

本周导读



全国政策

国土部:原则上特大城市中心城区不再新增建设用地



地方政策

太原:农村集体土地确权登记发证将提速

河北省严格控制城市建设用地规模

苏州马年出台首个楼市新政 欲化解商业地产风险

今年北京将争取试点农民住房财产抵押转让

出品: CRIC 研究中心

E-mail: research@cric.com 订阅电话: 021-60867886

国土部:原则上特大城市中心城区不再新增建设用地

逐步减少新增建设用地计划指标，重点控制东部地区特别是京津冀、长三角、珠三角三大城市群建设用地规模。

2月20日，国土资源部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》(以下简称《通知》)，要求各地将保护耕地作为土地管理的首要任务，严守18亿亩耕地红线，确保耕地实有面积基本稳定、质量不下降。

《通知》指出，加大土地规划计划管控力度。严格控制城市建设用地规模，确需扩大的，要采取串联式、组团式、卫星城式布局，避让优质耕地。

逐步减少新增建设用地计划指标，重点控制东部地区特别是京津冀、长三角、珠三角三大城市群建设用地规模，对耕地后备资源不足的地区相应减少占用耕地指标。

并且，除生活用地及公共基础设施用地外，原则上不再安排城市人口500万以上特大城市中心城区新增建设用地。

《通知》还明确要求，各地应以依法批准的土地利用总体规划为依据，在已有工作基础上，从城市人口500万以上城市中心城区周边开始，由大到小、由近及远，加快全国基本农田划定工作，切实做到落地有户、上图入库。

而基本农田一经划定，实行严格管理、永久保护，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。严防集体土地流转“非农化”，坚持以符合规划和用途管制为前提，严防擅自扩大建设用地规模、乱占滥用耕地。

此外，坚持农地农用，不得借农地流转之名违规搞非农业建设，严禁在流转农地上建设旅游度假村、高尔夫球场、别墅、农家乐、私人会所等。严禁占用基本农田挖塘造湖、种植林果、建绿色通道及其他毁坏基本农田种植条件的行为。基本农田和土地整治形成的耕地不得纳入退耕范围。

太原：农村集体土地确权登记发证将提速

让每块土地都有“身份证”

3月2日从市国土资源局获悉，2014年我市将加快农村宅基地和农村集体建设用地使用权确权发证，让每一块土地都拥有“权属明确、资质清晰”的“身份证”。按照“时间表”，我市集体建设用地使用权登记发证预计年内将基本完成，宅基地使用权登记发证将完成80%以上。

农村集体土地确权登记发证，将查清宗地的权属、面积、用途、空间位置，实现以证管地，可有效解决农村集体土地权属纠纷，化解农村社会矛盾，维护农民合法权益。经过调查统计，我市摸清了农村集体土地确权登记的基本情况，全市共84个乡镇（街办），1072个行政村，集体土地面积为4908.38平方公里，其中，村庄用地244.72平方公里。去年，全市集体土地所有权应确权登记6396宗，已确权登记6094宗。全市应测量宅基地宗地数约为26万宗，已完成近40%的测量。据介绍，市国土资源部门将通过宣传土地法律法规政策，化解土地登记中可能带来的矛盾，促使各街办、乡镇负责人主动介入为村民办证。此外，我市将继续推进城镇住宅分割登记发证，力争符合条件的宗地全部办理土地使用权分割登记。这样，购房者购买一套住房后，不仅可以领到房屋所有权证，还可以在办理相关手续后申领到“小土地证”。

河北省严格控制城市建设用地规模

记者近日从省国土资源厅获悉，我省将强化土地用途管制，严格按照土地利用总体规划批地用地，建设项目选址必须在允许建设区，严禁突破土地利用总体规划设立新城新区和开发区（园区）。

今年，我省将探索产业规划、城乡规划与土地利用总体规划的“多规融合”，严格控制城市建设用地规模，确需扩大的，要采取串联式、组团式、卫星城式布局，避让优质耕地。规划修改调整的范围控制在城乡建设用地扩展边界内的允许建设区和有条件建设区，严格控制禁止建设区的修改调整。

为加强耕地、基本农田保护，严守耕地红线，省国土资源厅要求，项目建设选址必须符合规划，严禁规划跟着项目走，严格控制城镇外延，规划调整不能涉及基本农田。线性工程占用耕地 100 公顷以上、块状工程 70 公顷以上的预审项目，必须由省级组织实地踏查论证。

省国土部门要求，各地要认真落实设区市主城区用地指标最高不超过预分下达本市指标 25% 的规定，统筹推进县域经济发展用地需求。省级重大基础设施工程用地指标和未利用地指标实行先报先用，既要保障基本需求，又要避免盲目审批，闲置浪费。符合国家立项条件，而没有争取国家立项，或应该由市级立项，却包装拼凑省级立项的项目，不得使用省重大基础设施工程用地指标。

与此同时，我省将积极推进全省绿色矿山建设，已获得国家绿色矿山试点单位的矿山企业要按照绿色矿山建设规划，积极推进绿色矿山建设。从今年开始，省国土厅将推进省级绿色矿山申报工作，确定第一批省级绿色矿山企业，以促进全省矿山生态环境不断改善。

