

众观点

话题:

国土资源部、住房城乡建设部日前通知要求,对在建、在售的“小产权房”坚决叫停,严肃查处,对顶风违法建设、销售,造成恶劣影响的“小产权房”案件,要公开曝光,挂牌督办,严肃查处,坚决拆除一批、教育一片,发挥警示和震慑作用。各地要加强宣传引导,准确理解、全面宣传和贯彻落实好十八届三中全会精神,正确引导舆论,向社会警示购买“小产权房”的风险,切实维护群众合法权益。

(11月22日《中国国土资源报》)

小产权房 将何去何从



A 治理小产权房 须维护民众安居尊严

国土部、住建部向社会警示购买“小产权房”的风险,要求对顶风违建的小产权房公开曝光,挂牌督办,严肃查处,无可厚非。事实上,从中央到地方一直都在申明小产权房不受法律保护,阻止“小产权房”买卖。问题是,为何那么多人愿意冒着不受法律保护的风险建设、购买小产权房呢?

如果说前些年消费者购买小产权房是上当受骗的话,当下的购房者不可能不知晓购买小产权房的法律风险。在我看来,高昂的房价成了百姓不能承受之重。小产权房受到追捧,实际上是百姓对高房价的无奈应对。就像北漂族选择到燕郊购买住宅,每天“跨省旅游”一样,他们都是无奈的。跨出省治理小产权房,让小产权房开发商、投资客、购房人血本无归,或许真能管住小产权房。但是面对广大“望房兴叹”的蜗居族,政府忍心浇灭他们的购房希望,让他们的血汗钱付诸东流吗?在我看来,小产权房何去何从,业已存在的小产权房如何处理,是补缴税费转正还是当作违章建筑拆除抑或征收用作保障房源,考验着政府的执政智慧。

从经济学的角度讲,房价走向到底如何,应由购房人与开发商公平博弈。在中央坚持楼市调控不动摇的决心面前,开发商应该调整暴利心态,还原房价成本,降价让利,支撑楼市健康发展。如果房价远远超出百姓的经济承受能力,即使政府再三强调购买小产权房的风险与后果,小产权房仍有其顽固存在的现实土壤。高房价语境下,如果不冒险购买小产权房,有的消费者恐怕只能一辈子“望房兴叹”。尽管小产权房不合法,但是,小产权房受追捧的楼市生态,给当下楼市开出了药方。

要真正管好小产权房,问题的关键在于,政府要拿出实际行动让百姓“居者有其屋”,让他们不再依赖小产权房就可以享有安居尊严。这一方面需要政府督促开发商摒弃暴利心态,还原房价成本,降价让利于民。更为重要的是,地方政府要落实房价调控政策,把廉租房、公租房等保障房做好做实,减少对房地产财政的依赖,降低地价与税费让利于民,为房价理性回归、小产权房退市提供市场动力。

如果地方不体现应有的责任担当,不走出房地产财政怪圈,不在降低地价、税费方面尽到责任,落实房地产调控政策不给予;如果开发商不放弃暴利心态,房价继续高位运行。不仅小产权房难管住,高昂的房价离民生福祉也会越来越远。

(刘凯玲)

B 正视小产权房问题 运动式清理非良方

其实,两部委此次对小产权房的表述与以往的定期清理几乎无异,之所以来势汹汹地在这时以紧急通知的形式高调重申遏制小产权房,并非有什么新的处理方式,而是在于传达对小产权房在短期内“转正”的否认态度。此次的重点仍然是侵占耕地的小产权房,只是从以往强调的“在建、未售”改为“在建、在售”,矛头直指近期小产权房的火热销售状况;尤其是提出“排查摸底”,并强调对顶风违法的小产权房案件“坚决拆除一批,教育一批”。

可以预见这一举动短期内的确可为小产权房降温,但从以往的定期清理和小产权房地下市场的日益繁荣来看,寄望于运动式清理无法解决小产权房问题。

小产权房,是城乡二元土地制度下农村集体所有土地权利界线模糊所引发的诸多问题之一。由于是在集体土地上建设,其产权证只是由乡或镇政府

颁发,不具备完全产权,但亦因此而涵盖土地出让金与房地产相关税费,价格仅为普通商品房的40%-60%。在高房价与保障房不足的双重压力下,小产权房有了自己的市场,尤其是近10年,已自发形成一套完整的地下市场链条并逐步扩张。如此庞大的小产权房市场,已是不可忽视的存在。缺乏完全产权不仅令小产权房的流转效率低下,亦连带着诸多产权、使用权纠纷等风险。而随着年月增长,小产权房涉及的利益相关群体无疑将越来越大,越拖其伴生的风险也将越大,必须寻求一个行之有效的解决方式,不能让民众为土地制度的历史问题买单。

两部委的紧急表态无疑可起到杀鸡儆猴的作用,暂时为小产权房降温,但小产权房形成的原因及过去的经验均表明,运动式清理不能解决问题。与其防堵,不如正视,加快土地制度改革步伐,明确小产权房的权属,以保护消费者权益及促进房地产市场健康发展。

