

阅读周刊

24小时读者热线
96060

现代快报

— 提供周末另一种休闲 —

本报与江苏都市网(www.js.cn)即时互动

专家解读:土地流转有类似社保作用

10月9日,中国共产党第十七届中央委员会第三次全体会议在北京召开,农村改革发展是会议重要议题之一。

9月30日,中共中央总书记、国家主席、中央军委主席胡锦涛专程前往安徽省,考察农村改革发展情况。在滁州市凤阳县小岗村,胡锦涛说:“我要明确告诉乡亲们,以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制是党的农村政策的基石,不仅现有土地承包关系要保持稳定并长久不变,还要赋予农民更加充分而有保障的土地承包经营权。同时,要根据农民的意愿,允许农民以多种形式流转土地承包经营权,发展适度规模经营。”

胡锦涛的讲话体现了中央推进农村改革的坚定决心。为此,记者专门邀请了农村问题权威专家,对讲话进行全面解读。

曾业松:中央党校教授,20多年来潜心探讨农民、农村、农业问题,为中央决策提供了许多重要信息和参考建议。

牛凤瑞:中国社科院城市发展与环境研究中心主任、研究员、中国城市经济学会副会长,发表《中国三农问题求解与城市化》等论文10篇。

解读一:

各种流转模式都可探索尝试

牛凤瑞:土地承包经营权流转实际上对农民具有类似社保的作用。农业适度规模经营客观上会伴随城市化工业化进程需要,一部分农村剩余劳动力将向城市非农领域转移,城市往往难以很好地解决进城务工农民的社保问题,依靠土地承包经营权流转收益将同样履行进城农民的社会保障功能。

总书记提出了允许以多种形式流转土地承包经营权。其实,各地都有了一些尝试。当前,广东省正积极探索农村建设用地上市流转。武汉“两型社会”建设更是提出了土地向优势产业流转,农民以地为股,经集体转让获稳定租赁收益。重庆、成都在城乡统筹时,采取了以土地承包经营权入股,将

农业用地集中到龙头企业和种植养殖大户手中,实现土地的集约化经营。农业用地改为城市用地,对征地动迁的农民采取现金补偿+股份补偿的方式;集中配置宅基地等非农用地资源,把更多的非农用地释放出来。

各地都有不同的情况,只要不改变农地根本用途,不损害农民利益,各种土地承包经营权的流转模式都可以探索尝试。

曾业松:值得提醒的是,有个别地方采取强制手段强迫农民转让土地承包经营权,甚至随意改变土地用途,这应该引起各级政府的高度重视。中央应当重申土地承包经营权流转不能改变土地所有性质,不能改变土地用途。

不改变土地所有性质是为了维护农民的合法利益,不改变土地用途是为了守住耕地红线,确保国家粮食安全。

解读二:

土地流转要尊重农民话语权

曾业松:许多农民对土地流转感到茫然,一是不熟悉法律



胡锦涛总书记与小岗村村民欢聚在一起 资料图片

政策,二是无法预知土地增值效应,因此不敢把土地承包经营权流转出去,使得流转率较低。

举例来说,在经济发达的一些地方,有农民与企业签订了土地承包经营权流转合同,按当时的土地产出效益为基数确立了补偿标准。但随着土地不断增值,而农民不能分享土地增值的收益,往往引发纠纷,甚至发生严重的冲突。

农民在流转过程中基本上是弱者,他们缺乏必要的合同法知识,缺少对土地升值的预

见性,甚至缺少话语权。因此,我们要完善土地流转制度,提供多种流转方式供农民选择。一方面要尊重农民意愿,尊重农民话语权;另一方面要合理评估土地价值,增强合同的科学性、严肃性,既保证农民能够分享土地增值的收益,又能保证土地转让期间的稳定,发挥土地规模经营的效果。

解读三:

