

购房者面临交房时间不确定、房屋质量难保证等风险

# 走过28个年头的商品房预售制度将何去何从?

代表委员建议,逐步取消商品房预售,实行现房销售

## 两会视点

本报记者 北梦原 杨召奎

今年的政府工作报告提出,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。面对新时代百姓住房需求,已经走过28个年头的商品房预售制度何去何从,再次成为两会代表委员关注的热点问题。

针对近年来商品房预售暴露出的风险,代表委员建议,逐步取消商品房预售,实行现房销售。

### 要想买房,先交全款——预售制显失公平

自2005年以来,全国两会上就不时传出取消商品房预售的声音。在一些代表委员看来,逐步取消商品房预售,实行现房销售制度,是切实保护购房者权益的需要。

“人民美好生活愿望的实现,首先面对的就是住房消费问题。目前以房形式交易的预售制,对于购房人显失公平,已成为房地产市场矛盾激化的根源,一定程度伤及民生。”全国政协委员、明宇集团董事长张建明表示,预售制度下,购房者面临交房时间不确

定、房屋质量难保证等风险,与开发商之间纠纷不断。

对于预售制背后隐藏的不公平,全国政协委员、中国财政科学研究院院长刘尚希向记者作了一段形象的描述:“对于老百姓而言,房子还没看到,就得先交钱。对于开发商而言,没有钱也可以干,只要是有一块地,就可以从银行贷到款,然后就可以画图纸。有了图纸就可以预售,可以收钱。”

这样的模式显然不利于保障购房人权益。全国人大代表、江西省住房和城乡建设厅厅长卢天锡介绍说,当前预售制度下,购房人预付的购房款,包括首付款和银行按揭贷款等,一次性全额转入房地产开发企业名下的预售资金监管账户。而从购房到房屋交付少则1年,多则2年~3年,明显加重了购房人义务、负担,增加了购房人风险。

“一旦出现项目烂尾等问题,将给购房人造成巨大损失,还会引起社会纠纷和不稳定问题。”卢天锡代表表示。

### 房未盖好,预售圈钱——预售制风险暴露

全国政协委员莫天全表示:“商品房预售制度是特定历史时期的产物,在房地产发展初期发挥了积极作用,有效解决了房地产开

发资金问题。但如今,开发商利用商品房预售圈钱,不仅大大减少了成本费用,而且把风险也转嫁到了消费者身上。”

预售本质上属于商业信用,刘尚希委员表示,房地产开发企业一手握着银行信用,一手握着商业信用,相当于加上了双重杠杆。“虽然有利于房地产企业的快速扩张,但同时也增加了它的脆弱性,资金链绷得太紧,容易产生风险,难以控制。”

近年来,房地产市场供求出现的变化将预售制背后的潜在风险进一步放大。

“从2020年开始,住房整体上供过于求。房地产销售出现压力,市场出现了因资金链断裂、规划调整、建筑成本增加、建筑商违约等各种原因导致楼盘停工的现象。”全国政协委员、南通大学校长施卫东表示,预售制风险逐渐暴露,严重影响了购房者的利益和银行的资金安全。

“预售制下,很多开发主体并无资金实力,完全依靠借贷和预售获得开发资金,变相鼓励了低水平恶性竞争,滋生投机行为,助长房地产泡沫。”在张建明委员看来,预售制是房地产高杠杆的主要源头,而房地产高杠杆是衍生金融风险的重要源头。实行现房销售制度有助于从根本上降低开发商的财务杠杆,有效防范金融风险,促进房地产业的理性回归。

### 一手交钱,一手交房——现房销售大势所趋

刘尚希委员表示,目前,仅仅依靠加强监管,难以解决预售制带来的风险和问题,房地产开发销售模式需要置于房地产发展转型升级中,通盘谋划考虑。

全国政协委员、民革安徽省委副主委周世虹也持同样观点:“我国房地产市场经过20多年的迅猛发展,企业有了足够的积累,融资渠道日趋多元,预售制存在的历史条件已经不复存在,改革势在必行。”

