畅通中介渠道 提升金融服务

——崇阳县中介机构服务银行信贷情况调查

崇阳县委常委、常务副县长 郑耀英

政府效能建设是政府一项重要工作,永恒的主题,没有最好,只有更好,其根本目的就是提高绩效。政府效能包含经济性、效率性、效果性及公平性等个方面的内容,由一个一个具体的问题组成。所谓“涓涓细流汇成江河”,效能建设不可能一蹴而就,要解决最迫切、最重要的问题。我认为,当前崇阳县最重要的问题还是经济发展的问题,经济规模偏小、总量不够,原因主是投入不够。政府加大投入,主要有信贷、财政和民间资本三种途径,就目前情况来看,依托财政和民间资本加大投入的困难很大,关键依赖增加信贷规模。

近年来,随着全县经济快速发展,实体经济规模不断扩大,银行信贷投放大幅增长。截至9月末,全县信贷总量37.8亿元,比年初增加9.8亿元,增长34.7%,其中中小企业贷款20.97亿元,比年初增加6亿元,增长40%,金融支持县域经济发展的服务功能得到了充分发挥;贷存比为36.8%,比年初提高了5.6个百分比,但低于5县市平均水平7.8个百分点,低于全市20个百分点,低于全省30个百分比。可见,金融支持县域经济发展力度还很不够。主要表现为银行有额度、企业有热度、信贷投放有难度,其制约因素很多,尤其是中介机构服务不优问题比较突出。由于崇阳县企业评级授信等级不够,基本没有信用贷款,中小企业融资主要靠抵押(担保)贷款。企业抵押(担保)贷款流程为企业申报,中介资产评估,职能单位办理他项权证,银行审核,授信批款。企业在贷款抵押(担保)时,按规定必须进行资产评估,而中介评估机构在对企业抵押物进行评估时存在收费过高、时限过长、服务不优等问题,形成肠梗阻,加大企业融资成本。为更好地发挥地方评估机构服务中小企业的功能,进一步优化企业融资环境,加快企业融资速度,降低企业融资成本,提升政府服务效能,由县政府办牵头,组织县人行、县国土局、县房管局等单位相关人员对全县中介机构管理模式和服务企业等经营行为进行了专题调研,现将情况报告如下:

一、基本情况

1、中介机构

通过调查,崇阳县现有合法评估机构2家,一家为“咸宁恒信土地评估咨询有限公司崇阳分公司”,为崇阳县国土资源局所属二级单位,挂靠咸宁恒信土地评估咨询有限公司,业务范围主要是在崇阳县境内从事土地评估、土地事务代理、房地产咨询业务。另一家为“崇阳县宜居评估公司”为该县房管局所属二级单位,具有三级评估资质,业务范围主要是从事房产评估业务。

2、金融机构

辖内有8家金融机构为中小企业办理贷款业务,为中小企业获取金融机构的信贷支持,破解资金需求难题作了积极贡献。但各家金融机构在办理抵押贷款业务时各行要求不一,工行和中行均由上级行指定的“湖北永业行评估公司”(咸宁)评估;农发行1000万元以上抵押贷款需省分行指定的“武汉天马资产评估有限公司”(武汉)评估;其他金融机构由辖内2家评估公司对中小企业抵押资产进行评估。

3、相关文件

崇阳县政府2011年9月出台《关于对企业和个人办理抵押(担保)贷款及金融(担保)机构处置抵债资产有关税费实行优惠政策的意见》(崇政发[2011]28号)文件,对企业和个人办理抵押(担保)贷款时各中介机构收费情况进行了详细的规定。

二、存在的问题

1、优惠政策执行不够。早在2009年,县政府就印发了《崇阳县人民政府办公室关于进一步加强信用环境建设的意见》,2011年9月下发《关于对企业和个人办理抵押(担保)贷款及金融(担保)机构处置抵债资产有关税费实行优惠政策的意见》(崇政发[2011]28号)文件,制定了金融支持县域经济发展的工作措施和优惠政策,对企业和个人办理办理抵押(担保)贷款时各中介机构收费情况进行了详细的规定,职能部门为企业办理贷款抵押资产评估手续,实行打包收费,最高限额不得超过5000元。崇阳县2家中介评估机构由于自身利益问题,在实际操作过程中,并没有按政策执行到位,目前房产评估按评估额的1%进行收费,国土部门土地评估按评估额的4‰进行收费,收费标准弹性较大。

