

【政策舆情】

公租房新规 影响会怎样

公租房计划出台了。由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》12日正式对外发布...

公租房计划出台了。由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》12日正式对外发布...

●房地产中介老总韩建君：“公租房不能解决房价问题，但能建立一种新秩序”

“它不是解决房价的问题，它是解决一个社会的稳定问题。”华燕置业房盟中国事业部总经理韩建君认为，公租房将重塑当下的租赁市场...

公租房的推出是政府基于“居者有其屋”考虑，对整个社会的安定和市场的稳定都将起到决定性的作用...

●专栏作家牛刀：这个计划理念很好

这个计划理念很好，但是这个计划的规模很小。据有关部门介绍，今年计划建设各类保障性安居工程住房700万套...

当年，香港特首董建华宣布兴建8.5万套廉租房，香港房价应声而落，一年时间跌去了70%...

一般来讲，一线城市新增大学毕业生、符合条件的农民工过渡用房应为实际需求的一半，大约为10万套...

●广州住房保障办副主任黄信敬：如全放开居住压力

广州市经济适用房主要是解决“内夹心层”人群的住房问题。今年向“内夹心层”供3000套公租房...

外来务工人员是否纳入公共租赁住房范畴，还要根据广州的实际情况进行研究。广州现有常住人口1300多万...

●我爱我家副总裁胡群晖：公租房建设需要更多社会资源进入

公租房的运作模式需要更多社会资源的进入。《指导意见》发出的信号，或将改善租赁市场供不应求的局面...

公租房建设单靠国家和政府资源来进行大规模开发，存在比较大的困难，比如，北京市2009年建设了50万公租房...

“你盖10年8万套，和120万套相比还是有较大的差距”。发挥不了应有的作用。政府部门也认识到这个问题...

●经济学博士马光远：光亮如何照进“夹心层”

从制度设计看，公租房作为解决“夹心层”住房问题的主要途径，制度本身无疑是好的。上海、重庆、北京等地也在热火朝天地建设...

目前，公共租赁房的隐忧有三：一是供应对象的开放性不够，公共租赁房的供应对象主要是既买不起经济适用房，又不够廉租房条件的人群...

二是公共租赁房的供应量太小，北京今年只有50万平方米，一万多套，而北京的流动人口就有500多万。建设计划最多的是重庆，三年也只有30多万套...

三是监管制度缺乏，对公共租赁住房租金如何确定，如何审核，如何监管，目前尚没有完善的监管体系。

(叶群群)

卖地筑起的“堰塞湖”

■本报记者 董沛

“据我所知，部分二线城市的财政，已经到了比较危险的边缘。”6月13日下午，一位房地产土地一级开发商对记者如是表示。

这位曾在一些二线城市从事过土地一级开发的商人认为，某种程度上，一级开发商实际比房地产商更赚钱。按照业内一般的规则，一级开发商完成土地开发后...

在二级招拍挂环节，对高于政府底价的拍卖所得，参与分利。近几年，由于招拍挂过程中屡屡拍出天价地，一级开发商获利颇丰。

这位商人表示，土地转让所得是目前很多地方政府最主要的财源所在，这几乎已成为人人皆知的事情。而4月以来，日渐严峻的房地产调控政策，已经严重影响了地方政府在土地转让过程中的收益。

“但其间的问题在于，在地方政府融资平台混乱的情况下，地方政府迫于财政压力以及贷款后还款需求，必须从土地上获得更多的收益。”北京高通智库投资顾问有限公司总经理张宏表示。他认为，近年来，中国城市处于高速扩张之中，地方政府的投资压力比较大...

