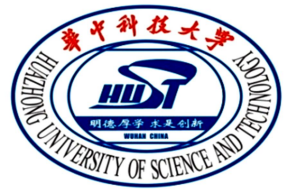




# 房地产开发

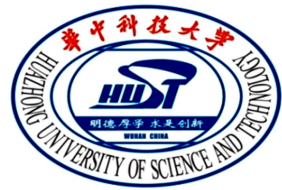
教材：《房地产开发》(第四版)

华中科技大学 丁烈云 主 编



# 专题教学： 集体用地能否进行房地产开发

---



# 教学说明

## ■ 教学目的

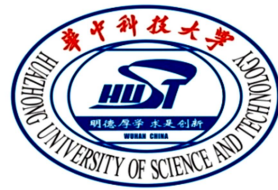
通过对集体用地及房地产开发概念的介绍，引出集体用地能否进行房地产开发的讨论，使学生了解到新《土地管理法》相关的改革内容及改革后的意义与影响。

## ■ 教学内容

集体用地的含义；房地产开发的含义；新《土地管理法》相关的规定内容改革前后对比；改革的要点、意义以及影响；集体用地开发实例。

## ■ 教学要求

学生能掌握集体用地的概念；能对新《土地管理法》改革后的相关内容有清晰认识，清楚认识到集体用地可入市进行开发的现状；能对于改革意义及影响有基本了解与思考。



# 主要内容

- 一、集体用地的含义
- 二、房地产开发的含义
- 三、新《土地管理法》的实施
- 四、改革要点
- 五、改革意义
- 六、改革影响
- 七、集体用地开发实例

# 一、集体用地的含义

## ■ 1.1 集体用地的概念

- 集体建设用地，又叫乡（镇）村建设用地或农村集体土地建设用地，是指乡（镇）村集体经济组织和农村个人投资或集资，进行各项非农业建设所使用的土地。

## ■ 1.2 集体用地的类型

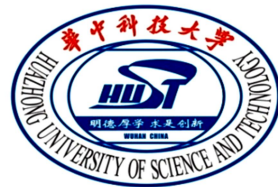


## 二、房地产开发的含义

### ■ 房地产开发用地

——开发用地，通常是指一宗(片)位于城市规划区的，适合开发企业有偿、有限期进行基础设施和房屋建设使用的**国有土地**。

集体土地能否进行房地产开发？



# 三、新《土地管理法》实施

## ■ 3.1 新《土地管理法》新旧规定对比

- 新《土地管理法》2020.1.1开始实施
- 集体建设用地可入市

原规定	现规定
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。✘	允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记，并经本集体经济组织三分之二以上成员或者村民代表同意的条件下，通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。同时，使用者取得集体经营性建设用地使用权后还可以转让、互换或者抵押。

# 三、新《土地管理法》实施

## ■ 3.2 新《土地管理法》重大突破

### 破除农村集体经营性建设用地入市法律障碍

- 这一规定是重大的制度突破，它结束了多年来集体建设用地不能与国有建设用地同权同价同等入市的二元体制，为推进城乡一体化发展扫清了制度障碍，是新《土地管理法》最大的亮点。





## 四、改革要点

### ■ 4.1 开发方式

- 村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房或者共享度假小院。兼顾政府、农民集体、企业和个人利益，理清权利义务关系，平衡项目收益与征地成本关系。
- 项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划，以存量土地为主，不得占用耕地。
- 确保集体经济组织自愿实施、自主运作

## 四、改革要点

### ■ 4.2 大量优惠政策

- 建立快速审批通道
- 集体租赁住房出租，应遵守相关法律法规和租赁合同约定，不得以租代售、不得转租
- 承租人享受“基本公共服务”



# 五、改革意义

## ■ 改革意义

- “利用集体建设用地建设租赁住房、共享度假小院”，是土地制度的重大变革，意味着以后“土地改革有巨大空间”。
- 政府向社会大规模转移土地红利
- 一大批低成本土地入市，由此产生一大批低成本房屋，对于抑制高房价、高租金有巨大作用。
- 大城市郊区农村户口价值大增，将产生一大批新富阶层。这些农民将成为大批租赁住房的股东，长期享受土地红利。

## 六、改革影响

### ■ 改革影响

- 未来商品房、租赁住房和政策性住房将三分天下
- 房价将受到各类租赁住房、政策性住房的制约
- “集体建设用地租赁住房”对郊区房价影响大
- 减少政府土地收益，商品房市场健康发展愈加重要
- 未来房地产投资是“防御型投资”

# 七、集体用地开发实例

## ■ 7.1 建设租赁住房，助力租购并举

- 佛山市南海区印发操作性政策文件，规定符合规划、权属清晰、用地面积超**15**亩、容积率大于**1.5**的农村集体建设用地可建设租赁住房，建成后只租不售。

### 佛山市南海区集体建设用地建设租赁住房操作规范

开发条件	符合土地利用总体规划、城乡规划
土地类别	宗地用途为居住用地
建设主体	必须由市、区、各镇街国有资产公司成立的住房租赁企业进行开发建设，公有成分不低于51%
建设指标	宗地面积要达到15亩以上，容积率指标必须大于1.5；不得设计为独栋别墅、联排别墅等低密度住宅
建设区域	产业相对完备、居住配套不足
配套设施	允许配建适量商业用房用于出租，配建比例不得超过项目总建筑面积的15%
出租要求	单次租期不得超过10年，不得以一次性转让或出租物业(房屋)使用权等形式变相出售
调节金	农村集体建设用地片区综合整治项目内地块，按入市收入的10%收取

# 七、集体用地开发实例

## ■ 7.2 共享农庄

- 宅基地所有权仍归农民所有，将农村闲置住房进行个性化改造，政府、集体经济组织、农户以及城市消费者实现“四赢”。
- 以试点区的北京为例，截止2018年一季度，北京已有2000多套“共享农庄”，其中60%位于北京一小时经济圈内。



# 七、集体用地开发实例

## ■ 7.3 “乡居式养老”

- 以北京国奥乡居为例，北京怀柔区田仙峪村委会把拥有闲置宅院的农户组成专业合作社，流转**30**处农民院落的经营权，租让给国奥集团，后者把农家宅院改建成各具特色的休闲养老院出租给市民。农民取得房屋租金，并参与保姆、保洁、餐饮等养老服务，合作社每年获得经营利润给社员分红，农民可获得宅院租金、劳务薪酬与合作社分红三重收入。

乡村观光  
时代



乡村度假  
时代



乡村养老  
时代

# 七、集体用地开发实例

## ■ 7.4 乡村民宿

- 村民将闲置农房、宅基地等集体资产集中在村集体或合作社手中，后者引入社会资本进行民宿项目的开发。
- 安可乡建团队与象山县小百丈村签订协议，由村集体出面向村民租赁闲置农房、宅基地等，然后再统一租给安可团队进行开发。

宁波市象山县安可乡建利用宅基地情况

	宅基地	农用地
数量	宅基地15处	村民33户
规模	1500m <sup>2</sup>	6300m <sup>2</sup>
租金	50元/m <sup>2</sup>	6元/m <sup>2</sup> /年
租期	20年	



# 思考题

## ■ 思考

- 集体用地的入市将会对土地市场造成什么重大影响？

