

预售制存废引热议

房地产业深化改革迫在眉睫

新华社记者 王政

财经聚焦

传言牵出预售制存废之争

8月2日,一条住建部正在研究“取消商品房预售制”的消息在网上盛传。尽管关于“取消商品房预售制”的传言迅速被澄清,但仍一石激起千层浪。

受传闻影响,沪深两市地产股全线下挫。与此同时,一场关于商品房预售制存废的争论在网络上愈演愈烈。

商品房预售制度俗称“买期房”,是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给消费者,并由购房者支付定金或者房款。一般认为,我国商品房预售制度始于1994年。

“预售制最初的宗旨是解决部分房地产企业开发资金不足的问题,以加快城镇化建设。”中国指数研究院杭州分院研究总监曹旭东表示,目前为预售制辩护的声音主要观点是,取消预售制将降低房地产开发的杠杆效应,导致商品房供应不足,抬高房价。

国家统计局数据显示,目前定金及预收款和个人按揭贷款已占到房地产开发资金的30%以上,形成了与房企自有资金、银行借款三分天下的局面,是房地产企业重要的资金来源。

不过,大多数普通购房者认为,正是房地产开发的高杠杆导致开发商的高负债激进战略,推高地价和房价。最近的一项网络调查显示,75%的网民认为应该取消预售制,因为“开发商将只在图纸上存在的房子拿出来卖,

近日,一条“商品房预售制将取消”的消息在网上盛传。尽管相关部门很快辟谣,否认正在研究取消商品房预售制。但受此影响,沪深两市地产股整体下跌。预售制存废之争引发网友热议,广受社会关注。被奉为我国房地产行业基石的预售制究竟是存是废?其凸显出的我国房地产行业深层次改革又该如何推进?

助长了投机资金的涌入,致使房价居高不下”。

一些分析人士称“预售制是一项伟大发明”,但多数网友认为,预售制是典型的不公平交易,应该取消。网友“另类的公益”认为,在商品房预售制下,受伤的一直是老百姓,这种不对等的交易制度早就该取消了。

弊端随调控深入逐渐增多

预售制度以其高杠杆效应增加了楼市供给。但实行十多年来,预售制度的弊端逐渐显现,这一中国房地产行业基本制度正遭遇空前的质疑。

众多网友和消费者表示,预售制违背了“一手交钱,一手交货”的交易原则,引发诸多纠纷和矛盾。房地产业内人士则表示,预售制最大的问题就是其巨大的杠杆效应,开发商的有限资本发挥出巨大的乘数效应,导致房地产行业狂飙式发展,购房者被裹挟到楼市泡沫之中。

预售制弊端随着楼市调控深入而逐渐增多。2012年3月29日,杭州金星房地产开发

有限公司被债权人向法院申请破产清算。金星房产开发的西城时代家园项目的几百名业主面对的情况是:房款已经全部支付,但交房遥遥无期。

据了解,西城时代家园2010年11月后售出327套房源,预售款大约3.4亿元。但多位西城时代家园的业主表示,本该用于楼盘建设的预售款已被挪作他用,导致工程停工。西城时代家园业主冯平耀等人认为,表面上看,金星破产是因为资金链断裂,预售资金被挪用,而根源却是商品房预售制度。

同样是在杭州楼市,今年5月,密集发生了多起“房闹”事件。业主纷纷表示,因为房屋预售,让自己支付房款和拿到房子有一两年的时间差,期间的市场波动为什么要让业主承担?业内人士表示,“房闹”出现和商品房预售制有直接关系。

有分析认为,在现行的房产开发体制下,预售制对推高房价难辞其咎。

应对预售制进行“大改”

预售制存废之争凸显出房地产行业深层次

次改革的迫切性。专家表示,楼市预售制度对开发商资金补给、商品房供给有积极作用,但是随着楼市调控持续深入、房地产业结构调整加速,以预售制为代表的房地产行业深层次改革迫在眉睫。