根据财政部数据，2009年全国土地出让收入约为1.42万亿元。而据中国银监会主席刘明康在银监会召开的2010年第二次经济金融形势分析通报会上介绍，至2009年末，地方政府融资平台贷款余额为7.38万亿元。按照6%的贷款利率，这些债务每年的利息为4428亿元。

也就是说，以2009年的土地销售收入来偿还地方融资债务的存量，需要5年以上的

时间。而且，这还不包括债务利息。在2009年吸收了大量贷款的地方融资平台公司，会随着土地开发收益的下降，积累巨量信贷风险，形成威胁商业银行体系安全的“堰塞湖”。

中国社科院金融所金融实验研究室主任刘焯辉预计，按照正常的基础设施项目的建设进度，到2010年末，地方政府融资平台的贷款余额将上升至10万亿元，2011年则将达到12万亿元。据刘焯辉介绍，目前具有稳定现金流支持还款的地方融资平台很少，大部分地方融资平台依然主要依赖土地出让收入、地方财政安排等第二还款来源的支持。

国证券业协会的一份调研给出了明确的比例，地方融资平台贷款有75%与土地挂钩，剩下25%靠财政兜底。

最新发布的《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》明确指出，近年来，地方政府融资平台公司出现了一些亟须高度关注的问题，主要是融资平台公司举债

融资规模迅速膨胀，运作不够规范，地方政府违规或变相提供担保，偿债风险日益加大；部分银行业金融机构风险意识薄弱，对融资平台公司信贷管理缺失等。

在张宏看来，土地开发和收益，就是导致这些问题的重要介质。也就是说，早在房地产调控从严之前，地方政府融资平台公司就已经和土地开发紧紧地捆绑在了一起。

“当从严的房地产调控政策不断推出，势必对地方政府融资平台公司相关账目进行清理。否则以地方政府为主导的调控政策不会得到有效地执行，而地方政府融资平台的风险，也难以得到有效地控制。”张宏说。

换句话说，要想真正打击房地产泡沫，就必须清理地方政府融资平台；而让地方政府融资平台与房地产保持适度的距离，亦有助于其控制偿债风险。

(本报北京6月14日电)

地方政府融资平台 缘何遭遇加强管理

从应对国际金融危机的“功臣”，到金融机构严防死守的“高风险区”，其间的起伏转折耐人寻味……

新闻分析

■本报记者 董沛

在银行业监管者眼中，地方政府融资平台公司正日渐成为不得不提防的问题公司。

早在2009年下半年，央行、银监会就开始了对于地方融资平台进行的摸底调查。彼时，此类融资平台正为中国应对全球金融危机做着贡献。即使在最新发布的《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》中，亦高度评价了此类融资平台的作用。

所谓地方融资平台公司，即“指由地方政府及其部门和机构等通过财政拨款或注入土地、股权等资产设立，承担政府投资项目融资功能，并拥有独立法人资格的经济实体”。在全球金融危机爆发以后，中国政府推出了系列刺激经济的政策，加大政府

投资的各类基础设施建设，便是其中的重要环节。但地方政府投资的钱从哪来，地方融资平台被赋予了重要使命。

当时，随着宽松货币政策的推出，各商业银行新增贷款规模不断放大。随之，有人心忧资产泡沫化加剧，流动性过剩，信贷资金有可能流入房市和股市，但不断有来自各方的专家站出来警告，新增信贷没有流入股市，基础设施建设是信贷的主要方向。

据相关专家介绍，新增信贷资金投向基础设施，地方政府融资平台公司是最主要的通道。地方基础设施建设存在着建设周期长、偿债能力差的特点，项目本身融资比较困难，通过融资平台公司，以土地或地方国资担保，可以突破项目本身的瓶颈。

但很快，融资平台公司举债融资规模迅速膨胀，运作不够规范；地方政府违规或变相提供担保，偿债风险日益加大；部分银行业金融机构风险意识薄弱，对融资平台公司信贷管理缺失等问题也日益严重。

通过全国信贷登记系统监测，人们发现，一些地方性融资平台的负债率已达到94%，有的地方甚至高达400%，而国际上平均为80%-120%。2009年全年9.59万亿元的新增贷款有40%流入地方政府的融资平台。地

