

# 两会房地产界密集“上书”

## 土地市场“博弈”加剧



松绑调控政策与土地制度改革是此次两会房地产界密集“上书”、呼声最为强烈的。3月5日,温家宝总理所作的政府工作报告定调,继续搞好房地产市场调控和保障性安居工程建设。严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施,进一步巩固调控成果,促进房价合理回归。这表明2012年房地产调控政策不会有“方向性”改变。这给两会前即频频动作,寄望于调控松绑的地方政府及开发商做出了明确回应,也让此前充满疑虑的住房需求者获得了“定心丸”。

随着城市化进程的加速,城市用地紧张局势进一步加剧,放开城乡统筹的呼声响起。十七届三中全会已提出,“要建立城乡统一的建设用地市场,建设政府行政性征地的范围,要使农村集体建设用地进入市场,和城市国有建设用地同权同地同价”。全国政协常委、经济委员会副主任委员胡德平也支持维护农民集体土地的所有权,提出农村一

切建设用地,都应和国有土地同地、同权、同价。他认为,只有这样,才能从根本上实现改革。

涉及到农村土地,农村集体所有土地上的“小产权房”便成为一个绕不过去的问题。伴随着住房商品化以及城市化的快速发展,农村“小产权房”已有16年的历史,而且其规模之大令人瞩目。虽然十几年来,政府对“小产权房”采取了限制和取缔的政策,国务院办公厅和国土资源部屡次发出通知、规定,严禁“小产权房”建设,严禁城市居民购买“小产权房”。然而,至今“小产权房”问题始终没有得到切实解决。

十余年时间里,没有“准生证”和“户口”的“小产权房”大多已经在城市快速扩张的裹挟下,陆续地进入了新的城市规划中。据全国政协委员、山东财经大学教授郭松海掌握的信息,目前符合城市规划的此类住房大约已经占了一半比例,而这当中多数为中低收入者的自住用房,这使政府对“小产权房”的处置

变得越发棘手。

郭松海向两会提交的提案建议,除对占用耕地开发房地产的,要坚决予以取缔外,对在原建设用地上开发的“小产权房”,特别对那些符合城乡规划、土地规划的此类住宅,应依法依规依理分门别类,逐步予以合法化。他提议,政府对符合城市规划 and 土地规划,在农村集体建设用地和宅基地上建设的房地产建立一个“封闭”市场,属于一般住宅建筑项目的,可将其纳入住房保障体系之中。经补办手续,补缴土地出让金、税费等,获得国家颁发房屋产权证,供自住使用,由政府限期上市。对于符合土地利用规划、质量合格但尚未出售的小产权房,则考虑由政府按成本价收购,作为当地的公租房、经适房等房源,以弥补保障房供应之不足。在符合城市规划和土地规划,在农村集体建设用地和宅基地上建设的属于别墅和高档公寓建筑项目,除补缴土地出让金、税费外,还要对购买者给与相应罚款。

全国政协委员、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明向两会提交了多个与土地相关的提案,其中也提议应承认部分小产权房的合法性。在征地制度改革问题上,针对现行的城乡土地“二元”制度,他建议,建立统一的城乡建设用地市场,在符合法律和城乡统筹规划条件下,允许农村集体建设用地使用权进入市场,和国有建设用地同地同权同价。城市新增的非公益性建设用地,可以实行集体所有制,而国家对于城市发展规划中新增的非公益性建设用地,可以按照自愿、公平的原则,通过协商或市场交易将集体土地征购为国有土地,国家不得强行改变非公益性建设用地的所有权属性。

日前,国土资源部已表示,今年年底之前要完成《土地管理法》的修订,今年我国将在部分地区进行试点,为全面清理“小产权房”做制度和政策准备。土地制度改革窗口即将打开。然而《土地管理法》的修订

由于牵涉土地利益矛盾此前已数度难产。

房地产业内人士认为,今年两会期间针对土地制度改革的呼吁中,学界与地方政府、开发商都提出将农村土地上的住宅与保障房建设结合的建议,但其中的诉求不尽相同。开发商希望通过“土地改革”,政府可以减少对保障房土地和资金的投入,进而为商品房市场腾挪出更大的利益空间,通过“小产权房”的商品化,掘进广阔的农村房地产市场。郭松海认为,“小产权房”如果可以用来冲抵保障房,现有的数量就基本能满足了。显然在土地市场上,中央及地方政府、开发商、农用地的拥有者、“小产权房”买家之间的博弈,将使城乡土地制度改革经历前所未有的挑战,然而这已经成为经济发展进程中无法回避的问题。相信政府能在发展与挑战交织背景下建立合理的利益分享机制,稳步实现土地制度的改革。

(记者 林长凯 整理)

瑞安日报有限公司系浙报传媒(上市公司,股票代码:600633)控股子公司,是《瑞安日报》的经营主体。旗下拥有广告、发行、印务、网络、户外传媒、航空票务、教育培训、活动策划、社区服务等媒体资源。为适应公司事业的快速发展,公司特招聘以下人员,期待优秀人才加盟。我们将为您提供广阔的事业平台、完善的福利保障、高水准的专业培训和极具竞争力的薪酬体系。我们期待与您共同发展。

- 人力资源专员:** 1名, 30周岁以下, 人力资源相关专业硕士研究生, 中级职业资格, 对人力资源管理模式有系统的了解和实践, 熟悉人力资源日常管理工作流程, 熟悉劳动法规及相关法律法规政策, 熟悉内外部培训流程, 能熟练操作电脑。
- 数码印刷技术员:** 3名, 35周岁以下, 相关专业专科及以上, 有较强的市场营销意识和产业发展理念, 熟悉数码印刷行业, 具有相关工作经验, 动手能力强。
- 农业项目专员:** 3名, 35周岁以下, 相关专业本科及以上, 有较强的市场营销意识和产业发展理念, 熟悉有机农业、文化旅游等行业, 具有相关工作经验, 有较强统筹、协调、沟通能力和团队协作精神; 策划营销、管理协调、业务沟通能力。
- 网站运营:** 1名, 35周岁以下, 本科, 熟悉网站运营模式、新媒体发展趋势和网络技术, 一年以上网站运营工作经验, 具有较强的策划、沟通和推广能力。

- 客户经理:** 3名, 35周岁以下, 本科, 广告、营销、新闻、工商等专业优先, 具有较强的市场营销意识、客户拓展维护和沟通能力。
- 应聘人员请持个人资料(包括简历、学历证书、专业证书、身份证等复印件)到瑞安日报社大楼(市府东首)一楼市民服务中心登记, 或发送邮件至 LZX394@sohu.com。所寄资料恕不退还, 敬请谅解。公司将统一安排面试, 一旦录用, 签订劳动合同, 享受公司规定的各项绩效和福利。报名有效期截止3月9日, 有望致力于文化产业发展的英才请从速报名。

联系电话: 0577-65917777  
联系人: 薛小姐 王小姐



# Invite 聘

如果您愿意接受挑战  
如果您愿意与一个充满活力的团队共同进步  
那么, 请您跟我们联系, 您正是我们寻找的人!