2、行业垄断表现突出。目前,崇阳县仅有2家中介评估机构,土地评估机构属国土部门所属二级单位,房产评估机构属房管局所属二级单位。没有任何公平竞争的合法机构,一般情况下均由其主管部门说了算,行业垄断现象较为突出,权力过于集中,不利于评估工作的开展。对中小企业在异地评估公司的评估报告,辖内发证机关不予认可,为企业办理了抵押贷款相关证件时,重复收取一定的评估费用,加重了企业的费用负担。如方大塑业,在市级评估机构进行资产评估,在办理他项权证时,被重复收取评估费用2000元。

3、评估机构资质较低。由于崇阳县资产评估机构起步较晚,评估公司资格等级较低,评估业务单一,2家中介评估机构一家为土地评估,一家为房产评估。对中小企业资产评估信息与部分银行抵押贷款评估资质准入要求不相配匹,中小企业申请抵押贷款要到异地进行资产评估,既不方便,又增加了融资成本,同时也影响申贷时间。而且按照文件规定,金融机构在发放贷款时房产和土地必须配套抵押,导致企业必须同时在2家评估机构进行评估,直接加大企业负担。

4、评估报告期限较短。目前,2家评估公司出具的评估报告有效期限一般是6个月,金融机构发放抵押贷款期限一般是一年,企业申请抵押贷款资产评估均是申报一次,评估一次,资产评估报告不能实行“一次评估,多次使用”。据调查,去年以来,县联社先后为10家企业办理了5年期抵押信贷合同,在合同期内,只需初贷进行一次评估,续贷可以重复受信。其他行均未开办此类信贷品种。

5、违规现象较为突出。根据纪委核查,两家评估机构违规开展业务,咸宁恒信土地评估咨询有限公司崇阳分公司违规多收取咨询费、工本费6万余元,涉及户数597户。咸宁恒信土地评估咨询有限公司崇阳分公司与国土局未脱钩,崇阳县宜居评估公司与房管局明脱钩暗未脱钩,而且两家公司均向其主管单位提供业务经费。

6、服务质量亟待加强。由于崇阳县中介机构均是职能部门所属二级单位,在进行自身中介业务的同时,也承担主管部门安排的其他相关工作,存在人少事多的现象,导致企业进行资产评估时服务缺失,办理时间过长。如金泰万象房产公司办理评估业务,从申报到拿证历时长达2个月。

7、监督机制不够健全。由于地方评估机构均依赖于职能部门开展工作,导致资产评估管理工作缺乏统一规范,目前,没有一家合法的监督机制对评估公司的业务经营情况进行有效监管,存在管理无序、监督不力现象。

三、对策建议

1、规范服务,脱钩运行。按照省委办公厅、省政府办公厅联合下发《关于推进社会领域防治腐败工作的意见》(鄂办发[2012]50号)文件精神,结合崇阳县纪委目前正在进行的中介机构清理工作,进一步明确政府与市场中介组织的关系,剥离市场中介组织的国有资产和承担的行政职能,推进中介机构脱钩,割断政府与中介组织之间的利益关系,规范市场中介组织服务和收费行为。

2、确定底线,规范操作。以评估准则明确规定的形式,统一管理,资产评估收费应坚持市场化原则,不能以评估结果作为收费依据,收费高低应与评估工作的范围大小、时间长短、取证难易、潜在风险等因素挂钩。评估项目收费要在严格执行政府规定的优惠政策的基础上,设最高和最低限额标准,防止竞相抬高标准和压价,影响评估质量,损害企业利益,威胁行业声誉,维护企业的利益。

3、拓展市场,公平竞争。建立公平竞争的评估服务市场,拓展评估领域,减少地区封锁,资产评估要与市场经济相配套,在符合法律法规的前提下,坚持资产评估机构资格和注册资产评估师资格的统一审批确认,大力发展评估事业,增设资产评估机构,参与竞争,公平竞争,增强评估机构的竞争力和自律性。

