

# 集体租赁住房与“小产权房”完全不同

## ——国土资源部有关负责人谈集体租赁住房

为增加租赁住房供应,缓解住房供需矛盾,构建购租并举的住房体系,建立健全房地产平稳健康发展长效机制,国土资源部会同住房和城乡建设部,根据地方自愿,确定第一批在北京、上海、沈阳等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。就相关的政策依据、法规约束和社会关注的焦点问题,国土资源部土地利用司负责人30日接受新华社记者专访。

### 房住不炒: 农地入市建房出租的政策依据

据介绍,此次试点指导思想明确,就是紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局,树立创新、协调、绿色、开放、共享发展理念,按照党中央、国务院决策部署,牢牢把握“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,服务于构建购租并举的住房体系,构建城乡统一的建设用地市场,推进集体土地不动产登记,完善利用集体建设用地建设租赁住房规则,健全服务和监管体系,提高存量土地节约集约利用水平,为全面建成小康社会提供用地保障,促进建立房地产平稳健康发展长效机制。

### 京沪经验: 五年探索、四大成效

北京、上海作为首批试点城市,几年来试点项目运行取得了良好效果:一是增加了住宅用地来源和租赁住房供给。二是扩展了集体经营性建设用地的居住和产业发展功能。三是对盘活低效集体建设用地、解决城市周边外来务工人员居住问题、改善城郊经济社会环境等方面,发挥了积极作用。四是拓宽了集体经济组织和农民增收渠道,农民获得长远稳定收益,有获得感。

京沪试点经验表明,利用集体建设用地建设租赁住房,可以增加租赁住房供应,缓解住房供需矛盾,有助于构建购租并举的住房体系,建立健全房地产平稳健康发展长效机制;有助于拓展集体土地用途,拓宽集体经济组织和农民增收渠道;有助于丰富农村土地管理实践,促进集体土地优化配置和节约集约利用,加快城镇化进程。

国土资源部土地利用司负责人表示,我们希望通过改革试点,到2021年底,在相关地区成功运营一批集体租赁住房项目,完善利用集体建设用地建设租赁住房

规则,形成一批可复制、可推广的改革成果,为构建城乡统一的建设用地市场提供支撑。

### 依法依规建设出租: 与“小产权房”有本质区别

试点方案明确规定了把握正确方向、保证有序可控、坚持自主运作、提高服务效能四项基本原则。其中两项内容需要着重强调:一是项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划,以存量土地为主,不占用耕地。二是发挥政府主导作用的同时,必须尊重农民

集体意愿,统筹考虑农民集体经济实力,合理确定项目运作模式,维护权利人合法权益,确保集体经济组织自愿实施、自主运作。

根据试点方案要求,国土资源部与住房和城乡建设部共同部署利用集体建设用地建设租赁住房试点。省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门负责试点工作的督促、检查和指导。城市政府全面负责试点组织领导工作,制定试点工作规则和组织实施方案,建立试点协调决策机构。各地区各有关部门要加强协调

配合,稳妥有序推进试点。

这位负责人说,目前网上有极个别声音提到“小产权房”问题。集体租赁住房与“小产权房”有本质区别。一个是依法依规,一个违法违规,不能混为一谈。集体租赁住房,用地符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划“三大规划”,经依法批准建设,依法实施不动产登记,而且只用于租赁。“小产权房”本身就不是一个法律概念,既涉及违法用地,又涉及违法建设和违法销售,产权不受法律保护。据新华社北京8月30日电

# 集体土地建租赁住房将如何影响市场?

继九部门启动12个城市租赁改革试点后,国土资源部、住房城乡建设部再确定北上广等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。业内人士分析认为,多部门围绕租赁住房改革密集出台政策,释放出重要信号,表示出中央加大房地产改革的决心。

## 为什么选这13个城市试点?

为什么选择北京、上海、南京、杭州、厦门、武汉、合肥、郑州、广州、佛山、肇庆、沈阳、成都试点?分析人士认为,本次选择的13个试点城市基本囊括本轮房价上涨较快城市,对需求侧的把握极为精准。

