

报告显示 我国近三成资产 超1亿元企业主 已经移民

“申请去美国的人大部分事业有成,年龄三十多岁,他们希望进一步开拓事业。而申请加拿大的人大部分超过 50 岁,希望过去养老。”深圳澳德华信息咨询有限公司的周畅告诉记者。

今年招商银行联合贝恩资本发布了《2011 私人财富报告》显示,个人资产超过一亿元人民币的企业主中,27%已经移民,47%正在考虑移民。

“大多数申请移民的客户都经商,与国外有贸易往来,而申请到国外身份以后,出国比较容易”,对子女的教育环境也是另一个重要的原因。周畅说。

拥有完善移民法案及相关评估体系、涵盖多类别移民途径的国家目前只有 4 个:加拿大、澳大利亚、新西兰与新加坡。

澳加门槛提高

加拿大、新加坡、我国香港已经提高资金门槛,然而申请移民的脚步并没有缓慢下来,“一般申请几百万移民的人有上千万身家,而申请千万级别移民的有过亿身家,”周畅说,“资金门槛提升造成的影响有,但不大。”

加拿大、澳大利亚是传统的移民国家,华人聚集,“这两个国家一直以来都是主流的移民国家,”周畅告诉记者,但是去年下半年新一轮的移民政策调整以后,“英国、美国的优势逐渐显现出来,因为其他国家的政策在收紧,而英、美没有变化。”

大部分的中国人肯定都知道一套电视剧《别了,温哥华》。加拿大对中国人来说,是一个特殊的国度。这里华人多,中国文化氛围浓厚,华人组织也多,“有很多商会组织,在那里不太会有离乡背井的凄清。”而且,“申请加拿大的移民呈现出抱团的态势,”周畅解释说:“一些人已经有亲戚在加拿大,所以他们也申请过去。还有一些亲戚好友一同来申请,房产也买在一处。”

加拿大也于去年下半年提高了资金门槛,上涨一倍,现在的要求是资产 160 万加币,投资 80 万加币。

英美依然淡定

英国投资移民的资产要求一直是 100 万英镑,换算成人民币约为 1000 万元。“以前资产在千万以上的家庭还没有现在那么多。”

作为另一个移民热门国家,新加坡对“移民监”完全没有要求。个人获得新加坡永久居留权之后并不需要住在新加坡。“对很多人来说,新加坡犹如一个跳板。”周畅告诉记者,“新加坡在中西文化之间可以作为一个过渡,这里的学校采用双语教学。在新加坡读完本科之后,申请英国、美国的名校比从国内申请有优势。”

然而,新加坡的资产门槛在去年有了大幅提高。去年下半年,新加坡投资移民的资金门槛从 150 万新币提升到 250 万新币。受此政策的影响,申请移民新加坡的人数锐减,“去年一个月申请新加坡的可能有三四十个人,但是今年一个月平均不到 5 个人。”周畅告诉记者。

美国是一个移民国家,政策开放。以前,申请美国最大的问题在于风险性过高,“投资很有可能收不回来。”美国的移民投资要求是 50 万美元,投资到一个商业项目上,持续 5 年。但是项目没有政府担保,很可能血本无归。

但是,现在根据奥巴马一项新的经济法案,移民投资的小型商业项目可以获得政府 85%的担保。

(摘自《理财周报》文/欧阳梦雪)

国土部:稳妥推土地改革 土地制度不能简单否定

随着楼市“暖冬”的出现,地方政府年终推地情景再度上演,包括上海等地在内,近期频频出现准地王现象,大有冲击年度土地出让收入之势,这也引来业界普遍关注。

专家“炮轰”土地制度

中国土地学会副理事长黄小虎指出,土地制度改革对“缩小征地范围”一事一直未有共识。缩小征地范围意味着地方政府可卖的地减少,影响了土地财政和土地金融,从根本上触动了利益格局,导致投资部门、用地大户、地方政府等都反对,国土部也就产生了犹豫。“裁判员下去踢球当运动员,这个市场秩序能规范吗?”黄小虎说。

燕京华侨大学校长华生则强调,土地制度改革首先要明确“受益主体是谁”。“我认为改革的受益主体应该是移居城市的外来人口,包括农民工及其家属,而不是给城中村或城郊的农民锦上添花,也不是让城市精英在城郊的别墅、庄园能够取得产权证,更不是开发商的盛宴。”华生表示,改革是最大的阻力,亦是最大的救市。

