

一周经济评论

为何给理财产品套上“紧箍儿”

□ 盛刚

监管层终于直接向银行理财资金池“动刀”了。3月25日，中国银监会发文规范商业银行理财业务投资运作。受此影响，3月28日银行股出现大面积下跌，沪深两市也因此大幅下挫。每到类似的时刻，中国股市宏观政策晴雨表的功能总是表现得淋漓尽致。

为什么要对理财产品套上监管“紧箍儿”？股市又缘何反应如此强烈？

中国银行理财产品近年可谓爆发性增长，现管理着大约8万亿元人民币，相当于目前银行存款的10%，这个比例上升了5倍就是这两年的事。所以老百姓对理财产品并不陌生，搞懂不懂不重要，银行推荐，稳赚不赔，掏钱买就是了。这些年，存款利率太低，楼市限购限贷，股票屡买屡套，便有了名目繁多银行理财产品的大行其道。在募集来的理财资金组成的资金池里，包括了各类债券、票据、信贷资产和信托产品等。对投资者来说，理财产品风险不高，不用自己操心，收益远超过存款利息；贷款人获得了资金支持；而金融中介也有利差和手续费可赚，

可谓多赢。

对这样的理财产品，“管”个什么劲呢！的确，银行理财产品有点金融创新的意味，某种程度上是对利率市场化的探索。由于商业银行受到信贷规模、存贷比等限制，特别是金融政策收紧的时候，更无法满足实体经济融资需求，而理财产品多在银行资产负债表之外运作，能规避监管，经营灵活，有信用扩张功能，填补了市场信贷需求的巨大缺口。但利的另一面，还有问题的潜伏或积累。毕竟，理财产品是为规避监管而生，在规范性、透明度上都远远不够。监管不到，利之所趋，胆大妄为，甚至违法乱纪都难以避免。理财产品的资金池管理模式，导致很多不同质的资产放入同一个池内，资金归堆使用，期限错配，产品混搭，流向不明，拆东墙补西墙屡屡发生，银行违规将贷款转成其它金融产品也不稀罕，许多时候理财产品的销售宣传对投资者又多有误导，投资者并不清楚其中隐含的风险。资金链不出问题，自是皆大欢喜，可天下哪有免费的午

餐？地方融资平台已经屡拉警报，股票、房地产也都是高风险地带，不防微杜渐，资金链难免会断，单个产品的兑付风险很可能引发系统性风险，就像定时炸弹一样，不定什么时候会爆炸。长此以往，对银行业的平稳发展，乃至对经济与社会稳定均构成威胁。

事实上，去年以来我国已经闹过多起银行理财产品风波。去年10月，现任证监会主席、时任中国银行董事长的肖钢甚至发文抨击理财产品。他指出，有些理财产品甚至根本没有与任何投资挂钩，或与背后的长期投资不匹配，只是用新产品来偿付旧产品，“从某种程度上说，这根本就是一个庞氏骗局。在一定条件下，投资者一旦失去信心并减少购买或退出理财产品，这样的击鼓传花便会停止。”

银监会之所以要大力监管理财产品，概因其隐含风险而且风险正在暴露。此番治理的要点在于为信贷资产、信托贷款等“非标准化债权”产品立规，诸如每个产品都要单独管理、建账和核算，要控制其相对规模并进行信息披露，禁止银行进行担保或回购

等，目的就是提高理财产品整体的透明度，实现风险买者自负，避免资金流向高风险领域和防范银行体系遭遇系统性风险。如果这些措施都能落实到位，从长期来讲有利于银行理财业务和整个银行业的稳健发展，也能保护理财者的权益。

银监会的初衷是加强监管而非非给经济发展和企业融资设障，不是封杀或封堵理财业务的发展，而是倒逼银行理财业务转型，但短期内新规的推出，却引来市场对宏观经济复苏进程的担忧。这正是股市暴跌的原因。想想吧，理财产品这两年让银行赚得盆满钵满，而现在规模要控制，经营要透明规范，银行收入能不受影响？更重要的这还意味着社会融资总量在收紧，流动性不足，经济复苏能否持续也打了问号。股市要靠信心和资金支持，既然一时这两方面都不见强，回落也就在情理之中。但眼光放长远点，这些问题又算不了什么。毕竟，消除了金融风险，经济的持续健康发展有了保证，才是股市的真正长期利好。

