



《裕丰简报》

浙江裕丰（宁波）律师事务所 编辑
2012 年第 1 期（总第 6 期） 2012 年 1 月 31 日
本期责任编辑：杨挺、贺静辉、张静静、陈怡

经济资讯

首月销售持续低迷 部分开发商今年目标零增长

房地产市场氤氲不散，部分开发商 2012 年首月销售额状况持续低迷。在销售放缓、融资收紧等多种因素的影响下，包括多家巨头在内的房企纷纷换挡减速，下调 2012 年销售目标计划，部分开发商提出销售零增长。万科提出的 2012 年目标是“公司会在确保经营安全的前提下，努力实现增长。”而万科在去年年初的提法是“依靠经营效率的提升实现收益和业绩的持续增长”。前后两种措辞存在的差异颇耐人寻味，意味着开发商的生存环境确已今非昔比。

调查称北上广民众因物价上涨普遍感觉财富缩水

广州社情民意研究中心昨日发布民调结果显示，2011 年“北上广”三地受访民众虽然个人收入和福利保障评价稳中有升，然而却普遍感觉个人生活和财产水平有所下降。分析认为，受访者评价个人收入稳中有升，而个人生活水平、财产水平却是“降”者比“升”者多。收入上升没有带来相应的生活品质、财富积累提升，显然是因为物价上涨吞没了收入、福利的增长，导致市民财富的缩水。

多家银行限制存折使用范围 分析称背后暗藏猫腻

暴利高过石油和烟草的银行业却屡屡陷入服务缩水的质疑声当中。近日，有消息称，北京工行、建行等银行停止办理存折业务，一时间“存折将退出历史舞台”，取而代之的是“卡时代”的说法引起各方关注。

业内人士指出，“以卡代折”表面上是符合历史发展趋势，但银行背后的“算盘”亦是想通过大力发展卡业务增加中间业务收入。相较办存折“不收取工本费，不收取年费”，银行卡普遍存在着工本费、年费、小额账户管理费等多种费用。不仅如此，银行卡还可为银行创造不菲的中间业务收入，如开通网银、购买理财产品等方面，银行卡都比存折有更大的发挥空间。

业内人士指出，银行推行银行卡的做法本无可厚非，但由于银行具有相对强势的地位，在发展银行卡的过程中，应该充分尊重客户的选择权和知情权，一刀切推进的方式有显失公平的嫌疑。

最低工资标准上调增幅巨大，只因过去基数甚小

日前，国务院批转《促进就业规划(2011-2015 年)》规定，十二五时期我国最低工资标准将年均增 13%以上。这意味着在未来四年，全国多数地区的最低工资标准比现在要增长 50%以上，假使现在的最低工资标准平均为 1000 元，那么到十二五末将增加到 1500 元，增幅不可谓不大。比较而言，尽管这几年最低工资标准提高很快，但鉴于原来的基数过低，以及物价上涨过快等原因，目前我国的最低工资标准并不很高，尤其是与相同发展水平的国家和地区相比，这一标准还有继续提高的必要。如果以生存线、温饱线和发展线来衡量，现在的最低工资标准只能是在生存线上，而国外尤其是发达国家通常在发展线上。

养老金入市望获重大突破 运营办法将发布

国务院有关部门正紧锣密鼓地推进养老金入市步伐。有关人士日前向证券时报记者透露，养老金入市年内有望获得重大突破，相关部门正在制订的养老金投资运营办法最快将在一季度发布。养老金入市比例很可能参照企业年金有关办法，即入市比例最高可达 30%。按照目前我国基本养老保险基金结余 1.92 万亿元计算，最多约有 5800 亿元资金可入市。据了解，目前社会保险基金结余只能买国债、存银行。人社部有关负责人此前也明确，社会保险基金投资运营，在国家规范办法出台前，只能存放在指定银行或购买国债，任何地方、部门和个人都不能用于其他形式的投资。这意味着养老金入市尚需一个关键环节，即出台养老金投资运营管理办法。公开信息显示，目前，有关部委都在积极推进这一办法的出台。证监会有关负责人去年底也表示，正在研究促进地方社保资金、公积金余额入市的政策。人社部新闻发言人尹成基春节前表示，将会同财政部等有关部门，研究实现养老基金保值增值的具体办法。

