

土地管理迎巨变！ 地价怎么走？房价降不降？哪些人受益？

楼市马上就要进入“金九银十”。与房地产市场密切相关的土地管理制度迎来重大变革——修改土地管理法、城市房地产管理法的决定8月26日获得全国人大常委会表决通过。其中，最为重磅的消息，要数集体经营性建设用地入市。

大量农村集体经营性建设用地一旦入市，土地价格会不会降，房价会不会跟着降？哪些人群又会受益？

土地市场如何走？ 不会对土地市场造成冲击

此前有规定，集体经营性建设用地不能入市，如果要入市交易，必须通过变更为国有土地之后才行。而刚刚通过的《土地管理法》修正案，破除了农村集体建设用地进入市场的法律障碍，成为此次最大亮点。

“删除了原来《土地管理法》第43条，即任何单位或个人需要使用土地的，必须使用国有土地的规定。”

自然资源部法规司司长魏莉华表示，这是一个重大制度创新，取消了多年来集体建设用地不能直接进入市场流转的二元体制，为城乡一体化发展扫除了制度性的障碍。

“解禁”的集体经营性建设用地有多少呢？自然资源部《2017年中国土地矿产海洋资源统计公报》显示，截至2016年末，全国农村集体经营性建设用地存量规模

大约在5000万亩以上。《2016中国国土资源公报》显示，截至2015年末，全国共有建设用地3859.33万公顷（即57889.95万亩）。

粗略计算，农村集体经营性建设用地存量规模仅占全国建设用地总量的9%。从总量来看，集体经营性建设用地入市对土地市场影响有限。

房价会降吗？ 房价影响小，房租可能降

集体经营性建设用地一旦入市，会不会对房地产市场造成冲击，比如，出现大量小产权房？

这点，你想多了。

“集体经营性建设用地入市，必须要符合规划，必须是工业或者商业等经营性用途；在每年的土地利用年度计划中要有安排。另外，即使获得了集体经营性建设用地的使用权之后的土地权利人也要

按原来规划的用途来使用土地。”全国人大常委会法制工作委员会经济法室副主任杨合庆指出，这次改革不会对土地市场造成冲击。

也就是说，这块地必须是工业或者商业等经营性用途，不能用来盖商品住宅。同时，要符合规划、依法登记，这就从根本上限制了可能出现的无序供应。

不过，在一些土地供应紧张的

大城市，长租公寓、租赁住房可能会成为集体经营性建设用地规划用途的重要选项。这方面，我国已在很多城市试点。2017年，我国在13个城市首批开展集体建设用地建设租赁住房试点。今年1月份，试点范围又拓展至福州、南昌、青岛、海口、贵阳5个城市。

因此，对租房族来说，房租可能会下降。这是个好消息。

修法谁最受益？ 农民利益只做加法不做减法

土地是农民的命根子。本次修法，在征地补偿、宅基地等直接关系到农民利益的问题上，只做加法不做减法。

1、在征地环节，首次对土地征收的公共利益进行明确界定。“公共利益”不再是一个大筐，而是采用列举的方式，对于为哪些公共利益可以动用国家征收权有了明确界定，有利于保护农民利益。

2、在征地补偿方面，新修《土地管理法》改变了以年产值倍数法来确定土地补偿费和安置补助费的做法，按区片综合地价进行补偿。在原来的土地补偿费、安置补助费、地上附着物3项补偿的基础上，又增加了农村村民住宅补偿和社会保障费，这样就从法律上为被征地农民构建了一个更加完善的保障体系。

3、集体经营性建设用地入市，

能够发挥工业或者商业等经营性用途，从而为农民增加财产性收入。

4、宅基地方面，新修《土地管理法》在原来一户一宅的基础上增加了户有所居的规定，允许已经进城落户的农村村民自愿有偿退出，地方政府不能强迫其退出宅基地。这意味着，农房抵押、有偿退出、流转等制度设计，将进一步增加农民财产性收入。