关注“国五条”地方细则

北京：暂停购房网签8天

新华社北京3月31日电 为更好地落实北京“国五条”调控细则的规定，北京市住建委发出通知：2013年3月31日零时至4月7日24时，北京市房地产交易系统进行升级调整，其间暂停购房资格申请、审核及网上签约。

据了解，北京市在“国五条”调控细则中规定，对北京市户籍成年单身人士限购的规定，自2013年3月31日起执行。由于北京市户籍成年单身人士购房，需要进行购房资格审核等相关程序，北京市住建委将对本市房地产交易系统系统进行升级调整。

据介绍，系统升级调整后，购房资格审核机构将在10个工作日内反馈审核结果。

天津：抑制投机投资性购房

据新华社天津3月31日电 31日，天津市出台《关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见》，旨在巩固房地产市场宏观调控成果，抑制投机投资性购房，保持房价基本稳定。

《实施意见》明确提出2013年新建商品房价格控制目标是，保持住房价格稳定，新建商品房价格涨幅低于城镇居民人均可支配收入实际增幅。

根据《实施意见》，天津将继续严格实施差别化住房信贷政策，银行业金融机构要认真落实首套房首付款比例和贷款利率，严格执行第二套住房信贷政策，继续暂停发放第三套及以上购房贷款，根据市场情况适时提高第二套住房首付款比例和贷款利率。

同时，天津将充分发挥税收调节作用，对出售自有住房按照规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息，能核实房屋原值的，依法严格按照转让住房所得的20%计征。对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。

合肥：已备案商品住房3个月不得涨价

据新华社合肥3月31日电 合肥市政府30日下发了“关于2013年度全市新建商品住房价格控制目标等有关问题的通知”。作为落实“国五条”的细则，合肥市明确了今年新建商品住房价格增幅的“上限”，并要求已备案的商品住房3个月内不得涨价。但与此前“国五条”中提出的出售二手商品住房按照差价的20%征收个人所得税这一政策如何执行，合肥市此番出台的通知中并未提及。

合肥市提出，坚决贯彻落实国家和省各项宏观调控政策，防止新建商品住房价格过快上涨，确保2013年全市年度新建商品住房价格增幅不高于本市城镇居民人均可支配收入的实际增幅，即名义增幅减去CPI。

开发商：逆势上调销售目标

据新华社北京3月31日电 就在调控政策陆续出台、市场预期转向之际，不少房地产开发商却逆势上调销售目标。万科、招商地产、恒大地产、碧桂园、保利地产等国内重量级开发商最近半个月纷纷公布了2013年的销售和开发目标。大部分开发商逆势上调今年的开发面积、销售金额以及业绩增长目标。

根据逆势上调的目标，房企加大借债力度和开发增量。32家已公布年报的上市房企2012年末的总负债已超过7700亿元，总资产负债率高达72%以上。与此同时，这些公司手中存货总计价值6092亿元，较2011年末上升20%以上。

业内专家表示，房地产开发商存货的大规模上升，并不是传统意义上单纯去囤积商品房，其意义还包括房企获取项目及在建开发产品的增加。浙商证券研究所所长邓宏光认为，房企在全国范围内加大开工建设，将对新房市场的供需平衡起到积极作用。

房价涨幅要低于收入增幅

济青继续执行2011版限购政策，未提及20%个税征收办法

济南：稳定住房用地供应量

□记者 晁明春 通讯员 关学军 报道

本报济南3月31日讯 今天是国务院要求向社会公布年度新建商品住房价格控制目标的最后一天，济南市公布了2013年新建商品住房价格控制目标，控制目标为：2013年新建商品住房价格涨幅低于城市居民人均可支配收入实际增长水平。

记者从济南市2013年《政府工作报告》中看到，2012年，济南市城市居民人均可支配收入达到32560元，增长12.7%；2013年经济社会发展的主要预期目标中，城市居民人均可支配收入预期增长11%。

