

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:张宇 赵飘飘 版式:叶友平

第 27 期(总 027 期) 2014 年 7 月 8 日 星期二 甲午年 六月十二

北京将启动跨区域碳交易

近日公布的《北京市人民政府关于印发〈北京市碳排放权交易管理办法(试行)〉的通知》,将北京碳排放权交易市场的规则正式以法规的形式固定下来。业内认为,这是北京将正式启动跨区域碳交易进程的标志,意味着北京或将率先联合天津、河北等省市实现区域碳交易。

自近两年碳交易的概念在我国逐渐火爆起来后,建立区域甚至全国性的碳交易市场的呼声也越来越大。此前,国家发改委气候司副司长孙翠华曾向记者明确表示,目前,我国未来计划用约三年的时间建立起全国碳交易市场,今后我国或将不再增加碳交易试点城市,而将以现有 7 个试点城市市场为基础直接扩展至建立全国范围内的市场。在业内看来,这传达出国家下一阶段将着重培育涵盖多个城市的“大碳交易市场”的信号,其中,京津冀很可能是率先成形的范本。不过,之前北京有望先开展跨区域碳交易一直是业内的期待,从未获得市政府相关部门的肯定,本次《办法》的发布相当于给业界甚至天津、河北及周边省市吃了一颗“定心丸”。

目前京津冀乃至整个华北五省实现区域碳交易的难点主要在于如何设定交易总量的设定和平衡各省市配额的分配比例。如果碳交易要实现跨省市交易,首先必须要确保减排的同质性,统一规则发放配额,保证各省市所减排的每一吨碳都是一样的,这样才能形成基本的流通;其次,各地要统一监管和企业报告的标准,形成一致的报告监测核查体系。

(蒋梦惟)

工业用地产权房或可分割转让

近日,国家发改委城市和小城镇改革发展中心副研究员黄跃在《光明日报》上撰文总结国家发改委城市和小城镇改革发展中心调研小组的调研成果,并对各地盘活利用存量建设用地提出政策建议。提到存量建设用地中工业用地的盘活利用方法时,黄跃指出,目前的工业用地出让、使用政策规定,工业用地上的产业用房只能按整栋的方式办理一个房产证,使用者不能进行产权分割,无法进行转让和再开发。建议允许工业用地厂房可分割转让。

业内表示,这种方法改变了此前该类房屋只能整栋拥有一个产权证的局面,可有效为工厂摊薄土地成本和出让压力,但由于此前各地多年都保持原有制度,短时间内调整较难。

黄跃指出,目前的工业用地出让、使用政策规定,工业用地上的产业用房只能按整栋的方式办理一个房产证,使用者不能进行产权分割,无法进行转让和再开发。对此,亚太城市研究会房地产分会会长陈宝存解释称,在这种传统制度约束下,众多工业用地上的产权房只能出让使用权或租给其他企业,而且经常出现四五个企业共同在一个产权证下拥有使用权的情况,这些企业如再出让使用权就会出现权利分割不清的问题。

对于调研小组的建议,陈宝存表示,首先,这将有利于降低改造成本,促进合作开发,因为一家企业自行改造一栋楼成本过高,若是能够寻找合作伙伴共同更新改造,利用效率会大大提高;其次,这也符合家族式企业转型升级的需要,有不少工业用地是一个家庭的几个兄弟合伙买下的,不可分割的规定限制了他们各自的发展;此外,产权可分割符合新兴业态的空间需求,土地再开发与产业转型升级存在紧密关联,而产业转型升级常常伴随着新业态的出现,这些业态有不少介于传统工业制造和商业之间,需要更加灵活的产业空间。“随着企业转型,高新技术企业已经不需要太大面积的工厂厂房了,分割后可为其摊薄厂房使用、购买成本,同时也减轻了产权所有者的转让压力,购买分割产权的企业拥有产权证后也方便出租或急需转让,能够获得稳定的产权。”陈宝存坦言,由于此前的产权模式实施了很多年,短时间内调整规则难度很大,相关部门进行确权等工作的工作量会突然增加很多,还需要对涉及政策进行调整。

(蒋梦惟)

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.fyccjy.com

行业透视

江西南昌提供公共资源交易有益借鉴

公共资源交易领域是腐败行为易发多发的“深水区”。2008 年,江西省成立“省市合一”的江西南昌公共资源交易中心,2013 年共通过工程招标、政府采购、产权交易等方式产生收益 130 亿元。多位专家认为,该实践具有前瞻性,为其他地区公共资源交易提供了有益借鉴。

“一增一减” 全年产生效益 130 亿元

金牛企业集团总公司原为江西省农业厅下属企业,2003 年改制后,企业拖欠职工社保经费及银行债务合计超过 2 亿元。企业管理层与职工关系不断恶化,职工频频到法院起诉。

