商品房预售资金监管更严更细

房地产周评

商品房预售制增加了房地产开发的建设量，也带来不少风险。因此，严格的监管措施十分必要，预售资金监管应更为严格和精细。这将促使企业进一步提升运营能力，有利于房地产企业朝着健康经营、信用良好方向努力。

一段时间以来，不少城市加大商品房预售资金监管力度。仅11月份以来，就有成都、北京等多城市发布加强商品房预售资金监管的通知或办法。根据贝壳研究院统计，近两年是预售资金监管相关政策发布的高峰期，2020年至2021年10月中旬，全国主要城市共发布相关政策60次以上。

之所以有商品房预售资金监管，是因为我国在商品房销售时普遍实行预售制，也就是期房销售。房地产开发企业将已兴建但尚未竣工或即将兴建的商品住宅与购房者约定，由购房者交付定金或预付款，在未来某一时期拥有所购房屋。商品房预售制可以简单理解为“先交钱，再收房”。

房地产业是资金密集型行业，商品房预售制为过去房地产市场快速发展起到支撑作用，有效扩大了房地产开发企业的资金来源，增加房地产开发的建设量。同时，预售制也带来不少风险。购买期房者最大的担心就是把购房款交给开发商，开发商资金链断裂、跑路，购房者迟迟拿不到房，甚至可能面临房财两空的局面。现实情况中，楼盘烂尾无法交付，抑或是开发商拖欠建筑商、供应商款项，常常与预售资金被挪用有很大关系。

一方面，监管不到位的情况下，部分定金和首付款项可能并未纳入资金监管账户；另一方面，房企违规挪用预售资金的情况并不少见。用于特定项目的建设资金被开发商放到企业的资金“大盘子”中使用，成为其现金流大循环的一部分。一旦企业出现经营困境、金融紧缩等情况，开发商整体资金链吃紧，就会波及具体项目，出现工程资金支付困难，延期交付甚至“烂尾”的情况。

因此，实施商品房预售制，严格的监管措施十分必要。由房地产行政主管部门会同银行对预售资金实施监督管理，将预售资金存入专门账户，根据工程进度放款，能够降低房地产开发项目烂尾风险。同时，加强预售资金监管，将规范房企合理使用资金，有利于房企稳健经营，还有利于维护住房消费者合法权益，促进市场平稳健康发展，稳定预期。有关机构的监测数据表明，商品房预售资金监管能够使预售合同相关的民事纠纷数量大大下降。

为了更好保护购房者权益，避免楼盘“烂尾”情况的发生，预售资金监管应更为严格和精细。从近期多地出台的预售资金监管办法来看，不少城市正在朝这一方向努力。比如，北京市近日出台的《北京市商品房预售资金管理办法（2021年版征求意见稿）》将预售资金监管的时间起点前移。过去，预售资金从网签开始才纳入监管，按照新征求意见稿，调整为先监管后网签，这能够避免此前将预售资金转到开发商账户，再转到资金监管账户过程中可能出现的资金挪用情况。征求意见稿还提高了资金监管的额度，要求重点监管资金每平方米不低于5000元，较此前有大幅提高。

可以预见，各地加大预售资金监管力度，客观上将促使企业进一步提升运营能力，有利于房地产企业朝着健康经营、信用良好方向努力。一些城市实施的与企业信用等级挂钩的差别化预售资金监管政策，加强了稳健房企的竞争优势。

元舒

11月14日，位于内蒙古自治区呼伦贝尔市扎兰屯市的呼伦贝尔农垦大河湾农牧场组织机械化抢收玉米。入冬以来，当地国有农场、农民专业合作社积极抢抓农时进行秋粮收割，助力增产增收。 田林鑫摄（中经视觉）

三箭齐发打破铁矿石困局

本报记者 周 雷

南京钢铁股份有限公司日前发布三季度报告，今年前九个月，公司克服原燃料价格上涨影响，实现营业收入591.55亿元，同比增长53.02%；归属于上市公司股东的净利润为34.69亿元，同比上升72.86%。新华社记者 杨 磊摄