卢天锡代表呼吁,尽快修订《城市商品房预售管理办法》,进一步细化明确全国统一的商品房预售许可条件,逐步提高预售许可门槛,直至过渡为现房销售。张建明委员则建议取消预售制,全面实行现房销售制度,同时给相关市场主体评估、调整、转型等留足时间窗口,确保新政策有序、稳健实施。

不少代表委员表示,长远来看,商品房市场最终会走向现房销售。

施卫东委员表示,2020年海南已宣布新建房屋实行现房销售,建议及时总结推广相关经验,按照地区有步骤地取消期房制度。“改为现房销售后,所见即所买,人民群众安居乐业的需求将得到更好满足。”(本报北京3月8日电)



## 大企业拖欠账款案件有所增长,代表呼吁——加大拖欠中小企业账款清理力度

本报北京3月8日电(记者北梦原)今年的政府工作报告提出,加大拖欠中小企业账款清理力度。对此,全国人大代表、民革北京市委专职副主委罗瀛呼吁,加快出台《保障中小企业款项支付条例》(以下简称《条例》)配套实施细则,完善投诉处理机制,加强源头治理,推动拖欠中小企业账款问题得到妥善解决。

自2018年以来,国务院采取一系列举措开展清欠民营企业账款专项行动,并颁布实施《条例》,不断优化营商环境,大力推动中小企业发展。但罗瀛代表调研发现,大企业拖欠中小企业账款引发的案件呈增长态势。

“大企业拖欠中小企业账款问题,本质上是大企业滥用市场地位问题。”在罗瀛代表看来,其背后的原因在于违法成本较低、约束惩戒机制尚未建立。“对于大企业利用优势地位提出超长账期、大量使用票据、验收条件苛刻等不合理付款条件,《条例》规定了诸如‘由市场监督管理部门依法处理’‘由其主管部门责令改正’等法律责任,但是,如何处理、如何改正、如何追责等缺乏执行性依据。”

同时,罗瀛代表发现,一些政策措施缺乏操作细则,落实责任还不清晰。罗瀛代表举例说,目前,虽然建立了全国违约拖欠中小企业款项登记投诉平台和问题线索督办转办平台,但该平台受理要求较高,投诉登记要求是债权债务关系明确、双方无认定分歧、属于跨区项目,未有司法介入等。此外,对于大企业承诺的还款计划是否落实缺乏跟进。

对此,罗瀛代表建议,加快出台《条例》相关配套实施细则,进一步明确责任主体。同时,完善投诉处理机制,建立联络转办机制,实现无条件受理。受理后由专人核查,限期反馈,并追踪处理结果。

“相关行政部门可以针对《条例》出台格式合同范本,推动国有大型企业中小企业参照范本订立合同,从源头预防拖欠账款纠纷的产生。”罗瀛代表说。

## 加快弥补立法、人才等短板,打造发展新引擎——代表支招数字经济高质量发展

本报北京3月8日电(记者北梦原 杨召奎)“加强数字中国建设整体布局”“建设数字信息基础设施”“加快发展工业互联网”……今年的政府工作报告中促进数字经济发展的内容,引起了代表委员的关注。全国人大代表、山西省市场监管一级巡视员李志强呼吁,加快产业、人才队伍培养,加快建设完善基础设施、法律法规等配套,推动数字经济高质量发展。

李志强代表表示,当前,我国数字经济发展已初具规模,成为经济高质量增长的新引擎。但同时,我国数字经济发展也面临现有法律规范不能有效协调和衔接、数字基础设施建设薄弱、传统产业数字化转型困难、数字经济人才短缺、数据安全体系尚不健全等问题。

“要实现《‘十四五’数字经济发展规划》提出的,到2025年数字经济核心产业增加值占GDP比重10%的目标,需要加快推动数字经济高质量发展。”李志强代表说。

他建议,加快推进数字立法,整合数字经济领域现有相关法律规范,并加强不同规范间的协调和衔接。同时,根据发展需要和产业潜力,加大新型基础设施投入力度,加强5G、人工智能等信息基础设施建设。推动传统产业数字化转型,将推进中小企业数字化转型摆在突出位置。强化数字化人才培养,完善人才激励机制。完善数据安全与服务体系建设,探索建设大数据及网络安全示范试点城市,为数字经济高质量发展提供有力的制度、产业、人才保障。



