

中国农村宅基地“三权分置”改革 将带来哪些红利

土地增值收益、资源配置更多投向“三农”

一场与土地有关的改革,将影响所有人。

“我国将探索宅基地所有权、资格权、使用权‘三权分置’,落实宅基地集体所有权,保障宅基地农户资格权,适度放活宅基地使用权。”日前,国土资源部部长姜大明在2018年全国国土资源工作会议上的表态引来许多关注。

所谓宅基地,指的是村集体给本集体内部村民使用的、用来建房的土地。宅基地的“三权分置”指的是落实宅基地集体所有权,保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权,适度放活宅基地和农民房屋使用权。

姜大明还表示,我国将研究制定权属不变、符合规划条件下,非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法,深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点,“政府将不再是居住用地唯一提供者”。无论是对农村还是房地产市场而言,“三权分置”改革所撬动的红利和机会远超土地本身。

盘活宅基地 带动乡村振兴活力

当前,在许多欠发达地区的乡村,因为进城务工人员增多,大量宅基地长期闲置。如何盘活和利用这些宅基地资源,是一项关乎乡村振兴和农民收入的重要问题。

“现在,已经到了将土地增值收益、资源配置更多投向‘三农’的时候了。”姜大明在上述会议中提到,实施乡村振兴战略,用好土地是基础,增加投入是关键。宅基地所有权、资格权、使用权的“三权分置”被摆上了乡村振兴工作中的重要位置。

2017年年底召开的中央农村工作会议指出,要“破除一切束缚农民手脚的不合理限制和歧视”,将完善农民闲置宅基地和闲置农房政策,以及承包地“三权分置”、农村集



体产权等制度。而在今年1月17日举行的国务院常务会议上,也特别提出了允许利用宅基地建设生产用房,创办小型加工项目,推动返乡人员创新创业。

“过去这块地这不能用那不能用,有种种限制,只能在村集体成员之间流转,而集体成员‘一户一宅’,流转的可能性很小。”中国农业大学农民问题研究所所长朱启臻教授告诉中国青年报·中青在线记者,宅基地的长期闲置影响了农民的财产性收益,而尽快、适度地放开,并且推进“三权分置”,有利于农民增加财产性收入,遏制乡村衰败。

在姜大明的要求中,各地在改革试点中要认真开展宅基地“三权分置”特别是农户资格权的法理研究,探索宅基地“三权分置”的具体实现形式。而通过此前在一些地方的试点,或许可以窥见宅基地“三权分置”的具体做法和成效。

此前,我国在33个县(市、区)开展了完善农村土地制度的改革试点,调整实施关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度的有关规定。

浙江省义乌市是这批试点的典型案例之一,尤其在宅基地“三权分

置”改革中积累了不少经验,逐步探索建立了相关制度体系。从农村宅基地“取得置换、抵押担保、产权明晰、入市转让、有偿使用、自愿退出及民主管理”7个方面创新制度,赋予农民更多财产权利。

朱启臻认为,宅基地“三权分置”等改革措施也是将使用权、资格权赋予农民,这将带来更大的活力和改革机会。

土地供给多元化 撬动更多改革机会

事实上,在城乡距离逐渐缩小的今天,宅基地“三权分置”改革所带来的利好还不仅限于乡村,还将撬动更多改革机会。

姜大明在全国国土资源工作会议上说,要改变政府作为居住用地唯一供应者的情况,研究制定权属不变、符合土地和城市规划条件下,非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法,深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点,完善促进房地产健康发展的基础性土地制度,推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度。

宅基地,是目前农村集体建设用地中的“大头”。有统计显示,我国约有19万平方公里的农村集体

建设用地,其中宅基地约占13万平方公里。在城市建设用地,尤其是大中城市的土地市场总体趋紧的背景下,包括宅基地在内的农村集体建设用地被准许用于建设租赁住房试点,将带动住房市场的改革进程。

“这条政策的创新之处,就是让城市的需求与周围农村的供给可以在一定程度上对接。”北京师范大学房地产研究中心主任董藩认为,这类改革措施理论上会增加城市土地供应,有助于控制房价上涨,实践中的作用大小还要看由此带来的商品房总量,特别是农村租赁房总量的增加幅度。

