

最高法院要求慎重妥善处理农村征地纠纷

□综合新华社报道

在既有涉农案件审判司法政策基础上,最高人民法院5日出台“关于人民法院为建设社会主义新农村提供司法保障的意见”(以下简称意见)强调,各级人民法院要依法慎重、妥善处理涉及农村集体土地征用的民事纠纷,切实保障被征地农民的合法权益。

意见分为5个部分25条。主要从4个方面作出规定:加强涉农案件的立案、审判和执行工作;加强涉农案件的审判监督和涉诉信访工作;继续发挥基层人民法院及其派出法庭的重要作用;加强对人民调解组织的指导和扶持。

最高人民法院指出,对群体性纠纷以及其他涉及面广、影响力大的案件,要做好耐心细致的思想工作,防止矛盾激化,在当地党委领导、人大监督和政府的支持下,力争把矛盾化解在当地、化解在基层。

这个新的指导意见还提出,要充分发挥行政审判职能,正确、及时审理行政乱收费乱摊派、土地确权、集体土地征收、土地征收中的房屋拆迁及安置补偿、行政赔偿等涉农行政案件,依法保护行政相对人的合法权益,维护和监督行政机关依法行使行政职权。

意见指出,各级人民法院要加强和充实涉农案件的审判力量,指定业务水平高、经验丰富、责任心强的审判人员负责审理涉农案件,必要时可以设立专门合议庭或配备专门人员审理该类案件。

■链接

8类涉农犯罪坚决依法惩处

- 生产、销售假冒伪劣农药、兽药、化肥、种子等农业生产资料犯罪;
- 利用职权截留、挪用、侵占国家涉农财政补贴、农业生产投入、农村社会保障资金、征地补偿资金和用于救灾、抢险、防汛、优抚、扶贫等各项农业救济款物,侵占农村集体和个人财产的犯罪;
- 黑社会性质组织犯罪及黑恶势力团伙犯罪;
- 非法转让、倒卖土地使用权,非法占用耕地,非法批准征用、占用土地的犯罪;
- 利用“六合彩”等方式的赌博犯罪;破坏选举犯罪;
- 破坏农田水利、电力等生产生活设施的犯罪;
- 其他严重危害农业生产、农村社会治安或者侵害农民权益的犯罪。

规范外汇购房追踪报道

购房外汇管理新规将“逼走”中小型套利基金

□本报记者 于兵兵

昨天是《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》公布的第一天,众多房地产中介机构、金融服务机构、外资开发商紧急开会,讨论新政的影响和对策。“有一点是可以肯定的,通过外汇环节的管理,部分外资买房的资金链流程将被改变,所有项目都需要暂时先掏钱再融资,那种仅以外债买房的做法就此受到限制。”中原地产相关人士表示。

据了解,此前有部分以炒房或汇率套利为目的的境外中小基金,是运用先借外债再买买地的模式实现无本套利的。具体流程为,先以境外公司名义在境内谈好项目或看好房产,从境外融得外债或投资资金,汇入境内后买地买房。一旦汇率获益超过融资成本,外资则不惜制造坏账。

而根据外汇新规,无论是购买房产,还是购买股权,先付款再境外融资成为统一标准。

购房环节,《通知》规定外资买房的入汇结汇条件有若干项,其中之一是需要先取得房地产主管部门出具的所购商品房预售合同登记备案证明,“而预售合同备案的前提是至少有30%以上的购房款已经支付。”分析人士称,这标志着外资需要在外汇进入之前要先准备一定的首付资金。“很少有开发商愿意在一分钱没收的情况下签订预售合同,进行网上预售备案,帮助外资度过前期的巨大资金压力。”市场人士表示。

股权收购方面,新政要求:境外机构和人通过股权转让及其他方式并购境内房地产企业,或收购合资企业中股权,未能以自有资金一次性支付全部转让款的,外汇局不予办理转股收汇外债登记。工商管理也进而无法进行股权变更登记。“这些规定的本意都很简单,将外资的自有资金要求提高,先付钱,至少先付一部分钱,再允许境外融资。”仲量联行中



