

新城资讯

2020年10月第一期 总第108期(本期8版)

主 办 / 北京市房山新城投资有限责任公司
总 编 / 雷爱先
副总编 / 王 恒
主 编 / 陈 凯
设 计 / 陈 凯

热点新闻

长阳 0607 棚改项目首栋回迁安置房结构封顶



2020年10月15日上午,房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发四片区项目FS10-0107-0030地块(以下简称07-30地块)经过538天夜以继日的奋战,顺利完成3#住宅楼主体结构封顶,是长阳0607棚改项目首栋封顶的回迁安置房。长阳镇副镇长梁甫东、新城投公司副总经理欧新刚、长阳新城总经理高媛媛、中建二局一公司常务副总经理刘兆亮、建研凯勃副总经理朱文辉、长阳镇高岭村书记朱金华、回迁村民代表以及各参建单位人员参加了封顶

仪式。

07-30地块由中建二局一公司承建,总建筑面积15万平米,由8栋住宅楼和4栋配套楼组成。面对2020年突如其来的新冠疫情,工程各参建单位积极响应政府及行业主管部门关于疫情防控和复工复产的工作要求,通过精诚团结的合作与沟通,秉承“安全第一、质量优先”的原则,做到了双线作战双线胜利,为07街区所有回迁安置房地块年底顺利封顶做出榜样。

欧新刚同志首先肯定了各参建单位辛勤付出和阶段性成绩,并对属地政府、长阳新城公司及各村委会的大力支持表示感谢。他指出,长阳0607棚改项目作为市、区两级重点项目,承接首都中心城区人口疏解重要任务,是北京市重大民生工程。他要求,各参建单位要再接再厉,继续发扬高标准、严要求的工作作风,确保长阳0607棚改项目建设任务顺利完成,为本地村民顺利回迁入住交上满意答卷。

(新城置业公司)

房山区住建委组织区内开发、建设企业到长阳0607棚改项目观摩学习



为贯彻落实全市安全生产电视电话会议精神,进一步推进城市建设安全专项整治三年行动,提升房山区建筑工程施工现场管理水平,深入落实常态化疫情防控各项要求,9月25日、9月28日,区住建委副主任张慧、荣春海分别带队,组织房山区10家开发

企业和26家施工单位到长阳0607棚改项目07-46、06-10地块观摩学习。

区住建委要求,全区建设、施工单位以长阳0607项目07-46、06-10地块为标杆,全面提高全区房屋建筑和市政基础设施工程施工综合管理水平,特

别要抓好秋冬季安全生产、绿色施工和疫情防控工作,确保“秋冬季施工现场百日绿色安全专项活动”取得实效。

(新城置业公司)

最新政策

中共中央办公厅 国务院办公厅印发 《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》

土地出让收入是地方政府性基金预算收入的重要组成部分。长期以来，土地增值收益取之于农、主要用之于城，有力推动了工业化、城镇化快速发展，但直接用于农业农村比例偏低，对农业农村发展的支持作用发挥不够。为深入贯彻习近平总书记关于把土地增值收益更多用于“三农”的重要指示精神，落实党中央、国务院有关决策部署，拓宽实施乡村振兴战略资金来源，现就调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴提出如下意见。

一、总体要求

(一) 指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持和加强党对农村工作的全面领导，坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，坚持农业农村优先发展，按照“取之于农、主要用之于农”的要求，调整土地出让收益城乡分配格局，稳步提高土地出让收入用于农业农村比例，集中支持乡村振兴重点任务，加快补上“三农”发展短板，为实施乡村振兴战略提供有力支撑。

(二) 工作原则

——坚持优先保障、务求实效。既要在存量调整上做文章，也要在增量分配上想办法，确保土地出让收入用于支持乡村振兴的力度不断增强，为实施乡村振兴战略建立稳定可靠的资金来源。

——坚持积极稳妥、分步实施。统筹考虑各地财政实力、土地出让收入规模、农业农村发展需求等情况，明确全国总体目标，各省（自治区、直辖市）确定分年度目标和实施步骤，合理把握改革节奏。

——坚持统筹使用、规范管理。统筹整合土地出让收入用于农业农村的资金，与实施乡村振兴战略规划相衔接，聚焦补短板、强弱项，健全管理制度，坚持精打细算，加强监督检查，防止支出碎片化，提高资金使用整体效益。

(三) 总体目标。从“十四五”第一年开始，各省（自治区、直辖市）分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例；到“十四五”期末，以省（自治区、直辖市）为单位核算，土地出让收益用于农业农村比例达到50%以上。

二、重点举措

(一) 提高土地出让收入用于农业农村比例。以省（自治区、直辖市）为单位确定计提方式。各省（自治区、直辖市）可结合本地实际，从以下两种方式中选择一种组织实施：一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到50%以上计提，若计提数小于土地出让收入8%的，则按不低于土地出让收入8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提。严禁以已有明确用途的土地出让收入作为偿债资金来源发行地方政府专项债券。各省（自治区、直辖市）可对所辖市、县设定差异化计提标准，但全省（自治区、直辖市）总体上要实现土地出让收益用于农业农村比例逐步达到50%以上的目标要求。北京、上海等土地出让收入高、农业农村投入需求小的少数地区，可根据实际需要确定提高土地出让收入用于农业农村的具体比例。中央将根据实际支出情况考核各省（自治区、直辖市）土地出让收入用于农业农村比例是否达到要求，具体考核办法由财政部另行制定。

(二) 做好与相关政策衔接。从土地出让收益中计提的农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金等，以及市、县政府缴纳的新增建设用地土地有偿使用费中，实际用于农业农村的部分，计入土地出让收入用于农业农村的支出。允许省级政府按照现行政策继续统筹土地出让收入用于支持“十三五”易地扶贫搬迁融资

资金偿还。允许将已收储土地的土地出让收入，继续通过计提国有土地收益基金用于偿还因收储土地形成的地方政府债务，并作为土地出让成本性支出计算核定。各地应当依据土地管理法等有关法律法规及政策规定，合理把握土地征收、收储、供应节奏，保持土地出让收入和收益总体稳定，统筹处理好提高土地出让收入用于农业农村比例与防范化解地方政府债务风险的关系。

(三) 建立市县留用为主、中央和省级适当统筹的资金调剂机制。土地出让收入用于农业农村的资金主要由市、县政府安排使用，重点向县级倾斜，赋予县级政府合理使用资金自主权。省级政府可从土地出让收入用于农业农村的资金中统筹一定比例资金，在所辖各地区间进行调剂，重点支持粮食主产和财力薄弱县（市、区、旗）乡村振兴。省级统筹办法和具体比例由各省（自治区、直辖市）自主确定。中央财政继续按现行规定统筹农田水利建设资金的20%、新增建设用地土地有偿使用费的30%，向粮食主产区、中西部地区倾斜。

