

# 用集体土地建租赁住房需分好“蛋糕”

乔金亮



试点的基本出发点是为了解决新市民的租房需求，同时增加农民的财产性收入，不是为了解决城市建设的用地指标，也不是鼓励资本到农村圈地建房。由于相对国有土地大幅降低了土地成本，带来了增值收益，更应该做到建设和运营的公开透明。既要保护企业合法投资回报，更要在收益分配中向农村集体、农民倾斜，让广大农民看到实在利益

日前，国土资源部宣布将在全国13个城市开展集体建设用地建租赁住房试点，被认为是构建购租并举住房体系的重要一步。笔者认为，这也是城乡统一建设用地市场构建的关键一步。试点从租赁市场入手，在某种程度上打破了城乡二元土地结构，由于释放了农地的增值空间，更要稳妥处理好“蛋糕”的分配问题。

所谓城乡二元土地结构，是说我国土地分为国有和集体两大类，开发商必须在国有土地上建设商品房，农村建设用地只能内部使用，用作农民宅基地、农村公益用地或乡镇企业用地，即“农地农用”。对于其他主体或用途，必须经过征地程序，变更为国有土地。除特殊情况外，现行的土地管理法禁止农村集体建设用地直接进入市场。因此，城镇居民到农村购买宅基地、农民住宅等所谓“小产权房”，无法取得“大红

本”，也不受法律保护。

农民在集体建设用地上建房出租，并不是什么新鲜事。以往，在一些城市的城郊接合部，村组自发地建租赁住房，但由于存在消防隐患，居住条件和配套设施也相对较差，很难获得规划批准，存在违规因素。2012年，北京、上海获批开展集体租赁住房试点，有关部门提出了严格审批、局部试点、封闭运行、风险可控的要求。本次试点以存量土地为主，不占用耕地，要求符合规划，还有不动产登记作保护，同时只租不售。

党的十八届三中全会提出，在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。本次集体租赁住房试点虽不是完整意义上的农地直接入市，但契合了上述改革精神，既有利于盘活低效集体建设用地、增加农村集体和农民收入，也利于解决外来

人员居住问题、改善城郊经济社会环境。

土地收益的归属分配是试点核心问题。应当看到，试点的集体租赁住房产权人还是农村集体经济组织，土地性质不变，还是农村集体建设用地。因此，农村集体拥有选择是否建设、以何种方式运营租赁住房的权利，既可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营。考虑到投资主体的多元化，这个过程中尤其要处理好各方关系。

试点背后的多重权利关系与深层利益关系，就像硬币的正反面那样相伴共生。试点的基本出发点是为了解决新市民的租房需求，同时增加农民的财产性收入，不是为了解决城市建设用地指标，也不是鼓励资本到农村圈地建房。由于相对国有土地大幅降低了土地成本，带来了增值收益，更应该做到建设和运营的公开透明。既要保护企业合法投资回报，更要在收益分配中向农村集体、农民倾

斜，让广大农民看到实在利益。

实际上，农村集体建设用地入市探索已有10多年，但由于利益关联度大、涉及面广，面临的体制机制障碍很大，一直难有实质性突破。城乡形成统一的土地市场不仅涉及农村土地制度改革，还涉及规划、金融、税收等配套改革；与国有建设用地市场相比，农村集体建设用地市场更为复杂，这些都要求试点与农村产权制度、农村社会治理等农村综合性改革协调推进，分好企业和农村集体的“蛋糕”，兼顾不同农户之间的利益。

总体看，无论是集体租赁住房试点，还是集体经营性建设用地入市，都是以城乡一体化为总目标，赋权于农，让利于民，既长远解决城镇化进程中的土地管控难题，也为房地产调控长效机制提供市场化手段。改革顺应了市场经济的要求，但也面临诸多困难，要在试点基础上审慎推进，尤其要保护好农民利益。