全国人大代表贾润安表示,实现“双碳”目标是一场广泛而深刻的变革,我们要尽全力提高煤炭作为原料的综合利用效能,开启煤化工高端化、多元化、低碳化发展新阶段。新华社记者 刘彬 摄



2月25日,徐立平在以自己名字命名的工作室里和工友一起交流。

本报通讯员 鲜康 摄



### 技能培训需要更多线上资源

“今年会上,我带了两条建议。一条是关于加大公共健康设施投入的,另外一条是加快建设线上技能培训优质公共资源。”全国人大代表、中国航天科技集团有限公司第四研究院7416厂航空发动机机固燃料药面整形组组长徐立平在接受采访时表示。

徐立平前不久刚被评为2021年“大国工匠年度人物”。作为全国人大代表,履职5年以来,他一直关注职业技能人才的培养。

上图:3月8日下午,徐立平代表在陕西代表团小组会议上发言。 母家亮 摄

全国人大代表、国家税务总局副局长赵静表示——

## 确保组合式税费支持政策落地生根

本报讯(记者周峰 北梦原)今年的政府工作报告提出,实施新的组合式税费支持政策,坚持阶段性措施和制度性安排相结合,减税与退税并举,预计全年退税减税约2.5万亿元。对此,全国人大代表、国家税务总局副局长赵静表示,目前,各级税务机关正在按照税务总局党委统一部署要求,认真细致做好征管配套、信息系统升级等工作,全力以赴确保

新的组合式税费支持政策落地生根,让市场主体和人民群众有实实在在的获得感。

赵静代表指出,税务部门将持续完善税费优惠政策直达快享机制,精准筛选符合优惠政策享受条件的纳税人缴费人,实现政策精准推送,并试点通过电子税务局等渠道推送减税降费红利账单,进一步提升纳税人缴费人的减税降费获得感。此外,税务部门将

充分依托税收大数据,切实做好跟踪分析,让政策效应在充分释放中更好展现。

“同时,在落实税费支持政策中持续优化营商环境,巩固拓展党史学习教育成果,推动为民办事实常态化长效化。”赵静代表表示,今年1月,税务总局以“智慧税务助发展·惠企利民稳增长”为主题,连续第9年启动“我为纳税人缴费人办实事暨便民办税春风行动”,实

施首批5大类20项80条便民办税缴费措施,努力使纳税人感受到税费服务需求响应更快、网办体验更佳、分类服务更好、执法监管更优、社会协同更顺。

“后续,税务总局还将根据新情况新需求不断完善便民办税缴费举措,进一步为市场主体纾困解难,持续优化税收营商环境。”赵静代表说。

(上接第1版)

全国人大代表、联勤保障部队政委王文全说,习主席把依法治军放在推进强军兴军战略运筹中推动,深刻揭示了依法治军在建设世界一流军队中的基础地位和基石作用,一定要从战略全局的高度,抓好贯彻依法治军战略各项工作,不断提高国防和军队建设法治化水平。

“贯彻依法治军战略是系统工程。”全国人大代表、军事科学院原副院长何雷说,必须按照习主席指示要求,统筹全局,突出重点,深化军事立法工作,做好法规制度实施工作,强化法规制度执行监督工作,加强涉外军事司法工作,同时发挥好法治工作机构职能作用、领导干部带头作用,汇聚贯彻依法治军战略强大合力,确保奋力实现党在新时代的强军目标,把人民军队全面建成世界一流军队。