(四) 加强土地出让收入用于农业农村资金的统筹使用。允许各地根据乡村振兴实际需要，打破分项计提、分散使用的管理方式，整合使用土地出让收入中用于农业农村的资金，重点用于高标准农田建设、农田水利建设、现代种业提升、农村供水保障、农村人居环境整治、农村土地综合整治、耕地及永久基本农田保护、村庄公共设施和管护、农村教育、农村文化和精神文明建设支出，以及与农业农村直接相关的山水林田湖草生态保护修复、以工代赈工程建设等。加强土地出让收入用于农业农村资金与一般公共预算支农投入之间的统筹衔接，持续加大各级财政通过原有渠道用于农业农村的支出力度，避免对一般公共预算支农投入产生挤出效应，确保对农业农村投入切实增加。

(五) 加强对土地出让收入用于农业农村资金的核算。根据改革目标要求，进一步完善土地出让收入和支出核算办法，加强对土地出让收入用于农业农村支出的监督管理。规范土地出让收入管理，严禁变相减免土地出让收入，确保土地出让收入及时足额缴入国库。严格核定土地出让成本性支出，不得将与土地前期开发无关的基础设施和公益性项目建设成本纳入成本核算范围，虚增土地出让成本，缩减土地出让收益。

三、保障措施

(一) 加强组织领导。各地区各有关部门要提高政治站位，从补齐全面建成小康社会短板、促进乡村全面振兴、推动城乡融合发展高度，深刻认识调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的重要性和紧迫性，切实将其摆上重要议事日程，明确工作责任，确保各项举措落地见效。地方党委和政府要加强领导，各省（自治区、直辖市）在2020年年底制定具体措施并报中央农办，由中央农办会同有关部门审核备案。

(二) 强化考核监督。把调整完善土地出让收入使用范围、提高用于农业农村比例情况纳入实施乡村振兴战略实绩考核，作为中央一号文件贯彻落实情况督查的重要内容。加强对土地出让相关政策落实及土地出让收支管理的审计监督，适时开展土地出让收入专项审计。建立全国统一的土地出让收支信息平台，实现收支实时监控。严肃查处擅自减免、截留、挤占、挪用应缴国库土地出让收入以及虚增土地出让成本、违规使用农业农村投入资金等行为，并依法依规追究有关责任人的责任。

各省（自治区、直辖市）党委和政府每年向党中央、国务院报告实施乡村振兴战略进展情况时，要专题报告调整完善土地出让收入使用范围、提高用于农业农村投入比例优先支持乡村振兴的情况。

北京市住房和城乡建设委员会 北京市财政局关于印发 《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》的通知

□ 京建发〔2020〕253号

各区人民政府、各相关单位：

经市政府批准，现将《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局

2020年9月4日

北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范管理我市发展住房租赁市场专项资金(以下简称“专项资金”),提高资金使用效益,依据《财政部办公厅 住房城乡建设部办公厅关于组织申报中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》(财办综〔2019〕28号)、《财政部 住房城乡建设部关于印发〈中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法〉的通知》(财综〔2019〕31号)等规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称专项资金是指财政部、市财政局安排培育和发展我市住房租赁市场的专项资金。

第三条 专项资金使用管理遵循公平公正、公开透明、突出重点、注重绩效、强化监督的原则。

第四条 专项资金实行市、区两级分工管理。

市住房城乡建设委统筹我市培育和发展住房租赁市场工作,组织落实绩效任务,指导各区住建(房管)部门做好项目初审、管理、监督等工作。市财政局负责专项资金预算编制及下达,指导各区财政部门做好专项资金使用、管理、监督、绩效等工作,会同市住房城乡建设委对专项资金的使用管理情况进行监督检查。

第五条 各区政府统筹管理本区专项资金。区住建(房管)部门负责落实绩效任务,受理项目申请、审核项目材料、出具初审意见、日常监督管理等工作。区财政部门负责专项资金的拨付、监督检查,组织专项资金绩效评价等工作。

第六条 专项资金主要用于多渠道筹集租赁房源,支持集体土地建设租赁住房,改建租赁住房,完善房屋租赁数据、信息和管理等。

第二章 集体土地建设租赁住房

第七条 集体土地建设租赁住房项目的建设单位可以申请专项资金,建设单位也可根据双方协议委托运营单位申请专项资金。

第八条 申请专项资金的集体土地建设租赁住房项目,应当符合下列条件:

(一)符合《北京城市总体规划(2016年-2035年)》,纳入我市新增集体土地租赁住房供地范围;

(二)邻近产业园区、交通枢纽或产业新城,具备基础设施和公共服务条件;

(三)取得建设工程施工许可手续,并正式开工;

(四)建设单位、运营单位承诺投入使用后严格按照规划用途使用房屋,全部房源及租赁合同纳入住房租赁监管服务平台管理,租金及涨幅符合有关规定。

第九条 区住建(房管)、区财政部门应当核算集体土地租赁住房项目的成本租金。集体土地租赁住房项目的首期租金不得高于或变相高于周边同类房屋的均价。

第十条 申请专项资金的集体土地租赁住房项目全部投入使用后3年内租金等费用的涨幅应当符合下列规定:

(一)成套住房不超过全市平均租金涨幅;

(二)非成套住房不超过全市平均租金涨幅的50%;

(三)集体宿舍不得上涨。

3年后租金等费用的涨幅原则上不得超过周边同类房屋租金的平均涨幅。

第十一条 专项资金按照套、间补助。补助标准为成套住房4.5万元/套,非成套住房3万元/间,集体宿舍(使用面积20平方米以上,居住人数4至8人)5万元/间。

建筑面积超过120平方米的套(间)不予补助。

第十二条 专项资金应当用于集体土地租赁住房的建设费用,包括偿还借款本金、建筑安装、装修、项目自身应承担的红线内市政基础设施和公共配套建设。

已竣工的项目,专项资金可用于后期运营相关支出,包括配套家电、物业服务等。

第十三条 区住建(房管)、区财政部门在企业承诺可追溯的前提下,可以一次性拨付专项资金。申请单位应当建立专用账户,实行专款专用。

第十四条 申请单位应于专项资金到账后每季度通过住房租赁监管服务平台上报项目进展情况和专项资金使用情况,直至项目竣工并投入运营。区住建(房管)、区财政部门应当对申请单位项目进展情况和资金使用情况实时监督,发现异常及时处置。

第三章 改建租赁住房

第十五条 符合下列条件的改建租赁住房项目,可以申请专项资金:

(一)符合本市改建租赁住房的有关规定;

(二)取得竣工验收备案;

(三)具备基本居住条件,人均使用面积4平方米以上;

(四)房源全部纳入住房租赁监管服务平台管理;

