

# 商品房预售资金监管应松紧适度

## 房地产周评

商品房预售资金是房地产开发企业的重要现金流来源。商品房预售资金监管制度旨在保障预售资金安全,确保项目顺利竣工交付,保护购房者合法权益。当前形势下,在保障资金安全和“保交楼”的基础上,有必要按照4月29日中央政治局会议要求,优化商品房预售资金监管。合理释放预售资金,提高商品房预售资金使用效率,将有助于缓解房企短期资金压力,稳定市场信心,实现行业良性循环。

商品房预售资金是指购房人按照商品房预售合同约定支付给房地产开发商的购房款,也就是购房者需要“先交钱,后收房”。房企通常将预售资金按一定比例存入银行专用监管账户,只能用作项目建设,不得随意支取、使用,且随着施工进度拨付。商品房预售资金监管能够对购房者资金起到保护作用。个别城市商品房预售资金监管不到位,一些房地产开

发企业违规挪用预售资金,延迟交房、烂尾楼等现象时有发生,侵害了购房者合法权益。因此,规范预售资金监管势在必行。

与此同时,在把稳增长放在更加突出位置的大背景下,各地有必要从供需两端发力促进房地产市场平稳健康发展。在供给端,优化商品房预售资金监管,有助于缓解企业流动性紧张,提升房企的现金流支配力。发挥预售资金对稳定活跃企业现金流的作用,是不少房企的呼声。

现实中,如果把预售资金卡得过紧,不利于房企有效运用资金,释放经营活力;而如果监管不到位,则可能出现烂尾楼。在“保交楼”的基础上稳定活跃房企现金流,需要针对房地产开发企业进一步优化商品房预售资金监管。当前,对于地方政府而言,在保证预售资金安全的前提下,优化监管是必要之举,应更好把握原则性和灵活性,松紧适度。

今年2月份,全国性商品房预售资金监管新规出台,通过招标确定监管银行、

合理确定监管额度、明确各方监管责任、建立信息共享机制、确定首末拨付节点等举措,规范和完善了商品房预售资金监管。在此基础上,取一段时间对相关政策进行调整优化的城市逐渐增多。5月份以来,就有10多个城市以多项举措优化商品房预售资金监管。

有的城市适度降低监管资金比例,如海南省海口市规定,对信用良好的企业,适度降低监管重点资金的比例;江西省景德镇市将中心城区重点监管资金节点监管额度下调20%,这有助于将更多资金释放给企业,便于企业灵活调配使用。有的城市增加重点监管资金拨付节点,如江苏省常州市将监管资金拨付节点从完成主体工程的二分之一一调整为三分之一及三分之二,有助于企业更早提取拨付资金,体现了监管的精准性。有的城市允许使用银行保函替代预售监管资金,如江苏省徐州市、吉林省长春市、吉林市都规定可以采取保函替代项目资本金。有的城市依据企业信用评级实行差异化管控,

如安徽省宿州市加强企业信用考核和应用,分类降低预售资金监管留存比例。

值得注意的是,商品房预售资金监管的底线仍是确保房地产开发项目的按时交付,更大程度维护购房者合法权益。预售资金监管规范化应使得预售资金真正实现从拿地开发到销售回款直至交房的全流程管控、全周期监管。

优化商品房预售资金监管并不是通过合理释放资金过度刺激房地产投资或消费,强化监管也不能控制或遏制房地产发展,进一步优化商品房预售资金监管,应有利于促进房地产市场健康发展,使商品房预售资金的治理方式更加现代化,更符合市场规律。



图为全国首座湖光互补型智能光伏电站——国家能源集团龙源浙江温岭湖光互补型智能光伏电站。(资料图片)

## 首座湖光互补型光伏电站投运

本报讯(记者王轶辰)5月30日,全国首座湖光互补型智能光伏电站——国家能源集团龙源浙江温岭湖光互补型智能光伏电站实现全容量并网发电,开创了光伏与潮汐完美协调发电的新能源综合运用新模式,标志着我国在海洋能源综合利用、新能源立体式开发建设等方面取得了新成效。

该电站是全国首个,也是目前唯一一个湖光互补智能光伏电站,位于浙江省温岭市坞根镇,总装机容量100兆瓦,设计布置24个发电单元,合计安装18.5万余块高效单晶硅双面组件。电站与中国第一大潮汐发电站互补,形成“日月同辉齐发力、水上水下齐发电”的场景。