多位专家表示,从长远来看,取消商品房预售、改期房销售为现房销售是大势所趋,不过,从目前情况看,骤然取消预售制并不现实。

中国指数研究院副院长陈晟认为,目前,我国整体金融创新相对滞后,房地产金融市场不发达,房地产企业融资渠道有限。即使取消商品房预售制度,预售活动也不会自动终止,而是以私下交易等违规形式继续存在,反而会扰乱房地产市场秩序,加大调控难度。

中国综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁认为,在不能即刻取消预售制的前提下,关键是要从严监管预售款。

专家同时表示,随着楼市调控深入,房地产行业进入调整期,应在此“窗口期”,对预售制进行“大改”,即将一次性付款逐渐改为分期付款,逐步降低预售制带来的高杠杆效应。可以在一些城市逐步试点取消预售制度,对于新出让土地,逐步做到不再实行预售。

快房网首席评论员程伟明表示,在逐渐改预售为现房的过程中,要注重配套改革,完善房地产金融市场。在有效监管的前提下,创新房地产基金、信托等金融产品,拓宽房企融资渠道,保障商品房供给,以渐进方式推进以预售制为代表的房地产行业深层次改革。

第三届印博会 设展位1600个

本报讯(记者 左丽慧)记者昨日从市文广新局获悉,为期3天的第三届中国(郑州)印刷包装产品博览会本周五在郑州国际会展中心开幕,展会秉承国际化、精品化、品牌化的理念,努力成为国内外印刷包装界奉献一场集设备、产品、技术于一体的行业盛宴。目前,各项筹备工作已进入冲刺阶段。

中国(郑州)印刷包装产品博览会是经国务院同意,由商务部批准成立的全国性大型专业展会。自2007年以来已成功举办两届。

据悉,本届印博会坚持以“政府引导推进、市场规范运作、承接产业转移”为原则,共设6个主题展区,主要开展产品展示、技术交流、商贸洽谈、理论研讨等活动,积极为国内外印刷包装产业搭建沟通与交流平台。据悉,该展会规模将达到3.3万平方米,1600个标准展位,上海电气、北人集团、乐凯集团、小森、三菱、曼罗兰等知名印刷制造商已经定好展位,预计专业观众约5万人次。

我市将组团参加中国国际服博会

本报讯(记者 成燕 实习生 张一谦)记者昨日从市服装协会获悉,由中国服装协会、中国国际贸易促进委员会纺织行业分会等共同主办的第二十一届中国国际服装服饰博览会将于2013年3月26日~29日在中国国际展览中心举行。届时,我市将第四次组团参加该博览会,强力推广“郑州服装”这一区域性产业品牌。

据了解,该博览会是目前世界上规模最大、参会人数最多的大型服装博览会,法国、意大利、英国、日本、韩国等几十个国家的著名品牌以及国内知名品牌参会,专业观众达数十万。为向海内外人士集中推广“郑州服装”品牌形象,我市曾组团参加2010年、2011年、2012年举办的三届服博会,有效提升了郑州服装品牌影响力。明年,我市将再次以市政府名义组团参展第二十一届中国国际服装服饰博览会,参会活动由市工信委、市服装协会组织实施,各县(市)区负责组织辖区内的重点服装企业报名,经统一审核后参展。参展企业要求具备郑州市辖区内登记注册的规模以上服装企业;企业拥有自主品牌,在国家工商总局注册商标证书;企业获得省、市级以上设计、品牌、商标奖励等条件。8月15日前,各县(市)区须将推荐参展的重点服装企业资料报市服装协会。

今日开查建筑节能

本报讯(记者 黄永东)8月7日起至10日,我市将开展2012半年建筑节能与墙体革新工作专项检查,包括国家机关办公建筑和大型公共建筑节能监管及节能监管体系建设等在内的20多项建筑节能工作将进行打分式考评。

记者从市建委获悉,此次检查将以县(市)区为单位,分组考核测评。主要检查内容为2012半年建筑节能与墙体革新工作目标落实情况;乡镇“禁实”落实情况和县(市)城区“禁黏”试点完成情况;新型墙体专项基金政策落实情况;新建建筑(含保障性安居工程)节能标准的执行情况;建筑节能规章制度的制订及落实情况等。