(五)项目实施主体承诺租金及涨幅符合规定。

第十六条 区住建(房管)、区财政部门应当核算改建租赁住房项目的成本租金。首期租金不高于周边同类房屋的租金,投入使用后3年内租金不得上涨,3年后租金涨幅原则上不得超过周边同类房屋租金的平均涨幅。

第十七条 专项资金按间补助。补助标准为使用面积15平方米以下的1万元/间,使用面积15平方米及以上的2万元/间。

第十八条 专项资金应当用于改建发生的装修费用,和项目后期运营支出,包括配套家电、物业服务等。

第四章 申请和审核

第十九条 专项资金实行网上申请,全程网上办理。符合条件的项目建设单位,在规定的时间内通过住房租赁监管服务平台提出申请,并提交项目建设计划、租金测算说明、履约承诺等资料。区住建(房管)部门通过网上信息共享调取申请项目的立项、土地、规划和施工许可等材料,实行网上审核。

第二十条 区住建(房管)部门自收到企业提交的集体土地租赁住房、改建租赁住房专项资金申请后5个工作日内,应会同区财政部门对项目进行实地勘察,对申请资料进行初审。符合条件的,在区住建(房管)部门门户网站公示5个工作日。公示无异议的,出具初审意见。

区住建(房管)、区财政部门应及时汇总资金审核情况报区政府审议,在区政府审议同意后10个工作日内将资金拨付至企业专用账户。

第二十一条 区住建(房管)部门将审核通过的项目及享受补助资金情况于每季度结束后10日内报市住房城乡建设委。市住房城乡建设委定期汇总各区上报的补助情况,并书面送市财政局。

第二十二条 市财政局按照预算管理相关要求,会同市住房城乡建设委根据全市租赁住房建设计划及实际进展,于中央财政资金下达后,及时向各区预拨专项资金;并根据各区资金拨付情况,及时开展专项资金结算。

第五章 加强房屋租赁数据信息管理

第二十三条 专项资金支持市住房城乡建设委扩展推广住房租赁监管服务平台,调查全市存量房屋基础状况、建立住房租赁企业、房地产经纪机构和从业人员数据库以及租赁合同网上签约备案系统,实现与主要住房租赁企业和房地产经纪机构数据联网,推进数据采集、数据对接和大数据应用。

第二十四条 市住房城乡建设委申请信息化项目立项后,按照市财政局评审结果组织房屋租赁数据、信息和管理等工作,所需专项资金纳入市住房城乡建设委部门预算管理。

第六章 监督及绩效管理

第二十五条 各相关单位应当严格按照规定使用专项资金,不得截留、挤占、挪用;自觉接受审计、监察等部门的监督检查。

第二十六条 申请项目应当纳入住房租赁监管服务平台管理,各区住建(房管)、区财政部门负责指导、监督申请项目的工程进度、后期运营和资金使用。

第二十七条 申请项目工程进度未达到承诺进度的,由区住建(房管)部门及时协调处置,并可对建设单位予以约谈或责令改正。

第二十八条 申请项目租金或涨幅违反规定或承诺的,由区住建(房管)、区财政部门责令申请单位限期改正并向承租人退回多收取的租金,并可收回部分或全部补助资金。

第二十九条 申请单位挪用专项资金的,由区住建(房管)、区财政部门责令限期改正,追回被挪用的资金,并可收回部分或全部补助资金。

第三十条 申请单位骗取专项资金的,由区住建(房管)和区财政部门追回全部专项资金,并依法移送司法机关处理。

第三十一条 申请单位违反规定或违背承诺的,由区住建(房管)部门记入其信用信息,情节严重的,予以公开曝光。被公开曝光的单位不得在本市开展房地产开发和政策房建设。

(下接第6版)

(上接第 5 版)

第三十二条 被列入异常经营名录、失信被执行人等存在不良记录的企业，不得申请专项资金。

第三十三条 同一项目或房源不得重复申请集体土地建设租赁住房 and 改建租赁住房专项资金。

第三十四条 市住房城乡建设委牵头按照不低于 20% 比例对各区审核通过的项目开展抽查检查。

第三十五条 区住建(房管)、区财政部门应当按照全面实施预算绩效管理的规定，切实落实绩效任务，做好绩效评价，加强绩效评价结果运用。

第三十六条 各区财政部门会同区住建(房管)部门从资金管理、项目管理、产出效益、服务对象满意度等方面开展绩效评价，并于每年 1 月 20 日前将绩效报告分别报市财政局、市住房城乡建设委。

第七章 附则

第三十七条 本办法由市住房城乡建设委会同市财政局负责解释。

第三十八条 本办法自印发之日起实施，申请时间截至 2021 年 12 月 31 日。

热点关注

农村集体经营性建设用地入市带来的 4 大挑战与 8 大机遇

国家发展改革委发布《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》。文件提出，全面推开农村集体经营性建设用地直接入市，出台农村集体经营性建设用地入市指导意见。允许农民集体妥善处理产权和补偿关系后，依法收回农民自愿退出的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地使用权，按照国土空间规划确定的经营性用途入市。

启动新一轮农村宅基地制度改革试点，参与试点的 13 个城市，为北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都。

本文分析即将迎来的新形势，并探讨集体经营性建设用地入市对相关市场主体带来的机遇以及挑战，为推进城乡一体化发展深化改革献计献策。

什么是集体经营性建设用地入市？

2004 年《土地管理法》规定，建设需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地，如果是城市内集体所有的土地，必须在征收为国有土地后方可出让使用权。

《城市房地产管理法》规定，土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。

《国有土地使用权出让收支管理办法》规定，土地出让收支全额纳入地方基金预算管理，其中出让收入全部缴入地方国库，这就为土地财政提供了来源。而农村集体经营性建设用地入市政策推行之后，允许存量农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、入股，实行与国有建设用地使用权同等入市、同权同价。

2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》(简称《土地管理法》)修正案，自 2020 年 1 月 1 日起实施。《土地管理法》自 1986 年出台以来历经了三次修改，而此次改动为最大程度的一次修改。新法在农村集体经营性建设用地入市、土地征收及宅基地制度等方面均进行了完善，标志着我国土地管理制度再次进入新纪元。

一、《土地管理法》七大突破

此次《土地管理法》的修订，带来了七个方面的重大突破，包括允许集体经营性建设用地入市、对土地征收制度进行改革、已进城落户农民可自愿有偿退出宅基地、将基本农田提升为永久基本农田制度、为“多规合一”改革预留法律空间、对中央和地方的土地审批权限进行了调整和土地督察制度正式入法。其中，集体经营性建设用地入市是本次土地管理法修改的最大亮点。允许集体经营性建设用地入市是土地管理法的一个重大制度创新，为破除城乡二元土地制度打开了法律之门，也为城乡一体化发展扫除了制度性的障碍。