4、练好内功,提升等级。提升资产评估业等级是可持续发展的重要保证。对资产评估的内容、方法、形式、发展趋势等问题应进行改进和完善,强化内部管理,在实际工作中,坚持评估项目的统一立项、确认程序和经济技术标准,逐步消除政出多门的资产评估现象,使资产评估事业得以健康发展,提升资产评估业的等级,与辖内金融机构抵押贷款标准接轨,更好地服务地方经济。

5、因地制宜,延长周期。评估机构应结合金融机构发放抵押贷款的期限和企业资金使用周期,适当延长企业资产评估报告的有效期限,积极推行“一次评估,多次使用”评估模式,降低企业的融资成本。

6、相互协作,信息共享。县域经济提速发展,离不开银行信贷支持,离不开职能部门的配合。要建立资产评估信息共享平台和协调机制,地方性评估机构应加强评估机构间的交流与合作,使资产评估与境外接轨,异地评估公司对辖内中小企业资产的评估信息实行互通共享,不得重复收费。

7、完善制度,加强监督。根据资产评估工作发展的需要,制定权威、统一的资产评估监督管理办法,在管理工作中,要坚持资产评估行业统一管理、统一政策,规定资产评估的立项范围、立项要求、资产评估标准和方法的选用原则以及资产评估的责任等。从法律层次上理顺资产评估的管理体制,明确行政管理部门的行政监督主体地位和资产评估行业的主管地位,加大监督检查和执法力度,严肃查处违反政策的单位和个人,维护资产评估行业良好的秩序,促进资产评估行业健康发展。

治理背街小巷 提升城市文明

崇阳县委常委、县纪委书记 金山

崇阳县城区面积约35平方公里,人口10.8万人,社区8个,网格64个,城郊村11个,背街小巷256个。近年来,我们把建设管理背街小巷作为“推进城镇靓县战略,建设鄂南明珠县城”的重要抓手,作为一项德政工程和民心工程,作为推进城市文明建设的重点问题,加大投入,强化管理,严格整治,取得了初步成效。居民的卫生意识明显提高,基础设施逐步完善,乱搭乱摆现象得到有效整治,社会治安明显好转,群众安全感明显增强。

由于基础设施不完善、管理机制不健全等原因,崇阳县背街小巷主要存在以下四个方面的问题:一是环境卫生较脏乱。居民垃圾乱扔乱倒。有的居民无公共卫生意识,随手将垃圾扔在楼道、小巷、墙角边,没有人清扫、清理。摊点污物乱摆乱排。有些商贩在街巷及十字路转角处随意摆摊设点,不及时清扫,垃圾满地。二是道路交通拥堵。主要表现在城市建设及农户建房随意堆放建筑材料;经营商贩占道经营,货物、杂物乱摆乱放;车辆乱停乱放,造成交通堵塞。三是两侧建筑比较杂乱。背街小巷两侧房屋绝大多数为居民群众自发建设,没有统一规划,没有监管,两侧建筑高度不一,质材不同,颜色各异,错综不齐,高低不平,杂乱无章,楼前楼后乱搭乱挂,杂草丛生。四是功能作用弱化。主要表现在有的房屋不按规划建设,街巷十分狭窄;有的没有排水管道,有的排水管道用砖砌筑,下大雨时,积水严重;有的没有路灯等照明设施,居民夜间行路难。

产生这些问题的根源,主要原因为四点:一是居民素质参差不齐。有些居民缺乏城市文明意识,没有城市卫生意识,乱扔乱丢,乱堆乱放,乱搭乱挂。有的还不服从管理,我行我素。二是建设管理失控失位。管理区域不明失位。城郊村村民和社区居民混合居住,管理区域不清,出现管理盲区。管理职责不清失位。多个单位重叠管理,存在谁都在管、谁都管不了、管不好的现象,职责划分不清。管理制度不全失位。没有建立健全完善的背街小巷管理制度,有些制度操作性不强,执行起来困难。管理措施不实失位。环境卫生、乱摆乱占等问题都是令人头痛的社会问题,都不愿管、不想管,致使管理落不到实处。三是财力不足捉襟见肘。政府财力不足,筹资困难。因为缺钱,很多背街小巷没配垃圾桶,居民垃圾就近无处投放,就乱丢乱扔;有的配了垃圾桶,但没有钱请清洁工、清运工清扫清运,垃圾越堆越多。没有财力,路灯、排水沟、公共厕所、路面硬化等基础设施改造建设无法进行。没有财力,宣传员、保洁员、治安巡逻员配不齐,各项管理工作跟不上。四是规划滞后背上包袱。以前崇阳城镇建设未注重背街小巷的同步规划,致使很大一部分背街小巷规划是一片空白,建设处于群众自发和无序状态,群众买地基建房见缝插针,小产权房开发等一片混乱,与城市主干道规划没有有机衔接。背街小巷在分担主干道路功能,延伸主干道路风貌、方便群众生活的功能不行,作用发挥不够。