为偿还债务,2014 年 3 月,金牛企业集团将其持有的亚洲啤酒 18%的股权放到江西南昌公共资源交易中心转让出售。企业预期成交价格为 1 亿元,最终一家外资企业以 2.1 亿多元摘牌。

不仅如此,政府采购、工程建设项目通过中心招标节约大量财政资金。南昌地铁建设中 64 个原总概算为 82.7 亿元的项目,进入中心招标后中标价为 64 亿元,节约资金 18.7 亿余元。

据统计,2013 年江西南昌公共资源交易中心共完成交易项目 5243 项,成交总额达 1498 亿元。全年共通过工程招标、政府采购等方式节约资金 58 亿元,通过土地出让、产权交易等方式增值资金 72 亿元。

“这‘一增一减’,一年下来就产生了近 130 亿元的效益。”江西南昌公共资源交易中心主任董建军说,市场配置资源,不仅让公共资源增收、公共财政节支,还挤压了腐败的空间。

把权力关进笼子 用科技手段防暗箱操作

两次“管办分离”,释放改革红利。2008 年,江西省纪委监察厅、南昌市委市政府将南

江西南昌公共资源交易中心在人、财、物等方面与行政监管部门脱钩,将公共资源交易由从前“领导说了算”变为“市场说了算”。

通过市场配置资源,不仅让公共资源增收、公共财政节支,还挤压了腐败的空间。仅 2013 年一年就产生了近 130 亿元的效益。

昌市原隶属于各个行业主管部门的建设工程承包、政府采购、产权交易、地产交易“四个中心”,建成制统一划归江西南昌公共资源交易中心管理。2013 年 7 月,交易中心与南昌市人民政府管理办公室进行第二次“管办分离”。此后交易中心在人、财、物等方面与行政监管部门脱钩,公共资源交易由从前“领导说了算”变为“市场说了算”。

科技手段贯穿交易全过程,有效防止暗箱操作。首先,建立交易信息网络发布和网上交易竞价系统,杜绝以前故意缩小招标公告范围、变相控制投标人的现象。

其次,建立智能化评标专家电子抽取和门禁系统。专家库由计算机自动拨号、语音通知、密封打印等,只有开标当日才允许专家凭借指纹或身份证进入评标区参与评标。此举有效防止了投标人和供应商、中介机构和专家间进行幕后交易的可能性。



第三,建立完备的电子监察视频监控系統。中心设置了 60 个音视频监控点,对现场进行音视频同步监控。

进一步简政放权增强监督能力

专家学者和基层干部建议,有关地方和部门可借鉴江西南昌公共资源交易中心的实践,从体制改革和机制创新角度出发,加速公共资源交易中心建设。

一是进一步认识公共资源交易中心的重要价值。“公共资源交易中心是新生事物,是地方破除改革阻力的切入点。”专家建议有关部门进一步打破行业垄断,将原隶属于各行业部门的交易平台建成制地纳入统一规范的公共资源交易中心。建议国家层面制定公共资源目录化管理的原则、要求和目标,确保列入目录管理的公共资源交易活动,全部进入

公共资源交易中心进行。

二是进一步提升公共资源交易中心的管理水平。在公共资源交易过程中,只有进一步把人防与技防、内部监督与外部监督结合起来,才能切实提高监督实效。专家们建议有关部门强化公共资源交易中心的激励机制,打造一批职业化、高水平的公共资源交易人才队伍,提升公共资源交易中心管理水平。

三是进一步增强公共资源交易中心的监督能力。建议有关部门赋予中心对中介机构、评标专家和交易相关人员违法违规行为的现场处置和处罚建议权;将中心对公共资源交易活动的见证结论纳入行业管理部门确定中标合法、中标通知书备案的前置条件。监察部门和司法机关应高度重视中心提供的公共资源交易过程中的违法违规线索,更好发挥公共资源交易中心的预防腐败功能。

(任鹏飞 沈洋 张卉)

热点聚焦

社保新规施行,你的缴费金额会增加吗?——解析社保新规四大看点

7 月 1 日,在金融圈里,是个非常特殊的日子,首先是它开启了下半年经济数据的记录旅程,其次是很多新政和新规都选择在这个日子颁布。

比如社会保险,它每年都在 7 月 1 日对现有政策作相应的调整,并进入新的社会保险年度。在过去几天,很多人都收到了人力资源部门发布的社保和公积金基数调整的通知,可是具体怎么调,基数是多少,很多人都不清楚。

看点 1:社保缴费基数变化

社保缴费基数,是指职工在一个社保年度的社会保险缴费基数。它是按照职工上一

年度 1 月至 12 月申报个人所得税的工资、薪金税项的月平均额来进行确定。至于是多少,全国每个市区都不一样。

比如广东深圳,调整之后是按照 5218 元/月的标准计算。但有些地区没有改变,比如江苏,因为该省去年在岗职工平均工资还没公布,所以依旧执行去年的缴费标准。

在广州地区,如果养老保险基数上调,而单位和个人缴费比例不变的话,个人和单位每月需要缴纳的费用就会增加,但另一方面,个人养老账户的累计金额也跟着变多,这意味着退休后能领取的养老金会增加。

