

■追踪报道

# 房地产行业或遭“更具威慑力”调控

### 建设部相关负责人:房屋预售款专户管理办法确在研究中;银行业:无技术障碍可操作性很大

□本报记者 于兵

昨天,本报独家报道《相关部门酝酿商品房预售款专户管理》(见3月26日封二),引起市场广泛关注。记者进一步从建设部相关负责人处得到证实,该管理办法确在研究中。银行人士则表示,继年初央行发布关于二手房交易款专户管理要求后,对开发商所收取的一手房预售款进行专户管理没有技术障碍,可操作性很大。

总部坐落在深圳的一家大型民营房地产开发商曾公开表示,对开发商预售款进行专户管理将是比土地增值税“更有威慑力”的宏观调控利剑。“一旦政策开始执行,将成为土地增值税后又一宏观调控重拳。开发商资金链将面临重大调整,并可能影响未来楼市供给和价格的形成。”上海兴海房产综合开发公司副总经理谢国亚评价。

对房屋销售款进行专户管理并非首次提出。今年初,建设部、中国人民银行联合发布《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》,为房地产领域的销售款进行专户管理首开先河。通知明确提出在二手房市场建立交易结算资金管理制度,要求房地产经纪机构或交易保证机构必须在银行开立客户交易结算资金专用存款账户,用于存量房交易结算资金的存储和划转,以杜绝擅自挪用预售款,伤害购房人利益的行为。为此,记者从建设银行总行了解,建行近日已经专门设立了“房易安”账户业务,作为存储和管理

房屋中介机构二手房交易资金的专用账户。

“因为央行对商业银行具有审核、监管、处罚等众多权力,央行的文件一般都会得到各商业银行的严格执行。”上海浦东发展银行某支行行长向记者表示。据介绍,目前银行对公企业账户分为“基本账户”、“一般账户”、“临时账户”和“专用账户”四类,一旦将一手房预售款也规定为专用账户,银行将按具体要求对账户资金的使用进行监管。

“银行在设立账号时会开发企业的销售情况、现金流进行详细调查,如果开发商不将预售款存放账户申请为专用账户,一旦发现违规将受到相关处罚。”银行人士称。

上海、江苏等地开发商和银行人士介绍,此前,一些银行也有对开发商预售款进行专户管理的要求,但执行上并不统一,即使有预售款专户,在用途监管方面也相对宽松。“一般来说,只有开发商在该银行有贷款纪录时,银行才要求对其预售款进行专户管理,以监督其现金流。”

据了解,关于一手房预售款专户管理,深圳市曾出台地方性草案。具体做法是:预售人交付的定金、保证金、预售款等各种款项均应当由房地产预售人委托一家金融机构收取,开发商不得自行收取。预售款只能用于本项目预售房地产的开发建设,不得挪作他用。非经工程监理单位书面通知,预售款监管机构不得直接向预售人划款。但据称,目前这一政策在深圳还没有正式落实。



徐汇 资料图

## 开发商资金链将进一步紧张

### 可能迫使一些开发商抛售部分楼盘以保证现金流

□本报记者 于兵

“对房屋预售款进行专户管理将导致开发商的资金链进一步紧张,可能迫使一些开发商抛售部分楼盘,以保证现金流,房价从而下调。”专家称。同时,上海兴海房产综合开发公司副总经理谢国亚表示,“为了防止部分开发商挪用预售款,造成楼盘烂尾,伤害垫资工程建设

单位和购房人利益,对预售款进行专户管理将是必然趋势。”对于预售款专户管理比征土地增值税“更有威慑力”的说法,开发商大多表示,与二手房销售款进行专户管理不同的是,因为大量开发商依靠挪用预售款进行滚动开发,一旦由银行控制、监管开发商的预售款使用途径,开发商资金链将受到重大影响。

华东一家大型房地产开发公司总裁则向记者解释,虽然此前有明确规定,各地商品房在未封顶(高层在主体结构完成2/3)前不得预售,但大量开发商在没有达到标准时就开始销售。提早收回的销售款除了归还工程建设单位的欠款外,还要偿还银行贷款,甚至用于新的土地收购,力求以最快速度达到规模扩张。

