

今日关注

- 北京住建委：新购经适房禁止上市出售

财经要闻

- 谢旭人：继续实施积极财政政策
- 国务院：支持小微企业上市 完善结构性减税政策
- 财政部明确企事业单位改制重组契税减免政策
- 欧盟否决纽交所德交所合并交易 称可能导致垄断

东吴动态

- 龙年首月 98% 股基折戟 东吴轮动扛反弹大旗涨 8.1% 夺冠

理财花絮

- 做投资 耐心比什么都重要

热点聚焦

- 中国房市需要重新洗牌 方能避免崩盘厄运

机构观点

- 海通证券：反弹将持续，继续偏重低估的周期股

旗下基金净值表

2012-02-01

基金名称	净值	累计	涨跌
东吴动力	1.0248	1.6048	-0.48%
东吴轮动	0.7793	0.8593	-2.32%
东吴新经济	0.9490	0.9490	-0.84%
东吴新创业	0.8050	0.8650	-0.25%
东吴新产业	0.9210	0.9210	-0.75%
东吴嘉禾	0.6704	2.3904	-0.25%
东吴策略	0.8141	0.8841	-0.15%
东吴中证新兴	0.6630	0.6630	-1.04%
东吴优信 A	0.9548	0.9668	-0.04%
东吴优信 C	0.9454	0.9574	-0.04%
东吴增利 A	1.0260	1.0260	--
东吴增利 C	1.0240	1.0240	--

注：东吴增利 A、C 处于封闭期，上表为 2012-01-20 净值。

基金名称	每万份收益	7 日年化收益
东吴货币 A	0.5029	3.05%
东吴货币 B	0.5701	3.29%

主要市场表现

指数	最新	涨跌
上证指数	2268.08	-1.07%
深证成指	9193.39	-1.19%
沪深 300	2428.99	-1.43%
香港恒生指数	20330.35	-0.29%
道琼斯指数	12716.50	0.66%
标普 500 指数	1324.09	0.89%
纳斯达克指数	2848.27	1.22%

今日关注

北京住建委：新购经适房禁止上市出售

本市首次明文规定，新购经适房不得在市场上出售；如果销售需由政府回购。市住建委昨天发文表示，经适房和限价房将优先向一定年龄以上的、2人户及以上家庭配售，引导单身年轻人承租公租房。

市住建委宣布，“十二五”期间本市将加大保障性安居工程建设力度，力争使本市城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善。

本市将大力发展公租房，廉租房与公租房并轨建设、分配、运营和管理。公租房单套建筑面积以40平方米左右的小户型为主，严格执行经适房单套建筑面积控制在60平方米以内标准。针对限价房与商品房的价格差异问题，市住建委提出将改进和完善限价房建设和定价机制。

在分配管理上，本市将建立统一的保障房申请家庭经济状况和住房状况等审核管理信息系统，实现数据动态化管理和实时审核。

本市将严肃查处保障房出租、出借、闲置等违法违规行为。本市要建立保障房信用记录档案，完善申请人承诺和定期申报制度，对骗购、骗租保障性住房的申请人，要加大惩戒和媒体曝光力度。

焦点

新购经适房限政府回购

意见指出，将严格经适房上市交易管理。建立经适房封闭运行机制，新购买的经适房确需转让的，由经适房家庭户籍所在区县住房保障管理部门回购，具体施行时间和办法另行规定。

对于经适房购房人通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合经适房申请条件的应当退出，原经适房由家庭户籍所在区县住房保障管理部门回购。

【解读】

北京中原市场研究部分析认为，这是北京首次明确规定保障房不得在市场出售。本市是继深圳后少数几个出台这一规定的城市。

经适房及限价房因可按市场价出售，导致部分非应保障人群进入保障房市场牟利。目前经适房有两种，2008年4月前的经适房再上市只需比商品房多缴10%的综合地价款，这使得最近几年相当一部分超过5年的经适房过户成商品房。

新政施行时间一旦确定，经适房将分3类：2008年4月8日前的、2008年4月8日后至新政前的、新政施行后的。据媒体报道，市住建委相关负责人曾就此表示，这三种类型的经适房可能按“新房新办法、老房老办法”执行。

