

房产商噩梦:2亿亩宅基地入市

天津、成渝等地的土地流转试点已经对商品房市场造成一定冲击

谁如果漠视土地流转对房地产市场带来的冲击,谁就要喝下自酿的苦酒。

想象一下,2亿亩的农村宅基地如果商品化或者流转,这相对于目前每年只能供应几百万亩新增建设用地来说,根本就不在一个量级。

对于房地产行业,私募人士调查发现,最近天津、成渝的土地流转试点,已经实际上对商品房市场有所冲击。一方面,住房供给多了一个途径,房价向下通道打开;另一方面,房地产商拿地的模式面临转变,未来有转战农村的可能。

如果穗132个城中村可流转

卡拉拉还记得,自己刚毕业的时候,就住在繁华的广州五羊新城北面的杨箕村,这个外企白领的记忆中还残留着城中村麻辣烫的味道。

广州有太多的城中村,以至于有些上海来的朋友不把广州当大都市。城中村的改造就涉及土地流转的问题。

2002年,广州市政府宣布,把散布在广州城中的132个“自然村”的村民正式划归

为城市居民。随着农民向市民身份的转变,村民们的房屋私产迟早也要被再一次改革。

海珠区的下渡村、天河区的林和村、白云区的三元里……一个一个个的城中村都在拆迁、改造。

但更多的城中村还处于改造的边缘:拆迁成本太高、村民根本不想离开等问题制约着广州城市化的进程。

新的土改方案,如果土地流转得以实施,村民也可以把握自己宅基地的商品化,那么广州城区可供开发的土地将剧增。

卡拉拉说,那时候广州的房价肯定没有现在高,她也可以在原来的城中村买一套房子了。

这一步看上去没有那么快,但据中国房地产业协会副会长朱中一介绍,天津、成渝的试点已经获得了高层某种程度的肯定。从2005年下半年开始,天津市推出以“宅基地换房”加快小城镇建设的办法,在“十二镇五村”开展试点。至2008年末,将有十万农民告别乡间老屋,过上“城里人”的生活。

而成渝的试点步伐更快,近日重庆市准备申请设立中国

第一个土地交易所,目的是要扩大农村土地的流转范围,将城市建设用地增加与农村建设用地减少挂钩。自从去年试点土地流转以来,重庆市农户承包耕地流转超过385万亩,占农村承包耕地总面积的近20%,涉及承包人数135万人。

房地产商噩梦的开始?

如果小产权房可以入市,如果农村建设用地可以流转,对房地产市场会有多大的影响呢?

从目前的情况看,可以流转的土地究竟会扩大到什么范围,还不明确。十七届三中全会的公报对于农村土地流转只字未提。大家都在等待稍后的细则出台。

据有关资料统计,中国农村有建设用地24800万亩,其中80%是农民的宅基地。如果2亿亩宅基地商品化或者流转,给人无限遐想。

私募人士调研发现,影响主要有三个:第一,拿地模式的转变。此前土地的获得都是通过“招、拍、挂”,但在成渝土地流转过程中,已经有私人

的交易进行,这意味着开发商由此可以直接与农户议价,降低拿地成本。事实上,近日渝北区农村土地流转市场业已挂牌成立。

第二,开发商进村可能性增加。虽然目前没有开发商直接介入农村土地流转,但未来细则出台,如果拿地成本比较低廉,开发商布局有从城市向城乡结合部转移的倾向。

第三,房价明显有所降低,这仍将是未来的一个趋势。大量的土地供应和小产权房的出现,拉低了房价。目前北京、天津等地的小产权房是附近商品房价格的一半,五六十亿平方米的小产权房如果入市,对商品房市场肯定是个巨大的冲击。

