

土地审批“放权”三问： 土地松绑吗、红线还要吗、风险怎么防

土地要松绑吗，耕地红线还要吗，城市要重走“摊大饼”老路吗？刚刚公布的国务院《关于授权和委托用地审批权的决定》引起强烈关注。

自然资源部有关负责人及土地问题专家15日接受新华社记者专访表示，土地审批放权目标是“增效”而不是“增量”，不是建设用地“松绑”，城市土地供应不可能进入“宽松时代”，但改革考验着管理部门及地方政府政策监管水平、风险防范能力。

松绑了吗：“放权”非“放水”

“客观上讲这次放权力度确实较大。”中国人民大学国家发展与战略研究院执行院长、土地问题专家严金明教授说，但十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策没有改变，土地管理要求没有放松。

土地审批放权，将给省级政府更多自主权，因地制宜、因城施策以破解项目用地“落地难”“落地慢”难题。省级政府将有更大权力自主调整土地利用空间布局，提高审批效率、项目落地效率和土地利用效率，从而改善营商环境、服务产业发展，同时解决农村建设项目落地难、农村土地利用低效浪费等问题。

“然而增效并非增量。”严金

明说，决定没有对建设用地规模“松绑”。审批权下放，重在调整布局，提高效率，而非用地规模增加。“部分媒体解读颇多偏误，认为改革将‘增加各省及直辖市、省会城市等建设用地规模’‘三大城市群、成渝都市圈建设用地指标数量增加’‘土地供应将进入大宽松时代’等都是误解。”

红线还要吗：“三条线”碰不得

土地审批放权，体现了新的土地管理法要求，深化了“放管服”改革，赋予地方更大自主权。但最严格的耕地保护制度和坚决守住耕地保护红线的要求没有丝毫放松。委托试点省份必须按要求遵循严格保护耕地、节约集约用地原则，按法律政策规定及审查标准规范进行用地审查。

三条红线没有放松，用途管制要求不会放松。生态保护、永久基本农田和城镇开发边界三条控制线仍然是调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。在各级国土空间规划、土地供应计划、用途管制约束下，建设用地供应重点仍然是挖存量，控增量。

规划建设用地总量调控没

有放松。国家仍从从严从紧控制建设用地总量。如北京实行减量发展，严守建设用地规模底线，至2035年城乡建设用地规模实现减量发展。上海仍然践行“总量锁定、增量递减、存量优化、流量增效、质量提高”调控思路。地方上要做的是“盘活存量”，而非“盘算增量”。

又要“摊大饼”吗：土地风险如何防？

用地审批权改革首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆。这8个省份经济社会发展较快，人地矛盾较突出，改革有望缓解项目“落地难”问题，但对土地管理部门与试点省份都是一场“大考”。

自然资源部有关负责人表示，改革过程中深层次矛盾、问题和风险可能显露，比如在落实省级政府责任、统筹城乡建设用地、确保耕地占补平衡等要求方面，地方能不能“接得住、管得好”，要拭目以待。

要赶考的，还有土地管理部门。比如改革会不会造成城市周边耕地加快减少，占而不补、占优补劣？会不会被误读为“鼓励省级中心城市扩张”“鼓励土地财政”“鼓励房地产业发展”，使城市特别是省级中心城市重回“蔓延扩张”老路？

“任何政策的认知、扩散和实施都可能面临诸多风险。”严金明说，必须以严格规范和督察监管为基础，建立规则明晰的责任追究机制。要加紧制定完善负面清单、权力清单、责任清单，防止寻租行为发生；同时要进一步关注农民权利，切实防止减少农村建设用地、农民被迫“上楼”等现象。

（新华社）

中国多地楼市酝酿复苏 南方或快于北方

中国多地售楼处陆续重新开放，因为疫情影响“冰封”近两个月的房地产交易似乎开始酝酿复苏。

近日，北京、南京、深圳、常州等多地出现售楼处人流增加的情况，不少消费者戴口罩看房，有的售楼处还需要排队进入。苏州、南京、无锡、西安等地也有房产交易中心或不动产登记中心出现民众排队等待过户的情况。