方政府的举债规模，从2008年年初的1.7万亿元膨胀到去年底的6万亿元左右，地方政府债务危机的风险陡增。

按照银监会的统计口径，至2009年末，地方政府融资平台贷款余额为7.38万亿元，同比增长70.4%，占一般贷款余额的20.4%。而在2010年一季度的银行新增贷款中，仍有40%流向地方融资平台。

在2009年央行和银监会开始摸底调查后不久，今年全国“两会”期间，国家发改委主任张平就表示，要保持地方融资平台合理的投资规模，不要超出地方承受能力，盲目地扩大投资，以消除潜在的财政风险和金融风险。而中国人民银行行长周小川则提出，要采取措施，把地方融资平台的融资行为和金融机构的支持行为，控制在一个合理、可承受的范围之内。

4月20日，银监会召开2010年第二次经济金融形势分析通报会议，地方政府投融资平台问题被重点关注；银监会要求各银行对贷款偿付能力和抵押品状况逐笔评估，并要求在二季度末前，如有必要，可要求提供更多抵押和担保对贷款进行重组和保全，三季度末之前必须做到对地方融资平台的贷款进行五级分类和提足拨备，到年底基本完成对地方融资平台坏账的全部核销。



朱慧卿/CFP

随后，又有消息称，银监会已经明确要求商业银行在6月末前全面完成对地方融资平台的清理工作，6月末以前，所有地方融资平台公司必须打开项目“资产包”，解包还原，银行进行专项摸底清查。

6月3日，中国人民银行副行长刘士余在出席“中国场外金融衍生品发展第二届高峰论坛”时，更是对地方融资平台贷款提出了“六个真实”的要求。即：注入平台的国有资产必须真实；平台的组织必须真实；资金项目必须真实；公司对外披露的财务报表必须真实；国有资产出资人必须真实；必须真实接受监管方的检查。刘士余认为，做到了“六个真实”，就基本卡住了地方平台的盲目融资。

从应对国际金融危机的“功臣”，到金融机构严防死守的“高风险区”，地方政府融资平台的起伏，令人不得不心生感慨。其间的关键实际在于三点：其一，地方政府必须根据自身的财力情况，安排基础设施投入，政府财政风险是不能回避的问题；其二，在规范融资平台的同时，应逐步建立多元化融资结构，以减轻财政压力和银行风险；其三，加强银行信贷管控和地方政府融资约束。

(本报北京6月14日电)

“蒜都”金乡成了一个“赌城”



上图：蒜商们围在一起打牌。左图：装满大蒜的车排成了长龙，形成了一条南店子“马路市场”。

■文/图 江浩

6月6日，在山东金乡的南店子市场，近千辆满载着大蒜的农用三轮车停靠在公路中间等待交易。车挨着车，蒜挤着蒜，形成了一条长达2公里左右的“巨龙”，场面极为壮观。

就是这个不起眼的地方，在圈内名声却是响当当的，被戏称为“大蒜华尔街”。

由于金乡是中国最大的大蒜之乡，大蒜每天的成交量能占到国内总量的八成左右，因此每天数百名大蒜经销商和经纪人聚集于此，打探大蒜行情，进行大蒜交易。

2009年至今，大蒜价格一路攀升，创下历史新高。一些地方的超市从过去的每公斤1元卖到了15元的高价，河南大蒜身价短时间里就暴涨100倍。4月底，金乡的大蒜批发价也升到了12元。各地出现大蒜暴涨的现象，受到了消费者的强烈关注，成为舆论关注的焦点。

据悉，今年春天气温偏低，造成大蒜产量减少，成本提高；另外，市场正常的供求因素、媒体披露、流动资金的介入、经销商囤地控制蒜源、囤积大蒜等现象都起到了推波助澜的作用。

