



统一刊号
CN32-0104
邮发代号
27-67
主办
江苏凤凰出版传媒集团
出版
江苏现代快报传媒有限公司

地址
南京市洪武北路55号置地广场
邮编
210005
网址
现代快报网 www.xdkb.net
传真
025-84783504
24小时新闻热线
025-96060
本报员工道德监督电话
025-84783501

今日值班
张星 倪治清
封面主编
王磊
头版责编
刘伟
版式总监
沈明

零售价每份1元

宅基地转让,呵护群众利益是重点

既以更细化、更“实惠”的配套政策增加宅基地转让的含金量、提高私人出让的积极性,增加出让者的获得感,减少风险和成本,又以严格的保护措施捍卫进城落户人员的“自愿权”,就成了当务之急。

现代快报首席评论员 伍里川

国土部等五部委联合发文,确认将吸纳农业人口作为增加建设用地的条件,提出到2018年基本建立人地挂钩机制;允许进城落户人员在本集体经济组织内部自愿有偿退出或转让宅基地。

这一新政相较以往政策,更为积极和灵活,可以说是为进城落户人员“量身定做”,为其“利益重组”提供了更多的选择。对于土地流转领域出现的这一新风向,值得关切。

2004年,中国即出台土地流转规定,强调“在符合规划的前提下,村庄、集镇、建制镇中的农民集体所有建设用地使用权可以依法流转。”

长期以来,地方上的土地流转主要以五大模式进行:土地互换、土地出租、土地入股、宅基地换住房、股份合作。

显然,“有偿转让”是升级版的流转政策,显现了在新型城镇化的大背景下,“进城”潮流所缠绕的枝蔓,被进一步剪断。

当然,和民意期待相比,此次新政还没有进入“城市人可以买宅基地”的阶段。不过,在保护进城落户人员的利益上,新政考虑甚多。比如,新政明确要求,现阶段不得以退出农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权作为进城落户

的条件。也就是说,进城落户者,照样可以继续依法保有宅基地。卖与不卖,宅基地主人自己说了算。

不过,这一要求有着“现阶段”的前提。将来会不会改变,也是公众所关心的。特别值得提醒的是,随着新型城镇化的加速,宅基地也不可避免地成为“香饽饽”,不排除个别地方为求政绩,把进城落户人员的宅基地视为“唐僧肉”,以种种手段逼其转让或退出。倘若此,那么新政的好意也就被扭曲了。

新政的出发点既为加快推进农业转移人口市民化,让宅基地多多“空”出来,加以再利用,就是必然课题。而眼下,热门地区的宅基地,农民未必舍得出让,昨天有报道,北京通州拆迁现场:村民“跳脚高兴”,大家都抢着签。这类宅基地就必成“宝”;而边缘地区的宅基地,吸引力又不够。这样的差别,很容易诱使一

些地方想出一些土政策、歪点子。新政提出上述要求,显然也有所戒备。

“内部转让”不比市场交易,价格难以企及市场行情是个问题。这样一来,面对城市高企的房价,农民把宅基地“卖”了,去城市“拼房”,很难说是一个划算的选择。

那么,如何有效提高有偿退出和转让带来的收益,是一个值得考虑的课题。在这个层面,政府部门有不少的难关需要攻克。

宅基地,某种意义上已经成了农民的财产。既以更细化、更“实惠”的配套政策增加宅基地转让的含金量、提高私人出让的积极性,增加出让者的获得感,减少风险和成本,又以严格的保护措施捍卫进城落户人员的“自愿权”,就成了当务之急。

一句话,“有偿退出或转让宅基地”是好事,好事要办好,还得谨慎决策、细心落实,严防执行政策的过程中走形,损害农民利益。

●●● 议事

“王女士微信转账2700元却被对方拉黑”,昨天这条新闻引来强烈关注。

类似微信转账、发红包出错的事很常见,媒体也时有报道过,而为了讨回转账的钱,有些人因此脸皮撕破,断绝了好友关系,甚至打起了官司,但是能够顺利讨回的寥寥可数,绝大多数人是自认倒霉,怪自己大

