

集体土地建租赁住房试点3年——

多方参与探索多元化住房保障新途径

2017年8月,国土部、住建部联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,时隔3年,各地试点举措渐次落地,在破除集体入市障碍、完善制度建设、畅通多方参与渠道等方面进行探索,不断在实践中为丰富租赁住房供给、提升居民居住质量积累经验。

当前,多项集体用地建设租赁住房项目在各地开展。据公开资料显示,2017年至今,利用集体建设用地建设租赁住房试点城市已从13个扩容至18个。

3年来,试点工作取得哪些积极进展?形成哪些可推广、可复制的区域经验?多位专家在接受记者采访时表示,探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房,对于推动建立城乡统一土地市场,增加租赁住房供给,盘活农村闲置集体土地等方面发挥积极作用。随着租赁住房多元化体系建设,集体土地租赁住房将更多的发挥保障性功能。

破除障碍 制度建设不断完善
租赁住房是我国建设住房保障体系的重要组成部分。其中,集体土地入市不仅可以有效补充租赁住房供给,也是保障居民居住需求,激发城市活力的重要举措。

三年来,从中央到地方,从制度建设到落地试点,各项探索集体土地“入市”的举措不断出台,为畅通集体经营性建设用地入市提供制度保障。

2019年8月,第十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过了新修订的《土地管理法》,于2020年1月1日实施。与此前相比,新《土地管理法》删去了“从事非农业建设必须使用国有土地或者征为国有原集体土地”的规定,明确了工业、商业等集体经营性建设用地土地所有权人可通过出让、出租等方式交由单位或个人使用,破解农村集体经营性建设用地“入市”的法律障碍。

同年4月,国家发改委出台《关于构建更加完善的

要素市场化配置体制机制的意见》,在“建立健全城乡统一的建设用地市场”方面提出多项要求,为集体土地改革在实际落地层面给予更为清晰的路径和指导。包括,“出台农村集体经营性建设用地入市指导意见”,“扩大国有土地有偿使用范围”,“建立农地入市的增值收益分配制度”等。

不仅如此,各试点城市集体建设用地建设租赁住房试点方案相继获批并渐次落地。目前,北京、上海、广州等地的集体租赁住房项目均已开工,取得不同程度进展。

数据显示,2017年以来,全国18个集体土地租赁住房试点城市推出了超过150个试点项目地块。其中,北京市已有39个集体土地租赁住房项目开工,可提供房源5.3万余套,有两个项目已投入运营。10月底,合肥首个利用集体建设用地建设租赁住房滨滨公寓项目开业运营,项目总建筑面积5.3万平方米,建成租赁住房514套。此外,上海、广州等地的集体用地建设租赁住房试点项目相继开工建设,未来预计将有更多的试点项目进入运营阶段。

多方参与 探索试点建设新路径
3年来,包括北京、上海、广州在内的18个试点城市先行先试。其中,北京作为最早的试点城市,不仅实现了首批试点项目的成功入市,也为全国其他城市提供更多参考经验。

早在2011年9月,北京在国土资源部批准下率先开展集体土地建设租赁住房试点工作。在此轮试点中,北京政策先行,围绕集体土地租赁住房试点项目先后出台多项管理政策,并积极探索市场化运营机制,通过一次性补贴等配套措施,鼓励多方主体参与建设。在项目进度、效果及运营机制等方面均取得突破。

今年7月,全国首个集体土地租赁住房项目北京成寿寺社区正式投入运营。项目合作企业万科集团北方区域副

总经理曾巍表示,作为北京市第一批集体土地建设租赁住房的试点工程,该项目在政府支持和政策推动下得以顺利进行,拓宽了企业参与保障房建设渠道,在探索集体用地市场化运营方面进行有益尝试。

据介绍,在该项目中,成寿寺村集体以项目经营权出租方式与民营企业进行合作,将项目建成后45年的经营管理权及收益权进行转让,由企业负责前期建设投入及后期运营。在收益分配上,双方对每年收益支付的最低限额进行约定。若盈利超出预期,村集体还将额外获得一定比例的超额收益。即保护了村民的基本利益,又让村民有机会共享市场增量红利。

