

产权交易资讯

PROPERTY TRANSACTIONS

协办:重庆联合产权交易所

独家运营:重庆华融财讯文化传媒有限公司

执行主编:王新建

责编:邓梅 编辑:林荫 赵飘飘 版式:叶友平

第 25 期(总 025 期) 2014 年 6 月 10 日 星期二 甲午年 五月十三

我国公共资源交易平台方案公布

董芳

国家发改委日前发布《关于整合建立统一规范的公共资源交易平台的方案(征求意见稿)》(下称“方案”),计划明年初步形成省、市级统一规范的公共资源交易平台体系。

国家发改委将牵头会同工信部、财政部、国土资源部、住房城乡建设部、交通运输部、水利部、商务部、国资委、税务总局、国家铁路局、民航局等部门成立整合建立统一规范的公共资源交易平台部际联席会议,负责统筹协调和协调全国公共资源交易平台整合规范工作。

方案提出,整合工程建设项目招标投标、土地使用权和矿业权出让、国有产权交易、政府采购等平台,建立统一规范的公共资源交易平台,有利于加快政府职能转变;有利于完善公共资源市场配置机制;有利于实现公共资源交易全流程透明化管理,约束和规范权力运行。

方案提出的总体目标是,2015 年底前,各省、自治区、直辖市人民政府公共资源交易平台整合建设工作全面展开,省、市级统一规范的公共资源交易平台基本目录,统一工程建设项目招标投标、土地使用权和矿业权出让、国有产权交易、政府采购等各领域交易规则和流程,统一集中共享的信息系统标准化体系,统一专家分类标准和专家资源共享机制,统一公共资源交易平台服务标准。

平台应该具有五大功能:一是全流程电子化交易服务功能;二是信息资源集中共享服务功能;三是行政监督支撑服务功能;四是专家资源服务功能;五是必要场所设施服务功能。

根据方案披露的数据,按省市县三级初步统计,全国目前约有集中的公共资源交易有形市场 1203 个,工程建设项目招投标、土地使用权和矿业权出让、国有产权交易、政府采购等各类单项交易有形市场 2794 个。目前仍突出存在“交易规则不统一”、“地方保护和行业分割”、“管办不分”、“交易不透明”、“乱收费”、“权钱交易”等问题。因此,亟须建立统一规范的公共资源交易平台。

方案要求,在中央层面,将统筹规划公共资源交易制度和标准体系建设。统一全国公共资源交易项目基本目录,统一工程建设项目招标投标、土地使用权和矿业权出让、国有产权交易、政府采购等领域交易规则和流程,统一集中共享的信息系统标准化体系,统一专家分类标准和专家资源共享机制,统一公共资源交易平台服务标准。

根据工程建设项目招投标、土地使用权和矿业权出让竞争性交易、国有产权交易、政府采购等法律法规和交易特点,制定发布全国分类统一的交易流程和标准规范,统一注册登记、信息发布、专家抽取、专家评审、竞价交易、评标公示、结果公告等。

方案并提出,要加快建立全国共享市场信息数据库和验证互认机制,加快国家、省、市信息服务系统的互联互通。逐步实现公共资源交易全流程电子化。

凡是政府建设的公共资源交易服务场所原则上不得向交易方收取费用。实行收费的,必须报请省级价格主管部门按照成本统一核定交易服务收费标准,并向社会公布。

此次方案发布,是根据去年 3 月 28 日《国务院办公厅关于实施<国务院机构改革和职能转变方案>任务分工的通知》的总体部署安排的。

该通知明确了各项任务要求和分工,规定了时间节点,彰显了加快建设人民满意的服务型政府的指向。在要求 2014 年完成的 28 项任务中,第七项任务即为:整合建立统一规范的公共资源交易平台,有关部门在职责范围内加强监督管理。并明确在 2014 年 6 月底前提出方案。

