



【言为心声】

在城镇化发展的问题上,千万不能一刀切,不能鼓励小城镇合并,人为地增加公共交通等基础设施投入,导致整个国家资源严重浪费。



【说法不武】

住宅用地使用权续期之所以成为社会关注的问题,根本原因在于相关法律尤其是物权法的缺失。



【让思绪飞】

生产与服务是为了让生活更美好,脱离了这个观念的经济增长仅仅是个数字而已。

城镇化要顾及城乡规划法

乔新生

国家发展和改革委员会有关负责人指出,中国虽然有接近14亿人口,但是,真正叫做城市的只有600多个,日本人口比中国少得多,但其城市数量却有上千个。当前中国一些小城镇规模已经很大,有几十万人口,但是,仍然叫小城镇,其管理存在小马拉大车的现象,不利于小城镇进一步发展。鉴于此,国家发展和改革委员会准备加快出台相关措施,推动具备条件的县和规模较大的城镇变成城市。这标志着中国的城镇化步伐将进一步加快,中国城市数量将会急剧增加。

在城镇化还是城市化的问题上,学术界曾经有过激烈争论。自从中央决定走城镇化道路以后,这场争论逐渐平息。但是,这并不意味着这场争论是无价值的。众所周知,城市数量多少并不是衡量一个国家现代化的标准。城镇化还是城市化在后工业化时代已经有了新的含义,只要是人口和资源聚居的社区,都应该被称之为城镇。换句话说,只要人口和其他生产力要素相对集中,具有自我发展、自我服务的能力,那么,这样的社区都应该被称之为现代化小城镇。过去讨论城市化还是城镇化的问题,是担心人口大规模地涌入城市,出现规模不经济的问题。只要能解决现代化大都市人力资源和其他资源高度集中所带来的问题,那么,提高现代大都市的人口容纳量不成问题。

人为把一些乡镇改为城市,从中国城镇化发展的角度来看,并没有多大的意义。假如把一些乡镇改为城市,

增加行政机构和行政工作人员岗位,那么,这样的改革非但不利于中国城镇化,反而有可能会给居民负担进一步加重。

中国城镇化改革的方向是,尽可能地减少行政层次,简政放权,解决行政机关人浮于事的问题。假如把那些自然形成的人口高度密集的小城镇改造成城市,那么,最终很可能会造成行政机构叠床架屋,财政供养人员迅速增加。所以,重新确立城市标准应当充分考虑中国行政体制改革的需要,不能把乡镇一级小城镇改造成城市,并且配备人大、政协、党委、政府等领导班子,让一些小城镇变成麻雀虽小五脏俱全的城市。

笔者的观点是,国家制定城镇化发展规划的时候,一定要兼顾城乡规划法,万万不可根据人口规模把一些自发形成的小城镇变成政府管辖的城市,因为那样做就意味着中国行政体制改革的失败,就意味着我国城乡规划变成废纸一张。

城乡规划法明确规定,制定和实施城乡规划,应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则,改善生态环境,促进资源、能源节约和综合利用,保护耕地等自然资源和历史文化遗产,保持地方特色、民族特色和传统风貌,防止污染和其他公害,并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。在城镇化发展过程中既要考虑到全局,同时也要考虑到局部,既要考虑政府的意志,但更要考虑居民的实际需求。

部分地区规划社区聚居区,未经

当地居民同意,把一些乡村建成小城镇,进而改造成城市。但是,由于缺乏产业支持,当地绝大多数居民外出务工,结果导致政府修建的基础设施闲置,大量财政资金被浪费。正如一些学者所指出的那样,在城镇化发展的过程中,应当加快户籍管理制度改革,鼓励居民用脚投票。假如一些居民愿意到现代化大都市生活就业,那么,政府应当敞开大门,让他们自由进出。假如居民愿意在当地创业,那么,政府应当为他们提供便利,按照市场经济规律逐渐形成资源高度集中的小城镇。假如政府揠苗助长,人为地规划城市,那么,最终必然会导致资源的错误配置,必然会导致政府公信力丧失。

