

# 涉价格违规 万科或被罚 8760 万元

◎本报记者 于兵兵

由万科集团董事长王石亲临聆听的南京万科“光明城市”楼盘涉嫌价格违规一事至今未有结果,昨天,知情人士向上海证券报透露,如果南京市物价局坚持认定万科违规,后者可能面临8760万元退房款的处罚。

## 万科痛自“一房一价”

2003年8月,国内地产龙头企业万科在南京以4.5亿元的价格拿下近200亩的河西光明城市地块,楼面价2200元/平方米。到去年4月,万科开始销售光明城市第3期(即最后一期)的8栋物业,借助一路上涨的房地产大势,彼时的8楼住宅最高

销售价格摸至万元以上。根据部分业主的说法,销售人员当时的介绍是,最后两栋位置最好的“楼王”价格一定继续上涨。

但此后,所谓的两栋楼王却迟迟没有开盘。有传言称,万科可能将两栋楼以7000元至8000元/平方米的价格通过“团购”方式卖给某企业。但该说法遭到万科的否认。

根据目前市场情况,明明可以卖到万元以上的楼盘为何迟迟不开盘,或以低价促销?根据多方证实,万科此举源于南京“一房一价”的核价制。

去年5月,南京市物价局出台“一房一价”政策。根据规定,经价格主管部门核价已开销售但尚未销售完毕的项目,其项目综合平均销售价格不得超过核定基准价加规定的

浮动幅度,并遵循楼层、朝向、环境等差价代数和为零的原则。尚未销售面积部分实行“一套一价”制,最高价格应低于2007年5月14日前该楼盘实际成交的最高价格。

根据这一规定,以南京市物价局审批,万科光明城市三期住宅商品房基准价格为每平方米7360元,销售价格可在基准价格基础上最高上浮5%。因为已经几乎售罄的前8栋物业均价高达8450元/平方米,若继续按照物价局指导价定价,最后两栋楼王价格须低至3900元/平方米左右。这正是万科痛处所在。

## 诚信形象或受影响

消息人士透露,为解决这一问

题,万科多方咨询专业人士,得出的规避办法有两个:一是提高装修标准,比如售价8000元/平方米的房子,将装修标准报至4000元/平方米,将房源以符合标准的价格通过“团购”方式卖给某关联公司,再在二手房市场以市场价格销售出去。

但是,4000元/平方米装修标准显然存在与事实的落差,这已经引发了业主的前一轮质疑。随着“团购事件”的传出,万科规避南京核价政策的说法最终被证实。”知情人士透露。

有消息称,7月21日,南京市物价局对光明城市“价格门”事件作出回复。函件中明确表示:经查,该公司(南京万科)已销售的光明城市花园住宅商

品房,超过了核定的基准价加浮动幅度,违反了政府指导价的规定”,回函同时表态:市物价局将按照价格行政处罚的有关规定进行处理”。

知情人士透露,如果万科退回原业主的差价房款,其赔付金额在8760万元左右。这笔钱对万科来说并不多,但足以进一步影响其精心维护的诚信形象。

另有南京某大型开发商告诉记者,自从南京市实行“一房一价”核价制度以来,并非万科一家企业遇到价格受限的问题。常规的规避做法是将楼盘以低价卖给关联企业,再从二手房市场卖出,原因是二手房市场不在限价范围之内。所以南京此前会出现一手房没有出售,二手房市场已经开始叫卖的怪现象。”上述人士称。

# 小企业命悬资金线

飞跃集团资金链断裂、金鸟集团资金链断裂……在多家浙江明星企业因资金倒闭的同时,有更多小企业因为资金缺乏而关门停业。截至7月,温州停工、半停工、倒闭的企业,占当地中小企业数量的比例已达8.1%,比一季度增加了2.1个百分点。

在此背景下,浙江省决策层近一个多月以来频频召开金融工作相关高层会议。某国有商业银行浙江省分行负责人向记者表示:“一个月内有四次之多,省长、省委书记亲自召集金融机构就企业融资问题开会,这在浙江以往的历史上并不多见。”

◎本报记者 唐真龙

## 现状:脆弱的资金链

温州所在的浙江省,小企业正面临着前所未有的困境。这种局面是改革开放近三十年来从来没有过的。”虽然没有明确公布小企业倒闭的数量,但国家统计局浙江调查总队副队长洪玉向记者透露,浙江省规模以上小企业的数量一直是80万家左右,而最新的统计数据是78.5万家,相比最高峰时减少了1.5万多家。

