

“新土改”将出台 深圳城中村农民房或可出售？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/612/2021_2022__E2_80_9C_E6_96_B0_E5_9C_9F_E6_c57_612344.htm 如果中央在“新土改”

中允许农民承包经营的土地流转，对深圳这个已经消灭了农村的城市会有什么影响？在广东省早已允许农村集体土地使用权流转的今天，深圳应该如何适应新形势，对原农村集体的生产经营性建筑和原村民手中的私房加以调控和管理？记者昨日获悉，深圳正在酝酿一部旨在解决农村城市化历史遗留违法建筑的相关决定，有望在年内提交市人大审议。深圳：部分“农民房”有望流转“中央最近的提法是允许农民承包经营的土地上市流转，实际上指的是农业生产用地，但这种土地在深圳已经不存在了。和农民有关系的土地主要就是宅基地，以及原农村集体手中的非农建设用地。在过去多年的发展中，除了东部三个街道办以外，大部分地区的原村民宅基地和非农建设用地都已经全部建满，甚至大大超标。因此，这才是今后深圳应着力解决的问题。”一位土地专家介绍。一旦中央允许农村集体土地流转，在城市化方面先行一步的深圳的可流转对象将是大量的城中村私房以及生产经营性建筑。这两类“违法建筑”的处理问题已困扰深圳多年，先后经历了抢建严控确权再抢建再严控的多次反复，至今尚未妥善解决。据粗略统计，仅城中村私房总量现在至少有30万栋以上，总建筑面积3亿多平方米。正在酝酿的这部决定有望取得很多突破，将深圳历史上遗留的违法建筑全部纳入法治化管理的范畴。“但纳入法治化管理并不意味着允许它们全部可以上市流转，估计会采取分门别类的处理方法。

符合条件的允许其流转，规划、消防等条件不符合的自然不能允许流转，政府还可能对一部分进行临时监管。”相关部门一位工作人员说。专家：深圳可率先探索“允许宅基地上的‘农民房’上市流转无疑会增加深圳住房市场上的供应量，但如果允许其上市流转，会给深圳的旧城改造在效率方面带来难度，无论是谈判的难度还是拆迁的成本都会上升，这就面临着原村民利益与城市公共利益如何平衡的问题，需要政府在决策中加以妥善处理。”深圳市社科院城市运营中心主任高海燕认为，从同地同权的角度来说，建设在农民宅基地上的农民房应该可以和商品房一样实现市场流转，但在处理过程中还有大量的技术问题需要解决。“从中央提出将允许承包经营的土地可以流转，让人进一步看到了未来农民宅基地及其地上建筑也可以流转的方向。”中国人民大学土地政策与制度研究中心主任助理吴正红博士说，深圳过去便曾在土地制度改革方面勇于探索，在城中村私房和原农村集体经济组织手中的生产经营性建筑的处理上，仍可率先试点，大胆突破，为全国积累经验。1100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com