一、完善领导机制,做到“有人牵头”。成立背街小巷整治管理领导小组,加大对背街小巷工作的领导与统筹,科学制定背街小巷管理的工作标准、目标要求、保障措施、治理方案,明确工作方向、工作任务;确立乡镇政府在背街小巷管理中的主体地位,理顺职能部门和乡镇社区的管理体制,建立乡镇主导、社区组织实施、有关职能部门参与配合的互动协调机制。

二、健全管理机制,做到“有人管事”。要将背街小巷整治纳入城市建设后几年的政府实事之一,建立科学的管理机制,划清权属范围。划清社区、城中村权属范围,不留死角、真空。明确目标任务,实行县级领导包社区、县直部门包街责任制。将地段、范围、任务进行责任分解,落实到相关单位,明确工作责任,做到权责分明,杜绝管理的重叠、空当。落实工作责任,建立目标管理制度,明确第一责任人、直接责任人。层层签订责任书,层层细化分解目标任务,将任务落实到人头;将背街小巷的建设管理纳入目标考核体系,层层建立可行的检查、督办、通报和考核制度。制定完善的可操作性的长效管理制度。

三、建立筹资机制,做到“有钱办事”。建立稳定健全的资金筹措机制,采取居民户筹一点,相关单位助一点,经营户出一点,政府拨一点的方式,如保洁员(黄马夹)政府公益性岗位解决一部分,对清运车辆由政府一次性采购,补贴部分资金。多途径多渠道筹措资金,组织街巷结合实际自筹资金,做到量力而行,尽力而为。要本着先急后缓、先易后难的原则,逐步解决环境卫生差、基础设施不完善、治安环境不好等问题。特别是各社区要发挥自己的职能,以居民自治的方式,组织发动居民,集中研究,寻找对策,不等不靠,自筹资金,解决问题本街巷存在的问题。

四、科学规范管理,做到“有章理事”。坚持集中整治与分类指导相结合,按先急后缓的原则,各社区分批列出整治的背街小巷,每年10个左右,提出整治方案,整治目标,一抓到底,抓出成效,达到整治一个,治理一片的效果。同时各责任区要针对不同街巷不同问题,开展专项治理行动,分类指导解决。要坚持制度与落实相结合。建立“门前四包”、背街小巷管理规定、巡查制度等相关制度,使制度具有长效性、可操作性。要狠抓工作落实,落实制度,做到有制度可依,有制度必依,执行制度必严,违反制度必究。落实人员,要落实人员,落实好保洁员、宣传员、督查员“三员”,鼓励社会公益、义工的参与,建立老年人市容环境纠察、党员市容环境管理队伍,政府从公益性岗位解决一部分。要落实硬件,政府一次性采购清运车辆,再进行补贴;建停车场;搭建便民服务厅,设便民服务点;添置垃圾箱、垃圾桶,建垃圾中转站;建公共厕所,从根本上改善脏乱差的问题。

五、坚持教管并重,做到“有法成事”。各相关单位应结合各自的工作实际,出动宣传车、发放宣传单、张贴宣传标语、开辟电视专栏、报纸专栏,发送手机信息等多种形式,进一步加强与背街小巷建设管理相关法律法规宣传,在重点污染地段,乱摆乱堆乱放,治安隐患地段张贴警示标识,加强居民文明素质教育,把握正确的社会舆论导向,持之以恒,长抓不懈,真正让文明新风入脑入心。同时,严格管理,严厉处罚,对乱扔垃圾、乱摆乱停等各种违反街巷管理相关规定行为要处罚到位,学习大城市经验,如市容纠察员发现有人乱扔纸屑等垃圾、门店不洁等开出罚单,现场处罚,罚没归己,以无情的处罚来换取文明的环境,重点教育打击那些屡教不改、影响恶劣的违法行为,严肃处理,促进居民文明素质的不断提高。