新法明确规定“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用”，即符合条件的集体经营性建设用地可以通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用，使用者取得集体经营性建设用地使用权后还可以进行转让、互换或者抵押等。虽然此次集体用地入市范围仅限于工业、商业等经营性用途，未提及住宅用地，但这一重大突破仍会对未来房地产市场的发展带来深远影响。

二、集体经营性建设用地入市带来的机遇

针对当前我国用地和农村发展现状，集体土地入市将带来两大优势：

一是为城市扩张提供土地资源，解决城市土地资源紧缺的问题和城市扩张与农村集体占有土地之间的矛盾；

二是解决农民收入问题，土地是农民最主要的财富形式，允许集体土地入市可以使得农民的财产性收入明显提升，无论是一次性收入还是可持续性收入，都将获

得明显的改善。

基于两方面优势，集体土地入市将给市场不同利益群体带来以下新的机遇：

集体用地将成为开发商拿地的新途径

开发商可通过招拍挂、协议等多种方式参与集体用地的开发。由于不需要经过集体土地变为国有土地这个环节，同时地价款的支付时间、支付方式等可与村集体商议确定，这在一定程度上降低了拿地成本，形成开发商与村集体共赢的局面。这种方式取得的土地，与之前单一的国有用地招拍挂土地出让市场形成竞争，有利于平抑当前过热的土地市场价格。集体经营性建设用地入市后，开发商新增了一条拿地途径，为集体用地开发打下了基础，预计受益产业涉及长租公寓、康养文旅类地产、工业、物流业等。

集体用地将得到有效盘活

集体用地的所有者直接通过多种方式与开发商合作，集体经济组织及其成员均可直接享有集体经营性建设用地入市带来的土地增值收益，财产性收入得到有效增加，获得的收益也比以往要高。此项改革将有效激活农村土地资产，促进农村集体经济发展，推进农村的基础设施建设和公益事业发展，更好地保障农民权益。集体经营性建设用地的出让、出租及其使用权的转让、互换或抵押等多项政策的放开，将极大提高集体经营性建设用地的流动性，促使原本闲置或低效的农村集体建设用地得到有效盘活。

村集体可能成为房产开发生力军与开发商合作共赢

与传统的开发商相比，由于村集体自身土地成本低，资金压力小，他们更可以采取租售并举的方式，将短期收益化为长期收益，开发模式也更加灵活多样。这些优点表明村集体在自持运营等方面比传统的开发商更有优势，因而有可能会成为房地产开发一支不可忽略的生力军。同时，由于房地产开发项目专业程度高、建设投入资金大等特点，开发商可利用自身丰富的项目开发经验、专业团队和雄厚的资金实力等优势通过代建、合作开发等方式与村集体进行合作，发挥双方各自优势，实现项目效益最大化，以此获得新的发展良机。

集体经营性建设用地入市促进土地市场化和多元化

这一变更是我国土地管理制度的重大创新，取消了多年来集体建设用地不能直接进入市场流转的二元体制，促进了集体建设用地在土地市场的流动化与多元化，也有利于增加城市经营性建设用地的供给，有利于形成理性的土地价格，形成工商企业的成本优势。对土地所有者——农村集体来说，为农村经济发展、农民收入提高以及投融资提供了强有力的支持。

为信用扩张提供了基础条件

根据银监会规定，集体经营性建设用地无需入市，只要依法获取有关权证，即可进行抵押贷款，而加速推进入市改革无疑可以大大增加土地的抵押价值。按此前“三块地”改革试点地区成交均价 114 万元/亩推算，全国存量市场即有 57 万亿元(2017 年末全国全口径涉农贷款余额也仅有 30.95 万亿元)，再考虑到土地上的建筑物价值，可以用于抵押融资的土地资产将大大增加。在新冠疫情冲击导致经济短期下行压力加大的情形下，全国范围内集体经营性建设用地入市改革政策的推广为信用派生提供了基础条件，与货币政策宽松、财政政策扩张等一系列政策相配合，成为稳增长的重要政策工具之一。

创新城乡土地金融体系升级农村地区产业结构

(下接第 7 版)

(上接第 6 版)

农村集体经营性建设用地入市,通过开辟经济投资项目土地新载体,使现今城市建设用地指标紧缺情况得到相应缓解。并且,农村土地入市后其使用权等同于国有土地,不仅能够在一级土地市场出让、租赁与入股,还能够在二级市场转让、出租及抵押。农村集体经营性建设用地抵押权的实现,小微企业也通过抵押入市土地,解决了企业资金运营压力。进而,完成破除旧厂房,升级机器设备的企业经济升级与转型。相关试点权能抵押的金融性纲领文件,一定程度在国家顶层设计层面,提供了盘活农村地区存量建设用地的金融杠杆支撑。

壮大农村集体经济 形成新利益分配格局

原国有土地入市利益分配机制中,政府通常采用“低征高卖”方式,享受土地增值绝大部分收益,现试行城乡经营性土地入市利益分配章程,已明确到农村集体、个人以及国家方面。按照农村入市土地所属三级经济组织的不同,将集体经营性建设用地入市所有权收益,按不同比例折算于农村集体。新的利益分配格局,以明确收益用途、明确收益属性、明确农民利益为核心,形成了农村集体利益为主的土地利益分配规则。

村集体和村民直接享有集体用地入市带来的收益

“利用集体建设用地建设租赁住房、共享度假小院”,是中国土地制度的重大变革,意味着以后“土地改革有巨大的空间”。大城市郊区农村户口价值大增,将产生一大批新富阶层。这些农民将成为大批租赁住房的股东,长期享受土地红利。

三、集体经营性建设用地入市面临的挑战

农村集体经营性建设用地入市从试点走向全国,如何实现土地资源的利用效益最大化,引导土地交易市场有序规范进行,确保土地利用的经济效益、生态效益、社会效益相统一成为当下集体土地入市面临的难点问题。农村集体土地入市面临的挑战主要有以下几个方面:

土地流转收益分配与平衡问题

收益如何合理分配是集体经营性建设用地入市面临的核心问题,主要涉及到政府与村集体、不同村集体之间以及村集体与集体成员间三个层次的收益分配。首先,在政府与村集体间的外部分配上,各试点区均按照国家政策因地制宜地规定土地增值收益调节金的征收比例。但是,政府直接参与集体土地首次入市和再次流转中的土地收益分配,违背了产权分配的基本原则,混淆了土地财产权与公共管理权的性质。其次,在不同村集体之间的土地收益分配上,鉴于不同区位和规划管制用途下的土地经济价值差异较大,远郊农村与城市近郊区之间、规划为不同用途的用地之间可能