“此次是要在超大、特大城市和住房城乡建设部批准的发展住房租赁市场试点城市中,按照地方自愿原则,部署开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。”国土资源部土地利用司负责人对记者说,作为人口净流入的代表性城市,这些城市租赁住房需求较大,村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源,政府监管和服务能力相对较强。

据住建部统计,目前我国约有1.6亿人在城镇租房居住,占城镇常住人口的21%,其中以新就业大学生和外来务工人员为主。在高房价时代,与新市民旺盛的住房租赁需求相比,我国大中城

市租赁市场存在房源总量严重不足、租价高、供应结构不合理、租住环境一般等问题。

## 为何推出这项制度?

在房价、租金居高不下的大中城市,土地、房源供应长期紧张,导致这一现状的原因有很多,现行的土地管理制度是重要因素之一。

在土地市场引入招拍挂制度后,我国土地制度“城乡二元”结构不断加剧。一方面,热点一二线城市宅地供应异常紧缺,土拍竞争愈加激烈,地价飙升,地王频现;另一方面,农村土地不能直接转化为城市住房用地,在耕地红线的高压线下,大城市国有土地总量已经触顶,唯有集体建设用地入市,才能在缓解城市供地压力的同时,盘活农村最大一笔资产。

“集体土地上建设租赁住房,主要是为满足新市民过渡性的居住需求。国家层面上,这个试点政策主要是面向供给侧的,要解决三个一亿人的需求。”南京市住房保障和房产管理局局长郭宏定对记者说,从2014年到2020年,江苏省将有800万农业转移人口进城落户,仅在南京江北新区就有50万农村人口市民化,这将给住房保障带来巨大需求。

“近年来,广州平均每年接收20多万名非广州生源大学生入学,加上广州籍生源接近30万新毕业留穗大学生,

呈逐年递增趋势。”广东省房地产业行业协会会长王韶表示。

## 对平抑高租金影响几何?

受访的业内人士认为,13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点,意味着未来将有一大批低成本土地入市,这对于抑制高房价、高租金或产生一定作用。

“租赁房源不需要建立在成本高昂、基本以招拍挂等方式出让的国有建设用地上,从而降低了租赁住房的建设和运营成本,租金水平会大大低于现有市场房源。”链家研究院院长杨现领说。

据易居智库研究总监严跃进测算,国有土地购置成本占房价的三分之一至三分之二,加上如由村镇集体经济组织参与开发的话,部分建安成本也可省略,综合算下来,此类租赁房源与现有同类房源相比,租金水平或将降40%至70%,对平抑市场价格将产生较大影响。

“房租下降的前提是获取项目的成本下降,政策从供给端进行改革,扩大租赁房源来源,对短期租金的上涨会有所抑制,也有利于降低开发成本,我们会密切关注,积极参与。”旭辉领寓国际副总裁高杰说。

杨现领建议,未来政府应进一步降低开发、交易租赁房产的相关税费,以保障各项租赁利好政策的落地,从而在住房租赁市场建立低成本的流通体系。据新华社北京8月30日电

# 我国将研制新一代“高速飞行列车”

据新华社武汉8月30日电 中国航天科工集团公司将研制时速达千公里级的“高速飞行列车”,实现超光速“近地飞行”。这是记者在武汉召开的第三届中国(国际)商业航天高峰论坛上获悉的。

“高速飞行列车”的运行速度相比传统高铁提升了10倍;相比现有民航客机提升了5倍,最大速度可达4000公里/小时,将是人类对交通工具速度极致追求的一大进步。

据中国航天科工集团公司相关负责人介绍,“高速飞行列车”项目落地开花将按照三步走战略逐步实现:第一步通过1000公里/小

时运输能力建设区域性城际飞行列车交通网;第二步通过2000公里/小时运输能力建设国家超级城市群飞行列车交通网;第三步通过4000公里/小时运输能力建设“一带一路”飞行列车交通网,最终形成一张继航天、高铁、核电之后的中国新名片。

“高速飞行列车”是利用低真空环境和超光速外形减小空气阻力,通过磁悬浮减小摩擦阻力,实现超光速运行的运输系统。截至目前,世界上仅有美国两家公司以及中国航天科工集团公司等极少数企业对外宣布开展大于1000公里/小时运输系统研究。

