

漫谈财经

土地管理迎巨变！地价怎么走？房价降不降？哪些人受益？

楼市马上就要进入“金九银十”。与房地产市场密切相关的土地管理制度迎来重大变革——修改土地管理法、城市房地产管理法的决定8月26日获得全国人大常委会表决通过。其中，最为重磅的消息，要数集体经营性建设用地入市。

大量农村集体经营性建设用地一旦入市，土地价格会不会降，房价会不会跟着降？哪些人又会受益？

土地市场如何走？不会对市场造成冲击

此前有规定，集体经营性建设用地不能入市，如果要入市交易，必须通过变更为国有土地之后才行。

而刚刚通过的《土地管理法》修正案，破除了农村集体建设用地进入市场的法律障碍，成为此次最大亮点。

“删除了原来《土地管理法》第43条，即任何单位或个人需要使用土地的必须使用国有土地的规定。”自然资源部法规司司长魏莉华表示，这是一个重大制度创新，取消了多年来集体建设用地不能直接进入市场流转的二元体制，为城乡一体化发展扫除了制

度性的障碍。

“解禁”的集体经营性建设用地有多少呢？——自然资源部《2017年中国土地矿产海洋资源统计公报》显示，截至2016年末，全国农村集体经营性建设用地存量规模大约在5000万亩以上。

《2016中国国土资源公报》显示，截至2015年末，全国共有建设用地3859.33万公顷(即57889.95万亩)。

粗略计算，农村集体经营性建设用地存量规模仅占全国建设用地总量的9%。但从总量来看，集体经营性建设用地入市对土地市场影响有限。

房价会降吗？房价影响小，房租可能降

集体经营性建设用地一旦入市，会不会对房地产市场造成冲击，比如，出现大量小产权房？

“集体经营性建设用地入市，必须要符合规划，必须是工业或者商业等经营性用途；在每年的土地利用年度计划中要有安

排。另外，即使获得了集体经营性建设用地的使用权之后的土地权利人也要按原来规划的用途来使用土地。”全国人大常委会法制工作委员会经济法室副主任杨合庆指出，这次改革不会对土地市场造成冲击。

也就是说，这块地必须是工业或者商业等经营性用途，不能用来盖商品住宅。同时，要符合规划、依法登记，这就从根本上限制了可能出现的无序供应。

不过，在一些土地供应紧张的大城市，长租公寓、租赁住房可能会成为集体经营性建设用地规划用途的重要选项。

这方面，我国已在很多城市试点。2017年，我国在13个城市首批开展集体建设用地建设租赁住房试点。今年1月份，试点范围又拓展至福州、南昌、青岛、海口、贵阳5个城市。

因此，对租房族来说，房租可能会下降。这是个好消息。

修法谁最受益 农民利益只做加法不做减法

土地是农民的命根子。本次修法，在征地补偿、宅基地等直接关系农民利益的问题

上，只做加法不做减法。

1、在征地环节，首次对土地征收的公共利益进行明确界定。“公共利益”不再是一个大筐，而是采用列举的方式，对于为哪些公共利益可以动用国家征收权有了明确界定，有利于保护农民利益。

2、在征地补偿方面，新修土地管理法改变了以年产值倍数法来确定土地补偿费和安置补助费的做法，按区片综合地价进行补偿。在原来的土地补偿费、安置补助费、地上附着物3项补偿的基础上，又增加了农村村民住宅补偿和社会保障费，这样就从法律上为被征地农民构建了一个更加完善的保障体系。

3、集体经营性建设用地入市，能够发挥工业或者商业等经营性用途，从而为农民增加财产性收入。

4、宅基地方面，新修土地管理法在原来一户一宅的基础上增加了户有所居的规定，允许已经进城落户的农村村民自愿有偿退出，地方政府不能强迫其退出宅基地。这意味着，农房抵押、农房退出、流转等制度设计，将进一步增加农民财产性收入。

(来源：经济日报微信公号)



