变种成融资工具　6个锅盖盖10口锅　绑架消费者和银行

中国式商品房预售制何时废止

经济观察

本报记者　李松涛

尽管选择的是国内知名开发商的住宅项目，王先生却一点也高兴不起来。

去年，王先生购买了一套烟台万科海云台的住宅，再过两个月就要收房了。但是，从8月28日开始，王先生却开始了维权。

“买房时万科承诺的污水处理厂改造、小区六大主题公园，现在看，恐怕都要成为泡影。”王先生说。

从8月25日开始，烟台万科海云台的业主就开始了集体维权，从一开始的抗议价格下跌，到目前的抗议开发商未兑现承诺。海云台的业主与烟台万科房地产开发有限公司展开了近一个月的斗争。

“造成这种局面的根本原因就在于现行的商品房预售制度。”中国消费者协会副会长、人民大学商法研究所所长刘俊海说，商品房预售制度把风险都转移到了消费者身上，如果不对这项制度进行改革，业主与开发商之间的矛盾将会越来越多。

预售引发业主与开发商纠纷不断

8月22日，烟台万科房地产开发有限公司宣布旗下的海云台项目降价促销，引发了前期业主的不满。

3天之后，上百名海云台前期业主聚集到海云台项目售楼处抗议。8月25日，9月1日，业主代表与烟台万科房地产开发有限公司进行了两次谈判。

从第二次谈判起，业主们不再对价格下跌提出意见，而是对烟台万科房地产开发有限公司的前期承诺提出要求。“价格下跌我们认了，我们希望万科能把之前承诺的事情做好。”业主刘女士说。

最让业主们纠结的是这个楼盘旁边的污水处理厂。

业主提供的购房合同显示，合同的最后一页列出了海云台项目周边不利的环境因素，共有11条，其中对污水处理厂的表述为：本小区西南约150米处侧面有污水处理厂及晾晒场，可能有一定异味。

“买房的时候，万科的销售人员说这个污水处理厂要改到地下，上面建一个公园，说要相信万科改变周边环境的能力。”刘女士告诉记者，再过两个月就要收房了，还看不到一点改动的迹象。

让业主们意外和不满的是，在9月1日与烟台万科房地产开发有限公司谈判时，该公司副总经理郭军否认对污水处理厂作过承诺。

中国青年报记者与郭军取得联系，但截至发稿时，未获得郭军的回复。

烟台万科房地产开发有限公司品牌经理马艾娜不明白为什么业主对污水处理厂这么纠结，“销售的时候已经对这个污水处理厂进行公示了，合同里也有提示，不知道业主在纠结什么。”

但是，业主们坚持认为在污水处理厂问题上得到过万科销售人员的承诺。

业主提供给记者的几封邮件显示，烟台万科房地产开发有限公司曾向海云台项目销售代理公司做出指示，在污水处理厂问题上如何向购房人解释。比如当客户问到对污水处理厂的远期规划时，销售人员应该回答：政府确实有这些想法，但是具体规划方案没有落实。现阶段污水处理厂领导、技术人员正在与德国、法国的技术人员探讨污泥如何处理造成影响最小的问题。

“除此之外，万科也利用南侧临近污水处理厂的2.6万平方米用地打造了一个大型的生态主题公园，种植了大量的落叶乔木，同时利用高大乔木在视觉上对其进行了隔断，并且也起到净化空气的作用。”“再说您选择了这里其实更看重的还是这边的海岸稀缺资源和城市中心(烟台)芝罘区海景房的升值潜力。”

这几封邮件显示，2011年8月12日，万科海云台项目组在对这个污水处理厂进行考察之后，提出了一个大胆的建议：在现阶段海云台周边无较大异味的时候，进行空气环境质量检测，同时在销售中心公示，用数据证明海云台周边空气环境良好，对人身体不会造成危害。这个建议得到了采纳。