未来楼市中,资金实力不强的中小基金,或“快进快出”套利的明显的境外资本将受到较大影响 资料图

国区董事陈立民表示。

显然,未来受影响最大的将是资金实力不强的中小基金,或“快进快出”套利的明显的境外资本。

另外,境外机构和境外个人在购房条件中又有不同,其中境

外机构购房需要另外出具自住或自用的书面承诺。“如果一旦发现境外机构在此环节有伪承诺,其企业诚信记录将受到影响,并进而影响其它的境内投资项目谈判。”中原地产法律与按揭部总监罗亚冬表示。

购房外汇管理新规未涉二手房

□本报记者 于兵兵

日前公布的《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》令外资进入房地产的规范限制进入实质性操作阶段。但是,业内人士指出,外汇管理新规中没有提及关于外资购买二手房的外汇管理流程。“这一信号要么是给二手房交易一个缓冲的出口,要么是因为技术上较难实现。”中原地产法律按揭部总监罗亚冬认为。

罗亚冬称,一直以来,除了购买一手房外,大量外资购房,尤其是机构购房,多是二手房的存量房源。出售方为原房产的产权人,即“房东”。“这种自然人对自然人的行为本质

增加了监管和控制的难度。”市场研究人士表示,作为监管部门,外汇管理局无法要求每一笔二手房的购房款全部划入房东人民币账户。由此,个人与个人之间通过现金方式交易二手房的情况仍难以控制。

另外,二手房交易只有产权过户,不涉及预售登记,这也增加了监管的难度。从预售登记到办理结汇可以允许有较长时间,但是二手房整个交易时间只有20多天,在过户到下家之前完成结汇是有难度的。

根据七月下旬六部委171号文(即《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》),对于外资购二手房的监管似乎还可以通过交易中心完成。

171号文件称,符合规定的境外机构和人购买自用、自住商品房须持有效证明到土地和房地部门办理相应的土地使用权及房屋产权登记手续。房地产权登记部门必须严格按照自用、自住原则办理境外机构和个人的产权登记,对不符合条件的不予登记。

“这是否意味着不符合自住性质的二手房交易可以在产权过户环节受到审查,目前仍没有明确的说法。”业内人士称。

看来,楼市限外政策的真正执行还有待地方细则的进一步明确。“一句话,地方细则一日未出,市场还一切如常。”一位资深地产经纪表示。

■相关新闻

京沪深“住房结构比例”细则或松动

6月1日前的招拍挂项目可能不受90平方米以下70%以上比例限制

□本报记者 于兵兵

事关未来住宅供应结构的“90平方米”以及“70%比例”政策可能在大部分一线城市有所松动。

虽然官方表态未出,但是北京、深圳、上海等地房地产市场均开始流传政策松动的消息,主要说法是,“新住宅建设项目中90平方米以下小户型占比须达到70%以上”的新政仅适用2006年6月1日以后出让的住宅用地项目,而之前的招拍挂项目即便没有拿到项目施工许可证,也可以排除在按规定要求之外,按原土地出让合同的约定执行。

“这一说法受到了大量房地产开发企业的抵制。”一位

总部在深圳的房地产开发商称。也有业内专家表示,严格意义上说,这种做法涉嫌违背市场公平原则。也许是基于上述市场反响,近日,深圳房地产市场部分业内人士透露,最新的规定或更改为2006年6月1日前已经获各项审批但未实际开工的,按原控制规划标准执行。另据了解,2006年深圳计划住宅用地18块,用地面积共102.4公顷。全部按小户型占比70%的要求执行。

以新地块出让充抵70%要求的还有上海。在近期上海公开挂牌出让的20幅土地中,几乎全部地块要求结构比例满足“90平方米以下70%以上”的要求,甚至有部分地块要求小户型占比达到80%

以上,但是地块位置多处于外环以外。“内环50%,中环70%,外环74%”的上海结构细则正被众多市场人士证实。

而北京的消息是,2004年8·31大限之前的招拍挂项目,即便目前没有动工,也不受新政影响。“两年前,为了在招拍挂大限前抢到土地,大量开发商盲目拿地,并未做好前期考查,致使目前仍有一半以上的土地没有开发。”一位北京房地产业内人士介绍,如果按新政执行,这些土地或都需要更改规划。

对于以上信息,记者从北京市建委、上海市房地局等官方口径得到的答复是,目前相关政策都尚未进入可披露阶段,对于市场传闻不予回复。

■上证观察家

地方政府考虑并购时应摆脱外资情结

——访国资委研究中心宏观战略研究部副部长程伟博士

博士。

我国产业保护制度需进一步完善

记者:如何看待目前正在热议的外资并购徐工、洛轴案?

