

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 赵飘飘 版式:吉学莉

第13期(总013期) 2013年12月24日 星期二 癸巳年十一月二十二

促进市场充分竞争 加强渠道网络建设 国内新消费热点 正逐步形成

■ 步兴

如何看待今年的消费形势?当前乃至今后一个时期消费市场新的增长点在哪里?国人海外消费激增的背景下,商务部在满足消费者高档品牌消费方面有何考虑?商务部部长高虎城近日就商务领域扩大消费工作回答了记者的提问。

全年消费预计增长13%以上

今年1~10月,我国社会消费品零售总额增长13%,扣除价格因素实际增长11.4%,增速比上年同期分别放缓1.1和0.4个百分点。

高虎城说,前10个月消费增速放缓,主要是受居民收入增长乏力、部分直接刺激消费的政策陆续退出、高端消费及集团消费回落、消费环境尚不完善等多种因素共同影响。增速虽有放缓,但消费市场仍不乏亮点。

他表示,从目前情况看,后两个月消费市场将继续保持稳中加快的走势,预计全年社会消费品零售总额将增长13%以上。

展望流通领域扩大消费的前景,高虎城表示,预计2015年社会消费品零售总额可达30万亿元,“十二五”年均增长14%左右目标有望实现。到2020年,基本建立起统一开放、竞争有序、安全高效、城乡一体的现代流通体系,社会消费品零售总额将突破50万亿元,最终消费率有望达55%左右,消费对国民经济的拉动作用将进一步增强。

消费市场仍有巨大增长空间

从消费结构看,目前我国服务业比同等发展水平国家低10个百分点以上,相对于产品供给过剩,服务供给不足,特别是新兴服务供给明显不足。家政服务、休闲旅游、文化产业等服务消费仍将有较大增长空间。

从商品市场看,虽然住房、汽车等传统消费热点受到制约,增长放缓,但新型电子产品、智能型家电、节能型汽车、环保家居建材增长迅速。

从消费方式看,近年来网络消费呈现迅猛增长态势。据专家预计,今年网络零售交易额将达到1.8万亿元,2015年将超过3万亿元,占到社会消费品零售总额的10%以上,逐步进入成熟平稳增长期。

针对市场秩序不够规范、经营不讲诚信、假冒伪劣现象屡禁不止的情况,高虎城表示商务部将加强法规标准建设,加大市场管理力度,开展专项整治,提升市场监管水平,促进安全放心消费。

多政策措施吸引消费回流

高虎城说,高端品牌境外消费激增,不仅与价差大有关,还与赴境外旅游人数快速增加、国际高端品牌定价、国内分销体系不完善、中国品牌竞争力偏弱以及消费心理等多种因素有关。

他表示,满足高端消费需求,促进高端品牌市场发展,要着力从四方面入手:培育和发展品牌,并适当扩大高端品牌进口,增加供给,促进市场充分竞争;加强渠道网络建设,引导国际高端品牌合理定价,优化区域布局,丰富品种规格,并会同有关部门加强监管,维护市场秩序;树立正确消费观,引导科学消费;建议进一步研究推进优化税收结构、扩大免税店及离境购物退税试点等政策措施,不断缩小境内外价差,吸引消费回流。

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滇池路208号
电话:0871-8419997 转 6100/6102/6300/6303
传真:0871-8409997 网址:www.fycqjy.com

中央城镇化工作会议绘蓝图

新型城镇化路径渐明晰

■ 赵海娟 张倪

中央城镇化工作会议日前在北京举行,此次会议是改革开放以来中央召开的第一次全国城镇化工作会议。会议明确了推进农业转移人口市民化、提高城镇建设用地利用效率、建立多元可持续的资金保障机制、优化城镇化布局和形态、提高城镇建设水平和加强对城镇化的管理等六大任务。并且回应了长期以来社会对城镇化发展的众多关切,为下一步中国城镇化发展指明了方向,新型城镇化发展之路愈加明晰。

首要任务: 常住农业转移人口市民化

一直以来,农业转移人口市民化备受关注。但由于这个群体规模巨大,短时间内要让每一位农业转移人口都享受到市民化待遇还不太现实。那么,如何解决这一关系到城镇化质量提升的重要问题呢?