出现巨大利益差异,容易产生分配不均衡的问题。集体经营性建设用地距离中心城市越近,增值空间就越大,快速城市化时期尤其如此。

征收补偿标准提高可能会大幅提高未来的开发成本

新《土地管理法》要求“保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障”。新法实施后征地补偿成本不仅可能会大大超过过去的“30倍上限”,并且还会出现由于农民对征地拆迁补偿的心理预期提高等因素引起的其他不可控成本,这在一定程度上增加了开发商拿地难度。土地拆迁成本提高,开发成本也会随之水涨船高。

集体经营性建设用地入市可能会增加政府土地收储的难度

为保障重大产业项目落地或为实现区域整体利益,政府需要对成片开发的用地统一进行收储和规划。由于集体经营性建设用地可按规定入市,如果农民通过土地直接入市获得的土地收益比被征地的,那么,农民倾向于选择“入市”而不愿意土地被征收,从而导致征地困难。即便是要求被征地农民与“入市”农民所获土地增值收益大体均衡,也会给征地工作带来难度。由于村集体对土地的补偿期望变高,可能会造成整体补偿成本的提高,在地方财政十分吃紧的现状下,地方政府对落实这一补偿方案可能会感到力不从心。

监管政策及操作细则需尽快出台

一方面,由于集体经营性建设用地入市涉及问题复杂、各地情况不一,急需各类监管政策、实施细则和操作指引的出台,引导市场走向正轨,但政策的完善需要一个漫长的探索过程,在这期间必然出现相关配套文件缺位或不完善而引发的一系列问题;另一方面,农村集体拥有集体经营性建设用地的使用权,但处置权实际上可能掌握在村干部或相关利益群体手中,在农民对集体经营性建设用地入市交易不了解、监督缺位的情况下,难免出现农村集体利益受损的情况。

四、小结

在城市土地资源有限、农村土地闲置问题亟需解决,城乡经济需要进一步发展的情况下,以集体经营性建设用地入市为契机,广大农村运用集体土地与城市房地产经济、商服、工业等多种经济模式契合,对于促进城市扩大土地来源渠道与集体经营性建设用地入市带动农村经济发展具有重要意义,有利于实现双赢局面。

现阶段,集体土地被允许入市期许甚好,带来了不少的市场机遇,然而随之而来面临的挑战也比较多。建议针对集体经营性建设用地入市面临的核心问题,各级政府应解放思想,积极探索,在总结试点地区经验的基础上尽快出台相关政策,加强监管,为推动集体土地稳妥有序、规范入市打下基础,为“建立城乡统一的建设用地市场”的目标,促进乡村振兴战略实施和实现城乡融合发展做出重要贡献。

(摘自国土资源空间规划公众号)

土地、宅基地确权 20 问，自然资源部权威解答来了！

日前,自然资源部编制印发了《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》。其中,对“确权登记”进行了详细、全面的解答。这些问题咱一定要搞明白:

1、没有权属来源材料的宅基地如何确权登记?

对于没有权属来源材料的宅基地,应当查明土地历史使用情况和现状,由所在农民集体经济组织或村民委员会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后,公告 30 天无异议或异议不成立的,由所在农民集体经济组织或村委会并出具证明,经乡(镇)人民政府审核批准,属于合法使用的,予以确权登记。

2、“一户多宅”能不能登记?

宅基地使用权应按照“一户一宅”要求,原则上确权登记到“户”。

符合当地分户建房条件未分户,但未经批准另行建房分开居住的,其新建房屋占用的宅基地符合相关规划,经本农民集体经济组织或村民委员会同意并公告无异议或异议不成立的,可按规定补办有关用地手续后,依法予以确权登记;未分开居住的,其实际使用的宅基地没有超过分户后建房地合计面积标准的,依法按照实际使用面积予以确权登记。

对于因继承房屋占用宅基地,形成“一户多宅”的,可按规定确权登记,并在不动产登记簿和证书附记栏进行注记。

3、宅基地确权登记中的“户”如何认定?

地方对“户”的认定有规定的,按地方规定办理。地方未作规定的,可按以下原则认定:“户”原则上应以公安部门户籍登记信息为基础,同时应当符合当地申请宅基地建房的条件。根据户籍登记信息无法认定的,可参考当地农村集体

土地家庭承包中承包集体土地的农户情况,结合村民自治方式予以认定。

4、宅基地超面积如何登记?

农民集体经济组织成员经批准建房占用宅基地的,按照批准面积予以确权登记。未履行批准手续建房占用宅基地的,地方有规定的,按地方规定办理。地方未作规定的,按照《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》规定的分阶段处理原则办理:

1982 年《村镇建房用地管理条例》实施前,农民集体经济组织成员建房占用的宅基地,范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的,无论是否超过其后当地规定面积标准,均按实际使用面积予以确权登记。

1982 年《村镇建房用地管理条例》实施起至 1987 年《土地管理法》实施时止,农民集体经济组织成员建房占用的宅基地,超过当地规定面积标准的,超过面积按国家和地方有关规定处理的结果予以确权登记。

1987 年《土地管理法》实施后,农民集体经济组织成员建房占用的宅基地,超过批准面积建设的,不予确权登记。符合规划经依法处理予以保留的,在补办相关用地手续后,只登记批准部分,超出部分在登记簿和证书中注记。

历史上接受转让、赠与与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的,按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定,予以确权登记。

5、非本农民集体经济组织成员取得宅基地能不能登记?

(下接第 8 版)

(上接第7版)

非本农民集体经济组织成员取得宅基地，应区分不同情形予以处理：

(1) 非本农民集体经济组织成员，因易地扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地的，在退出原宅基地并注销登记后，依法确定新建房屋占用的宅基地使用权，并办理不动产登记。

(2) 非本农民集体经济组织成员(含城镇居民)，因继承房屋占用宅基地的，可按规定确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

(3) 1999年《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》印发前，回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人、离(退)休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞等，原在农村合法取得的宅基地，或因合法取得房屋而占用宅基地的，经公告无异议或异议不成立的，由该农民集体经济组织出具证明，可依法确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为非本农民集体经济组织成员”。文件印发后，城市居民违法占用宅基地建造房屋、购买农房的，不予登记。

6、如何保护农村妇女的宅基地权益？

农村妇女作为家庭成员，其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因婚嫁离开原农民集体经济组织，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记，同时注销其原宅基地使用权。

7、农民进城落户后其宅基地能不能确权登记？

依法维护进城落户农民的宅基地使用权、土地承包经营权、集体收益分配权，引导进城落户农民依法自愿有偿退出上述权益，不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件。

农民进城落户后，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

8、农民集体经济组织成员之间互换房屋如何确权登记？

经宅基地所有权人同意，农民集体经济组织成员之间互换房屋，导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的，可以依法予以确权登记。

《不动产登记暂行条例实施细则》第四十二条规定，农民集体经济组织内部互换房屋，申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的，应当提交不动产权属证书或者其他权属来源材料、集体经济组织内部互换房屋的协议等材料办理登记。