山东一位房企区域负责人日前对中新社记者表示，其所负责的售楼处重新开放之后，到访量很大。2月底的客户到访量已经超过了去年最高峰，特别是别墅等高端产品很受市场关注。

“日光盘”的消息再现。据

媒体报道，日前深圳一豪宅项目开盘当日售罄。3月初该项目推出70套商务公寓也快速售罄，因为现场人数过多，该项目一度被要求紧急限流。

二手房市场也出现恢复迹象。贝壳研究院首席市场分析师许小乐透露，近两周受监测的18个城市链家二手成交量环比增速较快。和去年3月份的“小阳春”对比，18个城市的链家二手成交量已恢复至去年同期水平的30%以上，新增房源恢复至去年同期水平的60%左右，新增客源(主要来自线上)已经超过去年同期水平。

贝壳研究院17日发布的一份报告认为，房地产市场复苏的路径可能是从南到北，南方城市

恢复相对迅速。这份报告将各地房地产复苏指数进行排名，苏州、南京、杭州、深圳、厦门等南方城市居前五。

报告认为，从春节前来看，南方城市的政策边际放松频率更高，如南京、佛山、中山、成都等城市都对调控政策进行了小幅的放松调整，疫情暴发前，南方城市整体市场预期更好。以调价中涨价占比为例，2019年12月惠州、无锡、东莞等城市二手房业主调价中涨价占比指标在30%左右，较全国20%的平均水平高出了10个百分点。

此外，南方城市的经济活力和城市基本面总体高于北方，长期动力相对强劲。

（中国新闻网）



读者:138****6383

你好,我想购买欧风街附近紧凑型的小两房,要求是装修好的,采光要好,价格要便宜,最好不要超过50万,请帮忙推荐。

推荐房源:江南工具厂家舍 2室1厅1卫 面积47.34平米 楼层3/6 售价51.8万

推荐理由:江南工具厂家舍位于北塘片区904医院后面,临近欧风地下商业街、新鸿坤商业广场、茂业天地(亿百店)等商业配套,毗邻大润发、家乐福、沃尔玛、吴桥集贸市场、民丰农贸市场、904医院、无锡太湖中医院、中国银行、建设银行等日常配套,生活便利。附近公交线路众多,在建中的地铁三号线吴桥站、四号线青石路站在1公里范围圈内,建成后交通更加便捷。

该房两室一厅一卫带储物间,主卧朝南带阳台,次卧和卫生间朝北,开放式厨房,南北通透,全明户型,采光好,无遮挡,全新精装,保养好。

读者:139****1815

你好,我想在中桥周边购买两房的二手房,要装修好的,可以拎包入住,采光要好,户型方正,价格不要超过60万,请推荐,谢谢。

推荐房源:中南新村 2室1厅1卫 面积53.45平米 楼层5/6 售价61.5万

推荐理由:中南新村位于贡湖大道与中南路交会处,临近太湖半岛国际广场、阳光购物广场等商业配套,毗邻华润万家、中桥菜场、湖滨农贸市场、无锡市中医医院、无锡明慈心血管病医院、江苏银行、交通银行等日常配套,生活便利。附近公交线路有11路、33路、36路、56路、1路、9路、68路、51路等,交通便捷。

该房两室一厅一卫,主卧朝南带阳台,次卧朝北,厨卫带西窗,全明结构,南北通透,采光好,无遮挡,全新精装,保养好。

读者:189****4456

你好,我想在清扬路段购买紧凑型的老三的二手房,户型要好,采光要好,要南北通透的,价格80万元左右,请推荐一套,谢谢。

推荐房源:清扬新村 3室1厅1卫 面积66.35平米 楼层2/6 售价88.8万

推荐理由:清扬新村周边商业设施成熟,新老小区汇集,交通方便,生活便利。沃尔玛、天惠超市、家乐福、永辉等大型超市布局在小区周边,居民生活购物非常方便。小区交通非常便捷,地铁一号线清名桥站、人民医院站分布小区两侧,公交5路、23路、23路区间、36路、56路、57路、70路、72路、113路、116路、118路、118路区间、135路、358路、762路、762路大站、766路、快5线等多条公交线路途经,地铁北上崇安寺、南下太湖新城,公交车去往无锡各个区域都非常方便。

该房三室一厅一卫,两房朝南,主卧带阳台和大露台,一房和厨卫朝北,南北通透,全明户型,采光无遮挡,全新精装,保养好。

(方案建议:中山房产)