### 全面加强我军革命化现代化正规化建设

习主席在重要讲话中强调,着眼于全面加强我军革命化现代化正规化建设,构建中国特色军事法治体系,加快治军方式根本性转变,提高国防和军队建设法治化水平。

“军魂永不灭,军旗永向党。”全国人大代表、空降兵某部教导员余海龙说,坚决牢记统帅重托,毫不动摇坚持党对军队的绝对领导,

深入抓好《中国共产党军队党的建设条例》《军队政治工作条例》等法规落实,把党对人民军队的绝对领导贯彻到部队建设各领域全过程,不断强化广大官兵听党话、跟党走的思想自觉、政治自觉、行动自觉。

全国人大代表、新疆军区某师政治工作部宣传科干事马和帕丽表示,要在工作中把学习贯彻习主席重要讲话同学习领悟习近平新时代中国特色社会主义思想特别是习近平强军思想融合起来,同新时代强军事业的实践联系起来,以强烈的使命感、责任感、紧迫感,贯彻依法治军战略,抓好各项工作落实。

如何加快治军方式根本性转变,形成党委依法决策、机关依法指导、部队依法行动、官兵依法履职的良好局面,也是代表们热议的话题。

全国人大代表、武警第一机动总队某中队指导员赵贺表示,要坚持按照法治要求转变治军方式,坚持从严治军铁律,持续强化法治信仰和法治思维,强化法规制度执行监督工作,将“纸面上的法”落实为“行动中的法”,使每一名官兵都在法律规范内工作、学习和生活。

“依法治军、从严治军是全军官兵共同的事业和责任,建设法治军队必须充分发挥官兵主体作用。”全国人大代表、火箭军某部参谋尹东表示,要以习主席重要讲话为指引和

遵循,充分相信官兵,紧紧依靠官兵,尊重官兵首创精神,维护官兵合法权益,调动和发挥大家的积极性、主动性、创造性,共同建设法治、厉行法治、维护法治。

认真贯彻执行民主集中制、坚决贯彻执行《军队基层建设纲要》,持续深化法规制度学习、坚持运用条令条例管理部门、领导干部带头严守党纪……一项项贯彻依法治军战略的思路举措,在代表们的深入思考中愈加清晰。

### 抓紧抓实备战打仗工作,完成好党和人民赋予的各项任务

抓紧抓实备战打仗工作,是习主席强调的重要内容。

全国人大代表、沂蒙山舰作战部门干部杨扬去年多次随舰参加重大演习演训,全舰官兵勠力同心,圆满完成各项任务,为实战化训练积累了宝贵经验。杨扬表示,新的一年,她和战友们将一如既往敢于斗争、勇于亮剑,在险风恶浪中锤炼打赢本领,把强军答卷书写在浩瀚大洋。

全国人大代表、西部战区空军航空兵某团副团长冯玮去年多次驾驶运-20飞机执行重大任务。他表示,坚决听从习主席号令,坚持战斗力标准,坚持依法治训,紧盯战略战术运输、空投空降作战、体系融合运用等能力建设,真抓实干、持续创新,不断增强维护国家

主权、安全、发展利益的能力和底气。

全国人大代表、浙江省军区政治委员修长智表示,浙江军地将进一步整合力量资源,加大投入建设“智慧海防”,借助5G、物联网、人工智能等新技术,打造人机结合的“智防”模式,在提升边防建设整体水平、服务备战打仗、促进经济社会发展等方面发挥效益。

“人民军队永远是战斗队,人民军队的生命力在于战斗力。”代表们表示,一定要强化忧患意识,坚持底线思维,全部心思向打仗聚焦,各项工作向打仗用劲,确保在党和人民需要的时候拉得出、上得去、打得赢,以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

向战为战,育人才抓科研——全国人大代表、陆军工程大学教授张雄伟表示,要加强创新团队建设,前瞻布局多域通信等新兴研究领域,鼓励科技人员深入部队一线,了解部队现实急需,组织人员聚力攻关,形成实用管用成果,切实解决部队在备战打仗过程中遇到的现实难题。

向战为战,补短板强素质——全国人大代表、战略支援部队某部一级军士长王全理表示,要和战友们一起,以时不我待的紧迫感,从薄弱环节抓起,从打仗急需的练起,把打赢本领和战斗作风练过硬,做到召之即来、来之能战、战之必胜。

(新华社北京3月8日电)