

《农村土地经营权流转管理办法》3月1日起施行——15亿亩承包地如何合理有序流转

A 不片面追求速度和规模

眼下，土地流转呈加快之势。截至目前，全国基本完成了农村承包地确权登记颁证，涉及2亿多农户，确权到农户约15亿亩承包地。在确权的基础上，各地健全土地流转市场，规范市场运行机制，引导流转双方签订书面流转合同。全国已有1239个县（市、区）、18731个乡镇建立农村土地经营权流转服务中心，全国家庭承包地流转面积超过5.55亿亩，超过确权承包地的三成。

确权登记为促进土地流转建立了基础。伴随土地确权完成，在浙江省湖州市南浔区南浔镇，农村土地承包关系日趋稳定，改善了耕地分布碎片化、空间布局无序化问题。南浔镇被列为全域土地综合整治试点，通过土地综合整治，进行土地流转，耕地得以连片。新型经营主体更有信心长期投资土地，农户也可以放心流出土地收取租金，激发了乡村发展动能。

在粮食生产第一大省黑龙江，全省土地流转面积超过1.3亿亩，占耕地面积的54%。黑龙江省农业农村厅有关负责人介绍，通过建立省、市、县、乡四级土地流转信息网络平台，推进土地流转信息化、网络化管理服务，促进农业适度规模经营。目前，黑龙江已建成省级农村产权交易中心，73个县区全部建立农村产权交易市场，累计交易额2.6亿元；依托土地确权数据，与金融机构合作，为农民提供低成本的信用贷款，已累计发放贷款近200亿元。

“土地流转和规模经营发展是客观趋势，也是渐进的历史过程，既要看到发展方向的必然性，又要看到推进过程的长期性，不能脱离农情，片面追求流转速度和超大规模，否则欲速则不达。”清华大学中国农村研究院副院长张红宇表示，土地经营权流转应当因地制宜、循序渐进，把握好流转、集中、规模经营的度，流转规模应当与城镇化进程和农村劳动力转移规模相适应，与农业社会化服务水平提高相适应。

多地政策“打补丁”

新华社北京2月8日电 2021年开年以来，北京、上海、广州、深圳、杭州、西安等多地房地产市场持续火热，“万人摇”、打新热、二手房跳价等现象频出。在此背景下，1月下旬，多地开启密集调控模式，从限购到限售、从信贷到冻资、从买房到租赁，全面精准打击。业内人士表示，打新带来的投资客套利、低利率经营贷流入楼市等是导致此轮楼市火热的几大因素，由此也带来楼市调控的升级。

部分城市楼市热度居高不下

2021年开年，多个热点城市延续了2020年下半年楼市的火热。2月5日，杭州紫璋台项目公示了于2月1日至2月3日摇号登记情况，紫璋台在登记期内共收到10795户有效资料，其中人才无房家庭682户，无房家庭10113户。这也是2021年杭州首个“万人摇”项目。

“300套房子，摇到961号，摇号买房真是太心累了。”“一万多个号，摇到2000多，还算靠前，可惜房源不够。顺便发现几个老同学都在摇号买房，顿时联合了‘买房者同盟’。”多个买房者在微博上写到。

中原地产研究中心的数据显示，2021年1月，北京楼市开门红，新建住宅网签4832套，同比上涨68%；二手房住宅网签17513套，同比上涨104%。贝壳研究院数据显示，1月，北京、上海、深圳、广州、大连、天津等18个城市，链家二手房实际成交环比增加23%，成交绝对水平处在2019年以来新高。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，2020年房价涨幅略超预期。对于2020年而言，信贷环境总体趋于宽松，一些炒房资金加快进入楼市，受疫情影响房地产“避风港”属性更为明显。总体来看，房价走势背离了基本面，后续需要严管。

资金严监管精准打击炒房

2月3日，杭州市住房保障和房产管理局下发通知，联合浙江银保监局等部门严打违规冻资行为。要求相

日前，《农村土地经营权流转管理办法》正式颁布，自3月1日起施行。这是事关广大农民切身利益和保障国家粮食安全的一件大事。《办法》明确了对工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的审查审核具体规定，强化了耕地保护和促进粮食生产的内容。

怎样防止流转土地“非粮化”？如何破解流转违约“跑路”问题？如何规范工商资本土地流转？就这些热点问题，记者采访了有关部门和专家。

B 防止弃耕毁约“跑路”

当前，我国处于工业化、城镇化快速发展时期，保护耕地的压力越来越大，保障国家粮食安全的任务越来越艰巨。记者了解到，受市场波动、自然灾害等因素影响，特别是近年来粮食等农产品生产比较效益下降，导致一些流转土地的经营主体因亏损而毁约甚至“跑路”。如何让流转土地优先用于粮食生产？流出土地的农户利益如何保障？

