

新一轮征地改革推高房价?

专家称,多数地块征地成本不足总成本10%,难对房价造成实质影响

继党的十八大报告提出改革征地制度、提高农民土地收益分配比例后,国务院常务会议近日决定修改农地征收补偿条款,土地管理法修正案(草案)将提请全国人大常委会审议。

征地矛盾已成为影响科学发展的突出问题,新一轮征地改革引发广泛的期待。其中征地补偿会提高多少?农民能否成为征地交易主体?会不会助推地价和房价……围绕一系列悬念,新华社记者追踪采访了权威专家。

●相关新闻

农民征地补偿标准有望提高10倍

11月28日,国务院通过《中华人民共和国土地管理法修正案(草案)》。有业内专家推测,此次修改的内容主要集中在征地补偿数额,这意味着农民从集体所有土地征地中获取的补偿金有望大幅提高。

据了解,农民集体所有土地征收补偿标准调整酝酿已久。在今年年初举行的全国经济体制改革工作会议上,国家发改委相关负责人曾透露,今年要重点推进征地制度改革,制定出台农村集体土地征收和补偿条例。

北京大学法学院教授姜明安表示,修正案(草案)获通过,“是农村集体土地征收补偿条例推进到了关键性的一步”。他预测,今后,农民可得到的征地补偿标准有望提高到现行标准10倍甚至更多。

据《重庆日报》

●专家分析

征地补偿改革铺平城镇化之路

专家表示,集体土地征地补偿提高乃大势所趋,因为这有助于农村土地问题的理顺,并将为中国进一步推进城镇化铺平道路。

“征地制度之所以在一些地方引发矛盾,一是因城市化、工业化进程加快,面对短时间内需要完成征地的压力,部分地方政府在一定程度上忽略或者漠视了征地应有的法律程序,从而引发纠纷;二是因征地补偿安置制度的设计存在问题,把补偿和安置混在一起,从而容易引发矛盾;三是因缺乏有效的纠纷调处机制,从近几年的征地纠纷来看,大多数农民并不是反对征地,而是因为权利得不到有效保障。”国家土地副总督察甘藏春说。

农村问题专家、中国社会科学院农村发展研究所研究员王小映也指出,农村土地问题的逐步化解,会为中国进一步推进城镇化铺平道路。

“土地制度改革或将成为未来城镇化道路上必经的环节,改变二元结构束缚,推进城乡统筹发展,切实保障农民权益,都将是未来政策的着力点。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖说。

据《上海证券报》

1 补偿标准如高10倍 农民可“带资进城”

国土资源部发布数据显示,2011年全国国土资源违法线索处理中心共受理近9万件,其中农村集体土地违法占地投诉最多。目前农民主要反映征地补偿水平太低,改革征地分配制度已成为共识。

【观点1】中国城郊经济研究会名誉会长包永江:现在一些网民把地方政府的GDP,谐音为“刮地皮”,隐含的利益逻辑是:以农业产值为标准补偿被征地农民,却高价拍卖用于商业开发,农民没有参与巨额溢价的收益分配。按现行法律规定,征用一亩农地仅补偿几万元,但政府用于工商业开发后,地价就涨几十倍之多,这一“剪刀差”引发越来越多的城乡冲突。新的征地制度改革,首先要提高补偿标准,如果提高10倍,农民一亩地就能拿到几十万元补偿,这样农民可以“带资进城”,既能缩小城乡收入差距,又可加快城镇化进程。

【观点2】国务院研究室农村经济研究司巡视员叶兴庆:一旦被征地,失地农民应当参与增值收益部分的分配。提高补偿标准的依据是什么?应当根据各地城市化和收入水平“因地制宜”,不好用数字直接量化。

【观点3】中国社科院研究员张国英:农村集体土地大体分为耕地和农村建设用地。征用后者,应按城市建设用地的市场价格补偿,哪怕补偿额能让农民在城里买一套别墅都正常。关键是要赋予农民跟地方政府“讨价还价”的权利,通过谈判来确定征地补偿标准。

【点评】提高征地补偿标准不仅是经济问题,也是社会问题,因为土地既是农民的生活资料,也是生产资料。城乡一体化已成为改革方向,征地补偿却仍然是城乡二元化的,这加剧了城乡收入差距,征地“双轨制”亟待改革。

本组稿件据新华社

►农民在一个房地产开发项目楼群前的未开发地块种菜。(资料片)

2 征地入股分红 应当适时推广

“要地不要人”是不少地方的征地补偿方式,这种一次性补偿的做法,曾制造大批种无地、上班无岗、社保无分的“三无农民”,引发一系列社会问题。究竟怎么分配征地收益更符合国情?