程伟:我认为不能简单作为单个案例来看待,遇到外资并购时就应考虑国家和企业两个层面的问题,单独从一个层面考虑都是不完整的。就国家层面而言,涉及到企业所处的产业在国家发展中的定位,企业在该产业中的定位,未来通过自身努力能够解决的问题应自己解决,但是地方政府层面和企业层面往往考虑利用外资引进解决体制机制问题,忽视产业安全,这就需要调控。外资并购的利益动机到底是什么?外资给中国到底带来了什么?我们到底需要什么?在转轨时期时一定要考虑全面。

事实上,其他国家都会在产业保护上实行相关政策,在这个方面我们的法制建设还有很长的路要走,虽然最近国家出台了外资并购国内企业管理规定,但只是规范了并购流程,仅靠这个还不够,要从制度体系上完善设计,维护产业安全和国家利益。

对于外资并购,我们更应该重新审视一下今天的招商引资政策。跟改革开放初期缺外汇、缺资

金、百废待兴的局面不同,现在在我们不缺外汇了,缺的是世界500强这样的企业。世界500强企业的核心不简简单单是主营业务收入,其中前100名常青企业的任何一个都足以对这个行业产生全球影响,包括资源、技术、管理、人才、市场,影响全世界在这个行业的进程。

中国要产生这样的企业,不仅仅是产业政策的问题,还涉及到国有企业改革问题、体制机制创新问题、资源市场化问题。所有立法基础要考虑到国家竞争力、国家战略。不能一放就乱、一管就死。中国要产生这样的企业,不仅仅是在立法基础要考虑到国家竞争力、国家战略。不能一放就乱、一管就死。中国要产生这样的企业,不仅仅是在立法基础要考虑到国家竞争力、国家战略。不能一放就乱、一管就死。

外资并购模式的监管要加强

记者:这么看来,你对外资并购国内企业是很谨慎的,到底您是持反对还是支持态度呢?

程伟:不能简单反对外资并购,外资进入中国,中国走向世界,是双向的,不能一刀切反对或不反对。外资并购有很多积极的因素,但是在外资并购方面我们的制度体系需要完善,如目前有很多国外投资基金利用中国的投资企业收购中国的产业,这种模式要监管,包括实际控制人怎么

看?程伟:中国市场诸如银行、烟草、铁路、邮政等行业的开放是迟的事,但是什么时候放开,开放程度有多大,要看放开后国家能否承受,需要提前做好准备,理顺整套体制。如果仅仅关注市场和股东利益是偏颇的,任何国家首先要考虑国家利益,以汽车行业为例,结果是我们没有品牌,让出了市场,零配件产业也没有做起来,汽车产业如发动机的核心技术没有得到,到今天为止,我国汽车产业的技术基础还很薄弱,落后于同时代起步的韩国汽车技术,正好说明这个问题。

如果市场化,也应该首先是国内市场化,对民营企业放开市场,建立市场体系,培育内部的核心竞争力,然后才是全球市场化。目前地方政府考虑并购时,总摆脱不了外资情结,首先考虑外资,哪怕民营企业的并购条件和外资一样优厚,这就是地方政府的利益局限,不会首先考虑国家竞争力,而只是关注诸如就业和税收等地方利益,以致损害国家产业安全。

首先要依靠自身能力培养骨干企业竞争力

记者:具体到外资并购徐工、洛轴案,您认为国家应从哪些方面考虑?