持续探索 专家:推动项目建设标准化

经过三年发展,集体土地租赁住房试点在规范管理机制、完善运行机制、迭代产品设计等方面实现突破性进展。但从整体看,行业发展仍处于探索发展初期阶段,制度建设、商业模式等仍待在各方检验中不断完善。

曾巍向记者谈到,出租率是影响集体经营性物业运营稳定的重要指标,供地距核心城区的距离,周边配套完善程度等都会对出租率造成一定影响,是未来扩大长租社区建设和运营时需要考虑的重要因素。

专家指出,目前市场力量参与集体用地租赁住房建设已初步探索出可行的实施路径。但仍存在项目标准化程度相对较低,大规模推广受制于集体用地的流转情况等困难。

黄卉表示,虽然在政策鼓励下,大量房地产开发企业获取了集体土地及自持性地块用以发展政策性租赁住房项目,但项目未来仍面临着投入高收益低、大型租赁住房运营经验不足等实际问题。由于集体土地无产权,企业受制于单一的抵押担保方式,也对企业获取债权融资带来一定难度。

(源自人民网)

老家的宅基地,可以继承使用了

进城落户,农村老家的宅基地咋办?不少人曾被这个问题困扰。近日,针对农村宅基地使用权登记问题,自然资源部经商住房和城乡建设部、民政部、国家保密局、最高人民法院、农业农村部、国家税务总局共同研究并给出答复:农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记。短短的31个字,引起广泛关注。

解除进城落户后顾之忧

近年来,中国城镇化发展迅速,大量农村人口持续向城镇转移。在此过程中,老家的住宅和宅基地归属问题成为不少人关注的一大焦点。

在深圳上班的梁亮说,他老家在浙江宁波的农村,“我们那里发展得很好,村里的交通和配套设施都不错,有套房子在那,让我的生活和事业多了一个可选的去处。”梁亮说,虽然他目前还没打算回去,但以后回去的可能性很大。

中国社会科学院农村发展研究所所长魏后凯表示,宅基地是农民的基本居住保障,此次自然资源部等7部门的答复非常及时、重要,进一步明晰了宅基地的产权特质,解决了长期存在于现实中的宅基地继承问题,为有意进城落户的农民解除了宅基地使用权可能被收回的后顾之忧,让落户城镇的农民及其子女既进了城也回得了农村老家,保护了农民合法权益。“此外,这也有助于解决目前部分农村宅基地闲置的问题。”

数据显示,改革开放以来,在中国农村人口数量减少超2.3亿的情况下,宅基地面积却不降反增,农村宅基地闲置浪费现象十分严重。另据不完全统计,因农民工进城务工等原因造成的农村宅基地及住宅闲置已超16亿平方米。

继承使用条件要看清

老家的宅基地使用权,需要满足哪些条件才能继承?

此次7部门在答复中明确,根据《继承法》规定,被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承,按照房地一体原则,继承人继承取得房屋所有权和宅基地使用权,农村宅基地不能被单独继承。

谈及上述规定,北京市盛廷律师事务所律师王龙解释称,宅基地使用权是指公民个人在集体所有的宅基地上享有的建造房屋以使用居住的一种物权。“城镇户籍子女可继承农村宅基地使用权,实际上是指城镇户籍子女因继承农村房屋从而获得宅基地使用权。也就是说,宅基地上要有房屋,如果是空宅基地,则不能继承。”

如何继承?7部门的答复中指出,《不动产登记暂行条例(试行)》明确规定,非本农村集体经济组织成员(含城镇居民),因继承房屋占用宅基地的,可按相关规定办理确权登记,在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农村集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

具体来看,地方政府给出了更为详细的规定。以湖北省赤壁市为例,日前该市自然资源和规划局明确,不仅“城镇户籍的子女”可以继承农村宅基地使用权,其他继承人(比方说“出嫁女”;被继承人子女之外的其他继承人)同样可以继承。依法继承的宅基地使用权及房屋所有权发生转移的,应提交不动产权属证书或其他权属来源材料,依法继承材料、继承人身份证明材料及相关测绘材料等,到当地不动产登记中心申请登记手续。