9、农民集体经济组织成员之间转让、赠与宅基地上房屋如何确权登记？

经宅基地所有权人同意，在本集体内部向符合宅基地申请条件的农户转让、赠与宅基地上房屋，导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的，可以依法予以确权登记。转让、赠与宅基地，申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的，参照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十二条规定，提交不动产权属证书或者其他权属来源材料、集体内部转让、赠与协议等材料办理登记。

《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》规定，历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的，按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定，予以确权登记。

10、合法宅基地上房屋没有符合规划或者建设相关材料能不能登记？

对合法宅基地上房屋没有符合规划或建设相关材料的，地方已出台相关规定，按其规定办理。未出台相关规定，位于原城市、镇规划区内的，出具规划意见后办理登记。位于原城市、镇规划区外且在《城乡规划法》实施前建设的，在办理登记时可提交符合规划或建设的相关材料；位于原城市、镇规划区外且在《城乡规划法》实施后建设的，由集体经济组织或者村民委员会公告15天无异议或者异议不成立，经乡(镇)人民政府审核后，按照审核结果办理登记。

11、换发不动产权证书时，房屋测量面积与原房屋所有权证面积不一致，如何处理？

换发房地一体不动产权证书时，房屋测量面积与原房屋所有权证记载面积不一致的，应当以精度高的测量方法测得的面积为准。运用同种测量方法测量，属于精度误差范围内的，以原房屋所有权证记载面积为准。对于房屋翻建后造成面积不一致的，当事人应当提供翻建房屋的规划许可等材料，申请变更登记。

12、换发房地一体不动产权证书时，宅基地测量面积与原登记面积不一致的，如何处理？

换发房地一体不动产权证书时，宅基地测量面积与原登记面积不一致的，应当区分不同情形进行处理：(1)对于宅基地界址未发生变化，属于测量方法造成面积不一致的，以精度高的测量方法测得面积登记。(2)因非法超占宅基地导致

测量面积大于原登记面积的，应以原登记面积为准，超占面积按照本问答第35条办理。

13、农村简易房、临时性建(构)筑物能不能登记？

农村简易房、圈舍、农具房、厕所等临时性建(构)筑物，没有符合规划或者建设的相关材料，一般不予登记。

14、宅基地批准使用后一直未办理登记，若原批准使用人死亡的，能不能申请登记？

宅基地是以“户”分配和使用的，只要“户”中还有其他成员，批准使用人的死亡就不影响该“户”的宅基地使用权，可由现在的户主申请登记。如果“户”中已没有其他成员，按照《继承法》规定，宅基地上房屋可由继承人继承，因继承房屋占用宅基地的，可按规定申请登记，并在不动产登记簿及证书附记栏中注记。

15、同一宗宅基地上多个房屋属于不同权利人，办理房地一体不动产登记的，如何处理？

同一宗宅基地上多个房屋属于不同权利人，申请办理房地一体不动产登记的，应当区分不同情形进行处理：

(1)属于新型农村社区或多(高)层多户农民公寓的，按照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十三条，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的有关规定，办理宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记。

(2)属于因继承、分家析产等原因，造成房地权利主体不一致，若遗嘱或者分家析产协议对宅基地作了明确分割，分割的宅基地经县(市)自然资源主管部门认定符合不动产单元划定标准，可以分别办理登记；若遗嘱或者分家析产协议对宅基地未作明确分割的，按照宅基地使用权共同共有办理登记。

(3)属于存在民事纠纷的，待纠纷解决后予以确权登记。

16、根据国家法规政策，哪些宅基地、集体建设用地不予登记？

《不动产登记暂行条例》第二十二条规定，登记申请有下列情形之一的，不动产登记机构应当不予登记：

(一)违反法律、行政法规的；

(二)存在尚未解决的权属争议的；

(三)申请登记的不动产权利超过规定期限的；

(四)法律、行政法规规定不予登记的其他情形。《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》规定，对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。凡有上述情况的宅基地、集体建设用地，不予登记。

17、纳入文物保护范围的古村落或农村建(构)筑物，如何确权登记？

对纳入文物保护范围的古村落或农村建(构)筑物，应本着管理不改变产权归属原则，依法予以确权登记。同时，应在不动产登记簿和证书附记栏注记，“该不动产属于受国家保护的不可移动文物”。

18、利害关系人对宅基地和集体建设用地确权登记结果有异议的，如何处理？

利害关系人对宅基地和集体建设用地确权登记结果有异议的，可以按照《不动产登记暂行条例实施细则》第七十九条、八十条、八十二条的规定，申请更正登记、异议登记。对不动产登记结果有异议的，可以依法申请行政复议或提起诉讼。

19、没有权属来源材料的集体建设用地如何确权登记？

《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》规定，对于没有权属来源材料的集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用，经所在农民集体经济组织或村民委员会同意，并公告30天无异议或者异议不成立的，经乡(镇)人民政府审核，报县级人民政府批准，予以确权登记。

20、原乡镇企业或村办企业关停、改制等，其原使用的集体建设用地如何确权登记？

原乡镇企业或村办企业因破产、关停等不再使用集体土地的，应当按照《土地管理法》第六十六条规定，由农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准后收回集体建设用地使用权。若原乡镇企业或村办企业因破产、兼并、改制等导致集体建设用地使用权发生转移，现用地单位继续占用且未改变批准用途的，可以提交集体建设用地使用权转移的材料办理转移登记。若现用地单位继续占用该地块且经批准改变土地用途的，申请人还应当提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件等材料。

(摘自国土自然资源空间规划公众号)

全国政协：加快住房租赁市场健康发展

9月24日，全国政协主席汪洋主持召开网络议政远程协商会，北京、浙江、四川、广东四地全国及地方政协委员、专家学者和房企、租户代表共同围绕“建立‘租购并举’制度，加快住房租赁市场健康发展”议政建言。

全国政协主席汪洋强调，要贯彻落实习近平总书记关于促进房地产市场平稳健康发展的重要指示精神，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，大力培育和发展住房租赁市场，努力实现城镇居民住有所居的目标，把以人民为中心的发展思想和房子是用来住的、不是用来炒的定位落到实处。

大家认为，党的十八大以来，各级政府围绕建立“租购并举”制度做了大量工作，住房租赁市场稳步发展，

但实践中仍存在供需结构不匹配、市场秩序不规范等问题，一些城市租房难、租房贵、租户权益得不到保障仍是社会关注的民生热点。

委员们建议，要根据城市人口结构、市场需求的变化，适时调整完善住房建设规划，增加市场有效供给，支持利用存量土地、低效用地、农村集体建设用地等建设租赁住房，培育多元化供给主体，发展机构化、规模化住房租赁企业，加大财税金融扶持力度，降低住房租赁综合税负水平，加快出台住房租赁条例，加强对住房租赁企业、中介机构信息发布、资金使用等全流程监管，坚持因地因城施策。国家发展改革委、教育部、司法部、住房城乡建设部、税务总局、银保监会等部门负责同志现场作了互动交流。

