

产权交易资讯

PROPERTY TRANSACTIONS

协办:重庆联合产权交易所

独家运营:重庆华融财经文化发展有限公司

执行主编:王新建

责编:邓梅 编辑:林荫 赵飘飘 版式:叶友平

第23期(总023期) 2014年5月13日 星期二 甲午年 四月十五

不动产登记局 落户国土部

■ 胡健

日前,国土资源部办公厅下发《关于在房地籍管理司加挂不动产登记局牌子的通知》(以下简称《通知》)。《通知》明确,根据《中央编办关于整合不动产登记职责的通知》和《中央编办关于国土资源部不动产登记人员编制有关问题的批复》,在国土资源部地籍管理司加挂不动产登记局牌子,承担指导监督全国土地登记、房屋登记、林地登记、草原登记、海域登记等不动产登记工作的职责。

不动产登记局挂牌成立,标志着统一的不动产登记体系正式组建,不动产登记“四统一”工作迈出了坚实一步。所谓“四统一”是指,登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台统一。

开展不动产统一登记已经成为国土部2014年工作重点之一。在国土部主导下,曾经分散在国土资源部、住建部、农业部、林业局、海洋局等部门的各项不动产审批、交易和登记信息将通过交换接口、抄送等方式实现数据共享。

此前,国土资源部曾召开不动产统一登记专家座谈会,目的在于做好不动产统一登记制度顶层设计。

国土部副部长胡存智表示,形成不动产统一登记体系,既要做好顶层设计,解决体制机制、法律政策、技术标准等重大问题,也需要地方积极实践落实在整个不动产统一登记体系中,房产登记最受外界关注。

围绕国土部和住建部谁来主导房屋登记工作的争论,在中编办发上述通知后得到了明确:住建部负责制定房屋交易政策、规章制度并监督执行,指导监督房屋产权管理工作;协同国土部指导房屋登记工作;负责建设个人住房信息系统。

中原地产研究总监张大伟表示,不动产登记系统有助于推动全国房地产信息联网,为房产税的全面征收提供基础条件,房产税的推进将会明显加速。

“这一政策是房地产调控从之前的交易环节调控转变到存量环节调控的重要标志。”张大伟说,特别是在最近各地都出现放松调控政策预期的时间点出现这一信号,肯定会影响市场走势。

物流业已成 国民经济支柱产业

国家发展和改革委员会经济运行调节局副局长王慧敏在日前举行的中国国际物流发展大会上表示,我国物流业近些年保持了持续快速发展的良好势头,行业规模、服务能力显著提升,物流业已成为国民经济发展的支柱产业。

近几年,我国物流业增加值占GDP的比重一直保持在6.8%左右。据统计,2013年,全社会物流总额达198万亿元,是2005年的4倍;物流业增加值3.9万亿元,比2005年增长2.2倍。今年一季度,社会物流总额增长了8.6%,物流总费用增长8.1%,物流业增加值增长6.3%。

我国的物流基础设施更加完善,企业服务能力显著提升。传统运输业、仓储业加速向现代物流转型,制造业物流、商贸物流、电子商务物流、国际物流等领域专业化及社会化服务能力明显增强。

“但是,一些长期影响物流业发展的问题还没有得到很好解决。”王慧敏说,我国的物流成本居高不下,全社会物流总费用与GDP的比率近年一直徘徊在18%左右,高于美、日、德9.5个百分点左右,高于全球平均水平约6.5个百分点;市场竞争不够规范,部分企业诚信缺失;企业盈利能力偏弱,偏低的利润率将影响行业可持续发展。

王慧敏指出,去年以来,我国物流企业调整的动力增强,如更多运用信息化手段、提供供应链一体化服务、企业加快兼并重组等,行业整体转型升级的步伐正在加快。

中国国际物流发展大会由中国交通运输协会、国际物流与运输学会共同主办,以“创新、转型、合作、发展”为主题,业内人士就物流业大数据应用、中国物流企业国际化等热点问题进行深入探讨和交流。(林火池)

2/3 国企将成混合所有制

重庆国资改革方案“尘埃落定”

■ 鄢银婵

重庆国资改革方案有望近日揭开神秘面纱。

日前,重庆市国资委宣传处罗姓处长向记者证实,重庆国资改革方案已获得重庆市委市政府通过,目前正在等待正式文件出炉,预计最近便会公开发布。

重庆市长黄奇帆此前提出了包括将合适的集团公司转化为巴菲特式、淡马锡式的投资公司等五种混合所有制改革思路,并计划将至少三分之二的国企发展为混合所有制。

分析人士认为,改革正式方案出台后,其能否带领重庆国资再次实现飞跃将成为焦点,而具有国资背景的上市公司也可能获得更多关注。

改革方案有望近日出炉

去年12月初,有消息称,重庆国资改革方案在十八届三中全会之前已经开始部署,方案的指导意见已上报相关部门,最快在当年12月下旬出炉。

此后,包括今年1月初“2014年重庆市国资工作会议”等节点,重庆国资改革方案将正式出台的消息不时见诸报端。

近期市场再次传言,重庆国资改革方案有望近日出炉。

“方案确实已经获得了重庆市委市政府通过,现在正在等正式文件下来,估计最近就会向社会公开发布。”上述罗姓处长告诉记者。



这意味着,继上海、广东等地国资改革大戏揭幕之后,重庆国资改革也将正式开启。

对于方案的具体内容,罗姓处长表示,目前还未到披露的时机,待正式发布时能详细了解。“正式的方案中,黄奇帆市长此前提出的通过混合所有制实现资本重组的思路应该不会有出入。”一位接近重庆国资委的人士说。