## 积极稳妥发展住房租赁市场

潘 璠



一方面严控炒房资金流入楼市，封死投资投机性购房的渠道，稳定民众对房地产市场的预期；另一方面要建立健全房屋租赁市场，逐步实现完善租购同权，使广大民众住有所居

在发达国家，购租并举是住房制度的一种常态。由于我国房地产市场起步较晚，加之在发展进程中多次偏离居住属性，以致供给与需求两側都长期呈现重购轻租的现象。前些年，由于大量炒房资金的涌入，房价多次不正常暴涨，严重背离价值，房价收入比也越来越高，以致很多人认为“晚买不如早买”。在这样的背景下，住房租赁市场长期“一头沉”，即主要依赖居民出租自有住房，而没有形成规模化专业化企业化的租赁市场。

2015年底召开的中央经济工作会议明确提出，以建立购租并举的住房制度为主要方向，要发展住房租赁市场，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业；2016年底召开的中央经济工作会议，进一步明确了“房子是用来住的，不是用来炒的”定位。要使房地产市场实现平稳健康发展，满足更多刚需和改善性需求，必须贯彻落实好中央经济工作会议精神，一方面严控炒房资金流入楼市，封死投资投机性购房的渠道，稳定民众对房地产市场的预期；另一方面要建立健全房屋租赁市场，逐步实现完善租购同权，使广大民众住有所居。

日前，两部门联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，既体现了两次中央经济工作会议精神，也充分切

合了各地的实际情况。此次列入第一批试点的城市，大都是一二线城市，相对而言，并不存在大量可以转作租赁用房的商品房库存。《方案》强调，利用集体建设用地，不得占用耕地；要以满足新市民的需求为主；要充分尊重农民集体意愿，自愿实施，自主运作；明确试点内容包括项目审批、建设运营、监测监管和公共服务等。如果试点进展顺利，实现预期目标，则可以增加租赁房屋供应量，平抑租赁及销售市场价格、满足更多刚需，并促进房地产市场长期稳定发展。

在试点过程当中，确有一些需要把握好的问题。一是严格以存量土地为主，严防占用现有耕地。要坚守耕地红线，防止为了经营造成耕地被占或被置换的既成事实；二是切实广泛征求民意，做好思想工作。集体土地用途需要集体说了算，要防止因缺少透明度和沟通不够，引发干群矛盾；三是加强指导，做好服务工作。利用集体建设用地建设租赁住房是一个新事物，缺乏经验且无先例可寻。地方政府及其职能部门要深入实际，在具体手续、流程及后续经营方面给予细致指导；四是监管到位，确保依法经营。要指导经营者在定价、收费、管理、服务方面依法依规，既要维护好租户权益，也要防止出现转租、以租代售等违规行为。



程 硕作(新华社发)

### 新 举 措

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、租金高、供应结构不合理、租住环境一般等问题。国家有关部门确定在13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，意味着这些城市未来将有一大批低成本土地入市，对于抑制高房价、高租金将产生一定作用。这对于满足新市民过渡性的居住需求，特别是解决“三个一亿人”的进城问题，是一个有力支撑。（时 锋）

## 小龙虾专业并不奇葩

余 颖



在新经济业态层出不穷且日新月异的今天，专业目录的更新换代难以跟上市场脚步。嗅觉敏锐的学校和学生能捕捉到市场需求，及时适应，其实是件好事。特别是，职业院校的专业设置不一定非要高大上。只要是市场有需求、学生有需求、企业有需求的专业，都可以尝试。当然，这要经过论证，并且经过相应的程序

在教育部最近一场关于职业教育国家标准的发布会上，湖北潜江江汉艺术职业学院的小龙虾专业被当作“奇葩”点名了。笔者认为，小龙虾专业不仅不奇葩，反而是校企结合、富有区域特点的实用型专业。

从办学地点看，潜江是我国的小龙虾之乡，也是农业部授牌的“中国小龙虾加工出口第一市”，养殖规模、加工能力、出口创汇连续多年位居全国第一，潜江龙虾节、油焖小龙虾在全国赫赫有名。