“今年两会期间,曾有代表委员对商品房预售制度提出置疑,很大一部分原因就是开发商在预售阶段的潜在违规动机可能带来资金坏账风险,对银行、建设单位和购房者带来损失。”专家表示。而建设部、央行此前对二手房交易市场提出的“结算资金专户管理制度”将为一手房市场的预售款管理提供技术借鉴。

## 证监会正在开展股指期货上市前各项准备

(上接封一) 尚福林表示,近年来,我国商品期货市场保持平稳较快发展,产品创新速度明显加快,市场发展环境明显改善,市场参与主体的风险意识和风险防范能力逐步增强,为发展金融期货市场探索了路子,积累了经验。在积极稳妥发展商品期货市场的同时,中国证监会正在按照“高标准,稳起步”的原则,认真开展股指期货上市前的各项准备工作。

尚福林为期货开盘交易鸣锣。上海市副市长冯国勤为合约揭牌,并代表上海市政府对上海期货交易所挂牌上市表示祝贺。中国有色金属工业协会副会长王恭敏出席上市仪式并致辞。中国证监会主席助理姜洋宣读了中国证监会关于同意上海期货交易所上市期货的批复。

出席仪式的还有上海证券交易所理事长耿亮、中国证监会主席助理刘新华以及来自国务院办公厅和法制办、发改委、商务部、中国钢铁工业协会、国内各期货交易所、中国期货业协会、中国期货保证金监控中心等单位的领导。

上市仪式由上海期货交易所总经理杨迈军主持,他表示,交易所将全力以赴,确保期货的平稳运行和健康发展,并以此为契机,进一步提高风险控制能力,改进和加强市场的监管和服务,推动期货市场改革发展的不断深入,为国民经济发展和上海国际金融中心建设做出应有贡献。

## 证券律师须担当市场“守门人”角色

### ——中国证监会有关部门负责人就《律师事务所从事证券法律业务管理办法》答记者问

□本报记者 周晔

近日,证监会会同司法部公布了《律师事务所从事证券法律业务管理办法》。记者就这部规章的制定和实施采访了证监会有关部门负责人。该负责人表示,《办法》的颁布实施,有助于为充分发挥证券法律服务的作用,建立完善的证券业务活动法律风险防范、识别和控制制度。借助律师法律专业技能和特殊的职业信誉,赋予其市场“守门人”角色,能够提高市场运作的透明度、公信力,降低投资者在取得信息、建立信任、实施监督等方面的成本付出,是通过市场内生机制强化市场主体自我约束的有效手段。

问:能否介绍一下《管理办法》出台的背景?

答:加强对包括律师事务所在内的证券服务机构的监管,充分发挥证券服务机构的作用,对于维护证券市场秩序、保护投资者的合法权益,具有非常重要的意义,也是证券监管工作的一项重要内容。尚福林主席在今年的全国证券期货监管工作会议上强调,要“以增强监管的针对性和有效性为重点,全面提高证券经营机构及证券服务机构的规范化运作水平”。《管理办法》出台是加强这方面监管工作的具体体现。

第一,在取消证券法律业务资格审批后,为防止出现管理脱节,需要制定规章安排后续监管和配套措施。

第二,为加强证券法律业务监管,督促律师事务所及律师勤勉尽责,提高证券法律服务水平,有必要制定一部规范证券法律业务的规章。总体上,看,律师从事证券法律业务,对规范发行人的相关行为,确认法律事实发挥了积极作用。但



史丽 资料图

是,也有一些律师事务所、律师未能按照《证券法》的规定,勤勉尽责地提供证券法律服务,例如尽职调查不充分、不细致,出具的法律意见含糊其辞、结论不明确,法律文书质量粗劣等。

第三,为充分发挥证券法律服务的作用,建立完善的证券业务活动法律风险防范、识别和控制制度,有必要针对证券业务的特殊性,在一般的律师执业规范之外,单独制定《管理办法》。借助律师法律专业技能和特殊的职业信誉,赋予其市场“守门人”角色,使其担当第一线的监管功能,能够提高市场运作的透明度、公信力,降低投资者在取得信息、建立信任、实施监督等方面的成本付出,是通过市场内生机制强化市场主体自我约束的有效手段。

问:《管理办法》规定了哪些监督管理的措施?