“微信转错账”应有纠错机制

过大意。由于微信支付没有撤回功能,导致用户出错后追讨无门,寻求司法救助也非常难。

转账错账的主要责任虽然在用户身上,乃是个人操作失误所致,但是微信也不能袖手旁观,应在用户投诉时积极响应,并提供相应的纠错机制,协助用户和司法机关讨回相

关错款。毕竟,作为平台管理者来讲,是有责任维护用户的切身合法权益,在用户操作出现错误时,提供必要的救助支持,以挽回用户的经济损失。

微信可以出台相应的纠错机制。比如,在用户发起转账申请时,对于超出一定额度的,增加一个时间选择项,可以即时到账,也可以24小时

后到账,那么针对后者就提供撤回功能,为用户发现出错时提供补救措施。纠错机制对于第三方支付平台来讲,业务影响并不大,只是程序上的修改和规则的完善,但对于用户来讲,则属于财富的防火墙。

浙江读者 江德斌

本版投稿邮箱:cyqxf62@126.com

10月10日,中国恒大(HK.3333)发布9月销售简报,今年累计销售额已达2805.8亿,一举超越万科,奠定全球房企领头羊地位。据国内权威研究机构克而瑞发布最新统计数据,恒大在2016年1-9月实现销售额为2805.8亿元,同比增长117.9%,而与此同时,万科则以2630.2亿元销售额排在其后,至此,恒大销售业绩已经全面超越万科。据统计,恒大成为行业领头羊仅仅用了9个月的时间,创造了该行业的新记录。

通讯员 陆丹丹

恒大业绩全面超越万科 铸就房地产行业“一哥”地位

恒大坚持以民生为本经营理念,率先抢占房地产市场

房地产行业“一哥”,恒大业绩全面超越万科

恒大在日前公布的2017-2019年几个核心数据预期(即销售额未来三年达到4500亿、5000亿、5500亿,营业额达到2800亿、3480亿、3800亿,核心净利将达到243亿、308亿、337亿),只需销售额年均增长约10%、预售均价年均增长约6%,核心业务利润率年均增长约8%,即可实现。

值得一提的是,恒大进入2016年以来,在复杂激烈的房地产竞争中,越来越凸显其房地产一哥的作用。有业内的分析人士指出,之所以恒大能取得今天的成绩,这与恒大上层领导人有着千丝万缕的关系。在不久之前,许家印携百亿杀入万科,瞬间让恒大成为业界关注的焦点。再加上恒大正在全面回馈主业,四季度势头将更猛,这将是中国地产规模格局之中极具看点的一次榜首之争。

据了解,恒大与万科销售额从500亿至1000亿,均用了三年。但达到千亿规模后,恒大增速明显高于万科,其从1000亿增至2000亿仅用两年,万科则用了四年。今年恒大更一举反超,再次凸显了其稳健快速的发展势头。从过往销售业绩来看,恒大在下半年持续发力紧追万科,迅速超越

万科,成为该行业“一哥”。

在销售面积方面,恒大1-9月以3457.7万平方米名列销售面积榜首,连续多年全国领先,碧桂园、万科分别以2608.8万平方米以及1969.7万平方米紧随其后。

而据恒大10月3日公告,2017-2019年,其销售额将达到4500亿、5000亿、5500亿,营业额将达到2800亿、3480亿、3800亿,净利润将达到243亿、308亿、337亿。恒大自上市以来,业绩保持连年健康快速增长,销售额更是不到7年就增长近9倍:恒大2009年销售仅303亿,2016年前9个月就达2805.8亿,不到7年销售额增幅近9倍。2009年上市至2015年,恒大主要核心指标均大幅增长,总资产从630.7亿增至7570.4亿,实现12倍增长;营业额从57.2亿增至1331.3亿,实现24倍增长;净利润从11.2亿增至173.4亿,实现16倍增长;核心业务利润从2.9亿增至110亿,实现38倍增长;现金余额从143.8亿增至1640.2亿,实现12倍增长。2016上半年,恒大总资产、销售额、营业额、房地产核心业务利润分别达9999.2亿、1417.8亿、875亿和104.9亿,同比分别增长85.2%、62.8%、12%和19.1%。