据了解,电站智能化、自动化程度达到国内一流水平,实现少人、无人值守。电站运用无人机巡检技术及AI智能诊断系统,依托数字化平台大数据分析,开展光伏发电设备的健康监测远程诊断,提前发现设备潜在问题,预警准确率85%以上,达到行业领先,实现从“人找信息”向“信息找人”的转变,有力保障了电站经济效益。

按照积极打造智能化发电项目的建设思路,该电站同步配套建设安装5兆瓦时储能设备,是浙江省首个实现“光伏+储能”联合一次调频控制技术的新能源电站。电站充分利用储能系统能量的充放电置换,以及毫秒级的功率快速响应特征,使其从“适应电网运行”有效转变为“支撑电网运行”,平均调频效果可达95%以上,平均响应滞后时间可达200毫秒以内,大幅超出国家标准,处于行业领先水平。

# 分类施策提升央企控股上市公司质量

本报记者 周雷

试点将上市公司发展质量纳入中央企业负责人经营业绩考核,央企控股上市公司董事长、总经理原则上应出席业绩说明会……国资委新举措,引发关注。

近日,国务院国资委制定印发《提高央企控股上市公司质量工作方案》(以下简称《工作方案》),聚焦影响央企控股上市公司高质量发展的短板弱项,在3年内分类施策,切实提高有关上市公司质量。

### 推出14项举措

中央企业上市公司贡献了央企系统约65%的营业收入和80%的利润总额。截至目前,中央企业控股境内外上市公司超过440户,其中境内超过350户,成为我国资本市场的重要组成部分。不过,央企控股上市公司距离高质量发展目标仍有差距。

《工作方案》明确了提高央企控股上市公司质量的指导思想,提出“内强质地、外塑形象,争做资本市场主业突出、优强发展、治理完善、诚信经营的表率,让投资者走得近、听得懂、看得清、有信心”的总体目标,以及“打造一批核心竞争力强、市场影响力大的旗舰型龙头企业”和“培育一批专业优势明显、质量品牌突出的专业化领航上市公司”的目标。

《工作方案》要求中央企业要做好三个方面的统筹平衡,即坚持做优存量与做精增量结合、坚持价值创造与价值实现兼顾、坚持依法合规与改革创新并重。从推动上市公司布局优化和功能发挥、促进上市公司完善治理和规范运作、强化上市公司内生增长和创新发展的角度,提出14项具体工作举措,涵盖推进上市、公司治理、日常运营、资本运作、科技创新、风险防控等上市公司改革发展的关键环节。

国务院国资委有关负责人表示,将围绕《工作方案》落地实施,强化对中央企业的指

导协调和跟踪督促,确保取得实效。同时,进一步加强与证券监管等部门的政策协同,推动央企控股上市公司高质量发展。

### 力促高质量发展

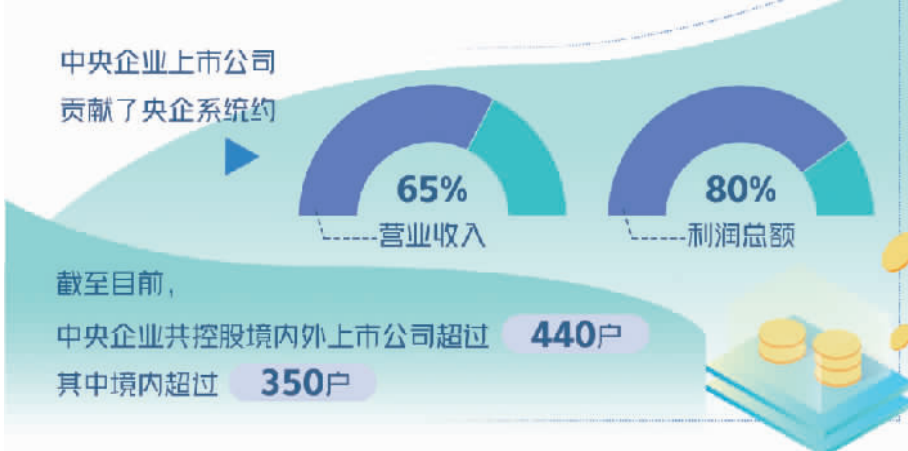
“央企控股上市公司已成为央企实现高质量发展的重要抓手。”中航证券研究所副所长张超表示,《工作方案》着力四个方面,体现了央企改革四大维度:引导企业发展兼具量的合理增长和质的稳步提升的企业维度;促使企业继续聚焦主业,同时打造产业优化升级的业务维度;促使央企激发创新活力,提高核心技术竞争力的管理维度;促使央企充分利用资本市场功能,抗风险能力提高,进一步实现国有资产保值增值的市场化维度。