# 快舟十一号将首飞 实施“一箭六星”发射

据新华社武汉8月30日电 记者从30日在武汉召开的第三届中国(国际)商业航天高峰论坛上获悉,由中国航天科工集团公司研发生产的快舟十一号固体运载火箭将以“一箭六星”方式实施首飞。目前,首飞技术方案和卫星搭载方案已经明确,各项分系统研制试验正加紧推进。

据介绍,快舟十一号运载火箭采用车载移动方式发射,能够满足

卫星商业化、高密度、快速发射的需求。火箭起飞质量78吨,近地轨道最大运载能力1500千克,太阳同步轨道运载能力1000千克/700千米,主要承担400千米~1500千米近地和太阳同步轨道小卫星、微小卫星单星及多星组网发射任务。

据了解,快舟十一号运载火箭采用“航天系统管理+民企灵活运营”相结合的研发模式,引进民营企业参与产品研发和生产。

# 第17届中原花博会 下月底在鄢陵举行

本报讯(记者 黄永东)记者从省政府昨日上午举办的新闻发布会上获悉,第17届中国·中原花木交易博览会,将于9月25日至28日在许昌鄢陵举行。

据悉,花博会举办地许昌市鄢陵县是“南花北移、北花南迁”的天然驯化基地,花木栽培始于唐,兴于宋,盛于明清,素有“花都”“花乡”的美称。目前,该县花木种植达到65万亩、2400多个品种。

花博会期间将举行一系列活动。其中,9月26日上午,将在许

昌鄢陵国家花木博览园中心广场举行开幕式。整个会展期间,在许昌鄢陵五彩大地景区举行五彩大地国际鲜花展,以室外2000余种花卉和室内荷兰、丹麦、泰国、日本等国家的名贵花卉为主,展示花海景观。9月26日至28日,在许昌鄢陵花木交易市场举行苗木展销,分为室内展、室外展和河南鄢陵第五届秋季苗木交易会三种形式。9月26日下午,举行主题为“花海经济与田园综合体”的花木产业高层论坛。

## 郑东新区·“周报”

## 建设国家中心城市奋楫争先

# 东区邀豫商来郑投资兴业

本报讯(记者 覃岩峰 通讯员 李盼 刘晓林)日前,由河南省豫商联合会、郑州市郑东新区管理委员会主办的“第十二届豫商大会分论坛”在濮阳市举行,郑东新区向天下豫商进行推介,欢迎到东区投资兴业,共助郑州国家中心城市建设和发展。

论坛主题为“郑州建设国家中心城市给豫商提供的机遇与挑战”,参会人员围绕郑州建设国家中心城市的目标、郑州成为国家中心城市的差距、建设国家中心城市给豫商带来的机遇与挑战三大问题展开讨论。郑东新区负责人对东区区情进行介绍,并重点就东区产业体系发展,建设国家中心城市进程中的重点发展区域,以及豫商在东区投资兴业的合作前景进行展望。

2001年以来,郑东新区坚持组团发展、产城融合的发展理念,累计完成投资近4000亿元,建成绿地31平方公里、水域14平方公里,建成区面积超过130平方公里,入住人口137

万,全口径财政收入突破200亿元,成为展示河南对外开放形象的新窗口。

近年来,郑东新区将加快构建产业体系建设作为二次创业、转型发展的核心任务,以国际化区域性金融中心和国际化中央商务区建设为引领,持续扩大招商引资和产业培育的力度,取得了良好的成效。金融业进入提质增效的新阶段,截至目前,郑东新区累计引进银行、证券、保险、期货、股权投资等金融机构1120家,金融从业人员超10万人;总部经济不断壮大,今年上半年,郑东新区新引进爱嘉集团全球结算中心等5家总部类机构。包括富士康、雷格斯、华能、大唐、河南能源化工集团、平煤神马能源化工集团等在內,共有135家大型企业将各种职能总部设在郑东新区;商务服务能力快速提升,累计引进戴德梁行、亚太会计、大成律师商务服务企业465家,涉及会计、法律、房地产等多个领域;电子商务和大数据产业加

