

大趋势 Major Trends

全款买房 6 年后为何还不能过户？

浙江一个体户把金华市国土局推上被告席

■ 特约记者 方令航 金华报道

6年前通过公开拍卖全款购买的房产，现在依旧不能过户，在浙江省金华市市区东莱路开修车铺的个体户郑师傅，最近把金华市国土局推上了被告席。2008年12月，金华市婺城区法院公开拍卖市区金厦花园一套房屋及附房产权，老郑夫妻为了女儿读书落户，在拍卖公司核对了该房产的土地出让性质和产权后，以18万元的价格成交并一次性付款。2009年2月老郑一家入住该房，但在办理房产产权证过户时得知，该房产因为是在2007年办证的经济适用房，要满5年才能过户，于是金华市房地产管理局根据法院裁定书撤销了原房主的抵押登记，为老郑夫妻办理了预告登记书。

产权没从“划拨”改成“出让”

2012年2月该房屋满5年可以过户，老郑提出申请过户，但被市住房保障处告知：市区所有经适房都是划拨土地。金厦花园这套房源在金华市国土资源局的档案显示还是划拨性质，要过户得补缴近47万元的土地出让金，其中根据《金华市市区经适房上市交易操作办法》，老郑要承担50%约23万多元。明明是合法持有的土地证，怎么产权登记的“出让”实际还是“划拨”？这个消息对老郑一家来说不亚于晴天霹雳：法院公开拍卖合法持证的房产，怎么连土地性质都搞错了？2008年金厦花园附近类似商品房的市场价也不过20万元，当时18万元是真实的商品房市场价格反映，如果该房产是划拨土地，不仅不能抵押拍卖上市，而且涉嫌欺诈交易。

老郑告诉记者，土地证是以国土局名义



发出去的，上面盖的是市政府的章，国土局作为行政单位负有审核其内容真实性、准确性的义务，如果发错了也应该及时纠正收回。自己当时买房没有去国土局档案室核对数据，其中主要的一个原因就是：个人根本无权查询他人名下的土地登记内容，而法院公示的持证房源，社会各界自然会惯性地认为此证真实有效。

记者从市国土资源局土地调查登记中心得知，经适房在当时也是新生事物，金厦花园因为涉及政府回购的特殊性质，由于经办人员失误，造成过户时3本登记为“出让土地证”的房源没有改成“划拨”而流向市场，尤其是这套涉案房产因为没有及时收回登记错误的土地证，凭借“出让性质”进入流通，顺利完成抵押并且公开拍卖，造成了现在的尴尬。市

国土资源局法规处负责人告诉记者，作为登记部门，局里两任领导都很重视这起事件，以为整个过程还涉及金华市住建局，与业主进行补偿协商时谈不拢，在今年5月《新行政诉讼法》出台的大背景下，也欢迎市民通过法律途径解决这类历史遗留问题。

补缴的费用谁来承担

作为买受人，老郑根本无法承担政府有关部门因工作疏漏造成的后果，早在3年前他就开始书面向金华市国土局提出协调申请报告，希望政府部门协助办出该房产的出让土地证，但至今没有任何明确答复：“我没有想到国土局发的土地证也有错，这件事情对我全家的伤害太大了，所幸现在女儿已经考

回馈历史功臣 关爱企业元老 刘智强探视病中的企业功臣

一向热心公益慈善事业的山西西建集团有限公司董事长刘智强，近日又主动要求探望一名曾在公司担任过副经理、现已退休在家、近期身患疾病的原企业功臣——李亚政同志，更自掏腰包捐出5万元，让对方感动落泪。

7月31日，刘智强在得知李亚政不幸身患疾病后，主动要求前往探视，原来李亚政原本是西建集团创业初期的一名副经理，在企业的发展过程中，与企业同甘共苦，立下了不朽的汗马功劳，深受西建员工的敬重和爱戴，离退企业后仍心系西建，积极地为企业发展出谋献策，近期不幸身患疾病，花销很大。刘智强当即带领集团总经理刘智民、副总经理董肖云、刘伟江、刘江峰一块儿登门看望，还自掏腰包送上5万元慰问金，让李亚政感动落泪。李亚政一家人看到刘智强亲自登门拜访，全都感受到了西建集团“回馈历史功臣，关爱企业元老”人性化管理的温暖，均被深深地感动了，纷纷感激地说：“谢谢，谢谢！”。