新土改影响房地产未来10年

虽然土地流转新模式最终有可能一定程度上影响到未来房屋供给,但有研究人士认为由于其实施的复杂,目前对行业冲击仍然有限。

长江证券分析师苏雪晶认为,农村用地流转对房地产行业的影响主要涉及两个部分:农业建设用地和宅基地。各

地方政府近几年来对于农村用地流转问题都进行过一定尝试,操作方式多样并且复杂,在如此复杂操作模式下,如何能够更好地保护农民的权益将会成为未来政策的实施方向。

中金公司研究员白宏伟表示,土地改革的重点是土地经营权延续和流转,这一过程与建设用地的大量增加无关;小产权房也不会一次性转化为大产权房流转,进而对商品房进行冲击,土地改革与房地产无直接关联关系。但谁又能说得准未来会不会改呢?就像苏雪晶所说,由于农村土地制度改革确实能解决二元结构性问题,有可能加快城市化进程,对未来房地产行业需求方面会产生深刻影响。

同时,未来土地流转过程如转让细则、转让平台、法律法规等相关制度建立后,也会对未来房地产市场供给提供新的来源。农村土地制度改革、保障性住房建设及税收制度改革将成为未来5到10年中国房地产行业最为重要的三个政策影响方向。

(戎迈迈 来源:南方都市报)

警察被铐牢求助消防

抓捕演练时手铐的锁芯突然坏了,怎么也打不开,只好求助于消防。

昨天下午,宁德市公安局的几名民警在训练场进行抓捕罪犯演练时,一名扮成犯罪嫌疑人的警察被戴上了手铐。不料,演练结束后,手铐上的锁芯突然坏了,民警的手被铐住,尝试了很多办法都无法打开,反而越铐越紧,以致手腕出现肿胀。几名民警来到一墙之隔的蕉城区消防大队求助。在民警将手放在凳子上固定好后,消防官兵用断电剪剪断了手铐。

(来源:海峡都市报)

儿媳写保证书生男孩

重庆九龙坡石坪桥的李文赖不过婆婆的无理,写下了“二胎必生男”的保证书。

今年29岁的李文与丈夫结婚3年后,去年10月怀孕了,一家人都很高兴。今年7月,她顺利生下一女婴。“没想到见是个女孩婆婆马上翻脸,我还在住院,她就不给我好脸色看。”李文说,她出院后不久,婆婆就当着她面叫儿子离婚。丈夫不乐意离婚,婆婆再说些什么,李文以为事情过去了。

没想到,9月26日晚上,婆婆突然提出不离婚就必须写保证书,保证二胎一定生男孩。李说,她觉得婆婆的行为很荒唐。但当她就此事向丈夫求救时,丈夫却站在婆婆那边。李文觉得不可思议,但她也不想离婚,为了保全家庭和女儿的幸福只得写下了一份保证书:“我头胎生了个女儿,因丈夫家里三代单传……现在我保证自愿生第二胎,一定生个男孩,否则同意离婚,抚养费自负……”

“我原想写了保证书就可以了,但事情还没完。”李文称,有了保证书,婆婆还是对自己冷嘲热讽,时不时就对亲戚说3年才怀孕,还只生个女娃,还时时提醒她记得保证过什么。委屈的李文觉得婆婆把自己生个女儿的事看得太重,她终于忍受不了,10月14日带着3个月大的女儿回了娘家。

(杨玲 董娟 来源:重庆商报)

江苏姜堰法院将善良习俗引入民事审判以来,受到了上级法院的关注和推广。2007年6月下旬,《关于民事审判运用善良习俗的若干意见(试行)》草案经泰州中院审判委员会全体会议通过,并从2007年7月1日开始试行。泰州两级法院的做法引起了最高法院的关注,“民俗习惯司法运用”成为最高法院2007年度重点调研课题,江苏高院成为课题承担单位之一。目前,江苏高院课题已经结题并顺利通过了专家验收,一场更大的民俗习惯司法运用的试点将在江苏全省拉开帷幕。

将善良民俗习惯引入司法领域

婚姻给付彩礼这一民间习惯由来已久,一旦结婚不成,就涉及到彩礼的返还,矛盾冲突也由此产生。为此,最

民事审判始重民俗

高法院在婚姻法司法解释(二)中对此专门作出了规定。

但这个法律规定同姜堰当地的习惯之间存在明显的冲突。当地的习惯是只有女方反悔才返还彩礼,男方反悔,女方家不返还彩礼。法庭上,坚持习惯规则的当事人质疑法律的正当性,有的判了案也结不了。

