



# 农村集体经营性建设用地可入市,房价将受冲击? 官方答复:这个新政不影响房价

## 此外,宁波将重点发展民宿、旅游等乡村振兴项目

8月26日,第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改土地管理法的决定,新法将自2020年1月1日起实施。修改重点集中在土地征收、农村宅基地管理制度改革、集体经营性土地入市这三大方面。

其中,集体经营性建设用地入市的相关内容最受关注。一旦大量农村集体经营性建设用地入市,房价会不会跟着降?对此,记者采访了宁波市自然资源和规划局相关负责人。

□记者 钟婷婷 通讯员 朱宁溪

### 官方正式答复 “农地”入市不会影响房价

按原《土地管理法》规定,除乡镇企业破产兼并外,禁止农村集体经济组织以外的单位或者个人直接使用集体建设用地,只有将集体建设用地征收为国有土地后,该幅土地才可以出让给单位或者个人使用。

而在新版《土地管理法》中,删去了现行的《土地管理法》中从事非农业建设必须使用国有土地或者征为国有的集体土地的规定。

同时,新法规定,农村集体建设用地在符合规划、依法登记,并经三分之二以上集体经济组织成员同意的情况下,可以通过出让、出租等方式,交由农村集体经济组织以外的单位或个人直接使用。

这一重大制度创新,破除了多年来农村集体建设用地不能直接进入市场流转的法律障碍。

那么,集体经营性建设用地一旦入市,会不会影响房地产市场?房价会不会降呢?

事实上,此前全国人大常委会法制工作委员会经济法室副主任杨合庆在回答记者提问时就已经明确表示,“这次改革不会对土地市场造成冲击”。

他说:“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。”

也就是说,集体经营性建设用地即使入市,也不能用来盖商品住宅,对房价不会产生什么影响。

宁波市自然资源和规划局利用处相关负责人表示:“集体经营性建设用地入市,主要目的是为了促进乡村产业发展,不会对我们的土地市场造成冲击。另外,我市中心城区三江片的城中村改造已基本完成,土地已经全部征为国有。下一步,我市允许入市的集体经营性建设用地,将主要分布在城郊接合部,发展民宿、旅游等乡村振兴项目。”

### 宁波征地较规范 征地补偿力度有望增大

除了规定农村集体经营性土地可以直接入市流转,新版《土地管理法》在改革土地征收制度方面也有重大突破。

为防止随意侵占土地,新版《土地管理法》增加第45条,首次对土地征收的公共利益进行界定,因军事和外交需要用地、政府组织实施基础设施建设、公益事业、保障性安居工程、成片开发建设及法律规定可征收农民集体所有土地的其他情形等六种情形,确需征收的,可以依法实施征收。这一规定将有利于缩小征地范围,限制政府滥用征地权。

不过,新土地管理法列举的六种征地情形中,第五种“成片开发建设”引发的争论依然不少。

有本地房产界人士在接受记者采访时认为,成片开发多数是房地产开发行为;如果农地以成片开发的名义就可征用为国有,量大的话,有可能影响到楼市的土地供应。而且,鉴于农地和国有土地之间巨大的价差,以成片开发名义大量征地,有可能损害农民利益。

就此,宁波市征地拆迁中心相关负责人解释说,在宁波,成片开发主要是指城中村改造和城乡接合部部分脏、乱、差以及品质不高的改造地块。假如要成片开发,首先要在符合土地利用总体规划的情况下,要完成基础设施、村民拆迁安置和城乡配套建设后,才可以适当开发。

至于征地补偿标准,该负责人表示,宁波作为沿海城市,在国内城市中是走得比较前面、比较规范的;宁波的征地区片综合地价标准2-3年调整或重新公布一次,预计2020年会根据新法的相关规定开展一次调研和提高,“相信老百姓的幸福感、获得感会更高。”

### 2019宁波文化旅游节来了!

大型歌会、旅游展、品牌节事……

12项活动带你看不一样的“诗和远方”



发布会现场

8月29日下午,记者从“2019宁波文化旅游节”新闻发布会获悉,今年的文化旅游节将于未来两个月在宁波举行,由全市各文化旅游部门精心烹调的欢乐盛宴已经新鲜出炉,超级“大礼包”也已备好,共包括四大板块12项主干活动,让你“嗨翻天”!  
□记者 谢舒奕 通讯员 陆怡 文/摄

### 文旅融合“唱主角”

本届文化旅游节由宁波市人民政府和浙江省文化和旅游厅共同主办。与往届不同的是,今年“宁波旅游节”正式更名为“宁波文化旅游节”。

作为文旅融合后推出的首届文化旅游节庆,今年将为广大市民和游客呈现与以往不同的“诗与远方”。“相比往届,2019文化旅游节更突出文化与旅游融合这一主题,节庆活动更具创意,文化内容也更值得体验。”宁波市文化广电旅游局副局长邱金岳告诉记者。

据介绍,今年的宁波文化旅游节以“让旅游成为生活方式,让休闲融入幸福指数”为主题,从8月底持续至10月,共设计安排12项主干活动,分为“文旅体验、消费促进、产业升级、惠民利民”四大板块。其中,将首次融合旅游与综艺元素,以举办“我爱宁波”大型歌会的形式启动本届文化旅游节,“8月31日晚,人气歌手高天鹤、高杨、马佳、星元、张超将亲临现场,带领大家一起歌唱祖国、赞美宁波。”邱金岳副局长介绍道。

### 惠民活动再升级

宁波旅游节自2008年创办至今,旅游惠民活动逐年升级。其中,今年的宁波国际旅游展将于8月30日至9月1日在国际会展中心7号、8号馆举行,总规模达到1.8万平方米的场馆共设展位800余个,届时将有30个境外国家和地区的53家旅游机构,以及来自全国13个省(市)自治区的28个城市参加。预计入场观众将超过10万人次。同时结合文旅消费季,通过“宁波旅游集散公共服务平台”销售各类宁波文旅特色主题一日游、二日游及周边旅游线路产品。携程旅行网、蜗牛游世界等还将开展为期一周的线上文旅交易会。

一年一度的“市民旅游日”与“爱心旅游直通车”活动将如期举行。10月12日-13日举行的“市民旅游日”,将组织全市40余家A级旅游景区、博物馆、非遗点面向宁波市民推出门票五折或者免费优惠产品;星级饭店、民宿、工农业旅游示范点等将推出住宿、餐饮、运动等休闲旅游度假产品优惠措施,此外,各区县(市)还将策划、举办区域结对互游活动。9月至10月,爱心旅游直通车将结合“宁波旅游集散公共服务平台”,在传统旅游线路上加入宁波特色文化旅游线路,把爱心送到宁波每个需要关爱的角落,让更多的人感受宁波之美。

同时还将推出2019十大文旅品牌节事活动,积极打造“宁波人自己的节日”,联合各区县(市)和相关旅游企业,每周推出一项重点文化旅游节事活动,推广都市一日游线路产品,真正做到“周周有亮点,月月有高潮”,共同营造全城节庆的浓厚氛围。