【观点1】国家发改委城市与小城镇中心研究员袁崇法:不能简单说哪种分配方式更好,关键是政府要尊重农民,给出多种方式让农民自主决策。一些农民想进城创业或是还债需要大笔资金,就会选择一次性“结清”;有些人希望有长远收益,就觉得“入股分红”更合适。另一方面,提高征地补偿后,政府可通过征收土地交易税调节农民收入,这一税收将主要用于新农村建设和改善民生。

【观点2】叶兴庆:面对一次性发放的补偿款,不少农民缺乏理财的观念和能力,导致一些地方频频出现奥迪“趴窝”“赌博村”等现象。征地入股分红在少数地区已有试点,应当适时推广。

【观点3】张国英:除了征地收益分配,还有一个对失地农民的社会保障问题。政府一定要拿出部分征地收益给失地农民上保险,也要将就业安置等问题通盘考虑,把征地“红利”更多让给农民。

【点评】征地补偿如何分配,要守住两条底线:一是尊重农民多元化的选择权,坚决杜绝替民做主;二是完善失地农民保障制度,防止出现“三无农民”。

3 征地改革应明确 农户为交易主体

按照现行法规,土地使用权归农民,而产权属于村集体,在这种“双主体”制度下,强势“集体”往往会导致失地农民“被代表”或“被同意”。征地改革如何尊重农民的“话语权”?

【观点1】袁崇法:村集体的土地产权是虚置的,几个村干部能代表农民吗?因此,农户的土地承包权才具有实际的“物权”属性。这样看,征地改革应明确农户为交易主体。村集体的职能应体现为征地或流转的“组织服务”功能,它不能替农民处置承包土地。

【观点2】北京大学法学院副院长王锡锌:可以坚持村集体对土地的交易主体地位,但它不能损害农民利益。农民的土地承包权是永久续签的,这实际上制约了村集体的权力。一些地方因村集体卖地而与农民发生冲突,实质上是村民自治权没有得到真正贯彻。

【观点3】张国英:有些人反对让农民成为交易主体,认为那样会弱化村集体,这种教条主义不符合市场化改革的要求。英国的土地名义上是国王的,买卖都要找国王签合同吗?征地改革应当配套推进,决不能再搞行政强征或强拆。

【点评】自己的奶酪,他人岂能说动就动?土地修法明确农民的交易主体地位,符合民心,顺理成章。

4 倒逼城市提高 存量房产利用率

有人担心征收补偿标准提高,地价和房价会“水涨船高”,进而加重“房奴”负担,结果会不会这样?

【观点1】叶兴庆:社会上有这种担心,特别是大城市土地稀缺性强,征地价格提高或许会增加城市化的成本,进而给平抑房价带来困难。但这会倒逼一些城市提高新增土地和存量房产的利用率,政府也会因此提供更多的保障性住房。

【观点2】伟业我爱我家集团副总裁胡景晖:这种担忧缺乏现实依据。从土地开发成本看,多数地块征地成本不足总成本10%,难以对房价造成实质性影响。其次,从法规层面保障被征地人的权利,可以加快农用地的流转速度,缓解城市建设用地需求的压力,进而缓解房价上涨压力。

【观点3】北京大学教授姜明安:目前地方政府垄断征地导致了“土地财政”,并推高了地价和房价。如果提高征地补偿标准,就相当于提高了被征地农民的议价权和话语权,多个主体之间有竞争,反而会平抑高房价。

【点评】提高征地补偿与房地产调控是两回事。前者是调节收入分配,缩小城乡收入差距。而楼市调控则是控制投机和投资性需求,二者的目标和路径都不同,不能混为一谈。



央行官员:

人均收入翻番有望提前实现

本报讯 中国人民银行调查统计司司长盛松成撰文指出,实现党的十八大报告提出的GDP和城乡居民人均收入翻一番的目标切实可行且实事求是。实现城乡居民人均收入翻一番的目标有望提前一至两年实现。

文章称,由于2011年GDP增长9.3%,2012-2020年GDP仅需年均实际增长6.94%即可实现翻一番目标。2012年前三季度,GDP累计实际增长7.7%。如果2012年全

年GDP增速为7.7%,则2013-2020年GDP仅需年均实际增长6.85%。十八大报告提出的实现GDP翻一番目标切实可行。

假定2012年GDP增长7.7%,如果要提前一年完成翻一番目标,即2019年比2010年翻一番,则2013-2019年GDP需年均实际增长7.9%,这实际上是比较困难的。如要提前两年完成翻一番目标,则2013-2018年GDP需年均实际增长9.3%,这就更困难了。可见,实现国内生产总值

2020年比2010年翻一番的目标既切实可行,又实事求是。

文章称,十八大报告提出的城乡居民人均收入翻一番指扣除价格因素后的不变价城乡居民人均收入翻一番。要实现这个目标,2011-2020年城乡居民人均收入需年均实际增长7.18%。由于2011年城乡居民人均收入实际增长9.9%,2012-2020年城乡居民人均收入仅需年均实际增长6.88%,即可实现人均收入翻一番的目标,比

同期GDP年均增速低0.06个百分点。根据2012年前三季度的数据,预计2012年城乡居民人均收入实际增长11.0%,于是2013-2020年城乡居民人均收入仅需年均实际增长6.38%,即可实现人均收入翻一番的目标,比同期GDP年均增速低0.47个百分点。可见,实现城乡居民人均收入翻一番的目标也是切实可行的,有望提前一至两年实现。

据《中国证券报》

加盟教育 **环球雅思**
国际知名上市教育集团开放加盟
中国著名特许经营优秀品牌
WWW.HQLSW.COM 400-818-1221

绿灯行天下 天下绿灯行
绿灯行电缆
检测如不合格 货值双倍赔偿
宁可小实 绝不欺