（经济日报）



读者：189****4131

你好，我想在中桥商圈购买两房的二手房，要装修好的，且保养良好，可以拎包入住，价格60万左右，请帮忙推荐。

推荐房源：中联新村 2室1厅1卫 面积54.45平米 楼层5/6 售价62.8万

推荐理由：中联新村位于中南路与兴锡巷交会处，周围有中桥一村、新联新村、中南新村、中桥三村、农机新村、新苏新村、芦庄小区、阳光城市花园等众多成熟小区。人气旺盛，具备较大的地段优势和浓厚的居住氛围。临近太湖半岛国际广场、茂业百货（清扬店）、阳光购物广场等商业配套，毗邻沃尔玛、家乐福、芦庄市场、中联菜场、明慈心血管医院、无锡市中医院、建设银行、江苏银行等日常配套，生活便利，交通便捷，附近公交线路众多，四通八达。

该房两室一厅，两房朝南，主卧带阳台，厨房带北窗，全明户型，采光好，无遮挡，全新精装，保养好，位于小区中间位置，静谧无扰。

读者：153****8361

你好，我是外来的无锡新市民，想购买紧凑型的三房，价格不超过90万元，地段不限，请帮忙推荐，谢谢。

推荐房源：芦庄六区 3室1厅1卫 面积71.13平米 楼层4/6 售价88万

推荐理由：芦庄六区位于中南路与贡湖大道之间，临近万象城购物中心（金石路）等商业配套，毗邻华润万家、世纪联华、万客隆生活超市、朝阳瑞星农贸市场、江苏银行、中国银行等日常配套，生活便利。交通便捷，附近公交线路有11路、23路、33路、86路等，地铁1号线站点也不算远。

该房三室一厅一卫，两房朝南，主卧带阳台，儿童房和厨卫朝北，餐厅带西窗，全明户型，黄金楼层，采光好，无遮挡，全新精装，保养好。

（方案建议：中山房产）

租赁市场进入传统淡季 20城租金单周普遍下调

数据研究中心近日发布2019年第34周20城租金均价报告。第34周，全国大中城市租金均价43.9元/平方米/月，环比跌0.22%，环比收窄0.08个百分点。租赁市场目前已进入传统淡季，租金均价下滑，大部分城市租金下调。分户型看，二居室跌幅低于一居和三居。

报告分析称，随着毕业季来临，住宅租赁市场从6月份开始逐渐步入年中需求旺季，7月，监测的重点城市

租金高位回落。进入8月，租金价格持续下跌，第34周，价格继续下跌，但涨幅有所收窄，整体来看，毕业季行情退去之后，租赁市场进入传统淡季，租金震荡下行。

各户型月租金普遍下跌，二居室租金相对坚挺。报告称，第34周，全国大中城市各居室月租金普遍下跌。一居室月租金平均2431元/月，连续两周环比上周下跌，跌幅扩大0.7个百分点；二居室月租金3217元/月，

环比微跌0.16%，二居室在市场上相对受欢迎，租金跌幅明显低于一居室和三居室；三居室月租金4352元/月，环比下跌0.56%。

租金下降城市跌幅进一步扩大，平均跌幅为0.57%。报告称，2019年第34周，监测的全国大中城市中，以下跌城市为主，下跌城市的数量为13城，比第33周减少3城；上涨城市数量7城，比第33周增加5城。从变化幅度上看，第34周，下降城市的平均

跌幅为0.57%，与第33周相比，幅度下降0.17个百分点，上涨城市的平均涨幅为0.32%，与第33周相比，上涨幅度扩大0.25个百分点。

报告还显示，从城市上看，涨幅前三的城市依次为合肥、深圳、广州，环比涨幅依次为0.59%、0.57%、0.39%。跌幅前三的城市分别为三亚、成都、上海，跌幅依次为0.84%、0.79%、0.79%。

（中新经纬）