此外，有关海云台项目配套六大主题公园的承诺也成为业主与烟台万科房地产开发有限公司争执的焦点。

“利用20余万平方米界外地，万科精心打造六个主题公园。”海云台销售时的宣传画册上这样描述。

“可现在的销售人员都不知道这6个主题公园了。”业主王先生说，9月1日，业主代表与烟台万科房地产开发有限公司谈判时，该公司副总经理郭军表示会按照约定把六大公园建好。

业主们不放心，要求烟台万科房地产开发有限公司就此出一个会议纪要，把有关六大公园的承诺落在纸上，但未获得烟台万科房地产开发有限公司的支持。

烟台万科房地产开发有限公司品牌经理马艾娜告诉本报记者，这六大主题公园不在开发项目内，是市政的配套工程，只不过是交给万科来建设。“公司并不打算把这个落在纸上，不会在合同以外出具这样的东西。”

业主最关心的问题都没有得到满意的答复，矛盾被激化。业主们开始持续地到售楼处堵门、打横幅、贴标语，甚至在售楼处吃吃喝喝。

9月4日、11日，双方一度还发生了肢体冲突。

9月6日，烟台万科房地产开发有限公司发出公告称：我们如果有缺点与错误，一定会承担责任，决不推卸掩饰。但没有法律与合同依据的诉求，我们不会因为受到非理性行为的压力而作出无原则的让步。

预售制变种成融资工具

在烟台万科海云台项目的部分业主看来，之所以陷入如今的尴尬境地，就是因为这是期房。

不仅这个项目，在全国各地，由商品房预售制引发的投诉和矛盾层出不穷。

我国房地产市场采取预售制度以来，预售商品房价格波动，质量与广告宣传、设计规划不符，延期办证、延期交房，甚至项目烂尾的事情在全国各地轮番上演。

在伟业我爱我家集团副总胡景晖看来，预售制度最大的问题就在于开发商的承诺不兑现。相比现房销售，预售制让开发商有了捂盘惜售、延迟建设等的可能。

预售制下，开发商有了空手套白狼的能力。房子还没建好就可以售出实现资金回笼，继而可以抽出资金进行别的项目的开发建设。

用胡景晖的话说，正是由于预售制，开发商可以6个锅盖盖10口锅。而对消费者来说，钱已经付了，房子还没拿到手，风险却先扛了起来。

“这些年我国城市化进程很快，房地产市场的需求量很大，开发商处于强势地位，消费者没有办法在购房合同上与开发商进行谈判。”胡景晖说，实际造成了双方的不公平。

而按照刘俊海的说法，预售制是把购房风险向消费者转移的方式，这种游戏规则对消费者明显不利。

“我国的商品房预售制来自香港，但与香港并不一样。”中国社会科学院经济研究所研究员汪利娜说。她提供的资料显示，商品房预售制度并非中国独有，在美国、英国、日本、韩国、马来西亚等国家和地区都存在，是与现房销售并存的一种住宅销售方式。

但是，在这个制度的具体操作模式上，我国与其他国家和地区完全不一样。

在香港，购房者只需要支付所买住宅全价款5%~10%的定金。日本的购房者只需要支付10%的定金。韩国购房者支付全房价款的20%~30%，且可以在一年内分期支付。美国通常是支付1万元定金。剩下的房款等到交房的时候才结清。

不仅如此，对开发商收到的预售款也有严格监管。比如在香港，预售款收入与开发企业自有资金账户实施分离，银行依据开发企业的工程进度对预售款的使用和规模进行审批。

但在我国内地，购房者则需要一次性向开发商支付所有房款。开发商对预售款的使用缺少监管。

汪利娜告诉记者，我国的商品房预售制度安排让预售成了开发商最重要的融资来源。最高时，定金、预收款和个人按揭贷款要占到开发商资金来源的49%。

“这已经不是一个简单的房屋买卖行为或企业订单式生产的营销策略的问题，而是中国特定市场环境下企业融资的一种选择。”汪利娜说。

是什么让预售制在中国变成开发商的融资工具？

在胡景晖看来，主要就是1998年我国开启房地产市场时开发商力量弱，资金实力不足，不借助这种方式很难打开房地产市场。

“当年推出公房改革的时候，1万多元1套的房子大多数人都买不起，推出商品房后大家更买不起。”汪利娜说，开发商拿不到回款，资金压力大，影响继续开工建设，而国家当时又特别缺房子。政策就向开发商进行了倾斜。