刘智强说“西建在发展过程中涌现出了一批有卓越贡献的优秀员工，我们一定要怀着感恩之心去关心和爱护他们，尽可能的为他们排忧解难，展现企业人文情怀”。

据悉，西建集团热心公益慈善事业由来已久。就今年来说，该集团2月份与运城市心连心公益协会携手走进芮城县4个乡镇，向10户困难群众送去年货，并为其中一个家庭提供了1万元房屋修缮款；4月份得知西陌镇核桃沟村老村干部刘有富家庭经济困难，当即为该户送去了5000元慰问金和慰问品；7月份得知张学乡水峪村张新萌（三中学生），不幸遭遇车祸，动手手术急需用钱，立即为该生捐赠5000元；7月份闻讯永乐镇枯垛村为解决村里的路灯、健身器材资金贫乏，当即为该村帮扶1万元……。据不完全统计，近年来西建集团先后为公益慈善事业捐赠投资达6000余万元，用实际行动彰显了新常态下民营企业的神圣使命和核心价值观，并塑造了西建“负责任的民营企业”形象。（杨聪敏杨杨选造）

安徽博航投资公司
资金直投（矿山、地产、工农业、旅游项目,企业改扩建,资金周转等）诚招商务代表。
手机：13739248309 项目经理:苏经理
邮箱：1046864898@qq.com

金融世家豪丰投资
各类大小项目投资借款，两百万起贷地域不限，个人、企业均可
手续简单 利率低 放款快
代打全国各类保证金
咨询电话：028-68807888

“闪培”后的动力

短短3天闪电式培训，能有多大的“后劲”和动力？在局外人看来，这道“哥德巴赫猜想”谁也难以回答。

中铁十一局四公司张承项目部党支部书记田华章和光谷综合体项目宋光华等人，给出了清晰的回答：施工一线党组织建设是一门学无止境学问，无论你的资历和学历有多么深厚，都需要勇往直前，不断地学习和实践。

宋光华和田华章分别是该公司5月下旬派往中铁十一局党委组织的基层党组织书记培训班的人选之一，他们都在企业工作了20多年，有的已经工作了30多年。近年来，随着企业党建思想工作的不断加强，施工一线和公司本级的党务工作者普遍感到压力越来越大，要学的知识越来越多。公司党委每年都要通过以会带训，现场观摩等方式，拓展大家的视野，增进相互间的交流。可是，即便如此，一些近年来走上一线党组织书记岗位的同志，还是觉得所学的知识不够用。

打出向管理型企业转型“组合拳”——“天工之道：一面中国企业发展的理念旗帜”系列报道之五

人的因素第一，文化红线贯穿管理

在“朱小坤理念”看来，向管理型企业转型，关键在人，人是企业最大的财富。而人最大的财富就是品质，品质最大的财富就是“诚信”。朱小坤有一句天工人耳熟能详的话：“智慧上的差距往往用道德可以补偿，道德上的差距则无法用智慧代替。”

一个个鲜活的人各有各的出身背景、成长环境、性格爱好、学识经历、价值取向，这些人形成一个团体，组成一个公司，必须要有一个把大家聚拢在一起的共识，这个共识就是公司的目标与达成目标的方法。而作为立人之本的诚信，就成了公司上下的修为与处事的内诚或内在态度。

朱小坤以他娴熟的辩证思维习惯阐述说，坦诚精神虽然是制胜的关键因素，但要给任何组织和个人灌输这种精神，无论该组织的规模如何，都是一项艰难而费时的工作，因为这样做，既要同人类的本性作斗争，又要同公司里根深蒂固的传统作斗争。

朱小坤认为，灌输坦诚精神，建设诚信企业文化固然困难重重，但是并非无法企及。他说，管理上有句名言，叫“真正的管理是看不见的。”意思是“管理”无所不在，它渗透在企业的每一个角落，融汇在每个人的言谈举止和心灵深处。向管理型企业转型，一个举足轻重的标准就是讲诚信。不论对社会、对顾客、对销售商、对供应商、对银行、对员工，还是对员工亲属，都必须讲诚信，这样才能有效塑造管理型企业的形象。