二七工商分局 整治饮用水市场

本报讯(记者 宋华 实习生 张琼 通讯员 赵正银)为确保群众在夏季能够喝上安全的饮用水,从即日起,二七工商分局将开展夏季饮用水市场整治。

检查过程中,以工商所为单位,实行辖区整治,逐条街道、逐个村庄、逐家商户、逐个品种进行检查,做到一户不漏、严排细查。发现存在严重问题的,按照“网格化”监管的要求,将追究相关人员责任。

工资集体协商制度 落实情况接受检查

本报讯(记者 成燕 实习生 张一谦)记者昨日从市政府有关部门获悉,为推进我市产业集聚区建设和发展,维护企业劳动关系双方的合法权益,按照要求,今年,全市所有产业集聚区将普遍建立工资集体协商制度。为掌握各产业集聚区企业该项工作开展情况,规范劳动关系双方集体协商行为,即日起,该部门对各产业集聚区企业建立工资集体协商制度开展情况进行摸底调查。

据了解,此次调查范围为产业集聚区覆盖的所有企业。调查内容包括企业名称、企业性质、职工人数,是否建立工资集体协商制度,集体合同和工资专项合同签订时间,是否备案等。按照要求,各产业集聚区应认真做好调查摸底,于8月15日前将产业集聚区工资集体协商工作调查表加盖公章报市工信委企业处,并确保完成今年集聚区普遍建立企业工资集体协商制度的工作目标。

中奖二十万 原来是骗局

本报讯(记者 郑磊)在超市买包手帕纸就能“幸运”中20万巨奖?但要想领奖金,先得缴所谓的“个人所得税”。律师提醒,市民应警惕类似中奖骗局,以免遭受不必要的损失。

昨日,周口来郑打工的小许遇到一件烦心事:他之前在文化宫路一家小超市内买了包手帕纸,发现里面竟夹着一张中奖卡片,上面告知他中了特等奖,卡片反面印有中奖类型及联系电话等信息。小许按照兑奖电话与对方联系。对方则称,如想获得奖金,须先按照中奖金额比例缴纳所得税,小许到银行给对方汇了1000元。之后,始终没有得到对方回音的小许感觉不对劲,赶紧和对方联系,希望对方退还已汇去的1000元钱,得到的回答是“不可能退还”,他这才知道上当受骗了。

随后,记者登录中奖卡片上显示的网址,但没有查到任何信息;记者又拨打114查询,同样没有查到该公司的任何信息。对此,河南天基律师事务所苏守忠律师表示,凡是正规公司,都会在当地工商部门进行登记,注册号、经营范围等信息在网上都能查询到。如果该公司没有相关信息,其行为就是欺诈。



近日,由华西村组建的江苏华西通用航空有限公司通过了国家民航总局运行合格审定,正式通航。江苏华西通用航空有限公司初期投资1亿元,目前拥有型号分别为AS350B3和MD902的两架直升机,主营“空中看华西、空中看江阴”的旅游业务。

图为华西村的直升机从328米高的华西新农村大楼上空飞过。 新华社发



中国首艘300米饱和潜水母船交付使用

8月6日,中国首艘300米饱和潜水母船“深潜号”在青岛建造竣工并交付交通运输部使用。“深潜号”总长125.7米,型宽25米,型深10.6米,满载排水量15864吨。这艘亚洲领先、世界一流深潜水支持母船的投入使用,标志着中国海上大深度潜水、抢险救援打捞能力得以显著提升。

新华社发

龙门石窟景区 半年收入过亿

据河南洛阳龙门石窟园区管委会提供的数据,截至6月底,龙门石窟景区累计接待游客160万人次,同比增长30%,其中单日游客人数最高达到9万多人次。上半年景区一般预算收入12574万元,同比增长24%。

