

城市锐评

集体建设用地入市 助力租购并举落地

■吴学安

为全面落实土地权改革要求,充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,《宁夏回族自治区集体经营性建设用地出让(出租)指导意见(试行)》近日印发,将从2021年12月1日起施行,有效期至2023年11月30日。据悉,集体经营性建设用地出让(出租)将遵循坚持农村土地集体所有制、国土空间用途管制、节约集约利用土地、市场化配置机制、合理分享增值收益5项基本原则,依法规范有序推进集体经营性建设用地入市,进一步激活农村土地资源要素,增加村集体和农村居民财产性收入,促进城乡融合发展。

此前,国家发改委等10部门联合发布《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019年)》,明确将符合条件的农业转移人口纳入住房保障范围。支持部分人口净流入、房价高、租赁需求缺口大的大中城市多渠道筹集公租房和市场租赁住房房源,将集体土地建设租赁住房作为重点支持内容。将集体土地用于建设租赁住房,这既是“房住不炒”的要求,又是提高乡村居民收入的重要手段。另外,集体土地相对成本较低,有利于降低租赁住房的建设成本,进而降低租房成本。

早在去年,自然资源部、住房和城乡建设部发布《关于福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》,原则上同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设

用地建设租赁住房试点实施方案。自此,集体建设用地建设租赁住房试点再扩大,不仅有助于我国建立多主体供应、城乡统一的用地市场,同时也有利于多渠道保障居民住房需求,促进城乡融合,提高农民获得感。

集体建设用地,是指农村集体所有,由乡(镇)村集体经济组织或农民进行各项非农业建设所使用的土地,包括农民宅基地、农村公益性公共设施用地和经营性用地。现在,大城市普遍面临建设用地稀缺的问题,为扩大土地供应,除了盘活国有存量用地,如工业用地的开发、厂房的改造等,就是从村镇集体建设用地中寻求新的住房租赁用地来源,最终实现租赁房源的扩充。在这方面,一些城市已尝试多年,但进度缓慢。究其原因,在原有的土地出让模式之下,租赁用地的供给会受到较大限制。这不仅是因为可能影响短期的土地出让金收入而使得地方政府缺乏积极性;同时也因为受制于较低的租售比,使得开发商难有投入的积极性。

事实上,集体建设用地的“入市”,对各方都没有损失,反而能给村镇集体、开发商带来商机。因为,土地成本相对较低,可极大地降低租赁房运营的前期成本。在一线城市,土地成本占开发总成本的50%左右、税收成本占20%左右,而集体建设用地这两方面的成本就低了很多。对开发租赁房的企业,年化投资回报率应该可以超过5%,从而使得房地产开发商从事住房租赁业务变得

有利可图。

去年7月,广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、合肥、郑州等12个城市成为首批开展住房租赁的试点城市。其中,杭州、郑州、成都等城市从规范和创新租赁市场的方向着手,通过引入社会资本,把公共租赁住房、长租公寓、开发企业自持房源等全部纳入统一管理,建立智慧住房租赁平台。然而,“租购同权”并不是发展租房租赁市场的最终目的。要想使租房者获得更多权益,提高公共资源使用效率才是核心目标。而发展住房租赁市场,更关键的还是让房屋回归它的“居住属性”,因此,扩大住宅用地来源和增加租赁住房供给就成为题中之义。

目前,国内在13个城市进行集体建设用地建设租赁住房试点,无疑能提高存量土地集约利用水平,为构建城乡统一的建设用地市场提供支撑。一方面,此前部分城市新建租赁住房的土地来源多为新增建设用地或采用在新建商品住房项目中配建的方式,但是这种方式土地成本高企,导致建设和运营租赁住房的投资回报率过低。而集体建设用地土地成本相对较低,通过这种方式获取土地建设租赁住房,能够降低租赁住房建设者的成本,提高资本参与的可持续性。另一方面,集体建设用地的“入市”,不仅增加了住宅用地来源和租赁住房供给,扩展了集体土地的居住和产业发展功能,同时盘活了低效的集体建设用地,既解决城市周边外来务工人员的居住问题,还能拓宽集体经济组织和农民的收入来源。

予以曝光

室内空气检测伪造业务资质、利用网店发布虚假广告宣传信息……近期,市场监管总局在全国范围内部署开展打击网售假冒检验检测报告违法行为专项整治行动,公布一批网售假冒检验检测报告违法行为典型案例,督促网络交易平台核查经营者资质、清理整顿虚假广告宣传信息。

新华社发 徐骏作



微言微语

打“12345”的人,咋就“基本废了”呢

背景:

为咨询小区物业费问题,打了3次12345政务热线和20多次政府部门值班电话后,河北省衡水市居民李恒咨询的问题没得到答案,反而遭到住建局物业科工作人员训斥:“你打那种电话?12345能办什么事啊?他们12345能办什么事?什么事也不办。只要打12345的人基本上这个人都是废了。打12345的这些人们没有一个办成的,可以说。打那有嘛用啊?没用。”据悉,12345热线是我国的政务服务便民热线。近年来,国家多次就政务服务热线工作作出部署。

