

追踪报道

# 上海房地局近期或公布干部遭查情况

最新消息显示,上海房地局已内部通报多名处级干部遭查一事,近期可能会对外公布具体情况。从制度角度看,从土地出让、项目审批、银行贷款到销售环节等,每一个环节都有不少关卡,层层设卡的本意是避免权力独揽,让权力在阳光下运行,但很多制度性的关卡最后不是挡住开发商的违法行为,而是为部分掌权者提供了受贿之门。最终,开发商将行贿成本计入房价,部分程度上促成房价高涨,居民的基本居住需求保障减弱。

◎本报记者 薛明

上海证券报独家报道的“上海房地系统遭遇彻查风暴”系列,近日震动市场。昨天,记者证实,6名上海房地局在任和已退休干部遭遇调查后,已有部分人员由检察机关处理,他们涉嫌在朱文锦案中参与土地出让的违规运作。有关人士对此表示,系列雷霆举动彰显了中央及地方政府部门强力反腐,营造和谐楼市的决心,这一决心到2008年仍在延续并发挥作用,最

终影响房地产调控效果。根据上海证券报记者最新获知的消息,上海房地局已内部通报此消息,近期可能会对外公布具体情况。将此事件计算在内,上海直接曝光的房地产领域相关腐败案件,短短一年中不下5起。此前,上海浦东新区原副区长康慧军、上海市房地局原副局长殷国元、上海房地局土地利用与管理处处长朱文锦等纷纷落马,均因涉嫌楼市腐败。房地宏观调控一大任务是

反腐败!”不少经济学者都在此轮房地宏观调控之初大胆断言。腐败存在于房地产市场众多环节,比如土地批租、土地融资,甚至灰色收入投资等。官商勾结扰乱了房地产市场操作的公平性,也打破了市场经济规律下的资源配置有效性。从2006年年中开始,随着社保案的爆发,房地腐败成为最受关注的话题之一。整个2007年,上海房地产市场仍被笼罩在反腐斗争的氛围下。上海证券报独家推出的系列报道,如上海房地系统遭遇彻查

风暴等,都引发了不小的市场影响。监管机构作为土地出让行为的支配者,实际上掌握了财富分配的重大权力,于是,怎么能控制好手中权力,不让土地成为某些地方官员个人谋利益的工具,值得深思。”一位房地产业内人士感慨。专家认为,房地系统腐败频发与制度不合理和行业特点有关。从制度角度来说,从土地出让、项目审批、银行贷款到销售环节等,

每一个环节都有不少关卡,层层设卡的本意是避免权力独揽,让权力在阳光下运行,但很多制度性的关卡最后不是挡住开发商的违法行为,而是为部分掌权者提供了受贿之门。最终,开发商将行贿成本计入房价,部分程度上促成房价高涨,居民的基本居住需求保障减弱。因此,专家建言,除了像上海这样直接反腐外,还应该从常规制度层面调整,比如简化审批手续、提高透明度,和鼓励媒体舆论监督等。

■关注房地产

## 第三方存管封堵房产中介卷款潜逃“黑洞”

◎据新华社电

伴随着楼市交易量的下滑,近来上海、深圳等地发生多起房产中介公司一夜之间关门倒闭、购房人的钱款被中介席卷而去的案件。中介卷款潜逃事件屡禁不止,主要原因在于交易资金监管存在漏洞。用什么来保护买房人的“钱袋”?楼市亟待借鉴股市做法,引入第三方存管。

房产中介携款潜逃频现

今年1月,一家名叫“辉辉租售”的二手房中介分布在上海的280家门店突然关门歇业,人去楼空。其替客户“监管”的资金查如黄鹤。

同样,两个月前,在上海、深圳等地开有门店的房产中介中天置业,也是一夜之间关门走人,买房人交付的意向金、定金、购房预付款、部分甚至全部房款不知所踪。其在上

些规模较大的房产中介在过手二手房交易资金时,由客户通过POS机将钱款直接划入公司账户,避免业务员接触现金,交易的安全度稍高。但多数中介公司都没有设立独立的专款账户,而是将客户资金与公司日常运作资金放在同一账户上。其二,房款在中介手中滞留时间过长,又缺乏有效监管,在股市火热的情况下,中介公司利用房产交易办理手续的时间差,擅自动用客户资金“打新股”、甚至炒股的情况日益增多。