本次会议对此做出了回应:要把促进有能力在城镇稳定就业和生活的常住人口有序实现市民化作为首要任务。

对此,国际金融论坛城镇化研究中心主任易鹏表示,这是城镇化“提质”的表现之一。“促进有能力在城镇稳定就业和生活的常住人口有序实现市民化”也就是要解决这一批人的户籍问题。以前的城镇化是半城市化,现在就是要解决这个问题。

“在城镇化的六大任务中,推进农业转移人口市民化被排在了第一位,充分体现了以人为本的城镇化战略,也体现了以人为本。”国家发改委宏观经济研究院国土开发与地区经济研究所所长肖金成在接受采访时说。

此外,会议提出,推进农业转移人口市民化,主要任务是解决已经转移到城镇就业的农业转移人口落户问题,努力提高农民工融入城镇的素质和能力。

肖金成认为,放开户籍制度只是农业转移人口市民化的一个方面,关键还是要让农业转移人口享受到与城市居民相同的基本公共服务。比如子女教育、医疗、社会保障、住房等方面,都应该纳入农业转移人口市民化的重要内容中。

主体形态: 大中小城市和小城镇的城市群



● 国际金融论坛城镇化研究中心主任易鹏



● 国家发改委宏观经济研究院国土开发与地区经济研究所所长肖金成

针对城镇化形态的讨论由来已久,发展大城市,还是发展小城镇的争论不绝于耳。对此,会议明确指出,要把城市群作为主体形态,促进大中小城市和小城镇合理分工、功能互补、协同发展。

会议指出,要在中西部和东北有条件的地区,依靠市场力量和国家规划引导,逐步发展形成若干城市群,成为带动中西部和东北地区发展的重要增长极。

肖金成表示,城市群在中国新型城镇化发展进程中具有重要意义。大城市的要素成本高,中小城市承载力比较强,所以大城市的产业可适当向中小城市转移。在城市群里,中小城市的区位优势正在弱化,但成本优势的强化,从而得以实现大中小城市和小城镇的协调发展。

此外,肖金成认为,城市群的交通普遍发达,能够实现城市群内的城市分工、互补。城



市之间可以通过错位发展,提高整体的市场竞争力,使城市群得到整体发展,带动更大的区域同步发展。

发展战略: 围绕“两横三纵”的格局发展

“将来在城市群发展战略上要围绕‘两横三纵’的格局发展,有利于集中布局和减少物流成本。这也是国土空间开发的大方向格局。未来在川渝、关中、北部湾等地区将形成规模较大城市群。”肖金成说。

中国社会科学院城市发展与环境研究所副所长魏后凯在接受采访时则表示,城市群不仅是推进城镇化的主体形态,也是未来吸纳新增城镇人口的主要载体。未来新增的城镇人口大约有50%到60%左右,可能需要依靠城市群的方式来吸纳。此外,城市群的发育对于建立一种大中小城市跟小城镇协调发展、有序合理分工、发挥优势的城镇体系结构,具有重要意义。

此外,魏后凯还表示,发展城市群,要发挥市场机制的决定性作用,逐渐引导产业、人口、资源等向城市群地区集聚。同时,要发挥政府的规范引导性作用,资源过度像某些城市集聚的模式也不可行。未来还要注意处

理好城市群地区和非城市群地区的关系问题。

资金筹措: 建立多元可持续的资金保障机制

推进城镇化离不开大量资金的支撑。据国家开发银行预计,未来三年我国城镇化投融资资金需求量将达25万亿元。

“钱从哪儿来”的问题一直困扰着地方政府。此次中央城镇化工作会议的另一大亮点就是给出了城镇化解决“钱”的办法。

会议提出,要建立多元可持续的资金保障机制。要完善地方税体系,逐步建立地方主体税种,建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩机制。建立健全地方债券发行管理制度。推进政策性金融机构改革。鼓励社会资本参与城市公用设施投资运营。

对此,易鹏表示,建立多元可持续的资金保障机制中的“多元”是指不仅政府掏钱,还要通过社会,尤其是民间资本来筹集;“可持续”是指资金投入后,必须能够实现可持续。为了减少地方对土地财政的依赖,地方政府建立地方性的主体税种,比如房产税,有可能成为地方政府未来城镇化资金的主要来源之一。

改革盘活中国农民土地财产权:从“死资产”到“活资本”

■ 李松 牟旭

在中国西部的重庆市,以前专业从事农民信贷业务的民营金融机构,近年来开始接受农民土地经营权、宅基地使用权的抵押贷款业务申请。据当地一民营金融机构负责人介绍,他们之所以能承接农民抵押贷款业务,关键在于中国政府土地政策的逐渐放开。

自2011年以来,作为中国统筹城乡改革试验区,重庆市开始试点农民承包地经营权、宅基地使用权和林权抵押贷款,这被认为是把农民原有的土地“死资产”盘活为“活资本”的关键一招。