国土部称不能简单化否定

对此,国土部副部长胡存智坦言,现行的土地管理制度基本上符合中国国情,在城镇化、工业化和农业现代化的进程中,其顺利的发展应该说得益于现代的土地制度,但却并不能否认土地制度本身的问题。

“现行的土地管理制度可以用四句话来归纳,以用地保护为目标,以用土管制为核心,以市场化配制作为方向,以产权管理作为基础。”胡存智指出,从城镇化进程中涉及需要改革的制度来看,土地制度改革需要从四个方面进行:第一,跟城镇化发展战略和布局相关的土地管理制度改革的问题,主要体现在城镇化进程中,用什么样的城镇化战略来进行发展,以及形成什么样的城镇化布局;第二,城镇化发展进程中的人地关系问题,比如说地用多了,人口城镇化的速度加快,公共服务体系的加速建设,土地的集约节约程度就会提升。同时也关系到城市的运行效率,关系到市场和土地市场的配制方式等问题”;第三,城镇化发展过程中土地利益的分享问题,土地增值收



益怎么更多地向农民倾斜,共享城镇化带来的繁荣;第四,如何在城镇化进程过程中,切实保护各方的土地权益,如果地权不是稳固的,得不到切实的保障,上面的附着物或者房屋等等,也同样是没有保障的。

胡存智指出,未来的土地制度改革将从四方面展开:第一,要对现行的土地用途管制制度进行深化完善,为生生产生活生态的空

间留下足够的余地;第二,要对土地的集约节约用地制度、有偿使用制度,包括市场上提及的土地资产、资本管理制度,以及涉及到土地财政、土地加税费的贴息等进行协调改革;第三,相应地进行土地空间转换征地制度的改革和集体建设用地制度的改革;第四,加强土地的权益保护,进行土地登记、土地产权保护制度改革。

(摘自《新华网》文/齐琳 孙丽朝)

调查称公积金缴纳 相差 600 倍 被指济富不济贫

公积金不该“济富不济贫”。

经济的快速发展以及市民之间收入差距的拉大,同样体现在住房公积金的缴存上。对青岛多个行业的调查发现,有的单位为其员工一个月缴存五六千元,有的则只有一两百元,不同行业之间公积金缴存额度相差 70 倍。“缴得少用不起、缴得多有富余”的现象越来越严重。《《半岛都市报》11 月 25 日)

70 倍在现实语境中还是一个保守的数字。此前,山东 2006 年度审计报告显示,中国网通山东省分公司职工月人均缴存住房公积金 6389 元,而济南一家普通企业职工月人均缴存只有 11 元,二者相差 600 倍。

作为一项社会福利保障制度,公积金的设计初衷是“高收入者不补贴,中低收入者较少补贴,最低收入者较多补贴”,从而让普通职工特别是中低收入家庭买得起房、住得上房。但它在现行制度安排下,却陷入“济富不济贫”怪圈。福利好的单位,员工收入本来就高,不存在购房难题,却可以多缴公积金来从中渔利;真正需要购买住房的普通百姓,要么没有住房公积金,要么因为缴费少、贷款难,依旧难圆安居梦。

收入越高受益越大,收入越低受益越小,这样的公积金“倒挂”非但不能起到调节收入分配、保障弱势群体作用,反而进一步拉大收入差距。当公积金异化为“富人基金”,沦为少数利益既得者的“提款机”,这显然有悖其制度初衷和社会公平,亟待反思和解决。

其一,应控高提低,走向全覆盖。作为一种政策性的购房支持,住房公积金应更多地为中低收入阶层“雪中送炭”。当前,亟待“在限高保底”基础上,进一步“控高提低”,从而缩小缴存差距。还要明确上限,取消“超过职工上一年度月平均工资 12%的部分计征个税”的口子。这规定看似打击了利用公积金避税的行为,却给垄断行业高收入开辟了“后门”。能够超出比例多缴公积金的往往是高收入群体,公积金没有理由为其“锦上添花”。同时,提高下限,扩大覆盖范围,从“制度全覆盖”向“人群全覆盖”转变,让进城务工人员、企业临时工、自由职业者等也能享受到住房公积金。