从开办学校看，江汉艺术职业学院于2004年成立，是教育部备案的公办全日制普通高等学校。隶属于江汉艺术职业学院的潜江龙虾学院创建于2016年5月份，是目前我国唯一一所专门从事龙虾产业的职业技术学校。

从设置程序上看，江汉艺术职业学院开设该专业是经过湖北省教育厅批准的。

从教学内容看，这一专业面向“潜江龙虾万师千店工程”，设有餐饮管理、市场营销、烹调工艺与营养三大方向，都是小龙虾产业的关键环节。

从小龙虾去向看，学生入学签订“就业三方协议”，毕业时由潜江市龙虾产业发展局、潜江市虾府餐饮管理公司、潜江市楠鼎众创空间服务公司妥善安置工作。

不夸张地说，这是一个考上就有饭碗的专业，而且饭碗里装的是一个千亿元规模的全产业。据6月份出炉的《中国小龙虾产业发展报告(2017)》显示，2016年中国小龙虾总产量为89.91万吨(含捕捞产量)，已成为世界最大的小龙虾生产国。据测算，2016年小龙虾养殖、加工业和服务业产值总计1466.10亿元，全产业链从业人员近500万人。截至2016年二季度，全国小龙虾专营店总量达17670家，是肯德基中国门店数量的3倍。

为这样一个火爆的产业量身定制人才，为农业、餐饮业供给侧结构性改革提供支持，让毕业生实现直接上岗、无缝对接，小龙虾专业称得上大有前途。而且，该学院还配有专业的小龙虾养殖基地，教师队伍由参加国家级或省级烹饪大赛的获奖者组成，学生可以学习到虾稻共作养殖技术与小龙虾池塘养殖技术。这就不难理解，为什么学校3月8日公开招收首批学员后，参加报名的有162人，通过自主招生入学考试，实际合格录取人数为86人，且多是30多岁有工作经验者。

一直以来，高校专业与市场脱节饱受争议。教育部、国家发改委、财政部印发的《关于引导部分地方普通本科高校向应用型转变的指导意见》特意强

调，要将地方高校的办学思路引向服务地方经济社会发展和培养应用型技术技能型人才方面。因此，近几年各高校都在动态调整专业。

学校调整专业的依据主要是教育部制定的专业目录。目前我国本科共设506个专业，中职共设321个专业，高职共设761个专业，基本覆盖了适合于毕业生就业的所有职业类别。在新经济业态层出不穷且日新月异的今天，专业目录的更新换代难以跟上市场脚步。嗅觉敏锐的学校和学生能捕捉到市场需求，及时适应，其实是件好事。特别是职业院校的专业设置不一定非要高大上，实用就好。潜江有小龙虾专业，重庆有火锅学院等，一点也不奇怪。对于职业院校来说，只要是市场有需求、学生有需求、企业有需求的专业，都可以尝试。

当然，这种尝试不能拍脑门仓促上马。2016年，教育部专门发文扩大了高职院校专业设置和调整的自主权，并加以明确了设置专业必须满足相关条件。也就是说，只要经过论证，并且经过相应的程序，设置相关专业是学校的权利。至于专业前景如何，市场会给出答案，一向灵活的职业院校也会有自己的判断和跟进调整。



## 公益“触网” 规矩同行

陈 静

近日，一个名为“小朋友画廊”的公益活动刷屏了朋友圈，用户可以通过捐款，“买下”这些由自闭症、脑瘫等特殊人群的画作，作为手机屏保。但这个火爆的公益活动随后也遭遇了画作为代笔、捐款用途不明等诸多质疑。

互联网为公益带来的变化前所未有的。一方面，社交网络的普及让公益项目可以借由社交链传播和扩散。新渠道的出现，大大增加了普通人接触种种公益项目的机会。便捷的支付渠道，让小额募捐成为可能。此次“小朋友画廊”得到了如此关注，正是得益于上述朋友圈传播和最低1元的捐款额度。