产业聚焦

今年，铁矿石市场上演过山车行情。5月份，进口铁矿石价格曾攀上每吨233美元的历史高点，近期在每吨90美元左右波动，下降幅度超过60%。

“虽然当前铁矿石价格由于我国需求量短期内迅速减少而大幅走低，但上游集中垄断的格局并没有改变，铁矿石定价机制也没有变。铁矿石资源保障能力不足，仍然是较长时间内影响产业稳定运行和发展的问题。”中国钢铁工业协会副会长骆铁军近日表示，只有真正改变铁矿资源来源的构成，才能从根本上解决我国钢铁产业链资源短板问题，将钢铁资源保障的主动权掌握在自己手中。

扩大国内铁矿开发

我国是全球最大钢铁生产和消费国。自2015年以来，铁矿石对外依存度一直在80%以上。

我国铁矿储量居世界前列，但人均资源量仅为世界平均水平的25%，且存在铁矿资源禀赋差、品位低、规模小、生产成本高等问题。铁矿石供应“外增内减”状况突出。2010年至2020年，国内铁矿产量下降19.1%；进口铁矿量呈逐年上升态势，2020年达11.7亿吨，创下历史新高。

在加快构建新发展格局的背景下，加大国内铁矿石资源开发力度，是维护产业安全的必要之举。在冶金工业规划研究院近日举办的2021（第十届）中国钢铁原材料市场高端论坛上，自然资源部矿产资源保护监督司司长鞠建华指出，“十四五”期间，要加快25个铁矿资源基地建设和28个国家规划矿区勘查开发，构建以大中型矿山为主体的供应格局。确保现有铁矿供应能力稳步提升，积极推进一批资源有保障、区位有优势、产业有基础的铁矿建设项目，保障合理的用矿、用地需求，新增一批优质产能，铁矿石年供应量稳定在3亿吨左右（品位62%）。

在中国冶金矿山企业协会秘书长姜圣才看来，国内铁矿资源开发利用的潜力还很大，但需要突破一些限制。今年1月份至9月份，国内铁矿采选业固定资产投资增长25%，民间投资增长24%，但投资强度仍处于历史低位。政策约束和许可手续复杂是主要因素，造成新建大型矿山项目建设缓慢，而且投资接续工程、矿山技改项目的进展不理想。

有关部门已释放出“继续加大对国内铁矿开发支持力度”的政策信号。近日，国家发改委产业司一级巡视员夏农率队赴宝钢资源有限公司调研时表示，研究建立部门协同机制，打通国内铁矿开发上的政策堵点，不断提升我国铁矿石自主保障能力，维护我国钢铁行业产业链、供应链安全。

增强成本竞争力也是国产铁矿石企业的必修课。姜圣才分析说，对比国内与进口矿的到厂成本，只要进口矿平均到岸价格不低于每吨60美元，国内矿山就能正常运行。面对矿价波动，国内矿山要固本强基、苦练内功，千方百计增强防风险能力。“通过智能化、绿色化升级改造和资源整合、综合治理，使国内矿山用更低的成本、更高的效率、更好的质量，支撑起我国铁矿石资源安全保障重任。”姜圣才说。

加强废钢回收利用

废钢是目前唯一可以逐步代替铁矿石的钢铁生产优质原料。在我国，钢铁流程结构一直以长流程为主导，以废钢为主要原料的短流程电炉钢产量占比仅10.4%（2020年），与世界平均水平30%左右相比，仍有较大差距。

国务院日前印发的《2030年前碳达峰行动方案》明确提出，提升废钢资源回收利用水平，推行全废钢电炉工艺。

“废钢铁资源是重要的战略资源，国家已经将之上升到钢铁原料安全的层面对待。”中国废钢铁应用协会专家委员会主任李树斌分析说，我国钢铁行业要想真正实现超低排放和绿色发展，实现双碳目标，多用废钢、少用铁矿石，扩大短流程减少长流程是重要路径之一。

铁矿石是原生资源，废钢是可再生资源。用废钢炼钢与用铁矿石炼钢相比，炼1吨钢可减少1.6吨二氧化碳排放、节约350公斤标准煤、少用1.7吨精矿粉，同时可大幅减少废气、废水、固废排放，具有显著的环境效益。

数据显示，2020年，我国钢铁积蓄量达114亿吨，废钢供应量约2.6亿吨。同期我国钢铁企业废钢消费量达2.3亿吨，同比增长6.5%。

为促进对国外再生钢铁原料的有效利用，《再生钢铁原料》国家标准已于2021年初正式实施。海关数据显示，今年1月份至9月份，我国累计进口废钢48.99万吨，较上年同期增长17.1倍。