加快库区脱贫步伐 提高移民生活水平

崇阳县委常委、组织部长 陈进

青山水库库区内现有水库、东流、盘山、尺冲4个村,43个组,总人口8435人,其中移民8092人。2012年这个村移民年人均纯收入仅2160元,不足全镇人均纯收入的四分之一。东流村和水库村是在青山库区内生存条件最差的村,生存环境恶劣,住房条件较差,生产资料匮乏,生活较为贫困。加快库区经济发展,提高移民生活水平,对于实现整体提高、全面建成小康社会具有十分重要的意义。

一、目前存在的问题

青山水库是崇阳县建国以来较早新建的9座大中型水库之一,涉及移民人数多,时间跨度长,情况变化大,矛盾错综复杂,由于历史条件的限制,移民搬迁安置缺乏科学规划,绝大部分就地后靠,搬迁仓促,且补偿极低,居住环境差,大量肥田沃地淹没,最基本的生产要素土地量少质差,移民生活水平一直十分低下。多年来,特别是实施大中型水库移民后期扶持政策以来,在党和政府的关心支持下,通过国家扶持和移民自身努力,水库库区和移民安置区面貌发生了明显变化,基础设施逐步改善,生活水平稳步提高,发展步伐有所加快,但与全县平均水平相比,仍有较大差距。

目前一些移民仍然存在生存环境恶劣,住房旧房危房多,资源少收入低,增收难度大等许多突出问题和困难,库区安置区仍然是重点贫困地区,移民仍然是主要贫困群体。突出表现为“六难”:一是吃粮难。库区4个村仅有耕地面积2303亩,其中水田830亩,旱地1473亩,人均耕地面积不足0.3亩。且基本上是叉尾田,挂坡地,土质差,产量低。粮食仅可一季自给,其余月份的口粮全靠向外购买。耕地最少的水库村有11个组没有水田,人均仅有0.2亩旱地,口粮全部靠购买。每年仅购买口粮的开支就占全家一年总支出的70%以上。二是出行难。库区8000多移民大多数居住在水库周边的陡坡之上、高山之巅、冲叉之尾,有的则居住在水库中的孤岛上,动脚要爬山,出门就遇水。外出到青山集镇要走几公里至20余公里水路,边远的村组走旱路则要绕道30—90公里。库区4个村无法通公路的有710户3270人,日常生产生活全靠摇小木船,既不方便又不安全,出行极为困难。三是上学难。由于交通不便,子女上学问题无法就地解决,有的将孩子寄养到库外的亲戚家上学,有的则在库外租房打临工或租种田地带孩子上学,给原本贫困的家庭更加增添经济负担。库区4个村共有420余名适龄小学生只有24人在本地就地上学。本地学生师资缺乏,教学师资源配置难,好的教师不愿来,教学条件差。四是就医难。库区4个村只有一个村有村级卫生室且设备简陋,技术条件差,其余3个村目前尚无村级卫生室,无法正常开展健康检查、常见病治疗、急病救治等工作,因交通不便导致疾病得不到及时救治,落下后遗症,许多移民往往因病致贫、因病返贫。五是住房难。部分移民的住房条件很差,有的居住在山洪地质灾害隐患地,有的居住在危房中,有的甚至还在居住当年搬迁时建的土坯房。据调查,目前居住在危房中的移民有630户,占库区移民总数的35%。这些移民户的家庭收入都很低,难以承负高额的建房费用(仅建筑材料的运费就是库外的4倍以上),有的连吃饭穿衣都难以维持,更无力改造住房。六是增收难。受自然条件的制约,库区没有主导产业,主要是种柑桔,下水库捕鱼。移民的主要收入来源为外出打工、林果业和少量的自然捕捞收入。由于文化素质低,职业技能少,外出打工主要靠卖苦力,收入低微且不稳定。