据悉,恒大近年业绩持续冲高,2015年实现2013.4亿销售额,跨进两千亿阵营,合约销售额、销售面积、销售均价齐创历史新高,领先行业。恒大全球房企领头羊地位的确立,一举改写行业格局,“一超多强”的局面逐步形成。在当前市场优胜劣汰不断加剧的情况下,恒大的领先优势将更为明显。有业内人士分析认为,恒大始终坚持民生为本的经营理念,契合老百姓的需求,从而赢得广大的刚需市场,短短20年迅速成为行业领头羊,为中

国企业在新形势下快速发展提供了成功范例。

相信了解房地产的人都知道,房地产是以土地为原料的行业,以地为本,而恒大的土地储备雄冠业界,目前拥有1.67亿平方米的储备。地从哪里来?查阅历史资料知悉,2004年之前恒大土地储备不足600万平方米,之后开始全国扩张,在全国拿地,到2008年3月在香港首次披露招股说明书,土地储备已达4578万平方米。没有大规模的债权和股权融资,不可能完成全国性布

局。恒大充足的土地资源与资金储备,将推动其未来实现持续高速增长。中报显示,目前恒大已进入全国175个城市,项目总数454个,是布局特广的房企,其中一二线占比73%;手握现金余额达2120亿,连同未使用银行授信额度1260.1亿,可动用资金合计3380.1亿。恒大其高品质、高性价比的产品,前瞻的战略、紧密型集团化管理、标准化运营、强大执行力的团队等多重突出优势,为其成为全球房企领头羊奠定了坚实基础。

打造过硬产品价值,成就其再创业绩新高

据统计数据显示,2016年以来恒大地产延续热销态势,“日光盘”接连出现。上海、天津、南京、南昌、南宁、哈尔滨等地项目均引起了市场轰动。

据悉,恒大在全国170多个主要城市的400个项目均拥有成熟的社区。恒大的满屋名牌和9A精装模式、严格的质量管控体系以及优美的园区环境深受市场认可,产品的高性价比进一步凸显,推动全国项目持续热销。分析人士认为,“全国楼盘8折大优惠”活动的推出,是恒大提前冲刺上半年业绩,此举助恒大迅速抢占了5月黄金周市场,全年2000亿目标“时间过半,任务过半”毫无悬念。恒大的民生定位,八折让利于民,有望助

推其今年业绩再创新高。

恒大目前已进入《财富》2016世界500强,位列中国500强43位。业内认为,不断增长的业绩将推动其营收继续创新高,预计明年世界500强排名将大幅提升。不过在现今的房地产竞争越来越激烈环境之下,楼市分化将会越来越加剧,恒大仅用9个月实现2805.8亿销售,与其产品品质、成本控制能力、定位刚需、大规模快速开发等优势密不可分。产品实行全精装交楼及无理由退房举措,进一步推动销售持续畅旺,预计业绩将再创新高。

首先得益于,恒大拥有过硬的产品品质,与此同时也严格执行精品战略,是全国率先实施无

理由退房的企业,高品质高性价比的产品赢得购房者追捧;其次,恒大可以做到的是强大的成本控制能力,比如在买地、设计、招标、销售等多环节严格实施标准化管理,从源头上控制成本,在市场低迷的时候确保成本低于行业水平,保持强大的竞争力。再有恒大有精确市场定位准确的产品,比如在其全国项目中,其中端及中高端产品占比85%,高端及旅游度假产品占比15%,定位刚性需求,市场巨大。与800余家国内外品牌企业建立战略结盟,确保装修品质,是一家能够大规模建设,且全部精装交楼的企业,同时与全国知名家居企业合作,实现业主购房拎包入住。

版

权

声

现代快报社旗下媒体原创内容著作权,均属江苏现代快报传媒有限公司所有。为维护自身版权利益,制止非法转载行为,声明如下:

①任何单位或个人,在任何公开传播平台上使用著作权归属于现代快报原创内容的,必须事先取得书面授权;②本报欢迎合作,但对侵犯本报著作权权益的违法行为,将采取一切合法措施,追究行为人的侵权责任;

③欢迎读者提供侵权线索:法律顾问曹骏律师(025-84728578);版权合作:快报总编办(025-84783677)。

本报法律顾问 江苏曹骏律师事务所 曹骏律师