

对房产暴利,倾向某种房产商品服务的投资回报率 10%以内属于微利,在 10%—20%之间属于中利,在 30%—50%之间属于重利,而投资回报率在 50%以上属于暴利。

惩治房产暴利罪 保护消费者合法权益

■ 李云龙

一、房地产高暴利严重侵害消费者权益,影响社会稳定

改革开放以后,我国房地产市场才得以发展,由于群众对买房的需求不断增大,使得房价无法很快降下来;此外,由于我们放弃了对楼盘价格的监控,取消了对政府对于房价的管理,使得一些房地产商乘机暴涨房价,以牟取暴利。

据理财周报《3000 中国家庭财富榜》信息,房地产再次成为 2012 年《3000 中国家庭财富榜》的主题。总榜单前 10 名家族富豪中,5 位来自房地产行业,房地产占据半壁江山。总榜单前 15 名中,8 位来自房地产,甚至超过半壁江山。2012 年上述 8 位房地产家族富豪财富总计为 2027.92 亿元。

房地产高暴利必然使得老百姓买房难。城市公民买一套房需还 20 年债务,买房后人民生活困难,贫富差距拉大,影响社会稳定。

二、借鉴国外立法模式,增设房产暴利罪

市场经济发展,很多国家对商品价格的监督建立了法律制度,规定房产商品的成本价格要向消费者报告,在国外,房地产商要向买房者报告所售楼盘的成本价格、每平方米价格情况以及获取利润的情况,要算一本账。如德国商品价格法对于房产商品价格就有规

定:商品要显示公平,在买房前,房地产商就应该向购买者报告清楚,使其买得放心。

还有一些国家建立了房地产供给保障法,对城市房产供给完善保障规划。在保障法中对价格、信息、成本、税收、利润,基本做了规定;对房产商获利进行监督。

当前,我国亟需修改价格法,建立房地产价格监督管理制度。现在物价部门对粮食、食品、医药管理很紧,这些利润不大,而对房产价格不管、不查,放任自由价,就会助长牟取暴利思想。将房价纳入商品价格调控设立最高销售价格,建立并完善经济刑法,对市场经济进行监督管理,完善刑法,增设暴利罪条款,对哄抬房价的暴利行为给予刑事惩罚。

国外在放开房地产市场的同时,完善经济刑法,对房地产市场进行调控,对出现捂盘等哄抬房价的行为进行严厉打击。我国如再不从这方面考虑,房价只会越来越暴涨,大量利润流向个人手中,人民群众是要受其危害的。

在市场经济条件下,我国应加大调控,参考药品监管,建立房地产价格监督管理制度,将房价纳入商品价格调控,设立最高销售价格,从根本上抑制房价。

很多发达国家,建立经济刑法制度,增设暴利罪,惩治牟取暴利行为,抑制高房价。

德国刑法 291 条暴利罪:

(1)利用他人处于困境,缺乏经验,缺乏判断能力或严重的意志薄弱,允诺或给予财产利益,而该财产利与给付或给付的中介显失公平,处 3 年以下有期徒刑或罚金刑。

(2)情节特别严重的处 6 个月以上 10 年以下自由刑,具备下列情形之一的,一般认为情节特别严重:1、行为致他人陷于穷困的;2、以实施本行为职业为业的;3、使自己获得通过汇票获取暴利性财产利益的允诺。

瑞士刑法第 157 条暴利罪:

(1)利用他们的困境、从属性、不知情或判断能力低下,让他人为自己或第三人给付财产利益或允诺给付财产利益,而此等给付或为给付的允诺显失公平的,或者购得具有暴利性质之债权且将其继续转让或索要债款的,处 5 年以下重惩役或罚金刑。

(2)行为人以此为职业的,处 10 年以下重惩役。

奥地利刑法第 155 条“物品暴利罪”:

除第 154 条规定的情形之外,职业性地利用他人的困境、弱智、无经验、缺乏判断能力,让他人向自己或第三人给付物品或为其他给付,允诺或提供自己给付的价值明显不相称的财产利益的,处 3 年以下自由刑;

(1)行为严重损害不特定多数人的利益的,处 6 个月以上 5 年以下自由刑。

(2)暴利性使用转入其手中的此等债权,

处与前款相同之刑罚。

(3)在上述所有情形下,除科处自由刑外均可同时并科 360 单位以下日额的罚金刑。

房地产开发商利用他人在困境当中判断能力低下,趁机哄抬物价“牟取暴利”,就已经构成暴利犯罪,应当给予处罚。

三、应该如何界定暴利罪?

1. 暴利的概念

“暴利”一词在《现代汉语词典》中的解释为:“用不正当的手段在短时间内获得的巨大利润”,而经济学上有人将“暴利”称之为“超额利润”。从法律上讲,暴利就是经营者采取价格欺诈和价格垄断等非法手段,牟取高于平均利润,严重超过消费者购买力的各种不正当行为。房产暴利的概念可定义为:房地产商经营违反公平交易原则,利用他人困境,急需,给付的房产的价值明显不相称,超过法律法规所允许的合理限度的超额利润,使消费者的权益受到极大的侵害。

如果某种商品或服务的投资回报率在 10%以内,属微利;在 10%—20%之间,属中利;在 30%—50%之间,属重利;在 50%上,则属暴利。

刑法增设暴利罪,还处于一个设想阶段。具体获利多少才构成暴利犯罪?我认为,除去买地成本、建筑成本以及国家的税收,开发商获得的利润不能超过 15%。比如说某套房子

的成本加税收是 2000 元/平方米出售。那么开发商可以再进行加价 15%,商品房出售价只能 2300 元/平方米。超过获得 50%重利,就应以暴利罪惩治。

2. 房地产暴利罪立案标准

首先有关部门要求颁布行政法规,专门针对暴利行为制订《制止牟取暴利的规定》,意在维护市场经济秩序,保护消费者合法权益,打击暴利违法行为。在行政规定上,对商品房同一地域,同一时间,相同规格作出符合市场房价标准,对平均的利润率、平均的建筑成本、合理利润等,作出统一标准规定。对于超额暴利标准作出规定。对房产暴利,倾向某种房产商品服务的投资回报率 10%以内属于微利,在 10%—20%之间属于中利,在 30%—50%之间属于重利,而投资回报率在 50%以上属于暴利。对于利用他人困难、急需,销售显示不公平房产,使买房人处于非常困难中,对于这种严重侵犯消费者合法权益,干扰社会主义经济秩序,依照房产暴利罪惩治。

对于获得暴利经营商,首先由行政部门或物价部门及城建部门给予行政处罚。如没有造成消费者严重困难,一般由行政部门处罚即可;如造成消费者合法权益损失重大的,要按暴利罪进行处罚。(作者系江西省犯罪学研究会会长,刑法教授,犯罪学教授,江西云龙律师事务所主任,一级律师)

关于加快如皋软件和信息产业发展的思考

■ 如皋市高明镇政府 吴为

一、如皋软件和信息产业发展的基础优势

独特的区位优势。如皋地处长三角核心位置,是承南启北、通江达海的重要枢纽。境内拥有沿海高速、宁通高速、江海高速等 3 条高速;新长铁路、宁启铁路穿境而过,沪通城际铁路即将开工建设,建成后如皋市到上海仅需 30 分钟。由如皋通过苏通大桥抵达上海虹桥机场,通过崇启大桥抵达浦东机场车程分别为 1.5 小时和 2 小时;拥有长江岸线 48 公里,如皋港是国家一类对外开放口岸。区位优势突出,交通方便快捷、物流成本低廉,让如皋成为软件和信息服务业发展的理想地区。

