

青海海东573个项目拉动投资65亿元

■ 本报记者 王琰 陈彩霞 王正东

日前,青海海东地区凭借临空综合经济区区位优势,抓住高原特色现代农业示范区建设和青海省东部城市群建设的历史机遇,奋力推进一批基础设施等重点项目相继开工建设。据了解,截至今年上半年,海东已开工建设573个重点项目,同比增长10.62%,以此拉动固定资产投资达65.53亿元,同比增长45%,项目到位资金达74.85亿元,同比增加21.6%。其中,积石峡电站、乐华电石、金鼎水泥、亿

通太阳能材料、金晶川研磨光伏材料、平安高精铝冷轧生产线等项目已建设投产;精冶铸业10吨铸件和锻件完成土建,铝合金大板锭项目一期预计9月底试生产,二期正在建设;乐都康泰铸锻660MN锻压机组、耀华金鼎日产600吨浮法玻璃项目、民和铭德年产100万吨水泥粉磨站项目、互助绿色产业加工园、中华土族园、彩虹故乡生态园、循化伊佳村企共建项目、化隆年产1万吨晶硅片切割刃料项目等正在建设;黄河谷地百万亩土地开发整理重大项目进展顺利,湟水谷地土地整治重大项目前期工作

启动;194个村的扶贫整村推进项目、中德项目和17项异地搬迁项目正在实施;投资6亿元的西宁南绕城公路延伸至平安段公路,投资1.1亿元的乐都县城至装备工业园区经济公路桥梁工程、投资2.9亿元的民和下川口工业园区主干道改建工程等重点项目的下半年可开工建设;公伯峡水库南北干渠工程建设顺利推进。

区域亮点

茅台旗下“水立方酒”倡导健康饮酒理念

本报讯 为了倡导健康饮酒观念,维护消费者的健康,近日,茅台旗下主打品牌水立方酒推出“品健康、水立方”买酒赠水促销活动,赢得了消费者的极大关注。

水立方酒的这一活动规定:从即日起至2011年10月31日止,凡购买“秉承茅台酒传统工艺精心酿造”的水立方酒,即可随享“萃取温哥华北岛第二纪冰川水源”的水立方水。

无论是水立方酒还是水立方水,它们都是大自然赐予人类的顶级饮品,都具有资源的稀缺性和品质的卓越性,都是以健康、绿色、生态、有机而著称。

据悉,水立方酒是茅台旗下核心品牌,是茅台镇独一无二的酿造环境和茅台酒数千年传承的独特工艺的完美结合。它依托赤水河谷独特酿造资源,秉承茅台独特、稀缺、独一无二的传统酿造工艺和酱香品质,具有酱香突出、幽雅细

腻、酒体醇厚丰满、回味悠长、空杯留香的品质特征,并以水为灵魂,探求善的本质,提出“上善中国”品牌理念,致力于为消费者提供卓尔不凡的健康酒品和品鉴享受。

水立方酒的幽雅酱香属于自然成香,口感更加醇厚绵长,是集绿色食品、有机食品、健康食品于一身的白酒品牌。

同时,活动配赠的水立方冰川水源自加拿大温哥华北岛冰川,天然弱碱性,采取原产地取水,更有益健康。

水立方酒与水立方水都是珍贵饮品,两者完美结合,相得益彰,相互提升,极其鲜明地突出了本次活动“健康、绿色、生态”的主题,能够让消费者在大工业化时代充分体验自然之美、和谐之美。因此,有人说水立方酒的这一活动,将开启白酒健康消费、健康饮用的崭新时代。

(施书霞)



北京平大境界酒业有限公司总经理王俊(右)代表“水立方酒”领取第二届中国酒业营销金爵奖之“新高端品牌”奖

宅基地使用权法律问题探讨

■ 沈展望

案例:张某系河北省农民,2000年,他与北京农民李某签订了房屋买卖合同,李某以3万元的价格将3间北房及院落卖给张某。李某交付了房款,便搬进房屋,但双方没有办理产权变更手续。

近年来,李某觉得卖给李某的房屋价格太低,要求李某将房屋退回,但李某拒绝。2005年,李某将李某告上法院,要求法院确认双方在几年前签订的房屋买卖合同无效。理由是,李某是外省居民,依据北京市政府关于农村村民建房用地管理的规定,申请建房用地的必须是本市农民。因此,李某不具备购买他的房屋的资格。同时,根据土地管理的相关规定,房屋买卖必须缴纳契税并办理土地、房屋的过户手续,但当时他和李某并没有履行这些手续,因此,双方的买卖行为应属无效。

问题:非本地农民购买本地房而签订的协议是否有效?