苏州马年出台首个楼市新政 欲化解商业地产风险

农历新年刚过，苏州市政府发布了马年首个地方房地产市场新政策，多年来一直脱离调控中心的商业地产首次被地方政府纳入调控范畴。商业地产在经历“井喷式”发展后，如何化解其供需矛盾背后隐藏的风险，已经成为各地面临的紧要问题。

调控商业地产是把“双刃剑”

近日，苏州市政府出台了《关于进一步加强全市商业房地产项目管理意见》，成为近年来地方政府首次专门针对商业地产出台的调控政策。

《意见》规定，规划国土部门要发挥前期调控作用，制定合理城市规划和供地计划；建立风险防范资产保障机制，对于可分割出售类的商业房地产项目在预售前划出一部分房产作为风险防范资产予以冻结，三年冻结期内不得销售、抵押和转让；全面提高新建商业房地产项目货币资本金监管标准；严格禁止“返本销售”“售后包租”等行为。

新加坡国立大学金融学博士、研究员文华认为，广泛存在于内地二线城市的商业地产泡沫近来备受市场关注，以苏州为例，近年来新建的20多家购物中心中，近半数经营情况不理想，商铺和写字楼都存在明显的空置现象，部分项目甚至无法正常开业。苏州率先预警楼市风险，向商业地产“开刀”具有积极的意义。

但德融地产发布的报告认为，从实际情况看，苏州政府的这一政策虽然可能会刺破部分商业地产市场的泡沫并有效保护市场规范，但是对城市商业地产发展也带来了不小的阻滞，所以这将会是一把“双刃剑”。

化解风险更需积极稳妥

此次苏州针对商业地产过剩问题出台调控措施，释放出明确信号：地方政府开始重新审视前些年商业地产的发展政策，正面评估地方商业地产风险。

有分析指出，商业地产相对过剩实际上源于政府与开发商的不谋而合。很多地方政府都热衷于新区开发，借此推动土地的销售、基础设施的建设、房地产的投资，以及城市整体的发展，以保证地方财政收入和地方国民生产总值的增长，这种情形在众多二线城市尤为突出。

政府的热情通常体现在降低政策门槛、优惠拿地成本甚至直接或间接的补贴；对于在住宅市场面临国家调控约束的地产开发商来讲，在商业地产领域分一杯羹正合其意。因此，以写字楼、商铺为代表的商业地产项目在各地开花。

业内人士认为，目前在宏观经济形势向好的情况下，市场需求稳步回升，同时由于人口密集，商业潜力巨大，一线城市商业地产开发过剩风险仍在可控范围内；但是二线城市的第三产业的发展增长速度有限，如果继续过度开发甚至超前开发，则会给商业地产开发商带来隐患甚至引发地产行业的风险。

世邦魏理仕重庆分公司董事总经理殷向荣认为，破解目前二线城市商业地产所面临的风险困境应该采取更加积极稳妥的措施：地方政府当以更加务实的态度预测未来需求及部署土地供应，通过完善规划选址、业态布局等，优化商业业态结构及用地布局，按照当地经济发展状况，使商业土地供应量更趋合理化，调控更加前瞻化。

今年北京将争取试点农民住房财产抵押转让

昨天上午，北京市农村工作电视电话会议召开，会上下发了《关于全面深化农村改革加快推进城乡一体化的意见》讨论稿。意见指出，本市今年在农村宅基地上，争取试点农民住房财产抵押、担保、转让。

■土地流转

解决“三块地”问题

意见指出，在土地流转方面，今年将解决好农用地、集体建设用地、宅基地三块地的问题。对于农用地流转，鼓励支持有规模工商资本进入农用地发展企业化经营的现代化种植业。今年将争取集体经营性建设用地出让、租赁、入股的试点，实行与国有土地同等入市、同权同价。在宅基地方面，争取试点农民住房财产抵押、担保、转让。

但这些试点都需要在中央批准后才能进行。

据了解，今年要做好确权颁证、集体建设用地规划编制、农村宅基地地籍调查、产权改革、流转平台搭建等，鼓励各区县根据实际申报试点。目前本市正在编制农村集体建设用地规划，并已启动各项试点。下一步要研究建立农民对集体资产股份占有、收益、有偿退出及抵押、担保、继承的配套政策。建立健全市区两级农村产权交易市场，推进农村产权流转交易公正、公开。

■生态保护

将划生态保护红线

意见还指出，今年南水北调中线工程将贯通，完成东干渠、郭公庄水厂、第十水厂、调入密云水库调蓄等主题工程建设并具备通水条件。

本市将实行最严格的生态资源源头保护制度，划定耕地、森林、林地、绿地、河湖水系等生态保护红线。建设专业化农业气象监测预报技术系统，施行气象灾害分灾种、分区县预警，实现气象预警信息10分钟内全网发布。

■社区零售

建农产品电商平台

另外，今年本市将加强社区零售终端网络建设和管理。鼓励区县试点建设农产品电子商务平台。支持有一定规模的合作社直接进入公益性的批发市场，与批发商合作开展农产品销售。

选择本市生产的部分农产品进行试点，当出现销售难的时候，通过财政补贴、企业收购等多种方式保护农民利益。