国家发改委：以特色小镇之名大规模开发房地产要坚决淘汰除名

9月25日，国务院办公厅转发国家发改委《关于促进特色小镇规范健康发展意见的通知》（简称《通知》），明确对违法违规的特色小镇予以整改或淘汰，对以“特色小镇”之名单纯进行大规模房地产开发的，要坚决淘汰除名。

《通知》指出，要求严控特色小镇房地产化倾向，在充分论证人口规模基础上合理控制住宅用地在建设用地上所占比重。同时，要及时纠偏纠错，地方各级人民政府要对违法违规的特色小镇予以及时整改或淘汰。对主导产业薄弱的，要加强指导引导，长期不见效的要督促整改。对违法违规占地用地、破坏生态环境的，要及时制止并限期整改。对投资主体缺失、无法进行有效建设运营的，以及以“特色小镇”之名单纯进行大规模房地产开发的，要坚决淘汰除名。

《通知》要求，立足不同地区经济发展阶段和客观实际，遵循经济规律、城镇化规律和城乡融合发展趋势，不下指标、不搞平衡，控制数量、提高质量，防止一哄而上、一哄而散。同时，依托不同地区区位条件、

资源禀赋、产业基础和比较优势，适合什么发展什么，合理谋划并做精做强特色小镇主导产业，防止重复建设、千镇一面。

特色小镇应以市场主导、政府引导。厘清政府与市场的关系，引导市场主体扩大有效投资，创新投资运营管理方式，更好发挥政府公共设施配套和政策引导等作用，防止政府大包大揽。

《通知》明确，准确理解特色小镇概念，以微型产业集聚区为空间单元进行培育发展，不得将行政建制镇和传统产业园区命名为特色小镇。准确把握特色小镇区位布局，主要在城市群、都市圈、城市周边等优势区位或其他有条件区域进行培育发展。

《通知》指出，错位发展先进制造类特色小镇，信息、科创、金融、教育、商贸、文化旅游、森林、体育、康养等现代服务类特色小镇，以及农业田园类特色小镇，打造行业“单项冠军”。聚焦高端产业和产业高端环节，吸引先进要素集聚发展，助推产业基础高级化和产业链现代化。

自然资源部：引导政策性住房优先布局在交通和就业便利地区

据自然资源部网站消息，近日，自然资源部办公厅印发《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》（以下简称《指南》）。《指南》提出，优化居住用地结构和布局，改善职住关系，引导政策性住房优先布局在交通和就业便利地区，避免形成单一功能的大型居住区。

《指南》要求，结合不同尺度的城乡生活圈，优化居住和公共服务设施用地布局，完善开敞空间和慢行网络，提高人居环境品质。

一是基于常住人口的总量和结构，提出分区分级公共服务体系布局标准，针对实际服务管理人口特征和需求，完善服务功能，改善服务的便利性。确定中心城区公共服务设施用地总量和结构比例。

二是优化居住用地结构和布局，改善职住关系，引导政策性住房优先布局在交通和就业便利地区，避免形成单一功能的大型居住区。确定中心城区人均居住用地面积。严控高层高密度住宅。

三是完善社区生活圈，针对人口老龄化、少子化趋势和社区功能复合化需求，重点提出医疗、康养、教育、

文体、社区商业等服务设施和公共开敞空间的配置标准和布局要求，建设全年龄友好健康城市，以社区生活圈为单元补齐公共服务短板。

四是按照“小街区、密路网”的理念，优化中心城区城市道路网结构和布局，提高中心城区道路网密度。

五是构建系统安全的慢行系统，结合街道和蓝绿网络，构建连通城市和城郊的绿道系统，提出城市中心城区覆盖地上地下、室内户外的慢行系统规划要求，建设步行友好城市。

六是结合市域生态网络，完善蓝绿开敞空间系统，为市民创造更多接触大自然的机会。确定结构性绿地、城乡绿道、市级公园等重要绿地以及重要水体的控制范围，划定中心城区的绿线、蓝线，并提出控制要求。

七是在中心城区提出通风廊道、隔离绿地和绿道系统等布局和控制要求。确定中心城区绿地与开敞空间的总量、人均用地面积和覆盖率指标，并着重提出包括社区公园、口袋公园在内的各类绿地均衡布局的规划要求。

中办国办：提高土地出让收入用于农业农村比例

近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》（下称《意见》）。《意见》明确了总体目标，从“十四五”第一年开始，各省（自治区、直辖市）分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例；到“十四五”期末，以省（自治区、直辖市）为单位核算，土地出让收益用于农业农村比例达到50%以上。

《意见》指出，要坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，坚持农业农村优先发展，按照“取之于农、主要用之于农”的要求，调整土地出让收益城乡分配格局，稳步提高土地出让收入用于农业农村比例，集中支持乡村振兴重点任务，加快补上“三农”发展短板，为实施乡村振兴战略提供有力支撑。

《意见》提出了5项重点举措，包括提高土地出让收入用于农业农村比例，做好与相关政策衔接，建立市县留用为主、中央和省级适当统筹的资金调剂机制，加强土地出让收入用于农业农村资金的统筹使用，加强对土地出让收入用于农业农村资金的核算。

其中，在提高土地出让收入用于农业农村比例方面，《意见》要求，以省（自治区、直辖市）为单位确定计提方式。各省（自治区、直辖市）可结合本地实际，从以下两种方式中选择一种组织实施：一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到50%以上计提，若计提数小于土地出让收入8%的，则按不低于土地出让收入8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提。

《意见》强调，严禁以已有明确用途的土地出让收入作为偿债资金来源发行地方政府专项债券。允许将已收储土地的土地出让收入，继续通过计提国有土地收益基金用于偿还因收储土地形成的地方政府债务，并作为土地出让成本性支出计算核定。

《意见》提出，允许各地根据乡村振兴实际需要，打破分项计提、分散使用的管理方式，整合使用土地出让收入中用于农业农村的资金，重点用于高标准农田建设、农田水利建设、现代种业提升、农村供水保障、农村人居环境整治、农村土地综合整治、耕地及永久基本农田保护、村庄公共设施和管护、农村教育、农村文化和精神文明建设支出，以及与农业农村直接相关的山水林田湖草生态保护修复、以工代赈工程建设等。

土地出让收入是地方政府性基金预算收入的重要组成部分。长期以来，土地增值收益取之于农、主要用之于城，有力推动了工业化、城镇化快速发展，但直接用于农业农村比例偏低，对农业农村发展的支持作用发挥不够。