(南都)

C 叫停小产权房 不只是房产问题

毫无疑问,严厉打击“小产权房”,是包括以国土资源部、住建部等为代表的国家部委的一贯态度。此次两部委再次发文遏制在建、在售“小产权房”行为,可以说是对其一贯态度的再一次重申,但至于效果如何,还有待进一步观察。

小产权房的产生有其不可忽视的原因。其一,农村集体土地在农民手中的现实低价值和低收益;其二,房价上涨孕育了其滋生的土壤;其三,地方政府的管理不到位促使其快速发展;其四,市场需求提供了其发展的空间。也就是说,集体土地仅作为土地或非小产权房用地,给农民、城镇居民带来的低利润,以及集体土地作为建房用地给农民、城镇居民带来的巨额利润,二者之间的巨大差距,造成了一些开发商或农民铤而走险,不惜违背国家法律法规,在国家有关部门和地方政府的一再打压下,仍或明或暗的在建、在售小产权房。造成这种局面,主要是按照我国现有的《土地法》等法律法规的规定,集体土地不能直接对集体外群体交易,即禁止买卖,只能在集体内流转,而集体内的简单利用,如单一粮食种植、低附加值作物种植,注定了这样流转的低价值、低收益。

但另一方面,一个不争的事实是,这些集体土地,地方政府只要用很低的价格征收后变为国有土地,就可买卖,通过招拍挂等程序,变成国有的商品房等用地后,就能呈几何系数升值,政府得到巨大利益。而本质上,减少和买卖的,实际上还是农村或城镇的集体土地。

就这些意义讲,有效遏止和阻断开发商或农民在集体土地上违规疯狂建小产权房,提高农民土地收益无疑是根本的不二选择。而就目前情况看,提高土地补偿金将是提高农民土地收益的一个最主要渠道。而要让这种收益能够真正落到实处,就需要在大幅提高农民集体土地征收出让金的同时,更要在维护农民利益的制度上下工夫。如在土地管理法中或者随后配套的《农村集体土地征收补偿条例》中,对集体土地征收的交易制度进行明确的规定,如建立土地征收(出让)集体议事、征收转让规模、补偿价与最终拍卖价比率等集体土地征收(交易)制度。同时,辅以严格的罚则和监督检查,限制地方政府和农民集体土地买卖冲动,确保农村耕地红线和农民根本利益。

因此,遏制小产权房,不能就退房而退房。毕竟,小产权房并不仅仅是一个房地产市场问题,而是我国一个牵扯更大范围的制度完善、农业结构优化和转型等问题。而这,无疑需要和考验的,是各级党和政府的施政智慧。

(余明辉)

民主立法 科学立法

(上接本刊第1版)

记者了解到,从2009年首次立法协商座谈会召开至今,立法协商在我省已经有几年的实践了。省政协通过专题协商座谈会和书面沟通协商意见等形式,参与制定和修改地方性法规11件,多数意见和建议得到了采纳。2009年9月28日,酝酿多时的首次政府立法协商座谈会的召开,标志着我省立法协商进入实质性阶段。在这次座谈会上,省政协部分常委、委员和专家学者就《河北省土地登记办法(修订草案)》和《河北省重大危险源安全监督管理规定(草案)》进行了讨论,委员们提出了12个方面的意见建议,使有关条款的可操作性更明确,有关部门被赋予的权力和所承担的法律责任更协调。

2010年,省政协组织委员对《河北省水资源费征收使用管理办法(草案)》《河北省冶金矿产品生产经营监督管理办法(草案)》进行书面协商。其中采纳了委员意见,对超计划取水的、未经水行政主管部门批准取水的以及经批准在地下水超采区和在地下水严重超采区取用地下水的累进加价征收水资源费的标准进行

调整,以增强可操作性。2011年9月,省政协第三次立法协商会围绕《河北省食品安全监督管理规定(草案)》和《河北省农业机械管理条例(修订草案)》展开讨论。今年8月9日,省政协召开第四次立法协商座谈会,组织部分省政协常委、委员和专家,就《河北省实施〈中华人民共和国水土保持法〉办法(征求意见稿)》和《河北省无障碍环境建设办法(征求意见稿)》进行协商讨论。会后,省政府法制办对会上提出的修改意见和会后提交的书面意见进行了梳理,梳理出40条主要修改意见。经认真研究,共采纳意见建议24条。这是历年来立法协商会被采纳意见建议最多的一次。

在今年召开的第四次立法协商座谈会上,除了对两部规章草案进行讨论外,一项重要的任务就是探讨如何将这几年来探索和实践,积累的成功经验予以完善并以制度的形式固定下来,使其规范化。

按照《意见》,“在立法项目起草或者审查修改阶段,法制办可以根据需要邀请社法委组织政协委员参与相关立法活动。社法委应通过提案、社情民意等形式,征求政协委

员对立法工作的意见建议,供法制办起草制定年度立法计划时参考。”也就是说从立法计划的制定、立法项目的确定上,政协委员就开始全程参与,发挥作用。由此,立法的科学性、民主性从一开始就得到很好的保证。