把“诚信”作为“文化”来打造，是管理型企业的最高境界。这是“朱小坤理念”里一个非常重要的思想。董事局主席

的解释有很深刻的内涵：就要把诚信经营的理念，如春风细雨，日浸月润，由表面的感性、知性，嬗变成深层的理性思维，融入员工的潜意识中。企业若是一棵树，诚信就是树的根。

记者获悉的情况印证了“朱小坤理念”的这一重要思想。多年来，天工以“团结拼搏，求真务实，敢于争先，巧夺天工”为企业精神，苦心经营“诚信天工”。天工员工人手一册的必读物《天工人准则》，正是天工诚信建设的实践硕果和成功经验。

在朱小坤看来，“做事先做人”是管理型企业的第一宗旨。这位土生土长的管理学家说，一个不遵守制度的人是一个不可靠的人，一个不遵守制度的团队是一个没有战斗力和凝聚力的团队，一个不遵守制度的企业是一个没有前景的企业。

正是基于上述理念，朱小坤给“天工人”下的定义是：优秀的天工人必须具备良好的职业操守和道德品质以及其他条件。合格的天工人应该是遵纪守法，勤劳俭朴；诚信谦和，爱岗敬业；办事公道，专业技术好；有创新精神，有高尚的职业道德。

总之，天工诚信文化的这些细则条例，并非是朱小坤拍着脑袋、搜肠刮肚、闭门造车的产物。天工的诚信文化，历经了30多年的锤炼，每条每款无不是由实践到条文、由条文到实践，上上下下、反反复复地修改完善，真是字字珠玑，条条精华。

在建议常态化中打造企业“建议文化”

记者在采访中发现，随着追求高效管理、节约管理、创新管理节奏的加快，为管理

上大学，我也没有要求其他精神损失补偿，就是希望国土局承担自己的过失，不要把费用转嫁到我头上”。

根据《物权法》规定，土地物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于土地登记簿时发生法律效力。《土地登记办法》规定，依法登记的土地使用权、所有权和土地他项权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。土地权利经核准登记后，产权即得到法律上的承认。所以包括抵押机构、委托拍卖法院、拍卖公司、老郑都以该房产登记的“出让性质”为认知根本。浙江金奥律师事务所律师毛长征告诉记者，《金华市区经济适用房上市交易试行办法》在2012年6月14日才公布，不能对抗国家有关产权登记的法律法规。作为社会公众只能以合法的产权登记书为准，否则政府就没有必要发放产权登记书，而都要以“以存档为依据”了。事实上正是因为公众无权随意查阅他人的产权登记档案，才需要“产权登记证”作为流通的合法依据。最高人民法院《关于审理房屋登记案件若干问题的规定》早已明确：申请人提供虚假材料办理房屋登记，给原告造成损害，房屋登记机构未尽合理审慎职责的，应当根据其过错程度及其在损害发生中所起作用承担相应的赔偿责任；房屋登记机构工作人员与第三人恶意串通违法登记，侵犯原告合法权益的，房屋登记机构与第三人承担连带赔偿责任。结合本案，用“出让产权证”拍卖实际的“划拨产权房”已经形成事实欺诈，等于要买受人老郑2次支付土地出让金，合法权益受到了侵犯，考虑到国土部门的过错也是无意的，所以老郑提起行政诉讼；因此补缴的所有费用由行政部门承担，相信市中院会做出各方信服的判决。

市场建设的特点。

张承项目党支部书记田华章回到项目后，专门购买了卡耐基的《做一个会说话会办事的聪明人》和呼志强、黄薇编著的《即学即用的100个话语沟通术》等书籍，潜心阅读，对沟通又有了更深一层的了解，越来越感觉到沟通对于项目管理的重要。

光谷综合体项目党支部书记宋光华，在培训结束后的一个多月里，以集团公司和公司本级印发的群众路线教育实践活动《关于改进工作作风，密切联系群众的若干规定》作为切入点，着力解决形式主义、官僚主义，享乐主义和奢靡之风方面的突出问题，着力解决职工群众反映强烈的突出问题，使党员干部思想进一步提高作风，进一步转变，党群干群关系进一步密切。除了熟悉党务以外，还在加强学习和精通业务，参与企业的重大决策，服务生产经营，支持行政决策，同时监督决策，做到了与行政领导“走在一起，做在一起，想在一起，干在一起”。（常方松）

