

产权交易资讯

PROPERTY TRANSACTIONS

协办:重庆联合产权交易所

独家运营:重庆华融财经文化发展有限公司

执行主编:王新建

责编:邓梅 编辑:林荫 赵飘飘 版式:叶友平

第19期(总019期) 2014年3月18日 星期二 甲午年 二月十八

国土部确定 不动产登记 试点城市

董映朝

日前,国土资源部部长姜大明在两会期间接受记者采访时表示,今年要建立不动产部际联席会议,编制统一调剂,6月出台《不动产统一登记条例》。

国土资源部副部长徐德明介绍,目前国土部对不动产登记工作的推进进行了规划,将成立协调委员会,由国土资源部牵头,将相关部门集合到一起协调解决重大问题,并成立不动产登记局,建立不动产登记平台和网络登记平台。

试点城市确定

据记者调查了解,国土部已选择了南京、宁波、郑州等几个城市作为试点,并列入政府工作计划。

“住房财产登记肯定是不动产登记中的重要部分,我们先期启动的也主要是这一部分”,一试点城市国土局官员对记者表示,“住房登记只是不动产登记的一小部分,此外需进行登记的还有土地、林地、海域等。”

去年11月,国务院常务会议决定,将分散在多个部门的不动产登记职责整合由国土部承担。不过,国务院同时规定,行业管理和不动产交易监管等职责继续由相关部门承担。这也意味着,虽然国土部将负责指导房屋登记,但对交易进行监管的职责还是由住建部门来负责。

“《不动产统一登记条例》出台后,手握多套房的业主一般会先考虑未来持有成本是否会增加,如果后期对持有套房源的业主征税,那业主将抛出多余的房子。因此,二手房供给量会相应增加。”中国房地产学会副会长陈国强表示。

“从目前来看,房产税的试点并不成功,因此即便实行不动产统一登记,房产税等相关税收政策也未必会上马。”陈国强说。

将解决空置难题?

业内人士分析,不动产统一登记一旦实行,住宅空置率将有权威数据。

此前,无论是国家统计局还是国土部门都没有公布过空置房数据。全国性数据近几年只出现过一次,即2010年国家电网公司在全国660个城市的调查显示,有高达6540万套住宅电表连续6个月读数为零。

据悉,北京楼市的空置率一直处在较高水平,且该数据仍在上升。“北京的空置房主要来源于投资性二手房和投资性商品房,投资业主无意经营,进而空置。”链家地产置业顾问告诉记者,“这两种情况既是空置房的主要来源,也是当前北京剩余租赁房源中难以盘活的一类。”

但政府似乎对“空置房”显得“有心无力”。事实上,此前北京市也曾经试图查清全市的住宅空置情况。按照北京市住建委的要求,统计由各小区的物业公司入户执行,闲置住房的判断标准是该套住房办理入住手续后一直无人居住,或最近连续半年无人居住。尽管这一统计方案当时就已经表明“数据只限内部使用,不得对外公开”,但据记者了解,这项工作最终还是不了了之。

“实际上,政府主管部门也了解空置房对市场的影响,北京市房协一位负责人对记者表示,“但对于空置的概念,各界目前也没有统一,这也影响了这方面数据的调查和统计,如果不动产统一登记在全国范围内展开,这对摸清住房空置情况是有利的。”

昆明泛亚联合产权交易所有限公司

地址:云南省昆明市西山区滇池路208号

电话:0871-8419997 转 6100/6102/6300/6303

传真:0871-8409997 网址:www.fycqjy.com

企业家代表聚焦混合所有制改革

钟能

继十八届三中全会提出“积极发展混合所有制经济”后,今年的《政府工作报告》又对其进行了详细阐述,明确提出建立健全现代企业制度和公司法人治理结构,制定非国有资本参与中央企业投资项目的办法,在金融、石油、电力、铁路、电信、资源开发、公用事业等领域,向非国有资本推出一批投资项目。

混合所有制并非新鲜事物,但自上而下的政治推动力让它拥有了前所未有的巨大想象空间。两会前夕,中石化率先尝试混合制改革,引发舆论高度关注;两会期间,混合所有制改革的话题不可避免地继续升温,成为代表委员们热议的对象;可以预见,两会之后,混合所有制破题者还将陆续出现。