“这些民俗习惯是在长期社会生活历史中形成的,为大家内心所确信的,如果在裁判中不考虑到习惯,便不能案结事了,提升司法的公信力。”姜堰市法院院长汤建国说。姜堰法院于是开始在案件的处理中采用“酌情返还”的方式,允许习惯在一定的范围内继续发挥效力。2004年10月28日,姜堰法院还通过了《婚约

返还彩礼纠纷案件裁判规范意见》。该意见考虑了“男方回女方,彩礼不退还”的习惯。

系统研究民俗的司法运用

《婚约返还彩礼纠纷案件裁判规范意见》的实施取得了明显的办案效果。而接下来的“子孙桶”的故事,则让其在这条道路上走得更远。

因为一只马桶,姜堰法院的法官在执行时遭到了当地近百名村民的阻挠。原来,法院的判决和执行触动了当地的一个习俗。当地婚俗中,马桶是女方“必备”的嫁妆之一,当地叫做“子孙桶”。寓意子孙人丁兴旺。谁从男方家中拿走“子孙桶”,就意味着男方家要断子绝孙,男方一般不会答应。

电影《画皮》引发婚姻观大讨论

三成网友坦言,如果自己是王生,将会“两个都要”

《画皮》上映短短十天狂卷1.43亿元,也引发了人们关于“第三者”的讨论。这部电影非但没有蒲松龄笔下的惊悚,看起来俨然是一部主流的爱情片。

如果自己是王生,面对忠诚的原配夫人和痴情的“小三”,你选择谁?近日,中国青年报社会调查中心通过新浪网展开一项在线调查(1093人参加),近一半(49.4%)网友表态会选择原配夫人。但有三成网友(30.7%)坦言,如果自己是王生,会“两个都要”。“这个调查确实体现了一些人的真实想法。”资深婚恋咨询专家、中国婚姻研究会会员周小鹏说,出轨是现在家庭较普遍的一个现象。在她接手的离婚个案中,90%是因为有第三方介入,有关咨询者中女性占90%。

此次民调也印证了专家的观点:44.7%的人表示在自己身边的婚姻中出轨现象“非常普遍”,41.5%的人表示身边的出轨现象“偶尔存在”,只有3.3%的人明确表示自己身边不存在出轨现象。

“最后知道回家就可以了。”

据北京一家私人侦探所工作人员透露,现在调查婚外情的客户明显比以前增多,并处于继续增多的态势。男性出轨明显多于女性,但女性出轨的数量也在增长。

在周小鹏看来,出轨者多数会存在极强的矛盾感,既想保持自己的婚姻,又想保持情人关系,并试图在两者之间寻求一种平衡。于是出现了此次调查中30.7%的网友说如果自己是王生会“两个都要”的情况。这是典型的贪心作祟。调查显示,近五成的人(48.5%)认为,出轨主要是因为现代人精神生活空虚;36.2%的人认为是不良的社会风气所致;28.8%的人认为出轨是社会经济发展的必然结果。

上海政法学院女性研究中心主任陈晓敏说,出轨现象增多主要原因是道德约束力的弱化和放松,道德退步往往是从婚姻两性关系这一环节开始。现在婚姻关系中存在一个“去道德化”倾向,人们越来越放纵自己的欲望,而且出轨出现年轻化倾向。在以前的

统计中,四五十岁的男性出轨

概率比较大,现在很多年轻人也开始出轨。

陈晓敏认为目前整个社会存在一种危险的暗示,即婚姻和性更多地被视为一种资源,不少人依靠金钱和权势占有性资源,并将性资源的占有量作为一个人是否“有能力”的评价标准。再就是拜金主义和社会关系的物质化。“就像我接触的很多‘二奶’,她们很理性,就是用容貌和年龄去换钱,作为一种无需奋斗的致富手段。”陈晓敏说。