业内人士表示，本市明文规定保障房不得在市场出售，如出售由政府回购，也使得保障房可封闭运行，避免保障房小区内出现商品房的现象。保障房不得在市场出售，有利于规范北京的保障房市场。

多人户优先购经适房限价房

【解读】

国企员工小樊此前一直在准备申购限价房，在得知本市今后保障房中公租房占较大比例后，她转而准备申请公租房过渡，“现在还年轻，过几年承担能力稍微强一些，再买商品房。”

昨天发布的意见，更加坚定了小樊“申请公租房”的打算。经适房和限价房向一定年龄以上、2人户及以上家庭配售，这意味着经适房和限价房将主要配售给年龄较大、非单身的申请家庭，而小樊今年不到30岁，单身，显然不符合条件。

伟业我爱我家(博客,微博)集团副总裁胡景晖分析表示，政府作出这个规定，是将保障房保障的目标人群更加细化，引导年轻人租住公租房过渡，在年轻人奋斗几年条件改善后，就退出公租房，转向商品房市场，公租房三五年又可以重新回到市场供下一批人承租。如果经适房和限价房也分配到年轻人，很可能几年后完全超出经适房限价房申请条件，“这就造成了一定的不公平”。胡景晖表示，政府将有产权的保障房分配给较大年龄、家庭人口较多的申请家庭，更有助于保障房结构向“以租为主”转变。

根据意见，经适房和限价房将优先向一定年龄以上的2人户及以上家庭配售，引导单身年轻人承租公共租赁住房，具体办法另行制定。

市住保办曾表示，出售型房源将面向家庭成员中有60周岁(含)老人、重度残疾人员、患大病或做过大手术人员、优抚对象及退役军人、省部级以上劳动模范、成年孤儿等六类通过资格审核备案的住房困难家庭优先配售。

保障措施

保障房建设用地或定向储备

今后，区县供应土地时将戴上“紧箍咒”，对未按时完成保障房用地供应计划的区县，原则上不再供应商品住房用地。

意见指出，本市将增加保障房土地供应量。“十二五”时期，保障性安居工程用地供应量不低于住宅用地供应总量的50%，保障性安居工程及90平方米以下中小套型商品住房用地供应量，不低于住宅用地供应总量的70%。

土地供应计划中，将优先安排保障性住房需求，单列指标，做到各类保障性住房用地都有保障。相关负责人称，今后供应指标将分解落实到区县，并建立监督考核制度。

为降低保障房用地成本，本市将完善不同类型保障房土地供给的划拨、出让、协议租赁等方式，将加大政府储备土地在住宅用地特别是保障性安居工程用地的供应规模，研究建立保障房建设用地定向储备制度。

轨道交通沿线多配建公租房

保障房远离城区，交通不够便利，通勤成本太高，市民一直希望这个问题得到解决。

意见指出，保障房建设将坚持“大分散、小集中”布局模式，集中建设与配建相结合，适度加强配建

比例，普通商品住宅用地中配建保障房比例一般不低于 30%。

市政府表示，轨道交通沿线、站点周边及商业、产业聚集区周边，商品住房用地中配建保障性住房比例还应适当提高，配建的保障房以公租房为主。

在保障房户型设计方面，将加大社会公众参与力度，优化住宅功能及内部构造设计，积极开发集合式中小户型住宅，提高内部空间使用效率和居住舒适度。本市还将建立保障房建设管理标准化体系，率先在公租房中试点推行标准化设计、标准化性能评价制度等。

区县编制住保资金专项预算

资金瓶颈一直是保障房建设的掣肘。意见明确要求，市、区县政府要在财政预算安排中，将保障性安居工程放在优先位置，编制住房保障资金专项预算和年度预算，并结合年度保障形式、融资计划和资本金比例等调整财政性资金投入计划。此外，住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后，全部用于公租房建设；确保土地出让收益用于保障房建设和棚户区改造的比例不低于 10%。

市政府支持和鼓励承担保障房建设项目的企业，通过发行企业债券进行项目融资。市政府将积极争取政策支持，在贷款条件、贷款利率和贷款期限上，为保障房特别是公租房项目提供更优惠的贷款政策。