盘活乡村闲置住宅

近年来,农村宅基地受到越来越多关注,看到农民的宅基地使用权可由城镇户籍的子女继承的消息,一些城镇居民随即提出了是否可以到农村买地建房的问题。

对此,有关方面指出,农村宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地,城镇户籍的子女只能继承其使用权,并不能交易。事实上,针对一些地方存在的违法违规买卖宅基地,侵占耕地建设住宅等问题,此前相关部门的文件已明确指出,严禁城镇居民到农村购买宅基地,严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆;严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

不能买地建房而又想回乡怎么办?租赁、合作等方式成为选择。中央农村工作领导小组办公室、农业农村部发文指出,鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅,通过自主经营、合作经营、委托经营等方式,依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的,租赁合同的期限不得超过二十年,合同到期后双方可以另行约定。

围绕农村宅基地,一系列加强管理的措施正加快推出。如针对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题,中央农村工作领导小组办公室、农业农村部强调,严格落实“一户一宅”规定,农村村民一户只能拥有一处宅基地,面积不得超过本省、自治区、直辖市规定的标准。

(源自人民网)

人脸识别竟然成了售楼处标配

无感刷脸没商量 技术滥用埋风险

近日,一条“济南男子戴头盔看房”的小视频在网上热传。视频中,该男子戴着头盔走进售楼处看房,以防人脸识别系统的抓拍。

视频的流传令人好奇,人脸识别技术竟已无孔不入?记者走访发现,人脸识别系统在北京各售楼处同样已成标配,甚至绝大多数是在看房人不知情的情况下,以无感方式收集其面部信息。

■体验:进售楼处就被抓拍

昨天下午,记者以看房人的身份先后走进了金融街武夷、融御和太湖金茂悦两个楼盘的售楼处。在门口出示了北京健康宝、简单登记信息后,售楼员就把记者领到沙盘前开始介绍,短短一二百米的行程中,记者注意到,前台、沙盘、展示板等几个看房人必定会停留的地方,角落处都安装着一个摄像头,如果不留心观察,一定不会注意到。

这些摄像头会记录人脸信息么?当记者以好奇为由向售楼员提出疑问时,对方犹豫几秒后还是点头承认了。“您走进售楼处内,面部信息就会被采集进系统。当然,我们绝不会随便泄露您的信息,这么做只是开发商统计的需要。”

按照售楼员的说法,由于链家、我爱我家等渠道给楼盘带客成交是要支付佣金的,从成本角度,开发商更喜欢主动到场的看房人,为了方便甄别谁是谁的客户,便想出这套办法,“几乎所有售楼处都这么做,毕竟安装一套人脸识别系统的成本可能不足2万元。”

■探因:区分客户少给优惠

“北京如今九成以上的售楼处都安装有人脸识别系统,目的是用于区别客户。”一位房地产业内人士向记者透露,现在进入售楼处的客户,有的是看到企业宣传自行前往,即自然到访客户;有的是由链家等中介带上门的,即渠道客户。精准的人脸识别系统能帮助企业锁定身份,避免本场销售人员和中介人员互相扯皮。

“我就是签约时才发现自己已经被人脸识别了。”不久前刚在南四环某楼盘购买了一套商品房的王先生告诉记者,直到交定金前,销售人员才表明,虽然他是在经纪人陪同下签的约,但由于人脸识别系统记录到他曾主动到访过一次,因此不能享受2%的优惠,“两个价格相差近20万元。”

■专家:私自采集涉嫌侵权

“数字密码可以更换,指纹密码至少有10个,可人脸只有一张,不可更换。”有网友忧心忡忡地留言。

售楼处配人脸识别系统背后,人们更关注的还是被动接受人脸信息录入引发的隐私泄露风险。毕竟,技术应用与技术滥用之间,可能仅一墙之隔。

就在11月20日,杭州市富阳区人民法院刚公布一则判决,杭州野生动物世界因单方面修改合同,要求市民郭兵改指纹为面部识别,存在违约,赔偿郭兵合同利益损失及交通费共计1038元,这也被称为“中国人脸识别第一案”。不过,这一案例并未裁定杭州野生动物世界人脸识别“越界”。