财务报表不说假话够吗？

张雄

专业投资者会清楚财务报表的重要性。上市公司会定期公布财务报表。财务报表是上市公司信息披露的核心内容，是投资者了解上市公司的重要窗口。

财务报表不说假话够吗？其实远远不够。年初暴露的上市公司百亿存款不翼而飞，事后会计师事务所自查后自称全面履行了应尽职责义务。针对这一事件，会计师事务所自认看到银行存款凭证了，只是与存款账户关联账户情况就没核查。这就形成存款凭证上显示有大额资金，实际资金却早已在大股东占用的情况。

财务报表不是小姑娘，可以由上市公司装扮。造假信息绝不能有，虚假信息要全面剔除。会计师事务所不造假是基本底线，参与造假的会计师事务所会人人喊打。没有能力剔除虚假信息会计师事务所也应被淘汰。

财务报表不造假，剔除虚假信息仍远远不够。投资者最怕会计师事务所的老司机。这类会计师事务所秉承：有可以不说真话，但绝不说不说假话原则。这些会计师事务所披露的信息全部符合披露原则。投资者说不出毛病，监管机构很难发现问题。这些会计师事务所通过真实材料选择性简化披露，选择性详细披露以表达有利于上市公司的观点。这样的财务报表会在长时间误导投资者。投资者会在长达几年时间看到上市公司营收增长，利润增长。当这样记账式增长无法延续时，会以坏账计提或其他方式一次洗清重新再来。这样诸般规则的会计界老司机危害最大，最隐秘，最难被发现。即便被发现也很难进行惩罚。

作为普通投资者，对造假财务报表尚难识别；对未剔除虚假信息财务报表就更难识别；对最难察觉的有可以不说真话，但绝不说不说假话的财务报表几乎无法发现。在这样情况下，唯有寄希望于监管机构，寄希望于信守职业操守的会计师事务所。当然，求人不如求己，投资者应尽可能多了解财务知识。投资者通过专业知识，提高识别能力；通过扩展自身知识面，对投资公司进行常识判断。超越常识的财务神话都不要相信，诸如高存款高贷款，只见利润不见现金这些超出常识的内容，就不用专业识别，直接远离就好了。

说到这里，《理财师》专栏已陪伴广大读者三个年头，对普通投资者，专业知识提升很难，常识判断相对容易。在以后希望带领投资者漫步财经世界，一起漫谈财经，了解更多投资常识、财经常识，为大家带来更多帮助。

川共村的“甜蜜”产业

通讯员 刘岩 贺声远

全面检查；如必须检查，也应在早晚蜜蜂没有飞翔活动的时候检查，操作时间越短越好。手法要快，要像我这样……”陕西首席养蜂专家黎九洲打开箱盖后，随手将一个巢脾提出查看，向养蜂大户聂家奎展示开箱手法，讲解如何了解蜂群内部状况。

聂家奎是川共村人，早年曾在供销社及煤矿业经商，如今回乡务农发展产业。在白河县农业农村局提升农户“造血”功能的产业培训帮扶下，经过多方考察，今年4月，他成立了白河县双凤中蜂养殖专业合作社，现年养中蜂200箱以上，成为当地的产业能人，也带动周边贫困户养蜂，共同开启了甜蜜生活。

川共村属高山典型土石旱作农业村，发展农业土地条件差基础弱，如何使老百姓脱贫致富，一直是村上的难题。自白河县财政局和公路管理局联系帮扶以来，两局领导和村两委班子积极与该县农业农村局加强沟通协作，密切配合，制定产业发展规划，开展产业培训，因地制宜发展特色产业。村两委班子积极与县农业农村局加强

沟通协作、密切配合，制定产业发展规划，开展产业培训，因地制宜发展特色产业。在多方不懈的努力下，川共村产业初具规模。2018年，黑猪养殖、花椒管护、莲藕栽植、中蜂养殖技术等培训持续在该村开展，通过一系列的产业脱贫技术培训，在全村形成了以猪场为中心，辐射周边特色农业栽植区的旅游观光采摘园；2018年底，川共村成立集体经济合作社，并在政府、包建单位和相关部门的帮助下，完成了300亩试点茶园的建设；2019年初，完成了500亩密植桑园建设，栽植了300亩香椿，茶园套种油菜，最大限度发挥土地的附加值。