因此，近年来，国家一直在研究提高土地出让收益用于农业农村比例。早在2018年，中共中央、国务院印发《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》时就提出，制定调整完善土地出让收入使用范围、提高农业农村投入比例的政策性意见，所筹集资金用于支持实施乡村振兴战略。最近两年的中央一号文件也都明确强调了这一思路，并要求抓紧出台相关政策。

最近几年，全国土地出让收入保持增长态势。据财政部数据，2017年土地出让收入为52059亿元，2018年为65096亿元，2019年为72517亿元。

原驰骏马草含春 风驰电掣奋征程

□ 新城置业 张子烨



此刻窗外树木葱郁，伴着微风写下这些文字，记录自己的思绪。我叫张子烨，来自燕赵大地河北省，

这是一片山河壮丽、风光秀美的土地；这是一片历史悠久、文化厚重的土地；这是一片具有优良革命传统、英雄辈出的土地，这里是生我养我的家乡。在这片美丽的土地上，燕赵儿女谱写了绚丽的历史篇章，创造了独具特色的燕赵文化，也正是这片土地，造就了我既活泼又坚韧的性格，我一直坚信，人这一生都是在奋斗中度过，只因心中有信念才会在困难面前泰然自若，闲庭信步。

因为一本柴静的《看见》，大学毫不犹豫的选择了新闻传播专业，豪情壮志的想用一支笔来改变这个世界，扎扎实实学习了四年后，深感新闻传播学的博大精深，理论与实践有所差距，为了汲取更多的营养，于是奔赴老牌传媒大国，在英国继续我的学业，拓展我的思维。也是留学海外这一年，让我迅速成长起来，离开了家人的保护，到了一个完全陌生的国度，一切从零开始，曾为了弄懂一个理论，在图书馆度过了很多个不眠不休的夜晚；为了提高口语水平，花了一个月的时间在街上与当地交流；为了更好的了解英伦文化，利用假期云游各个城市，感受文化魅力……有时会因外国人对中国的刻板印象而气愤，却也深感祖

国的日益强大；有时会因糟糕的天气而烦闷，却也乐此不疲的闲逛拍照；有时会因一首歌思念家乡，却也愿享受恬静的孤独，渐渐地我更加独立，也明白成长就是在矛盾中进步的过程，福祸相依才是人生本态。

今年毕业后加入了新城投，作为第一份正式工作，无疑我是幸运的，从行政党务办公室到置业工程部，再到置业办公室，领导的关心和指导，同事的鼓励和帮助，让我作为职场小白迅速地成长起来，也是大家的包容让我从懵懂的学生顺利过度到职场。3月份我成为了置业公司的一员，入工程部之前虽没有接触过地产行业，但是在领导同事的耐心帮助下，我积极学习，了解0607项目，熟悉各个地块，掌握建设进度，逐渐也开始进入状态，不断地在学习中进步，在进步中成长。置业公司就像是一个具有核心凝聚力的大家庭，每个人各司其职充满斗志，性格各异但是团结一心，工作虽然有时候辛苦，却不约而同地乐观应对，在这种氛围下，我的工作热情只增不减，即使无论是专业程度还是入职时间上我都是新人，但是丝毫没有影响我让我对未来更加充满期待，为公司的发展贡献自己的力量。

雄关漫道真如铁，而今迈步从头越，干一行爱一行，干一行敬一行，今后我也会以一个积极又饱满的态度迎接工作中的考验，不畏挑战，勇往直前，不畏艰难，勇敢向前，骏马奋蹄千万里，鸿鹄展翅云霄天！

不改变，不退却，不将就

□ 人力资源部 孙操

“我还是从前那个少年没有一丝丝改变，时间只不过是考验种在心中信念丝毫未减……”朗朗上口的旋律加上形象贴切的歌词，仿佛一瞬间就变成了少年时期的那个自己！大家好，我是人力资源部的孙操，2019年10月入职新城投大家庭。

86年出生在鲁西平原小县城的我，恰逢一个美好的时代，经济腾飞、生活富足、日新月异。我也是伴随着家乡小城镇的发展变迁、憧憬着大城市的美丽繁华长大的。还记得儿时五角钱一碗的大馅馄饨送一个三角烧饼、小学时和小朋友们摔的四角儿弹的玻璃球儿、初中时打乒乓球台球和小黑屋的游戏街机、高中时的各种公式定理和凌晨4点的高三教室，2004年第一次离开北方小县城来到向往中的大城市四川成都读大学，2008年听着北京奥运会的哨声我也站在了职场的起跑线上。社会发展越来越快，人们的追求越来越多元化，各种无形的压力也纷至沓来，真切感觉到各种诱惑各种困扰和挥之不去的烦恼，真想回到“从前那个少年，没有一丝丝改变”。

可是成长就是在一件件不断实现的小目标中发生的，谁又能一直不变呢？刚毕业那会儿，心想如果有女朋友每天陪着一起看奥运会该有多幸福呀，却没想到在那个厂房林立的工业园里陪着一堆堆的机器做了五年单身狗。2013年我从国际大都市上海来到了

首都北京，从一名“海漂”成为了光荣的“北漂”。或许是人力资源从业者的职业习惯亦或是乐于助人找工作的热心肠，让我很快实现了脱单，并且进入到一家规模较大的港资地产公司，我的小目标也开始变的更大了一些，我不想只做大城市的憧憬者，而是做一名现代城市的建设者。那时的我第一次接触到房地产行业，接触到各种地标性建筑背后的故事，接触到满脸傲娇的地产人。说心里话，制造业工作5年的我，一时间真的很难完全接受和领悟房地产开发这个行业的思维模式，看不懂为什么甲方对着乙方大呼小叫却对着“委办局”笑脸相迎。满脸困惑和不解的我还在自己的QQ空间（一种古老的朋友圈）专门写过一篇长长的作文来抒发当时并不十分理解的对“甲方管理思维”的感受。在“狼性”的环境下我也慢慢的度过了宝贵的6年时光，见证了两个住宅小区拔地而起，也渐渐接受并理解了作为经济支柱的地产从业者的“蛮横”，面对强势的文化环境，我依然做到了不改变、不退却。

2019年夏天，33岁的我站在了人生的十字路口，更确切的说是站在了职业生涯的十字路口。地产行业已经今非昔比，随着经济下行压力加大，就业环境也变得十分严峻。不改变、不退却、更不能将就的我，却“逆流翻盘”般顺利进入到新城投大家庭！这是我第一份纯国企工作，我非常珍惜新工作，对新的环境满怀憧憬。借此机会真心的感谢李爱萍副总、高晗总监能接纳我并把我带到这么美好的地方来。

人力资源部是职场规则的重要守护者，我自己更



是各种规则的忠实粉丝。不知不觉我已经在新城投大家庭度过了多半年的时光，很庆幸我依然保持着那份初心：面对困难秉持信念不改变，遇到压力保持自信不退却，面临选择忠于内心不将就，任时光飞驰，本色不改，我还是从前那个少年。