市住建委相关负责人表示，鼓励和引导社保资金、保险资金等长期资金以及社会资本参与保障房建设。此外，本市对保障房建设、买卖和经营环节的相关税收，将实行优惠政策，免收城市基础设施配套经费等各种行政事业性收费和政府性基金。

各区县须签订保障房军令状

本市将建立保障房建设的目标责任制，按照“以区为主、全市统筹”原则，强化区县政府住房保障工作责任，将住房保障工作纳入政府绩效管理。

各区县要强化保障房使用监督管理，各街道、乡镇应成立专门的住房保障科室，落实专人和经费。各区县还要签订住房保障工作责任书，确保工作计划落实。

结合产业发展和城市功能定位，适当增加重点新城和城市发展新区公开配租配售保障性住房建设任务，除用于解决本区县保障性住房家庭需求外，统筹安排用于全市保障性住房配租配售工作。

市政府表示，本市还将建立考核问责机制，建立约谈和考核问责机制，将住房保障工作纳入政府绩效管理，完善奖惩机制。

财 经 要 闻**谢旭人：继续实施积极财政政策**

财政部部长谢旭人日前在《求是》杂志撰文指出，目前我国的赤字率和债务负担率还处在安全区间，继续实施积极的财政政策，既有必要，也有可能。当前及今后一个时期实施积极的财政政策，要着力加强和改善财政宏观调控，完善结构性减税政策，扩大消费需求，优化支出结构，保持经济平稳较快发展和物价总水平基本稳定。

谢旭人指出，2012 年我国经济增长存在下行压力、经济结构调整任务艰巨、推动物价上涨的因素仍然较多。（中国证券报）

国务院：支持小微企业上市 完善结构性减税政策

国务院总理温家宝 1 日主持召开国务院常务会议，研究部署进一步支持小型和微型企业健康发展。

会议指出，小型微型企业是提供新增就业岗位的主要渠道，是企业家创业成长的主要平台，是科技创新的重要力量。支持小型微型企业健康发展，对于我国经济克服国际金融危机影响、保持平稳较快发展，具有重要战略意义。近年来，国务院出台了一系列政策措施，取得积极成效。但当前小型微型企业经营压力大、成本上升、融资困难等问题仍很突出，必须进一步加大支持力度。（中国政府网）

财政部明确企事业单位改制重组契税减免政策

财政部近日发布《关于企业事业单位改制重组契税政策的通知》，明确企业、事业单位改制重组涉及相关的契税政策，对 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日期间的十类相关企业改制重组行为的契税征收作出不同规定。

其中对于公司改制，《通知》规定了五类免征契税类型，其中包括非公司制企业改建为有限责任公司或股份有限公司、有限责任公司整体改建为股份有限公司、股份有限公司整体改建为有限责任公司的，不改变原企业投资主体前提下，对改建后的公司承受原企业土地、房屋权属免征契税。（上海证券报）

欧盟否决纽交所德交所合并交易 称可能导致垄断

欧盟委员会 2 月 1 日宣布，否决纽约泛欧交易所集团与德意志交易所集团的合并交易申请，理由是这宗交易可能导致衍生品市场垄断，有违现行的竞争法。同一天上述两家交易所集团发布声明称，正在讨论终止合并协议。

欧盟竞争力委员会委员阿尔穆尼亚指出，两家交易所涉及的市场业务处于金融体系的核心，保持其竞争性对整个欧盟经济而言至关重要。尽管两家机构寻求做出补救，但补救方案远无法解决欧盟对其合并带来垄断的担忧。（中国证券报）

东吴动态

龙年首月 98%股基折戟

东吴轮动扛反弹大旗涨 8.1%夺冠

2012 年 2 月 2 日 东吴基金

在经历去年四季度的震荡下跌后，上证指数在 2012 年首月终于收出一根久违的阳线，成功奠定了“红色一月”的主基调。然基金首月集体失利，数据显示标准股票型基金平均跌幅达 2.10%，混合型基金平均跌幅达 1.67%。尽管如此，东吴旗下东吴行业轮动基金抓住本轮上涨脉络，涨幅达 8.11% 一举夺得首月冠军。