第三方存管可封堵“黑洞”

对于大多数老百姓而言,购房款是全家甚至几家人(父母及自身)的多年积蓄。如何保障交易环节的资金安全,关系的是购房人利益的保护。

目前,上海等城市已经进入或将进入“二手房时代”。截至2007年11月,上海市可售二手房存量达843万平方米,是同期一手住宅可售量的约2.8倍。要保障二手房市场的良性、有序发展,解决交易资金的安全问题迫在眉睫。

而对交易资金的疏于监管,正是房产中介卷款潜逃事件屡禁不止的原因所在。事实上,中介公司不具有承担监管交易资金安全风险的能力,房产中介自身的注册资金和固定资产一般都不大,其注册资金和固定资产总额与每月公司账上进入的资金量相比,是小巫见大巫。对于绝大多数房产中介而言,一旦公司内部员工卷走房款,或者房款被挪作投资亏本,中介公司自身无力偿还。这就要求在二手房市场建立交易资金第三方监管制度,即引入证券市场的第三方存管模式——股民资金不是存放在证券公司的账户上,而是存放在银行;银行作为无利害关系的独立第三方,存管客户资金。

日前,上海已在试点建立二手房交易资金结算平台。根据规定,每笔交易都须在这个平台设立子账户,所有房款打入账户中。交易过户后,房产中介书面通知结算平台划转房款至卖方账户。如交易不成功,则钱款悉数归还买房人。中介不再经手房款。这一监管新政策已在一家银行、一家中介公司以及两家房贷公司之间进行小范围试点,今年将全面推广。



在上海、深圳等地开有门店的房产中介中天置业一夜之间关门,图为中天置业门店全部糊上了报纸 资料图

■相关报道

## 上海去年内环纯住宅用地继续“零供应”

◎本报记者 李和裕  
实习生 朱宇琛

2007年的上海住宅用地供应既有老面貌、又有新特点。昨天,跨国物业顾问机构世邦魏理仕发布最新报告显示,去年上海共出让了37幅纯住宅用地,另有29幅综合用地包含部分住宅用途。其中,内环以内纯住宅用地和前一年一样继续呈现“零供应”的局面,使得业内对于稀缺性将继续支撑高档住宅价格走高的预期进一步增强;此外,基于住宅用地对90平方米以下中小户型的开发比例都有明确要求,业内预计在2010年前将有约2.5万套中小户型住宅集中面世。

世邦魏理仕华东区环球研究部董事陈红向记者介绍,去年上海的纯住宅用地出让规模达到约319.3万平方米,总规划建筑面积约398.3万平方米。但是这批土地集中在郊区,主要位于宝山和青浦

两区,份额占到全市的42.3%;处于中心区域的静安、黄浦、卢湾、徐汇和长宁五区则依然无地可推,仅在13号公告中的一幅卢湾区综合用地包含2.3万平方米的住宅地块。

同时,陈红指出,近两年上海政府逐步加大了住宅用地供应总量,如2007年的住宅用地出让规模较2006年增长了23.3%,不过为了抑制囤地,单宗土地体量在减小。2007年单宗土地建筑面积约10.8万平方米,比2006年的约14万平方米减小了30%。

此外,报告显示,基于国家的“70-90”结构调控政策,上海去年出让的住宅用地对中小户型的开发比例也作出严格要求,大部分地块确定的比例在50%-80%之间,同时郊区土地地的比例要高于市区土地。如果换算成住宅供应量,预计去年出让的住宅用地可建约3万套中小户型,且在2009和2010年进入供应高峰,届时可能有2.5万套中小户型入市。