答:通过加强监督管理,以适当方式评价证券法律服务的水平,依法查处未勤勉尽责导致虚假记载等违法违规行为,既是行政机关的职责所在,也是建立市场选择和淘汰机制的基础条件。对于律师、律师事务所从事证券法律业务的监督管理

理涉及两个部门,一方面,司法行政机关依据《律师法》和有关规定进行监督指导,包括对律师执业证书的管理、对律师事务所的管理、对律师业务的管理等;另一方面,证券监管机构根据《证券法》规定的职责,从证券法律业务的特点出发进行监督管理,侧重证券法律文件的出具程序、具体内容和格式。《管理办法》专章规定了监督管理措施,主要包括:

一是,要求律师、律师事务所向委托人出具法律意见书时,应当按照规定同时提交其已从事证券法律业务的文件时,应当按照规定同时提交相关资料和诚信档案,记载律师、律师事务所从事证券法律业务及所受处理、处罚等情况,并将对律师、律师事务所的处理处罚等情况予以公开。通过行政机关收集、统计、处理、公布有关数据,使委托人和其他证券市场主体得以了解有关信息,对各律师事务所及其律师的执业能力和执业质量形成公允的评价。

二是,对律师出具文件的

真实性、准确性和完整性有疑问的,证券监管机构可以要求经办律师作出解释、补充,或者调阅其工作底稿。

三是,对没有按照规定的程序出具法律意见、编制核查和验证计划等情形,可以采取责令改正、监管谈话、出具警示函等措施,督促其加强内部管理,提高工作质量,并原则规定了监管谈话的程序。

四是,对未按照规定接受监管谈话,或者未按照要求改正所存在问题的,可以责令其限期整改;被立案调查或者责令整改的,在调查、整改期间,证券监管机构采取“冷淡对待措施”,暂不受理和审核该律师、律师事务所出具的法律意见书等文件。

问:如何追究违反《管理办法》规定的律师事务所、律师的法律责任?

答:《管理办法》从以下四个方面作了具体规定:

一是,确立实施处罚的管辖原则,即:律师事务所及其指派的律师从事证券法律业务,违反《证券法》和有关法律、行政法规,应当给予行政处罚的,由中国证监会依据《证券法》和有关法律、行政法规的规定实施处罚;需要对律师事务所给予停业整顿处罚、对律师给予停止执业或者吊销律师执业证书处罚的,由司法行政机关依法实施处罚。

二是,列举证券监管机构实施的处罚事项及处罚依据,包括:《证券法》第二百二十三条规定的未勤勉尽责、虚假记载;《证券法》第二百二十五条规定的未保存工作底稿;《证券法》第二百二十六条概括规定的违反业务规则的情形。重申依据《证券法》第二百三十三条可以对律师实施市场禁入。

三是,明确律师事务所及

其指派的律师从事证券法律业务,违反《律师法》和有关法律、行政法规,应当给予行政处罚的,由司法行政机关给予相应的行政处罚。律师事务所及其指派的律师从事证券法律业务,违反律师行业规范的,由律师协会给予相应的行业惩戒。

四是,确立证券监管机构、司法行政机关在查处律师、律师事务所从事证券法律业务中的协调协商机制。对于依法应由对方实施处罚的,应当及时移送对方依法处理;一方实施处罚后,应当将处罚结果书面告知另一方,并抄送律师协会。

问:实施《管理办法》,还有哪些具体的配套措施?

答:一是加强与司法行政机关、律师协会的协调配合,以签订监管合作备忘录或者其他适当形式,建立具体的监管工作机制,加强沟通与反馈,包括专人负责联系制度、信息共享制度、稽查协作制度、案件移交与反馈制度、重大问题会商制度、重大风险预警提示制度、专项培训制度等。二是按照依法高效、分工合理、衔接有序的原则,设计清晰明了的监管工作流程,明确证券监管系统内部各单位的监管职责,特别是在负责律师业务监管的部门与负责受理审核法律意见书的其他业务部门之间,建立有效、通畅的信息流转制度和监管协作制度,整合监管资源,改进监管方法,提高监管有效性。