业内专家分析指出，今年 1 月市场风格明显不同于去年，大盘股和蓝筹股领涨，而中小板和创业板却走出了相反形态。WIND 数据显示，2012 年首月，沪深 300 指数开门红上涨 5.05%，中小板指数下跌 3.3%，创业板跌幅更是高达 10.9%。而据了解，1 月份主动偏股基金配置上仍青睐中小盘成长风格股票，成为了众多基金未能跟上大盘上涨步伐的主要原因，而善于前瞻性把握住市场风格切换的相关基金，则成为了本轮行情的受益者。

仅以东吴行业轮动基金为例，该基金通过对行业轮动规律的把握，侧重投资预期收益较高的行业，并重点投资具有成长优势、估值优势和竞争优势的上市公司股票，追求超额收益。资料显示，截止到 2011 年四季度末，该基金在权益投资占基金资产比重达 93.15%，行业配置上主要在采掘业、房地产、电子、金属、非金属、信息技术等行业进行重配，特别是采掘业集中了 51.14% 的占比。而按照申万一级行业分类，2012 年 1 月，有色金属板块月涨幅高达 14.82%、采掘板块上涨 6.13%，排名第一、第二。此外，金融服务和交通运输也分别上涨 5.15% 和 4.58%，排名第四和第五，这无疑正契合了该基金在年前的运筹与布局。

值得关注的是，目前基金 2011 年四季报已全部披露完毕，而在 2012 年首战之后，各家基金公司的布局路线图开始迸发出不同的火花。东吴行业轮动基金指出，2012 年资本市场将进入见底回升阶段并进行宽幅震荡，其投资将继续坚持如下主线：一是流动性过剩趋动下的“资源型品种”，包括“能源 + 资源 + 金融”的煤炭、地产、金融等；二是拉动内需受益行业，包括平面传媒、移动互联网传媒等；三是未来存在业绩拐点的行业，如稀土永磁。

华融证券分析师周隆斌同时指出，结合宏观经济分析看，经济最坏时期已经过去，逐步好转是大概率事件。同时，上年末活跃的中小板、创业板、节能环保、文化传媒、战略新兴产业等相关行业放量大幅下跌，市场已有效切换到绩优蓝筹股的热点上，而目前以银行、石油石化为代表的绩优蓝筹股已然开始启动上涨行情。

理 财 花 絮

做投资 耐心比什么都重要

常言道：退潮时方知谁在裸泳。自 2011 年以来，惨淡的行情令各方高度警觉，在市盈率、市净率已经普遍进入历史低位区时，A 股依然无力企稳，首当其冲的是那些中小市值个股，令各类投资者伤痕累累，苦不堪言。某家创业板上市公司财务总监向《第一财经日报》记者表示，就在最近短短 3 个交易日中，他所在公司的市值就蒸发了近 10 个亿。由于公司限售股解禁在即，即便是公司大小非出于看好公司和行业发展而不会减持，但面对凶猛的熊市，受到侵蚀的可能不仅是“纸上富贵”，更动摇了本想长线持股的投资者的信心。

其实，相比上述观点，那些从二级市场上直接买入中小市值股票的投资者眼下可能更加麻木。从盘面看，此波始于中小市值板块的杀跌行情，自去年已经愈演愈烈。尽管在大型银行股的奋力护盘下，去年股指跌幅有限，但遭遇股价“腰斩”的中小市值个股不胜枚举，投资者参与 A 股市场所遭遇的伤害可能比想象中还要深得多。其中，难以令人忘怀的是那些采取“抱团取暖”的机构投资者。在历史上的一些特殊阶段，机构投资者采取集体持仓方式收到了一些成效，但在“泥沙俱下”式的崩溃式行情中，由于中小市值个股的日常流通性本来就较差，再遭遇重大行情打压，机构投资者更是难以全身而退。那些“船大难掉头”的公募基金，更难抵抗源源不断的抛售压力。显然，以往的机构操盘方式受到了严峻的挑战。

不仅如此，去年以来的熊市也令不少私募机构很受伤。相对于公募而言，私募有很大的投资灵活性，也有着更多的逐利性。用一位行家里手的话说，不少成名的私募机构往往会采取“重仓押注”的方式，以便将市值做高，并获得较好的排名。但如此“盈利模式”在熊市环境下自然失效，遭遇损失的还是那些慕名而来的“高净值投资者”。