小企业数量的减少,缘由于融资出现了困难,资金链出现问题的企业,被迫停工、半停工,甚至倒闭。记者了解到,按照小企业普遍的眼光,很难中和长远把握当前宏观经济的形势,从而安排自己的资金,资产结构。正因为缺乏办法科学

地来安排企业的资金以及对资产进行合理利用,加重了资金链的脆弱。

交行杭州分行小企业信贷中心副经理尹恒认为,浙江企业的大批倒闭,是由自身的特点所决定的。浙江的企业主都有购买不动产的偏好,买不动产实际上就把一部分资金吸到地产里了,造成流动资金不足。”

此外,还有一部分浙商不顾实际能力的盲目扩张,也导致了资金链的断裂。以金鸟集团为例,在其原有主业制袜业面临困境之时,不是思考如何提升自身原有产业优势,而是将大量资金分散投入到高风险的酒店业、房地产行业。这也是最终出现资金链断裂的根本原因。

## 困惑:小企业是否真的缺钱

对于小企业面临的资金困境,银行业人士还有一个疑惑,那就是小企业是否真的缺钱,而那些因为缺钱而倒闭的小企业是否值得去一一扶持。

浙商银行贷款管理中心副经理邓林俊认为,那些环保不达标、用工不规范、产品被淘汰的、纳税不规范的企业,本来就应该被淘汰。

对此观点,尹恒深表赞同,他认为,对于浙江省来说,今年或面临最大的一次转型。

除此之外,小企业贷款还面临来

自银行内部因素的困扰。做小企业贷款不是态度问题,不是决心问题,而是技术问题。”邓林俊认为,如果在技术操作上能够达到风险控制,不用谁去推,各家银行都会去做的,因为小企业客户量大,可选择的余地大,平均利润也高。目前银行不做是因为目前还找不到很好的控制风险的手段。各家银行还没有探索到如何筛选识别一个客户的质地,怎样系统性地去识别、计量、防范、化解小企业贷款的风险,这是最根本的原因。”

■后续报道

# 借CEPA东风 广东构建粤港澳金融圈

◎本报记者 何静 周鹏峰

昨日,本报报道了《CEPA6今签署 港服务业北上“门槛再降”》。据悉,内地与香港将进一步扩大服务贸易开放和经贸合作,令CEPA涵盖的服务领域数目,由现时的38个增至40个。

趁着内地与香港加强经济往来的东风,广东省日前发布了《关于加快建设现代产业体系的决定》。《决定》提出,将“打造港、澳、深、穗、佛金融合作圈,逐步完善粤港澳经贸活动往来人民币和外汇跨境结算系统”,并力争经过五年努力,使得金融产业成为广东省的支柱产业,粤港澳形成有重要影响力的金融中心区域。

有关专家接受记者采访时表示,在当前我国严峻的宏观经济形势下,

广东提出的金融改革创新设想获得中央批准的可能性很大。

## 粤港澳金融合作平台

据悉,广东省将重点加快建设区域金融中心,发展壮大信贷、资本、保险市场和地方龙头金融企业。而“粤港澳金融合作平台”将是广东重点建设区域金融中心的重要载体。

所谓“粤港澳金融合作平台”,即在CEPA基础上,建立粤港澳金融合作协调机制,推动粤港澳金融合作与开放先行探索,努力推进三地金融机构、市场和业务等双向开放。打造港、澳、深、穗、佛金融合作圈,逐步完善粤港澳经贸活动往来人民币和外汇跨境结算系统;创造条件争取中央批准在广东进行金融改革开放与创新方面的先行先试,努力构建粤港澳金融共同市场。

广东社科院产业经济研究所副所长、研究员黎友焕博士昨日接受记者采访时表示,构建粤港澳金融共同市场的意义在于,将把香港国际金融中心的功能引到广东,不仅将加强广东作为华南金融中心的影响力,还将进一步完善广东的产业格局,推动广东目前正在进行的产业转移步伐。

## 试验区地点高度保密

记者了解到,《决定》中所指的构建粤港澳金融共同市场,其实是广东较为谨慎的提法,广东实际上想做的事情是与港澳共建“金融合作与开放试验区”。目前,试验区设立的具体地点是市场非常关注的一个细节。

