,这样不仅能将 13 亿人的消费需求释放出来, 而且能够解决我们今天面临的很多问题。”他说。

让农民带上财产进城

对于呼声较高的户籍和土地制度改革,迟福林认为,户籍制度已成为最不公平、矛盾最突出的制度问题之一,改革一定要破题。而农村土地制度改革是农村改革最重要的症结所在,在推动中国农村改革乃至整个改革发挥过巨大作用,现在的问题是如何改。

他认为, 未来中国最大的战略机遇是内需大市场。到 2020 年,中国居民消费总规模将从目前的 20 万亿元增加到 45 至 55 万亿元,由此带来的投资可达 50 万亿元。届时,中国的内需总规模将达 100 万亿元。

“如果内需总规模能释放出 70%、80%,中国经济 7%的增速就有坚实基础了。”他说。

中国目前约有进城务工农民 2.6 亿人,到 2020 年人口城镇化率过半时,将有数亿农

民进城。因此,城镇化特别是人口城镇化被视为内需规模释放的重要驱动。而户籍制度改革是人口城镇化的第一步。

迟福林 20 年来一直主张农民土地物权化,即在严格农地用途管制的前提下,认可农民对其承包土地的使用权受物权法保护。

“把土地的使用权变成一种产权交给农民,使农民真正成为土地的主人,既有利于土地的使用,也有利于提高农民的财产。”他说。如此, 今后的农民就不再是“一个行李俩肩膀”地进城了,他们可能会带着一份财产进城创业,并由此进入中等收入群体行列,更体面地过城里人的生活。

6 亿人成中等收入者 将拉动世界消费

迟福林说,未来 5 到 10 年,中国如能实现扩大内需、拉动消费的目标,创造的红利将不断增加。人口城镇化和中等收入群体倍增的目标如期实现, 将意味着 6 亿人成为中等收入群体。

“中国内需潜力的释放、市场空间的开发,对未来整个世界经济的再平衡将产生极为重要的作用,”迟福林说,“6 亿中等收入群体将成为拉动世界消费一支重要的力量,中国也将在世界经济的可持续增长中扮演更为重要的角色。”

中国将积极促进全球贸易自由化,在推进区域性和全局性贸易自由化方面成为主导,在未来新的全球化当中,更加遵守世界经济规则,并在形成新的世界规则中,成为一个重要的推动者、促进者。

淘宝基金官方店 首批开业

■ 李涛

互联网销售在基金行业快速推进,有着海量用户的淘宝成为各家基金公司觊觎的重要阵地。在筹备已久之后,记者获悉,业内期盼已久的基金公司淘宝官方店已获证监会批复,首批淘宝基金官方店已正式对外营业。淘宝开店破冰引领互联网金融盛宴。

余额宝的初露峥嵘,已经让一些金融从业者惊呼阿里为电影《环太平洋》中的“海底怪兽”,然而抗拒者有之,共舞者亦有之。以广发基金为代表的知名基金公司,积极进驻淘宝旗舰店,就是与“怪兽”共舞的最好例证。

然而在日新月异的互联网金融下,抢占先机并非靠一日之功。广发基金电子商务部副总经理刘文红日前接受记者采访时表示,淘宝终究是个前所未有的市场化平台,“阿里”开基金公司正是淘宝在参与基金理财方向的更大决心,互联网金融所能承载的内容很多、很广,未来将给投资者带来更多的惊喜。

“淘宝开店是全行业的盛事,广发基金很高兴为伴随互联网成长起来的 80、90 后小伙伴们提供服务。”刘文红介绍,在互联网金融的推进上,广发基金在基金行业算最早一批介入的公司。

基金公司终于迈出了淘宝店卖基金这一步,这小小步是基金行业发展的一大步。相比货币基金与网上支付相结合的余额宝类产品,它更加全面和纯粹,为基金销售迈入互联网时代打开了“芝麻之门”。易方达基金互联网金融总经理廖智表示, 线下代销渠道经过多年发展,空间几近饱和,而线上渠道如果能有突破,将具有重要战略意义。“互联网卖基金具备巨大潜力。对于投资者而言,互联网提供了更方便的投资渠道。投资者在淘宝店买基金的开户流程、申购赎回流程、到账效率、资金中转等,相比传统的柜台服务以及基金公司网上直销,都更便捷,良好的客户体验是网络吸引投资者的核心竞争力。”他说。

对于基金公司而言, 互联网作为新的销售渠道具备“直接穿透客户”的优势。根据最新消息,泰达瑞利 A 成为首只在网上首次公开募集的基金产品。对此,泰达宏利首席市场官李琦表示:“公募基金本身是大众理财的产品,以前我们一直定位是做大众理财,但却不知道大众在哪里,现在有了互联网,这个问题解决了, 而且以前接触不到的用户现在也能接触到了,这对我们来说是机遇,同时也是一种挑战。”



●星河湾集团副总裁张学凤

●香港中文大学财务系教授、亚太工商研究所主任王泽基

正在尝试类似的实践。

“大城市人口基数大、集聚效应明显,对商品住宅有较大需求, 小城镇的情况则不同,普遍‘居者有其屋’,因此在小城镇还是延续大量开发商品住宅的思路显然不适合,但目前小城镇对商业以及相关配套的需求仍然存在。”李怀彬表示。国企背景的嘉凯城目前正计划在五年时间打造 200 个城镇商业项目。

上个月,嘉凯城刚刚宣布,通过竞拍以总价 8625 万元,获得绍兴诸暨市店口镇一幅商业用地。诸暨店口镇以“五金之乡”闻名,在新型城镇化建设方面一直走在国内前列,是联合国开发计划署试点城镇、全国发展改革试点镇。

“店口镇项目建成后,政府会回购项目大约三分之一,作为教育、医疗、文化包括博物馆等公共服务用途,剩下的商业部分,嘉凯城会出售给嘉凯城管理的基金,并作为以后股东投资相关基金。”李怀彬解释该项目的运作模式。

李怀彬表示, 嘉凯城希望在新型城镇化的进程中,能够从单一的房地产开发,延伸至资产运营服务和资产增值服务,这将是未来发展的方向。

第三,以往的特区往往给予企业特殊政策和优惠政策;自贸试验区要求形成一个国际化、法制化的营商环境,更强调公平竞争,而不强调优惠政策。所以在公布的第一阶段方案中,几乎没有特殊政策和优惠政策。

王新奎指出,按照中央公布的整体方案,当前上海自贸试验区建设有三大重要任务:首先,转变政府的职能;其次,扩大服务业开放;第三,贸易和投资的便利化。王新奎说,这些改革将创造一个市场环境和营商环境。但这些改革对中国来说是缺乏经验的,必须在上海自贸试验区里先行先试。(陆文军)