南京林业大学“中国村庄经济”师生课题组日前针对江苏省无锡市的一项调查发现，土地租金长期居高不下，已经成为套在种粮规模经营户头上的一道“紧箍咒”。这些经营主体平均每亩纯收益仅为34元，稍有不慎就会亏损。面对盈利空间急剧收窄的形

“工商企业进入农业领域，参与生产经营活动，是推进农业农村现代化的重要力量。然而，在生产经营环节，企业租地风险频发，土地资源闲置浪费等现象屡有发生，亟须建立和完善工商企业租地经营风险防范制度。”南京林业大学农村政策研究中心主任高强说。

新修改的《农村土地承包法》明确要求建立工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范制度。《办法》进一步明确地方人民政府要依法建立分级资格审查和项目审核制度。

“《办法》最大亮点是对建立健全工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的准入监管制度作了详细规定。”高强表示，各地应加快完善企业经营能力审查、信誉档案、社会责任以及信用担保等操作细则，并进一步健全奖惩机制。比如，企业严格遵守合同约定，预付农户土地租金，加大对土地整理、灌溉设施建设等投入，对提高土壤肥力、保护生态环境有贡献的，政府可给予一定税收优惠与信贷支持。反之，对于不遵守土地流转合同、非法占用土地、拖欠农户土地租

金金融机构规范管理，确保冻资账户必须为购房家庭成员名下账户。同时强调，如发现存在不规范冻资行为的，企业将取消其摇号资格。

有报道显示，目前市场上出现“代冻资”等现象。代冻资，就是验资过程中购房者资金并不足，转而利用他人资金进行冻结获取摇号资格。有的“代冻资”100万元，一天要收取1000元利息。根据杭州新房摇号规定，购房者报名时要求提交银行的冻资证明。以绿城滨江江河鸣翠项目为例，首套房客户须冻资300万元，二套房以及一次性付款客户须冻资600万元。

在杭州之前，北京、上海严查个人信贷资金流入楼市。1月29日，上海银保监局指出，将严格落实差别化住房信贷政策，严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等要求。强化首付款资金真实性审查要求，防止借款人通过消费贷、经营贷等渠道违规获取个人住房贷款首付款资金，或者通过伪造首付款支付凭证方式套取银行贷款。

1月30日，北京银保监局发文称，严查消费贷、经营贷资金违规流入房地产市场。要求各行对2020年下半年发放的相关贷款开展全面自查，重点排查是否存在由于授信审批不审慎、受托支付管理不到位、贷后管理不尽职等情形导致消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款等问题，并要求银行对发现的问题立即整改，加强内部问责处理。

中原地产首席分析师张大伟表示，资金是本轮调控的重中之重，本轮多城市升级调控，有利于抑制当下热点城市“虚火”，避免市场短期失控，后续还应继续针对资金无序进入房地产进行约束，加强政策落地力度。

多地政策齐发 调控有望扩围

2月5日，上海买房推出积分制，根据家庭情况、户籍情况、房产情况、5年内购房情况等多个方面进行积分，优化认筹政策。例如家庭户优于单身、上海户口优于外地户口、

势，一些主体或主动缩小面积，或调整种植结构，将不利于稳定粮食生产。课题组表示，要从两方面增强经营主体对种粮前景的信心。一方面，要通过共享经营权，探索适度规模经营新模式，加快完善补贴、财税、信贷、保险、用电等政策体系。另一方面，要提升规模经营户风险防范能力，完善履约机制，化解土地流转纠纷。

四川成都邛崃市在全国首创土地流转履约保证保险。“土地流转履约保证保险是由保险公司为农户等流出人提供保险保障。如果承租方违约，流出人受到的损失将由保险公司赔付，再由保险公司向承租方追偿。”锦泰保险公司邛崃支公司负责人赵旭告诉记者，以一亩地的流转租金

1000元计算，需要保费30元，财政补贴一半后，业主负担12元，农户承担3元。

C 规范资本下乡租地

“《办法》最大亮点是对建立健全工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的准入监管制度作了详细规定。”高强表示，各地应加快完善企业经营能力审查、信誉档案、社会责任以及信用担保等操作细则，并进一步健全奖惩机制。比如，企业严格遵守合同约定，预付农户土地租金，加大对土地整理、灌溉设施建设等投入，对提高土壤肥力、保护生态环境有贡献的，政府可给予一定税收优惠与信贷支持。反之，对于不遵守土地流转合同、非法占用土地、拖欠农户土地租