蒜贱伤农，蒜价高又伤了消费者，相关部门的调控政策出台，蒜价有所下跌，交易量下降，一时间，“蒜都”金乡成了一个“赌城”，成袋的大蒜也变身成了“筹码”。

南店子市场上的蒜商，每年从蒜农手里收购大蒜，然后扎堆到一起，翘首期待着全国各地的大商贾来收购蒜，从中赚取差价。由于近期观望的人多，买的人少，他们有的翘腿坐在车上休息，玩手机；有的躺在车底阴凉处睡觉；还有的三五结伴打着扑克消磨时间；最苦的要数那些带着孩子的妈妈了……由于大蒜的价格极不稳定，好的时候能很快出手，一车蒜能赚上四五百块钱，行情不稳的时候，好几天都卖不出去，甚至倒赔钱，风险大，蒜商在“赌”。

金乡及周边地区的农户几乎家家种蒜，大蒜产业对人工的依赖非常大，从一瓣一瓣种上、浇水、盖地膜，到一颗一颗从地膜里面“勾”出来；从去胡、剪杆，到装进网状的袋子里拉回家晾晒，是强体力的劳动活，非常艰辛。特别是每年挖蒜的时候，每天四五点钟开始到晚上七八点钟收工，蒜农是跪在地里干活，重复着一挖一磕头的动作，腰酸背痛，手腕、膝盖、脚磨磨出不少大裂口，那时，金乡药店最畅销的就是止痛膏和止痛片了。

蒜农李成强说：“我们赚的是养家糊口的血汗钱，真正的大钱被‘倒蒜’的赚了”。由于种蒜成本提高，价格暴涨暴跌，蒜农是减少还是扩大种植，一时自己也说不清，似乎也在“赌”。

企业年金领取条件和方式有哪些？

截至2009年底，中国人寿养老保险股份有限公司已累计符合企业年金领取条件的计划参加职工支付企业年金待遇超过5.7万次，发挥了企业年金作为养老保障第二支柱的功能。

那么，企业年金的领取条件和领取方式有哪些呢？

按照《企业年金试行办法》的相关规定，符合下列条件之一的计划参加职工，可以领取企业年金待遇：一是达到国家规定的退休年龄。计划参加职工根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》或其他法律法规的相关规定办理退休手续后，即可领取企业年金待遇。需要提

交的资料包括企业盖章确认的待遇支付申请书、退休证明、身份证、存折或银行卡复印件等。二是退休前身故。计划参加职工若在退休前不幸身故，其企业年金个人账户余额由其指定的受益人或者法定继承人一次性领取。指定的受益人或者法定继承人需提供企业盖章确认的待遇支付申请书、身份证、存折或银行卡复印件。当地公安机关出具的死亡证明等材料。三是出国(境)

定居。计划参加职工若在退休前出国(境)定居，也可以要求一次性领取企业年金个人账户余额。提交的资料包括企业盖章确认的待遇支付申请书、由政府部门出具的有效出国证明、身份证、存折或银行卡复印件等。

此外，在实际操作中，多数企业在企业年金方案中规定，丧失劳动能力办理病退或提前退休的计划参加人，也可以申请提前领取

企业年金待遇。当满足领取条件后，计划参加职工可以提出领取申请，填写相关表格，提交相关资料，由受托人审核。审核通过后，受托人将指令账户管理人和托管人进行相应待遇支付操作。

企业年金的领取方式视企业年金方案规定的不同而有所不同，但归纳起来，一般有三种领取方式：一是一次性领取。计划参加职工将已归属个人的企业年金个人账户

资金一次性领取完毕。一次性领取适用于方案规定正常退休后可以一次领取的情况，以及身故或出国(境)定居的情况。二是分期领取。企业可根据自身需要，在方案中确定企业年金待遇的领取频率、领取期限或者每期领取数额。计划参加职工按方案确定的领取方式领取企业年金待遇，直至该职工的企业年金个人账户资金领取完毕为止。三是转换为商业年金，终身领取或定期领取。计划参加职工可以将企业年金个人账户资金转换为管理人提供的终身年金、定期年金等多种商业年金产品，以满足自己不同的领取需求。

(陈华芳)