程伟:要拿出明确判断,不那么容易。必须要研究这个企业在全球现在和未来的发展方向,我们国家在这个行业的竞争力如何,将来我们国家有没有能力依靠自己或通过引进外资来提升这个产业竞争力,这是我们判断的基础。如果这个产业靠我们自己无论怎么发展也没有竞争力,反而通过外资引进,社会的运转效率最高,社会福利最大,这样的选择是对的;但是如果我们有能力来培养这个优势,而在这个时候放弃了,就是永久的遗憾,就是放弃了产业的控制权和发展权。

当前我国国有企业由于处于转轨时期,体制不顺,决策机制、经营管理、人才使用能力不能跟洛轴接轨,导致企业价值不能得到发现,这些问题我认为可以通过内部改革来解决,如果民营资本能做到,就先让民营资本做。就洛轴来说,假如其行业地位在国内举足轻重,通过更替体制有潜力可以做好,我建议其强化体制机制创新或跟民营企业合作,毕竟这些年国家是花了很大一部分财力、人力、物力来支持装备行业,这是培育我国国家竞争力的重要平台。有了装备业一个国家的国家不一定能强大,但没有装备业,这个国家一定强大不起来,这是

而考虑?

程伟:要拿出明确判断,不那么容易。必须要研究这个企业在全球现在和未来的发展方向,我们国家在这个行业的竞争力如何,将来我们国家有没有能力依靠自己或通过引进外资来提升这个产业竞争力,这是我们判断的基础。如果这个产业靠我们自己无论怎么发展也没有竞争力,反而通过外资引进,社会的运转效率最高,社会福利最大,这样的选择是对的;但是如果我们有能力来培养这个优势,而在这个时候放弃了,就是永久的遗憾,就是放弃了产业的控制权和发展权。

当前我国国有企业由于处于转轨时期,体制不顺,决策机制、经营管理、人才使用能力不能跟洛轴接轨,导致企业价值不能得到发现,这些问题我认为可以通过内部改革来解决,如果民营资本能做到,就先让民营资本做。就洛轴来说,假如其行业地位在国内举足轻重,通过更替体制有潜力可以做好,我建议其强化体制机制创新或跟民营企业合作,毕竟这些年国家是花了很大一部分财力、人力、物力来支持装备行业,这是培育我国国家竞争力的重要平台。有了装备业一个国家的国家不一定能强大,但没有装备业,这个国家一定强大不起来,这是

共识。相反,如果洛轴被收购,从而成为别人全球战略的一个棋子,而我们失去了主导产业发展的能力,这是与国家利益相违背的。

当然,这些并购的决策仅仅靠一两个专家来说是不现实的,我建议应该像美国一样成立外国投资委员会,有一系列并购申报流程,专家构成也应该多元化。还需要明确的是国家竞争力靠大企业、大集团,但并不见得是国有大企业、国有大集团才有竞争力,国内民营企业大集团也是国家竞争力的重要平台。在国家发展道路上,大企业大集团跟中小企业的定位要说清楚,大企业大集团不是以解决就业为前提的,而是要以提高效率提高竞争力提高创新能力,进而达到对这个行业的全球资源占有能力作为发展目标。中小企业是解决就业问题的,全世界无一例外。因此,解决徐工、洛轴企业的职工安置和就业问题并不能成为外资并购的理由。

最后还要强调一个问题,不仅包括外资并购国有企业,还包括民营企业,在涉及到我国大型民营企业的外资并购中,我们要有完备的监管流程,正如美国对待“中海油收购尤尼科”时的审慎。



程伟博士

□本报记者 薛黎

近年来,跨国公司大举进军我国大型制造业,并购重点直奔工程机械、电器等领域的骨干企业、龙头企业。先有凯雷并购徐工,近来又有世界第二大轴承制造商德国舍弗勒集团与洛阳市国资委签订框架协议,前者将以11亿元整体收购掌握国防军工、航空航天等领域配套轴承核心技术的洛阳轴研科技股份有限公司。当然,截至目前,我国有关部门也没有批复这些并购申请。

如何使外资既能促进我国相关产业的发展,又不影响我国的产业安全和国家利益,本报记者近日就此问题采访了国资委研究中心宏观战略研究部副部长程伟