金或给生态环境带来破坏的，应当建立违约惩罚机制，情节严重的还应追究法律责任。

新规会不会提高土地流转的门槛？会不会让经营主体增添顾虑？农业农村部负责人表示，新规为保护广大承包农户和各类新型经营主体的合法权益提供更有力的制度保障，而不是限制流转、捆住守法遵规经营主体的手脚。在要求地方建立健全准入监管制度的同时，也明确要求各地建立土地经营权流转市场或农村产权交易市场。



无房产户优于有房产户、近5年无购房记录也将享受更大优先权。

在此之前，上海已相继打出多项调控组合拳。1月21日，“沪十条”发布，封堵“假离婚”漏洞，夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算；同时调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。

随后，上海楼市调控组合拳再次升级，法拍房纳入限购。2月1日，上海市多部门联合约谈房地产经纪机构、房企等，要求切实执行调控政策。包括不得炒作房屋涨价、制造购房恐慌情绪的信息；不得参与经营贷、首付贷、消费贷等违法违规房地产金融活动；新建商品房住宅项目上市时不得以承诺“保证摇号”“保证买到”等“碰瓷”收取所谓“茶水费”“关系费”等。

杭州方面，加强限购、限售，打击“打新热”。1月27日，杭州发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》指出，进一步加强住房限售，规定本市限购范围内，新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的，自取得不动产证之日起5年内不得转

让。

深圳方面，1月23日，深圳市住建局发布关于进一步加强商品住房购房资格审查和管理的通知，启用“购房意向登记系统”，对购房者婚姻情况、个税清单和购房款来源进行严格核查。禁止代持、禁止炒房客通过结婚规避买房限制行为。

北京方面，1月28日，北京房地产中介行业协会发消息称，相关部门已多次约谈北京主要中介机构负责人。北京将坚持“逢查必查，逢炒必办”的原则，对发现炒作的中介机构及人员联合处罚；不得渲染、炒作房屋成交信息，不得鼓动引导出售方随意提高报价，不得在微信朋友圈、自媒体渠道发布制造购房恐慌情绪的文章，不得参与经营贷、首付贷、消费贷等任何违法违规的房地产金融活动。

58安居客房产研究院分院院长张波表示，如果政策落地后市场的非理性情绪没有得到有效缓解，部分区域二手房房价仍持续被恶意炒作，预计后续还会有持续性政策跟进落地。

张大伟也认为，新一轮调控升级仍有望扩围，或至少有超过10个城市出台“打补丁”政策。

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

（据新华网）

国家电网：

春节期间电力供需总体平衡

新华社北京2月8日电 记者8日从国家电网获悉，春节期间，预计用电量保持平稳增长，华东等地用电负荷增速较高，国家电网经营区电力供需总体平衡。

国家电网有关负责人表示，用电量方面，综合考虑今年过年较早、气温偏高、就地过年等因素，预计春节期间全国日均发电量约为161亿千瓦时，同比增长7.4%。用电负荷方面，华东等地负荷增速较高，预计华东电网最高负荷同比增长约18%，西北、西南电网最高负荷同比增长约10%，江苏、浙江最高负荷增速超20%。

“春节期间供电保障面临着高峰负荷、疫情防控、雨雪冰冻及山

火、保暖保供等多重压力与考验。”

国家电网设备部副主任吕军表示，国家电网高度重视春节供电保障工作，超前谋划、精心组织、多措并举，全力做好春节期间电网安全稳定运行和电力优质可靠供应。加强全网统一调度，滚动做好负荷预测，科学安排电网运行方式。根据用电负荷变化、人员流动等情况，提前开展重要时段负荷预测分析，做好配电变压器调配、增容准备工作。

吕军说，春节期间，国家电网将安排应急抢修队伍2.1万支、抢修人员17.7万人、抢修车辆2.5万辆，24小时在岗待命，严格兑现各项服务承诺，及时响应客户诉求，快速抢修恢复供电，让广大人民群众“用好电”。

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

火、保暖保供等多重压力与考验。”

国家电网设备部副主任吕军表示，国家电网高度重视春节供电保障工作，超前谋划、精心组织、多措并举，全力做好春节期间电网安全稳定运行和电力优质可靠供应。加强全网统一调度，滚动做好负荷预测，科学安排电网运行方式。根据用电负荷变化、人员流动等情况，提前开展重要时段负荷预测分析，做好配电变压器调配、增容准备工作。

吕军说，春节期间，国家电网将安排应急抢修队伍2.1万支、抢修人员17.7万人、抢修车辆2.5万辆，24小时在岗待命，严格兑现各项服务承诺，及时响应客户诉求，快速抢修恢复供电，让广大人民群众“用好电”。

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）

（新华社北京2月8日电）