首都经济贸易大学教授赵秀池表示,在农村集体建设用地上建设的住房享有的是不完全产权,更多的是让渡一定期限的使用权用于出租,虽然对商品房市场影响有限,但为老百姓提供了更多的住房选择。

此前,国土资源部、住建部已经在北京、上海、南京等13个城市部署开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。在试点城市,镇村集体经济组织可以自行开发运营,也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,国土资源部鼓励集体用地建设租赁住房,有利于提高用地指标紧张的城市加快租赁房源供应的可能性。这13个试点城市基本都属于国有土地相对紧张的一二线城市,部分区域存在城中村等集体土地,如果部分进入租赁市场有利于房源供应,也有利于城中村改造。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,此类政策思路或许是对集体建设用地尤其是宅基地的“解放”,利于部分大城市周边宅基地的盘活。但也有两个底线:土地属性不改变,还是属于集体建设用地;允许租赁住房产品先探索,其他产品类似普通住宅是否跟进还要看后续改革的进度。

(据新华网)

楼市传真

国土部:11城集体建设用地建设租赁住房试点方案获批

据了解,沈阳、南京、杭州等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案获得国土部同意。

国土部要求,试点地区要坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,按照区域协调发展和乡村振兴的要求,丰富住房用地供应渠道,建立租购并举的住房制度,实现城乡融合发展、人民住有所居。

同时,还要严格落实试点城市人民政府主体责任,统筹推进试点工作,将项目选址、开工建设、运营等各环节监管落到实处。健全合同履约监管机制,切实维护好村镇集体组织、农民、企业和承租人等相关主体的合法权益;建立租金监测监管机制,租赁项目要合理确定租金,建立公开透明的租金变动约束机制,支持长期租赁;鼓励金融机构参与试点建设,依法依规提供金融产品服务。

不仅如此,国土部还要求试点城市要坚持城乡统筹,统筹规

划城市、乡镇建设用地和空间布局。项目应与周边区域基础设施、公共服务设施配套工程统一考虑,明确配套设施建设主体与标准,实现与周边地区公共服务均等化。规范集体建设用地建设租赁住房的审批和监管程序,明确项目申报主体,完善项目审批程序,户型以90平方米以下中小户型为主,强化事中事后监管,确保有序可控。加强政策宣传和舆论引导,发展规范有序的住房租赁市场,形成可复制、可推广的制度成果。

(据新华网)



今年调控政策将继续遏制投机炒房

近日,第四届房地产价值峰会在北京人民日报社新媒体大厦成功举办。本届峰会以“新时代、新生态、构筑美好生活”为主题,探讨在住房制度改革、长效机制建设过程中,房企如何增强使命感与竞争力。

本届峰会邀请了百强企业代表,行业卓越意见领袖等重量级专家共同参与,一同分享了在新时期地产的发展趋势。

中国房地产业协会会长刘志峰表示,今年因地、因城施策的房地产调控不会放松。

对于未来房地产行业走势他表示,房地产市场实现了从无房到有房再到优房这三个阶段

的转变;调控政策将继续针对遏制投机炒房展开;围绕租购并举、加快发展住房租赁;房地产围绕城市竞争力展开的趋势更明显;行业集中度进一步提高,房地产加快结构调整、资源整合、兼并重组。

链家研究院院长杨现领也认为租赁市场是未来的发展方向。他认为,2017年房地产市场最大的变化就是租赁,租赁市场未来的发展方向是机构化、专业化,核心就是解决这些痛点。

此外,在峰会论坛上,多位与会企业负责人就“千亿时代,房企的战略和初心”的主题开展了讨论。(据人民网)



荣城地产

以心相交 成其久远

23年(1994年—2017年)的诚信经营, 是你选择荣城的重要理由!

