

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:叶友平

第20期(总020期) 2014年4月1日 星期二 甲午年 三月初二

产权交易机构创新业务增长明显

■ 钟志敏

记者从中国企业国有产权交易机构协会(以下简称“协会”)第二届二次理事会上获悉,在深化国企改革中,各地产权交易机构全行业累计实现国有产权交易增值800亿元。同时,创新业务增长明显,京津沪渝等会员单位的创新业务占到交易总额的80%以上。

创新业务增长明显

协会秘书长夏忠仁表示,协会成立3年来,行业市场化程度提高,主体业务发展顺利,创新业务增长明显。

主体业务方面,在深化国企改革中,各地产权交易机构坚持做实做好产权交易业务,业务增长明显,市场地位得到巩固,几年来全行业累计实现国有产权交易增值800亿元。

创新业务增长明显。产权交易机构业务已覆盖股权质押融资、实物资产交易、科技资产交易、金融资产交易、排污权交易、诉讼资产交易、农村资产交易、林权交易、矿权交易、黄金交易、文化产权交易等。京津沪渝等会员单位的创新业务已占到交易总额的80%以上。

2013年,北京产权交易所的金融资产交易、上海联合产权交易所的碳交易业务增长明显;天津产权交易中心的贵金属交易业务,青海产权交易市场的二手房和二手车交易成为主营板块;吉林长春产权交易中心、北京产权交易所、上海联合产权交易所、武汉光谷联合产权交易所、重庆联合产权交易所的股权质押融资业务不断突破。广州产权交易所和天津产权交易中心开展中小客车增量指标竞价模式,创新了公共资源交易模式。

此外,行业信息化建设水平得到提高,实现了企业国有产权交易项目信息统一披露。目前已发布企业国有产权转让项目3572宗,累计挂牌金额2759亿元;组织实施了实物资产交易监测系统建设。项目建设已经按计划完成,正在与会员单位对接联网;开展“四统一”信息集成服务平台建设可行性和项目申报,该项目入选工信部2013年电子商务集成创新试点项目。

混合所有制带来机遇

近年来产权市场发展环境得到极大改善,资本化和市场化程度明显提升,价格发现功能进一步显现,充分发挥了市场在配置资源中的基础性作用,促进了国有企业和各类企业产权的规范、有序、高效地流转。

协会新任会长吴汝川表示,在新的形势下,如何为国有企业的混合所有制改革服务,如何组合民间资本参与国企改革,是必须面对、也必须回答好的一个课题。“企业国有产权交易是产权市场的基础业务。这一基础业务面临着提升、改造,需要有新的思维、新的机制、新的作为。”

业内专家表示,当前亟须建立和完善多层次产权交易市场体系,为混合所有制经济的发展提供有效运转平台。健全和完善产权交易市场的机制和功能,加强产权交易信息网络建设,提高系统化和网络化水平,加强产权交易专业人才培养,提升产权交易规范水平,降低产权交易成本,提高资金配置效率;加快建立和完善产权交易市场相关法律法规,健全产权监管制度;严格执行产权交易进入市场制度,提高产权交易的商业化运作程度,鼓励民营、外资等非公有经济体的产权进入交易,促进产权竞争,激活产权市场,使产权市场成为混合所有制经济发展壮大的有效平台。

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

10年前的3月19日,重庆联交所成立。10年后的今天,重庆联交所业务范围已从单纯的国有资产拍卖扩展至诉讼、罚没资产处置,国有土地使用权、政府特许经营权出让,主要污染物排放权交易等公权领域。重庆联交所还通过多元化投资参股,进军了金融资产、知识产权、林业产权、二手房、民营资产交易等集体和个人产权交易。

重庆联交所 十年创新成就中西部之首

■ 毛莹

“十五”、“十一五”期间,重庆从无到有先后建立了七大要素市场,改变了重庆金融市场的格局。而今,随着涪陵林权交易所、再生资源交易中心等的建立,重庆金融要素市场已经比较齐全。

经营的多元化带来了成交量的飞速增长,重庆联交所的交易额从最初的10亿元增长到去年的900亿元,跻身全国四大产权交易机构,年交易额居中西部之首。下一步,重庆联交所将全力打造千亿级的产权交易平台。

第三方支付 电子化交易如“淘宝”