五个方面步步推进

重庆市国资委此前提供的资料显示,重庆将从五个方面发展混合所有制实现国有资本重组:国企整体上市;将部分合适的国企集团转化为巴菲特式、淡马锡式或是中投式的投资公司,今年则计划在重庆渝富资产管理集团有限公司和重庆地产集团进行试点;推动未上市国企股权多元化;将国企转让

股权所获得的国有资本集合成一批国资委直接控制的产业投资母基金,并按一定比例和各种社会资本混合成立子基金;在政府公共服务、基础设施类一些市场信号逐渐活跃起来的领域,推动公共产品价格逐步实现市场化,为非经济的进入创造条件,实现混合发展。

事实上,早在2004年,重庆市国资委设立的渝富国有独资综合性资产管理集团有限公司,就已开始试行国有资本运营公司改革。“重庆在资本运营方面已经积累了一定经验,成立巴菲特式、淡马锡式的投资公司也具有比较强的操作性。”上述接近重庆国资委的人士说道。

混合所有制成“探路者”

在“2014年重庆市国资工作会议”上,重

庆国资委主任廖庆轩曾表示,未来重庆将有至少三分之二的国资发展为混合所有制企业,80%以上的竞争性国企实现证券化。

事实上,在探索混合所有制方面,重庆已经开始先行先试。

2月20日,重庆联合产权交易所公告,重庆黄花园酿造调味品有限责任公司合计57.62%国有股权挂牌出让,欲引进外来资本。

4月7日,重庆联合产权交易所发布公告,重庆市旅游局下属国企重庆旅发集团将70%股权以2.18亿元挂牌增资扩股,增资扩股完成后,重庆旅发集团原独资股东重庆旅游资产管理集团有限公司将以30%股权退居第二大股东。

此外,记者还了解到,重庆农投集团已经联合了一家外资银行、民营企业共同组建融资租赁公司;重庆市轨道集团也联合重庆民间资本组建了混合所有制公司。

“重庆这一轮国资改革中,探索发展混合所有制是重中之重。”上述接近重庆国资委的人士表示,目前重庆国资系统1505户企业中,混合所有制企业达713户,占比47.4%,其中重庆农商行、重庆银行、西南证券已经实现整体上市。“未来混合所有制企业整体上市也可能成为趋势。”

对此,不少分析人士认为,目前A股上市公司中有15家重庆国企,对于即将发布的重庆国资改革方案,这类公司可能将得到更多关注。

政治局会议透出的四大投资亮点

■ 于祥明 李雁争 秦菲非

中共中央政治局4月25日召开会议,研究当前经济形势和经济工作。会议提出,要加大对实体经济的支持力度,夯实经济发展基础,其中涉及铁路、京津冀、信息和养老健康服务业等四大亮点。具体包括,加快中西部铁路建设,继续支持西部大开发;推动京津冀协同发展和长江经济带发展;出台促进信息、旅游、体育、养老、健康服务业等领域发展的若干政策,促进居民扩大消费。

京津冀将成区域协同发展火车头

这次政治局会议明确提出推动京津冀协同发展,无疑将推动这一区域的发展进入国家宏观战略的范畴。

“京津冀协同发展,是中国经济的一道大考题。”中国(海南)改革发展研究院院长迟福

林表示,京津冀协同发展,必须站在中国经济发展和城镇化全局出发,改革创新,寻求突破,而一旦突破,其改革红利相当可观。

在他看来,城镇化与调结构、稳增长有直接内在的联系,城镇化过程中释放的巨大潜力是未来实现7%-8%的经济增长目标的最基本条件和主要依托。

中西部地区成铁路建设重点

这次政治局会议提出的另一项支持实体经济的重头戏是铁路建设,特别是西部铁路建设。

记者从中国铁路总公司获悉,中铁总公司已调高了今年铁路建设的目标,包括新开工项目由44项,增加到48项;全国铁路固定资产投资由7000亿元,增加到7200亿元;新线投产里程由6600公里,增加到7000公里以上等。

随着一大批铁路建设项目的实施,铁路

将在促进西部大开发、推动区域协调发展和扶贫攻坚等方面,发挥更为显著的作用。

信息消费正成提振经济新引擎

如果把上述两大亮点看作投资领域的重头戏,信息消费则是拉动内需的抓手之一。实际上,互联网的快速发展带动了信息消费稳步增长,后者正逐步成为提振经济的新引擎。

一方面,随着“宽带中国”战略的全面实施和落实,支撑信息消费的网络基础设施不断完善,信息消费的网络平台得到进一步夯实和扩大。4G牌照的发放,将进一步释放应用服务的创新热情,开辟信息消费发展的新空间。