就发展趋势来看,陈红分析未来上海住宅用地的供应将继续扩大,但出让区域的郊区化和对中小户型开发比例的限制也会持续。去年出让的住宅用地占上海土地总供应的比重很小,但出让价格的跳跃式上涨却成为了整个住房价格上涨的刺激因素。面对未来密集的房地产调控及新紧的货币信贷政策,希望土地成交价格会更加趋于理性。”

# 2.5万

基于住宅用地对90平方米以下开发比例都有明确要求,业内预计在2010年前将有约2.5万套中小户型住宅集中面世

## 中央财政下达149.2亿元 养老保险专项补助资金

◎本报记者 何鹏

财政部16日称,为保证各地春节前能将自2008年1月1日起提高的企业退休人员基本养老金发放到退休人员手中,近日中央财政向中西部地区、老工业基地和新疆生产建设兵团下达养老保险专项补助资金149.2亿元。

按照党中央、国务院统一部署,2005至2007年连续三年较大幅度地提高企业退休人员基本养老金水平。为进一步缓解收入差距的矛盾,2008至2010年将进一步提高企业退休人员基本养老金水平,调整幅度不低于前三年水平。

财政部有关负责人介绍,为确保企业退休人员基本养老金按时足额发放,截至目前,中央财政已下达2008年养老保险专项补助资金499.2亿元。

财政部数据显示,近年来我国社会保障待遇水平不断提高,2003年到2007年期间,曾先后5次提高了企业离退休人员基本养老金水平,全国人均养老金水平已经由2003年的7728元增加到2007年的11500元左右。

财政部副部长王军日前在全国财政社会保障工作电视电话会议上表示,今年财政部门要参与和推进事业单位养老保险改革试点工作;继续做好扩大做实基本养老保险个人账户试点;按照研究建立社会保障预算的要求,会同有关部门研究制定社会保险基金预算管理办法;继续提高企业退休人员基本养老金水平及其他有关社保对象的待遇水平。

## 19人入围央视经济人物评选 上市公司老总近三分之二

◎本报记者 周■

2007CCTV中国经济年度人物评选昨日公布提名入围名单,在19人名单中,境内和境外上市公司老总达12人,从侧面折射出资本市场在国民经济中的地位和影响力。

中国铝业董事长肖亚庆、中国船舶董事长陈小津、天津港集团公司董事长于汝民、中国交通建设集团董事长兼振华港机董事长周纪昌联袂入围,巧合的是,上述4家公司有的在近年实施了整体上市,有的定向增发、整体上市方案已经获得批准,资产注入工作正在进行之中。

另外,隆平高科第一大无限售条件股东袁隆平以“温饱全人类”入围,平安保险集团董事长马明哲因中国平安成为A股市场首只真正意义上的“综合金融集团”概念股入围,中化国际等12家上市公司大股东中国化工集团公司的总经理任建新、青岛啤酒股份有限公司总裁金志国也因在各自领域的出色表现入围。

除A股上市公司老总外,还有4位境外资本市场上市公司老总入围,包括全球电信行业上市公司市值排名第一的中国移动通信公司董事长王建宙;中国博奇环保科技(控股)有限公司总裁兼CEO白云峰——他带领旗下企业成为世界范围内第一家获东京证券交易所批准,IPO后即直接在主板上市的非日本公司;去年7月在香港成功上市的安踏集团董事长丁志忠以及联想集团高级副总裁兼大中华区总裁陈绍鹏。

其余入围的经济人物包括:广汽集团董事长张房有、国家质检局局长李长江等。

## 上海跨国公司总部达184家

◎本报记者 唐真龙

昨日,上海市副市长唐登杰向第13批在沪跨国公司地区总部颁发认定证书,欧尚(中国)投资有限公司等十家跨国公司获得认证。至此,上海跨国公司地区总部已达184家。

据了解,在上海建设四个中心的发展战略中,促进地区总部的发展是一项重要内容。唐登杰透露,自2002年上海市政府出台专门政策至今,已经有一批总部经济机构活跃在上海经济生活中。2007年上海市共认定30家跨国公司地区总部,15家投资性公司获得商务部批准,其中5家为2007年度世界500强企业。截至2007年底,上海市外投资总部经济项目达到593家,其中国家级地区总部16家,上海成为国内拥有地区总部最多的城市之一。营运中心这一新的形式开始在浦东新区试点。