正是这种倾斜让开发商在短短数年内迅速发展壮大起来。“地方政府忙着跟开发商一起经营城市，对消费者的关注更加少了。”汪利娜说。

于是，房地产市场的风险通过这种变异的预售制转向了消费者和银行。

对于银行来说，预售商品房中出现的“假按揭”、“一房多售”和“烂尾楼”都是巨大的金融风险，一些开发商挟预售款潜逃的事情也时有发生。

“商品房与其他商品不同，许多建筑质量问题只有到购房者入住使用后才能逐渐发现。可等发现质量问题，商品房常常又过了保修期。”汪利娜说，这类旷日持久的法律官司，或由此诱发的银行不良贷款率的上升，在许多城市都屡见不鲜。

预售制到了该废止的时候

正是这种“变异”的商品房预售制导致房地产市场上不诚信行为比比皆是。近年来，有关商品房预售制的争论从来就没有停止过。今年还一度传出要废除商品房预售制度的消息。

在汪利娜看来，这个制度需要大刀阔斧地改。这其中包括建立商品房交付使用制度、商品房质量评价体系和质量终身制度，完善网上交易平台体系建设等。

“最关键的就是要把游戏规则做好。”汪利娜说，法律层面如果强化了对消费者的保护，开发商就不敢在质量、配套等问题上放松要求。在预售制度中，消费者始终处在信息不对称和相对弱势的地位，强化对消费者的保护是必须的。

在汪利娜看来，预售制度的改革很难一步到位，但不能不改，可以逐渐提高标准。比如从现行的高层封顶后预售，逐步提高到完成外部装修、内部装修或按完成全部工程百分比给予预售许可；要求企业提留质量保证金；加快房地产企业征信制度建设等。

“对那些无视预售合同不按期交房的开发企业，消费者有权要求赔偿，政府应(对这些企业)给予处罚。”汪利娜说，相关法律一定要严格执行。

按照《中华人民共和国消费者权益保护法》，消费者享有公平交易权和求偿权。也就是说，当消费者购买了名不符实的商品房时，有权拒绝履行房屋买卖合同，并要求开发商给予赔偿。但在现实中，消费者向开发商索赔基本不可能。

应该说，在现行商品房预售制度下，开发商获得了快速成长的机会，与1998年时相比，现在开发商的实力已经不可同日而语。

“这么多年下来，很多开发商都上市了，融资渠道越来越多，开发商的利润率也很高。”胡景晖说，目前已经具备了对预售制叫停的条件。于情于理，取消预售制都是有利于行业发展的。

不过，胡景晖认为，目前的房地产市场依然是供不应求的格局，潜在的需求量很大。如果突然废止预售制，可能会导致短期供应量不足、价格上涨的局面。废止这个制度，需要更多的准备。

多年以来，刘俊海一直认为预售制是房地产市场的万恶之源，按照他的设想，这个制度早就该废止了。

“当年选择这种制度是效率优先观念的体现，GDP上去了，消费者的利益却被忽视了。”刘俊海说，这个制度设计让开发商空手套白狼，造成了大量的腐败行为。现在正是改革的好时机。

本报北京9月26日电

最近一个时期，征迁矛盾引发冲突不时见诸报端。每一个案例因果细节不同，但一大共同特点就是，征地拆迁“权大于法”现象突出。一些地方政府罔顾中央三令五申，违反基本法律程序，滥用权力干预经济活动，侵犯农民财产权利，几乎是所有征迁冲突的实质。　新华社发　赵乃育作