其次，可有效化解企业之间“三角债”问题，疏通实体经济资金运行“血脉”。当前不少中小微企业存在融资难、融资贵问题，除了企业本身经营规模、贷款条件不符合银行贷款要求之外，很大部分原因在于企业之间联保贷款形成的信贷债务链，把企业拖向了经营“水生火热”之中，这种现象在沿海中小制造企业发达的城市比较普遍。联保企业中某一企业信贷违约，必然加剧银行对企业压贷、抽贷行为，诱发企业资金“踩踏效应”，加剧关门跑路潮出现。而资产管理公司收购处置非金融机构不良资产，使资金陷入困局的某一中小微企业资产处置变现渠道畅通，为资金融通提供了极大方便和可能，无异为企业生存发展打通了一条生命通道；更不会导致“城门失火、殃及池鱼”的群体信贷违约事件发生，也增强了银行部门支持中小微企业信贷信心。

再次，可为企业管理者卸下包袱，让实体经济轻装上阵，战胜经营艰难险阻。过去，企业庞大的不良资产由于缺乏有关金融机构收购，不良资产只能长期躺在账上“睡大觉”，不仅不能给企业带来经营增值效应，久而久之，还会成企业经营拖累，企业高管层还会为此背负沉重思想包袱。而且，即使想处置不良资产或维权，必须与政府各个职能部门及形形色色的企业打交道，有时甚至遭受强大社会利益集团威胁，往往是处处碰壁、心力交瘁，也不见得能达到目的。资产管理公司收购非金融机构不良资产，不仅为企业处置资产变现提供了极大方便；且也不用企业过多操心，因为收购不良资产中，资产管理公司都有规范管理运作机制，用公正的谈判方式进行，资产管理公司与非金融企业都是市场经济主体，都会遵循市场运行规则，通过公平竞价、友好协商方式进行，企业不会在收购不良资产过程中上当吃亏。更为重要的是，通过此方式处置不良资产，能让企业管理层充分放下思想包袱，集中精力抓好企业经营管理工作，有效抓住市场发展机遇，做活做大做强企业经营。

（作者：莫开伟，供职于湖南省怀化市银行监管分局）

据媒体披露，财政部上周正式下发文件，放开了华融、长城和东方三家国有资管公司业务许可，允许其收购、处置非金融机构不良资产。这意味着资管公司争取多年的非金融机构不良资业务终于“落地”。（8月5日新华网）

我国前期成立的信达、华融、长城和东方等四大国有资产管理公司是专门处置银行金融机构坏账的金融经营机构，因而又被俗称为“坏账银行”。这四大资产管理公司，除信达已获取经营非金融机构不良资产牌照之外，其他三家都被严格禁止从事非金融机构不良资产收购业务。因而，进入非金融机构业务领域、做大业务蛋糕是其他三家资产管理公司“梦寐以求”的期待。

虽然，2012年10月，银监会已向四家资产管理公司下发了《金融资产管理公司收购非金融机构不良资产管理办法（征求意见稿）》，首次打破资产管理公司只能从事收购和处置银行等金融机构不良贷款的“禁区”。但这仅是监管部门的一种态度，由于受到审慎经营监管指导思想影响，资产管理公司收购非金融机构不良资产一直没有落地生根。这次财政部正式发文，还配发了《金融资产管理公司开展非金融机构不良资产业务管理办法》，标志着资产管理公司收购非金融机构不良资业务“禁区”被彻底打开，经营业务正式扩围。允许资产管理公司参与收购非金融机构不良资产，无疑为资产管理公司开辟了业绩增长新出路，一定会加速资产管理公司业务扩张和经营盈利水平提升。

莫开伟专栏

“坏账银行”业务扩围为实体经济带来福音

据媒体披露，财政部上周正式下发文件，放开了华融、长城和东方三家国有资管公司业务许可，允许其收购、处置非金融机构不良资产。这意味着资管公司争取多年的非金融机构不良资业务终于“落地”。（8月5日新华网）

我国前期成立的信达、华融、长城和东方等四大国有资产管理公司是专门处置银行金融机构坏账的金融经营机构，因而又被俗称为“坏账银行”。这四大资产管理公司，除信达已获取经营非金融机构不良资产牌照之外，其他三家都被严格禁止从事非金融机构不良资产收购业务。因而，进入非金融机构业务领域、做大业务蛋糕是其他三家资产管理公司“梦寐以求”的期待。