记者从事件相关人士处获得的信息是,这一问题还处于高度保密的状态,目前还不能公布。

黎友焕分析,由于毗邻关系和经济交流的紧密联系,深港在金融合作与交流方面已经有了很久的历史,而且不少具体的金融服务已经在实践中,因此,深圳的区位优势是全国其他地区不可比拟的。由于对金融体制改革还有待于不断探索,因此在深圳先设立一个更小的核心试验区进行相关业务的试验是比较可行的做法。

## 人民币亚洲化已是现实问题

据悉,广东省打算在金融合作与开放试验区设立后,进行人民币资本项目下可自由兑换的试验。有专家向记者表示,这意味着人民币将尝试国际化。黎友焕向记者表示了人民币亚洲化问题已经被提升到了国际现实问题。近年来,美元波动很大,美元作为世界货币的地位受到很大的冲击,不

然这一增长速度仍然高于全国,但省里已经有些着急了。”

对于浙江省的商业银行来说,除了面临来自地方政府的压力之外,来自监管部门的压力也在增加。日前银监会主席刘明康在银监会2008年中工作会议上表示:商业银行要革新机制,努力支持符合条件的小企业渡过难关,尽可能以不低于年度信贷平均增速,单独安排小企业信贷规模。

## 意外:监管部门、地方政府出手

在小企业面临的困境将有可能对地方经济产生影响的情况下,包括监管部门、地方政府在内的多方力量正在给商业银行施加压力,要求银行通过信贷结构调整、增加信贷额度等方式给予小企业更多的支持。

在小企业贷款问题上,商业银行面临着政策和经营原则间的博弈。前几天,省里刚刚召集工、农、中、建、交五大行领导去开会,内容是要求各银行浙江省分行采取措施增

## 反应:银行并未放弃小企业

者了解到,工行总行日前做出表态,下半年将增加中小企业贷款。

其实,记者采访发现,商业银行并未放弃小企业。交行杭州分行小企业信贷中心副经理尹恒向记者表示,针对今年小企业融资难出现的困境,交行杭州分行采取多项措施帮助小企业融资:将去年以来针对小企业推出的信贷产品重新做调整之后再次推出;还把小企业贷款的五级审查简化到三级,加快小企业的融资时间。

“小企业融资一般都要短、平、快,我们就是要针对它们急需流动资金



浙江省规模以上小企业的数量,相比最高峰时已经减少了1.5万多家 资料图

## 政府焦虑催生“有形的手”

专家延长离退休期间收入 两部委明确个税征收方案

◎新华社记者

记者29日从财政部获悉,财政部和国家税务总局已于近日联合发出通知,对高级专家延长离退休期间取得工资薪金所得有关个人所得税问题进一步给予明确。

近来一些地区反映,对高级专家延长离退休期间取得的工资、薪金所得,有关免征个人所得税口径问题需进一步明确。对此,两部委明确,高级专家延长离退休期间取得的工资薪金所得,其免征个人所得税口径按下列标准执行:对高级专家从其劳动人事关系所在单位取得的,单位按国家有关规定统一发放的工资、薪金、奖金、津贴、补贴等收入,视同离休、退休工资,免征个人所得税;除上述所述收入以外各种名目的津补贴收入等,以及高级专家从其劳动人事关系所在单位之外的其他地方取得的培训费、讲课费、顾问费、稿酬等各种收入,依法计征个人所得税。

此外,高级专家从两处以上取得应税工资、薪金所得以及具有税法规定应当自行纳税申报的其他情形的,应在税法规定的期限内自行向主管税务机关办理纳税申报。

通知还指出,根据《财政部 国家税务总局关于个人所得税若干政策问题的通知》,延长离退休退休年龄的高级专家是指享受国家发放的政府特殊津贴的专家、学者,以及中国科学院、中国工程院院士。

## 农业部: 全国4.36%耕地面积遭洪灾

◎本报记者 李雁争

记者29日从农业部了解到,入汛以来,全国农作物因洪涝受灾7968万亩,约占全国耕地总面积的4.36%。

第7号台风“凤凰”刚刚过去,第8号强台风“凤凰”又接踵而至。农业部29日披露的数据显示,入汛以来,全国农作物因洪涝受灾7968万亩,其中成灾3384万亩,绝收753万亩。截至7月15日,全国农作物受灾面积仍有4933万亩,其中成灾1362万亩。