首先做好顶层设计

全国人大代表、中国平煤神马集团董事长、党委书记梁铁山

从2004年与河南省最大民企天瑞集团合作算起,中国平煤神马集团已与40多家央企、世界500强企业和民营企业签署了战略合作协议,实现了股权多元化和国有资产保值增值。10年间,集团营业收入从不足百亿元跃升至1400亿元,营业收入的2/3来自混合所有制企业,在发展混合所有制经济上可谓“走得早,力度大,效果好”。目前,集团旗下拥有平煤股份、神马股份和新大新材三家上市公司,已发展成为河南省两家营业收入、资产总额“双千亿”企业之一。

梁铁山认为,企业搞好混合所有制,首先要做好顶层设计。企业应结合国家政策要求,做好内部改革的战略规划,充分释放改革红利。其次,还要勇敢改革“深水区”。坚持市场化原则,发挥市场在资源配置中的决定性作用。再次,应健全完善现代企业制度,建立协调运转、有效制衡的法人治理结构,实现所有权和经营权的分离,建立有效的激励机制等,激发企业创新发展的内生动力。

从企业治理层面推进国企改革

全国政协委员、中国电力投资集团公司总经理陆启洲

陆启洲指出,混合所有制的目的是引进社会资本,不能国有资本一家独大。混合所有制改革不能等同国有企业改革,它只是国有企业改革的一个方面,是国有资本优化配置的一个方面。即国有资本在哪配置是最有效的、最需要的。这首先是一个顶层的资本配置,混合所有制是解决这方面问题的一个方法,而非全部。

陆启洲认为,国企改革的第二个层次是

全国人大代表、西南证券董事长崔坚—— 区域股权交易市场建设不可忽视



王小牧 姜业庆

“无论是发展多层次的资本市场,还是化解中小企业融资难的问题,都可以在区域股权交易市场中找到答案”,从重庆市国资委主任的位置上来到西南证券担任董事长也就一年左右的时间,但善于实干创新的崔坚用其重庆的实践告诉记者,政府应

两会圆满落幕。两会前夕,中石化率先尝试混合制改革,引发舆论高度关注;两会期间,混合所有制改革的话题不可避免地继续升温,成为代表委员们热议的对象;可以预见,两会之后,混合所有制破题者还将陆续出现。



中国平煤神马集团董事长、党委书记梁铁山



中石化董事长傅成玉



中国电力投资集团公司总经理陆启洲

公司治理层面。既然是企业,就不应该谈什么行政级别,要当企业来治理,这对民营企业同样适用。将来大量民营企业也将是混合所有制,也会遇到公司治理问题,例如为什么民营企业规模小的时候治理得很好,规模大的时候反而不好了呢,这就是公司治理的问题。公司治理不是国企特有的,但国企要做,因为要去行政化。

第三是国有企业特有的问题,即人才问题。众所周知,国有企业集中了大量人才,但在调动人力积极性方面做得不如民企。这就需要国企用工、分配、激励机制市场化,中高层管理人员要能上能下,员工要能进能出。

民资参股中石化 不存在比例限制

全国政协委员、中石化董事长傅成玉
政府职能转变会带来国有企业的深刻变化。过去强调的“国有资产保值增值”既对又不完整。资产的保值增值是对的,账面的资产价值在增加,但这个资产是不是好资产,能不能实现价值,没人知道。

傅成玉指出,国企现在缺一个灵活的经营管理和决策机制。“民营资本缺什么?缺一个更大规模的资本,然后共同发展。中石化从2011年开始做准备,2012年把存续企业40万人进行了重组,2012年重组完了,2013就有一个公司在香港上市,8家企业重组上市了。”傅成玉说,“民营企业的资本进来,解决的不是资本问题,从本质上说,我们需要的不是

要不是资本,而是机制。”

因此,企业经营思维、思维方式都要变,中石化把销售企业拿出来进行混合所有制,本质上就是要把资产变得更优质,创造更大生产力,同时解决整体经营管理体制不到位的问题。

傅成玉强调,对于民资参股,中石化没有所谓的比例限制,取决于资金情况。“现在也别再说民营企业,也别谈社会资本,也别谈外资,所有的股东同股同权,不能说你有多大股份,你有多大的说话权益,这是市场规则。所有股东的利益都要保护,任何人都是一个价,不可能你跟我谈,咱俩谈得好点,我给你一个价格。我们的改革是系统和整体推进的,不是单独的。将来董事会都要完全市场化。”