先谈公平问题　再谈延迟退休

声音

马涤明

全国社会保障基金理事会党组书记、理事长戴相龙25日在上海一个论坛上坦承养老金确有缺口，并建议通过完善养老制度，以达到收支平衡。据戴相龙介绍，完善养老金制度可能涉及延长退休年龄和养老金缴纳年限等措施。(9月26日《京华时报》)

延迟退休是否合理，现在是“公说公理，婆说婆理”。有官方人士坚持“延退论”，但官员们究竟是站在大局角度，还是掺和了为自己利益代言的动机，这个问题上网民质疑最多。而网络上的声音中以反对延退者多，除了普通劳动者担心负担加重，还有一个问题就是认为不公平，不管是现行养老双轨制，还是延迟退休年龄之后公职阶层增加的受益都引发讨论。

解决养老金缺口问题，难道只有“延迟退休”这一个路径？目前有媒体调研发现，反对延迟退休的多是“私人部门”如私企员工；赞成延迟的多是“公共部门”人士如党政部门、事业单位的员工。“公共部门”与“私人部门”各站在自己的利益立场上说话，也没什么不正常。可如果一方的话语权比另一方强势，既是利益攸关者，又拥有裁决胜负的权力，甚至是争论刚刚开始，强势一方便放出口风说，“延迟退休已是大势所趋，不过是时间的问题”，那么实质问题可能就是，“公共部门”中一些拥有决策或参与权的人物，在利用公共权力为自己的阶层谋取利益。确保事业单位、行政机关“已有待遇不变”成了“改革遵守的一个基本原则”，不用说，养老改革的成本又要“历史地”落在“私人部门”这边，即便公职人员的养老金已超过普通职工很多，但体制利益仍很难动摇。

养老制度的争议，其实是利益博弈——究竟是遵循公平的原则，各方平摊改革成本，公职阶层弃让一部分既有利益；还是成本大多摊在底层劳动者身上？从表态来看，话语权强势的“公共部门”，执意要利用公共政策的参与之便，首先维护自己一方的利益。

养老金缺口问题，解决的路径还有很多，比如提高国企上缴比例、增加财政注入、尽快结束“双轨制”实现公平养老……然而有关方面却只盯住“延迟退休”这一条路；而延迟退休，就等于延迟“公共部门”人士的既有利益，不但没有成本，而且增加收益，何乐而不为？

戴相龙称，只要完善养老制度，社会养老收支平衡是能够做到的。然而，完善养老制度，更紧迫的问题应该是解决“双轨制”，只有先公平起来，公众才好接受延迟退休的改革。为什么老是紧盯延退，而闭口不谈终结“双轨制”呢？

明年将调查全民环境意识

本报讯(记者**刘世昕**)记者从近日举行的《全国环境宣传教育行动纲要》部际联席会议上获悉，环保部等部门年底将完成“全民环境意识评估指标体系”的研究模型。从明年起开始在部分省市进行试调查，争取在2014年利用该模型，对全民环境意识进行全面调查，并形成报告向社会发布。

《全国环境宣传教育行动纲要(2011-2015)》(以下简称《纲要》)是由环保部、中宣部、共青团中央等6个部门共同拟定的、旨在“十一五”期间提高全民环境素养的行动计划，包括扩大环境新闻传播影响力，引导公众参与环境保护、开展全民环境教育等内容。环保部宣教司有关负责人说，过去一年，日本核泄漏事故、$PM_{2.5}$争议等环境热点事件牵动公众目光，这说明，一方面公众参与、关注环保的热情不断增长，另一方面需要相关部门以开放的心态及时回应社会关切，消除公众疑虑。环保部仅日本核泄漏事件就发布数十期新闻公告。

共青团中央作为承担《纲要》实施任务的部门之一，在过去一年利用青少年喜闻乐见的多媒体传播方式传播环保理念，吸引年轻人参与环保。共青团中央与门户网站合作，开展“绿色卫士”勋章传递和网络植树活动，吸引60.6万名网友参与；与社交网站合作，推出“保护母亲河，环保绿聚人”活动，6万多名网友参与，发表12万余条环保宣言。