“未来5年至15年，中国废钢资源产出将逐步进入快车道，废钢替代铁矿石份额总体上将呈现增长趋势。”冶金工业规划研究院党委书记、总工程师李新创指出，随着我国社会钢铁积蓄量持续快速增长，废钢资源产出量将进一步增加，加上再生钢铁原料进口的放开，2025年我国废钢资源供应总量预计将达3.4亿吨。我国电炉钢产量占粗钢总产量比例将提升至15%至20%。

加快海外权益矿开发

骆铁军提出，钢铁行业在“十四五”期间要力争实现“提升两个6个百分点”的目标。具体来说，“十四五”期间，国内铁精矿产量从目前的2.7亿吨增至3.7亿吨，资源保障量将从15%提高到21%；到“十四五”末，废钢量由2.3亿吨增至3亿吨，废钢的粗钢贡献率将从20%提高到26%。由此可以大幅减少对进口矿的依赖。

必须指出的是，由于我国铁矿石需求量巨大，大量使用海外铁矿石仍是长期战略。冶金工业规划研究院研究报告显示，考虑国内控制钢铁产量非正常增长、环保持续加严、碳排放成本逐步纳入考虑以及废钢替代趋势，预计“十四五”期间进口矿量仍将维持10亿吨以上水平。

从现状看，我国进口铁矿石占全世界贸易量的70%以上，却严重缺乏定价话语权。这主要是因为国际铁矿石贸易已形成卖方垄断。同时，我国钢铁业存在着铁矿资源控制力不足、权益矿比例过低、进口来源高度集中等软肋。

“加大海外资源开发力度，是必由之路。”中国国际工程咨询有限公司专家学术委副秘书长陈子琦表示，2020年，我国权益矿占进口矿比例仅8%左右（日本高达60%以上），对境外铁矿资源控制力明显不足，且进口量80%以上来自澳大利亚、巴西两个国家，资源保障风险凸显。

按照工信部《关于推动钢铁工业高质量发展的指导意见（征求意见稿）》提出的目标，力争到2025年，打造1个至2个具有全球影响力和市场竞争力的海外权益铁矿山，海外权益铁矿占进口矿比重超过20%。

不过，开发海外矿产资源难度不可低估。陈子琦分析说，世界现已探明的优质铁矿资源几乎被发达国家企业瓜分殆尽，留给我国企业的只有勘探程度低、资源条件不佳、投资规模大、回报周期长、基础设施落后以及风险大的项目。同时，国际竞争愈演愈烈，我国企业普遍存在国际化水平不高、不熟悉所在国情况等问题，容易导致水土不服甚至项目失败。

“难度大决定了海外资源开发的艰巨性和长期性。”陈子琦表示，在国家层面，要持续支持各类企业到海外开发资源。在企业和项目层面，要稳扎稳打，按客观规律办事，切忌操之过急或浅尝辄止。

本版编辑 曹红艳 祝君壁 美 编 高 妍

中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司关于深圳市荣中荣实业发展有限公司等9户资产包的处置公告

中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称“我分公司”）拟对所持有的深圳市荣中荣实业发展有限公司等9户资产进行处置，特发布此公告。

本资产包债权总金额为35,122.86万元，包含债权9户，涉及本金23,916.79万元，利息11,191.86万元，代垫费用14.21万元（包内债权金额的截止计算日为2021年10月20日），资产位于广东省深圳市。