二、加快发展的有利条件

通过这次走访调查,深入农户,到有关现场察看,我认为库区的发展也存在四大优势:一是国家移民扶政策的支持。自大中型水库移民后期扶持政策实施以来,各级党委政府坚持以落实好各项后扶政策为主线,以改善移民生产生活条件为重点,努力实践科学发展观,通过对原迁移民每年600元的直补到个人,新增人口每人每年按500元标准以村为单位实施项目扶持,加强对项目资金的监管,严格操作程序,实现了政策落实到位,另外,扶贫、水产、农业、农机、林业等部门对库区水产、蔬菜、林果等产业实行扶持,带动了经济发展,特别是一些基础设施项目使库区安置区移民群众生产生活条件得到了明显改善。二是交通带来的机遇。环幕阜山旅游公路的开工建设给库区人民带来了新的发展机遇,铜钟至小山界公路全长40公里,其中铜钟至青山大泉洞15公里,这条路开通了,给东流村、盘山村等库区村带来了发展机遇,既方便了出行,又有利于开发旅游资源,发展生态经济。三是自然资源丰富。青山的秀美风光,令人心旷神怡,特别是百泉地质公园,天然的地质风貌,令人留连忘返,是旅游开发的重要目标,林业、楠竹、野生蔬菜也可大力发展。四是拥有人脉资源。库区虽穷,但也出了不少人才,有的在外从政,有的在外经商成了大老板,东流村13组,移民安置30户,本村刘旭民在外当老板,致富不忘乡邻,捐款400万元搞新农村建设。还有从这里走出去的干部表示一定要给老家寻找项目,为家乡面貌改变贡献力量。

三、库区移民的脱贫致富的几点思考

一是实施移民再搬迁。按照移民户“搬得动、稳得住、能致富”的原则,落实库区安置区土地面积,分析地质结构,科学选址,合理确定内安和外迁移民数量,优化库区移民安置方案,科学制定库区移民安置实施计划,把政策精神与本地实际紧密结合,把解决突出问题与新农村建设紧密结合,把尽快变面貌与长远促发展紧密结合,统筹规划,分项实施。在东流设置三个移民第二次搬迁安置点,长源片安置30户、130人,东流片安置43户、195人,大泉片安置40户、190人;在青山村设置集中安置点,水库村第二次搬迁250户、1250人。一是在政策上维护搬迁移民户原居住地山林权属不变;二是引导租赁青山村田地发展大棚蔬菜;三是到青山工业园打工就业;四是通过移民技能培训后可以外出打工增加收入。)

二是发展特色产业。根据库区地理位置、自然条件和移民生产特点,优化产业结构,大力发展种植、养殖业、旅游业、农家乐等多种特色产业,把栽种楠竹、蔬菜、果树新品种、高山反季节蔬菜、库叉养鱼作为农业增效、农民增收重点项目,如东流村、水库村栽种楠竹;楠林村、城万村栽种蔬菜、西瓜等。充分利用渔业水产部门、扶贫部门、科技部门的科普技术培训项目资金,分期分批因地制宜开展多层次、多渠道的实用技术培训,提高农民的种养殖技能,加强生产质量安全等方面的监督管理,确保特色产业可持续健康发展。

三是加大项目资金扶持力度。在管好用好国家扶持资金的同时,不等不靠,主动作为,通过争取项目资金扶持,采取政府投入、部门帮扶、企业开发和移民投入相结合,尽量将各种项目及资金向试点村倾斜,形成整合资金,使库区安置区移民群众的有关产业得到扶持,有关特困群体得到扶持,有关问题得到解决,实现政策带动、产业驱动、农业增收、农民增效、变“输血”为“造血”的目标。

四是建好班子,抓稳定促和谐。要脱贫致富,要有一批带班人,要选准苗子,特别是在外创业成功的人士,将他们推选到两委班子来建好队伍,镇村干部要深入库区移民安置区调查研究,体察民情,倾听民声,排查尚未解决的各类信访案件办理情况,及时研判、分析,落实包保责任人,提出解决措施办法,明确办理时限,优先解决移民群众的难点和热点问题,开展创建“和谐库区”、“平安库区”活动,以解决影响库区社会和谐稳定的突出问题为突破口,保护移民群众的合法权益,特别是村民搬迁,既要科学规划,又要尊重群众意愿,耐心做好群众思想政治工作,确保社会安定,人心稳定。