两岸企业家紫金山峰会共商产业升级

本报讯(记者**李松涛**)当前经济形势下，产业如何升级？2012海峡两岸企业家紫金山峰会近日在南京拉开帷幕，两岸企业家希望就此实现合作。

该峰会已经举办三届，本届主题为“世界经济调整中的两岸企业合作——从ECFA(海峡两岸经济合作框架协议)到两岸共同市场”，旨在探讨两岸企业在转型升级上的合作途径，促进两岸企业交流合作。

来自华夏幸福基业的代表钟震宇认为，产业升级是指产业由低技术水平、低附加值状态向高新技术、高附加值状态演变的过程。产业升级通常要经历从无到有、从有到好和从好到高的3个过程。

其中，“从无到有”本质上是产业的转移，一般是通过建设产业园区升级来吸引产业转移的各项要素；“从有到好”的本质是产业的整合，在有一定的产业基础的区域，吸引企业不断集聚，整合、完善、延长产业链，从而形成产业集群；“从好到高”本质上是产业的孵化与产业的创新。

海军大连舰艇学院

2013年研究生招生信息

海军大连舰艇学院是1949年11月经中央军委批准成立的海军第一所正规高等院校，担负着为海军培养军政指挥军官的重任，被誉为“海军军官摇篮”。现有5个国家及军队重点学科，3个博士后科研流动站，3个一级学科博士点、3个二级学科博士点，7个一级学科硕士点、7个二级学科硕士点。下表博士专业及第1~4硕士专业面向军内招生，其它硕士专业可招收国防生。热烈欢迎有志青年跨入海军高层次人才方阵。

博士		硕士	
学科、专业：		学科、专业：	
1. 战术学	2. 交通信息工程及控制	1. 战术学	8. 物理海洋学
3. 军队指挥学	4. 大地测量学与测量工程	2. 军队指挥学	9. 信息与通信工程
5. 军队政治工作学	6. 思想政治教育	3. 军事装备学	10. 导航、制导与控制
		4. 军队政治工作学	11. 兵器科学与技术
报名时间：2012.11.1~2012.11.12		5. 马克思主义理论	12. 交通信息工程及控制
考试时间：2012年11月底		6. 军事法学	13. 大地测量学与测量工程
考试地点：海军大连舰艇学院		7. 应用心理学	14. 地图制图学与地理信息工程

联系单位：研究生处　联系地址：(116018)大连市中山区解放路667号　联系人：李友峰　电话：(0411)85856722
Email：liyf7676@163.com　QQ：840570706　招生博客：liyf7676.blog.163.com　微博：t.qq.com/yzb_navy

吴晓灵：房产税不应再扩大试点范围

本报记者　周　凯

“房产税不应再扩大试点范围，扩大试点意味着各地税收的多样性会增加，这将给普通家庭买房带来阻力”。在日前举行的第三届中国房地产业高峰论坛上，中欧陆家嘴国际金融研究院院长吴晓灵建议，房产税应该尽早提交全国人大讨论，并进一步规范。

吴晓灵说，2003年以来的房地产调控，使房地产市场逐渐趋于理性，暂时抑制了房价的过快上涨。但是频繁变动的政策使住房消费这一居民的长期行为失去了稳定的预期，“完善制度、稳定预期是未来住宅市场健康发展的重要条件”。

而就在几天前，国家税务总局政策法规司巡视员丛明在第五届中国企业税务管理创新大会上透露，下一步房产税将扩大试点范围，并逐步建立房地产税制度。房地产税具体深化时间可能在年底或明年年初，房地产税最终会在全国实施。

不过他强调，要区分房产税和房地产税这两个不同的概念，如果按照原值征收则是房产税，如果按照评估价值则是房地产税，评估价值里包括了地价。房产税是为了加强房地产市场的调控，通过付出税收代价来抑制投资投机性炒房，房地产税则不是为了调控。