宅基地使用权是我国特有的一种用益物权形式,在审判工作中,宅基地使用权案件在各种案件中仍占据相当的比例,在此,有必要对宅基地使用权作认真的分析。

一、概念及特征

宅基地使用权指的是农村集体经济组织的成员依法享有的在农民集体所有的土地上建造个人住宅的权利。宅基地使用权有以下特征:

1.宅基地使用权必须是依法取得。2.宅基地使用权人使用宅基地的期限不受限制。3.宅基地的使用须在一定条件下进行。4.随房屋转移。5.受法律保护。

二、关于宅基地使用权的转让

《物权法》第153条规定:“宅基地使用权的取得、行使和转让,适用土地管理法等法律和国家有关规定。”而这些规定主要体现在土地管理法、担保法及相关的政策性文件中。《土地管理法》第62条第二款规定:“农村村民建住宅,应当符合乡(镇)土地利用总体规划,并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。”1999年5月6日,国务院办公厅发布的《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》第2条第二款规定:“农村的住宅不得向城镇居民出售。”2004年12月24日,国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》强调:“加强农村宅基地管理,禁止城镇居民在农村购置宅基地。”通过以上规定可

以看出,现行法律确定宅基地使用主体仅限于农民,无论宅基地及建于其上的房屋均不得向农民之外转让。

国家禁止宅基地转让是基于三个担心:一是担心农民流离失所,因为农民把自己宅基地使用权转让以后,根据一户一宅的原则,他不可能再有宅基地,也不可能再批准宅基地;二是担心如宅基地转让后将瓦解目前的分配制度,目前宅基地使用权是一户一宅,如果可以转让,即使在集体内部转让,也可能出现“一户两宅”的现象,就可能改变现在的分配制度,当然可以用其他制度来替代,但至少目前的分配制度会变化;三是担心转让会使农地减少。

笔者认为,应当通过立法允许农村宅基地使用权公开上市流转。其理由是:

(一)房屋是农民合法的私有财产,原则上可以自由处分,城镇居民原则上也可以自由购买他人合法的财产。如果不允许他们之间的买卖,属于违反“原则”而确立“例外”,应当有充分的理由。

(二)人为地限制农民进入统一的大市场,依身份限制其财产自由,尚属“从身份到契约”之前的阶段,有待改进。

(三)以农民为“弱者”,而由立法者充当其“监护人”未必真正维护了其利益,“弱者”并非“弱智”,农民自有农民的智慧,立法者不必杞人忧天。

(四)如果是为了保护农民的利益,真正的症结不在于防范城市居民对于集体土地的“侵入”,而在于防范国家和行政机构对于集体土地的“侵入”和肆意剥夺,后者才是真正的农民利益的威胁所在。

(五)仅在农民所在集体经济组织范围内符合宅基地使用权分配条件的农户间流转,无法形成有效的市场,无法体现房屋的实际价值,会损害出卖人的利益。

(六)从物权法角度来看,宅基地使用权也是一个物权,是一种他物权,既然是他物权,就可以成为交换的客体,物权都可以让渡。

(七)农民自由处分自己的住宅和宅基地,可以增加融资渠道。

(八)流转已经成为不可避免的事实,大量的农房转让都伴随着房地相连,宅基地使用权也在转让,只不过现在还没有确认而已,现在上海不少农民都把宅基地连同房屋转让给城市人口。当然从法律上目前来讲,城市人口只能取得房屋所有权,不能获得宅基地,正因为如此,需要通过物权立法来