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

资产评估法,在争议中期待三审

韩洁

专业、小众、高门槛,这是很多人对资产评估行业的第一印象,但就是这样一个不为人熟知的高端现代服务业,其首部行业大法的起草过程却引发社会广泛关注。

去年 8 月《资产评估法》草案二审后,一个月内面向社会公开征求到的意见高达 32642 条,这一数量居去年向社会公开征求意见的法案前列。而且,过去近一年来,围绕《资产评估法》的争论一直不断。

《资产评估法》缘何如此受关注?诸多争议说明了什么?法案何时有望出台?记者采访了多位业内人士和专家。

首部行业大法将填补空白

“我国资产评估立法时机已成熟,出台法律迫在眉睫。”中联资产评估集团董事长王子林对记者说。

1991 年 11 月 16 日,国务院颁布《国有资产评估管理办法》,这是我国第一部亦是唯一一部针对评估而专门颁布的行政法规,但该法规侧重于处置国有资产的评估规范,无法满足市场经济发展对于评估立法的要求。

注册会计师、律师、资产评估都是重要的智力型服务业。目前注册会计师和律师行业都有全国性的统一法律,而资产评估行业至今没有一部系统性、管全局的专门法律。

随着市场经济的发展,大到国有企业改制、企业股票上市、跨国兼并、企业品牌评估,小到百姓日常生活中的融资贷款抵押、房屋拆迁补偿、农地占用补偿、果园、农机具等作价变卖、珠宝首饰鉴定估价……资产评估对我们经济社会影响越来越大。

“如果没有一部行业大法来约束市场各利益主体,低水准机构低价承揽市场、虚假评估等各种违规违纪行为势必影响行业健康发展。”中国人民大学商学院资产评估项目主任俞明轩表示,《资产评估法》的出台不仅赋予行业应有的法律地位,也将使行业发展更加法治化、标准化和规范化。

国土部明令禁止以土地换项目

范辉

经营性用地应当以招标采购挂牌的方式确定土地使用者和土地价格,各类有偿使用的土地供应不得低于国家规定的用地最低价标准。禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

国土资源部最新发布的《节约集约利用土地规定》规定,各地禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

日前,国土资源部部长姜大明签署国土资源部第 61 号令,发布《节约集约利用土地



● 中联资产评估集团董事长王子林

“五龙治水”背后的部门之争

2006 年成立草案起草组、2012 年 2 月提交全国人大常委会首次审议 2013 年 8 月提交二审,《资产评估法》草案历时十年,三届全国人大常委会,几十次修改完善,酝酿多年,但迟迟难出台。其根源在于“多头管理”局面难以打破。

“为什么二审稿会收到如此多的征求意见,在于草案触动的利益比较深,争议背后是各部门权益之争。法律维护的是全体人民的利益,而不能只代表部分专业和局部利益。”俞明轩说。

目前,我国开展的资产评估服务主要涉及综合资产评估、房地产估价、土地估价、矿业权评估、旧机动车鉴定估价和保险公估单项资产评估等六大类专业,但分别由财政部、住房和城乡建设部、国土资源部、商务部和保监会等五部门管理,俗称“五龙治水”。

“五龙治水”,带来了市场的严重分割。举例而言,对企业价值进行整体评估,本可请一家机构完成,但因为资产、土地、矿业权等评估业务归属不同而需请三家机构,付几份评估费,加大了市场交易成本,增加了评



● 中国人民大学商学院资产评估项目主任俞明轩

估委托人的负担,与市场需求不相适应。

“按部门划分执业资格的管理,是我国执业资格管理的初始探索,由于行业管理色彩浓厚,人为造成评估业务市场的分割,增加了政府管理成本,降低了监管效率,严重限制了行业做大做强。”中通诚资产评估有限公司董事长刘公勤说。

在业内看来,为打破部门分割,二审稿提出了“统分结合”的改革思路,体现了新一届政府“简政放权”的改革思想。即在行政管理上由国务院建立资产评估行业管理协调配合机制,负责协调和指导行业发展,逐步取消评估机构的设立许可,同时尊重各个不同专业的现状,加强行业协会管理力度。这一改革因触动一些部门利益,势必阻力重重,错综复杂。