扎实的工业基础。经过多年的发展,如皋已形成了以船舶海工及配套、新能源汽车及零部件、石油及精细化工为支柱产业,高端装备制造、新能源、新医药等新兴产业,机械冶金、纺织服装、新型建材和食品加工为传统产业的新型工业化体系。船舶海工及配套产业龙头企业裕盛重工是国家级造船基地,目前手持订单中国首位、全球前列,年应税销售额超百亿元,带动发展船舶及配套企业近百家。完备的工业产业体系雄厚的工业企业实力,为软件和信息服务业发展奠定了坚实基础,提供了广阔的合作空间。

完善的产业载体。如皋市高度重视软件和信息服务业的发展,在城市黄金地段安排 8 平方公里规划建设软件和服务外包产业园,其中占地 0.6 平方公里,建筑面积 58 万平方米的核心起步区已基本建成,软件研发大楼、总部经济大楼、人才公寓等基础设施配套完善,目前已引进软件和信息服务企业 176 家,从业人员 4000 多人,2011 年服务外包执行额达 3.2 亿元,先后被评为省级软件园、省十大文化创意产业园和国家级科技孵化器,2012 年又获批准建省级高新技术产业开发区,为软件和信息服务业发展提供了良好的载体平台。

优越的政策环境。近年来,如皋市将软件和信息服务业发展作为优化产业结构、加快转型升级的重要举措,先后出台了一系列政策文件,设立了财政专项扶持资金,对软件和信息服务企业从房租、税收、资质认证、人才引进和培训、品牌建设等方面给予优惠扶持和奖励补贴,对新落户的软件和信息服务企业参照工业用地标准给予价格优惠,凡涉及到本市范围的所有行政性

随着经济社会的持续快速发展,新型工业化和信息化的加快融合,软件和信息服务业的重要性日益显现。“十二五”是加快转变发展方式、推动经济转型升级的关键时期,软件和信息服务业将迎来更为广阔的发展空间。作为长三角快速崛起的一座新兴城市,如皋发展软件和信息服务业具备着十分良好的基础和条件。

收费一律免收,对符合条件的软件和信息服务企业在规定时间内给予税收地方留成部分的适当奖励,对高层次创新创业人才在住房、子女入学等方面给予优惠政策,全力营造软件和信息服务业发展的良好环境。

二、如皋软件和信息产业发展存在的问题

产业层次有待进一步提升。从产业结构来看,通信传输业所占的比重较大,软件开发服务、信息服务外包、动漫研发服务、文化创意设计服务等所占比重相对较低。从产业产品来看,现有的软件产品大多还处于产业链低端,中高端产品较少,特别是欠缺与主导产业转型相关联、具有带动作用的优势产品和高端产品。从产业竞争力来看,软件产业整体规模偏小,缺乏知名的大型软件企业和软件品牌,产业综合竞争力还不够强。

企业规模有待进一步扩大。与南京、苏州、无锡等软件和信息服务业发达地区相比,企业数量和规模还有非常大的差距。而且绝大多数都是做硬件设备销售和简单的系统集成业务,真正具备一定技术研发实力和市场推广能力的企业还不多。由于企业规模普遍较小,从而无法形成区域内人才、市场、技术等方面的良性循环,导致人才留不住、市场打不开、技术上不去。同时,

本地市场对软件企业、软件产品认可度不高,软件产业与地方主导产业、传统产业对接度不高。

软件人才有待进一步引进。造成企业综合实力薄弱的根本原因是软件技术人才缺乏。无论专业技术人才,还是管理人才,都难以适应软件和信息服务业发展的需要,尤其是行业领军人才、高层次软件研发人才匮乏成为如皋发展软件和信息服务业的瓶颈。由于软件和信息服务业起步晚,城市的总体发达程度不如南京、无锡等地,给予软件人才的成长和发展机会也相对较小,造成对软件人才的吸引力有限,引进人才难、留住人才难。