据济南市城乡建设委相关负责人介绍，济南市将进一步贯彻落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》文件精神，巩固和扩大全市调控成果。继续严格执行《济南市人民政府办公厅关于转发鲁政办发〔2011〕5号文件进一步改进和加强房地产市场调控的通知》（济政办发〔2011〕6号）文件精神，进一步落实限购、住房信贷政策及个人转让房地产所得税征收相关规定，严肃查处限购措施执行中的违法违规行。

同时，济南市还要求，2013年住房用地供应总量不低于过去5年平均实际供应量。开工建设保障性安居住房1.5万套，向社会提供分配各类保障性住房不少于6000套。严格商品房预售监管，完善商品房预售资金监管办法，严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。加强市场监管与分析，及时发布商品住房建设、交易等方面的权威信息，稳定市场预期，进一步促进全市房地产市场平衡健康发展。

记者看到，济政办发〔2011〕6号文件中规定的“限购”政策为：对在本市区（包括历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城

区、长清区和济南高新区）已有1套住房的本市户籍居民家庭（包括购房人、配偶及未成年子女）、能够提供自购房之日起前2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，在本市区范围内限购1套住房（含新建商品住房和二手房）。对在本市区已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市区向其售房。

青岛：扩大保障性住房范围

□记者 梁旭日 报道

本报青岛3月31日讯 今天晚上，青岛市政府办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作持续推进房地产市场平稳健康发展的意见》(以下简称《意见》)，即“国五条”青岛版实施细则。《意见》提出，继续执行2011年以来的住房限购政策和差别化住房信贷政策，严格执行“国五条”关于房地产税收的政策规定。

根据《意见》，2013年青岛新建商品住房价格控制目标为：按照保持房价基本稳定的原则，确保本年度新建商品住房价格增幅明显低于城市居民人均可支配收入实际增幅（扣除物价上涨因素）。

《意见》中说，为了实现今年的房价控制目标，青岛将重点围绕增加供应、抑制需求进行努力。在抑制需求上，保持政策连续性，继续严格执行2011年以来的住房限购政策。对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭，拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭和无住房自申办《住房情况证明》之日起前2年内，在本市连续1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，继续暂停向其售房。继续严格执行差别

化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套(及以上)住房信贷政策。人民银行当地分支机构可根据年度新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

另外，《意见》虽然提出严格执行“国五条”关于房地产税收的政策规定，但并未提及备受关注的20%个税及其征收办法。

《意见》还规定，为了防止高价地扰乱市场，将土地出让价款缴纳与土地成交溢价率挂钩，随交易价格上涨提高出让价款首付款比例，缩短付款时间。溢价率在50%(含50%)以下的，合同签订后1个月内缴纳土地出让价款的50%作为首付款，2个月内缴纳全款；溢价率在50%以上的，1个月内缴纳全额土地出让价款。对在出让过程中可能出现过度竞争的房地产用地，探索采用“限地价、竞配建”等多种竞价方式组织出让。

增加供应方面，《意见》提出，年内新开工建设保障性住房1.65万套，启动危旧房改造1.7万户。各区、市要抓紧把保障性住房建设任务落实到具体项目和地块，加快办理项目前期手续，确保9月底前开工建设。加快形成保障性住房实物供应量，年内配租配售保障性住房不少于9000套。

同时，不断扩大保障性住房覆盖范围，从以保障户籍家庭为主逐步向新就业职工工、外来务工人员及引进人才扩展。适应被保障家庭的实际需求，调整租售保障结构，加快公租房租赁建设和供应力度，逐步实现由产权型向租赁型的转变。2013年年底前，各区、市要把符合条件、有稳定就业的外来务工人员纳入住房保障范围。

在土地供应上，2013年全市住房用地供应总量不低于过去5年住房用地平均供应量，达到1350公顷以上，其中保障性安居工程和低价位中小套型普通商品住房用地，不低于供应总量的70%，稳定土地市场预期。