“过去的川共村土地贫瘠，靠着一代又一代的人们，通过艰苦卓绝的努力，将‘石坎坎变成金碗碗’。而我们现在只是在前人的肩膀上，通过规划产业，技能培训，形成布局合理、特色突出、安全高效的农业产业扶贫体系，提高贫困群众增收致富能力，逐步实现全村精准扶贫、稳定脱贫。提高农产品质量，完善产业链，达到农业产业价值的最大化。”川共村支书黄玉清这样说道。

这里的信贷业务档案管理有了“新标准”

通讯员 王青

8月22日深夜，大山已经沉睡。安康农商银行恒口支行信贷办公室，七八个忙碌的身影，仍旧徘徊在档案柜和座椅之间，一会儿在档案柜里翻着什么，一会儿坐着整理纸张，毫不倦怠。

这是恒口支行员工加班加点进行信贷业务档案整理的缩影。

信贷业务档案是银行在办理信贷业务过程中，用以记录和反映信贷业务全过程而形成的与客户有关的重要文件、凭据、图表、影像以及系统数据等资料，以及银行认为需要保管的各类报表和其他相关文件资料。信贷业务档案管理则是对这些资料的整理、归档、保管和使用。档案的规范化管理达到安全保管、科学整理、高效使用后，对银行的信贷业务的良性发展大有裨益。

自7月初，恒口支行被安康农商银行确定为全区唯一一个信贷业务档案管理试点行之后，全体员工提振精神，不敢懈怠。“试点表率要树标杆儿，常规业务也不能松懈啊，得合理统筹才行。”该行行长余康打算顾全大局，谋划一个两全的办法。

“只有一个多月的时间，要有质量，还要速度，采取‘白+黑’‘5+2’模式冲刺一个月。”想了做，说了干。余康率先垂范，带头坚守，信贷员们白天办理常规业务，夜间和周末整理规范信贷资料，如今的档案柜，资料摆放整齐，编号顺序清晰明了。

“没日没夜的持续二十来天了！”回想起近二十来天的工作状态，信贷员白杨内心满是感慨，“刚开始是有点受不了，就是机器也有歇伙的时候嘛！可现在看到档案柜里，一目了然的资

料，这是用最短的时间换我们以后高效、高质量的工作啊，给我们以后的工作是一种‘减负’。”

恒口支行信贷业务档案管理试点近两个月来，按照安康农商银行“十个统一”(档案室标准统一、档案柜标准统一、档案放置顺序统一、档案收集标准统一、档案文本内容统一、档案资料要素统一、档案装订标准统一、档案编号规则统一、档案审查标准统一、档案审查标准统一)标准执行，目前，任务完成量已达到80%。

据了解，恒口支行试点成功后，安康农商银行将在全区推行，旨在推动信贷档案管理工作协调、有序、可持续发展，达到信贷业务“随办随结、随立卷、随归档”的档案归档规范化、常态化新格局。



暮夏，跟随着白河县产业脱贫技术培训工作人员的脚步，踏上冷水镇川共村陡斜的山坡，眼前可见一排排蜂箱有序地排列在山腰。

『多亏帮扶干部拉我一把』

通讯员 吴波

“多亏帮扶干部拉我这一把，让我今年的增收目标有希望了！”8月20日，冯自明当着众多镇村干部感动地说。

在产业脱贫中，汉滨区吉河镇三河村贫困户冯自明在扶贫工作队帮助下，于2017年发展生猪养殖，实现了当年脱贫。由于养殖规模小，专业化程度低，经济效益不高，资金压力大，家庭负担较重。今年下半年，生猪市场大幅回升，面对每斤毛猪过10元的好价格，冯自明的周转金“挪不开脚”了，加上三个孩子即将开学，冯自明夫妇产生了泄气的想法。

七月下旬，负责该户脱贫巩固工作的汉滨区人大常委会机关包联干部陈均成对此看在眼里，急在心头，他先是忙前跑后，邀请阳晨公司技术专家一道上门，帮助冯自明分析市场、制定规划，作专业技术指导，消除后顾之忧，坚定其发展信心。随后又联系环宇建设公司筹集资金1万余元，帮助其购买仔猪饲料和催肥饲料3吨多，解决了存栏生猪近两个月的基本“口粮”，缓解了燃眉之急，还为其在安康职业技术学院就读的大女儿送上了新学期的学费。