三是针对证券发行业务、上市公司并购业务、证券投资基金业务等活动的特殊性,研究、制定覆盖所有证券业务活动的具体执业准则,形成健全的执业规范体系。

## 商务部:中国正努力提高进口便利化

□本报记者 薛黎

首次开启进口功能的第101届广交会将于今年4月15日至30日举办,昨天商务部副部长高虎城指出,广交会增加了进口功能充分说明中国政府努力改善贸易不平衡状况的决心,中方欢迎各国尤其是存在较大贸易逆差的国家来参展,并且目前已确认将有中国专业采购商不少于6000人到会,以期取得更好的相对缩小逆差的效果。

在昨天的发布会上,高虎城表示,我国目前的高顺差很大程度上是全球化的产业转移的结果,在高顺差背后,中国从事外贸生产、销售的企业并没有从中占得成正比的高利益。

高虎城强调,我国正在研究保持出口适当增速的有效途径,这方面的努力重点在提高出口质量、转变增长方式方面下功夫。与此同时,还在积极研究如何鼓励进口,如何提高进口便利化,进一步为外国产品进入中国市场提供便利渠道,广交会就提供了这样的资源。

“在进口方面,尤其中国将鼓励有关节能环保方面的技术、设备进口,鼓励外国有能力的企业参加中国重大设施、装备的进口,鼓励有竞争力的、能满足中国消费者多元化需求的产品进入中国。”高虎城说。

对于今年1-2月份累计的高顺差,高虎城解释到,中国是2006年末才推出了出口退税调整等政策,政策发生作用有一定滞后期,这也使得企业在短期内的出口欲望增强,推高了近期的贸易顺差,但随着已经公布政策的逐步实施,中国的出口量以及结构在后几个月会发生变化。

“但是从中国目前的贸易规模看,要在一定时间内、短短几年内求得绝对贸易平衡是不现实的,只能说中国在几经努力后,贸易不平衡状况会得到改善。”高虎城说。

## 公路审计查出问题涉及160多亿资金

□本报记者 何鹏

根据审计署26日公布的对34个干线公路项目的审计结果,项目建设中违规招投标、挤占挪用、损失浪费等行为涉及的资金超过160亿元,已有81人被依法追究刑事责任或受到党纪政纪处分。

此次审计的34个高等级公路项目大部分是在“十五”时期开工建设,建设总里程5324公里,概算总投资1662亿元,分别占“十五”时期我国高等级公路建设里程和概算投资的17%和16%。

根据26日公布的审计报告,这些项目的主要问题有三:违规招标投标或使用建设资金;违规征地、截留、挪用和长期拖欠农民征地补偿款;部分项目建成后未达预期经济效益,难以按期还清贷款。

公告显示,在34个项目中,20个项目在招投标过程中涉及幕后交易等违规行为,其中建设单位违规直接发包和指定分包工程17.96亿元;施工单位违规转分包工程72.39亿元;26个项目涉及交通主管部门及建设单位挤占挪用或利用关联交易套取建设资金21.58亿元。

项目在建设过程中,盲目赶工期、增加投资27.18亿元;10个项目因建设单位审核不严导致多计工程款5.29亿元;15个项目未经审批占用土地或违规多征土地10.29万亩;21个项目涉及的当地政府及征地拆迁部门截留挪用、长期拖欠或扣减应支付给农民的征地补偿费16.39亿元。

审计结果显示,截至2005年底,竣工通车一年以上的20个项目,有14个项目实际车流量只达到可行性报告预测值的60%,在规定的偿债期内很难还清贷款。其中哈尔滨一高速公路项目实际车流量不到预测值的14%。

审计公报称,高等级公路项目建设中存在的问题主要是,管理体制尚未理顺,不少公路项目的建设、筹资和还贷主要依赖政府,大大超出当地财政承受能力,而一些主管部门在项目建设中既是决策者,又是管理者,建设者,此外,责任追究机制未落实到位,一些地方政府及项目建设单位对历次检查发现的问题不及时纠正,不依法追究责任,助长挤占挪用建设资金、非法转分包、违规征地和拖欠补偿款等违法违规问题发生且屡禁不止。