事实上，目前 A 股的局面在历史上也曾发生过。那些高估值的品种历来是市场抛弃的对象，且本身具备很强烈的自我强化的动力。不过，历史经验也表明：最大的利空是行情上涨太多，而最大的利好是行情下跌太多。在持续下跌，“泡沫”消散后，那些质地不错的上市公司还是会进入投资者的视野。而超跌股往往在其中扮演“急先锋”的角色。

看来，投资者还是需要一份耐心。古人云，优秀的将领往往会“先胜而后求战”，即先占据不败的位置才发起战役。从这个意义上说，下跌，对于投资者来说应该是种幸运。这让人更从容、更理性地去观察 A 股市场运行的机理，不至于用高估的价格去购买一份来自虚拟市场的“权力”。

热点聚焦

中国房市需要重新洗牌 方能避免崩盘厄运

中国房地产行业前途未卜,若价格下跌可能使经济失去增长动能。买家和卖家都在等待政府接下来的动作,这从春节期间惨淡的成交中可见一斑,而市场普遍忧虑住房供应过剩。但中国的问题不是在住房太多,而是在错误的地方兴建了太多高价住房。

中国到底有多少住房呢?虽然官方数据并不可靠,不过根据住房和城乡建设部的数据,截至 2005 年底中国城市有 108 亿平方米住房。据瑞士信贷,住房面积在此之后净增加了 37 亿平方米。加起来就有 145 亿平方米,平均到中国约 4.6 亿城市户籍人口,人均住房面积约为 32 平方米。

这很难与房市严重供过于求画上等号。诚然,2005 年中国城市户籍人口人均住房面积仅为 26 平米,但自那以后人均国内生产总值(GDP)已经增长了 80%。中国的人均住房面积仍然低于英国和日本。而且,即使加上城市流动人口,也仅有半数的中国人生活在城市。到 2030 年,现有住房的约一半或将面临拆除的命运。

地方的房地产泡沫可能还会吹大。很多地方豪宅供应过剩,目前政府禁止外籍人士投资于兴建别墅的项目。位于内蒙古的鄂尔多斯已经成为中国最著名的鬼城。因为房子不像其他商品,可以成吨购买,然后再运输到有需求的地方。成都过剩的仿都铎王朝宅邸无济于长沙塔楼紧缺。

市场需要进行大力度的调整,使有效供给能够满足实质需求。某种程度上这是可以实现的,只要现金短缺的开发商降价即可。而囤有大面积房产的个人投资者或许能够撑得更久些。

政府可以提供帮助,通过国有机构入市购买住房项目,然后改造成普通住宅卖给不太富裕的民众。中国或许难逃一次混乱的再分配过程,但应能躲过房地产崩盘的厄运。

机构观点

海通证券：反弹将持续，继续偏重低估的周期股

1、市场策略：反弹将持续。1) 流动性改善的逻辑和趋势仍存在，进展跟踪存款准备率是否下调、1 月新增信贷是否按 8 - 8.5 万亿节奏投放；2) 政策面有新增积极信号。《政府工作报告(征求意见稿)》提出“保证国家重点在建续建项目的资金需求，抓紧布局、有序推进新的国家重点项目，保持投资稳定增长。”从 12 月 9 日中央政治局会议到 12 月 12 日中央经济工作会议文件删除“有序推进“十二五”规划确定的重大项目”，重新提出“有序推进新的国家重点项目”，表明保增长的目标下，作为备选项的新项目可能推进。

2、行业配置：继续偏重低估的周期股。1) 维持流动性敏感和早周期的汽车、地产、保险券商、工程机械，目前优选保险券商、工程机械；2) 主题性投资选择种子行业，中央 1 号文即将公布，过去 8 年种子 2 月均有超额收益。

(本页无正文)

免责声明：本报告中的信息均来自公开资料，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性。本报告及这些信息所表达的意见并不构成对所述证券买卖的出价或征价。本报告中的观点亦仅为参考不必然代表东吴基金管理有限公司或者其他关联机构的正式观点。

基金有风险，投资需谨慎。所有基金绩效之信息，均为过去绩效，不代表对未来的绩效预测。

欢迎访问东吴基金公司网站：www.scfund.com.cn，客服热线：400-821-0588（免长途话费）021-50509666。