看点 2:职工居民养老保险可互换

同样是 7 月 1 日这一天,《城乡养老保险制度衔接暂行办法》正式实施后,城乡居民保险和职工养老保险就可以互换了。

《暂行办法》规定,参保人员达到法定退休年龄年龄后,以是否在职职工养老保险缴费年限满 15 年(含延长缴费至 15 年)为界限,实行双向衔接——满 15 年的可以从城乡居保转入职工养老保险并享受相应的待遇,不满 15 年的可以从职工养老保险转入城乡居保。

这个规定主要是照顾进城务工的农民,在乡务农时参加了城乡居民养老保险,进城务工时参加了城镇职工养老保险,新规出来之后,这类人群再也不用担心重复缴费问题

了。

看点 3:养老金双轨制将打破

7 月 1 日起实施的《事业单位人事管理条例》规定,事业单位与工作人员订立的聘用合同,期限一般不低于 3 年,意味着事业单位不再实行“终身制”。

我们国家的养老金双轨制饱受诟病,就是说机关职工和企业职工退休后,领取到的退休金有所差别。以上管理条例出来后,将有可能打破双轨制的规矩。

看点 4:北上广汉试点以房养老

7 月 1 日起,北京、上海、广州、武汉将试点为期 2 年的以房养老。拥有完全产权的老年人,将房屋抵押给保险公司,按约定条件领取养老金,直至身故后保险公司获房屋处置权,处置所得优先用于偿付养老保险相关费用。

(理财周报)

我国敲定新一轮财税改革时间表

我国新一轮财税体制改革大幕将启。中共中央政治局日前召开会议,审议通过了《深化财税体制改革总体方案》。会议表示,新一轮财税体制改革将于 2016 年基本完成重点工作和任务,到 2020 年将基本建立现代财政制度。

“这次最大的亮点在于为新一轮财税体制改革给出了明确的时间表。”中国财政部财政科学研究所副所长白景明向记者表示,与去年中共中央《关于全面深化改革若干重大问题的决定》给出财税体制改革若干任务相比,此番敲定的《深化财税体制改革总体方案》将负责具体细化落实。

白景明表示,该方案显著特点在于“时间表更加明确了”,同时通过进一步阐述财政是国家治理的基础和重要支柱,明确了财税体制改革在整体改革中所处的关键位置。

白景明分析指出,中共十八届三中全会所确定的全面深化改革若干领域当中,财税领域应为较早出台总体方案的,这实际上凸显了财税体制改革处在优先位置,“核心原因



在于财政收支覆盖所有领域,其制度变革一方面能支撑其他方面改革,另一方面也可为其他方面改革创造条件”。

当日召开的政治局会议提出在财税领域重点推进三个方面改革,涉及改进预算管理

制度、深化税收制度改革、调整中央和地方政府间财政关系。

事实上,这场在三大方面同时开展的“攻坚战”,在去年的中共十八届三中全会前后已悄然打响。

在预算管理制度层面,去年以来,官方已陆续出台对因公临时出国和会议费等经费开支的管理办法,强化制度约束。国务院还要求争取 2015 年之前,市县级政府全面公开“三公”经费。

在税制改革层面,今年以来,铁路运输、邮政业和电信业已先后纳入“营改增”,随后生活类服务业、建筑业和不动产“营改增”亦将逐步向全国推开。

在中央和地方政府间财政关系层面,官方今年 5 月宣布在上海、浙江、广东等 10 地试点地方政府债券自发自还,被认为是解决地方政府融资问题的有益尝试。

“现在是协调财税体制的各个侧面来整体推进,而不是从某一方面孤立地寻求突破。”白景明将新一轮财税体制改革的路径概

括为“整体推进”。

对于此项改革的难度,政治局会议强调,深化财税体制改革涉及中央和地方、政府和企业以及部门间权利调整,是一场“牵一发动全身的硬仗”。

“这充分说明了中央改革的决心和对改革的紧迫感。”白景明表示,目前的确存在地方债务等一些风险,而推进财税体制改革,就是要通过改革为防控风险提供长效机制,“通过制度变革把风险压至最低”。

到 2020 年,我国有望基本建立起现代财政制度,这将是一套统一完整、法治规范、公开透明、运行高效,有利于优化资源配置、维护市场统一、促进社会公平、实现国家长治久安的可持续发展的现代财政制度。

白景明强调,这一愿景值得期待。他表示,在现有的财税制度框架之上深化改革,会使得中国今后的税制更加公平、预算管理更加规范透明、财政资金使用更加安全高效,同时也将进一步提升中央与地方政府财力与事权的匹配水平。

(彭大伟)