“长远看,资产评估行业发展应转向以行业自律为主,减少不该有的行政职能和行政色彩,行业协会与政府行政主管部门彻底脱钩。”俞明轩说。

列入今年立法任务 盼尽早启动三审

20 多年来,伴随经济发展,我国资产评



● 中通诚资产评估有限公司董事长刘公勤

估行业在国企改革、服务资本市场发展、解决财产纠纷等诸多方面发挥了积极作用,扮演着“市场经济润滑剂”的角色。

然而,由于社会认知度低,委托方使用差异,没有上位法保障,不可避免有一些评估结果遭到社会质疑。

目前,制定《资产评估法》已列入今年全国人大常委会立法工作计划。多位业内人士表示,希望尽早启动该草案的三审,推动法律早日出台。

《资产评估法》确立评估行业法律地位的同时,也明确了从业人员的法律责任。王子林建议,二审稿应在法律责任上进一步规范,如对无资格执业情况,应加重处罚;对民事赔偿责任,避免界定得过于宽泛,以期推动行业健康发展。

针对行业的一些乱象,专家建议,未来的三审稿还应突出强调防止评估行业的暗箱操作,对违规违纪行为从严管理,提高违法成本。

“与国外相比,我国资产评估行业起步较晚,期盼行业大法早日出台,将整个行业凝聚在一起,形成拳头,增强行业的市场竞争力。”王子林说。

今年 9 月 1 日起实施

挂牌的方式确定土地使用者和土地价格,各类有偿使用的土地供应不得低于国家规定的用地最低价标准。针对实践中创造的工业用地新方式,《规定》明确,市、县国土资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高年限内实行缩短出让年期等方式出让土地。禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

该规定鼓励土地使用者在符合规划的前提下,通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高工业用地土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下,现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的,不再增

收土地价款。对于符合节约集约用地要求、属于国家鼓励产业的工业用地,可以实行差别化的地价政策。另外,分期建设的大中型工业项目,可以预留规划范围,根据建设进度,实行分期供地。

节约用地规定还突出了存量土地的盘活利用。《规定》总结近年来土地整治领域多项改革经验,从农用地整治和建设用地整治两方面提炼节约集约用地的创新做法。对农用地整治,高标准基本农田建设、城镇低效用地再开发和农村建设用地整治、工矿废弃地整治等方面提出了新的要求。

模总计约为 6100 亿元。

据了解,为破解交通产业投融资困局,国家发改委经济研究所做了《交通产业投资基金研究》的课题。课题报告指出,交通产业的资金需求将逐步转向以产业发展基金为主的融资模式,而吸引民间资本进入,培育多元投资主体将是交通产业投融资体制改革突破口。

据悉,我国已经设立了 9 只交通产业投资基金,涉及航运、铁路、港口、船舶等投资领域。但从其运作上来看,真正意义的交通产业投资基金非常少,融资渠道比较单一,投资重点不清晰,基金的投资吸引力也有待提高,公司制基金管理模式还需完善。

据了解,发改委目前研究的交通产业投资基金是具有引导基金性质的政府性基金,基金总规模达千亿元,主要定位为准公益性的交通设施建设项目提供股权性投资支持,基金的支持重点包括中西部大型交通基础设施建设和发展,支持城市群和城市发展的以轨道交通为主的交通运输体系以及高端化的交通投资发展等,具体投资于收费公路、机场、港口、城际轨道交通等投资规模适中风险可控,并且投资回报确定的项目。



方式亟须创新。

目前我国交通设施的融资模式主要依靠预算内资金、专项资金、社保基金等战略投资者、国债、银行贷款、部分收费资金,实际上形成了以平台债为主体,专项资金为辅的融资体系。

我国现有交通产业专项资金主要用于支持具有公益性的全国性骨干交通基础设施建设、维护和发展,包括铁路建设基金、民航发展基金、港口建设费和船舶港务费、车辆通行费等政府性基金,以及车辆购置税、燃油消费税、船舶吨税等税收收入项目,规