

改革 没有旁观者

土地改革

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出,建立城乡统一的建设用地市场,在符合规划和用途管制前提下,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价。健全城乡发展一体化体制机制,在坚持和完善最严格的耕地保护制度前提下,赋予农民对承包地占有、使用、收益、流转及承包经营权抵押、担保权能等。

郑州晚报记者 胡审兵

河南政策

农民进城入户政策 2011年已开始实行

实际上,中央《决定》中提出的不少涉及土地、农村的改革举措,在河南已经在开始试点、实施。

《决定》规定,推进农业转移人口市民化,逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。创新人口管理,加快户籍制度改革,全面放开建制镇和小城市落户限制,有序放开中等城市落户限制,合理确定大城市落户条件,严格控制特大城市人口规模。

根据省政府2011年出台的《关于促进农民进城落户的指导意见》,在全省范围内逐步取消农业、非农业二元制户籍管理制度,实行城乡统一的户口登记管理制度。全面放开县(市)城及小城镇的户籍限制,同时,只需要符合规定的基本条件,也可以在各省市落户。

河南“十二五”规划也提出,积极创造条件放开中等以上城市户籍限制,同步解决进城务工人员的就业、安居、子女就学、社会保障问题。鼓励将符合条件的农民工纳入城镇住房保障体系,逐步使进城落户农民真正变成市民,享有平等权益。整户转为城市居民的农村居民,允许其继续保留承包地、宅基地及农房的收益权或使用权,做好农村社保与城市社保的衔接转换。鼓励进城农民将土地承包经营权、宅基地采取转包、租赁、互换、转让等方式进行流转。可以说,如今农民在河南各城市落户基本不存在问题。

农村宅基地 不得买卖

中央《决定》提出慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让,不过现有的政策对此仍有严格的规定。根据2011年河南省出台的《河南省农村宅基地管理办法》,农村居民对宅基地只有使用权,没有所有权。宅基地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得擅自、买卖或者以其他形式非法转让。对于存在出卖、出租或以其他形式非法转让房屋的,不得安排宅基地。

中央《决定》农村土地流转,试点农民住房财产抵押

农村土地改革预计需要至少10年推进

未来,农民能更安心进城

声音

农产品加工企业: 期待出台具体政策

谢双燕是登封市一家农副产品公司的总经理,“我也很关注十八届三中全会,看能出台什么样的政策”。谢双燕说,七八年前他以每亩500元的使用权包了五六十亩农地,从事农副产品加工,承包期30年。最近两年他想进一步扩大生产规模,但是现在地价涨得比较高,靠近山坡位置不好的地,每亩也得500元,有水源的地块每亩最低也得1000元。

其实,国家也在鼓励农村适度规模经营。谢双燕说,现在当地政府对此也有鼓励,对于想转让土地使用权的,每亩一次性补助200元。“我现在就是看看十八届三中全会之后,对于农村土地流转方面有没有新的规定。”谢双燕介绍,看了中央的《决定》,感觉很兴奋,里面提到赋予农民对承包地占有、使用、收益、流转及承包经营权抵押、担保权能,改革完善农村宅基地制度,选择若干试点,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让,探索农民增加财产性收入渠道。

据其介绍,现在农村还不允许农民的房屋可以抵押向银行贷款,农民贷款的话,实行几户家庭联保的形式,最高可以贷5万元。

分析

各地将大规模地开展土地改革的试点

中原集团研究中心总监刘渊昨日接受郑州晚报记者采访时认为,三中全会用词较多地阐述了打破土地二元结构,实现农地入市流转的决心,然而,鉴

于土地问题的复杂性,牵涉面广,其将是一个长期的任务。但不容置疑,接下来各地将大规模地开展土地改革的试点。

刘渊认为,首先,相关法律

有待修正;其次,土地确权与历史遗留问题需得到清理;再次,农地入市规模、流转模式等需深入探索与试点。预计未来将经历至少10年的推进发展。

增加农民财产性收入,可以让后代安心进城

中国“房地产春天派掌门人”、地产专家陈宝存昨日接受郑州晚报记者采访时分析认为,中央的规定里面涉及农村土地流转的实际上有两个方面的内容,一个是耕地、宅基地的流转,对土地用途有严格的规

定,另一个是允许农村集体经营性建设用地可以像国有土地那样同等入市、同权同价。对于耕地、宅基地使用权的流转,政策上会慢慢放开,抵押权也会慢慢放开。同时,文件中提到了一个“用益物权”,意思就是

这块地你使用着就归你管,以后可以世代传下去,这将是农民财产性收入的一个很大的渠道。给农民更多的财产性收入,让这些人在老年能安心生活下去,让80后、90后甚至00后的农村年轻人可以放心进城。

“同地同权”有待进一步明晰

陈宝存认为,农村集体建设用地与国有土地同等入市、同地同权等提法,也许会在10年后取消国有土地、集体土地的区别,但短期内不会放开。因此,现在执行的整个土地的

征收、出让的方式也不会改变。新田置业总经理冯常生也认为,这次中央《决定》中关于集体土地和国有土地同地同权出让的提法超出了一般人的想象,具体将来怎么实施,还有

待在细节上进行确定,但是二者应该会有差别。估计会在新型城镇化过程中新型农村社区的土地出让会这样执行,或许会规定过了多少年后可以允许上市交易,可以抵押融资等。

国内有部分城市试点无证房屋办证

陈宝存认为,现在国家对全国的“小产权房”的数量并没有一个权威的数据,在考虑了各种因素后,“形成小产权房的原因有很多,城中村改造回迁的、旧城改造回迁的等,为什么这些房子没有房产证,因为这些土地在出让环节就是不

完整的,导致没法按照现有的政策办理房产证。”陈宝存说,实际上,除了建在耕地上房子视为违章建房外,在其他集体地块上建设的房子都不应该视为“小产权房”。现在国内的石家庄、太原、西安等城市已经在试点部分无证房屋办证,如石家庄对于符合城中村

改造政策的,在开发商补缴土地出让金后,可以办理房产证,而且真正在基本农田上建设的违章建筑所占比例是非常小的。

刘渊也认为,对已经形成的“小产权房”,或有望按照不同情况补缴一定数量的土地出让收入,妥善解决这一历史遗留问题。



大宗玉石转让 河南大妈不炒黄金 改炒玉石了
郑州道成玉业现以6800万元转让玉石30余吨(每公斤2000余元),单个体积大至数吨,并含有市中心黄金地段约1200平方米的珠宝玉石商场房产(可部分转让)。
花一样钱,投两种资 穿越通胀的增值,变现部分资产,跟着李嘉诚去欧洲投资。
郑州市二七区淮河东路62号美家融城
电话:0371-6886 6986 13838565619 400 705 9899