随后,河北省衡水市针对此事进行

回应,对当事工作人员停职检查,并由区纪工委进一步调查处理,同时立即联系业主依法依规解决问题。

@王航:12345本是政府为人民服务宗旨的体现,遇事找“12345”也是群众对政府高度信赖的表现。但要把群众的事情办好,仅有12345客服的登记和转办还不够,更重要的是相关职能部门要切实把百姓的诉求当回事,也落到实处。“群众利益无小事”,这不仅仅是一句口号,更是政府职能部门应该兑现的承诺。但究竟是不是存在相关职能部门对转办事项办理不力,导致衡水市12345办不成事,也应该有一个清楚的答案。这不仅事关12345

的声誉,更事关政府的公信力。

@徐汉雄:让12345有用,让职能部门的热线有用,就应高度重视群众的利益诉求,畅通下情上达渠道,“不能让政务服务便民热线变成不方便拨打的‘冷线’,更不能变成总也打不通的‘空号’。”“打12345没用”虽是妄言,倒是提出了一个现实问题,值得有关方面思考。

人民日报评论:若事情没曝光,群众忍气挨训,问题何时解决?坏风气会不会再蔓延?一些部门作风不正,群众深恶痛绝、反映强烈,咋不持续改进?坚持强于松懈,主动好过被动,切莫等出事了,让舆论倒逼作为。拿出行动,立改立行,让热线真热,让群众真信。

■张玉胜

一年一度的“双11”购物节已经落下帷幕,“剁手党”开始沉浸在拆箱喜悦中。不少人发现,快递盒子里除了自己购买的商品之外,还经常会多出一张小卡片。这些小卡片有着同一个目的——求好评。消费者只要按照商家的要求,凑够字数和图片,发送五星好评并截图,经店铺客服确认后就可以获得金额不等的红包。

“好评返现”看似金额不大、无伤大雅,但给社会带来的实际危害却不容小觑。它不但违反商品经营者应当遵守的诚实守信、公平交易义务,损害其他商家合法权益,侵犯消费者知情权和公平交易权,更会扰乱网络交易秩序,并进而影响到整个电子商务市场的健康长远发展。让“好评返现”绝迹,不仅是对消费者负责,也是引导电商高质量发展的必要举措。

鉴于“好评返现”乱象由来已久,且属买卖双方你情我愿的“权钱交易”行为,根治此乱象就需要多个方面相向而行的合力整治。比如,执法部门要尽职尽责、严格执法,电子商务经营者要洁身自好、守法自律,平台方也当敢于监督、认真把关,消费者要自尊自爱、秉持公道,不为利益所动等。只有涉及商品交易的各个环节都能遵从良知、秉公守法、尽职尽责,“好评返现”这一顽疾才有望得以根治。

应该说治理“好评返现”并非无章可循、无法可依。电子商务法第十七条规定,电子商务经营者应当全面、真实、准确、及时地披露商品或者服务信息,保障消费者的知情权和选择权。电子商务经营者不得以虚构交易、编造用户评价等方式进行虚假或者引人误解的商业宣传,欺骗、误导消费者。反不正当竞争法第八条规定,经营者不得对其商品的性能、功能、质量、销售状况、用户评价、曾获荣誉等作虚假或者引人误解的商业宣传,欺骗、误导消费者。当下问题的关键,就在于监管执法人员要用好、用足法律赋予的行政监管和处罚权限,及时发现违法线索,对惩戒“好评返现”违法行为要切实做到零容忍、不放过。

在商家眼里,“好评返现”似乎是花小钱、获大利竞争巧招,但实则是弄虚作假、践踏法律和自砸招牌的短视歪招。商家要靠信誉和实力跻身市场,耍小聪明终归会自食恶果。商家要充分认知“好评返现”的违法性、危害性,自觉坚守诚信经营、公平竞争和守法营销的商业原则,不以利益诱惑影响消费者对产品作出非客观评价。

电商管理平台和市场监管部门也要积极履职尽责,对“好评返现”之类涉嫌不正当竞争的不法商家,要及早发现、依法介入调查并从严惩戒。只有让不法者付出相应代价,才能促其痛定思痛、及时收手。

每个消费者都要秉持实事求是、自尊自爱的做人原则,慎用手中评价权利。对商家出于一己私利而祭出的“好评返现”宣传,要做到不迎合、不动心,切勿助纣为虐。无论何时何地购物消费,都要保持科学理性,做有智慧的消费者。收到商家“好评返现卡”邀约时,要力避被蝇头小利俘获,勇于拒绝,不为商家利益诱惑作出虚假好评;必要时可举报投诉、依法维权。

遏制“好评返现”乱象 需多方合力根治