广发证券战略投行部执行董事余路遥表示,《工作方案》明确提出引导上市公司借助市场化力量服务企业发展,优化资源配置,实现产业经营与资本运营融合发展。不仅从原则上强调发挥市场在资源配置中的决定作用,还提出了股权和债务融资、股债结合产品、不动产投资信托基金、并购重组等具体的市场化工具和手段,具有很强的现实指导意义。

在增进上市公司市场认同和价值实现方面,《工作方案》提倡树立科学市场价值观,提出了一系列可操作措施,包括通过多种方式与投资者加强交流,推动业绩说明会常态化召开等。“推动中央企业以更主动的姿态响应市场关切,赢得投资者认同,将为央企控股上市公司创造更良好的发展环境。”余路遥认为。

### 加快落地实施

为加快工作进度,《工作方案》明确了多项限期完成的硬指标。比如,推动更多央企控股上市公司披露ESG专项报告,力



争到2023年相关专项报告披露“全覆盖”。2024年央企控股上市公司科技投入强度原则上不低于市场同行业可比上市公司平均水平。到2024年底前,原则上央企控股上市公司要在董事会秘书杨林运作的前提下全面依法落实董事会各项权利。

“我们将按照四个方面14项具体措施的要求,结合实际制定具体工作方案并抓好落实。”国投电力董事会秘书杨林表示,国投电力将重点抓好以下工作:落实双碳战略,聚焦水电、新能源,提高清洁能源业务比重并培育能源新产业。在争取创造股东满意的经营业绩同时,继续坚持积极回馈股东。保持信息披露的高质量,完善和丰富ESG报告内容。加强董事会建设,落实和完善董事会授权机制,以“职业经理人”为引领优化激励约束机制。

中国电科有关负责人表示,中国电科形成了“产业发展主阵地、资产保值增值主力军、对外融资主渠道、体制机制创新主平台”的上市公司发展定位,未来将以促进上市公司规范化发展,推动上市公司做强做优、推动优质企业上市、形成高质量发展合力为抓手,以为股东创造价值为目标,推动上市公司高质量发展取得新成效。

中国动力是中国船舶集团旗下整合

了七类动力装备业务的专业化军工上市公司,已在一些动力机电技术领域实现自主可控。中国动力副总经理、董事会秘书王善君表示,将围绕三条主线推动公司高质量发展:健全完善融合党建、国资管理和资本市场监管规则的治理体系,夯实持续健康发展的制度基础;坚持创新驱动发展,建立更有效的激励约束机制,加大技术研发投入,研制使用低碳无碳燃料的绿色动力装备;做好价值传递工作,强化公司与资本市场的良性互动。

“提高上市公司整体治理水平,信息披露和公司治理是两大核心点。良好的信息披露必须以规范的公司治理为前提。”北方导航董事、董事会秘书、总法律顾问赵晗表示,北方导航坚持以规范治理、精准财务、严格内控作为优质信息披露工作的基础,已连续多年获得交易所信息披露工作评价A级。

“考核具有指挥棒作用。”赵晗表示,《工作方案》提出,中央企业要将证券交易所年度信息披露工作考核结果纳入上市公司绩效评价体系;试点将上市公司发展质量纳入中央企业负责人经营业绩考核等,这些举措将有力推动央企控股上市公司质量提升。

## 首条永磁磁悬浮空轨开始调试

本报讯(记者齐慧)连日来,在江西赣州市的试验线上,首次应用永磁磁悬浮技术的“兴国号”悬挂式单轨列车正穿梭其中。这是我国第一条永磁磁悬浮空轨工程示范线,是悬挂式单轨系统与永磁磁悬浮技术的融合,项目于2021年2月份启动实施,2021年7月份第一个桩基开钻,目前已进入车辆调试的关键阶段,预计今年7月份可正式进入通车实验阶段。

“兴国号”磁浮列车项目的永磁原材料和技术诞生于江西这片红色土地,项目通过稀土永磁阵列实现“零功率”磁浮,技术出自江西理工大学,因此这个项目又被称为“红轨”项目。

据介绍,悬挂式单轨空轨,占地少、视野开阔,与行人、机动车互不干扰,拥有独立的路权,单趟运量约为地铁运量的一半,但造价仅为地铁的五分之一。

不同于其他项目,此次进行车辆调试的兴国永磁磁悬浮空轨示范线项目是继超导磁悬浮、超导磁悬浮之后,又一种新型轨道交通模式。“兴国号”磁浮空轨车辆究竟有何特别之处呢?据江西理工大学杨斌教授介绍,相较于传统悬挂式胶轮单轨交通,永磁磁悬浮空轨具有非接触、悬浮运行的特点,爬坡能力更强、更节能,而相较于常导磁悬浮空轨,永磁磁悬浮空轨具有静态磁场、“零功率”悬浮特点,无磁污染优势明显。