扶贫辣椒别样红

通讯员 王登霞 文/图

“虽然是正午，可我们一点都不觉得热，抓紧时间摘呀，摘下来就能卖钱，昨天我摘了100多公斤呢！”旬阳县红军镇红军村六组贫困户蒋兴兰边摘辣椒边聊天，不知不觉又摘了一大筐。

刚入初秋，红军镇一派丰收景象。沿着蜿蜒的产业路走进梁沟产业园，映入眼帘的是田间地头一片片火红的辣椒挂满枝头，在阳光照射下，一串串辣椒红得更艳了，空气中似乎也增添了一股辣味。远远望去，只见十几名社员正忙着采摘，并将一筐筐鲜红的辣椒装车，准备发运。

“我们的辣椒品质好，肉厚、色美、辣味足，深受消费者青睐，等到9月份大面积成熟的时候，一天就要上百人采摘。”据红军村新联合社负责人胡进东介绍，“合作社按每采摘1公斤1元钱的价格发放务工费，群众多劳多得，很多家庭都是全家总动员。”

今年以来，红军村新联合社免费向全镇供应辣椒苗，提供技术指导，并与旬阳县红透天农业开发有限公司签订了保底回收协

议。目前，1000亩订单辣椒长势良好，亩产约1000公斤，按每公斤2.8元的收购价计算，全镇辣椒产值达280万元。

“过去我们单打独斗，如同一盘散沙，加入合作社以后，将辣椒直接交给合作社，销往市场，省去了中间环节，收益也高了！”说起合作社的好处，丰积社区三组贫困户何有余深有感触，“刚栽辣椒的时候，我不懂管护技术，合作社请来了农业技术人员，经常到地里现场指导，传授病虫害防治知识。”在丰积村支部的带领下，何有余今年栽植了6亩朝天椒，科学化的管理让他大获丰收，目前第一批辣椒摘了550余公斤，收入1500余元。

产业兴，农民富。近年来，红军镇按照“1235”模式夯实产业基础，逐步形成了“村社一体”“村企一体”“村园一体”模式，下一步，将立足资源禀赋，把朝天椒产业做大、做优、做强，打造具有市场竞争力的名优品牌，为整村脱贫奠定坚实基础，为群众增收致富拓宽渠道。



旬阳贫困村集体经济组织全部认定达标

本报讯(通讯员 张乐 李宝)日前，按照组织准备、组织实施、加强资产管理、带贫减贫情况4个项目，清产核资、集体经济组织成员身份认定、股权量化、组织成立等9大内容和成立产改工作领导小组等19条考核标准，经旬阳县农业农村局组织干部逐村逐项核查，该县169个贫困村集体经济组织已全部认定达标，实现了贫困村集体经济组织有挂牌、有银行账户、有印章、有办公场所、有制度上墙、有股权证书、有财务人员或代理机构、有集体经济经营项目和带贫减贫机制的“八有”标准的目标。

村级集体经济组织建设是贫困村退出7条标准中的重要指标之一，达标认定工作涉及内容多、政策强、程序严，面对全县各镇落实认定工作不平衡、少数镇进展缓慢的情况，该县农业农村局高度重视，多措并举强力推进。

加强督查督办。在通过该县政府督查平台进行调查交办的基础上，由该县政府分管副县长负总责，抽调农业农村、财政、扶贫等部门组成19个督查指导组，分赴全县21个镇，对贫困村集体经济组织建设进行督查督办，该县农业农村局每月对村级集体经济组织建设进展情况下发了通报；加强业务指导。该县农业农村局抽调12名专业技术人员，组成3个指导组，巡回各镇、村开展指导工作。共印发《旬阳县产权制度改革工作手册》6000余册，组织编写发展壮大集体经济典型案例10期，召开专题推进会8次，现场指导300余次；加强问题整改。共下发提醒函72份，反馈整改清单103份。各镇村针对所反馈的问题，已严格按照集体经济组织建设标准，全部整改到位，确保贫困村集体经济组织全部达标。