另一方面,基于电子商务、移动互联网信息消费正呈迅猛增长态势。数据显示,一季度限额以上单位网上零售额815亿元,增长51.7%。基于移动互联网的信息消费已成为创新最活跃、渗透性最强、影响面最广的

领域。

养老健康服务业金矿待发掘

这次政治局会议还明确提出,要出台促进养老、健康服务业等领域发展的若干政策,促进居民扩大消费。依靠消费这一内生动力稳增长意图十分明显。

服务消费是我国居民消费领域的一大“短板”。当前,服务消费受到了供给瓶颈的制约,居民生活服务业,比如家政、养老、休闲、文化、健身等服务供给呈现供给不足的局面。与此同时,服务产品价格偏高,百姓消费也受到了高价格的抑制。

据专家预测,到2015年,60岁以上老年人口总量将突破2亿,占总人口比例高达14.8%,经济社会各方面将第一次迎来老龄化冲击波。因此,鼓励服务消费应针对行业发展不充分的问题,出台行业扶持政策,应进一步扩大准入,改变供给增长。

地方金交所的“大生意”

■ 杨佼

小贷公司融资业务,俨然已经成场外市场、资产交易平台竞相争抢的大生意。

继重庆、浙江、山东等场外市场小贷私募债之后,近日,前海股权交易中心正式推出小贷公司定向融资工具。在此之前,广州、天津等地方金交所也竞相推出过此类业务。

“通过为小贷公司融资,既能增加业务品种,又能促进平台流动性,这正是现在很多资产交易平台所缺乏的。”中国小贷联盟理事长杜晓山说。

争抢小贷融资业务

在近日的小贷短期定向融资工具产品发行暨签约仪式上,前海股权交易中心与深圳世联、融易行、温商、民信达四家小贷公司签约,共计完成了1.3亿元融资。

这是继深圳联交所之后,深圳第二家推出此类业务的资产交易平台。今年2月底,深圳金融办放宽小贷公司融资比例,并允许前海金交所、前海股权交易中心开展小贷公司同业拆借、信贷资产转让等业务。

实际上,部分地区陆续放开小贷公司融

资比例后,深圳联交所、广州金融资产交易中心、天津金交所等多家地方金融资产交易所均先后开展此项业务。

数据显示,最早开展这一业务的重庆金交所该项业务累计交易量近100亿元,累计融资规模超过40亿元。

规模万亿的大生意

对于这一全新的融资渠道,小贷公司也兴趣浓厚。在前海股权交易中心上述签约仪式上,吸引了江西、湖南、湖北及深圳本地53家小贷公司。此外,嘉实基金等20家机构也来到现场。

由于银行不愿放贷或融资比例受限,小贷公司融资杠杆并没有发挥应有的作用。央行数据显示,截至今年3月底,全国共有小贷公司8127家,实收资本7494亿元,贷款余额为8444亿元,同比增加32.83%,但仅比实收资本高出12%左右。

目前广州金融资产交易中心向小贷公司收取费用为融资额的0.3%左右,深圳联交所为0.1%~0.3%。“虽然单笔收入有限,但如果形成规模,对这些交易平台而言,将会是一笔不小的收益。”杜晓山说。

对场外市场和产权交易平台而言,小贷公司融资业务俨然是一笔大生意。在场外市场挂牌的企业虽然数量众多,但能实现融资的为数甚少。而小贷公司的风险相对较小,而其融资规模较小,信托、券商等机构不感兴趣,正好为这些平台提供了机会。

多个障碍待解

目前,小贷公司融资正成为一些金融资产交易平台的主要业务内容。但问题在于,虽然前景看上去很美,但仍然面临不少障碍。

最显著的障碍就是小贷公司融资比例。从2012年开始,四川、辽宁、广东、重庆、海南等多个省市已先后放宽小贷公司融资比例。其中,重庆和海南放宽幅度最大,分别提高至230%和200%,江苏、四川、浙江、广东四省则提高至100%,但很多地区仍未放宽小贷公司融资比例。

“很多小贷公司热衷房地产贷款和大额贷款,未来两三年将是风险集中爆发期。”杜晓山说,资产质量将是制约小贷公司在交易平台融资的主要障碍。前海股权交易中心在成立之初就提出无行

政审批、无批量发行限制、无强制性信息披露等“十无”模式。该平台主要功能只是撮合交易,为小贷公司寻找资金。

但并非所有交易平台都采取这种宽松标准。为了控制风险,交易平台均对参与小贷公司的资质进行了限制。广州金融资产交易中心人士介绍,该中心要求融资的小贷公司必须存续一年以上且治理规范,注册资本不低于1亿元,净资产收益率不低于10%,最近两个季度贷款不良率不能高于3%。

杜晓山认为,小贷公司能否异地融资,目前政策并不明朗。为了控制风险,部分地区监管机构明确限制小贷公司异地融资。

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