三、加快如皋软件和信息产业发展的几点对策

以科学规划为龙头,进一步提升产业发展层次。一是明确发展目标。以建设国家级软件园为中心,“十二五”末培育和引进信息和软件服务业企业 500 家,销售收入 200 亿元,成为上海服务外包转包基地、苏中地区服务外包领军城市、知名软件开发及呼叫基地。二是调整产业结构。加快发展系统操作服务和技术支持管理服务、研发设计、工业设计、游戏动漫与创意设计服务,数据处理、呼叫中心、采购、会计、审计等服务外包项目,积极发展网络教育、网络文化、数字娱乐、网上购物、网络搜索、网络安全等互联网增值服务,培育辐射力强的信息服务新业态,大力发展艺术品设计、动漫、网络游戏等数字内容产业。三是优化产业布局。建设以如皋软件园、宝林服务外包示范区、裕盛服务外包功能区、如城镇服务外包集聚区为代表的“一园三区”,打造布局合理、分工明确、重点突出的软件和信息服务示范区。

以培优扶强为重点,进一步壮大产业发展规模。一是实施招大引强战略。积极引进与如皋产业关联度大的国内外大型软件知名企业,发挥其引领、带动、示范作用,促进全市整体软件产业竞争力的提升。二是鼓励企业自主创新。培育自主知识产权软件产品群,支持软件和信息服务企业参与“两化”融合示范工程,大力推广具有自主知识产权的软件和信息服务产品。支持企业承担国家科技重大专项,鼓励企业加大研发投入。三是重点扶持骨干企业。选择一批成长性好、有一定规模、具有发展前景的软件和信息服务业企业,通过政策扶持,打造一批具有国际竞争力、引领产业发展的创新型龙头骨干企业,带动其他中小型软

件企业快速成长、壮大。

以园区建设为载体,进一步打造产业发展平台。将如皋科技城建设作为软件和信息服务业发展的主要载体,规划为软件园、服务外包园、科技孵化园,以发展软件开发、服务外包、科技孵化等相关产业为重点,努力建成适合软件产业发展,具备完整产学研产业链、商住办公各项功能齐全的现代化软件园区,规划建设 2—3 个硕士、博士联合培养点,1 个博士后流动站,以及 5—6 个专业技术人才培训机构。在推进园区建设的同时,加快建设软件创意人才生活配套设施,打造集工作、生活、商务、休闲于一体的人性化“软件社区”。

以科技人才为支撑,进一步加强产业队伍建设。一是加大人才引进力度。加大引进软件信息、物流管理、服务外包、文化创意等现代服务业高级人才,特别是行业领军人才和团队,对人才在研发经费、住房补贴、家庭随迁、子女入学等方面提供优惠政策,力求集聚更多的领军人才、高端人才。二是加强人才培养。依托我市职业培训教育机构,加快服务业紧缺人才的培养,努力培养高素质的服务业专业人才和复合型人才。鼓励软件企业开展软件人才实训,在软件园区区内开辟专门的场所提供教学场所、实验设备和配套网络、生活条件。三是创新产学研合作机制。加强与省内外高校、科研机构和合作机构的合作,通过课程植入、订单式人才培养、项目合作研发、项目委托研发、项目成果孵化、支持师生到园区创业等方式开展工作。

以政策扶持为保障,进一步优化产业发展环境。一是加大财政资金投入。建议市财政每年安排软件和信息服务业发展专项资金,重点支持信息服务业各类公共支撑平台和基础数据库建设、关键技术研发以及产业发展急需的集聚基地、信息软件产业重大项目研发、人才培养和引进等,鼓励企业做大做强。二是给予优惠政策支持。在准入条件、土地供给、项目审批、供电、融资服务等方面实行倾斜,对项目建设过程中涉及的行政性规费全免、服务性收费按下限收取。三是优化产业发展环境。做好重大项目跟踪、协调、服务工作,切实改进服务方法,提高行政效能,以主动服务、快捷服务、“一站式”服务,为企业创造优质、高效、低廉的商务环境。加强软件和信息服务业内部建设,推行行业自律,规范服务业市场秩序,积极营造公平、公正、公开的竞争氛围。