确立这个制度。

三、农村房屋买卖纠纷

在农村房屋买卖纠纷的处理中,很关键的问题是如何认定农村房屋买卖合同的效力。根据我国土地管理法规定,宅基地使用权系农村集体经济组织成员的福利性待遇,与农村集体经济组织成员的身份紧密相连,且一户只能有一处宅基地。而且,国家政策一直以来屡屡强调农村房屋不得进行买卖。

从司法实践来看,法院对于农村房屋买卖,一直以来秉持着以认定合同无效为基本原则,以认定合同有效为例外的处理方式。在农村房屋买卖合同被确定无效后,必须充分考虑农村房屋买卖的背景,综合权衡买卖双方双方的利益。

在合同无效后果的处理上,要全面考虑合同无效对双方当事人的利益影响,尤其是出卖人因土地升值或拆迁、补偿所获利益,以及买受人因房屋现值和原买卖价格的差异造成的损失两方面因素,平衡买卖双方的利益;对于购房人已经装修、翻建、扩建房屋的情况,应对购房人的投入进行补偿;在让购房人返还、腾退房屋的同时应当注意为购房人留出合理的腾退时间,购房人确实无房居住的,应当予以妥善安置。

在前文案例中,双方的协议是无效的,虽然房屋买卖合同无效,双方返还财产,对于李某来说,还可以就因买卖合同无效给其造成的损失以及装修、翻建、扩建房屋和房屋的添附价值提出反诉,要求李某予以返还和赔偿。

在具体的司法实践中,在认定买卖合同无效的情形下,为平衡买卖双方利益,法院往往委托评估机构对房屋现值以及房屋所在土地的区位补偿价同时作出评估。对房屋已经增值的部分,由出卖人对购房人进行相应赔偿;对于购房人支付的购房款,适当考虑与购房人应当支付的房屋使用费进行折抵,如有余额,由出卖人予以返还;对于区位补偿价部分,一般按照出卖人承担主要责任、购房人承担次要责任的原则,由出卖人对购房人进行赔偿。当然,上述是司法实践对农村房屋买卖进行具体处理的一般原则,由于具体案情不同,在个案的处理结果上必然会在一定差异。

(作者单位:江苏省宜兴市人民法院周铁法庭)

理论探讨

区域快速

渭南高新区出台政策推进科技创新创业

本报讯(记者 谭建明 通讯员 郭秦勇)近日,陕西省渭南高新区出台了《渭南高新区推进科技创新创业的若干政策》,期待有更多科技型领军企业和人才来渭南高新区创新创业。

《渭南高新区推进科技创新创业的若干政策》明确加大科技创新财政投入。从2011年起,市财政每年安排1000万元,区财政配套1000万元,设立高新区科技创新发展专项资金,用于创业创新服务体系建设和自主创新能力建设,促进企业自主创新,加快科技产业融

合。力争到2015年,财政科技投入占全部财政支出比例高于2%,全社会研发投入占GDP比重达到3%。

《渭南高新区推进科技创新创业的若干政策》还明确,支持高新技术产业聚集。对当年产值率先突破30亿元、50亿元、100亿元的龙头企业,分别给予一次性50万元、80万元、150万元奖励;当年新增直接出口创汇达到100万美元以上的企业,给予20万元以内奖励;企业自主研发的产品及技术首次出口创汇达到50万美元以上,给予100万元以内奖励;企业自主研发或承接科技成果转化项目产值超过2000万元,给予一次性20万元奖励。

第五届沈阳进口展9月举行

本报讯(记者 吴井东 刘海宏)由中国国际贸易促进委员会和沈阳市人民政府共同主办的“第五届中国东北亚(沈阳)进出口商品博览会”(以下简称:沈阳进口展)将于9月22日至25日在沈阳举行。

本届沈阳进口展的主题是:“绿色环保、低碳节能”,拟设国际标准展位550个,展出面积1.2万平方米。截至8月20日,已有来自日本、韩国、俄罗斯、蒙古、朝鲜等13个国家和地区的173家境外企业报名参