合理置换是农民脱贫出路

曾业松:政府征地与土地

流转是完全不同的两个概念,前者可以改变土地用途,而后者则必须农地农用。工业化、城市化必然占用土地,保证国家粮食安全必须严格保护耕地,土地制度改革中,必须探索一条满足工业化、城市化建设用地的新途径。其出路在于:一是继续实行土地占补平衡政策,二是继续实行严格的节约用地制度。

牛凤瑞:目前农村居民点占地4亿亩,许多农民的住房方式都造成大量土地的浪费,如果将富余人口迁入城市住高楼,大量宅基地就可以还原为耕地,可以弥补因城市化需要而占用的农村耕地缺口,因此,通过合理置换方式,在满足城市化需求,加快农村脱贫同时,也保护了耕地红线失守的尴尬。

解读四:

土地承包经营权将更有保障

曾业松:上个世纪80年代初期,中央规定土地承包期为15年。1993年中央作出决定,原定的土地承包期到期后,再延长30年不变。去年颁布的物权法再度明确承包期届满,可以继续承包。

现在,总书记的讲话再明白不过地告诉我们,农民的土地承包经营权将更加充分。土地的承包权关系到农民的生存,是农村最大的民生问题。总书记的讲话和十七届三中全会将进一步推进农村土地改革,完善土地制度。这是一项顺应时代发展要求、顺应民心民意的改革举措,体现了科学发展理念。

另外,如果能够适时地把有限期的土地使用权改为永久的使用权,也就是把承包制改为永包制。虽然只是一字之差,但却具有深远的历史意义。

(柳建云 来源:广州日报)

新土改人人都可做“地主”?

五千多年的中华文明,每一次重大变迁都与土地改革息息相关。在改革开放30年,经济体制改革进入“深水区”的时候,新的土地改革成为十七届三中全会的重中之重。目前传统发展模式的改革红利基本消失,本次土改被誉为新一轮改革红利的开始。通过土改提高农民收入,特别是财产性收入从而刺激农村消费有望成为中国经济新的增长点。从目前各方透露出来的信息,有两个改革的大方向逐渐明朗:一个是农村土地的集约化经营;一个是集体建设用地的上市流转。几天后,相信谜底就会解开。

人人都可以做“地主”

“如果可以把附近山头的荔枝林都包给我,我就让在外务工的儿子回家种田算了。”广东粤东惠来县鳌江村的荔枝

林承包农户林少心表示。

鳌江村有大片的山地,适合种植荔枝树,但很多年轻劳力外出务工,如今也面临抛荒的危机。一些想扩张生产规模的农户却苦于土地承包经营权难以流转,农业产业做不大、做不强。

林少心的问题也是中国农村问题的一个缩影,国庆前胡锦涛主席在当年“大包干”发源地小岗村考察时明确表示,要根据农民的意愿,允许农民以多种形式流转土地承包经营权,发展适度规模经营。“以多种形式流转土地承包经营权”,按照著名经济学家厉以宁的观点,目前可以在农村土地承包制不变的条件下,农民根据自愿原则,实行承包土地使用权的流转,尤其是采取转

包、租赁、土地使用权入股等方式,促进规模经营。

虽然承包权的出租和转包甚至是入股在2005年的土地管理法修订中已经是合法的,但是并没有促进土地的集中经营。这其中的主要原因是由于承包权所有者分散导致谈判成本太大,如果能够明确落实集体(村/乡/镇)对土地的所有权,然后由集体内部表决是否用土地入股,集体作为唯一所有人统一对外谈判,这有利于农业形成集约化经营,并减少土地抛荒的情况。

厉以宁认为,只要承包土地的使用权能够流转起来,农村土地承包制的局限性就可以大大减少,城镇化的速度也可以加快。随着城镇吸纳农村人口的能力增大,二元户籍制度

就可以逐渐转向一元户籍制度,这样,城乡二元体制的改革就可以取得实质性的进展。

大城市化转为中小城镇化

预计未来土地改革的又一亮点就是集体建设用地的上市流转。宅基地可以上市流转其实已经不是什么新鲜的事了,但这是市场倒逼政府的胜利,无异于“先上车后补票”,它将在实际上废除了现有土地法“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设”的规定。