另一方面，互联网公益的小额多频次，也带来了捐助项目的多元化，在过去人们耳熟能详的大病、失学、扶老等救助项目之外，也包括环保、文化、艺术等新型公益领域，让公众有了更多捐助选择，能吸引不同偏好的群体参与。同时，移动互联网等新技术还为公众参与公益提供了全新方式，为盲童读书，为好友的蚂蚁森林“浇水”，这些项目并不需要用户付出真金白银，只需要他们的时间和注意力。

不过，公众通过互联网触达公益，公益项目也必然要有互联网思维，其中最重要的，就是能够“取信”于公众，满足他们的用户体验。

从机制上来说，移动互联网的“随时随地”触达，要求互联网公益能够建立起双向互动与及时反馈的机制。在信息披露方面，互联网公益应当设立固定的周期，不断将包括筹资进度、实施情况通过推送消息、私信、邮件等方式告知捐助者，同时还要及时解答用户对包括项目设计、预算数额等的疑问，以此作为对捐助者的尊重。否则，捐助者的质疑声，同样有可能通过社交网络被“放大”。尽管有些质疑未必“靠谱”，但作为募捐的发起方和组织者，依然要不断发声解释。

新技术也有望成为互联网公益的增信手段，其中最被看好的是区块链技术。由于区块链代表着绝对可信的交易信息流，因此利用这项技术，每一笔款项的生命周期都可以记录在区块链上，捐款进入公益项目账户后依然可以被募捐人持续追溯，了解捐款的最终去向。此外，区块链还可以帮助公益机构简化核算和审计体系，即时完成清算。

此外，互联网公益还要充分考虑监管的种种要求，面对合法合规的考验。在互联网公益下，如何更好地呵护公众的热情与善意，需要监管部门和互联网公益平台从技术、机制等方面给出新答案。



易会满  
中国工商银行董事长

### 对各类金融风险分策施治

当前，各类跨境、跨界、跨市场的金融活动层出不穷，在推动金融创新和金融市场发展的同时，也滋生了一些金融乱象和风险隐患，增加了金融体系的脆弱性。同时，金融数据的部门性特征较为明显、数据覆盖面不全和口径不一致等问题也日益凸显，一定程度上影响了政策研判、宏观调控和金融监管的效果。因此，建立一张金融业的超级资产负债表既是当务之急，也是大势所趋。这样做，可以从根源切入，在基础问题上作出顶层设计，以使人们对各类金融风险做到心中有数、手中有方、对症下药。

李俊慧  
中国政法大学教授

### 共享汽车可探索“免押金”

在缴纳押金上，共享汽车在用车前需缴纳几百元至上千元不等的押金，退还时间长，会显著增加用户资金风险。日前出台的《关于促进小型微型客车租赁健康发展的指导意见》，明确鼓励分时租赁新业态发展，鼓励分时租赁经营者采用信用模式代替押金管理。从共享单车目前的发展经验来看，鼓励“免押金”以及类似基于支付宝、微信的“免押金”用车方式已经相继出现，这表明“不收取押金”也能实现对用户的合理约束，值得共享汽车借鉴。

王一凡  
湖北武汉市教科院德育研究室主任

### 戒除网游沉迷需多方合力

现在许多家长还没充分认识到网游对孩子的危害，有的从小就 iPad 当作孩子的“电子保姆”，还有的家长带着孩子一起玩。戒除沉迷网游最关键的是家庭教育，家长应该多培养孩子现实中的兴趣爱好，加强与孩子的沟通交流，对孩子使用电子产品加以管控和限制。同时，游戏运营企业则应提高企业的责任意识，真正落实实名认证。社会公众以及网络平台对涉及色情暴力的游戏及时举报。同时，网络平台还应大力推荐、宣传积极向上并有益于未成年人健康成长的游戏。

欢迎读者就热点经济话题发表评论、漫画，来稿请发至：mzjjgc@163.com。

本版编辑 马洪超 祝 伟