在吴晓灵看来，关系到住宅市场发展的制度包括住房供给制度、土地供应制度、房地产金融制度和房地产税收制度。对房地产税收制度的构建，吴晓灵认为，应该建立全国房产联网系统，保护合法财产。

她建议，首先应该简化房地产税收，维护正常的市场秩序。她指出，房地产行业有诸多的税收和诸多的收费。税收方面有土地增值税、土地使用税、营业税、城市维护建设税和教育附加费、印花税、契税、个人所得税、房产税、城市房地产税，而“暗”的费则是无底洞，根据某房地产公司的预算，至少可以整理出30多种收费项目。“税是作为国家调控经济活动的非常重要的组成部分，应该对税费进行很好的简化，来明确各种税费调控的目标是什么，还应该明确房地产税的调节对象和目的，稳定市场消费预期。”

2011年年初，上海市、重庆市开始征收个人住房房产税，由此拉开了房产税试点大幕。吴晓灵指出，要搞清楚征房产税到底是财产税还是消费税，“如果说是财产税，我们在购房的时候已经交了70年的土地使用税了，现在又要作为一个财产持有者进行征税，是不是应该有一个说法？有一个考量呢？”她认为，在我们国家的税费还没有认真理清，而且土地私有化不太可能的情况下，把基于土地之上的住宅，作为一个完全的财产来征税，可能从法理上也不是特别的完善。

而另一方面，现在国家出台各种调控措施，是想抑制过度消费，把房产税定位为消费税比较好。而消费税意味着要保障居民的基本消费不征税，而对超过基本消费的部分可以征税。“这样的话，可以满足老百姓正常的居住消费，在这个范围之内是不用缴费的。但是如果想更多消费，就可以多交一些税，而国家拿这个税可以定向反哺对居民保障房的支出，这样就可以形成一个良性的循环。”

吴晓灵强调，她个人认为房产税不应该再扩大试点范围了。“针对房产这样一个家庭重要的资产进行征税是非常严肃的事情，而且税收制度应该由全国人大制定。过去因为在改革开放初期，制度变化比较多，为了适应改革开放形势的发展，很多税收制定权交给国务院。而房产税这样一个涉及13亿人生活的税种，应该交由全国人大讨论。一个税，在政策意图没有明确，税收标准没有明确的情况下，推广下去，全国会产生多种不同的税种，因此，应该尽早提交全国人大讨论，到底是财产税还是消费税，针对什么来调控，调节的目标是什么？尽管可能出台的时间会推迟，但是税政讨论的过程，就是全民统一认识、凝聚共识的过程。在这个过程当中，大家知道有这样一个税要出来了，也会对自己的消费行为适当考虑，也可以起到抑制过度消费和投机的作用。”

吴晓灵的这一观点得到原中国建设部总经济师兼住宅与房地产业司司长谢家瑾的认同。她指出，房地产调控要达到良好效果，必须严格控制投机性需求进入，但是房产税并不是唯一方案。

“一些讨论认为房产税是最好的替代政策，但我认为房产税不是理想的替代方案。今年政府报告提出改革房地产税收制度比较妥当。中国目前不具备征收物业税的条件。”谢家瑾指出，中国在生产环节的税负相当高，比如中国的土地出让制度，提前征收70年的土地出让金，开征物业税会产生重复征税。“物业税是财产税，而中国对房产只有使用权。”她建议，对扩大物业税要从长计议，替代政策要能够抑制投机，适度控制投资，最好还要考虑到操作和征收的成本。

谢家瑾认为，走出房地产调控迷局应该把握住几个问题，即房价上涨和下跌的根本原因是市场供求关系导致的，市场供求的改变不是短期内能做到的，长期政策应该立足于三个基本一个控制，供求关系基本平衡，供求结构基本合理，房价基本合理，始终控制投资性购房的进入，增加供给是釜底抽薪之策。