早在2001年10月,广东顺德就被确定为全国集体建设用地使用权流转试点地区。2005年6月,广东省人民政府以“政府令”的形式正式颁布《广东省集体建设用地使用权流转管理

办法》,规定农村集体建设用地可以与国有土地一样,按“同地、同价、同权”的原则纳入土地交易市场,在全国开创了先河。

近年来,随着农村社会经济发展特别是乡镇企业结构的调整,集体建设用地大量发生流转。浙江、上海、江苏、广东、河南五省市的调研情况表明,无论是经济发达地区还是经济欠发达地区,集体建设用地流转都已大量存在,在各地的社会经济活动中占有相当重要的地位。如浙江、上海、江苏、广东等地,乡镇企业在兼并、改制、改组和联营过程中,集体建设用地流转大量发生。对于这些地区,这个政策只是相当于事后追认。因此,国泰君安对在新农村建设过程中新兴中小城镇周边的建设用地表示关注,并指出未来中国城市化路径将从发展大城市化转为中小城镇化。

(戎明迈 来源:南方都市报)

欢迎读者荐稿:推荐的稿件请务必注明荐稿发表的刊物名称、期数和原作者姓名连同您的姓名和联系方式。文字稿请寄南京市洪武北路55号置地广场现代快报0701室《阅读周刊》,电子文档请发 zhoukan@kuaiobao.net 电话:025-84783504 荐稿一旦见报我们将立即付上稿酬。

万科·金域缙香195m²三房变四房

万科 金域缙香
万科地产,品质地产

自9月6日,万科·金域缙香小户型产品大幅降价,随后市场迅速响应,短短不到1个月时间中,万科·金域缙香换来热销成果:总共500多套的90/70户型房源目前仅余80多套,金域缙香也因此成为河西“金九”最大的赢家。



据可靠消息,在万科·金域缙香90/70户型热销之后,金域缙香项目将于近期低调推出一栋195m²四房户型。南京地产新政20条暖市政策东风吹来,黄金周后南京楼市成交量节节攀升,新推195m²四房产品也即将成为金域缙香冲击“银十”的杀手锏。

此前万科·金域缙香195户型主打的是三房产品,格外追求舒适性、豪华性和内部空间尺度感,而此次即将加推的01栋195m²四房产品更加注重功能性,较之三房产品额外增加一个独立的阳光书房空间,卧室的私密性也更加突出。

01栋位于小区西北角,景观视野良好。从对195m²四房户型图的研究来看,此产品在河西奥体区域可以说是稀缺的功能性高品质四房;四房户型拥有超大厅房系统,能容纳更多生活可能,5.9米开间的豪阔客厅,尺度空间足以开个HOME PARTY 主卧也是大手笔设计;容纳步入式更衣室

与阔绰洗手间;独立阳光书房,让舒适居家动静相宜。南北双阳台,敞阔通透,延展舒适居家。

同时在精装修方面,四房也将继续延续三房的豪华装修路线,配备了日本品牌的“大金”中央空调系统和德国品牌的“博格”橱柜;全屋地暖系统特别安排了“丹佛斯”分水器和“博世”壁挂炉,可供采暖和热水使用;烤箱、微波炉、洗碗机、脱排抽油烟机、燃气灶等德国西门子电器,以及从人性化生活角度考虑所贴心准备的垃圾处理机、三角射灯、防雾灯等;五金卫浴品牌更是联手汉斯格雅、科勒、摩恩等众多国际知名品牌……满足更多追求品质的购房者的多样化需求。

据悉,万科金域缙香案场目前已经开始对195m²四房的诚意客户进行预定,预计01栋的195m²四房产品即将于近期推出,价格目前未定,可以参考的是,此前万科金域缙香推出的02栋195m²三房户型的均价在14900元/m²。