城镇化应当建立在科学规划基础之上。绝对不能鼓励一些地方政府人为地将小城镇升格为城市,更不能为了增加城市的数量而鼓励居民在城市买房,说到底,城镇化过程也是一个通过发挥市场在资源配置中起决定性作用的过程。假如越来越多的居民走出大山,走出小城镇,进入现代化的大都市,那么,政府应当充分满足居民的要求,而不能采取各种补贴措施,强迫居民做出非理性的选择。小城镇发展必须以产业发展为基础,小城镇基础设施建设必须以居民的实际需要为依据,如果政府在荒郊野外规划城市,并且采取各种行政强制性手段,要求居民必须到小城市居住,那么,最终很可能就会导致资源被浪费,城市的生活质量下降,企业生产的产品缺乏竞争力。

包括东莞、中山在内的一些城市之所以没有设立行政区,根本原因就在于,这些城市都是在市场经济条件

下自发形成的。由于不设区的城市机构相对较少,办事效率相对较高,因此,城市能吸引更多投资者,城市发展速度相对较快。假如东莞市、中山市改变传统的行政区划,设置行政区或者将下属小城镇改造成城市,那么,虽然从表面上看,城市数量增加,可是,由于行政层次增加,行政机构增加,办事效率反而会下降。正因为如此,不要盲目追求城市的数量,不要把城镇改造城市作为政治目标或者行政改革的方向,而应该集中精力做减法,通过培育现代化的国际大都市,提高资源的配置效率,通过完善小城镇的基础设施条件,吸引更多居民到小城镇发展。

笔者曾经提出,应当根据市场配置资源的原则,鼓励更多投资者到偏远地区设置厂矿,不仅可以解决当地的就业问题,增加地方财政收入,而且可以充分发挥市场主体的积极性和创造性,在资源配置过程中寻找新的经济增长点。高等院校也应当主动在一些小城镇设立教学机构,这样做不仅可以带动当地文化服务产业的发展,而且可以为高等院校争取更大的生存和发展空间。

城镇化是中国既定的发展目标,在城镇化发展的过程中,不能揠苗助长,不能将一些小城镇改造成城市,配备更多的行政管理机构和行政管理人員。在小城镇发展的过程中,政府要积极引导,提供科学的规划,将一些大型国有企业和高等院校搬迁到小城镇,带动当地相关产业发展。无论是城市还是城镇,都是中国现代化的具体表现。只要能实现资源的科学配置,只要基础设施配套齐全,居民幸福指数

相对较高,那么,不管是小城镇还是国际化大都市都符合中国城镇化发展的总体要求。

中国在现代化发展过程中曾经走过弯路,城乡二元分割体制加快了中国城市化的步伐,但也导致中国农村居民生存条件恶化。城镇化应当避免重蹈覆辙,在充分尊重乡村居民普遍愿望的基础之上,为他们提供最基本的公共服务,帮助他们搭上现代化的快车。假如为了增加小城镇的人口,把那些居住在乡村的居民集中到小城镇,从而使小城镇变成城市,那么,有可能会间接剥夺他们的生产资料,让他们失去生存和发展的能力。说到底,城市的规模多大并不重要,重要的是城市居民生活是否便利,是否有利于提高资源的配置效率。

在城镇化发展的问题上千万不能一刀切,不能鼓励小城镇合并,人为地增加公共交通等基础设施投入,导致整个国家资源严重浪费。通俗地说,国家发展和改革委员会在编制城镇化发展方案的时候,必须以城镇规划为重要抓手,必须充分发挥市场的作用。必须在充分尊重居民选择权的基础之上,实现资源的高度集中。在城市发展过程中必须坚持以人为本,因为只有这样,中国城市发展才能符合居民的需要,城镇化才能真正成为现代化的重要抓手和表现。中国当前既不存在利用行政手段进行人口大迁徙的条件,同时也不允许脱离市场经济发展规律,在人口不太密集的地方建设现代化的城市。中国城镇化需要的不是城市的名称,而是资源的合理布局。

(作者系中南财经政法大学教授)

土地使用权续期的法律补丁亟待补上

刘武俊

近日,温州房屋20年土地使用权到期事件引发社会高度关注,而温州并非孤例。近日深圳市规划和国土资源委员会表示,1995年9月18日前与深圳市规划和国土局已签订《土地使用出让合同书》的土地,顺延至国家法定最高年期,不用补交地价。1995年9月18日后签订的土地使用权到期后,如何续期、是否需要交纳地价等问题,深圳市正在研究制定相关政策。