其二,高存低贷,增强福利性。公积金“劫贫济富”的另一个表现是,低收入者和高收入者一样缴存,但由于没有能力贷款,享受不到低息优惠,却遭受低息损失。有学者指出,需要打破目前“低存低贷”的利率规则,实行“高存低贷”,即公积金存款利率高于银行存款利率,贷款利率要低于银行贷款利率。这样一来,低收入者即使不贷款也不会产生利息损失,同时也堵上了拿低收入者利息损失补偿高收入贷款者的漏洞。

其三,修订法规,铸造“达摩剑”。现行《住房公积金管理条例》是 1999 年颁布实施的,距 2002 年修订也过去了 10 年,其间暴露出的问题,亟待二次修订完善。比如,条例只规定了“单位逾期不缴或者少缴住房公积金”的罚则,却没有涉及多缴公积金的行为,这无疑给了一些垄断企业擅自提高缴存比例的底气。今年,住建部已启动《住房公积金管理条例》第二次修订的前期工作,唯有强化对监管的制度化约束,提高违规法律成本,才能规范公积金制度,避免其沦为变相福利。

(摘自《中国青年报》文/张枫逸)



银行释疑不良记录仅保存 5 年： 故意不还钱仍将严惩

使用信用卡如果忘了及时还款,在以前这类不良记录可能会伴随持卡人一辈子,但根据央行最新升级的征信系统,不良记录的保存时间改为了 5 年,这意味着 2007 年以前的不良记录将“清零”。但对此有人质疑难道五年前的欠款就可以不还吗?沪上数家大行就新版征信系统给出了解释——

对“粗心”客户更宽容

记者从人民银行征信中心了解到,个人征信系统的新版信用报告已经上线运行,和旧版信用报告比,最大不同在于对逾期记录“有效期”的规定,此前会伴随终身的逾期记录,现在“有效期”缩短为 5 年。这意味着,假设个人征信报告中有今年 1 月的逾期记录,这个不良记录将保留到 2017 年 1 月。中国人民银行征信中心客服人员表示,新版信用报告将逾期信息的开始计算时间确定为 2009 年 10 月。换句话说,现在的个人征信报告里,只有 2009

年 10 月之后的不良记录。此外,新版信用报告里居住地址、工作单位信息不再显示;公积金、养老保险的内容也被删除。

不过,来自多家银行信用卡中心的实际处理情况显示,银行方面对持卡人“粗心”忘记还款其实已经加大了宽容度。比如平安银行就规定,如果持卡人偶尔忘记及时还款,可以致电卡中心工作人说明情况,银行方面不会直接“拉黑”客户。

据悉,从 2006 年 1 月起,我国个人征信体系正式上线,截至目前,个人征信系统收录自然人数超过 7 亿,其中 2 亿多人有信贷记录。交通银行福建分行相关人员说,从贷款申请、信用卡办理,到人员录用、干部提拔,个人信用状况都是重要的参考依据。

一大行工作人员对记者表示:“因为有良好的信用记录,等于他拥有一个良好的品牌,以及他的信誉度。这对于银行在决定是否给予自然人贷款的时候,是一个很重要的参考依据,我们如

果拥有一个好的信用记录,对我们确定贷款规模、确定贷款金额、期限利率方面都有很好的帮助。”

一家股份制银行的负责人也表示:“首先对于不良程度,各家银行认定标准不一样。其次,如果情节不是很严重,遗漏了两三天,银行一般还是会通融的。”

记者在自己征信报告的“报告说明”第 5 条中发现有如下描述:“本报告不展示 5 年前已经结束的逾期及违约行为,以及 5 年前的欠税记录、强制执行记录、民事判决记录、行政处罚记录、电信欠费记录”。

恶意逾期 不受 5 年期限限制

新版央行征信系统对有意不还的客户,即使已经过了 5 年,不良记录依然会在案。记者注意到,新版信用报告将逾期信息的起计时间点定于 2009 年 10 月,此前的不良还款记录不再展示。而在旧版个人征信报告中,逾期记录无