唐登杰表示,今年上海将推出新的举措,鼓励跨国公司在上海设立地区总部。上海已经启动修订《上海市鼓励外国跨国公司设立地区总部的暂行规定》工作,在鼓励更多跨国公司设立地区总部的同时,积极推动投资性公司向国家级地区总部升级,推动营运中心试点从浦东扩展到全市。

## 内蒙古首发土地融资债券 募集10亿元资金专用土地储备

◎本报记者 于祥明

昨天,记者从国土资源部获悉,1月9日至29日,内蒙古自治区土地储备登记中心通过中国建设银行,首次发行10亿元土地融资债券。募集资金将专项用于开展自治区土地储备工作。

这次发行的债券是一种保本浮动收益型信托类理财产品,收益率为6.45%,投资期限为2年,每半年分配一次收益,到期还本,中国建设银行对信托贷款本金提供担保。内蒙古自治区土地储备登记中心不参与债券的利益分配,将土地收益扣除贷款本金和利息、中介费用后,剩余收益部分留给地方政府。

据悉,所融资金将重点投向在呼和浩特市、鄂尔多斯市、阿拉善盟、锡林郭勒盟、通辽市、呼伦贝尔市、满洲里市等多个项目区。由此,内蒙古自治区土地储备资金不足的现状将得到极大改观。

## 中央储备粮2007年实现销售收入489亿元

◎新华社电

在粮食调控任务多、管理粮食规模大、监管任务重的2007年,我国中央储备粮工作全面完成国家各项宏观调控任务,全年粮油购销量达到2500万吨,实现销售收入489亿元。

中国储备粮管理总公司总经理包克辛17日在2008年中央储备粮工作会议上说,2007年中央储备粮全年粮油购销量达到2500万吨,销售收入489亿元,分别比上年提高20%和65%。全年按最低价格收购小麦2893万吨、粳稻49万吨,国家的惠农政策得到较好落实,确保了小麦、粳稻市场价格全部稳定在国家最低收购价格之上,促进了农民持续增

收,使国家掌握了充足的调控粮源,实现了政府满意、农民满意。

据介绍,针对2007年市场粮价较大幅上涨,国家实行了一系列宏观调控,中国储备粮管理总公司迅速行动,全年共拍卖最低收购小麦3716万吨、进口小麦30万吨、稻谷1825万吨,销售中央储备玉米60万吨、中央储备油20万吨,有效地保障了城镇居民生活的供给,抑制了市场粮价的过快上涨。在高效服务宏观调控的基础上,中央储备粮工作实现了社会效益与经济效益的同步提高、相互促进,企业经济运行质量继续稳步提升,据财务快报统计,全公司实现利润10.9亿元,比上年增长27%。

包克辛说,2007年全年粮食宏观调控任务十分繁重,中央储备粮工作将完善产业链条,进一步贯彻实施“国家大粮仓和市场大粮商”协调推进的发展战略,打造直接连接生产者和终端市场完整顺畅的产业链,收购要贴近生产,销售要贴近消费。全系统粮食经营量要占到全国10%以上的市场份额,直属企业直接收购比例要有较大幅度提高,力保国内粮食流通的主导权,让利农民,让利消费,确保中央储备粮数量真实、质量良好,确保国家急需时调得动、用得上,服务服从于国家宏观调控、防范粮食经济领域可能出现的风险,为国民经济平稳较快发展提供后勤保障。



中央储备粮工作确保了小麦、粳稻市场价格稳定在国家最低收购价格之上 资料图