图为在龙门石窟景区内,游客们沿阶而上参加龙门奉先寺祈福法会。

新华社发



财经观察

上市公司治理迈出重要一步

员工持股计划释放利好

新华社记者 赵晓辉 陶俊洁

中国证监会5日起就《上市公司员工持股计划管理办法》向社会征求意见,这意味着上市公司员工持股计划即将开闸。分析人士认为,此时推出这一政策释放出明确的利好信号,从长远看对提升上市公司治理水平至关重要。

释放利好稳定股价

根据证监会发布的暂行办法,将允许上市公司在遵循员工意愿的前提下把应付员工的现金薪酬通过二级市场购回本公司股票并长期持有。这一政策由于会带来二级市场资金的增加,稳定上市公司股价,被视为监管层的利好信号。

“在目前市场处于低迷期,推出该计划恰逢其时,风险较低,有效增加了优质股的需求,通过稳定优质股的股价,进而达到稳定市场的目的,无疑是管理层在释放利好。”英大证券研究所所长李大霄认为。

此前,证监会有关部门负责人曾明确表示,鼓励股价跌破净资产的上市公司回购股票。而员工持股计划的实施对于股价有着同样的支撑作用,对于资本市场产生的积极作用十分明显。

“通过公司员工对于公司股票的买卖行为,可以给资本市场投资者传递更加明确的公司经营状况的信息,从而帮助投资者更好地作出投资决策。”中国人民大学财政金融学院副院长赵锡军说。

提升公司治理水平

实际上,除去最为直接的稳定股价作用外,员工持股的意义更多在于提升公司治理水平。

据了解,员工持股在美国等成熟的资本市场非常普遍,特别是在计算机、信息技术等新兴行业领域。“不应把员工持股计划的推出单纯看作提振股市的办法,而是作为提高上市公司质量,完善公司治理结构,推动资本市场长远健康发展的基础性制度安排。”证监会有关部门负责人说。

目前我国的上市公司也存在员工持股的情况,不过主要针对公司高管。证监会提供的数据显示,我国当前共有285家上市公司推出过股权激励计划,涉及37亿股,平均约占公司总股本的3%,但这些股权激励计划主要针对公司高管层,针对普通员工的持股计

划较为鲜见,只有少数银行等上市公司对符合一定条件的职工推出过类似的持股计划,如建设银行在2007年推出的“建员工持股计划”。

证监会上述负责人说,这一制度设计把公司利益和员工捆绑在一起,一定程度上改变了股东构成,员工以股东身份参与公司日常管理,将促进改善公司治理水平,有利于提高公司综合实力。

需严防内幕交易

在内幕交易高发的A股市场,员工持股计划的实施无疑面临如何防止利益输送和内幕交易的问题。

为此,证监会规定,员工持股计划采用选任独立第三方机构的管理方式,由当事人选择,将员工持股计划委托给合格的资产管理机构管理。

“要监管分散的员工个体存在很大的困难,而通过第三方机构监管来防止内幕交易则要有效得多,还可以更好地保障员工的收益。”赵锡军认为。

尽管如此,员工持股计划的内幕交易隐

患依然存在。如何保证第三方机构的完全独立性,使员工持股计划不损害投资者利益,是对监管水平的一个考验。

“员工持股计划的实施、管理等各个环节,必须严禁禁止员工持股计划利用任何内幕消息进行内幕交易行为。”证监会有关部门负责人说。

他强调,公司实施员工持股计划和资产管理机构管理员工持股计划时,必须避开公司股票价格的敏感期,全面加强内幕信息管理,从源头上防范任何利用员工持股计划从事内幕交易。

此外,由于员工持股计划是从二级市场直接买入股票,股票价格不存在折扣,这就更需要通过税费等优惠措施的支持来激励更多员工持股。

据悉,美国从上世纪70年代以来,相继通过了一系列法案,为实行员工持股计划的企业及有关方面提供税收优惠,使员工持股制度逐渐成为占统治地位的一种现代企业组织形式。

对于相关税费优惠措施,证监会有关部门负责人表示,正在与有关部门积极沟通。