WTO 裁定中国不公平地限制九种原材料出口

随世界贸易组织（WTO）周一做出裁决，称中国不公平地限制了九种原材料的出口，为国内制造商提供了保护。

世界贸易组织的上诉机构是针对中国方面对 2011 年 7 月的一次判决作出的上诉中得出这一结论的。新的裁决维持了世界贸易组织之前做出的，对美国，欧洲和墨西哥有利的裁决，并指出中国方面违反了国际贸易准则。

美国，欧洲和墨西哥之前指称中国限制了九种广泛用于钢铁，铝和化工产业的原材料的出口，通过提高出口关税，制定出口限额以及严格的出口许可证获取条件等方式造成这九种原材料的出口价格提高，使中国国内的制造商获得不正当的竞争优势。

中国方面则是一直辩称，相应的出口限制是出于对环境保护的考虑。新的裁决将会影响到中国的铝土矿，焦炭，萤石，镁，锰，碳化硅，金属硅，黄磷和锌的出口形势。世界贸易组织

表示，“中国必须马上降低出口关税，并解除出口限额，以符合其作为世界贸易组织成员国的义务。”

新法速递

最高检印发《人民检察院刑事申诉案件公开审查程序规定》

《人民检察院刑事申诉案件公开审查程序规定》已经 2011 年 12 月 29 日最高人民检察院第十一届检察委员会第六十九次会议通过，于 2012 年 1 月 11 日印发各省、自治区、直辖市人民检察院，军事检察院，新疆生产建设兵团人民检察院。规定共分六章，第一章为总则，第二章为公开审查的参加人员及责任，第三章为公开审查的准备，第四章为公开审查的程序，第五、六章为其他规定和附则。

财政部、国家税务总局发布关于企业事业单位改制重组契税政策的通知

为了支持企业、事业单位改革，促进国民经济持续、健康发展，财政部、国家税务总局于 2012 年 1 月 12 日对企业、事业单位改制重组等涉及的契税政策发布财税[2012]4 号通知，具体内容涉及企业公司制改造、公司股权（股份）转让、公司合并、公司分立、企业出售、企业破产、债权转股权、资产划转、事业单位改制等。

保监会印发保险公司财会工作规范

为加强保险公司财会工作管理，规范保险公司财会行为，有效防范和化解风险，保监会于 2012 年 1 月 12 日制定并印发《保险公司财会工作规范》，规范共分十二章，对机构和人员、会计核算和财务报告、资金及资产管理、负债管理、会计监督、财务信息系统等都作了相应规定和调整。

社会保险基金监督司印发 2012 年社会保险基金监督工作要点

为贯彻落实全国人力资源社会保障工作会议部署，整体布局，突出重点，以制度建设为主线，强化依法监督，加大监管力度，加强能力建设，进一步维护社会保险基金安全，社会保险基金监督司于 2012 年 1 月 16 日印发了《2012 年社会保险基金监督工作要点》，主要内容为：一、突破重点难点工作；二、加强社会保险基金监管；三、完善多层次社会保险体系监管机制；四、做好全国社会保障基金监管工作；五、加强队伍作风建设等。

案例评析

购房人退房遭银行追债 开发商负责偿还贷款本息

某银行与陈先生等人及世豪公司签订了个人购房借款合同，约定银行向陈先生等发放贷款，用于购买世豪公司开发的房屋；如借款人未按时偿还贷款本息，贷款人有权宣布合同提

前到期，要求借款人在规定的期限内清偿部分或全部贷款本息；世豪公司自愿为借款人提供连带责任保证。合同签订后，银行依约向陈先生等发放了全部贷款。后陈先生等人与世豪公司签订退房协议并实际履行完毕，而且也不再按期还款，银行遂诉至法院，要求陈先生等人立即偿还全部借款本金、利息；世豪公司对此承担连带清偿责任。

法院经审理认定，银行要求提前收回全部贷款本息，符合合同约定和法律规定。但陈先生等未实际占有借款所购房屋，亦未继续使用借款，在陈先生等个人与世豪公司之间的商品房买卖合同解除后，世豪公司是本案中借款的实际占有、使用人，应承担直接向亚运村支行偿还贷款本息之责。据此，法院判决免除了陈先生一寻人的还款责任。