中共十八届三中全会提出,保障农户宅基地用益物权,改革完善农村宅基地制度,选择若干试点,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让,探索农民增加财产性收入渠道。

由于缺乏抵押物,长期以来中国农民发展生产主要依赖信用贷款。但信用贷款额度较低,期限较短,难以满足中国农民日益增长的资金需求。

重庆市农业担保公司董事长助理徐睿认为,目前中国农民收入的绝大部分是劳动收入和转移支付收入,财产性收入很少。这种状况很大程度上是因为中国农民缺乏抵押物,

无法利用抵押融资让“死资产”变成“活资本”。

为了突破农民融资难的瓶颈,近年来,重庆、山东、河南等地相继开展土地承包经营权、宅基地使用权和林权抵押贷款试点。在重庆,农村财产权抵押贷款对象主要是农民专业合作社、农业大户和家庭农场主,贷款主要用于发展种养殖业、林业和农产品流通等农业产业化项目。

据重庆市金融办统计,截止到目前,重庆市农村土地财产权抵押贷款余额已超过400亿元,抵押物范围从单纯的承包地、宅基地、林地扩展到农村塘库堰、地上种植养植物及

大棚等。而中国东部沿海省份山东则将农村贷款抵押物范围扩展到了海域使用权等。

目前,中国农村财产权抵押融资试点情况总体正常,尚未出现大的风险,但仍存在农村财产评估难与评估贵、融资手续办理难、财产权变现难等问题。

土地问题专家、西南政法大学副校长刘俊认为,目前中国“盘活”农民土地财产权的努力尚处于起步阶段,仍需在明晰农民土地物权、修改相关土地管理法规等方面做出重大政策调整,同时要加快降低评估担保费用、简化手续、延长贷款时间等配套制度建设,以有效确保农民土地财产权变现。

区域股权交易市场的发展

■ 严竣

2012年8月23日,中国证监会公布《关于规范证券公司参与区域性股权交易市场的指导意见(试行)》,第一次以官方文件的形式承认区域股权交易市场是多层次资本市场的重要组成部分。2012年9月28日,中国证监会公布《非上市公众公司监督管理办法》(第85号令),由此,非上市公司股权进入特定证券交易场所转让的制度障碍得以根本破除,场外市场双层构架理念得以明确。以主板(含中小板)、创业板、“新三板”(全国中小企业股份转让系统)、“第四板”(区域性股权交易市场)为梯级结构的多层次资本市场体系基本

建立。

发展区域股权交易市场的紧迫性与可行性

(一)区域股权交易市场发展的紧迫性
1、我国股票市场呈倒金字塔结构
成熟的国际资本市场其股票市场都是按照下大上小的层级结构构筑而成,而我国的股票市场则呈倒金字塔结构。我国股票市场处于塔尖的主板市场有2494家,接下来依次为中小板市场701家、创业板市场355家、全国中小企业股份转让系统205家,处于基底的区域股权交易市场根据各区域股权交易所(中心)网站上披露的信息初步估

算大概有800家。塔尖上的主板市场比基底的区域股权交易市场要多出1690多家,这样的层级结构导致市场转板机制难以形成。处于基底的区域股权交易市场只有不断发展完善,才能为非上市公司提供良好的孵化池,形成企业自愿升板的简易绿色通道;只有不断提高融资能力,才能为退市企业提供有效的融资渠道以形成良好的降板制度,从而促进市场转板机制的形成,促进多层次资本市场体系的完善。

2、我国非上市公司股权、债券交易市场稀缺

我国非上市公司多于上市公司,非上市公司的股权不能良好流通、债券转让渠道受

限制导致企业无法实现产业股权化、股权资本化、资本流动化,不利于企业的快速发展,甚至遏制了企业的发展导致市场机制不能发挥其应有的作用,出现市场失灵。区域性股权交易市场挂牌企业主要是非上市非公众公司,采用协商定价交易制度。企业挂牌门槛,信息披露要求要尽可能低,尽可能多的接纳愿意挂牌的中小企业为全国众多的中小企业提供私募融资和股权转让等服务。就目前而言我国已经批准成立的区域股权交易所(中心)总共有26家,且由于各地区区域经济发展不平衡,区域股权交易市场的准入条件不一致,导致经济较落后地区的非上市公司股权、债券转让受限,特别是西部地区的中小微企业因缺乏区域性股权交易市场而发展出现“瓶颈”。

(下转 P6 版)