农业部副部长危朝安在农业部29日召开的专题会议上指出,今年我国农业和粮食生产开局良好,但粮食生产的大头在秋粮,要实现全年粮食生产目标,夺取秋粮丰收十分关键。入汛以来,台风、洪涝、干旱等气象灾害呈偏重发生态势,给粮食生产增加了许多困难和不确定性。他说,当前正值主汛期,是台风、风雹、洪涝和干旱等自然灾害多发、多发季节,是早稻收获和晚稻栽插的关键关头,也是粮棉油等秋收作物产量形成的关键时期。

危朝安要求各级农业部门立即行动起来,对防汛抗灾工作进行再动员、再部署、再检查、再落实,务必把困难估计得更充分一些,把问题考虑得更全面一些,把准备做得更周密一些,把工作做得更扎实一些,更加有力、有序、有效地搞好抗灾救灾和灾后恢复工作,千方百计减轻灾害损失。

## 专家延长离退休期间收入 两部委明确个税征收方案

◎新华社电

记者29日从财政部获悉,财政部和国家税务总局已于近日联合发出通知,对高级专家延长离退休期间取得工资薪金所得有关个人所得税问题进一步给予明确。

近来一些地区反映,对高级专家延长离退休期间取得的工资、薪金所得,有关免征个人所得税口径问题需进一步明确。

对此,两部委明确,高级专家延长离退休期间取得的工资薪金所得,其免征个人所得税口径按下列标准执行:对高级专家从其劳动人事关系所在单位取得的,单位按国家有关规定统一发放的工资、薪金、奖金、津贴、补贴等收入,视同离休、退休工资,免征个人所得税;除上述所述收入以外各种名目的津补贴收入等,以及高级专家从其劳动人事关系所在单位之外的其他地方取得的培训费、讲课费、顾问费、稿酬等各种收入,依法计征个人所得税。

此外,高级专家从两处以上取得应税工资、薪金所得以及具有税法规定应当自行纳税申报的其他情形的,应在税法规定的期限内自行向主管税务机关办理纳税申报。

通知还指出,根据《财政部 国家税务总局关于个人所得税若干政策问题的通知》,延长离退休退休年龄的高级专家是指享受国家发放的政府特殊津贴的专家、学者,以及中国科学院、中国工程院院士。

## 助学贷款10年审批354亿元

◎新华社电

教育部全国学生资助管理中心副主任马文华近日在合肥表示,从1999年开展助学贷款截至今年6月底,银行累计审批了377.4万高校贫困学生的助学贷款,累计审批金额达到354.3亿元,全国获贷学生占在校生总数的平均比例达到11.2%。

28日至29日在合肥工业大学承办的2008年中央部属高校学生资助工作交流培训班上,马文华介绍,近年来,我国助学贷款大步向前推进。2004年6月到2008年6月银行审批了291万高校学生的助学贷款,审批金额为281亿余元,人数和金额分别是前5年总和的3.4倍、4倍。

据介绍,2007年新资助政策确定之后,国家在高等教育阶段建立起国家助学金、国家励志奖学金、国家奖学金、国家助学贷款、师范生免费教育、新生入学特殊困难补助、学费减免有机结合的家庭经济困难学生资助体系,基本涵盖全国所有家庭经济困难的学生。

## 泛北部湾经济合作互动加强

◎本报记者 冯飞勇

随着投资和贸易壁垒的消除,相互投资和贸易规模的不断扩大,合作领域的不断扩展,泛北部湾经济合作将成为越来越具有吸引力的次区域合作,成为加快中国—东盟自由贸易区建设的重要支柱,成为中国—东盟合作的亮点。”7月29日,广西北部湾经济区管委会主任陈武在北海介绍了“泛北合作”的最新进展。

陈武介绍说,自2006年首次提出泛北部湾合作构想以来,泛北部湾地区经贸合作迅猛发展。2007年,中国与东盟的双边贸易额达到2025.5亿美元,比上年增长25.9%。其中,中国与泛北部湾区域六国的贸易额达1646.5亿美元,增长26%,正成为一个巨大的市场。

今年1月16日,国务院正式批准实施《广西北部湾经济区发展规划》,赋予了广西北部湾经济区建设成为重要国际区域经济合作区的重要使命。广西北部湾经济区成了泛北部湾区域经济合作的先行试验区,而泛北部湾经济合作论坛则成了其中重要的交流合作平台。今年5月29日,国务院批准设立广西钦州保税港区,进一步强化了国家大力推进广西北部湾经济区发展的信号。