论是几年前的都会显示。新版信用报告只展示消费者最近 5 年内的逾期记录。5 年期限的起点应从逾期还款者还款完毕那天起,如果一直不还,就不受 5 年期限限制。

工行一位工作人员解释,部分客户对“不良记录只展示 5 年”一说的理解产生了分歧,甚至有市民以为 5 年前欠的钱可以不还了,也不会影响自己的信用记录。其实,只要贷款一直不还,那么新版信用报告内仍然会详细显示这笔逾期贷款的情况,并且这种超过 5 年的逾期是相当严重的,银行肯定不会再批任何贷款。

“不要以为 5 年前的贷款可以不还,只是说 5 年前已经还清的逾期记录不再出现在信用报告内而已。”工作人员表示。

此外,记者从一家银行打印的一份新版个人信用报告显示,新版个人信用报告由信用报告名称和信用报告内容组成。信用报告内容包括信用报告头、信用报告主体、信用报告说明三个部分。客户的工作单位、家庭住址等信息在新版报告里展示得非常详细,更新信息的时间也更迅速。

在“信用交易信息段”内,记者看到包含银行信贷信用信息汇总、信用卡汇总信息、准贷记卡汇总信息、贷记卡汇总信息、贷款汇总信息、为他人贷款担保汇总信息和信用卡明细信息、贷款明细信息、为他人贷款担保明细信息九个子段。

“旧版本的报告分类没有这么清晰,全是表格和数字代码,每个数字是什么含义,得参照注释才能明白。现在的新版报告则多用文字叙述,客户一看就知道哪些卡有过逾期,哪些还款全部正常。同时,新版报告还预留了资产处置、保证人代偿等信息的展示区域。”银行工作人员表示。此外,其他类似于欠税记录、电信欠费记录等都有可能在将来被整合记录到个人信用报告里。同时,5 年前的不良记录并不是被彻底删除了,“不良记录不再伴随终生的说法不准确。”

(摘自《新闻晚报》)

越南房地产泡沫破灭 房租下跌速度亚洲第一

媒体称越南经济和房地产泡沫已将金融拖得撑不下去了

11 月 27 日,越南总理阮晋勇表示,越南将致力于重组金融体系,尤其是对银行系统的改革。他释放的信号是,越南的经济和房地产泡沫已经将金融拖得撑不下去了。

越南经济有崩盘的迹象。如果回忆一下,2008 年越南有一场金融风波,被认为亚洲金融危机要回来了,但越南没有成为导火索,金融危机没发生。随后,很多人以为没事

了,其实祸根种下了。

现在越南跟印度相似,都是经济增长率狂掉,但通胀却不断升高。11 月份的 CPI 可能比去年同期上涨 7.08%,经济增长率过去是 7%以上,现在则不到 4.8%,可能达不到 5.2%的目标增长率。房地产泡沫终于被引爆了,越南是全亚洲房租下跌最快的国家,下跌的幅度太吓人了,河内的 B 级写字楼的租金最近 3 年下跌了 39%。即使价格跌成这样,也没有吸引有潜力的商家,河内

写字楼出租率今年跌破了 80%。

越南的经济是非常明显的“信贷驱动型”,信贷增长率高得令人咋舌,都怀疑银行有没有资本的约束,最近几年都是以 50%以上的信贷增长来推动经济的。2010-2011 年越南政府不断调高利率来冷却信贷狂潮,但力度不够。非常大的比例贷款流向了房地产领域,越南房子建得非常多,经常出现“今年建的房子是去年和前年的总和”。大量的钱砸向房地产,截至 8 月 31 日,房地

产贷款达到了 97 亿美元 (203 万越南盾),占 GDP10%。在房地产泡沫破灭后,银行的坏账几乎日新月异,官方公布的数字是 6.6%,惠誉国际认为这个数字仅仅是真实坏账的 1/3。

越南通胀不断走高、经济率下行、地产造成的坏账大幅度上升,买单年代正在走来。越南是“放纵型经济”和“政治面子工程”的结合,而后面的所谓政治改革都是给民众怒火的一种交代,往往缺乏实质内容。随

着情势发展,越南将变得更加危险。

中国人对越南近来的一些理解都是不全面的。越南有一个普遍现象就是“有法不依”,表面工作做得很好,通过各种政治和经济改革法律很积极,但遵守法律非常差。是“法制积极、法治消极”的典型。现在看来,不仅越南政府没有宏观管理的纪律,越南的金融业也不遵守规则,它们目前的困境是在意料之中的。

(摘自《21 世纪经济报道》)