温馨提示:凡在交易中,购方须验证对方出售商品、物品的相关法律手续,其他服务事项,明码标价,方进行消费为荷。

北区:福景明园 全新毛坯三室
面积:123平方米 价格:123万
联系电话:15096908547

北区:龙泉组团 5+3+4
面积:318平方米 价格:500万元
联系电话:18760948685

北区:苍洱大观
面积:305平方米 价格:350万元
联系电话:18760948685

古城区:山水间 4+2+3
面积:269平方米 价格:450万元
联系电话:15087295105

市区:青春海岸 2室2厅 精装修
面积:82平方米 价格:63万元
联系电话:13529648901

市区:吉兴苑小区 精装修 3室2厅
面积:93.7平方米 价格:78万元
联系电话:18849647137

北区:艺墅花乡 2室2厅 精装修
面积:90平方米 价格:62万元
联系电话:15925120281

开发区:华兴玉苑 3+2+2精装修
面积:90平方米 价格:60万元
联系电话:13887218821

北区:茫涌小区 3+2+2 精装修
面积:90平方米 75万元
联系电话:18760931436

北区:海景房
面积:138平方米 价格:118万元
联系电话:18313037662

北市区:洱海庄园 四室两厅两卫
面积:148平方米 精装修
联系电话:18313191476

北市区:龙福苑大跃层 3+2+2精装修
面积:70平方米 价格:166万元
联系电话:13769232769

古城区:大理财校思乐苑 毛坯
面积:193平方米 价格:205万元
联系电话:18213316919

市区:小花园烟厂宿舍
面积:90.5平方米 价格:96万元
联系电话:18887263361

开发区:琪年时代 面积:140平方米

价格:72万元 联系电话:15198994343

市区:惠丰新城招园3+2+2
面积:111平方米 价格:132万元
联系电话:13529922803

北区:花韵蓝山 面积:94平方米
价格:80万元 联系电话:13208721715

北区:福锦明园3+2+2
面积:132平方米 价格:132万元
联系电话:14736638835

市区:正阳时代 面积:102平方米 精装修
价格:95万元 联系电话:15887327265

市区:华兴兴苑 面积:106平方米 精装修
价格:85万元 联系电话:15887327265

北区:艺墅花乡 精装修 2室
面积:80平方米 价格:65万元
联系电话:15887327265

北市区:洱海庄园 2+2+1 精装修
面积:76平方米 价格:102万
联系电话:18760946149

北市区:洱海庄园 4+2+2 毛坯房
面积:143 平方米 价格:220万元
联系电话:15887316084

北市区:洱海庄园 精装修 4+2+3
面积:287平方米 价格:460万元
联系电话:18313371310

市区:泰业国际 2室2厅 毛坯
面积:85平方米 价格:107万元
联系电话:13577204726

市区:嘉逸岭湾 毛坯 3室2厅
面积:143平方米 价格:106万元
联系电话:13577204726

市区:兴盛商业城 3室2厅 精装修
面积:110平方米 价格:105万元
联系电话:13324960239

古城区:山水间 三室一厅一卫
面积:84平方米 价格:172万元
联系电话:13324958701

古城区:山水间 面积:75.43平方米 价格:297万元
联系电话:13324958701

古城区:大理财校思乐苑
面积:193平方米 价格:226万元

联系电话:13324958701

市区:森工管理局宿舍 精装修 2+2+1
面积:101.7平方米 价格:78万元
联系电话:15969096568

开发区:第三时空
面积:63.5平方米 价格:37万元
联系电话:15969096568

市区:幸福家园 6+2+4 毛坯
面积222.47平方米 价格:175万元
联系电话:15969096568

市区:梨花溪 4—2—3 毛坯
面积:166平方米 价格:185万元
联系电话:15969096568

北市区:苍洱天籁
面积:380平方米
联系电话:15877731209

北区:洱海庄园
面积:221平方米 价格:750万元

北区:兰花苑
面积:537平方米 价格:720万元
联系电话:15287212054

市区:兴盛时光 2房2厅
面积:96平方米 价格:88万元
联系电话:19969098783

开发区:阳光领居跃层 精装
面积:203平方米 价格:156万元
联系电话:15750220335

市区:滨海俊园
面积:50.8平方米 价格:65万元
联系电话:13529921703

开发区:龙翔苑
面积:146平方米 价格:100万元
联系电话:18287211036

满江区:滨海阳光
面积:97平方米 价格:108万元
联系电话:13529921703

市区:山水丽都 2+2+2 精装修
面积:94.7平方米 价格:69万元
联系电话:15752820870

开发区:富海小区 3+2+2 精装修
面积:71.7平方米 价格:62万元
联系电话:15752820870

市区:百顺苑 精装修 4+2+3
面积:153平方米 价格:160万元
联系电话:15752820870
市区:鹭浦街商住楼 3+2+1
面积:98.9平方米 价格:82万元
联系电话:18887271357

