全国政协委员、恒大集团董事局主席许家印提议：

加大“城中村”改造力度稳定市场

2011全国两会 建言

随着全国政协十一届四次会议的召开，政协委员们关于房价的提案也成为民众关注的焦点。作为全国政协委员，同时作为上市地产公司恒大集团董事局主席，许家印在今年全国两会上提出“加大老城区‘城中村’改造力度，降低房价稳定市场”，将“城中村”改造尤其是老城区的城中村改造提上议事日程，以期增加老城区的有效土地供应，达到稳定房价的目标。

记者 谈正民/文


许家印的提议引发媒体疯狂围追

增加土地供应需挖掘老城区潜力

“城中村”问题是我国城乡二元经济体制下城市化进程的特殊产物。随着城市化进程的加快，我国城市规模迅速膨胀，导致城市郊区农村土地大量被征用为国有建设用地，原来的郊区转变为市区，形成了由市区包围的“城中村”。

近年来，随着中国经济高速增长和城市化进程的加速，住房需求增长很快，大部分市民受地段成熟度和心理归属感影响选择在老城区置业。旺盛需求与老城区持续紧张供应的矛盾突出，成为推高老城区房价及城市整体房价的一大因素。

为此，国家出台了一系列房地产调控措施，但这些措施集中在需求层面，供需不平衡的根本矛盾未化解。许家印认为，增加老城区的商品房供应、降低房价势在必行，应主动挖掘老城区的供应，加大老城区“城中村”改造力度。

许家印表示，针对老城区房地产市场存量土地紧缺、住房需求旺盛的特点，增加土地供应的方式应集中于盘活存量土地、实现土地集约化利用。作为老城区商品房供应最大来源的“城中村”改造工程，成为重要突破口。

“城中村”改造项目运作先天不足

由于目前还没有关于“城中村”改造的全国性规划政策，“城中村”改造受到国家政策与地方政策措施不协调等多方面制约。

目前，老城区“城中村”改造一般的总体做法是：企业先和村委会签署意向性改造合作开发协议；然后由村民投票表决是否同意改造，80%或以上村民同意后，由村委会和企业共同上报政府审批并申领规划要点；随后组织形式上的招拍挂，让前期参与的意向企业获得土地；最后，由村委会和企业主导拆迁补偿、安置和开发建设。

许家印表示，本质上这种老城区“城中村”改造的做法缺乏公开、公平、公正的机制，存在诸多问题，严重影响改造的进度。村委会与企业合作从一开始就没有遵循公开、公平、公正的原则，项目运作存在先天不足，很容易滋生部分村官的腐败，而且令“城中村”项目改造的村民投票环节变得复杂，使村民被动投票。

提案中，许家印明确提出，村委会和企业一起办理各种“城中村”改造项目报批手续及申领规划要点，使该项工作复杂化，这种形式的改造没有真正走向市场化，容易引发多种问题。

“城中村”改造需推向市场

在现行城市化推进机制下，城市规模的成倍扩大，意味着当前地处郊区的农村将逐步被城市包围，形成新的“城中村”，“城中村”的数量也将伴随着城市规模的扩张而成倍增加。

针对这一情况，许家印建议：村民只对是否同意进行“城中村”改造进行投票，80%或以上村民投票同意进行改造的“城中村”，即由政府主导推向市场，实行公开拍卖。

为了加快改造进度，建议城市的政府规划部门分区域设定统一的区域规划条件原则，使同一区域不同的“城中村”改造项目规划要点基本相同，例如容积率、限高、公建配套比例等重要指标。这样可以在保证公平的基础上，大大加快各个改造项目规划要点的确定，同时避免推诿扯皮现象的发生，为公开拍卖节省大量时间。

全国人大代表、江汽董事长左延安呼吁：

出租车行业乱象环生亟待立法



2011全国两会 建言

“一般老百姓只会抱怨乘出租车难、出租车服务态度差，并不了解这个行业背后的乱象。”昨日，全国人大代表、江淮汽车集团有限公司董事长左延安向记者揭露了出租汽车行业存在的诸多问题，并呼吁建立全国统一的出租汽车管理部门。

星报两会行特派记者组
王松青 祝亮 俞宝强 文/图

出租车行业怎一个“乱”字了得

左延安认为，我国很多城市出租汽车行业经营混乱，管理体制不够健全。比如说，出租汽车发包企业向承包方收取高额保证金，出租汽车集体罢运的事件屡见不鲜，究其原因，在于黑车多、份钱高、加气难、罚款多、运价低、公司化剥削、经营垄断等行业问题。目前，出租汽车行业纠纷层出不穷，诉讼案件不断增加，建立健全出租汽车行业法律法规迫在眉睫。

发包企业不得再收保证金

针对出租车行业存在的乱象，左延安建议，我国应建立健全出租汽车行业运营基本制度，进一步完善其管理制度体系。如“出租汽车经营权的准入与退出制度”、“出租汽车驾驶员的准入门槛机制”、“出租汽车企业内部营运任务、单车承包经营管理制度”、“出租车行业监督与处罚机制”等，规定出租汽车承包方应当与出租汽车发包方签订《风险责任书》，不得违法、变相交纳保证金等。

出租车准入也要淘汰择优

“行业机制方面，我国应搭建出租汽车运营的群体利益冲突解决协调机制，及时化解政府、公司、司机三方之间的运营矛盾。如建立准入淘汰择优制度、安全管理制度。严格要求安全条件、落实安全生产主题责任、完善各类道路运输业务安全措施、强化安全监管等多个方面对道路运输和道路运输相关业务经营者、从业人员、车辆、行业管理部门进行规范。”

立法建立全国统一管理部门

左延安还建议，应尽快理顺出租汽车管理体制，建立适应经济发展需要的运营体制，促进出租汽车行业健康发展；建立全国统一的出租汽车管理部门；行业组织方面，应建立健全出租汽车行业组织，逐步完善行业自律管理与自律监管。

“除了我建议的这些具体内容外，我国应尽快出台现实需要的全国性出租汽车管理运营法律法规。”左延安说。