展。境外参展企业占展会总规模的80%。

据沈阳市贸促会会长赵凯介绍,本届沈阳进口展具有三大特色:一是世界五百强企业引领参展,进口高科技产品云集;二是百家韩国境外企业包馆,高端生活精品异彩纷呈;三是以建设“五个沈阳”为契机,为振兴五大区服务。本届展览会紧紧围绕沈阳市委市政府提出努力建设“五个沈阳”的战略部署,以展览展示服务“五大区”建设。

香港时尚购物展首次登陆哈尔滨

本报讯(记者 谭庆丽 王敏)记者日前从哈尔滨市人民政府新闻办公室获悉,香港时尚购物展将于8月26日在哈尔滨国际会展中心举办,为期5天。

香港时尚购物展是一个集贸易推广及零售展销于一身的展览会,从2007年开始,先后在杭州、武汉、福州、济南、成都等地举办。今年,展会首次登陆哈尔滨,对于哈港两地企业开拓市场、扩大合作、促进优势互补和产业升级具有重要意义。

此次展会由香港贸易发展局和哈尔滨市人民政府联合主办,共计188家香港公司参展,参展品牌超330个。产品涵盖时尚服饰、珠宝、钟表、礼品、家庭用品、食品及美容产品等,充分体现出香港企业多、参展产品时尚、展会规模大的特点。

香港作为全球潮流之都,在这次展会上,不仅为哈尔滨的消费者带来了许多热卖商品,还有最创新的时尚设计。另外,举办方还安排了丰富多彩的表演和免费抽奖活动。

贵州“酒博会暨投洽会”黔东南州推介活动在贵阳举行

本报讯(记者 姜冰)近日,“中国(贵州)国际酒类博览会暨2011中国·贵阳投资贸易洽谈会”黔东南州推介活动在贵阳举行。

推介会上,黔东南专门举行了专场签约仪式,现场签约18个项目,签约资金264.4亿元。加上此前集中签约的19个项目,签约资金196.79亿元,本次“酒博会暨投洽会”上,黔东南共签约项目37个,签约资金461.19亿元。

近来,黔东南把招商引资作为推动经济社会发展的重中之重来抓,坚持大开放、大招商战略,认真落实领导干部带头招商责任制,健全各级招商引资机构,建立专业招商引资队伍,兑现招商引资奖励政策。

截至7月底,黔东南招商引资签约项目529个,协议资金2184.8亿元,比全年同期增长26倍;实施项目353个,到位资金168.6亿元,比去年同期增长近8倍,到位资金增速全省排名第一。

据悉,黔东南项目投资导向主要有产业项目、旅游发展、城市建设、基础设施建设、农业产业化、民族医药、现代物流及市场7个方面。招商引资项目重点分为工业、农林业、文化旅游、交通、商贸物流、教育培训、土地储备及矿产资源、城市建设及园区建设九大类。目前,黔东南州在这几大类招商引资中都取得了不菲的成绩。

2011中国品牌万里行走进深圳



图为获得“中国品牌万里行”活动推荐的“998月饼”

本报讯(记者 曲强奎)近日,由国际名牌发展委员会等9家单位联合主办的“中国国际名牌发展高峰论坛——中国品牌万里行走进深圳”活动在深圳召开。

品牌高峰论坛执行主席、中国品牌万里行总指挥杜平表示,中国品牌万里行今年

将组织百个知名企业、百家知名媒体游历全国30多个省市自治区、港澳台和欧美地区,重点推广宣传一批具有特色的中国品牌,为企业家与企业家、企业家与专家牵线搭桥,为企业打造品牌、创立名牌提供一个更加广阔的平台。在本届品牌盛典上,单仁资讯、巨群网络、九九八集团、森尼世纪科、一品妃、茂德公等单位荣获了行业十大创新品牌等荣誉,吴立民、戴冠宏等荣获了年度风云人物等荣誉。

品牌高峰论坛主席、国际名牌发展委员会主席曾荣谦透露,“国际名牌委”将一如继往地支持中国品牌的创新与发展,11月11日即将举行的“中国国际名牌发展年度大会和中国品牌万里行年度大会”将两会合一,已经报名预定出席年度会议的嘉宾、企业家及赞助商已近千人,预计合作项目意向金额将达3亿元。