市区:艺海天城 4+2+2 精装修
面积:175平方米 价格:134万元
联系电话:18887271357

市区:下关石化小区 4+2+2 中装修
面积:153平方米 价格:98万元
联系电话:13118728078

北区:艺墅花乡 2+2+1精装修
面积:55.7平方米 价格:62万元
联系电话:15087289964

市区:三江雅苑 5+2+3全新毛坯
面积:206平方米 价格:168万元
联系电话:13769238663

古城区:沧海一墅 3+2+4
面积:224平方米 价格:230万元
联系电话:13769238663

市区:艺海天城 面积:61.3平方米
价格:50万元 联系电话:18287262529

北区:清逸佳园
面积:115平方米 价格:130万元
联系电话:15198330263

市区:双鹭路铺面
面积:63平方米 价格:250万元
联系电话:15198360263

开发区:金星小区 3+2+2
面积:96.8平方米 价格:72万元
联系电话:18869833979

市区:河畔阳光 端头房3+2+2
面积:121平方米 价格:99万元
联系电话:13577286914

开发区:洱海传奇
面积:300平方米 价格:340万元
联系电话:18187228095

市区:苍山饭店宿舍
面积:80平方米 价格:62万元
联系电话:18987225449

北区:洱海庄园
面积:137平方米 价格:200万元
联系电话:18187228095

市区:惠丰新城 4+2+2 精装修
面积:166平方米 价格:200万元
联系电话:13638834567

北区:金水楼台 价格:398万元
联系电话:13330554993

北区:龙泉组团 精装修6+3+3
面积:338平方米 价格:450万元
联系电话:3638834567

古城区:鲲鹏馨院
面积:351平方米 价格:310万元
联系电话:18287263025

古城区:中和坊 精装修
面积:183平方米 价格:300万元
联系电话:18287263025

古城区:山水间联排别墅
面积:209平方米 价格:480万元
联系电话:18388903560

市中心:下关漫湾电站宿舍
面积:84.7平方米 价格:63万元
联系电话:13577204439

市中心:正阳时代广场
面积:117.4平方米 价格:110万元
联系电话:15752802291

海东:金海岸庄园 毛坯
面积:240平方米
联系电话:15894530660

北区:鹤庆路 5+3+3 精装修
面积:190平方米 价格:210万元
联系电话:15750229339

市区:幸福路 3+2+1
面积:75平方米 价格:72万元
联系电话:15750229339

北区:惠丰瑞城 毛坯 3+2+2
面积:123平方米 价格:128万元
联系电话:18287234760

古城:大理王宫 4+2+4
面积:218平方米 价格:239.8万元
联系电话:13320552017

市区:滨海俊园
面积:177平方米 价格:240万元

联系电话:13320552017

开发区:海东方旁双拼海景别墅
面积:450平方米 价格:450万元
联系电话:13320552017

古城区:大理王宫
面积:92平方米 价格:180万元
联系电话:15912250008

古城区:感通小镇 面积:44平方米
价格:66万元 联系电话:13988531781

古城区:海东方
面积:180平方米 价格:340万元
联系电话:151587298382

市区:泰安路明园小区 3室2厅2卫
价格:85万元 联系电话:15812176105

市区:苍山路132号
面积:122平方米 价格:108万元
联系电话:15812176105

北区:山水清城
面积:131平方米 价格:115万元
联系电话:8849664997

北区:康典家园 毛坯
面积:87.64平方米 价格:82万元
联系电话:18206973925

市中心:世纪园小区 面积:73平方米
价格62万元 联系电话:18869873727

开发区:建标华城海琴湾
面积:192平方米 价格:116万元
联系电话:15096959410

开发区:锦兴福园 3+2+2 精装修
面积:121.29平方米 价格:78万元
联系电话:18387279532

北区:龙瑞二期 4+2+2 精装
面积:134.9平方米 价格:130万元
联系电话:18869835360

市中心:小花园建标商住楼 精装修
联系电话:13887298298

古城区:苍海一墅 毛坯房
价格:238万元
联系电话:18313191476

广告