快发展,累计入驻河南中钢网电子商务有限公司、河南爱佰利电子商务有限公司等电商企业200家,2016年线上交易额突破600亿元,2017年有望达到1200亿元;创新创业活跃,引进了国家专利审查河南协作中心、国家质检中心郑州综合检测基地、国家技术转移郑州中心三大国家级科技服务平台,规划建设智慧岛孵化器9大创新创业综合体,建成清华启迪中原大学生创业孵化园、北软孵化器9家孵化器,入孵企业近350家,服务创客1100多人。

今年以来,按照建设国家中心城市先导区、示范区和核心区的总体思路,郑东新区以塑造国际化城市形象,打造国际化产业载体为目标,正在着力推进五个区域的建设。其中,龙湖金融岛的城市建设广泛应用了智慧城市、海绵城市、综合管廊、绿色建筑等新理念、新工艺,建成后将成为展示河南新型城镇化最高水平的窗口;郑州东站区域容纳了全国“米”字

形高铁枢纽,中原总部基地和三大产业园;智慧岛有着龙子湖科创岛、郑东新区智慧岛和中原基金岛三张资金的名片;白沙园区是未来郑东新区发展的主战场,定位为省级公共文化服务中心、国家大数据综合试验区重要承载区和新兴的总部经济基地;沿黄国际旅游度假区暨国际高等教育合作办学示范区将打造集休闲娱乐、文化旅游、购物体验于一体的近郊度假目的地,同时还要吸引世界著名高校开展联合办学,打造国际高等教育合作办学示范区。

“这五大板块是郑东新区正在重点推进建设的区域,也是郑东新区未来希望所在。”在交流中,郑东新区负责人向天下豫商发出邀请,诚邀海内外豫商发挥资金雄厚、信息灵敏、联系广泛等优势,多到这些区域考察指导,投资兴业,一如既往地关注、支持和参与郑东新区新建设、新发展。

# 多措并举抓创建 辖区环境换新颜

本报讯(记者 覃岩峰 通讯员 张佳莉)清理楼院小广告,打扫院内杂草垃圾……每周四下午,郑东新区祭城路街道办事处中兴路社区党支部书记岳桦萍,都会带着十余名社区工作人员、志愿者,来到陈庄街教师家属院开展志愿服务活动,这也是祭城路街道办事处开展无主楼院整治工作的一项重要内容。

针对无主楼院租住人口多、环境问题多等特点,今年,祭城路街道办事处将无主楼院整治工作作为重中之重,每周召开一次推进会,每月组织两次观摩会,现场查摆问题,立行立改。通过设置“公益广告”、发放宣传册等形式,营造创建氛围,让社区居民自觉加入到楼院整治提升工作中来。

今年以来,祭城路街道办事处治理达标“六小”门店1362家,规划停车位3000余个,植绿补绿1000余平方米。关停庙张、崔庄、邢屯集贸市场,分别对辖区祭城、金庄、中商、海光集贸市场水产区进行改造。通过努力,6月份办事处获得了郑州市流动红旗。8月份,办事处精细化管理考核全市名列前茅。

工作成效源于体制机制。办事处采取定片区、定路段、定人员、定标准、定责任、定奖励六定措施,对辖区每个社区楼院、每条街道、每家酒店、商场超市等进行实地查看,现场自查问题,逐一建立台账,及时安排部署整改工作,落实责任到人,对各项问题进行逐一销号管理;办事处强化部门联动,针对安置区治理,以社区力量为主,两委干部分包楼院、集贸市场、城市管理等工作,加大投入,累计投入资金1200余万元,形成了活有人干、事有人管的长效机制。

办事处强化督导检查,每周召开一次工作推进会,每周组织一次集贸市场观摩评比活动,每月组织两次村居社区观摩评比活动,根据排名情况予以奖惩。对前三名社区以奖代补的方式予以工作经费奖励,对后进社区予以通报批评、纪委谈话、挂黑旗等惩罚措施。同时定期对“双迎攻坚”工作进行督导检查,综合市区两级督导情况,作为办事处考核重要依据。