地方版楼市调控细则看点何在

总体呈现从严基调

综观已经出台的地方版调控政策，受访专家和业内人士认为，总体上呈现出从严态势。

表现一，一些城市限购范围扩大。如“广东版”调控政策出台后，原本只是主城区限购的珠海、佛山如今要求覆盖全部行政区域。

表现二，房价控制目标收紧。一些城市明确统计新建商品住宅价格，扣除保障房因素；一些城市提出房价涨幅不高于或低于城镇居民人均可支配收入的实际增幅。如重庆要求“主城区新建商品住房价格增幅低于城镇居民人均可支配收入实际增幅。”

表现三，一些城市个人住房信息系统联网步伐加快。

国务院发展研究中心研究员刘卫民说：“从目前各地出台的细则来看，无论是更严格的限购政策或限购标准或更为严格的差别化信贷税收政策，都体现出“从严”是这次各地调控的基调。”

政策尚有完善空间

从地方版楼市调控细则来看，现阶段，重点支持首套、自住、中小户型置业需求已经成为共识，但对于如何促进改善性需求合理释放尚不明确。

刘卫民说：“大部分改善住房条件的家庭都必须卖掉以前的小房子，而新的二手房交易个税费政策和二套房房贷政策实质上是限制了这类改善性消费行为，因此，地方细则中也应该在一定程度上考虑改善性需求的支持政策。”

刘卫民还建议，应充分考虑我国住房制度改革特殊性。住房制度改革中出售给个



人的公房原值较低，成交价差会较大，个税会较高。但这是制度转换和历史原因形成的，并非是非投机造成的结果。因此，应在实施细则制定中给予一定考虑。

专家们还建议，确保相关住房政策实施效果。住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹说：“我关注的是政策的落实情况，如北京、重庆和合肥出台的政策中明确提出，2013年底前把符合条件的外来务工人员纳入公租房保障范围。如果这项举措能够确保落实，就是得民心顺民意。”

改变市场预期，为市场降温

地方版楼市调控政策密集出台，将对市

济南3月份二手房网签量约8400套

一个月网签顶平时5个月

□记者 杨学莹 报道

本报济南3月31日讯 记者今天从济南房产交易大厅获悉，截至今天下午4时，济南市3月份二手房网签量约8400套，相当于平时5个月的交易量。截至20:40，全月商品住宅网签6690套，较去年以来月度网签量新高，是去年月度平均水平1.8倍。

记者从济南房产交易大厅获悉，截至3月30日，济南市二手房网签8090套，至今天下午4点，当日网签办理到297号，则全月交易量约在8400套。而数据显示，2012年全年，济南二手房网签19266套，平均每月只有1605套。本月成交相当于去年月度平均的5倍。

一手住宅方面，记者用济南住宅与房地产信息网的每日网签数据加总，截至20:40，全月商品住宅网签量6690套，较去年济南全年网签一手住宅44648套，月均3721套，本月成交相当于去年月均的1.8倍。

这两天，各种地方版本的国五条政策在业内引起强烈关注。记者从多渠道获悉，截至31日晚9时，我省的细则尚未出台。

山东大学房地产研究中心李铁岗注意到，已出台的地方“国五条”细则，对普通购房者最关心的二套房首付比例和利率、二手房转让“20%个税”等问题，仍停留在框架层面，缺乏具体执行细则。他预测，这种细化政策最终可能由具体的城市政府来制定颁布。比如，在“20%个税”被要求严格执行之前，济南按房款的1%征个税，而青岛则按2%征，城市政府有一定的自主性。至于限购的区域和人群、房价控制目标，过去也是由地方政府来明确。

蔬菜之乡为何不烂市

□ 本报记者 李剑桥 本报通讯员 李宇人

菜贱伤农、粮贱伤农的情景几乎年年上演，但在济南市历城区唐王镇，加盟济南助农农产品配送公司的菜农却不愁蔬菜卖不出去，而且价格还比市场价平均高出1—2倍。

唐王是远近闻名的蔬菜之乡。著名的唐王大白菜就出自这里，据说有300多年的种植历史。过去唐王是家家户户都种大白菜，价格低时唐王大白菜也卖过几分钱一斤。

2011年4月，历城区供销社成立济南助农农产品配送公司，参股领办农民专业合作社，建立无公害农产品示范基地。助农农产品配送公司有三家股东，历城区供销社控股，占51%股份，唐王基层供销社主任张成学个人占有30%股份，剩下的股份是唐王基层供销社的公司驻地唐王，配送中心也在唐王。