单位：人民币/万元

序号	资产名称	资产种类	所在地	本金	利息	担保情况			当前资产状况
						保证人	抵质押人	抵质押物	
1	深圳市荣中荣实业发展有限公司	债权类	深圳市	1,520.00	269.44	深圳市幸福万年文化传媒投资有限公司、陈汉荣、谢惠淑、深圳市信汇联业投资有限公司、陈旭彬	谢惠双	深圳市南山区沙河世纪村16栋19A房产	存续
2	深圳市海派通讯科技有限公司	债权类	深圳市	1,000.00	12.83	智慧海派科技有限公司、邹永杭、张奕	无	无	存续
3	深圳市万盟电子有限公司	债权类	深圳市	2,000.00	380.31	北方智能装备有限公司、吴沛峰、王雯剑	深圳市万盟电子有限公司	深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期1501、1502房产	存续
4	深圳市建装业集团股份有限公司	债权类	深圳市	2,592.00	237.32	深圳市盛世中皇控股有限公司、管纪忠、刘小芳	深圳市建装业集团股份有限公司	1.华润（深圳）有限公司的南山医院改扩建工程（一期精装修工程）1标段施工合同所产生的应收账款。2.长沙市轨道交通三号线建设发展有限公司的长沙市轨道交通3号线一期工程车站公共区装饰装修施工项目第四标段施工合同所产生的应收账款。3.深圳市建装业集团股份有限公司对华润建筑有限公司的西安丝路国际会议中心（东区）项目室外硬质景观工程（二标段）施工合同所产生的应收账款	存续
5	深圳市兴飞科技有限公司	债权类	深圳市	9,111.20	1,354.30	福建实达集团股份有限公司、深圳市睿德电子实业有限公司、惠州市长飞投资有限公司	芜湖市实达兴飞电子产业园有限公司、深圳市兴飞科技有限公司	1.芜湖市经济技术开发区东区纬三次路南侧土地 2.芜湖市实达兴飞电子产业园有限公司100%股权	存续
6	深圳市福荫食品集团有限公司	债权类	深圳市	1,448.82	4.41	蛇口上海副食品股份有限公司、林榆生、深圳市绿科方群食品有限公司、深圳市绿荫汇餐饮科技服务股份有限公司、深圳市点典餐饮服务有限公司、深圳市点典餐饮管理有限公司	深圳市福荫食品集团有限公司、深圳市深商慧科技有限公司	深圳市欢乐送物流有限公司82%股权及8%股权	存续
7	深圳市创世特投资有限公司	债权类	深圳市	4,344.77	2,548.30	东莞市田禾房地产投资有限公司、王晓梅、王晓冬、深圳市鸿捷投资有限公司、潍坊田禾农贸市场开发经营有限公司	王晓梅、东莞市城区房地产开发公司、东莞市田禾房地产投资有限公司、杜春华	1.北京市顺义区右堤路1-308-1至2层1-308房产。2.东莞市莞城区运河东三路28号塞纳河畔1-6座裙楼200户商铺。3.深圳市田禾集团有限公司70%股权及30%股权。4.东莞市田禾商贸有限公司20%股权	存续
8	深圳市东乐实业公司	债权类	深圳市	600.00	2,029.20	无	深圳市东乐实业公司	深圳市罗湖区沿河北路新秀村5#、6#厂房，62栋1、2、5、6层房产	存续
9	深圳市深洲拍卖行有限公司	债权类	深圳市	1,300.00	4,355.75	无	深圳市润坚实业有限公司	深圳市福田区红荔路鲁班大厦2号住宅楼8F1，8F2，11E1，11E2号房	不明
总计				23,916.79	11,191.86				

特别提示：以上资产信息仅供参考，我分公司不对其承担任何法律责任。债权实际金额以生效法律文书或相关债权文件约定标准计算为准。我分公司可能根据有关规定和要求对上述债权的项目和处置方案作适当调整。如有调整，调整结果将按照有关规定履行告知义务。

本资产包的交易对象须为在中国境内注册并合法存续的法人或者其他组织或具有完全民事行为能力的自然人，并应具备财务状况良好的条件；交易对象不得为：国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、国有企业债务人管理人员、参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人；以及与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、国有企业债务人或者受托资产评估机构负责人员等有直系亲属关系的人员。

有受让意向者请速与我分公司联系商洽。任何对本处置项目有疑问或异议者均可提出征询或异议。征询或异议的有效期限为自发布之日起20个工作日。如需了解有关本次交易资产包内每项资产的详细情况，请登录中国东方资产管理股份有限公司对外网站www.coamc.com.cn查询，或与交易联系人接洽。

联系人：闫经理 联系电话：0755-82215696 **电子邮件：**yanyibo@coamc.com.cn

通信地址：深圳市罗湖区建设路2016号南方证券大厦A座18楼 **邮编：**518001

对排斥、阻挠异议或征询的行为可向有关部门举报。

举报电话：010－66507825（中国东方资产管理股份有限公司纪检监察部门）0755-82215576（我分公司纪检监察部门）

监督管理部门：财政部深圳监管局 电话：0755-88318989

中国银行保险监督管理委员会深圳监管局 电话：0755-88285111

特别声明：本公告不构成一项要约。

本公告的有效期限为自发布之日起20个工作日。

中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司

2021年11月17日