



改革新坐标 十八届三中全会公报全解读

一品景芝 祝福美丽中国

公报原文

要建立公平开放透明的市场规则,完善主要由市场决定价格的机制,建立城乡统一的建设用地市场,完善金融市场体系,深化科技体制改革。
让广大农民平等参与现代化进程、共同分享现代化成果。要加快构建新型农业经营体系,赋予农民更多财产权利,推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置,完善城镇化健康发展体制机制。

建立城乡统一的建设用地市场赋予农民更多财产权利

农村土地将入市,征地补偿提高

农村土地与城市土地同地、同权、同价,学术界和党政部门研究机构多年来一直呼吁,民间也有强烈的意愿。三中全会提出要建立城乡统一的建设用地市场,无疑将极大推动农村土地改革,赋予农民更多财产权。

本报记者 孟敏 陈玮 高扩 赵兵



目前,城市土地属于国有,通过招拍挂可自由流转,农村土地数量数倍于城市,但属于集体,要想流转只能通过征地变为国有土地。

专家解读

农村的宅基地将有好的市场



毛寿龙 中国人民大学公共管理学院公共政策与安全研究所教授

经过了产权改革,农村的土地产权就可以自由流转,农村的宅基地也可以有比较好的市场,农村的房地产跟城市的是统一的,也包括劳动力,这样的话能更好地解放劳动力,让人更好地迁徙。

土地上获得的收益将助农民进城买房



陈宝存 亚太城市研究会房地产分会会长

农民的财产权很大一部分是土地财产,增加农民的土地财产收益将会成为未来改革的方向。农村土地的价格会越来越高,农民在土地收购、征用阶段的收益可能会大幅度提高。农民从土地流转中获得的收益使他们有能力进城买房,农民带着土地财富进城会成为一种趋势。

1 农村土地入市会抑制房价

十八届三中全会对统一城乡建设用地的提法,在北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波看来,“指明了一个方向,在规划和用途管制下,允许农村集体土地与国有土地平等进入非农用地市场,形成权利平等、规则统一的公开交易平台,建立统一土地市场下的地价体系。”

“正在进行的《土地管理法》的修改和《集体土地征收补偿条例》的起草,一个重点是要提高征地补偿标准。”楼建波说,补偿标准提高了,意味着国家征收集体土地,再出让或划拨给使用

者,使用者的用地成本也会提高,可能会使用地单位选择直接取得集体建设用地使用权,“集体用地的转让,或者说上市流转,应该说是我国发展的一个方向”。

国家行政学院经济学教研部副主任张孝德说,农村集体土地入市后,会增加土地市场的供给,对房价会有一定影响。不过他指出,房价问题是一个复杂的问题,比如说政府如何对土地定价,还有政府土地收益费用等问题掺杂在里面。“农村集体土地入市对房价有影响,但可能不是决定性因素。”

2 小产权房有望得到解决

其实,集体土地入市由来已久,农村土地隐形市场已相当普遍。上世纪80年代乡镇企业兴起时,很多集体土地未经审批被设定为建设用地,上世纪90年代以来大量出现的“小产权房”也是集体土地入市的一种形式。

“建立城乡统一的建设用地市场,意味着农村集体土地与国有土地平等进入非农用地市场,小产权房有了转正的可能。”北京一位房产专家解读说。

不过,楼建波表示,国土部门曾经召开研讨会,表态说对小产权房的处理肯定不能“一刀切”,要根据每个项目的不同情况,来区别对待。

楼建波分析说,处理小产

权房涉及到一个更高层次上的公平原则问题。假设100个公民里,有80个人诚实守信,没有买,另外20个人具有“冒险精神”,买了小产权房。如果最后允许这20个违规购买小产权房的人取得产权,那对80个诚实守信的公民来讲是不公平的,也会影响政府的公信力。

楼建波说,“土地改革是大事情,在这方面的改革,可以用‘开弓没有回头箭’来形容,要有序、有计划、分步骤地完成,需要设立很多前提条件。”他认为,农村集体土地真正被当成建设用地受青睐,也多集中在郊区,农村土地入市的具体实施可能不会在短期内全面推开。

3 农村土地升值将让农民获益

中国社科院政治学所副研究员刘山鹰说,城乡二元结构是现阶段的大问题,农民土地确权登记后可能会上市交易,农村土地流转将成常态,“征地政策会因此改变,未来征地必须走购买和市场化的道路。”刘山鹰说,农民土地将升值,亿万农民能因此共享改革成果。

张孝德也认为,农村集体土地入市后,土地大量的收益会回馈给农民、农村,同时盘活了农村的土地要素,而且在土地统一市场建立后,会形成很多连带效应,比如农民和城市之间要素的流动,“因为土地流动,会带动人口、资源等相关资源都盘活流动起来”。

山东省社科院法治研究

中心主任向阳认为,农村土地确权登记完成后,农民的土地就有可能抵押、贷款,实现产权收益,这赋予了农民更多的财产权利,将使农民彻底从土地上解放出来,对城镇化的推进也有巨大促进作用。

对于完善城乡一体化,中国人民大学公共管理学院公共政策与安全研究所教授毛寿龙认为,现在我们简单地把人分为城里人和乡下人,下一步应该强化身份证制度,而非强化户籍制度,同时,城乡土地要市场一体化,其他要素也应统一管理。

毛寿龙还指出,城乡一体化并不只是单纯的农村人到城市里去,而应该是两者间形成一种良好的互动。

全程冠名单位: 山东百脉泉酒业有限公司 (中国生态酿酒倡导者)

8大特色主题展厅! 16个国家、22个省市、1300余家企业!
上万种“名优新奇特”糖酒食品精品汇聚济南!

官网: www.sdtjh.com

2013第七届中国(山东)国际糖酒食品交易会

不断超越,成就品牌,北方最具影响力的糖酒食品盛会开幕在即!

时间: 2013年11月22日-24日 地点: 济南国际会展中心(高新区)

咨询热线: 0531-82611050、82678963、82678863、82922786、82952272 82678962、

82920826、82922386 (同期举办: 2013中国(山东)国际食品加工包装机械及食品添加剂配料展览会)