让民资愿意来、进得来

全国政协委员、中国(私)营经济研究会会长庄聪生

国企资产少则几百亿,多则上千亿,民企大多规模较小,如何让“大个子”国企与“小个子”民企在同一平台合作,就成为必须要解决的问题之一,“好比让姚明和一个十多岁的小孩打篮球,是没法玩起来的”。

庄聪生认为,发展混合所有制经济要研究和解决怎么样让民间资本愿意来、进得来的问题,必须明确民企进入垄断行业的时间和路线图,制定进入的实施细则和办法。特别是当前要在金融、石油、电力等国有资本相对集中的领域,尽快向民间资本推出一批实

实在的项目,进一步拓宽民间资本发展的空间。大型国企发展混合所有制要分层次、类型,通过子公司或分公司与民企合作,寻找结合点和切入点,这样才能“门当户对”,实现真正融合,让混合所有制经济焕发出旺盛活力。

不能穿新鞋走老路

全国政协委员、天津庆达投资集团董事长孙太利

发展混合所有制经济,不能穿新鞋走老路,重在按照市场原则,用市场的力量优化资源配置。形成国企、民企、外企等各种所有制,在权利平等、机会平等、规则平等环境中科学整合,产生出1+1>2的效果。

孙太利指出,政府应清理、废除不利于混合所有制经济发展的规章、制度。要发挥国企大、民企活、外企强的优势,引导企业将内部和外部的生产要素重新整合,使国有资本保值增值,非国有资本发挥更大效用。

同时,政府应优化促进混合所有制经济发展的产权交易市场,要使特许经营权、预期收益权、知识产权、债权等权益,通过产权市场进行交易。

混合所有制企业在企业的股权结构设置方面,应健全归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度。

国企与民企的整合,必须以市场为导向,尊重产品市场、产品资源、产品工艺的自然属性。

胶州农民有了自己的产权交易中心

林伟萍

“农民来我们产权交易中心进行交易,将有效避免农民私下交易过程中法律不完善,价格不合理等问题。”近日,山东省胶州市农村产权交易中心相关负责人在接受记者采访时说。据了解,位于胶州市莱州路上的农村产权交易中心是青岛首个镇级农村产权交易中心,目前仅为辖区村庄提供集体资产资源转让和农民承包土地使用权两项业务。

该产权交易中心相关负责人告诉记者,该产权交易中心筹建于2013年11月份,参照北京、武汉等地的农村产权交易中心运营模式来建设,目前仍处于摸索阶段。仅为辖区村庄提供集体资产资源转让和农民承包土地使用权两项业务,不过,将来还能为村民们提供农村股权交易、农业机械、农忙工具等实物转让平台。据了解,自该产权交易中心今年成立以来,已经累计成交25宗产权交易,成交额达18万元。“这25宗交易都是集体资产资源转让业务,农民承包土地使用权业务尚未有交易。”该负责人说。

今年各区市要建立起区(市)、镇(街道)两级农村产权流转交易平台,完善产权流转配套政策。据了解,农村产权交易平台重点开展

农村土地经营权、“四荒地”使用权、农村集体林地使用权和林木所有权流转交易,并根据发展需要,不断扩大交易品种。

说起产权交易中心对农民的意义,该负责人介绍说,“比起以前村里农民自己私下交易,我们产权交易中心会使交易双方的程序更加规范和完善,也让交易有了法律保护,同时,通过竞价交易和第三方机构评估的方式,让参与交易的村集体或者农民的出让产权定价更合理,收入相应地会有所增加。”同时他表示,农村产权交易中心类似于城市里常见的产权交易中心,所不同的是,他们服务的主体是农民。

据介绍,胶州市农村集体资产产权制度改革推行至今已经取得一定的成绩。截至目前,崂山区、黄岛区、城阳区已有36个村(居)完成产权改革任务,量化资产总额达21亿元,有5.9万个社员成为股东,累计获得股份分红4.9亿元,去年社员股东分配红利达1.2亿元,增加了农民财产性收入。

今年,胶州市将继续探索实行土地经营权登记颁证制度,对通过农村产权交易平台流转的土地,经营方可向所在区市政府申请登记,颁发经营权证,推进土地经营权抵押融资工作。