办事处加大对各市场的整治改造力度,持续提升软硬件水平,为辖区各市场统一购置新设备,增购蔬菜框2000余个、地拖架300余个,垃圾容器100多个,消防设备300余个等投入到各市场,要求统一标准,统一管理。

在监管方面,实行“四位一体”监管体制,深入开展专业市场整治提升工作,依托网格化管理,发挥“一长三员”工作职责,每天早6点到晚11点不间断巡查,发现问题,立即整改。通过集贸市场整治提升,辖区集贸市场整体管理水平得到大幅提升,配套设施日趋完善,环境整治有序,经营守法规范,提高了群众对食品安全的满意度,促进了市场秩序的根本好转,老百姓买菜也更加放心。

# 发挥党员作用促“双迎攻坚”

本报讯(记者 覃岩峰 通讯员 崔慧娟)日前,郑东新区博学路办事处组织开展“党员先锋创模范,双迎攻坚比作为”活动,进一步增强基层党组织的创造力、凝聚力和战斗力,充分发挥共产党员的先锋模范作用。

博学路办事处涌现出了一批勤勤恳恳的基层先进工作人员,他们主动放弃周末休息,用实际行动弘扬正

能量,有力推进了“双迎攻坚”工作的开展。活动中,办事处城市管理办公室主任张超、土地所所长董志军、劳保所所长刘刚作为“双迎攻坚”模范党员先后作典型发言,谈体会、谈事迹,赢得现场阵阵掌声。通过此次活动,办事处党员深受鼓舞和感动,纷纷表示要向先进党员学习,从身边事做起,为党旗增辉。

# 圃田乡河长制办公室挂牌

本报讯(记者 覃岩峰 通讯员 陈宝玲)落实绿色发展理念,推进生态文明。日前,郑东新区圃田乡河长制办公室挂牌成立,标志着圃田乡全面推行河长制工作进入实质性运作阶段。

据了解,为切实落实河长制工作,圃田乡河长办将成立工作机构,责任到人,建成乡、村两级河长体系,在全乡河流湖泊统一设立河长制公示牌,各级河长和工作员落实责任、上岗到位;强化网络巡查工作,各

网格负责本辖区范围内所有涉水违法行为的巡查工作,大力推行水政管理精细化,把巡查各项任务纳入网格化管理;建立巡查备案制度,各网格将按照管辖范围,根据巡查部位重要程度确定巡查频次,建立巡查台账制度,并留存图片、影像等资料;强化监督、严格问责,在圃田辖区的潮河、七里河显著位置设置公示牌,标明河长职责、河湖概况、管理目标、监督电话等内容,广泛接受社会监督。

# 东区服务型行政执法培训班开班

本报讯(记者 覃岩峰 通讯员 李盼)日前,郑东新区服务型行政执法费执法证件年审培训班,郑州市法制办相关负责人以及东区管委会各执法单位共140余人参加开班仪式。

据了解,此次培训为期4天,分别邀请郑州市法制办领导、河南省高级人民法院行政庭法官、郑州市中级人民法院法官、行政诉讼方面的专业律师就行政执法程序、案卷制作管理、贯彻规范文

明执法、落实行政执法责任制和推进服务型执法等内容进行授课。通过此次培训,进一步强化了郑东新区执法人员的执法能力和水平,也全面推进了服务型行政执法建设。

# 169名学子喜领助学金

本报讯(记者 覃岩峰 通讯员 翟朋文)“有了党和政府的这份关怀,我们必将认真学习,以优异成绩回报社会。”日前,在郑东新区豫兴路办事处助学金发放仪式上,今年考入南京航空航天大学于浩这样说。

为促进教育事业,激发辖区广大学生学习积极性,豫兴路办事处决定对辖区初、高中优秀毕业生进行奖励、补助。实施过程中,办事处严把审核关,对资助学生的条件和范围作出了明确的要求,对上报、审核程序进行了严格的规范,对各村上报的学生进行了详细的调查了解,以保证助学金政策落到实处。今年,豫兴路办事处共为辖区内169名品学兼优毕业生发放助学金73.15万元,助被录取的莘莘学子圆学业梦。