抵押物不是适格的公司出资标的

A 公司与 B 银行签订了最高额抵押合同，约定 A 公司以其所有的机器设备作为其与银行最高贷款额的抵押担保，并在甲市办理了抵押登记，《抵押物清单》显示：用于抵押的上述大部分机器设备在甲市，少部分机器设备存放在乙市。A 公司后以其在甲市所拥有的设备、厂房及在建工程出资，与第三方成立了新公司 C。因 A 公司未及时归还借款，银行依约申请查封拍卖了抵押物。C 公司认为其中某些抵押物已归自己所有，向法院提起了确认之诉。

法院审理认为 A 公司的抵押登记并无不当，且已发生法律效力。A 公司在未将出资财产已抵押的事实告知 C 公司的情况下将抵押物永无出资的行为无效，不产生抵押财产所有权转移的效力，遂判决驳回了 C 公司的诉讼请求。

[笔者提示：抵押物在两个地方的，只要向主要抵押物所在地办理登记。A 公司未告知利害关系人的情况下将设立抵押的财产出资属于虚假出资，C 公司有权向其追偿。]

安徽老板踩翻窨井盖掉入受伤 电信局担责七成赔 24 万

蔡先生在上海闵行区都市路 1900 弄 18 号路边的绿化带内行走时，不慎踩到置于绿化带内的窨井盖，致井盖翘起，一只脚掉进井内。由于蔡先生的腹部被卡在井口，以致造成身体多处受伤。后经司法鉴定为 8 级伤残，部分丧失劳动能力。蔡先生认为，事发地段属田园物业公司管理，存在安全隐患，其存在不作为的过错。而莘峰公司系小区的建造方。肇事窨井盖属电信局所有。遂将 3 方诉至法院要求承担赔偿责任。

法院认为，肇事窨井盖属电信局专用设备，应由电信局承担养护和管理责任。现电信局未能提供证据证明其已尽到管理、养护之责，致蔡先生受伤，依法应承担侵权责任。由于目前没有证据证明田园公司与莘峰公司在事故中就蔡先生的伤害存在过错，故蔡先生要求两公司承担赔偿责任无法律依据。另涉案窨井盖处于小区绿化带内，蔡先生擅自进入不属行走道路的绿化带内致造成伤害，其自身也具有过错，结合实际，酌定蔡先生承担 30%、电信局承担 70% 的责任。最后法院判决电信局赔偿蔡先生医疗费等各项损失 24 万余元。

股权转让之后……

2004 年，刘女士和几个朋友共同成立了一家有限责任公司，但不参与公司的实际经营。不过因各种原因公司在 2005 年度、2006 年连续亏损十多万元。2007 年，公司的经营形式依然不好，第一季度公司仍处于亏损状态。刘女士担心最后可能什么都没有，于 2007 年 5 月同公司的大股东张某和李某达成书面股权转让协议，约定以 35000 元的价格将自己的股权转让

让给了张、李二人。但意外的是，从 2007 年第二季度开始，公司经营情况开始好转，07、08、09 年公司获利甚丰，股东分红大幅度提高。

一次偶然的机会，刘女士在工商局查到她仍然是公司股东。于是，她向律师咨询，既然她在工商局的股东名册上，说明她仍然是股东，那么她就享有股东的权利，那也就意味着她可以向公司主张 2007 年以来的股东分红了？

根据《公司法》规定，股东有分红的权利，刘女士即使可以分得 2007-2009 年的分红，但由于她和张、李二人签订的股权转让协议是有效的，张、李二人仍然可以依据股权转让协议要求刘女士将取得的分红给他们。最终，刘女士也很难拿到钱。

经过律师的分析，刘女士放弃了向公司主张分红的念头。（本案由李国旗律师供稿）

《裕丰法律简报》每月一期，简报旨在宣传介绍相关法律资讯，普及法律知识，并非本所正式法律意见，本所对此不承担任何法律责任。如果您对简报任何内容感兴趣或有任何问题，请与本所联系，本所经验丰富的专业律师将为您详细解答。

浙江裕丰（宁波）律师事务所

电话：0574-87305477 87306477

传真：0574-89088033

网址：<http://www.yflawyers.com/>

地址：宁波市江东区中兴路 737 号天润商座 A311 室

邮编：315040