好,定位明确助推其取得成功。

此外,专家指出,《泰囧》给中小投资电影打了一针强心剂。《泰囧》的成功表明,现在观众更看重的是影片内容而不是演员阵容,这对电影投资人在题材选择的拓宽上是一个比较好的启示。

(《证券时报网》)



行业观察

银监会官员：中国银行业高盈利现象不可持续

“银行的高盈利可能只是阶段性的,而且从未来改革方向来说,可以说是不可持续的。”谈及坊间对银行业“暴利”的议论,中国银监会副主席王兆星近日在北京如是回应。

王兆星是在 1 月 12 日开幕的第十一届中国企业发展高层论坛上作上述表示的。作为一度“困扰”银行业的两个热点话题,高于社会平均程度的盈利水平与乱收费现象,在刚刚过去的两年中格外受人关注。

一个耐人寻味的细节是,论坛上,当一位提问者就一则传闻向王兆星发问时,现场响起一片会意的掌声。该传闻称,上市公司中银行类企业盈利占总盈利的半数之多,提问者——一位自称历任三届全国政协委员的与会企业代表就此询问王兆星的看法,并进而发问:“银监会将拿出何种措施促使银行反哺实体经济?”

“银行不应该也不可能通过过多占有企业的盈利增加自身的盈利,”王兆星如是回答,“银行与企业是互利共赢的伙伴关系。”

但王兆星同时坦陈,银行业确实有段时期“衍生利益增长较快、盈利水平比较高”,而这主要得益于过去几年贷款 20%以上的高速增长以及“半管制”状态下的中国利率,这给银行提供了较高的利差,造就了一段时期内银行高盈利现象。

“众所周知,贷款不可能永远保持高速增长,而利率市场化的改革也是大势所趋。与此同时,融资方式也越来越多,这些因素都必然会压缩银行的盈利空间。”王兆星据此认为,银行高盈利“不可持续”。

事实上,自 2012 年下半年以来,随着官方相关调整政策的陆续出台及前述因素的逐渐显现,银行业盈利已出现较为明显的下降。“银行自身也面临越来越大的压力。”王兆星称,“只有持续不断地优化结构、金融创新,才能扩大自己的利润空间。”

对于银行业不时出现的乱收费现象,王兆星再次亮出“红牌”。“我们鼓励银行业务多元化,鼓励业务创新,但我们一定不会鼓励乱收费!”他强调。(《中国新闻网》)

热 视 点

《泰囧》票房屡创纪录

《人再囧途之泰囧》官方披露,截至 2013 年 1 月 1 日 15 时,该片成为首部票房超 10 亿元的华语影片,也成为内地电影市场 2012 年度票房冠军。

据《劳动报》报道,《泰囧》在元旦当天迈入 10 亿大关,一举超越《泰坦尼克号 3D》上升至国内票房榜单的第三位,前两名

分别是《阿凡达》和《变形金刚 3》。

据证券时报报道,光线传媒一内部人士向记者透露,《泰囧》一片的收入上,片方与院线的分账比例为 43%-51%,且公司占该片分账后的权益约为 90%。据此计算,光线传媒的票房分账收入超过了 3.87 亿元。

国泰君安表示,《泰囧》票房超过了分

析师前期预测的 10.0 亿元,其排片比率高达 33.2%,未出现衰减迹象,仍位居第一位,故上周《泰囧》总票房预测至 12.0 亿元。

一部制作成本 3000 万元的小成本电影为何这么火?如何看待这一文化现象?据重庆日报报道,对此,专家认为,满足了观众“快乐”需求为泰囧的最大亮点,而档期