重庆联交所提供了一个怎样的平台呢?从2012年起,该所就开始大力推行全程电子化交易,市民可以登录重庆联交所网站,像淘宝一样方便地竞拍和竞买自己心仪的资产。

2012年4月,重庆联交所注册成立了全国产权行业首家第三方支付结算平台——重庆联付通网络结算科技有限责任公司,当年6月第三方支付结算系统上线运行。“简单点理解,联付通就像支付宝一样,是保证支付安全的一种结算工具。”交易所工作人员告诉记者。

据了解,电子化交易包括信息网上发布、网上自助报名、网上缴纳保证金、网上电子竞价和网上支付结算等环节。和传统拍卖方式相比,整个拍卖过程中,买方之间是完全不可能接触的,“这样可以避免围标、串标等违规交易行为的发生。”工作人员表示。

对于普通市民来说,网上拍卖更方便。“网上可以报名,有心仪的区县项目不用非要



去现场,手机也可以登录竞价系统。”一位投资人告诉记者。

交易过程也让买卖双方省心。“关注二手房的朋友肯定知道,无论先过户再付钱还是先付钱再过户都很让人纠结。现在买方付款后,交易所会出示交易鉴证书,过户后再向卖方划转资金,这样当然更安全。”另一位投资人说。

增值很常见 特许经营权能增值

在采访过程中,记者了解到不少特许经营权通过在重庆联交所拍卖,实现增值的案例。去年12月,重庆主城区长江河段共7个标段两年期采砂权,在重庆联交所互联网交易平台成功分零出让。27位竞标者经过4小时117次互联网报价,最终7个标段全部增

值出让,增值率达到32%,保障了公共资源价值的最大化。

这并不是增值幅度最高的案例。有据可查的是,2010年9月,南川区一宗混凝土搅拌站经营权出让,挂牌价200万元,最终成交价格高达2600万元,增值幅度为12倍。

此外,2012年,綦江区商务局“LED屏幕广告经营权”在綦江支所公开挂牌出让,挂牌价格2万元/年,租期5年。共有3家广告公司参与竞买。经过597轮次的互联网竞价,该广告位最终以32.26万元/年的价格成交,增值幅度超过15倍,刷新了全市户外广告位经营权出让的增值新高。

创新很给力 市场化业务超四成

目前,重庆联交所市场化业务占比已经

超过40%,其官方网站每天都要发布数百条产权转让信息。每天吸引8万次以上的点击量,最高时甚至达到12万多。而该网站的关注人群来自全国乃至世界各地,比如雨田大厦第三次拍卖时,参与竞价的一位澳大利亚华侨,就是在悉尼的家里上网看到拍卖公告的。

在去年的司法拍卖项目“江南世家”商品房网络竞价中,总计112套商品房全部售罄,成交总价6996.51万元,报名人数达339人,平均增值率19.39%,最高增值65%。

“一些资产,特别是其中的房产和车辆,相对来说容易捡‘肥和’(注重庆方言便宜),很多都会比市价低。”房地产投资人马先生告诉记者。

据了解,为化解投资人的支付压力,重庆联交所联合三峡银行,推出了针对产权市场房产类项目的“产易贷”融资产品。投资人只要有购买该所产权项目的意向,就能够申请“产易贷”融资服务。

品种很丰富 今年推碳排放交易

基于重庆联交所的平台,更多新型交易品种的启动已进入倒计时。联交所董事长张西建告诉记者,在市发改委等单位的推动下,重庆的碳排放交易预计今年上半年将正式实施。各个单位、各个行业的碳排放,省出来的可以拿出来卖,需要多排放指标的,则要通过交易平台获得排放指标。

根据最新消息,近日,重庆市高法院下发通知,确定将全市各级法院司法拍卖价款全部纳入重庆联交所结算。此举标志着重庆已全面实现了诉讼资产处置公告、报名、竞价、结算等交易流程的第三方服务模式。

尚福林诠释金改热点



■ 高立 韩洁 蒋旭峰

2014年,中国金融深化改革如何继续推进备受关注。银监会主席尚福林3月24日在中国发展高层论坛2014年会上就民营银行、普惠金融、直接融资等金融改革热点问题发表了讲话。

民营银行将试水差异化监管

就民营银行试点问题,尚福林表示,将对民营银行探索差异化监管,确保试点积极稳妥推进。

“鼓励民间资本进入金融业,有利于增强市场的活力。”他说,在试点中要突出市场机制的决定作用,完善公司治理体制,突出特色化业务、差异化经营,体现服务小微企业、服务社区的功能,突出收益和风险自担的原则,突出股东行为监管,尤其要防止股东关联交易,关注其持续注资能力和风险承担能力。