笔者认为,房产土地使用权到期该如何续期不只是一个政策问题,同时也是一个涉及物权法的法律问题,亟待从立法上补上这个法律补丁,给土地使用权“撞限”一个法律意义上的“说法”,否则无法缓解公众对于房产续期的焦虑。

有恒产者有恒心,无恒产者无恒心。所谓“恒产”就是法律意义上的不动产,也就是老百姓所说的房产,在我国,房屋是很多老百姓最大的财富。不少人拿出几乎毕生的家庭积蓄买房屋,房屋的增值不是因为房屋本身而是土地。房产土地使用权到期该如何续期,70年后应不应该再交一大笔出

让金,这些无疑是广大老百姓格外关注的民生问题。

房屋所有权和土地使用权是两个不同概念。房屋所有权即房产权,是受宪法和物权法保护的私有财产权,没有期限限制,而土地使用权是有期限的。目前规定的住宅用地最高使用年限是70年。国务院1990年发布的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中明确,土地使用权出让最高年限按用途确定,其中居住用地70年、工业用地50年、商业旅游娱乐用地40年、其他或综合用地50年。目前,绝大部分地区住宅小区用地使用年限都是70年。但一些地方因为各种原因,确实存在低于70年的情况。房屋土地实际使用年限低于相应土地最高年限标准的现象,温州并非个案。目前,深圳、青岛、重庆等地均出现类似土地使用年限不一的情况。

我国绝大部分住宅用地使用年限都是70年。之所以目前一些地方出现20年、30年、50年等不同使用年限,与各地的政策调整有关。温州市国土局称,上世纪90年代,在土地出让政策开始执行时,该市在不超过居住用地最高年限70年的前提下,按20年

到70年分档,由受让方自行选择给予办理出让手续。一些地方国土部门称,土地使用年限降低,可减少缴纳相应的土地出让金,在一定程度上可降低房价,让利给终端消费者。与先试先行地区历史遗留问题有关。深圳、青岛等地由于在国务院发布土地使用权最高年限之前,已在国有土地使用权出让上先试先行,出现了部分遗留问题。深圳市相关部门称,深圳作为国有土地使用权有偿使用制度的先试先行者,于1982年出台了《深圳经济特区土地管理暂行规定》。该规定首次规定通过行政划拨方式供应经营性用地,并且规定了相应用途的土地使用年限,如工业用地30年,商业用地20年,商品住宅用地50年等。深圳市最早一批通过行政划拨方式取得的经营性用地,20年使用权陆续到期,集中出现了国有土地使用权期满的问题。

目前,关于住宅用地使用年限续期的法律依据主要是物权法第一百四十九条规定,“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”。在物权法之前,城市房地产管理法曾规定,“经批准准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权

出让金”。按照新法优于旧法的原则,目前应该遵循物权法的相关规定。

尽管物权法明确提出自动续期,但是由于缺乏细则,如何“自动续期”存在不确定性,目前来说难以操作。土地使用期限规定20年和70年,其出让金是不一样的。政府出让20年土地使用权,续期如果不补交出让金,政府的利益会受损,而且对其他已经缴纳70年出让金的业主也是不公平的。有专家指出,约定20年以及没有达到最高限70年的,首先应当自动续期至70年,同时补交约定年限与70年土地使用权期间的出让金差价。对于70年土地使用权到期的房产又该如何续期?应有偿还是无偿?专家有两个办法可供选择:一是免费,让利给业主;二是费改税,不再收取出让金,而是由取得永久性住宅建设用地使用权的权利人向国家缴纳税金。

尽管全国多数住宅用地使用权为70年,近期还不会出现续期、“撞限”集中爆发问题,但相关法律规定不清晰,一有风吹草动,“住宅用地使用权续期”问题都可能会引起业主的焦虑。因此,建议立法部门高度关注“住宅用地使用权续期”问题,尽快修改完善物权

法等相关法律法规,彻底终结广大业主们的焦虑。实际上,住宅用地使用权续期已经成为民众生活的公共议题,立法机关有必要及时回应社会的这一立法关切,尽快启动修法程序,增强人民群众对国家物权制度的信心。政策调整只能暂时缓解“撞限房”问题,无法从法律上给出权威的解决方案。“住宅用地使用权续期”之所以成为社会关注的问题,根本原因在于相关法律尤其是物权法的缺失,这个法律缺陷显然不能靠打政策补丁而应打上法律补丁,不能只靠政府部门给说法,而应由最高立法机关给出权威的说法,修改物权法并出台关于土地出让续期的实施细则。