记者近日来到位于唐王镇唐东村的配送中心。这里有规范整洁的农产品加工车间、包装车间、仓库，一箱箱蔬菜农产品整装待发。箱体上统一印着“唐王蔬菜”字样和“鲁供”牌商标。

唐王基层供销社主任兼配送公司经理张成学告诉记者，现在的唐王蔬菜都是有品牌的，好菜就能卖好价。他说，唐王镇蔬菜种植面积3万多亩，有3万多人从事蔬菜种植加工运输等。唐王菜农对菜价最敏感。

济南助农农产品配送公司直接向12家农民专业合作社，一家是助农粮食蔬菜种植合作社，102户社员，一家是农丰黄河大米种植合作社，还参加了8家农民专业合作社，带动农户上千家，基地面积2000多亩。

菜农愿意加盟配送公司，目的是把菜卖出去，卖出好价钱。配送公司充分发挥供销社系统网络优势，把产品直接输送到终端市场，蔬菜实现了“四进”——进社区、进超市、进学校、进企事业单位。如上海花园、重汽翡翠郡、富翔天地等都有供销社超市。仅为企事业单位配送一年就达2万箱。

大白菜实现订单种植。价格实行“保护价+市场灵活价”。白菜收获季节按市场价收购，如果市场价低于2角，按最低保护价一斤2角收购，记者问保护价为什么低，张成学说，一斤1角基本可以保本。这是一般大白菜的价，唐王1号大白菜价格就高，20元一棵。

于家村的于振禄是蔬菜种植大户，有11个大棚，是配送公司领办的煜春蔬菜专业合作社理事长。记者在于振禄的黄瓜大棚看到，大棚中建有一个沼气和棚顶有沼气灯，每条垄沟有一个沼液浇灌渠。于振禄说，他的大棚菜不施化肥、不打农药，用沼液加水浇灌，沼气灯杀虫，沼气和释放出的沼气也杀虫。记者数了数，每个大棚内有7个沼气灯。

因为口味好，他家黄瓜从来不愁卖，价格比一般黄瓜贵1倍。记者在管理房内看到一块历城区授予的“黄瓜最佳风味奖”奖牌。

于振禄说，过去卖菜是去集市，去批发市场，价格极不稳定，忽高忽低，现在不用了。所有菜全由助农农产品配送公司包销，黄瓜4元一斤，比市场价高2元。

利用解码器盗窃车内财物 101个犯罪团伙被摧毁

□张子扬 陈胜利 黄克明 报道

本报济南讯 近日，公安部指挥广东、广西和我省等21省市区公安机关统一行动，对利用解码器盗窃汽车内财物专案犯罪嫌疑人进行集中抓捕，打掉盗窃汽车及车内财物犯罪团伙101个，彻底摧毁这一特大制贩汽车解码器、使用解码器盗窃汽车及车内财物的犯罪网络。

2012年7月底，广西南宁公安机关在侦办一起使用解码器盗窃车内财物案时，发现犯罪嫌疑人阮某某实施盗窃所用的解码器系从广州购买，并将购得的解码器租借、转卖他人作案。公安机关立即开展循线侦查，深挖源头。公安部对此高度重视，将该案定名为“2012-7-30”利用解码器盗窃车内财物专案，组织全国各涉案地公安机关共同开展侦查。经过数月的缜密侦查，一个以“广州吉安电子有限公司”为幌子，专门生产、组装汽车解码器、干扰器，并通过互联网向全国发售的犯罪网络逐渐浮出水面，涉及北京、天津、河北等21个省区市。其中销往我省的共涉及8个市、32条重点线索。

按照公安部部署，3月10日，省公安厅组织青岛、聊城等8市公安机关统一行动，迅速对涉案嫌疑人展开集中抓捕，打掉盗窃汽车内财物犯罪团伙6个，抓获犯罪嫌疑人26名，破获案件74起，缴获作案工具16部，缴获赃款赃物价值30余万元。其中，聊城市公安机关抓获张某某等5名盗窃车内财物犯罪嫌疑人，破案24起，缴获赃款赃物价值20余万元，为全省最大。