记者了解到,经过今年新冠疫情的考验,国内人脸识别系统的技术手段已大幅提升,即便是在火车站、地铁等大客流情况下,也能精准识别人脸,“不戴口罩识别”成为不少设备供应商标榜的亮点。但这也意味着今后消费者在售楼处等商业场所,被无感“窃取”人脸信息的概率越来越高。

“现在的人脸识别、瞳孔识别、指纹识别等新技术在公共安全、金融贸易等领域有广阔的应用前景,但也给个人信息泄露埋下了巨大的安全隐患。一旦这些极私密的个人身份信息被不法分子滥用,将危及公民的人身安全、财产安全。”北京威诺律师事务所律师主任杨兆全告诉记者,网络安全法第41条明确规定,网络运营者收集、使用个人信息,应当遵循合法、正当、必要的原则,人脸信息作为个人生物信息,具有唯一性和高度敏感性。售楼处私自采集人脸信息的做法,属于商家为私利所实施的行为,显然构成了对公民人格权的侵犯。(源自新华网)

房地产经纪行业对高学历人才需求快速上升

“北大毕业生当房产中介业绩佳。”“985、211海归本硕博来卖二手房。”如今,这类新闻在房产经纪行业层出不穷,未来或成常态。日前,链家宣布已在全国29个城市启动了名为“宇航行动”的高学历人才培养项目。

据介绍,该项目面向3.8万名链家统招本科学历的经纪人,以竞赛形式从中选拔出2000名优秀人才,为其提供快速晋升的通道以及其他不同形式的激励。2019年11月-2021年7月之间入职且符合条件的统招本科学历的经纪人均可参加竞赛。

“宇航行动”让链家内部的高学历经纪人,可以通过多维度的竞优得到快速成长,最终胜出的2000位领航员,将会成为我们的储备干部。”链家COO王拥群介绍。

智联招聘近期发布的一份报告显示,2017-2020年,房地产经纪行业本科及以上学历人才需求占比由26.7%上涨到40.2%,房地产经纪行业整体人才质量提升需求迫切。

“过去这个行业没有门槛,如今我们开始有意愿统招本科生。”王拥群说,2020年,链家的统招本



科学历经纪人占比已从年初的25.4%提升至44.4%。

高学历房产经纪人的待遇如何?王拥群介绍,2020年,17个链家城市公司对新人保障薪资进行了结构性上调,增幅在10%-55%,最高保障薪资已经达到了8000元/月。大多数城市公司增设、增加或延长了转正后(半年至一年期)的结构性保障薪资,达3000-8000元。同时底薪的保障期也进行了延长,最长的也到了12个月。(源自中国新闻网)

射阳农商银行 SHUYANG RURAL COMMERCIAL BANK
金鹤·惠农快贷
本行与江苏省农业信贷担保有限责任公司(下称“省农担公司”)合作,遵循“风险共担”原则,由省农担公司提供担保的贷款,遵循“风险共担”原则,服务对象限定为“农林牧渔”及与农业生产直接相关的一二三产业融合发展项目,重点支持家庭农场、种养大户、农民合作社、农业社会化服务组织、小微企业等适度规模经营主体。
利率低,风险小
一次授信,循环使用
额度最高达200万元
操作简便审批快

办理条件
1.符合本行个人信贷管理相关规定;
2.能提供省农担公司要求的反担保措施;
3.本行规定的其他条件。
主要特色
1.贷款额度200万元(含)以内;
2.授信期限和用信期限最长不超过三年(含)。
客服热线 69966666 www.sycrb.net

射阳农商银行 SHUYANG RURAL COMMERCIAL BANK
金鹤·微易贷
利率低,风险小 一次授信,循环使用
额度最高达30万元 操作简便审批快
满足制造业小微企业生产经营资金需求由制造业小微企业(实际控制人)为借款主体,提供配偶或子女担保。
办理条件
1.从事生产经营24个月(含)以上并在辖内登记注册的小微企业企业法人或实际控制人;
2.有固定的经营场所;
3.未使用银行经营贷款,已使用银行经营贷款的,合作银行(不含本行)不超过2家;
4.符合本行个人信贷业务的其他规定。
主要特色
1.采用配偶或子女担保方式担保;
2.该产品贷款金额最高30万元(含);
3.一次授信,三年循环使用。
客服热线 69966666 www.sycrb.net