稀土永磁磁悬浮轨道交通系统——红轨是由江西理工大学于2014年首次提出,我国具有完全自主知识产权。2021年中铁六院集团联合体设计并承建了该技术成果落地转化项目——兴国永磁磁悬浮空轨工程示范线。

据中铁六院集团有关负责人介绍,该试验线正线全长约0.8公里,均为高架线路,采用单线设计,并预留双线条件及远期运营条件。专家表示,作为国内第一条永磁磁悬浮空轨工程示范线,兴国永磁磁悬浮空轨工程试验线建设项目兼具科研创新性、挑战性,对于发展永磁产业和当地红色旅游经济具有重要的社会效益和经济效益。

本版编辑 吉亚娇 美编 倪梦婷

## 中国银行保险监督管理委员会四川监管局关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会四川监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告:

中国民生银行股份有限公司成都青白江凤祥大道社区支行  
机构编码: B0009S251010080  
许可证流水号: 01006743  
业务范围: 吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理国内外结算;代理发行、代理兑付、承销政府债券;从事银行卡业务;代理收付款项;经中国银行业监督管理委员会批准并经上级授权开办的其他业务。不办理人工现金业务,现金业务主要依托自助机具办理;不办理对公业务。  
批准日期: 2015年08月28日  
机构住所: 四川省成都市青白江区凤祥大道878号附7号、附8号  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会四川监管局  
发证日期: 2022年04月29日

中国民生银行股份有限公司成都鹭岛国际一、二期社区支行  
机构编码: B0009S251010054  
许可证流水号: 01006795  
业务范围: 吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理国内外结算;代理发行、代理兑付、承销政府债券;从事银行卡业务;代理收付款项;经中国银行业监督管理委员会批准并经上级授权开办的其他业务。不办理人工现金业务,现金业务主要依托自助机具办理;不办理对公业务。  
批准日期: 2014年12月24日  
机构住所: 四川省成都市武侯区鹭岛路3号1层  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会四川监管局  
发证日期: 2022年05月27日

中国民生银行股份有限公司成都新津五津东路社区支行  
机构编码: B0009S251010094  
许可证流水号: 01006784  
业务范围: 吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理国内外结算;代理发行、代理兑付、承销政府债券;从事银行卡业务;代理收付款项;经中国银行业监督管理委员会批准并经上级授权开办的其他业务。不办理人工现金业务,现金业务主要依托自助机具办理;不办理对公业务。  
批准日期: 2015年08月28日  
机构住所: 四川省成都市新津区五津镇五津东路88号附6号1层  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会四川监管局  
发证日期: 2022年05月19日

兴业银行股份有限公司成都东湖长岛社区支行  
机构编码: B0013S251010030  
许可证流水号: 01006796  
业务范围: 吸收公众存款;从事银行卡业务;发放个人短期、中期和长期贷款;办理国内外结算;代理收付款项;经银行业监督管理委员会批准并经其上级授权开办的其他业务。不办理人工现金业务,现金业务主要依托自助机具办理;不办理对公业务。  
批准日期: 2014年09月22日  
机构住所: 四川省成都市锦江区琉璃路320号、322号、324号  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会四川监管局  
发证日期: 2022年05月27日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站www.cbirc.gov.cn查询

## 中国银行保险监督管理委员会四川监管局关于银行业金融机构终止营业的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会四川监管局批准予以终止营业,注销《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告:

兴业银行股份有限公司成都红枫岭社区支行  
机构编码: B0013S251010039

许可证流水号: 01004315  
批准日期: 2014年12月26日  
机构住所: 四川省成都市成华区枫林路86号

批复终止营业时间: 2022年5月27日

## 深圳联合产权交易所产权转让信息公告

项目名称: 深圳市盈兴实业有限公司等951户债权资产包转让  
(项目编号: ME0120220126)

项目简介: 截至2022年1月31日,深圳市盈兴实业有限公司等951户债权资产包本金余额合计为841,920.18万元,其他垫付费合计为3,375.84万元,利息以生效法律文书为准。

挂牌价格: 人民币25000万元  
保证金: 人民币5000万元  
业务咨询电话: 0755-86358759 段小姐  
0755-26566647 萧小姐

以上全部信息详情请登录深圳联合产权交易所相关信息披露网站www.sotcbb.com或关注微信公众号sotcbb;地址: 深圳市南山区沙河西路1809号深圳湾科技生态园10栋B座3层。  
2022年06月01日