虽然，2012年10月，银监会已向四家资产管理公司下发了《金融资产管理公司收购非金融机构不良资产管理办法（征求意见稿）》，首次打破资产管理公司只能从事收购和处置银行等金融机构不良贷款的“禁区”。但这仅是监管部门的一种态度，由于受到审慎经营监管指导思想影响，资产管理公司收购非金融机构不良资产一直没有落地生根。这次财政部正式发文，还配发了《金融资产管理公司开展非金融机构不良资产业务管理办法》，标志着资产管理公司收购非金融机构不良资业务“禁区”被彻底打开，经营业务正式扩围。允许资产管理公司参与收购非金融机构不良资产，无疑为资产管理公司开辟了业绩增长新出路，一定会加速资产管理公司业务扩张和经营盈利水平提升。

但在笔者看来，“坏账银行”业务扩围传播的最大社会效应为实体经济带来了福音。因为，资产管理公司收购非金融机构不良资产，主要指企业形成的商业债权、低于初始获取价格的土地使用权、收费权等，最常见的就是企业被拖欠的各种货款、工程款等。资管公司可以通过拍卖、处置或重组等方式盘活资产，实现资金回收。从资管公司收购非金融机构不良资产内容看，至少能释放三种积极社会效应：

首先，可有效化解非金融机构不良资产包袱，达到盘活资金之目的。目前，很多中小实体企业因不良资产拖累，严重影响企业正常资金周回，这些不良资产在向银行申请贷款中又难构成有效抵押物，无法获得贷款，加剧了企业资金链紧张局势；而企业要处置不良资产费时费力，不一定能带来较好效果。现在企业可将不良资产“卖”给专业资产管理公司，能通过公开竞价方式进行，价格相对公平合理；虽然可能也会造成价格与实际价格上的一些损失，但企业能通过此途径获得资金，大大省去了向银行申请贷款的繁琐手续和支付的不小费用；尤其，可让一些中小微企业减少向民间高利借贷而对经营利益形成巨大侵蚀和危害现象发生，为经营安全提供了保障。

其次，可有效化解企业之间“三角债”问题，疏通实体经济资金运行“血脉”。当前不少中小微企业存在融资难、融资贵问题，除了企业本身经营规模、贷款条件不符合银行贷款要求之外，很大部分原因在于企业之间联保贷款形成的信贷债务链，把企业拖向了经营“水生火热”之中，这种现象在沿海中小制造企业发达的城市比较普遍。联保企业中某一企业信贷违约，必然加剧银行对企业压贷、抽贷行为，诱发企业资金“踩踏效应”，加剧关门跑路潮出现。而资产管理公司收购处置非金融机构不良资产，使资金陷入困局的某一中小微企业资产处置变现渠道畅通，为资金融通提供了极大方便和可能，无异为企业生存发展打通了一条生命通道；更不会导致“城门失火、殃及池鱼”的群体信贷违约事件发生，也增强了银行部门支持中小微企业信贷信心。

再次，可为企业管理者卸下包袱，让实体经济轻装上阵，战胜经营艰难险阻。过去，企业庞大的不良资产由于缺乏有关金融机构收购，不良资产只能长期躺在账上“睡大觉”，不仅不能给企业带来经营增值效应，久而久之，还会成企业经营拖累，企业高管层还会为此背负沉重思想包袱。而且，即使想处置不良资产或维权，必须与政府各个职能部门及形形色色的企业打交道，有时甚至遭受强大社会利益集团威胁，往往是处处碰壁、心力交瘁，也不见得能达到目的。资产管理公司收购非金融机构不良资产，不仅为企业处置资产变现提供了极大方便；且也不用企业过多操心，因为收购不良资产中，资产管理公司都有规范管理运作机制，用公正的谈判方式进行，资产管理公司与非金融企业都是市场经济主体，都会遵循市场运行规则，通过公平竞价、友好协商方式进行，企业不会在收购不良资产过程中上当吃亏。更为重要的是，通过此方式处置不良资产，能让企业管理层充分放下思想包袱，集中精力抓好企业经营管理工作，有效抓住市场发展机遇，做活做大做强企业经营。

（作者：莫开伟，供职于湖南省怀化市银行监管分局）