调查中,有39.4%的人认为,出轨是人的本能现象,无所谓对错;27.2%的人认为,出轨是现代家庭关系发生改变的必然结果,应该顺其自然。

在此次调查中,45.9%的人呼吁人们坚守夫妻之间忠贞不渝的传统观念,28.9%的人认为出轨是对家庭伦理的背叛,不道德,理应受到社会谴责。有35.4%的人认为应该加强社会伦理建设和道德约束。(肖舒楠 李颖 来源:中国青年报)

十龄童倒背千位圆周率

十岁的大连孩子浩然能流利地背出千位圆周率,还能一点不错地倒过来再背一遍。

背诵圆周率的方法,是小浩然6岁的时候自己创造出来的,当时的小浩然参加了一个速记班,老师要求大家尽自己所能去背诵圆周率。“我把1000个数字写下来,然后铺上一张纸,反复描上好几遍,数字刻在脑子里就记住了。”

“其实这是锻炼记忆力的一种方法。”小浩然认真地告诉记者,他一有空就主动把圆周率拿出来背一背,今年寒假,他还打算向两千位发起“进攻”。听说的人经常让小浩然表演式地背诵一遍,至于表演了多少次,小浩然也记不清了。“同学们想听,我就背给他们听呗!”对于重复枯燥的表演,小浩然从来没有过不耐烦。

(孙蕾 来源:半岛晨报)

缝衣针呆在心脏一个月

三明这位阿婆常常胸痛心悸,去医院检查后才发现自己心力衰竭已相当严重

一根3.5厘米长的钢针居然扎进了心脏,而且还在心脏里停留了一个月之久。三明的黄阿婆最近“怪病”缠身,直到去医院检查,才发现了这个“罪魁祸首”。

62岁的黄阿婆是三明人,原本身体很健康,可最近却不知道为什么,常常莫名其妙地出现胸痛、心悸、气促、乏力、头晕等症状,还晕倒过好几次。医生在对她进行心脏彩超检查时,发现她胸腔内有大量积液。

半个多月前,阿婆的子女带着她到三明一家医院做了胸部X光及CT检查。令所有人震惊的是,阿婆的心脏里竟然刺着一条细长的铁质物体。由于心包堵塞,她已出现严重的心力衰竭症状,病情十分严重。

“可能是缝衣针!”经仔细询问,阿婆这才想起,自己常常做针线活,她总喜欢把缝衣针别在衣服上。一个月前,她撞到了门上,当时只觉得疼,还以为是撞的。可让老人想不到的是,就是那次小小的意外,缝衣针正好穿过胸壁刺入心脏,之后便出现上述怪异的状况。

上周,该医院的心胸外科专家,经前胸壁切口取出了这根长约3.5厘米的缝衣针,而后又通过胸腔镜给她做了心包开窗及左胸引流手术,共在胸腔内排出约1000毫升积液。术后黄阿婆的病情很快好转,并于日前康复出院。(李雅 杨志宏 周文华 来源:海峡都市报)

患了艾滋仍卖淫被判刑

日前,重庆永川区法院以传播性病罪判处陆英(化名)有期徒刑一年零六个月,并处罚金2000元。

永川区法院查明,8月1日晚11时,该区何埂镇派出所民警在镇上老街一茶馆现场抓获一农妇陆英及嫖娼男子胡某。陆英供称,自己39岁,从双桥来到永川,刚从事实淫活动不久。她自称系艾滋病病毒携带者。民警迅即与双桥区相关部门取得联系,经该区相关部门证实、权威医院检测,陆英确系艾滋病病毒携带者,且已有近一年。警方遂以涉嫌传播性病将其刑拘。

陆英自称,在和嫖客发生性行为时从未采取任何防护措施,也不会要求嫖客进行必要防护。患有艾滋病之后,她曾先后和3位男子发生过性关系,她不认识那些人,也记不清楚对方的样貌和特征。

现场被抓获的胡得知陆是艾滋病病毒携带者,当即表示后悔,要到医院就医。警方希望在8月1日前与陆英发生过性关系的男子,尽快到医院进行身体检查。(汪君 林虹 来源:重庆商报)