省政协社会和法制委员会主任钱晓钟在总结立法协商的经验和成绩时,这样评价:“建立立法协商制度,有效开展立法协商工作,是政协履行协商监督职能的重要方面,是协商于决策之前的具体体现,也是充分发挥委员主体作用的有效形式,有利于充分发扬民主、推进领导决策的民主化和科学化,提高立法质量。同时,政府参与立法协商有一定的优势,首先是政协具有组织上最广泛的代表性和政治上最大限度的包容性。其次是政协人才荟萃、智力密集有条件,也有时间和精力去研究一些具有综合性、前瞻性的问题。三是政协渠道畅通。可以及时反映人民群众的意愿和心声反映给有关领导和决策部门,使许多问题能迅速得到重视和解决。建立立法协商机制,有利于促进社会主义政治文明建设,推动法制建设进程。”

他山石

天津试行积分落户

近日,天津发布了《天津市居住证管理暂行办法》,决定从2014年1月1日至2015年12月31日,试行非天津户籍常住人口居住证管理,取消现行居住证。这一积分落户制度“撬动”了长期以来对农民工等流动人口进特大城市落户的限制,是户籍改革的又一积极信号。

如何申请积分落户?

天津各级区县的流动人口服务管理机构(包括区县人口服务管理中心、街道、乡镇流动人口服务管理站,社区、村流动人口服务管理分站),受公安机关委托负责具体办理居住证的申领工作。目前,各级流动人口服务管理机构正在建设完善中。

持有居住证的外来人口中,在津具有合法稳定职业和稳定居所,签订一年以上劳动合同、或者在津投资办企业,并依法缴纳社会保险费的,可以通过积分申请,办理天津常住户口。

居住证持有人所在单位集中向设在市行政审批服务中心的专门的积分窗口进行申请申报。然后要经过材料审核、打分、加总、排名等程序,再根据每年的额度总量,每年分两批确定入户名单。积分和入户人员的名单将在天津政务网和行政审批服务中心网站进行公布,申请人还可以查询。

哪些情况积分高

积分指标共有4大类、12项指标,鼓励年轻适用、稳定

就业、稳定居所、较高文化程度和职业技能水平,以及对天津做出多年贡献的人到天津落户。另外,紧缺职业、周边地区落户也有“加分”。同样,违法失信是要减分的。违反国家和天津计划生育政策、积分期间因犯罪服刑或提供虚假信息,实行一票否决。

市政府每年3月31日前向社会公布积分入户人口指标总量。

符合申请条件的居住证持有人,由用人单位收集汇总其申请材料,于每年的1至4月和7至10月,到市行政服务中心提出积分入户申请。于每年6月、12月公布积分入户人员名单,并出具办理天津市常住人口证明,用人单位持市人力社保部门出具的办理天津市常住户口的证明,在6个月内到居住地公安部门申请办理入户手续。

积分设置如何操作?

如果积分申请人五项社会保险全部参保缴费,每满一年可积12分。其中:参加基本养老保险满一年积4分,参加基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险满一年各积2分。

对于积分申请人参加社会保险缴费不足一年的,积分可按不同险种的分值计算到月后再累加。如参加积分的参保人员提供了只有3个月养老保险的缴费记录,按照养老保险的规定,参加养老保险满一年积4分,满一月应当计算为0.33分,参保3个月

则计算为0.99分。这样规定,既保护了职工的社会保险权益,同时计算方法简便,操作性强。

每年多少人落户?

这次,天津实施的居住证制度,实行“居住证+积分入户+员额总量”原则,以居住证制度管理外来常住人口。依据天津人口总量、用工需求及公共资源承载能力,每年3月31日前由市委改革办向社会公布积分入户人口指标总量。初步测算2014年有2万人的指标,上半年和下半年分别为1万人。

努力成为“新天津人”

李盼是南开大学研究生二年级的学生,明年就要毕业了。李盼说:“这个政策就是鼓励高学历、低年龄的人群落户,这对我这样想留在天津的毕业生而言,是个非常好的消息。新的‘积分落户’政策还有激励作用,比如我们毕业后要尽量考取更高职称,按时缴纳社保。”在仔细研究天津市居住证积分指标及分指标之后,李盼一直计算着自己能积多少分。“刚毕业的话,如果申请滨海新区的户籍,我能积70分左右。”

在天津工作10年的陈晓艺是一家公司的项目主管,他已经在天津买房结婚,孩子也即将上小学。他说:“按照积分对照表,我和爱人的积分都能到200分左右,要是明年可以成功在天津‘落户’,孩子上小学的事就不用发愁了,这对我们家可是件大喜事!”

另一眼



江西省新建县望城镇西村村民程业进培育的4亩多、几千株樟树被连夜砍光。村委会称,领导说这个山头太高了,挡住了视线,不好看。镇政府有关领导强调:“按照积分对照表,我和爱人的积分都能到200分左右,要是明年可以成功在天津‘落户’,孩子上小学的事就不用发愁了,这对我们家可是件大喜事!”

王铎 作