普惠金融在中国已经显现出良好的发

展势头。尚福林表示,未来将大力发展普惠金融服务,惠及广大城乡居民。

据他介绍,中国的小微企业和三农贷款已经连续五年实现了两个“不低于”,即贷款增长额不低于上年增长额、贷款增速不低于平均贷款增速。不过,小微企业和三农领域仍存在融资难、融资贵的问题。

尚福林说,银监会将继续推进银行业机构布局下沉,金融服务重心下移。鼓励银行积极运用互联网、手机、pos机等信息技术降低运营成本、改善客户体验,让城乡居民得到更便捷的金融服务。

致力提高银行直接融资比重

针对我国直接融资比重过低的问题,尚福林表示,将促进直接融资与间接融资协调发展,优化资源配置。

他说,当前中国间接融资比例占80%以上,银行业资产占全部金融资产的比例超过90%。这种格局既反映了银行业在金融资源配置中的主导地位,也反映了金融体系过于依赖银行业的缺陷。

尚福林表示,未来将致力于提高银行直接融资比重,逐步实现直接融资与间接融资的协调发展,积极发挥银行业在提高直接融资占比中的作用,规范发展理财融资,推进信贷资产证券化,盘活信贷存量,提高资金的使用效率。

构筑防范金融风险三道防线

尚福林还强调要切实强化金融风险管控。“当前同业业务、理财等金融产品不断发展,金融业务链条在逐步拉长,利率风险和流动性风险在上升,市场融资成本在抬高。”

他提出,未来要构筑防范金融风险的三道防线,即加强金融机构的风险管理,完善金融市场的约束和提升金融监管的有效性。

“全面深化金融改革的关键在实施。”尚福林说,未来将积极推进金融改革,形成可检验的改革成果。

土地流转市场 亟待制度创新



■ 张尧

农村土地流转,是解决当前我国农村土地利用细碎化及闲置、撂荒的有效途径,然而土地流转市场的发育不完善制约了土地流转公平、有效、充分地进行。

近期,农工党中央就农村土地流转问题在河南、重庆、四川等地进行的调研显示,土地的利用效率得到极大提高,农民在土地流转中增加了收入的同时,还存在土地流转市场主体构成单一,土地流转价格未充分分化等现象。

由此看来,创新制度机制,充分培育要素交换市场及相关主体,已成为下一步推进农村土地流转的必经之路。

多因素致土地流转受限

在对土地流转的调研中发现,诸多因素制约和约束了土地流转。部分农民根据生产生活需要自行调换土地,没有得到土地所属集体经济组织的同意,没有进行颁证确认,使土地流转中利益主体不清。

一方面,农地流转的价格不能反映市场规律,土地流转市场发育不完善,流转信息不对称,市场主体构成单一,农民成为市场主体的绝大多数。

另一方面,不健全的农地流转风险防范机制加大了土地流转的风险成本,生产条件的限制、自然灾害的影响,生产要素价格成本的上涨,农产品价格的波动,影响了农业规模经营。

此外,社会保障的不完善,也是影响土地流转的一个重要因素,土地一直以来是农民赖以生存的基本生产生活资料,大多数农民对土地转出后收入无保障、就业不稳定存在着较大顾虑。

创新土地流转机制

应当落实农村土地确权登记工作,加快培育垂直监管的市场交易体系,创新流转方式,加强政策扶持。

权责清晰是进行土地流转的基础,确权登记工作是今后农业发展和产权流动的基础。

对交易市场而言,监管必不可少,应当形成“村有信息员、乡镇有中心、区县有网络、省市有组织”的各级服务监管体系,为土地流转提供政策宣传、信息咨询、业务指导、市场监管、法律仲裁等服务。

对于目前在广东、浙江等地兴起的土地流转经纪人现象,应当支持各地培育一批农村土地流转中介组织和经纪人,建立农地流转价格评估体系。

在创新土地流转方式方面,应支持成立农村土地银行,建立农村土地股份合作社,通过专业机构对农民的土地使用权和地块内的相关附着物进行评估作价,成立公司或合伙企业,实现土地使用权折价入股。

对于农民流出土地之后如何保障生活的问题,建议,由地方各级人民政府每年在土地出让金中安排一定额度,对符合条件的规模经营主体每亩给予一定数额的一次性补助,对流出土地的农户给予一定补偿。二是加大金融支持力度,同时还要健全社会保障制度,在同等条件下,优先将流出土地的农民纳入农村养老保险范畴。