当然,物权法的修改需要一个过程,比较现实的是先由最高人民法院抓紧调研,出台一个针对性强的司法解释。然后尽快启动物权法的修法程序。期待有关立法部门和司法机关及时回应社会对房产土地使用权续期问题的法律关切,以修改完善法律和出台司法解释等形式,尽快补上土地使用权续期的法律补丁,用法律终结房产续期的公众焦虑。

(作者系《中国司法》杂志总编)

生活本身创造需求

宦叶飞

我家附近新开了一家宝宝托管中心,服务对象是那些因为爸爸妈妈临时有事而没人照看的宝宝们。这种托管中心我以前在一部法国电影里看过,一个单亲妈妈每天把孩子带去那里,然后含着眼泪跟宝宝说再回去工作,心酸的时候,也觉得国外的母婴服务做得比我们好。

大部分年轻家庭是把老人捆绑在身边帮自己带孩子,一是增加了老人的体力精力负担,二是妨碍了老年人自己的生活,而且极有可能造成家庭矛盾。

现在提倡爸爸妈妈一起带孩子,更多的职场女性也接受这个观点,愿意用三年的时间自己照顾宝宝,这种

牺牲肯定是值得的。而母婴服务也越来越为妈妈群体所需要。

年初看马伊琍的微博吐槽,不禁想起了自己带娃出门的各种狼狈,抱着婴儿车,车里坐着宝宝,上下地铁的楼梯。地铁有电梯吗?有,但是始终处于关闭状态,有的站会好些,你可以叫工作人员给你开,然后就站在电梯口等着,直到他们拿着一把类似钥匙的东西过来。

上下楼梯的时候,我得到过两次别人的帮助,而帮助我的人,一次是老人,一次是学生。在这样的环境里生活久了,会变得麻木茫然,以为世界就是这样子的,所以后来我甚至习惯了不用别人的帮助。

直到有一次,看到一个去日本旅游的妈妈在朋友圈里发的日本机场的

候机厅,我才知道,原来世界上有这么体贴妈妈们的公共服务。

候机厅里有儿童游乐设施,孩子在候机时候也可以玩得很开心,母婴室很宽敞,墙壁座椅各种设施都是粉粉的,靠墙设计了一圈尿布台,旁边的扶手可以自己调节,掰上去就是个婴儿床,宝宝可以舒舒服服地睡觉,整个母婴室看起来安静整洁。

我突然间明白了为什么外国人可以两口子带三四个孩子出门,而我们带一个孩子都那么狼狈不堪。因为我们得不到外部的支持,所以焦虑,而公共服务做得好的国家的父母显然就很少这样的尴尬,他们更气定神闲地出门。

所以,看到家附近这个托管中心出现的时候,我还是觉得社会在进

步,有次在一个商场卫生间旁看见一个独立的小屋,推门进去是个母婴室,对于这种贴心服务我内心还是无比接纳的。

我们的生活本身就会创造出巨大的需求来,自打一个人一出生,就开始了活的整个过程,吃穿住行,学习,恋爱,结婚,生育,产后护理,育儿……直至死亡,这些环节里创造出的需求惊人,比起那些高污染高能耗的财富创造法,因这些需求而生的服务显得多么自然又人性又源源不断,因这些服务而产生的人与人之间相互友善信任的社会关系也是一笔宝贵的社会精神财富,而这些有没有做到位?

除了源源不断生产出低质过剩的商品以外,我们现在更需要什么?

需要优质商品,需要贴心的服务,

需要活得好。

供给侧改革的核心应该是高质的商品和服务供给。年轻消费群体越来越倾向于高质消费,现在已经不是以低价换市场的时代,是以高质量换市场的时代。经济发展也在经历量变到质变的过程。

科技发展得都快能带人类去太空旅行了,千里之外的人都可以立马蹦到我们身边了,日复一日的劳动都可以被机器人代替了。

我们也需要一种观念上的改变,就是生产与服务是为了让生活更美好,让我们过得更舒服,让这个巨大的经济体实现真正的良性发展。脱离了这个观念的经济增长,仅仅是个数字而已。

(作者系北京自作撰稿人)